



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة-
كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة
قسم علوم الأرض و الكون



مذكرة ماستر

ميدان : علوم الأرض و الكون
الشعبة: جغرافيا و تهيئة الإقليم
تخصص: تهيئة حضرية
العنوان

مخالفات التعمير بمدينة تبسة حالة حي 120 مسكن ،دراسة
باستعمال نظام المعلومات الجغرافية

إشراف

د/ علي حجلة

من إنجاز الطالب:

خير الدين مناصر

أمام لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة	الجامعة
رضا عناب	أستاذ مساعد "أ"	رئيسا	جامعة الشيخ العربي التبسي
علي حجلة	أستاذ محاضر "ب"	مشرفا ومقررا	جامعة الشيخ العربي التبسي
مصطفى مختاري	أستاذ مساعد "أ"	ممتحنا	جامعة الشيخ العربي التبسي

دفعة: جوان 2021



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة-
كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة
قسم علوم الأرض و الكون



مذكرة ماستر

ميدان : علوم الأرض و الكون

الشعبة: جغرافيا و تهيئة الإقليم

تخصص: تهيئة حضرية

العنوان

مخالفات التعمير بمدينة تبسة حالة حي 120 مسكن ،دراسة
باستعمال نظام المعلومات الجغرافية

إشراف

د/ علي حجلة

من إنجاز الطالب:

خير الدين مناصر

أمام لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة	الجامعة
رضا عناب	أستاذ مساعد "أ"	رئيسا	جامعة الشيخ العربي التبسي
علي حجلة	أستاذ محاضر "ب"	مشرفا ومقررا	جامعة الشيخ العربي التبسي
مصطفى مختاري	أستاذ مساعد "أ"	ممتحنا	جامعة الشيخ العربي التبسي

دفعة: جوان 2021

الإهداء

{وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون}

التوبة *105*

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك... ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك ولا
تطيب الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برويتك...
إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ... ونصح الأمة ... إلى نبي الرحمة ونور العالمين ... سيدنا محمد
صلى الله عليه وسلم
إلى من وضع المولى - سبحانه وتعالى- الجنة تحت قدميها ، ووقرها في كتابه العزيز
أمي الحبيبة الغالية شفاها الله وأطال الله في عمرها
إلى من كلله الله بالهيبة والوقار .. إلى من علمني العطاء بدون انتظار إلى من أحمل اسمه بكل افتخار
والذي الحبيب الغالي أطال الله في عمره
إلى من عرفت معهم معنى الحياة وتمنوا لي الخير والنجاح ، عائلتي ... أدامهم الله فخرا لي ..
إلى اللذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة أساتذتي من الابتدائية إلى الثانوية إلى أساتذتي ودكاترتي
الأفاضل الذين قدموا لنا الكثير
إلى كل أصدقائي وكل من أعرفهم الذين تحلو بالإخاء
إلى كل عزيز على قلبي لم يذكره لساني ولم يتسنى لي ذكره

شكر وعرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

{ قال رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي وأن أعمل صالحا ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين }

النمل - الآية 19-

قال الرسول صلى الله عليه وسلم "من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

الحمد لله الكريم المنان الرحيم على نعمه وجوده وكرمه وأصلي وأسلم على خير الأنام محمد ابن عبد الله وعلى آله وصحبه ومن اله أجمعين

الحمد لله الذي شرع الدين هداية للمؤمنين والحمد لله الذي هدانا سبل الذين حازوا فضل العلم والتعليم، وجعل العلم نورا للبصائر وطهارة للنفوس وسخره لنسعى لكسبه فيعجز القلم على الكتابة والقلب على النبض حينما يفكر العقل فيمن ساعده أما بعد:

بادئ ذي بدء الحمد و الشكر لله عز وجل الذي شرح صدرنا ويسر أمرنا وأمدنا بالقوة والصبر وأنار عقولنا وثبت خطانا حتى وصلنا إلى مبتغانا وخص أحد نهج جنته لطالب العلم و أعاننا ووقفنا على إتمام وانجاز مذكرة تخرجنا التي تمثل ثمرة نجاح اكتمل نموها مؤخرا، وان كان لأحد من شكر وفضل بعد الله فهو الدكتور المشرف و المؤطر "علي حجلة" الذي نتقدم له بجزيل الشكر وأسمى عبارات التقدير والامتنان وكل الاحترام لما غمرنا به من سعة صدره وعلمه الذي نهلنا منه ولم يبخل علينا بأي معلومة ومنحنا فسحة من وقته الثمين ومشورته وأشرف علينا طيلة انجاز هذا العمل المتواضع بجملته من التوجيهات والإرشادات ولما بذله من جهد في قراءة بحثنا، وكان لنا خير معين لبلوغ الهدف المنشود، فألف تحية وألف شكر لك ونرجو من الله أن يجازيك عنا خير جزاء أستاذنا الكريم

كما نتقدم بالشكر لأساتذتنا في قسم علوم الأرض والكون الذين لم يبخلوا علينا طيلة مشوارنا الجامعي بإرشاداتهم ونصائحهم

المقدمة العامة

❖ المقدمة العامة:

يجسد ميدان التعمير المظهر الحقيقي لتقدم الحضارات ومستوى رقيها فكلما كانت الدولة أكثر تقدماً كان مستوى العمران فيها، أكثر تعقيداً و تنظيمياً وأكثر إلهاماً، في نهاية الأمر نحصل على فسيفساء عمرانية تتكون من بنايات عمرانية، وشبكة طرقات ومواقف السيارات والمرافق ومنشآت خدمتية، على العكس تماماً في البلدان المتخلفة تشهد حالة فوضى في المجال العمراني .

فالمشهد العمراني في الجزائر يعرف نوعاً من الفوضى المعمارية حيث لا تخلو مدينة من مدن الجزائر من مساكن وأبنية غير منتظمة سواء من حيث وضعها القانوني أو من الناحية البنوية، مما ينتج عنها أحياء غير مهيكلة تشوه المظهر العام للمدينة .

ومن أجل تحقيق هذا التنظيم فرض المشرع الجزائري مجموعة من القوانين تسهر على تنفيذها جهات ومصالح مختصة، وذلك لتسيير العمران والتحكم فيه، ولقد أعطت الجزائر منذ الاستقلال أولوية هامة لمجال التعمير تجسدت في إصدار تشريعات وأدوات التهيئة والتعمير التي تضبط وتسير شغل الأراضي، فالجزائر منذ الاستقلال شهدت نمواً عمرانياً متسارعاً وتحولات عمرانية أدت إلى سلسلة من الخروقات المجالية و التناقضات المتراكمة التي تعكس اليوم الوجه الحالي للمدن الجزائرية .

ويرجع سبب الضرر الحاصل على المستوى الحضري إلى سببين رئيسيين: أهمها الانفجار الديمغرافي بسبب كثرة المواليد وقلة الوفيات، أما السبب الثاني وهو الأهم الذي يتمثل في الموجات المستمرة للهجرة منذ الاستقلال من الأرياف نحو المراكز الحضرية بحثاً عن الفرص وهروباً من الحالة المتدهورة للريف الجزائري . كل هذا أدى إلى ضعف السيطرة على التوسع الحضري و عدم احترام مخططات التهيئة والتعمير ما شكل الوجه الذي نراه اليوم للمدن الجزائرية .

وقد اخترنا حي 120 مسكن كنموذج لدراسة مخالفات التعمير بمدينة تبسة، التي لم تكن على غرار غيرها من المدن الجزائرية بمنأى من هذه الظاهرة، ويعتبر حي 120 مسكن من الأحياء النظامية المخططة مسبقاً وبالتالي فإن دراسة مخالفات التعمير بهذا الحي تقتضي معرفة أهم التعديلات المدخلة عليه بين الوضعيتين الابتدائية التي تعود لسنة نشوئه والوضع الحالية لسنة 2021 (تشخيص المخالفات)

الإشكالية:

إن موضوع مخالفات التعمير يحظى باهتمام كبير في الآونة الأخيرة، لما لها من انعكاسات ونتائج سلبية على المدينة حيث أنها تؤدي إلى تشوهات بالأحياء الحضرية، مما يؤثر سلباً على جمالية المدينة التي تعكس مدى تحضر الشعوب وتمدنّها، لاسيما أن جمالية المدينة تعتبر مورداً لا يستهان به في الاقتصاد الوطني، فالجزائر تهيئ نفسها لمرحلة مابعد البترول فجمالية المدينة عامل أساسي في ازدهار السياحة، حيث إن المخالفات لم تعد تمس الأحياء غير اللائقة فحسب، بل امتدت مظاهر مخالفات التعمير لتمس مختلف الأحياء بما فيها القانونية المخططة مسبقاً على غرار حي 120 مسكن بمدينة تبسة وكذا المدينة بكاملها. حيث نلاحظ أن هذه المخالفات قد شوّهت الوجه العمراني للمدينة حيث نجد أن عمليات البناء تتم حسب مزاج صاحب المسكن وبالتالي نجد اختلاف كبير بين المساكن من حيث الشكل والارتفاع أو الحجم، بمعنى أنها مست الكثافة السكنية التي يعبر عنها بمعامل شغل الأراضي ومعامل الاستيلاء في أدوات التهيئة كل هاته المخالفات لقوانين التعمير كانت بسبب غياب شبه كلي للرقابة من قبل الجهات المختصة التي من شأنها ردع مثل هذه المخالفات .

ولمعرفة طبيعة وأسباب المخالفات العمرانية التي شوّهت الوجه العمراني للمدينة نطرح مجموعة من التساؤلات :

التساؤل الرئيسي:

- ما طبيعة مخالفات التعمير بشكل عام وفي حي 120 مسكن بشكل خاص ؟

التساؤلات الفرعية:

- ما هي أنواع مخالفات التعمير وكيف تؤثر على المجال العمراني؟

- ما أسباب مخالفات التعمير؟

- كيف يمكن تدارك وإصلاح الوضع ؟

الفرضيات :

- مع أن حي 120 مسكن هو حي مخطط (نظامي) إلا أننا نجد فيه مخالفات للتعمير متعددة بما لا يتفق مع معايير التعمير الخاصة بهذا الحي والموضوعة مسبقاً أي الأبعاد والمعاملات المتعلقة باستخدامات الأرض في الحالة الابتدائية 1997

- من أبرز مخالفات التعمير في حي 120 مسكن وجود مخالفات أفقية وأخرى عمودية تتعلق ب معامل الاستيلاء على الأرض CES، وكذلك معامل شغل الأرض COS ونتوقع أن هناك دور كبير للعوامل الاقتصادية والاجتماعية والدينية والثقافية للتسبب في هذه المخالفات زيادة على غياب تجسيد ما تنص عليه القوانين

- تساهم السلطات المختصة في انتشار مخالفات التعمير بسبب عدم جديتها في مراقبة العمران والمخالفات المسجلة

أهمية الدراسة :

هذا الموضوع يكتسي أهمية بالغة في مجال التهيئة الحضرية بالنظر لانعكاساته الاجتماعية وذلك لارتباط فوضى العمران بمختلف الآفات، وأيضاً تأثيره البالغ على المنظر العام للمدينة فهي تغير من أبعاد البناء والهندسة يعني التأثير على التعرض للضوء (التشمس، والتهوية)، مخالفات التعمير تؤثر أيضاً على كفاءة الوصول إلى الحي أثناء تدخل آليات الحماية المدنية وعمليات الإنقاذ في حالة حدوث كارثة طبيعية أو حالة طارئة

أهداف الدراسة:

- تتمثل الأهداف المرجوة من دراستنا لهذا الموضوع فيما يلي:
- التعرف على مختلف أنواع مخالفات التعمير وتشخيصها بمجال الدراسة ، عقوباتها وأثارها على المجال العمراني.
 - التعرف على الأسباب الحقيقية التي أدت الى انتشار مخالفات التعمير
 - التطرق للجانب التشريعي لمعرفة قوانين الردع وعقوبات هذه المخالفات
 - الخروج بمجموعة من الاقتراحات والتوصيات التي تمكننا من القضاء على مخالفات التعمير

أسباب اختيار الموضوع:

تم اختيار موضوع الدراسة والمتمثل في مخالفات التعمير في مدينة تبسة لأهمية هذا الموضوع من جهة في مجال التهيئة الحضرية وأيضاً لقلّة الدراسات المتعلقة به. أما بالنسبة لمجال الدراسة فتم اختيار حي 120 مسكن نموذجاً لانتمائه لمدينة تبسة و لاحتوائه على أشكال عديدة من المخالفات والتي أخذت تتصاعد وتيرتها يوماً بعد يوم ، وباعتبار هذا الحي حي نموذجي فهو أحد الأحياء التي أنشئت بطريقة قانونية مخطط لها مسبقاً وفق شكل عمراني بمعالم تميزها سكنات فردية أرضية ، وأن أي تعديل يمس عمرانه يسهل إدراكه وتشخيصه بمقارنته بوضعية الحي الأصلية أو الابتدائية ، ومع ذلك فقد شملته تعديلات (مخالفات) عمرانية في ظل غياب الرقابة من قبل السلطات المختصة ، ومن مبررات اختيارنا لهذا الحي إقامتي به مع إمكانية انجاز العمل المتعلق به في شقيه النظري والتطبيقي ، وهو أيضاً قريب من الجامعة حيث أدرس .

الدراسات السابقة حول الموضوع :

انعدام الدراسات المتعلقة بحي 120 مسكن وتعتبر هذه الدراسة أول دراسة تطبق على هذا الحي مع وجود بعض هذه الدراسات مطبقة على بعض الأحياء بمدينة تبسة مثال (التعديلات المحدثّة على البيئة السكنية الأسباب والنتائج حالة حي 600 سكن -تبسة-) ، إلا أن هذه الأخيرة ركزت على إبراز أسباب وعوامل مخالفات التعمير وكذا أنواعها باستعمال منهج وصفي بالدرجة الأولى أما بالنسبة لعملانا فقد استعملنا منهج وصفي تحليلي من جهة ، ومقاربة كرطوغرافية باستعمال نظم المعلومات الجغرافية لتشخيص مخالفات التعمير أفقياً وعمودياً واستعراض عوامل وأسباب هذه المخالفات .

المنهج المتبع في إنجاز الدراسة وأدواتها :

استعملنا في هذا البحث المنهج الوصفي التحليلي في دراسة استخدامات الأرض ومخالفات التعمير ، مع اعتماد مقاربة كرطوغرافية تاريخية لتشخيص وإبراز مخالفات التعمير بين الوضعيتين الابتدائية (2003) والنهائية (سنة 2021)، وذلك باستعمال نظم المعلومات الجغرافية ممثلة في برمجيات مختلفة :

Arc gis/(arc map-arc sene)surfer

صعوبات البحث:

- صعوبة استخراج المعلومات من المصالح التقنية و التحجج بعدم معرفة أدنى المعلومات
- جهل السكان بأبسط المعلومات كمساحة المسكن

- انزعاج بعض السكان أثناء التقاط بعض الصور للمباني
- عدم وجود إحصائيات المتعلقة بمخالفات التعمير
- عدم ارجاع الاستثمارات ورفضهم مألها من قبل مجموعة من السكان مما حتم علينا الأمر حصر الأسئلة بشكل شفهي
- عدم توفر مخططات تفصيلية لحي 120 مسكن رغم اتصالنا بالجهات المعنية (OPGI/DUC) وهو ما دفعنا إلى استعمال برمجيات نظم المعلومات الجغرافية والصور الفضائية لرسم مخططات الحي ARCGIS10.3

خطة البحث: ولاستقاء متطلبات موضوع وإشكالية البحث وضعنا خطة من ثلاثة فصول على النحو التالي:

الفصل الأول: تم تقديم مختلف المفاهيم والتشريعات المتعلقة بموضوع البحث ظاهرة مخالفات التعمير:

- المحور الأول: مفاهيم عامة
 - المحور الثاني: مخالفات التعمير في الجزائر
 - المحور الثالث: النظام القانوني للجزاءات العمرانية
- الفصل الثاني:** في هذا الفصل قمنا بالتطرق للدراسة التحليلية لمدينة تبسة والاقتصار على الوضع القائم للمدينة وأيضا الدراسة السكانية التي اقتصرنا فيها على التطور السكاني للفترة (1870،2008) وتوزيع السكان في مدينة تبسة
- المحور الأول : نبذة تاريخية (النشأة وأصل التسمية)
 - المحور الثاني: الدراسة الطبيعية
 - المحور الثالث: الدراسة السكانية
- الفصل الثالث:** في هذا الفصل قمنا بتقديم مجال الدراسة بالإضافة إلى دراسة مخالفات التعمير في مجال الدراسة وأثارها على المجال وأسبابها
- المحور الأول: تعريف بنظم المعلومات الجغرافية (SIG)
 - المحور الثاني: تقديم مجال الدراسة
 - المحور الثالث: مخالفات التعمير المسجلة بحي 120 مسكن

مراحل إنجاز البحث:

مرت الدراسة بالمراحل التالية:

1/الدراسة النظرية:

في هذه المرحلة قمنا بجمع كل المعلومات التي لها علاقة بالموضوع وبالمجال الخاص بالدراسة من مختلف المصادر المتمثلة في المراجع و مذكرات التخرج والكتب المتعلقة بالموضوع، ومختلف الوثائق الإدارية والمخططات واستشارة أهل الاختصاص بالإضافة إلى منشورات الجريدة الرسمية.

2/العمل الميداني:

قمنا خلالها بما يلي:

- أولاً: الاتصال بمختلف المصالح التقنية والمديريات التي لها علاقة بالموضوع المدروس، نذكر أهمها :
 - مديرية البناء والتعمير لولاية تبسة
 - ديوان الترقية والتسيير العقاري

ثانياً: إحصاء وتبيان مخالقات التعمير والوقوف على الوضع في مجال الدراسة جمع المعطيات من خلال مجموعة أسئلة تم طرحها على السكان من خلال استمارة، و معاينة مجال الدراسة للوقوف على التغيرات التي عرفها النسيج العمراني للحي بين سنتي 2003 الوضعية الابتدائية وسنة 2021 التي تمثل الوضعية الحالية، وبالتالي إبراز التعديلات التي عرفها الحي أفقياً وعمودياً .

ثالثاً: الدراسة التحليلية والفرز

خلال هذه المرحلة قمنا بترتيب واستغلال المعطيات والتصرف بها بالشكل الذي يسمح لنا بإدراجها في المذكرة بشكل مبسط وأكثر وضوحاً وتمثيلها بجداول وخرائط ومخططات بيانية، وتحليلها وفرزها في مجموعة النقاط والاستنتاجات. مستعملين فيها برمجيات التحليل الإحصائي (سفانكس) وكذا برنامج نظام المعلومات الجغرافية مثل Arc gis/(arc map-arc sene)surfer.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي والنظري ، قوانين وتشريعات

مقدمة

المحور الأول: مفاهيم عامة

- 1- مفهوم المدينة
- 2- مفهوم العمران
- 3- مفهوم التهيئة العمرانية
- 4- مفهوم التخطيط العمراني
- 5- مفهوم السكن
- 6- مفهوم النسيج العمراني
- 7- مفهوم العقار

المحور الثاني: مخالفات التعمير في الجزائر

- 1- التعريف بمخالفات التعمير
 - 1-1- مفهوم مخالفات التعمير
 - 2-1- طبيعة وأنواع مخالفات التعمير حسب التشريع الجزائري
 - 3-1- أسباب مخالفات التعمير
 - 4-1- خصائص مخالفات التعمير
 - 5-1- أصناف مخالفات التعمير
 - 2- المسؤولين على المراقبة
 - 1-2- الفاعلون والأعوان المؤهلون لمراقبة ومعاينة المخالفات
 - 2-2- شرطة العمران
 - 3-2- شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التعمير
 - 3- النظام القانوني للجزاءات العمرانية
 - 1-3- مفهوم الجزاءات العمرانية
 - 2-3- الجهات المسؤولة عن تنفيذ الجزاءات العمرانية
 - 3-3- أنواع مخالفات التعمير وعقوبتها حسب القانون 15/08

خاتمة

مقدمة:

عرفت المدينة الجزائرية مراحل متنوعة ومختلفة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، ولكل مرحلة مميزات التي ساهمت في إنشاء المظهر الحالي للمدن الجزائرية المتدهور والذي يظهر في شكل أحياء غير منظمة، مظهر عمراني سيئ وتوسعات فوضوية، انطلاقاً من هذا سنتطرق في هذا الفصل إلى سلبيات الظاهرة العمرانية التي كانت حاضرة في كل المراحل وهي ظاهرة "مخالفات التعمير" حيث كان لها تأثير كبير في الفوضى التي تشهدها المدن اليوم، بالرغم من وفرة القوانين والتشريعات الخاصة بالتنظيم العمراني التي سنتطرق لها بالإضافة إلى وسائل وهيئات الرقابة القانونية ومختلف الإجراءات الردعية، كل ذلك مرورا بمجموعة من المفاهيم والتعريفات الخاصة والتي لها علاقة بموضوعنا.

المحور الأول: مفاهيم عامة :

1- مفهوم المدينة: جاء في نص المادة الثالث من القانون التوجيهي للمدينة أن المدينة هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني معين يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية¹

2- مفهوم العمران: يعتبر العمران علم وفن يحدد بموجبه كيفية تصميم المدن وانجاز التجمعات السكنية العمرانية فسياسة التهيئة والتعمير بالجزائر عرفت عدة مراحل حاولت الدولة من خلالها التحكم في قواعد التعمير والتوسع العمراني، حيث يعتبر العمران المرأة العاكسة للدولة كما يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها لذلك تسهر جميع الدول من اجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات بغية إظهار الوجه الحسن لها²

3- مفهوم التهيئة العمرانية: تعتبر نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر على الأنسجة الحضرية سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ و الانجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء أكان ذلك على المستوى المحلي ، الإقليمياً أو الوطني³

4- مفهوم التخطيط العمراني: يعتبر من أهم الأدوات القانونية التي تستعمل لممارسة التهيئة والتعمير ، مما يعني أنه تعبير عن السياسة المتبعة في تهيئة مجال معين ، ويعني بذلك وضع خطة عمل متكاملة لمواجهة أحداث مرتقبة للتجمعات وتحقيق أهداف معينة في فترة زمنية

¹ القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 من الجريدة الرسمية العدد 15 ص 18
² باشا نرجس ، علواش مريم الأليات القانونية للتهيئة والتعمير في الجزائر مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع قانون عام ، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية 2015 ص 4
³ بو جوجو مهدي، ركروك عبد السلام، المخالفات العمرانية واثرها على النسيج الحضري حالة "مدينة الطاهير" ولاية جيجل، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهدي - أم البواقي- 2014 ص 4

محددة بحيث يكون التخطيط مرنا وخاضع للحكم الراشد، كما يتماشى مع ديناميكية الحياة وظروفها ويكون في إطار فكري سليم¹

5- مفهوم السكن: يعتبر السكن الوحدة الأساسية المكونة للنسيج العمراني، فعلى أساسه يتحدد المظهر المورفولوجي للمدينة وبالاستناد عليه يمكننا التعرف على الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكانها، ويجب أن يلبي كل متطلبات السكان، يجب أن يتضمن كل العوامل التي تسمح بحياة لائقة وتوفر الشروط المناسبة للحياة²

6- مفهوم النسيج العمراني: هذه الأشكال و الخلايا المتضامنة والفراغات من العناصر الفيزيائية (الموقع، الشبكات المختلفة، الفضاءات المبنية وغير المبنية، الأبعاد، شكل ونوعية البناء والعلاقة التي تربط بينها، يرتبط مفهوم النسيج العمراني بالمورفولوجيا العمرانية (تحليل الهياكل الفضائية) كما ترتبط عموما بادراك السكان وخصائص الإطار المبنى، ويتخذ شكلا ثابتا مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة وقد يتخذ ديناميكية إمكنانية تطور نمو هذه الأشكال³

7- مفهوم العقار: لقد جاء في المادة 683 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول، أي أنه كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله إياالأراضي والمباني والأشجار التي تتصل بالأرض وينقسم إلى نوعين: عقار بطبيعته، وعقار بالتخصيص

العقار بطبيعته: هو كل الأشياء التي تتصل بالأرض اتصال قرارا

العقار بالتخصيص: ويقصد به منقول يضعه صاحبه في عقار يملكه لخدمة هذا العقار واستغلاله

المحور الثاني: مخالفات التعمير في الجزائر

1- التعريف بمخالفات التعمير:

1-1- مفهوم مخالفات التعمير:

هناك مجموعة تعريفات تحدد مفهوم مخالفات التعمير ومن هذه التعريفات نجد:

- أنها تجاوزات تحدث على مستوى المجال المبنى والتعدي على الحدود والمقاييس التي حددتها شروط التهيئة والتعمير كتجاوز معامل شغل الأرض أو معامل استيلاء الأرض

- هي التجاوز على القواعد والقوانين التشريعية في نطاق الهندسة المعمارية بما يعني مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير

¹باشا نرجس، علواش مريم، مصدر سابق ص07

²بوجوجو مهدي، ركروك عبد السلام المخالفات العمرانية وأثرها على النسيج الحضري مرجع سابق ص07

³بوعلاوي زهرة دراسة نقدية للنسيج العمراني داخل المناطق الصحراوية "حالة مدينة أدرار" مذكرة تخرج في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة 2015 ص12

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي والنظري،قوانين و تشريعات

- كل عملية أشغال بناء مخالف أو غير مطابق لقواعد التعمير المنصوص عليها ضمن مختلف المراجع القانونية المتعلقة بإنتاج العمران (سكن، تجهيزات)
- كل عملية إنجاز أشغال بناء تساهم في تشويبه وعدم تجانس النسيج العمراني (أشغال الأرض،البناء ، الواجهات)

2-1- طبيعة وأنواع مخالفات التعمير حسب التشريع الجزائري:¹

من خلال النصوص القانونية التي شرعها المشرع الجزائري، نجد مجموعة من المخالفات، أهمها ما يلي:

1-2-1) حسب المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يضبط القواعد العامة للتهيئة العامة والتعمير والبناء يحدد مجموعة من مخالفات التعمير أهمها:

- تجاوز معامل شغل الأرض (كثافة البناءات في الأرض)
- عدم احترام معامل المواصفات التقنية لطبيعة الأماكن (مظهر البناءات)
- عدم احترام العلو المرخص به
- التعدي على المساحات الخضراء
- عدم إقامة السياج

1-2-2) حسب المرسوم التنفيذي رقم 07-94 "جرائم المباني" تم إحصاء أنواع المخالفات كما يلي :

- تشييد بناية دون رخصة بناء
- تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء
- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار

1-2-3) حسب السند القانوني لشرطة العمران:

- البناء دون رخصة بناء على ملك خاص أو ملك الغير
- القيام بإنجاز أشغال دون ترخيص (الهدم-التجزئة)
- تجاوز معامل شغل الأرض
- الاستيلاء على جزء من ملكية الغير
- تعديل الواجهة وانجاز منافذ غير مقرر أو غير قانونية
- عدم التقيد بدفاتر الشروط و المخططات المعمارية

3-1- أسباب مخالفات التعمير :

1-3-1) الأسباب التسييرية والإدارية :

¹بركات أسامة،بابا عبد الرحمن المخالفات العمرانية في مدينة القرار موقم-حالة تخصيص المنظر الجميل-مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في تهيئة المدن ،جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة-2019ص 29-30

- تغاضي وسكوت وتسامح السلطات الإدارية عن قمع مثل هذه المخالفات مما يشجع على انتهاك القانون
 - نقص العرض السكني وخاصة في مجال القطع الأرضية المخصصة للبناء في إطار التخصيصات مما أدى بالمواطنين إلى عدم احترام قواعد العمران واللجوء للأطراف غير القانونية ومخالفة التشريعات
 - ضعف أجهزة المراقبة الإدارية على مستوى البلديات من جهة وانعدام التوعية المعمارية عند الأفراد من جهة أخرى
 - نقص التسيير العقلاني للمجال الحضري، وتركيز الدولة في مواصلة توجيه التطور الحضري من خلال انجاز مشاريع عمرانية كبرى وتراجعها في ميدان السكن بصفة عامة
 - نقص الصرامة في تطبيق الإجراءات الردعية والعقوبات الخاصة بكل مخالفة وهذا يفتح المجال للتجاوزات العمرانية
- 1-3-2) الأسباب الاجتماعية والسياسية :
- الانفجار الديمغرافي الكبير أدى إلى زيادة حجم الاحتياج للسكن وبالتالي الاستغلال اللاعقلاني للعقار في مناطق غير مرخصة
 - عدم مطابقة البناءات لوثائق التعمير في الكثير من الحالات
 - معظم المخالفات تتم خارج أوقات العمل الإداري مما يصعب مراقبتها
- 1-3-3) الأسباب الثقافية: تعود هذه الأسباب إلى ثقافة الفرد أثناء عملية الانجاز فال مواطن الجزائري لديه ثقافة خاصة به مثلا:

- لا يأخذ بعين الاعتبار معامل الاستيلاء على الأرض اي يعني ذلك ان المساحة المبنية تساوي المساحة الكلية فهو لا يترك المساحة بينه وبين جاره ولا حتى الحديقة الخاصة به

1-4- خصائص مخالفات التعمير:¹

تتميز مخالفات التعمير على غرار سائر المخالفات المرتكبة في المجالات الأخرى، بالعديد من الخصائص التي تنفرد بها عن غيرها من المخالفات الأخرى، ومن بين هذه الخصائص ما يلي :

- تمس مخالفات التعمير القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتي تشكل مجموع القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير والمتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وحماية الأراضي الفلاحة والغابات والمساحات الخضراء وغيرها
- أنها تمس بالمظهر الجمالي للمدينة ككل التي تدخل ضمن مجالات الضبط الإداري، على إعتبار أن جمال المدن ورونقها يحافظ على السكنية والارتياح النفسي للسكان ،

¹بودور زينب، بوسليبة خديجة دور الجزاءات العمرانية في القضاء على المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر في العلوم القانونية، جامعة 8ماي 1945، -قائمة ، الصفحة-9.

وأيضاً تمس بالنظام العام العمراني الذي ينظم عملية البناء والتعمير عن طريق قيود وضوابط تفرض على المباني عند طلب رخصة البناء - إن من شأنها المساس بالبيئة والمعالم الأثرية والثقافية والسياحية،لذا كان من الضروري احترام القواعد الدنيا للتهيئة

5-1- أصناف مخالفات التعمير :

تطرق المشرع الجزائري في المادة 76 من القانون 02-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 إلى ذكر أنواع من مخالفات وتتمثل في مخالفة بناء بدون رخصة ، ومخالفة البناء غير مطابق لمواصفات رخصة البناء¹

1-5-1 مخالفة البناء دون رخصة :

إن مخالفة البناء بدون رخصة تعتبر من أهم المخالفات الموجودة على العقار، إذ أن المشرع الجزائري أولى لها إهتمام خاص، حيث جعل رخصة البناء شرط أساسي للقيام بأي بناء أو الشروع فيه وهذا ما تم تأكيده من خلال المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي حصرت نطاق مخالفة البناء بدون رخصة في تشييد البنايات الجديدة أي إنشاء مباني، وتمديد البنايات الموجودة، تعليية الحيطان أو تغيير الواجهة، تدعيم المباني، القيام بعمليات التسييج.

كما عرفت كذلك بإنشاء مبان جديدة، أو إقامة أعمال مثل التعليية أو التوسيع أو التعديل أو إجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الإدارية المختصة وفقاً لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير.

وأن القيام بأشغال بناء أو الشروع فيها دون الحصول على الرخصة الإدارية من الجهات المختصة يؤدي إلى حدوث المخالفة وذلك مهما كان الدافع أو السبب سواء كان في عدم الحصول على الرخصة نتيجة رفض الجهة الإدارية المختصة منحها، أو عدم الفصل بعد في طلب رخصة البناء أو إنتهاء صلاحية رخصة البناء وعدم تجديدها، وكذلك البناء رغم صدور قرار بوقف الأشغال²

الا أن المشرع الجزائري أورد استثناء على إلزامية الحصول على رخصة البناء وذلك ما نصت عليه المادة 53 من القانون 90-29 على مايلي "لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني" كما أورد المشرع استثناء آخر في المادة الأولى من القانون

¹ عبد الحليم بن بادة، أستاذ محاضر بجامعة غرداية "مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين تجريم والمتابعة الجزائية"مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد السابع، سبتمبر 2018،ص04

² عبد الغني عيان، "الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة باتنة،الجزائر 2018/2017 ص247

السالف الذكر فيما يخص بعض الهياكل القاعدية والتي لها أهمية استراتيجية من الدرجة الأولى تكون تابعة لبعض الوزارات أو الهياكل أو المؤسسات¹

1-5-2) مخالفة الهدم بدون رخصة :

بما أن المشرع أكد على حصول رخصة بناء من الجهات الإدارية المختصة فيما يخص الحالات المحددة في المادة 58 من قانون 29/90، إلا أنه إشتراط أيضا قبل شروع في أي أشغال الهدم الحصول على رخصة مسبقة من الجهات الإدارية المختصة ، وهذا ما أكدته المادة 60 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي أكدت خضوع أي هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 من نفس القانون ، كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية²

كما أنه لا يمكن القيام بأي عملية الهدم الجزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم ، عندما يتعلق الأمر ببناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية وفقا لأحكام والشروط التنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون بناية آيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة وفقا لما تنص عليه المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91، وتطبيقا لأحكام المادة 60 من قانون رقم 29/90

إلا أن المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي ألغي أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 وتطبيقا لأحكام المادة 60 من قانون رقم 29/90 المذكور أعلاه أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون بناية محمية بحكم القانون 04/98 المؤرخ في 15 يونيو 1998

ومما سبق نستنتج أن مخالفة رخصة الهدم تقوم على وجود عنصرين وهما الشروع في هدم المباني دون رخصة مسبقة، وموقع بناء الهدم والتي صنفها المشرع الى صنفين :

1- إذا كان الهدم كلياً أو جزئياً يتعلق ببناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والسياحية أو الثقافية أو الطبيعية، والغرض من اشتراط رخصة الهدم هو حماية البنايات الواقعة في هذه الأماكن التي تعد ملكا عاما لجميع المواطنين

2- إذا كانت البناية آيلة للسقوط سندا لبنايات مجاورة والغرض منها حماية البنايات المجاورة لها

ولقد كيف المشرع الجزائري هذه الجريمة على أنها مخالفة طبقا لنص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 إذ حدد أقصى عقوبة لها بألفي دينار، واعتبرها من الجرائم الوقتية التي تنتهي بانتهاء أعمال البناء

¹ حمادي ليلياوكسيليلية،المسؤولية الجزائية لمشيدي البناء،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق -قسم القانون الخاص- تخصص القانون الخاص والعلوم الجنائية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية،كلية الحقوق والعلوم السياسية

2013/2012، ص14

² عبد الغني عيان ، المرجع السابق،ص206

1-5-3 مخالفة البناء بمواصفات مغايرة لرخصة البناء:

اشتراط المشرع الجزائري عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة و عدا ذلك يعد مخالفة يعاقب عليها القانون¹

وقد تطرق المشرع الجزائري لهذه الجريمة في المادة 76 من القانون 90-29 والتي جاء فيها: "يمنع الشروع في أشغال البناء...أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"

كما جاء في المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون أنه "في حالة تأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضرا معاينة المخالفة ويرسله إلى جهة القضائية، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة

كما أكدت المادة 75 من قانون رقم 90-29 على أنه عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة .

كما أكدت المادة 07 من القانون رقم 08-15 على إلزامية إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها.

ونصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: "...يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"

وكيف المشرع هذه الجريمة على أنها مخالفة طبقا للمادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94/07، واعتبرها من الجرائم السلبية كون سلوك المجرم يتجسد في الامتناع عن مطابقة الأشغال التي جاءت في رخصة البناء، وكذلك من الجرائم المستمرة والمادية .

ومن خلال مما سبق نجد ان المشرع الجزائري أكد على ضرورة مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء، وإلا يترتب عليها عقوبات وان إثبات مطابقة الأشغال للمواصفات يتم عن طريق استخراج شهادة مطابقة من الجهات المختصة، كما أنه يمكن للعون إثبات هذه المخالفة من خلال محضر يحرره عون مؤهل قانونا، ويرسله إلى جهة قضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

¹عايدة ديرم، مخالفة التعمير في التشريع الجزائري،مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون،كلية الحقوق - جامعة باتنة-عدد 33،سبتمبر 2014ص151

1-5-4) مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار :

نصت المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 179/91 على وجوب إعلام المستفيد من رخصة البناء رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح ورشة ووضع لافتة مرئية و عدا ذلك يعد مخالفة¹

وقد أوجب المشرع الجزائري التصريح بفتح الأشغال ووضع لافتة بمقر الأشغال تتضمن رقم الترخيص وتاريخه ونوع المبنى ومستواه، إضافة لعدد الأدوار المرخص بإقامتها، اسم المالك عنوانه والمقاول القائم بالأشغال والمهندس المشرف عليها .

وتعد هذه الجريمة من الجرائم السلبية بسبب امتناع الجاني عن القيام بالإجراءات المقررة قانونا من إشهار وتصريح، كما أنها من المخالفات بالنظر للعقوبة المقررة لها من خلال ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 .

2-المسنولين على المراقبة:

1-2)الفاعلون والأعوان المؤهلون لمراقبة ومعاينة المخالفات:²

يقصد بالمراقبة التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة

طبقا لأحكام المادتين 73 و76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة1990 يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بها، ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع، الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة :

- التصريح بفتح الورشة
- رخصة البناء
- رخصة الهدم عند الاقتضاء

ويجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة، ويمكن أن تتم المراقبة نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، تتم المراقبة حسب جدول زمني للزيارة يعده كل من :

¹عابدة ديرم،"مخالفة التعمير في التشريع الجزائري"،المرجع السابق ص 153

²المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في14-10-1995الذي يحدد كيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث وتقصي المخالفات في ميدان التعمير جريدة رسمية العدد60

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية

ويجب أن تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى مدير التعمير والبناء وإلى الوالي المختصين إقليميا

2- مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير

تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالتعمير
يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصان إقليميا على التوالي سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات ، وأيضا يتحصل مفتشو التعمير وموظفو إدارة التعمير وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلون للبحث عن مخالفات التعمير تكليف مهني يسلمه حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة ويصادق على هذا التكليف المهني كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة ، يسحب هذا التكليف في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام ويرجع لصاحبه عند استئنافه لعمله ،ويمكن للأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها وذلك طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 1 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 ، وتحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهامهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم ، ومن أجل ضمان النزاهة هم ليسو مؤهلين لدراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم والديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى ، وعند الخروج والقيام بعملية معينة المخالفات يتم تحرير المحاضر على استمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا وتتمثل هذه المحاضر في :

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء

- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم

وطبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى 72 ساعة

وطبقا لأحكام المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة وترسل نسخة منه في نفس الأجل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي المختصين إقليميا ،يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه ، وترسل نسخة من كل من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما

2-2) شرطة العمران¹:

ان ظاهرة الانتشار المتزايد للبناءات الفوضوية التي أصبحت ظاهرة للعيان وعدم احترام المبادئ التنظيمية للبناء والعمران أديا إلى التفكير في إعادة تنشيط شرطة العمران وحماية البيئة بقرار رقم 5078 ،هذه الأخيرة تأسست بموجب المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،خاصة في المناطق الحضرية المتوسطة والصغيرة شرطة العمران: هي جهاز تنفيذي يسهر على تطبيق التشريعات والتنظيمات في مجال التطور العمراني وحماية المحيط والبيئة ولشرطة العمران عدة مهام منها :

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير وحماية البيئة للحد من مخالفات التعمير

- التواجد الدائم في الميدان ومراقبة عمليات البناء بتعيين دوريات مراقبة

2-3) شروط وكيفيات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التعمير :

طبقا لأحكام المادة 76مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها ،زيادة على ضباط وأعران الشرطة القضائية :

1- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225

المؤرخ في 2 محرم عام 1412 الموافق 14 جويلية سنة 1991

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية)ذوي خبرة سنتين 2على الأقل في ميدان التعمير

- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير

- التقنيين السامين في البناء ذوي الخبرة 5 سنوات على الأقل في ميدان التعمير

3- الأعران الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ،يعينون من بين :

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء (المهندسين في الهندسة المدنية)
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي الخبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير حيث يعين الأعران المذكورون أعلاه على قائمة اسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير.

¹المادة 73 من القانون 90-29 ،مدعمة بالمرسوم التشريعي 94-07وكذا المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 10-10-1995 الذي يحدد كيفيات تعيين الأعران المؤهلين للبحث وتقصي المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير العدد60

3 - النظام القانوني للجزاءات العمرانية:

3-1) مفهوم الجزاءات العمرانية:

العقوبة هي جزاء جنائي يهدف إلى إيقاع العذاب والردع، وتتصف بجملة من الميزات أهمها ميزة إلحاق الإيلام بالجاني، وذلك لردعه عن ارتكاب الجريمة وكذلك ليكون عبرة لغيره. كما أن العقوبة يجب أن تطبق عن طريق إصدار حكم قضائي،

والجزاءات العمرانية هي تلك الإجراءات التي تقوم بها المصالح المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات جراء خرقهم وعدم احترامهم لقواعد و قوانين العمران، حيث تفرض عليه إجراءات أمنية سواء هدم البناء أو توقيع عقوبات الحبس وفرض غرامات مالية وذلك حسب نوع المخالفة المرتكبة

3-2) الجهات المسؤولة عن تنفيذ الجزاءات العمرانية: ¹

إن النصوص القانونية هي التي تحدد الاختصاص، بشكل صريح و واضح، لا اجتهاد فيه، وذلك تجسيدا للقاعدة القائلة، أن الاختصاص من النظام العام، وعند حديثنا عن الجهات المسؤولة عن تنفيذ الجزاءات العمرانية فإننا نجد لها مختلفا تبعا لاختلاف الجزاء وجسامته وهي كالتالي:

3-2-1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

أعطى المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار الضبط الإداري العمراني سلطات عدة وهي:

أ/ سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة البناء بدون رخصة :

الإدارة لها قانونا سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية أنشأت دون رخصة بناء دون اللجوء إلى القضاء وبناءا عليه يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا بهدم البناء خلال أجل 08 أيام من استلامه محضر المخالفة،

ب/ سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة تشييد البناء غير المطابق لرخصة البناء:

خولت المادة 76 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 الاختصاص لرئيس البلدية في تنفيذ الحكم القضائي الصادر في المادة الجزائية حيث جاء فيها أنه في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء يحضر محضر معاينة ويرسله للجهة القضائية المختصة وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية البث في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل محدد

3-2-2- الوالي:

¹ شيوخ و فاء، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها في ظل التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر ميدان الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام جامعة عبد الحميد بن باديس مستغرم 2020/2019 ص70-

يتمتع الوالي بصلاحيات الضبط الإداري العمراني، من خلال إصدار قرار هدم البناء المنجز دون رخصة، وأيضا صلاحية تنفيذ الحكم القضائي في حالة عدم امتثال المخالف له

3-2-2-1- هدم البناء الذي تم دون رخصة:

يجب على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة في حالة إنجاز بناء دون رخصة حسب المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، حيث يرسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويرسل نسخة أخرى للوالي في أجل 72 ساعة، حيث يقوم الوالي بإصدار قرار هدم في أجل لا يتعدى شهر في حالة عدم إصدار رئيس المجلس الشعبي القرار خلال ثمانية أيام .

وبإمكان الوالي تسخير الوسائل المتوفرة على مستواه للقيام بأشغال الهدم في حالة عدم توفرها على مستوى البلدية

3-2-2-2- في حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء

الشيء نفسه بالنسبة لتحرير محضر المخالفة، من طرف العون المؤهل قانونا، وهذا ما أكدته المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، فكما ترسل نسخة منه إلى الجهة القضائية المختصة ونسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، ترسل نسخة إلى الوالي المختص في أجل 72 ساعة فالوالي يشارك رئيس المجلس الشعبي البلدي في تنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف في حالة عدم امتثال المخالف، للحكم القضائي في الأجل المحددة قانونيا

3-2-3- الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير(السلطة التأديبية) :

عندما ترتكب المخالفة من قبل شخص من فئة الأشخاص الممتهين، فإن عقوبة هذه المخالفة تتمثل في عقوبة عمرانية ذات طابع تأديبي، مع ضرورة ورود نص قانوني بذلك، يتضمنه القانون الذي ينظم مهنته .

وكمثال على ذلك نجد المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم بالقانون رقم 06/04، حيث تنص المادة 74 منه على أن الأخطاء المهنية التي يرتكبها المهندس المعماري والتي يترتب عليها بناء منشآت لا تطابق قواعد الهندسة المعمارية والتعمير، تعتبر أخطاء جسيمة. حيث يصدر الوزير المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير قرار الشطب النهائي للمهندس المعماري من الجدول الوطني للمهندسين إما المعماريين، بناء على اقتراح المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين، أو بناء على تقرير المصالح التقنية بعد إعلام النقابات بذلك

3-3) أنواع مخالفات التعمير و عقوبتها حسب القانون 15/08 :

حيث نص القانون 15-08 المتعلق بمطابقة البناءات على العقوبات الخاصة كما يلي :

الجدول : 01

العقوبة المسطرة	نوع المخالفة	
الحبس من 6 أشهر إلى سنتين زائد غرامة مالية 10000 دج إلى 100000 دج	إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة	01
غرامة 100000 دج إلى 1000000 دج	تشبيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة	02
الحبس 6 أشهر إلى سنة + غرامة مالية من 100000 دج إلى 1000000 دج	بيع قطعا أرضية من تجزئة غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع	03
غرامة مالية من 50000 دج إلى 100000 دج	عدم احترام مدة الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة البناء	04
غرامة مالية من 50000 دج إلى 100000 دج	تشبيد أو محاولة تشبيد بناية دون رخصة بناء	05
غرامة مالية من 5000 دج إلى 20000 دج	عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحددة	06
غرامة مالية من 20000 دج إلى 300000 دج	استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها	08
غرامة مالية من 5000 دج إلى 20000 دج	وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي	09
غرامة مالية من 5000 دج إلى 10000 دج في حالة العودة تضاعف الغرامة	عدم وضع سياج الحماية للورشة و لافتة على إتمام أشغال الإنجاز	10

المصدر: الجريدة الرسمية العدد 44 السنة 2008

خاتمة الفصل :

- في هذا الفصل قد تطرقنا إلى الجانب النظري الذي شمل شرح مفاهيم عامة خاصة بالتعمير والعمران كما تطرقنا من خلاله إلى القوانين والتشريعات الخاصة بالتعمير سارية المفعول والإجراءات الردعية لمخالفات التعمير ،وقد توصلنا إلى أن الدولة قد أولت إهتماما كبيرا بالجانب التشريعي من خلال نص مجموعة من القوانين وقد سخر مجموعة من الآليات لمراقبة وردع مخالفات التعمير ، و التدرج في سن القوانين الصارمة حي نجد أنه طبقا للقانون 15-08 نجد أن الغرامات لم تردع المخالفين بالشكل الكافي ، ولهذا فان المشرع الجزائري قد تظن لضرورة الردع الفعلي بإدراج عقوبة السجن ورفع الغرامة وهذا للقضاء على المخالفات العمرانية.

الفصل الثاني

الدراسة التحليلية لمدينة تبسة

مقدمة

المحور الأول :النشأة التاريخية و أصل التسمية

1-1 أصل التسمية

2-1 النشأة التاريخية

المحور الثاني : الخصائص الطبيعية لمدينة تبسة

1- الموقع

2- الموضع ومركباته

1-2 طبوغرافيا السطح

1-1-2 الارتفاعات

2-1-2 الانحدارات

2-2 التركيب الجيولوجي لمدينة تبسة

3-2 جيو تقنية التربة

4-2 الغطاء النباتي

5-2 الشبكة الهيدروغرافية

3 المناخ

1-3 التوزيع السنوي لكميات التساقط

2-3 تطور درجة الحرارة السنوي

3-3 التوزيع الشهري والفصلي لدرجة الحرارة وكميات التساقط

4-3 تبسة ضمن النطاق نصف الجاف ذو شتاء شبه بارد

المحور الثالث

1- التطور السكاني

2- توزيع السكان في مدينة تبسة

مقدمة:

بحكم أن مجال دراستنا ينتمي إلى مدينة تبسة وهو يعتبر حي من أحيائها، تعين علينا القيام بالتطرق إلى الجانب التاريخي من خلال النشأة التاريخية للمدينة وقد تطرقنا أيضا إلى دراسة الخصائص الطبيعية للمدينة فمعرفة الخصائص التضاريسية والمناخية للمدينة تتيح لنا معرفة مميزات المنطقة من عوائق ومحفزات وتحديد المناطق المناسبة والغير مناسبة للبناء وأيضا قد تطرقنا إلى الدراسة السكانية لها مع اقتصارنا على نمو السكان في المدينة وتوزيعهم .

المحور الأول : النشأة التاريخية وأصل التسمية

1-1 أصل التسمية:

تبسة مشتق من اسمها القديم "تيفيست" وهو اسم نوميدي أو بربري قديم يبتدئ وينتهي بحرف التاء، وقد أطلق عليها الرومان تيفاست Theveste اسمها باللاتينية "تيفيستيس" و تعني اللبوة -أنثى الأسد- حسب الترجمة اللوبية وعندما دخلها الإغريق شبهوها بدينة تيبس الفرعونية لخيراتها الكثيرة والمعروفة اليوم بمدينة طابة المصرية أما العرب الفاتحين فقد سموها باسمها الحالي تبسة بفتح التاء وكسر الباء، وفتح السين مع تشديدها .

2-1 النشأة التاريخية :

عرفت مدينة تبسة الحياة ووجود الإنسان عليها منذ ما يزيد عن 12000 سنة قبل الميلاد أي مرحلة ما قبل التاريخ فيما يعرف عند المؤرخين بالحضارتين العاترية التي تشير بعض المصادر بأنها تعود لفترة أقدم من ذلك بكثير نسبة لبئر العائر بالجزائر ، والقفصية نسبة لمدينة قفصة بتونس والواقع أن التواجد البشري بمنطقة تبسة على الحدود الجزائرية التونسية يرجع فعلا لفترات أقدم من ذلك بكثير حيث بينت الدراسات الأركولوجية وجود مواضع كثيرة احتضنت حضارات قديمة شهدتها المنطقة زيادة على الآثار الرومانية البيزنطية والنوميديية " غير أن الدراسات التاريخية المتعلقة بهذه الحقبة لدى قدامى المؤرخين لم تحض بالكثير من الاهتمام لأن ذلك يعني عراقة الشعب الجزائري وهو ما يزعج كل محتل ومن شواهد ذلك قبور قسطل بعين قسطل بعين الزرقاء ،الماء لبييض ،وتازبنت بالشريعة ،ورسوم الكهوف الحمراء بجبل الدكان جنوب المدينة ،ومواقع عدة منتشرة هنا وهناك .

وقد أطل فجر التاريخ على المنطقة مع قدوم الفينيقيين لسواحل شمال إفريقيا 1200 سنة قبل الميلاد (عنابة و بجاية) دون حروب الذين أسسوا مملكة قرطاج وتوسعوا باتجاه مدينة تبسة بحكم الجوار ،فتمازجوا وتصاهروا مع سكانها الأصليين الذين كانوا يسمون بالليبيين ومن ثمة أصبحوا يدعون بالبونيقيين بعد امتزاجهم بالفينيقيين وذلك منذ عام 814 ق م بنيت المدينة خلال القرن الخامس قبل الميلاد على غرار مدينة سوق اهراس من طرف الفينيقيين وهي بذلك تعد من أقدم مدن شمال إفريقيا، لعبت دورا كمركز تجاري نشط في المبادلات التجارية مع قرطاجة،خضعت تبسة لحكم قرطاجة سنة 250 ق م بعدما عرفت من قبل فترات تحت حكم البونيقيين ، دخلت تبسة في صراعات قرطاجة وروما إلى أن وقعت تحت حكم الرومان الغازي بحلول القرن الثاني قبل الميلاد .

ومنذ ذلك وبسقوط قرطاجة أصبحت تبسة مقاطعة رومانية تقيم بها الكتيبة الرومانية الأوغسطية الثالثة أي أنها كانت تأوي المقر العام للفرقة الثالثة الرومانية "للقيصر أوغست ، التي يتراوح عدد أفرادها بين 5500-6000 مقاتل ، وفرق أخرى من المشاة والفرسان يبلغ عددها زهاء ثلاثة عشر ألف مقاتل، نقل مقر هذه الوحدة في عهد الإمبراطور "هدريان" إلى مدينة "لامبيزيوس" سنة 122 م ،تمتعت المدينة بنوع من الاستقرار والأمن بلغ ذروته في عهد الإمبراطور الروماني "فسباسيان" (69-79) فكانت المدينة الرومانية الثانية بعد قرطاج ، استمر هذا الازدهار والدور التجاري الذي لعبته المدينة على طريق قرطاجة - لامبيزيوس حتى أواخر القرن الخامس الميلادي ،وقد ظلت المدينة تحتل تلك المكانة المرموقة في عهد الأباطرة "دوميتانيس" 81-96 م ،"تراجان" و"هارديان" و"سبتيم سيفار" 193-212 م وفي عهد ابن الأخير الإمبراطور "أنطونينكاراكلا" 212-217 م الذي أشتهر بالقوانين العادلة والمساواة ومنحه الحقوق والحريات لجميع مواطني منطقة تبسة شهدت المنطقة الازدهار الاقتصادي ، والتقدم الزراعي والرخاء التجاري والأمني ،كما عرفت حركة التوسع العمراني مثل شق الطرقات وبناء بوابة النصر المتمثلة في قوس النصر l'arc de triomphe كماكاراكلا المعروف ، وعمد الرومان إلى تشييد الكثير من المعالم .لا يزال معظمها قائما وشاهدا على منجزاتهم زيادة على قوس النصر ومنها المسرح المدرج amphithéâtre ،معبد مينارف temple de minerve ،السور القديم أو القلعة la citadelle ،الجسور السبعة على واد زعرور والكنيسة الكاتدرائية الأولى في افريقيا سنة 256 م ، وتبسة العتيقة .انتشرت الديانة المسيحية في مدينة تبسة وضواحيها منذ بداية الاحتلال وأعلنت رسميا في بداية القرن الرابع الميلادي وبعد الصراع الذي وقع بين الرومان من المسيحيين وغيرهم الذي آل بالبلاد إلى المسيحيين كثر الفساد والتنافس على السلطة وتعددت المذاهب فتمرد الجيش وزحف الوندال بقيادة "جنسريق" على ممتلكاتهم فهدموا ما بناه الرومان خلال أربعة قرون ثم عادوا للتشييد بعد ادراكهم فظاعة ما فعلوه وهو ما تبين من خلال اكتشافات السيد "ألبرين" في بئر العاتر متمثلة في 45 لوحة عقود بيع وشراء ،وكذا المقبرة المترامية الأطراف بحي ذراع الامام وقرب مدرسة " الدكتور سعدان" التي تعود لنهاية القرن الرابع وبداية القرن السادس الميلادي وتوجد بها شواهد عن العهد الوندالي الذي واجهته ثورة الأهالي سنة 493م فخرجت تبسة من سيطرتهم لغاية سنة 532م

وبعد حكم الوندال كانت بداية العهد البيزنطي بإرسال الإمبراطور "جستنيان" جيوشه لشمال افريقيا بقيادة "بليزار يوس" إلى تبسة وانتصارها على آخر جيوش الوندال الذين غادر قائدهم نحو "بونة" ومنها إلى بيزنطة ، وحل محله البطريق "صولومون" الذي يعد محتلا كغيره من الغزاة واجهه ملك الأوراس آنذاك فدياس مدعما بحوالي ثلاثين ألف مقاتل مادفعه للعمل على بناء أسوار لحماية نفسه وجيشه مهتمدا على العمال أسرى الحرب و الأهالي و أحضر المهندسين من قرطاجة فبنى القلعة الحالية بالمدينة العتيقة، وكذلك أسوار حول مبنى البازيليك المشيد في العهد الروماني ، وحول تبسة القديمة وحوالي 50 برجا للمراقبة والحراسة من العدو ورغم هذه التحصينات فقد انتهى حكم البيزنطيين بأسر وقتل صولومون سنة 546 م على يد الأمير "أنطلاس" قائد قبائل الفرانشيشو النمامشة بضفة وادي زعرور خارج الحصن تحت الاسوار التي بناها سولومون بنفسه. وقد عرفت المنطقة تعاقب الكثير

من الحضارات بداية من عصور ما قبل التاريخ كالحضارة العاترية ، ثم الرومانية التي تركت الكثير من المعالم والشواهد فالوندال والبيزنطيين على فترات قصيرة ، أعقب هذه الحضارات الفتح الاسلامي سنة 647 م ، ومدينة تبسة من أوائل المدن الجزائرية التي وصلها الاسلام في عهد الخليفة عثمان بن عفان رضي الله عنه الذي أرسل عبد الله بن جعفر لهذا الغرض في بداية الفتوحات بشمال إفريقيا .

وبعد الفتح الاسلامي للمنطقة عرفت حكم الخلافة الاموية ثم العباسية و الفاطمية ثم الزحف الهلالي وأخيرا تحت راية الدولة الموحدية وبعد انقسام شمال افريقيا لثلاث دويلات أصبح إقليم تبسة تابعا للدولة الحفصية بتونس لثلاث قرون وبحلول سنة 1573 م أصبحت تبسة جزءا من بايلك الشرق المنتمي للحكم التركي . وبعد سقوط قسنطينة عام 1837 م غادر الأتراك المدينة نحو تونس فبقيت المدينة دون قوة نظامية لحمايتها فانتهى بها الوضع للوقوع تحت الاحتلال الفرنسي الذي بدأ سنة 1842م على يد الجنرال "دونيقربي" إلا أن الاحتلال الرسمي لمدينة تبسة لم يكن سوى سنة 1851 م على يد الجنرال " سانت أرنو " .

المحور الثاني : الخصائص الطبيعية لمدينة تبسة :

1- الموقع :

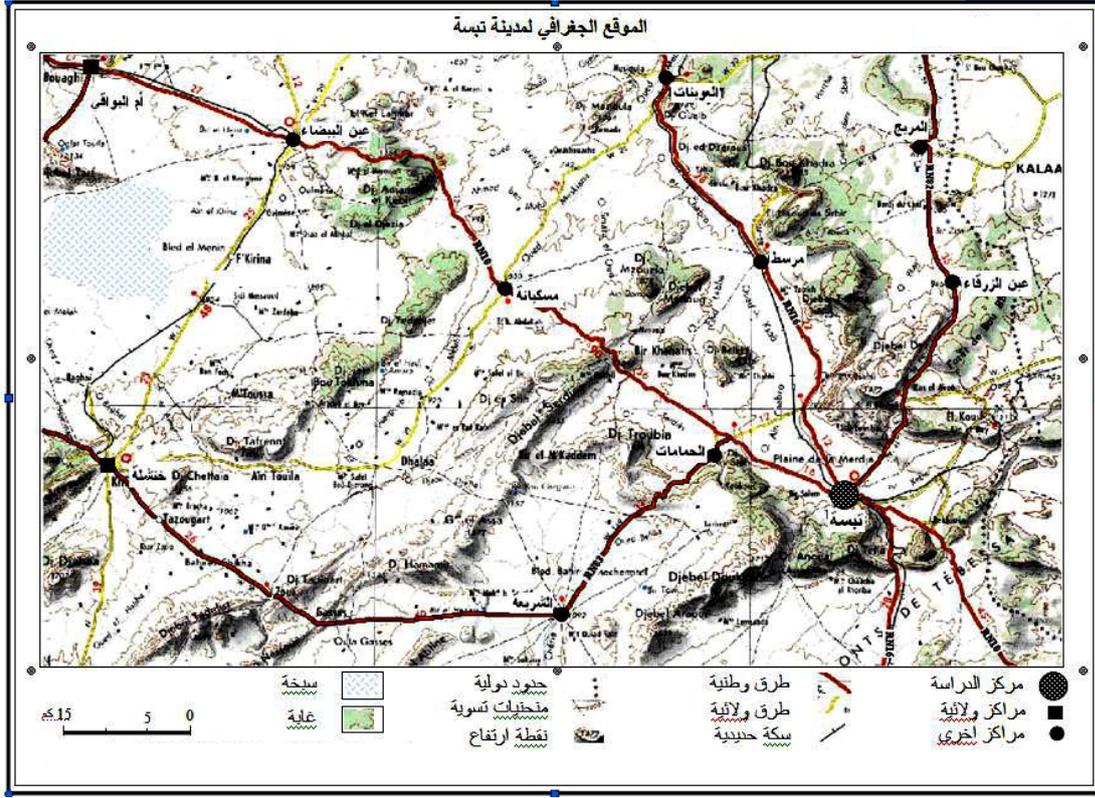
1-1-الموقع الجغرافي¹:

تقع مدينة تبسة شرق الجزائر وهي من مدن الهضاب العليا الشرقية، وموقعها محاذي للحدود التونسية التي تبعد عنها بحوالي 39 كيلومتر، وعن العاصمة التونسية بـ326 كيلومترا، تحتل المدينة موقعا إستراتيجيا مهما حيث تمر بها عدة طرق وطنية:

- الطريق الوطني رقم 10 الذي يربط مدينة قسنطينة بها مرورا إلى الجمهورية التونسية
- الطريق الوطني رقم 16 الذي يصل مدينة عنابة بمدينة تبسة ووادي سوف جنوبا
- الطريق الوطني رقم 82 الذي يربط المدينة بالحدود التونسية
- إضافة إلى خط السكة الحديدية المار بمدينة تبسة متوجها إلى عنابة ليربطها بمنجم جبل العنق للفوسفات ببئر العاتر
- ويوجد بالجهة الشمالية للمدينة مطارا للخطوط الداخلية حيث أنه سابقا كان مطارا دوليا .

¹-علي حجلة، محمد الهادي العروق: تقييم التراث الحضري التاريخي كألية لتحقيق التنمية المستدامة بمدينة تبسة، ص 342.

الخريطة: 01



المصدر: علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة، مرجع سابق ص 39

(2-1) الموقع الفلكي:

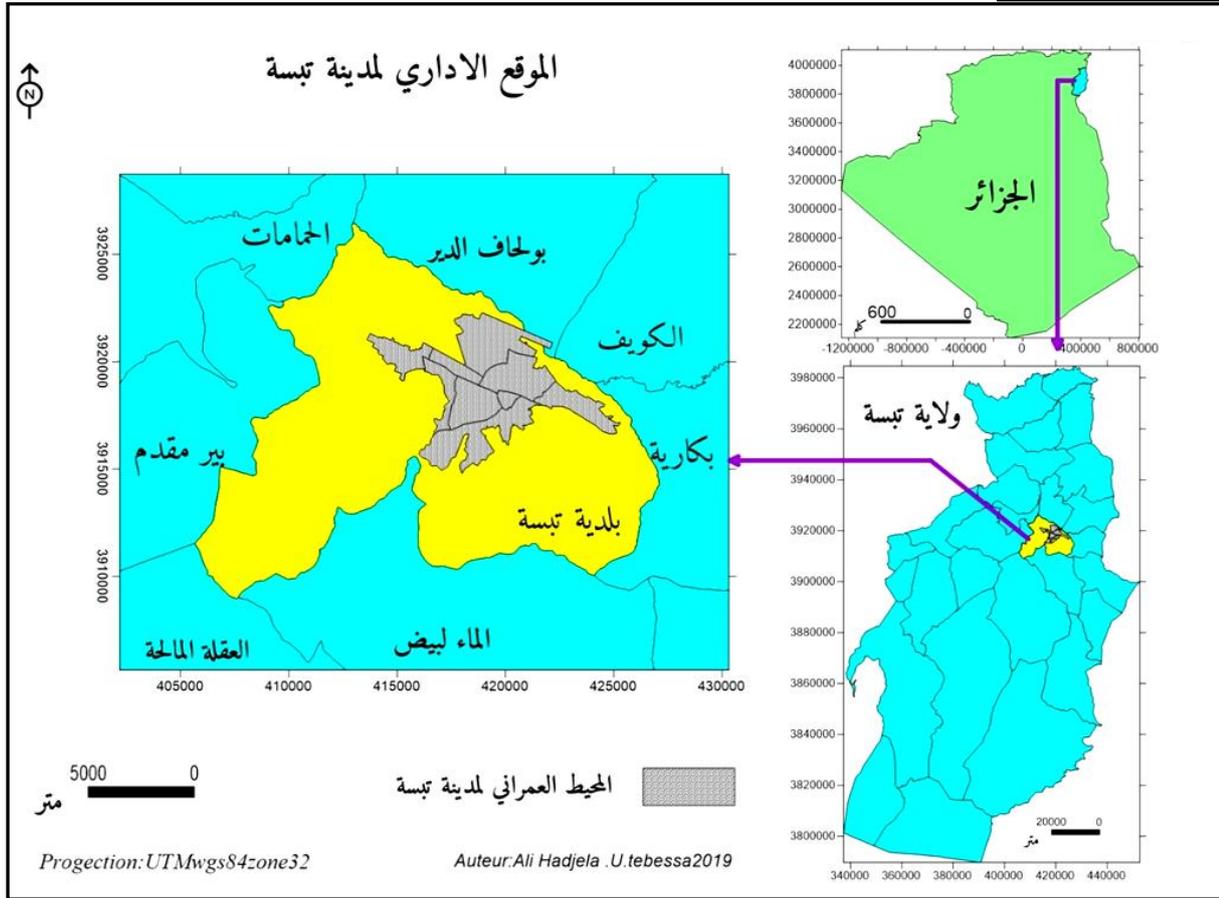
تقع مدينة تبسة على خط الطول 8.11 درجة شرقا، وخط العرض 35.4 درجة شمالا، أي إن المدينة تقع ضمن المنطقة المعتدلة الحارة¹

(3-1) الموقع الإداري:

تعتبر مدينة تبسة مقرا للولاية ومقر الدائرة معا منذ التقسيم الإداري سنة 1974، وتقع بلدية تبسة في الجزء الشمالي الشرقي لولاية تبسة تحدها من الشمال بلدية بولحاف الدير ومن الشمال الشرقي بلدية الكويف ومن الشمال الغربي بلدية الحمامات ومن الجنوب بلدية الماء الابيض وبلدية العقلة المالحة، ومن الشرق بلدية بكارية وغربا بلدية بئر مقدم وتتربع البلدية على مساحة تقدر بـ 184 كلم².

¹ علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في تهيئة المجال، قسم التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة 2016 الصفحة 40

الخريطة: 02



المصدر : علي حجة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة، مرجع سابق ص 40

الموضع ومركباته :

يقصد بالموضع في جغرافيا العمران دراسة الظواهر والمساحة التي تحتلها المدينة وتشمل السطح (الطبوغرافيا)، التضاريس الأرضية، درجة الانحدار، تركيبها الجيولوجي، المياه ومصادرهما، الطقس والمناخ الذي يسود المنطقة . وعلى العموم فموضع مدينة تبسة منبسطة نسبيا والذي يرتفع عن سطح البحر بـ 850 متر تحميها الجبال الجنوبية من التصحر وزحف الرمال من جهة وتنسب في فيضانات كبيرة من جهة أخرى.

(1--2) طبوغرافية السطح (الارتفاعات والانحدارات):

تتميز مدينة تبسة بوحدتين فيزيائيتين كبيرتين:

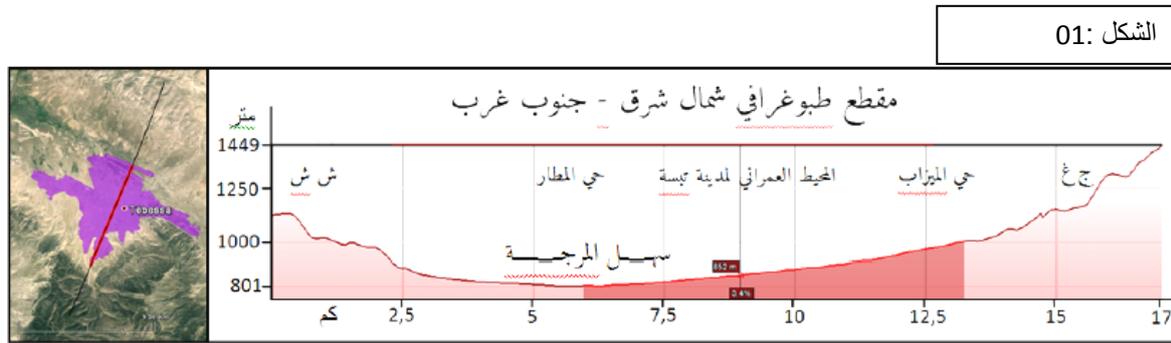
***الجبال:**

تمثل ما يقارب 50% من مساحة البلدية وهي تمتاز بالانحدار الشديد والتغطية الغابية ، حيث نجد جبل الجوة 1200م في الجهة الجنوبية الشرقية، وجبل أز مور 1500 في الجهة الجنوبية، أما في الجنوب الغربي فنجد جبل الأنوال 1400م وجبال الدكان 1712م.

***السهول:**

تتشكل أساسا من سهل المرجة الذي يبلغ متوسط ارتفاعه 800م عن سطح البحر، يمتد من شرق إلى غرب المدينة الذي يحده الطريق الوطني رقم 10 من الجهة الجنوبية، وبالحدود الإدارية لبلدية تبسة مع بلدية بولحاف الدير من الجهة الشمالية. كما يجدر الذكر أنه يوجد هناك عدد ملحوظ من الأودية التي تجتاح مجال الدراسة التي نذكر منها واد رفانة و واد زعرور.

نلاحظ من خلال المقطع الطبوغرافي (شمال شرق - جنوب غرب) امتداد النسيج العمراني بين 803 م بحي المطار (أراضي مستوية حديثة النشأة ذات تكوينات من الزمن الرابع) شمال المدينة و 1000 م فوق مستوى سطح البحر بقطب الدكان (أراضي حديثة) بفرق ارتفاع 197م ممتد على مسافة 7.49م.



المصدر: علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة، مرجع سابق ص 63

1-1-2) الارتفاعات :

من خلال خريطة توزيع فئات الارتفاعات لمدينة تبسة نجد أن الارتفاعات الموجودة في المدينة متباينة بين 789م كأدنى ارتفاع المتواجد في الجهة الشمالية أين نجد مطار الشيخ العربي التبسي والجهة الشرقية على طول الطريق الوطني رقم 10 بمحاذاة مقبرة تاغدة، وأيضا بقرب جامعة تبسة بالجهة الشمالية الغربية للمدينة وأعلى ارتفاع 1021م بأقصى الجنوب حيث نجد القطب العمراني الجديد الدكان.

ويكن تقسيم الارتفاعات الموجودة في المدينة إلى خمسة فئات :

الفئة الأولى (789-825م): هي الأكثر انتشارا بالمدينة بنسبة 35.8 من مساحة المدينة ونجدها في الجهات الشمالية والشمالية الشرقية والغربية للمدينة

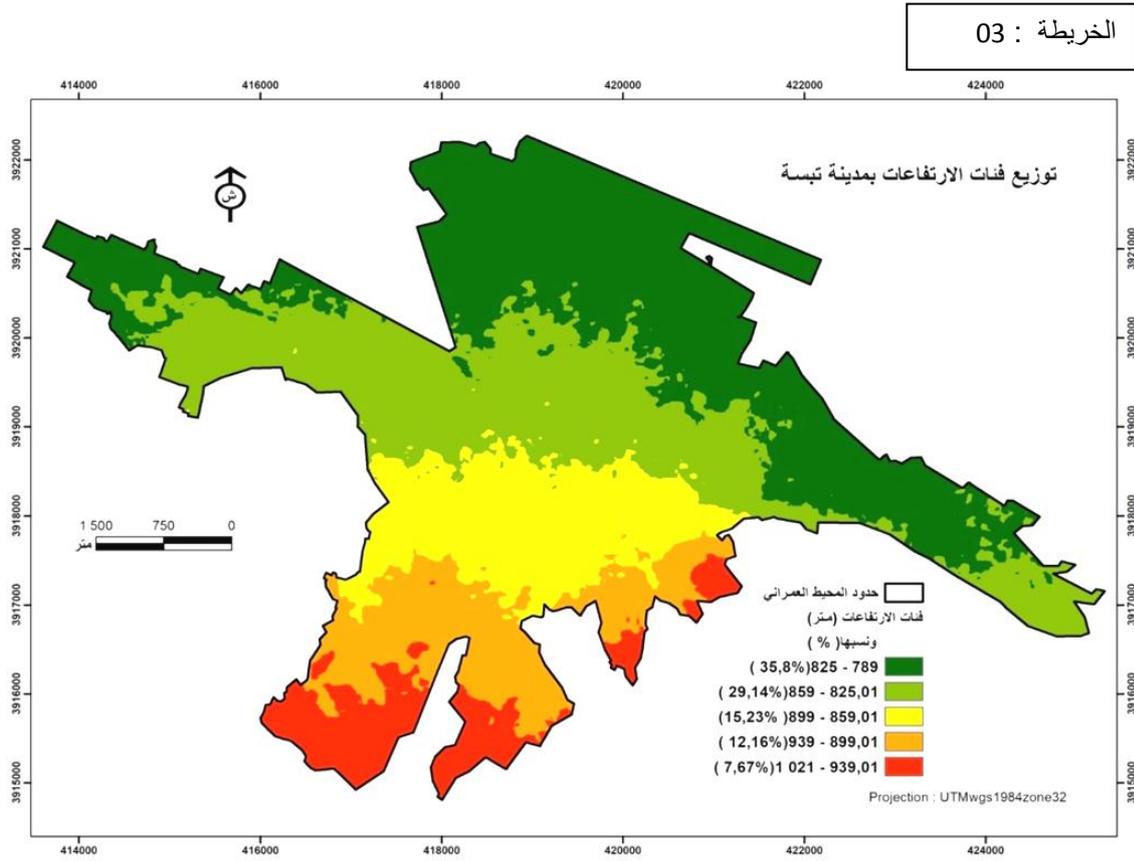
الفئة الثانية (825.01-859م): ثاني أكبر نسبة ب 29.41 تنتشر في السفوح الشمالية من جبال تبسة وأجزاء كبيرة منها نجدها في سهل المرجة

الفئة الثالثة (859.01-899): تقع في السهول الممتدة من الجنوب للمحيط العمراني وهي الأنسب لعمليات التعمير تقدر مساحتها ب 487.99971 هكتار

الفئة الرابعة (899.01-939م): توجد في الجهة الجنوبية وهي تشمل أحياء الجرف وحي الزيتون وتجزئة رفانة وتنتشر بنسبة 12.16 من المساحة الإجمالية للمدينة

الفئة الخامسة (939-1021): توجد في أقدام الجبال ونجدها على الخصوص في حي الجرف، الميزاب وحي الزيتون ونجد فيها البناء الفوضوي

من خلال خريطة توزيع فئات الارتفاعات لمدينة تبسة لسنة 2019 نجد أن الارتفاعات داخل المحيط العمراني متباينة إذ نسجل :
* أدنى قيمة المتمثلة في 789 م والمتواجدة في كل من الجهة الشمالية ، والجهة الشرقية ، وكذلك يمتد من الجهة الشمالية الغربية
* ونلاحظ أن أعلى ارتفاع يتمثل في 1021 متر في جنوب المدينة



المصدر: الاستخدامات السياحية في مدينة تبسة واقع وآفاق، راشي سناء راشي سهام ص11

2-1-2) الانحدارات¹:

من خلال معرفة الانحدارات وشدتها يمكننا تقسيم المدينة إلى قطاعات من حيث قابلية الأراضي للتعمير ، وتحدد لنا أشكال الاستخدامات ونوعها.
حيث أمكننا تدرج الانحدارات ضمن 07 فئات للانحدار وهي كالاتي:

¹ علي حجة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في تهيئة المجال ، قسم التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة 2016 الصفحة 68،69

***الفئة 01 إنحدارات ضعيفة جدا (أقل من 03%)** : تشغل 384 هكتار من مساحة المدينة نجدها في الجهة الشمالية و الجهة الشرقية والغربية للمدينة

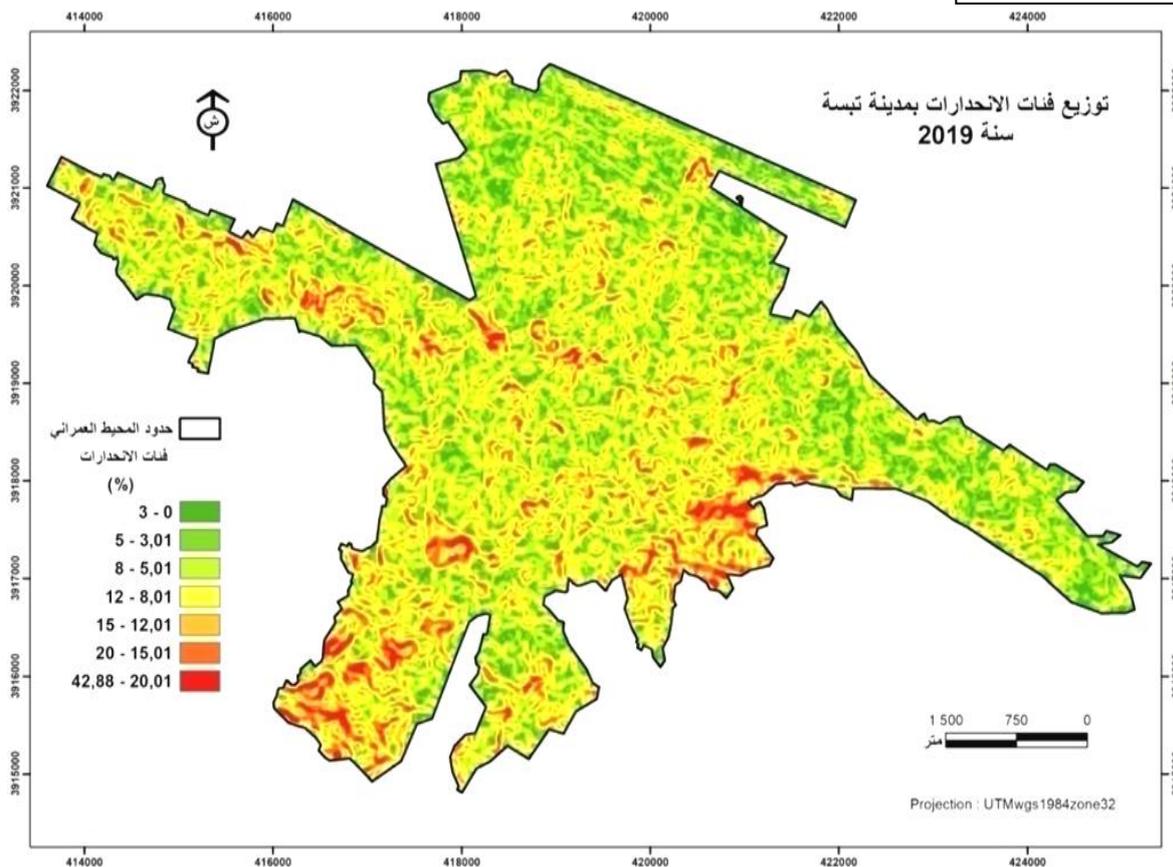
***الفئة الثانية انحدارات ضعيفة (من 03-05 %)** :تتربع على 623.784 هكتار من مساحة المدينة، وهذا العنصر مشجع على انتشار العمران والبناء

***الفئة الثالثة ذات انحدارات تتراوح من(05-08%)**:تتواجد بأجزاء كبيرة في المحيط العمراني تتربع على مساحة 790.676 هكتار وهي أراضي مناسبة للتعمير أيضا

***الفئتان الرابعة والخامسة:**الاولى ذات الانحدارات تتراوح بين 8-12%تشغل 715.076 هكتار من مساحة البلدية والثانية ذات انحدارات تتراوح بين 12-15% وهذه الانحدارات تعد مكلفة وتزداد فيها تكلفة شق الطرقات والشبكات

***الفئتان الأخيرتان السادسة ذات انحدارات بين 15-20% والسابعة بين 20-40.97%** وهي أراضي غير صالحة للتعمير ترتفع فيها تكاليف البناء نسجل بها وجود وانتشار البناء الفوضوي خاصة بحي الزاوية

الخريطة 04:



المصدر: الاستخدامات السياحية في مدينة تبسة واقع وآفاق، راشي سناء راشي سهام ص13

(2-2) التركيب الجيولوجي لمدينة تبسة:¹

من خلال الخريطة الجيولوجية لمدينة تبسة يظهر لنا تكوينين أساسيين هما تكوينات الزمن الثاني وتكوينات الزمن الرابع وهي موضحة كالآتي :

¹ علي حجلة،تهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في تهيئة المجال،قسم التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة2016 الصفحة 70

2-2-1) تكوينات الزمن الثاني: وتنقسم هذه التكوينات الى قسمين هما

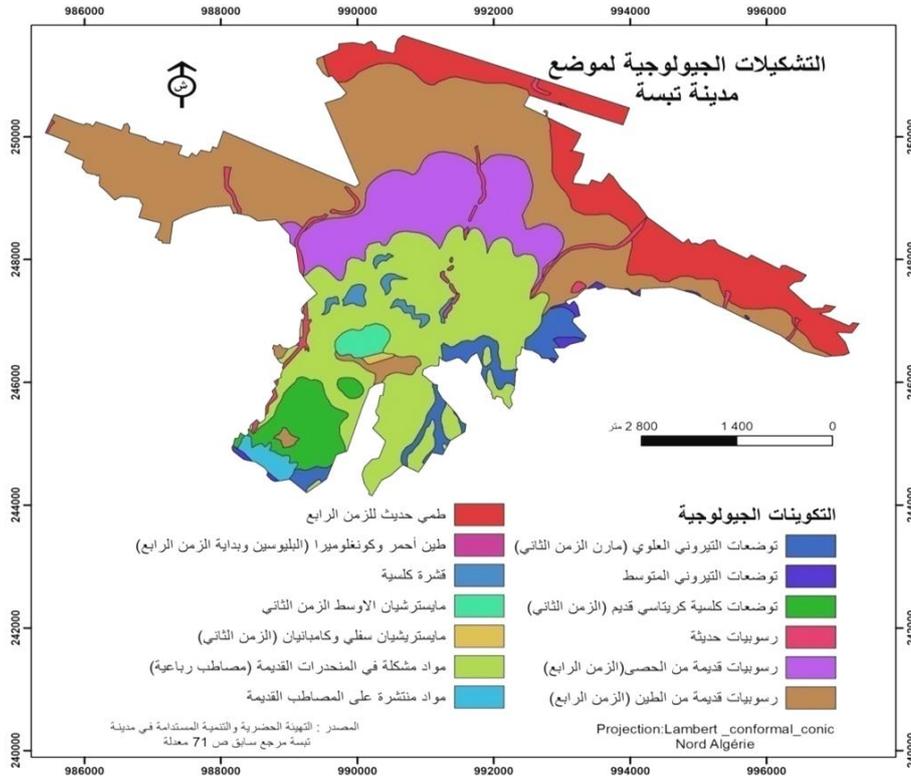
*أ) تكوينات الزمن الكريتاسي أو الطباشيري السفلي: نجد سلسلة سميكة يتراوح سمكها بين 4 و600 متر محيطة بسهل المرجة وهي تضاريس متكونة من صخور رسوبية كلسية على شكل صفائح متناوبة مع المارنة السوداء أو الخضراء أو الرمادية

*ب) تكوينات الزمن الكريتاسي أو الطباشيري العلوي : وهي عبارة عن صخور كلسية تتمثل في كدية السلطان بالجنوب الغربي للمدينة ورزالة وكاف لبيض غربا وأيضا كتل جبلية لجبل الدكان

2-2-2) تكوينات الزمن الثالث : وهي صخور طينية -رملية تنتشر في الجهة الشمالية الشرقية بأقدام جبل قنيفذة

2-2-3) تكوينات الزمن الرابع:تكوينات الزمن الرابع تتضمن تكوينات قديمة للزمن الرابع تركيبها طيني وكلسي نجدها في أقدام جبل أوزمورونجد رسوبيات قديمة على حواف سهل المرجة تتكون من الحصى والطين ، وأيضا نجد من ضمن تكوينات الزمن الرابع رسوبيات من الجبس والطين حديثة لسهل المرجة يعود تكونها للعصر الكريتاسي وهي عبارة عن تكوينات من المارنة السوداء والخضراء أو الرمادية وهي تتواجد في الجبال الجنوبية الشرقية والجبال الجنوبية الغربية للمدينة.

الخريطة :05



3-2) جيو تقنية التربة¹: دراسة جيو تقنية التربة من أهم العناصر التي تسمح بتحديد الأراضي الصالحة للبناء و مدى تحملها للمنشآت ، وفي مدينة تبسة يمكن تمييز خمس فئات من الأراضي حسب مواصفاتها الجيو تقنية :

(أ) أراضي صالحة للبناء: وهي مناسبة جدا لإنشاء بنايات ذات ثلاثة أو أربع طوابق ، تمتد من وسط المدينة إلى حي الكوييماد وحي الجرف ، تتميز بتربة وصخور متماسكة و إنحدار ضعيف من 3 إلى 5%

(ب) أراضي متوسطة الصلابة: لها نفس انحدار الأراضي السابقة ولكن تختلف من حيث تركيبها الجيولوجي المتغير الذي يتمثل في تكوينات من الطين والكونكلوميرا المتراسة مغطاة بطمي وحصي، وهي تستطيع تحمل مباني بثلاث طوابق أو أربع

(ج) أراضي متوسطة إلى قليلة الصلابة: وهي أراضي أكثر إنحدارا وتخللها عدة وديان مؤقتة الجريان ، لها قدرة على تحمل المباني تتواجد على أقدم الجبال جنوب المدينة

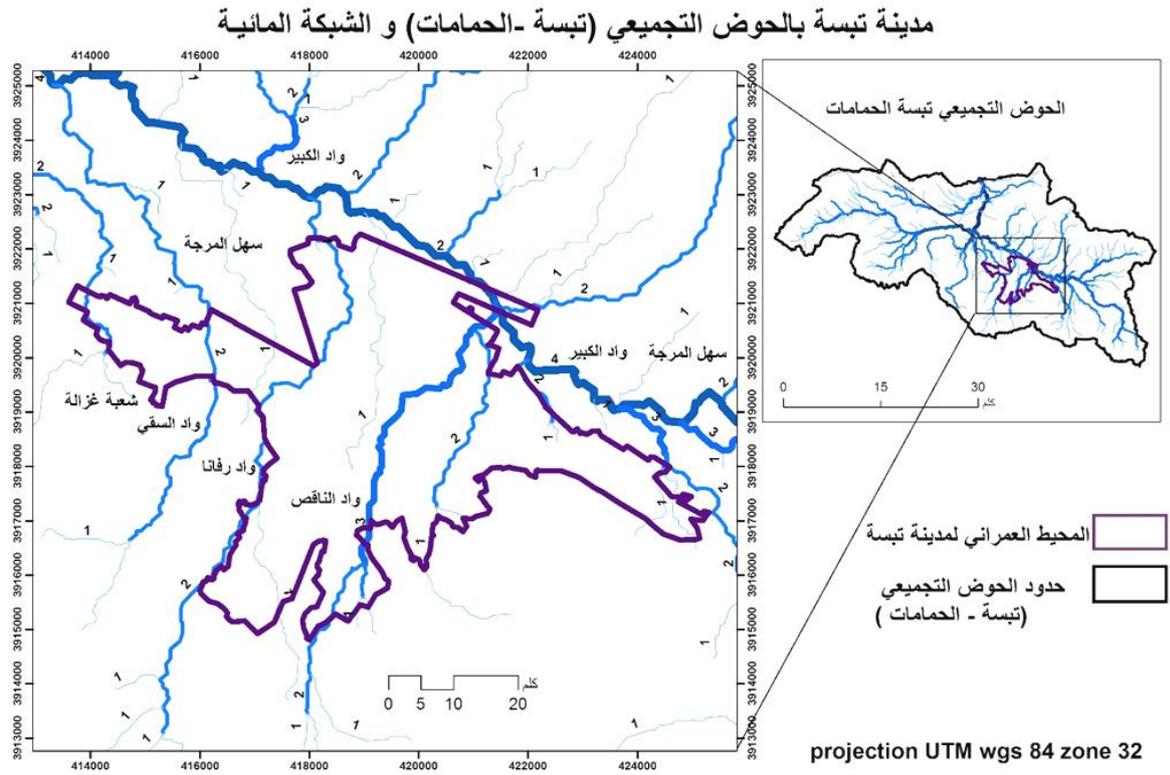
(د) أراضي قليلة الصلابة للبناء: وهي أراضي ذات انحدار ضئيل 0-3% ، معرضة للفيضانات تتكون من الطين الحمراء المتراسة على عمق 4 أمتار، وهي الواقعة على سهل المرجة

(هـ) أراضي غير صالحة للبناء: وهي الأراضي الجبلية ، إضافة إلى الأراضي ذات الرسوبيات الحديثة بوادي الكبير وهي معرضة للفيضانات

4-2) الغطاء النباتي: تشكل مساحة الغابات التي تقع جنوب البلدية 40% من مساحة بلدية تبسة ، إضافة إلى المراعي في الجهة الجنوبية الغربية بنسبة 23% ، كما نجد أيضا بعض الزراعات الموسمية بالجهة الغربية محاذية للمحيط العمراني للمدينة ويتميز الغطاء النباتي بوجود النباتات النجيلية و الشوكية وذلك لطبيعة المناخ السائد في حين نجد أن نبات الحلفاء يشكل النسبة الأكبر من الغطاء النباتي .

5-2) الشبكة الهيدروغرافية: تخترق مدينة تبسة عدة أودية تنحدر من الجبال الواقعة جنوب المدينة من أهمها واد الناقص المار في وسط المدينة وواد زعرور المار بالمدينة القديمة، وواد رفانة الذي يخترق المنطقة الصناعية في الجهة الغربية للمدينة ، هذه الأودية مؤقتة الجريان ومصب هذه الأودية هو وادي الكبير الدائم الجريان الذي ينحدر من الجهة الشرقية للمدينة مرورا بشمالها ليصب في وادي شبرو في الشمال الغربي للمدينة.

¹راشي سناء، راشي سهام ، معيوف بثينة الاستخدامات السياحية في مدينة تبسة واقع وأفاق ، مذكرة ماستر ، تهيئة حضرية جامعة العربي التبسي 2019



المصدر: الاستخدامات السياحية في مدينة تبسة واقع وآفاق، راشي سناء راشي سهام مرجع سابق ص17.

3-المناخ : دراسة المناخ للمدينة يساعدها على تجنب توسعها وامتدادها في المناطق الغير مناسبة وتفاديا لإقامة المشاريع بها ، وذلك تبعا لاتجاه الرياح و مصادر الفيضانات و أوقات حدوثها وخطرها على المدينة ولهذا يجب الإطلاع على الخصائص المناخية للمدينة ودراستها قبل الشروع في عملية البناء لتفادي الكوارث الطبيعية مثل الفيضانات

1-3) التوزيع السنوي لكميات التساقط:1

يعتبر التساقط من أهم عناصر المناخ حيث يساهم بشكل كبير في تحديد النطاقات النباتية سواء كانت طبيعية أو زراعية كما تساهم في تحديد مناطق العمران وتتوقف عليها جميع مظاهر الحياة على سطح الأرض.

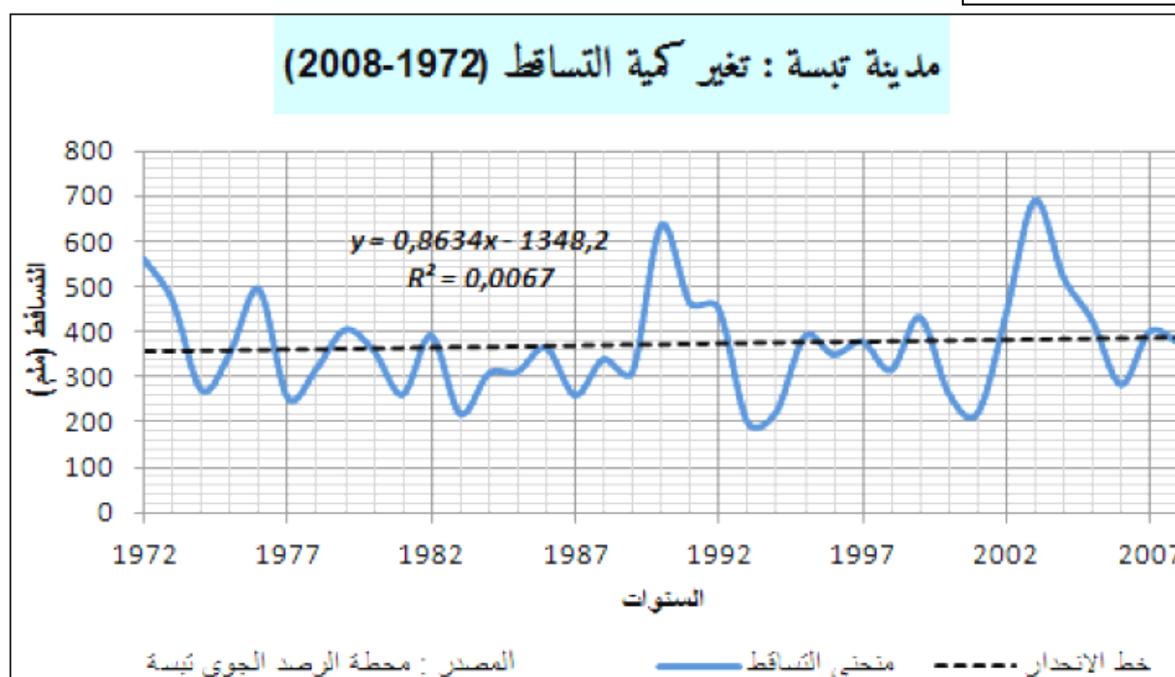
اعتمادا على معطيات محطة الرصد الجوي للمدينة و الشكل البياني الذي يبين تغير كمية التساقط للفترة الزمنية الممتدة بين (1972-2008) نلاحظ أن هناك تذبذب لكميات التساقط على قلتها من سنة إلى أخرى بشكل واضح، حيث نسجل أن متوسط كمية التساقط لهذه الفترة يقدر ب370.03 ملم وأن أكبر كمية تم تسجيلها سنة 2003 بحوالي 691.3 ملم أما أقل كمية فسجلت خلال سنة 1993 بحوالي 199 ملم وذلك ما يتضح جليا من خلال الجدول التالي الذي يبين تطور معدلات الحرارة و التساقط (1972-2008) بمدينة تبسة .

¹ علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في تهيئة المجال الصفحة 41-42

الجدول : 02

تطور معدلات الحرارة والتساقط بمدينة تبسة (1972-2008)											
السنة	الحرارة	التساقط	السنة	الحرارة	التساقط	السنة	الحرارة	التساقط	السنة	الحرارة	التساقط
1972	13,92	561,6	1982	16,51	391,5	1992	14,95	451,7	2002	16,57	438,8
1973	14,60	467,75	1983	15,53	217,9	1993	15,94	199	2003	16,54	691,3
1974	14,39	270,31	1984	14,84	307,2	1994	16,94	221,07	2004	16,42	520,7
1975	14,72	352,61	1985	15,91	311,3	1995	15,92	390,3	2005	16,04	424,5
1976	13,82	493,9	1986	15,44	364,4	1996	15,57	348,9	2006	16,64	282,3
1977	15,58	253,6	1987	16,39	258,6	1997	16,41	377,9	2007	16,25	400,5
1978	14,78	317,4	1988	16,18	340	1998	15,93	314,56	2008	16,34	376,2
1979	15,20	404,3	1989	15,86	310,6	1999	17,15	432,2	المصدر : محطة الرصد الجوي تبسة		
1980	14,31	357,2	1990	16,13	635,8	2000	16,46	263,5			
1981	15,40	260,2	1991	14,73	463,6	2001	17,25	217,5			

الشكل : 02



(2-3) تطور درجة الحرارة السنوي: ¹

تعد درجة الحرارة من أهم عناصر المناخ وذلك لتأثيرها على باقي عناصر المناخ الأخرى من ضغط، رطوبة، حرارة. الخ وكذلك تأثيرها على الإنسان ونشاطاته بمختلف أنواعها، أيضا هي تؤثر على نوعية مواد البناء .

واعتمادا على متوسطات درجة الحرارة الممتدة على فترة 36 سنة المتحصل عليها من محطة الرصد الجوي لمدينة تبسة يتبين لنا أن متوسط درجة الحرارة يعرف هو أيضا تذبذبا واضحا بين الانخفاض والارتفاع من سنة لأخرى، وهذا التذبذب خلال العقد الأخرين

¹ علي حجة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في تهيئة المجال الصفحة 43

ازداد وهو راجع للإحتباس الحراري وسخونة الأرض ، فقد تم تسجيل أدنى معدل بقيمة (13.82م) سنة 1976 بينما كانت أعلى قيمة لهذا المعدل سنة 2001 بمقدار (17.25م) .

3-3) التوزيع الشهري والفصلي لدرجة الحرارة وكميات التساقط: دراسة التوزيع الشهري لكمية تساقط الأمطار ودرجة الحرارة لها أهمية بالغة فهي تبرز مواصفات المناخ الذي تنتمي إليه المدينة من خلال عاملي الحرارة والتساقط، وأيضاً توضح لنا خصائص النظام المطري بها .

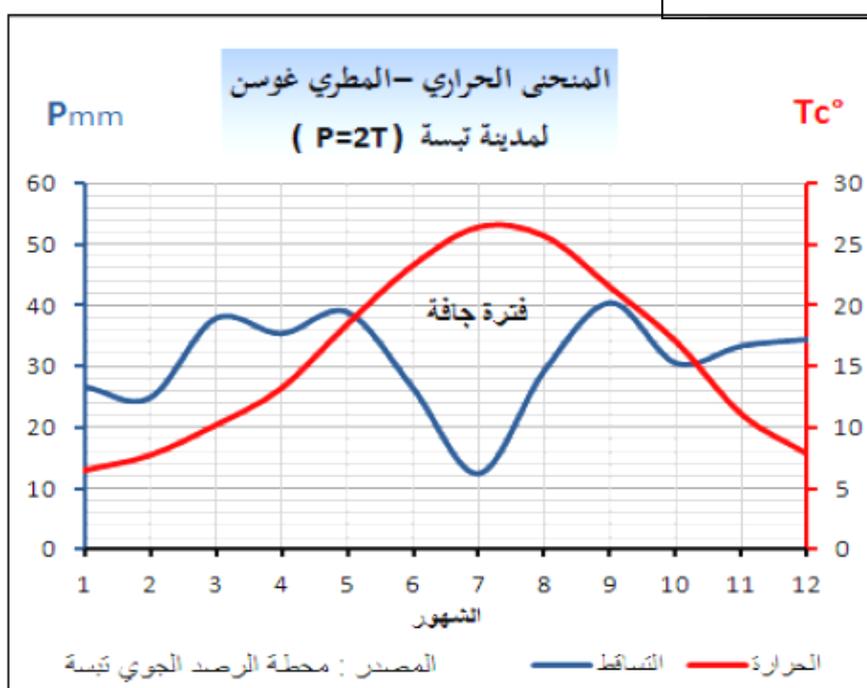
و أهم ما نلاحظه من الجدول ومن الشكل البياني أن مناخ مدينة تبسة يمتاز بارتفاع درجات الحرارة صيفا وانخفاضها شتاء لنسجل أعلى متوسط لها في شهر جويلية بـ 26.44 درجة مئوية وأقل معدل في شهر جانفي بـ 6.40 درجة مئوية ،كما نلاحظ تذبذب في كميات الأمطار مع قلتها خلال أشهر السنة فهو مناخ متوسطي تزداد فيه القارية إذ يقدر متوسط كمية التساقط سنويا بـ 370.02 ملم ومن الجدول نلاحظ أن أكبر كمية منها تسقط في شهر سبتمبر تقدر بـ 40.37 ملم وكذا في شهري ماي ومارس بـ 38.86 و 37.81 بينما سجلت أدنى كمية في شهر جويلية بـ 12.38 ملم أي أن الأمطار تسقط في فصلي الربيع والخريف ،ونلاحظ أن الفترة الجافة تمتد بين شهري جوان وأكتوبر .

الجدول 03: توزيع متوسطات درجة الحرارة والتساقط على أشهر السنة لمدينة تبسة (1972-2008)

الجدول : 03												
الشهور	ج	ف	م	أ	م	ج	جو	أو	س	أك	ن	د
الحرارة °م	6,40	7,65	10,13	13,17	18,44	23,29	26,44	25,71	21,47	17,01	11	7,74
التساقط مم	26,68	24,78	37,81	35,33	38,86	26,39	12,38	29,29	40,37	30,47	33,30	34,37

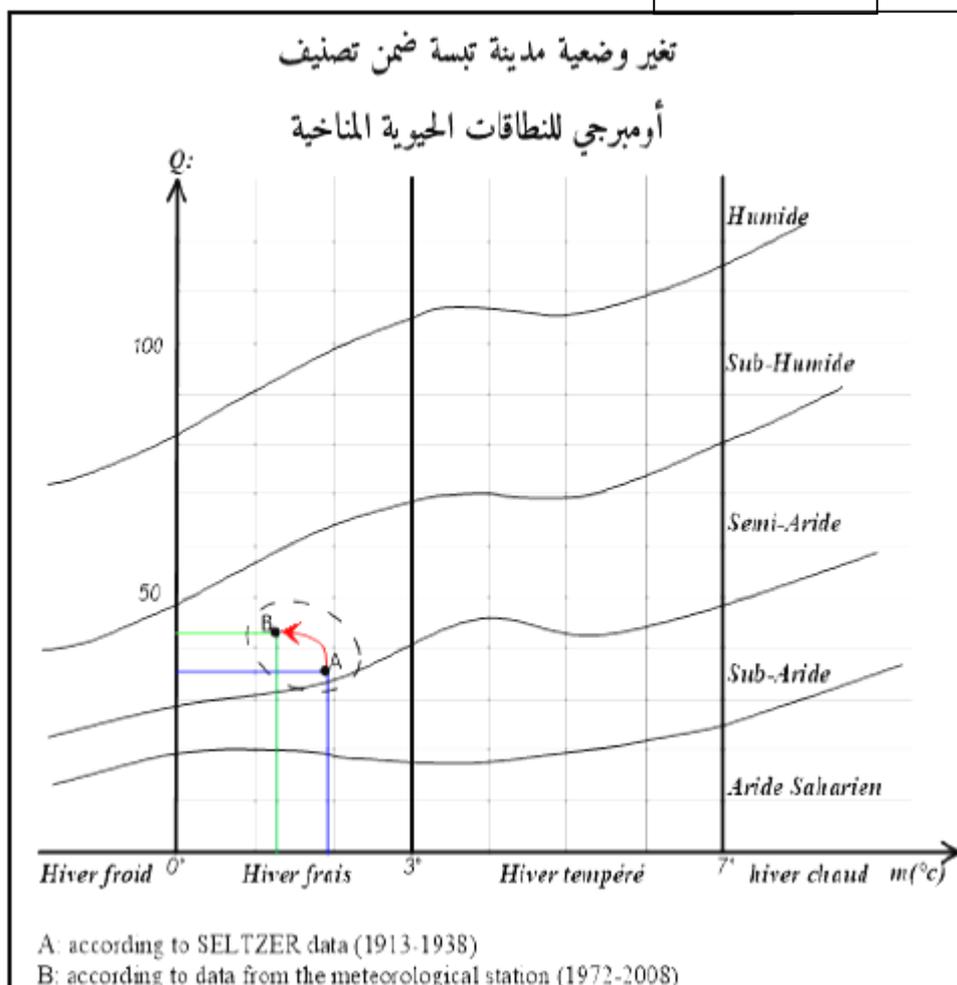
المصدر : محطة الرصد الجوي لمدينة تبسة

الشكل : 03



3-4) تبسة ضمن النطاق نصف الجاف ذو شتاء شبه بارد :إعتمادا على معطيات سالتزر (1938-1913) فإن أدنى درجة حرارة لأبرد شهر سجلت في هذه الفترة في مدينة تبسة هي 1.9°C ، أما القصوى لأحر شهر في السنة فهي 34.8°C م وكمية التساقط السنوي 338 ملم ومن ذلك نجد معامل اومبرجي يساوي 35.26 ،وبعد إعادة حساب معامل أومبرجي للفترة (2008-1972) وجدناه يساوي 43.04 مع درجة حرارة قصوى 31.04°C ودرجة حرارة دنيا 1.31°C ، أي أن مدينة تبسة تنتمي للنطاق المناخي نصف الجاف ذو شتاء شبه بارد

الشكل: 04



المصدر: علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة، مرجع سابق

4- الرياح : تتعرض المدينة إلى رياح شمالية غربية وتمثل 34 % أساسا ثم تأتي بعدها الرياح الجنوبية الغربية 16 % والغربية 15 % وبدرجة أقل الجنوبية الشرقية وبقية الاتجاهات ، أما رياح السيروكو فتهب خلال شهري جويلية و أوت أين تكون درجات الحرارة تفوق 40°C درجة مئوية أحيانا، ونسبة الرطوبة منخفضة وأحيانا تهب هذه الرياح بحلول فصل الربيع مباشرة

الجدول رقم (04) : ترددات الرياح في مدينة تبسة

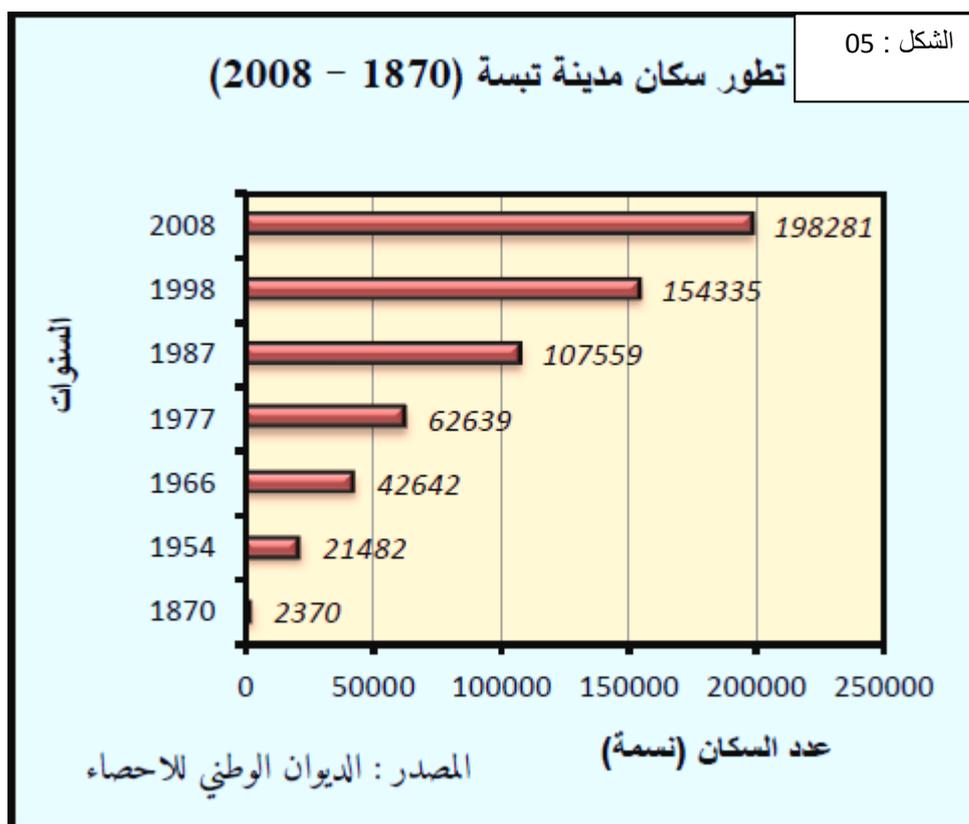
اتجاه الرياح	شمالية	شمالية شرقية	شرقية	جنوبية شرقية	جنوبية	جنوبية غربية	غربية	شمالية غربية
محطة تبسة %	4	5	7	12	7	16	15	34

المصدر: علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة، مرجع سابق

المحور الثالث : الدراسة السكانية

1- التطور السكاني :

تعد مدينة تبسة مدينة كبرى حيث بلغ عدد سكانها 198281 نسمة وفق التعداد العام للسكن والسكان سنة 2008¹، وهي قد عرفت ظاهرة التحضر السريع وخاصة خلال الفترة (1977-1987) حيث سجل معدل نموها 5.55% وهو أعلى من المعدل الوطني لنمو سكان الحضر، وقد تم تسجيل معدل 3.34% خلال الفترة (1987-1998) و 2.54% خلال الفترة (2008-1998)



المصدر: علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة، مرجع سابق

¹حسب القانون 01-2001 الصادر بتاريخ 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، والقانون 06-2006 الصادر بتاريخ 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة يعرفان المدينة الكبرى على أنها تجمع حضري يضم 100000 نسمة على الأقل

من خلال الشكل البياني يتبين لنا أن نمو سكان الحضر بالمدينة قد عرف مراحل عديدة وهي¹ :

المرحلة الأولى (1870-1954) : هذه المرحلة شهدت تسجيل معدل نمو بطيء قدر ب (2.66%) وذلك راجع لهجرة الأهالي الى الجهة الجنوبية للولاية جراء ضغوطات الاستعمار الفرنسي القاهرة، بالإضافة الى العديد من الأزمات الاقتصادية مثل الأزمة الاقتصادية لسنة 1929

المرحلة الثانية (1954-1966) : لاحظنا خلالها تضاعف الحجم السكاني مسجلا معدل نمو (7.9%) وذلك بفضل النزوح الكبير للسكان نحو المدينة ، وقد شملت هذه المرحلة فترة الثورة التحريرية وما بعد الاستقلال مباشرة

المرحلة الثالثة (1966 - 1977) : ارتفع حجم السكان في المدينة بمعدل نمو (3.56%) وقد كان أقل من المعدل الوطني (5.40%) ، وقد ساهمت الثورة الزراعية في تثبيت السكان بالأرياف

المرحلة الرابعة (1977-1987) : بلغ حجم سكان المدينة 107559 نسمة محققا بذلك معدل نمو (5.55%) وهو أعلى من المعدل الوطني لنمو سكان الحضر لذات الفترة (5.52%) ، وقد ساهم في ذلك استفادة المدينة من مشاريع تنموية وتوفر عوامل الجذب خاصة السكن والشغل والمرافق الاجتماعية الأخرى

المرحلة الخامسة (1987-1998): بلغ عدد سكان المدينة سنة 1998 حوالي 154335 نسمة مسجلا معدل نمو (3.34%) وهو أقل مما كان عليه في المرحلة السابقة ومن المعدل الوطني لنمو سكان الحضر (3.6%) ، ويأتي هذا الانخفاض في سياق التحول الديمغرافي الذي عرفته البلاد نحو مجتمع ديمغرافي حديث يميزه انخفاض الخصوبة والوفيات في آن واحد وزيادة أمل الحياة

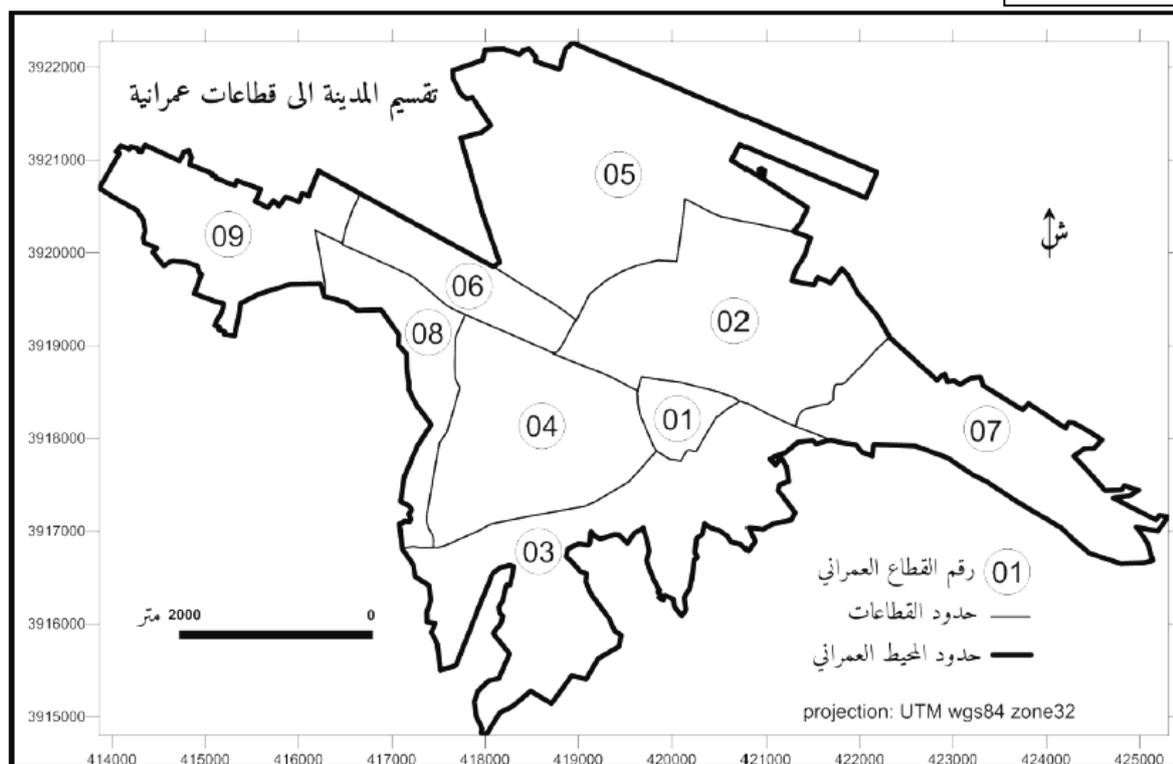
المرحلة السادسة (1998-2008) : بلغ حجم المدينة السكاني في هذه المرحلة 198281 نسمة وهو ما يعني تسجيل معدل نمو (2.54%) حيث بلغت درجة التحضر على مستوى البلدية (98.94%) بعدما كانت (95.6%) سنة 1998.

2- توزيع السكان في مدينة تبسة :

لتسهيل دراسة توزيع السكان في مدينة تبسة نقوم بتقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية ، و بالإعتماد على مورفولوجية البناء والشكل العمراني السائد ، المحاور المهيكلية للمجال الحضري كالطرق والشوارع الرئيسية و السكك الحديدية ، وأيضاً بعض الارتفاقات الطبيعية كالأودية ومنها واد رفانا وواد السقي وغيرها ، كما أخذنا في الاعتبار التقسيم المعتمد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تبسة لسنة 2005 الذي وضع 27 مخطط شغل أراضي على مستوى المدينة وقد تم تقسيم المدينة إلى تسعة قطاعات عمرانية وهي ممثلة في الخريطة كالاتي:

¹ علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في تهيئة المجال قسم التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة 2016 الصفحة 104-105

الخريطة: 07



المصدر: علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة، مرجع سابق

وقد تمكنا من تقدير توزيع السكان عبر القطاعات العمرانية سنة 2015 و2021 استنادا إلى التعداد العام للسكن والسكان الذي أجري سنة 2008، فكان توزيع السكان على النحو الذي يوضحه الجدول الموالي:

الجدول (05): توزيع السكان وكثافتهم عبر القطاعات العمرانية لسنة 2008، 2015، 2021

القطاع	المساحة (هـ)	عدد السكان سنة 2008	الكثافة (ن/هـ)	عدد السكان سنة 2015	الكثافة (ن/هـ)	عدد السكان سنة 2021	الكثافة (ن/هـ)
01	59.137	4502	76.13	5271	89.13	6023	101.84
02	472.371	68213	144.44	79899	169.14	91310	193.30
03	513.580	64168	124.94	75139	146.30	85870	167.19
04	375.752	26348	70.12	30859	82.13	35266	93.85
05	673.280	14229	21.13	16672	24.76	19053	28.30
06	142.975	00	00	00	00	00	00
07	333.810	2250	6.74	2624	7.86	2998	8.98
08	163.234	7805	47.81	9149	56.05	10455	64.04
09	263.015	10748	40.86	12585	47.85	14382	54.68

المصدر: إنجاز الطالب إعتقادا على إحصاء سنة 2008

نلاحظ من خلال جدول توزيع السكان وكثافتهم عبر القطاعات العمرانية لمدينة تبسة سنوات 2008 و2015 و2021 أنه يوجد هناك تباين وتوزيع غير عادل للكثافة داخل هذه القطاعات وهذا راجع أساسا الى التقسيم غير المنتظم لهذه القطاعات سواء من حيث الشكل أو المساحة، وتكفي الإشارة إلى أن القطاعين 3،2 اللذين يضمنان أقدم أحياء المدينة وأكثرها كثافة يضمنان 91310،85870 نسمة على الترتيب أو ، بينما يقل عدد السكان بالقطاع السابع باعتباره يمتاز بانتشار الارتقاعات التي تحول دون توسعه بشكل كبير مثل مقبرة تاغدة ، كما نجد أن القطاع العمراني رقم 06 يخلو من السكان وذلك لكونه منطقة صناعية ، كما نلاحظ انخفاض عدد السكان في القطاع رقم 01 لمساحته الصغيرة وأيضا وجود الوظيفة التجارية التي عادة ما تدفع الوظيفة السكنية لأطراف المدينة وتقلل الحجم السكاني للمركز.

خلاصة الفصل:

يعتبر المجال الجغرافي من أهم العناصر المؤثرة في نمو المدينة لكونه يستقطب ويحفز على التوطن ،وقد يكون عائق لنمو وتوسع المدينة فدراسة العناصر الطبيعية لمدينة تساعدنا في تحديد المناطق التي تستطيع المدينة النمو فيها ، إذ يلاحظ أن المنطقة التي ينتمي إليها حي 120 مسكن ذات تكوينات رباعية قديمة وهي مستقرة نسبيا مقارنة مع تلك المتواجدة شمال المدينة كما أن الارتفاعات تزداد بالاتجاه نحو الأجزاء الجنوبية من المدينة وكذا الانحدارات وأراضيها تتبع في غالبيتها لأملاك الدولة، وبالتالي انتشر بها البناء الفوضوي ،ومع أن حي 120 مسكن يقع جنوب غرب المدينة بشكل نتوء في القطاع العمراني رقم 09، ويعد من الأحياء المخططة مسبقا إلا أنه عرف مخالفات التعمير على غرار المخالفات المسجلة في مختلف الأنسجة العمرانية بالمدينة

أما الدراسة السكانية فهي تحدد لنا حجم السكان ومعدلات نموهم وذلك للقيام بعملية استشرافية لتلبية حاجيات السكان مستقبلا من ناحية توفير السكن ،وانطلاقا من ذلك تحديد مستلزمات ذلك النمو في مختلف المجالات

الفصل الثالث : دراسة مخالقات التعمير في مجال الدراسة باستعمال نظام المعلومات الجغرافية

مقدمة

المحور الأول :تعريف بنظام المعلومات الجغرافية (SIG)

- 1- تعريف نظام المعلومات الجغرافية
- 2- نبذة تاريخية عن نظام المعلومات الجغرافية
- 3- مكونات نظام المعلومات الجغرافية
- 4- استخدامات نظام المعلومات الجغرافية في المجالات المختلفة

المحور الثاني : تقديم مجال الدراسة

- 1- نشأة الحي
- 2- موقع الحي
- 3- طبوغرافية الحي
- 4- الطبيعة القانونية للحي
- 5- عدد السكان
- 6- استخدامات الأرض في حي 120 سكن
- 1-6- التجهيزات الموجودة في الحي

المحور الثالث

- 1- تشخيص مخالقات التعمير في الحي
- 2- التوصيات والاقتراحات

خلاصة الفصل

مقدمة: بعد التطرق في الفصل السابق إلى تقديم فكرة عامة على مدينة تيسة من خلال خصائصها الطبيعية والدراسة السكانية، سنحاول من خلال هذا الفصل إلى تقديم فكرة على نظم المعلومات الجغرافية وأيضاً نقوم بتقديم مجال الدراسة "حي 120 مسكن" وتشخيص مخالفات التعمير الموجودة في هذا الحي.

المحور الأول: تعريف بنظام المعلومات الجغرافية (SIG)

(1) تعريف نظام المعلومات الجغرافية¹: نظام المعلومات الجغرافية هو نظام صمم لجمع وحفظ ومعالجة وتحليل وإدارة وعرض البيانات الجغرافية، وهو مصطلح واسع يشير إلى عدد من التقنيات والعمليات المختلفة المرتبطة بالعديد من التطبيقات المتنوعة في الهندسة والتخطيط والإدارة والنقل والخدمات اللوجيستية والاتصالات

(2) نبذة تاريخية عن نظام المعلومات الجغرافية

سنة 1964 قامت كندا بتطوير عملية ترقيم للخرائط وربطها بمعلومات غير مكانية أو معلومات وصفية (Attribute Data) متعلقة باستخدامات الأراضي، و SIG هو اختصار لكلمة Systems information Geographic أو نظام المعلومات الجغرافية أستخدم المصطلح لأول مرة بواسطة الجغرافي البريطاني Roger Tomilson عام 1968 في بحث بعنوان "نظام المعلومات الجغرافية للتخطيط الإقليمي" وأطلق عليه أبو نظم المعلومات الجغرافية، وقد تم تأسيس شركة معهد البحوث والنظم البيئية ESRI كأول شركة لتطوير برمجيات نظام المعلومات الجغرافية سنة 1969، و سنة 1970 انعقد أول مؤتمر عالمي حول نظم المعلومات الجغرافية، وفي سنة 1972 مع انطلاق القمر الصناعي الأمريكي Landsat أول الأقمار المخصصة للاستشعار عن بعد، إزدادت الحاجة إلى نظم المعلومات الجغرافية لتخزين وتحليل وعرض الكم الكبير من المعلومات المتحصل عليها المتعلقة بسطح الأرض واستخراج الخرائط.

(3) مكونات نظام المعلومات الجغرافية :

يقوم أي نظام معلومات جغرافي على عدد من المكونات الأساسية التي يجب توفرها لكي يطلق عليه هذا الاسم و تتمثل هذه المكونات في الآتي:

(1-3) الأجهزة : وهي تتمثل في الحاسب الآلي الذي يعمل عليه نظام المعلومات الجغرافية بمشتملاته من وحدات إدخال (لوحة مفاتيح- الفأرة- ميكروفون-كاميرا) ووحدات إخراج (شاشة -سماعات- طابعة) ووحدة المعالجة المركزية، وكلما ارتقت مواصفات الجهاز المستخدم كلما زادت القدرة على معالجة وتحليل قد أكبر من البيانات .

(2-3) البرامج : تتمثل في برامج الحاسب الآلي التي تمكننا من حفظ وتخزين ومعالجة البيانات وعرضها على الحاسب الآلي فالحاسب الآلي وحده لا يكفي لأن تقوم بهذه العمليات ولكن لا بد من وجود برنامج متخصص في ذلك، وتتعدد البرامج المتخصصة في نظام

¹ دروس مقدمة في الجيوماتيك (علم المعلوماتية الأرضية) elearning.univ-tebessa.dz

المعلومات الجغرافية بين أسماء عديدة لشركات كثيرة منها ما هو مجاني ومنها ما هو برخصة تستدعي الشراء ومن أمثلة هذه البرامج ما يلي :

الجدول (06): بعض برامج نظام المعلومات الجغرافية (برخصة)	
Global Mapper	Arc GIS x
Grass	MapWindow
Map Info	Map Maker

3-3) المستخدمون : وهم الأشخاص الذين يديرون نظام المعلومات الجغرافي عن طريق جمع البيانات وتخزينها وتحليلها وإجراء المعالجات المختلفة عليها وتتنوع درجاتهم حسب الكفاءة ما بين (مدخلوا البيانات -معالجوا البيانات -مطوروا البيانات والتطبيقات المختلفة).

3-4) البيانات : مع توافر مكونات النظام السابق ذكرها نأتي للعنصر الأهم في أي نظام معلومات جغرافي ألا وهو البيانات الجغرافية و تنقسم البيانات الجغرافية إلى :

1- بيانات مكانية

2- بيانات وصفية

3-4-1) البيانات المكانية : تتمثل في بيانات الموقع بالنسبة لأي ظاهرة ،بمعنى آخر أين تتوزع هذه الظاهرة يمكن القول عنها أيضا أنها بيانات المكان كخط طول ودائرة عرض الظاهرة وامتدادها كمثال وجود مدرسة مثلا تتمثل بياناتها المكانية في موقعها .

وهذا النوع من البيانات ينقسم بدوره إلى نمطين من البيانات المكانية النمط الأول يعرف بالبيانات النقطية Raster والنمط الثاني هو البيانات الخطية . Vector

3-4-2) البيانات الوصفية : هي البيانات التي تصف الظاهرة من جوانب عديدة فإذا أخذنا نفس المثال السابق وهو المدرسة ، نجد أن بياناتها الوصفية تتمثل في لون المدرسة وعدد طوابقها وعدد فصولها وعدد الطلاب والمدرسين بها وكذلك المراحل التعليمية بها وهكذا .

هذا ويوفر أي نظام معلومات جغرافي متطور آلية جيدة لحفظ وتخزين نوعي البيانات المكانية والوصفية معا في آن واحد حيث يتم رسم الظاهرة داخل أي برنامج نظم معلومات جغرافية على طبقة رسم تمثل البيانات المكانية وفي ذات الوقت يتم انشاء جدول بشكل تلقائي مرتبط بهذه الطبقة يتم تسجيل البيانات الوصفية داخله .

(4) استخدامات نظام المعلومات الجغرافية في المجالات المختلفة :

إن القدرة الفائقة لنظام المعلومات الجغرافية في عملية البحث في قواعد البيانات وإجراء الاستفسارات المختلفة ثم إظهار هذه النتائج في صورة مبسطة لمتخذ القرار قد أفادت في العديد من المجالات منها :

4-1) إدارة الأزمات: تتوفر إمكانية تحليل شبكات الطرق والبنية الأساسية لتحديد أقصر المسارات بين نقطتين وكذلك أنسب المسارات بين مجموعة من النقاط كما يفيد في تسهيل عملية صيانة الشبكات الجديدة مما يوفر الوقت والجهد وعادة ما تكون الأزمات أحداثا مكانية مثل (الفيضانات-والزلازل، الحرائق والأعاصير وانتشار الأوبئة و الاضطرابات العامة والمجاعات) ومن هنا فإن امتلاك الخرائط والمعلومات يعتبر أمرا هاما لإدارة الكارثة .

4-2)الخدمات الطبية الطارئة: تعتبر نظم المعلومات الجغرافية إحدى الأدوات الجيدة للإسعافات الطبية الطارئة حيث توفر بيانات عن أنواع الحوادث والبيانات السكانية الخاصة بهذه الحوادث ويمكن عرضها بسرعة وسهولة وتساعد أيضا على سرعة استجابة نظام الخدمات الطبية الطارئة من خلال تحديد اقرب وحدة إسعافات إلى مكان الاتصال المبلغ عن الحادث وأقصر الطرق والطرق البديلة للوصول إليه بالإضافة إلى إمكانية القيام بتحليلات مختلفة للمعلومات المخزنة في قواعد البيانات بحيث يمكن معرفة سرعة ومدى انتشار العدوى للوباء قبل انتشاره الفعلي مما يساعد على التخطيط لمجابهته.

4-3) التخطيط العمراني :يفيد نظام المعلومات الجغرافي في تقييم أداء الخدمات المختلفة (تعليمية -صحية -أمنية -...الخ) .مثلا فهو يساعد على تحديد المناطق المحرومة لإعادة توزيع الخدمات

4-4) حماية البيئة : تقوم نظم المعلومات الجغرافية بتعريف ودراسة العديد من البيئات في اتجاهات عديدة خاصة بطبيعتها الفيزيائية والبيولوجية والكيميائية والمناخية ويقوم بتتبع التغيرات الحادثة في منطقة معينة وتقدير التأثيرات المختلفة على المناطق المجاورة عن طريق مقارنة مجموعة من الصور والخرائط في تواريخ مختلفة

4-5) الدراسات الاقتصادية والاجتماعية : حيث تساهم نظم المعلومات الجغرافية في دراسة وتحليل الخصائص الاقتصادية والاجتماعية لمنطقة معينة بناء على معايير خاصة يحددها الخبراء وذلك لاستنتاج المؤشرات التنموية التي تساهم في اتخاذ قرارات مناسبة في كافة اتجاهات التطوير

4-6) إنتاج الخرائط لاستخدامات الأراضي والموارد الطبيعية : باستخدام التقنيات الحديثة لنظم المعلومات يمكن إنتاج خرائط توضح مناطق تجمع الموارد الطبيعية لمنطقة معينة(مياه-بتترول- خدمات معدنية -... الخ)

4-7) بناء وإعداد الخرائط: عملية بناء وإعداد الخرائط باستخدام نظم المعلومات الجغرافية تعد أكثر مرونة من أي طريقة يدوية أو كارتوغرافية

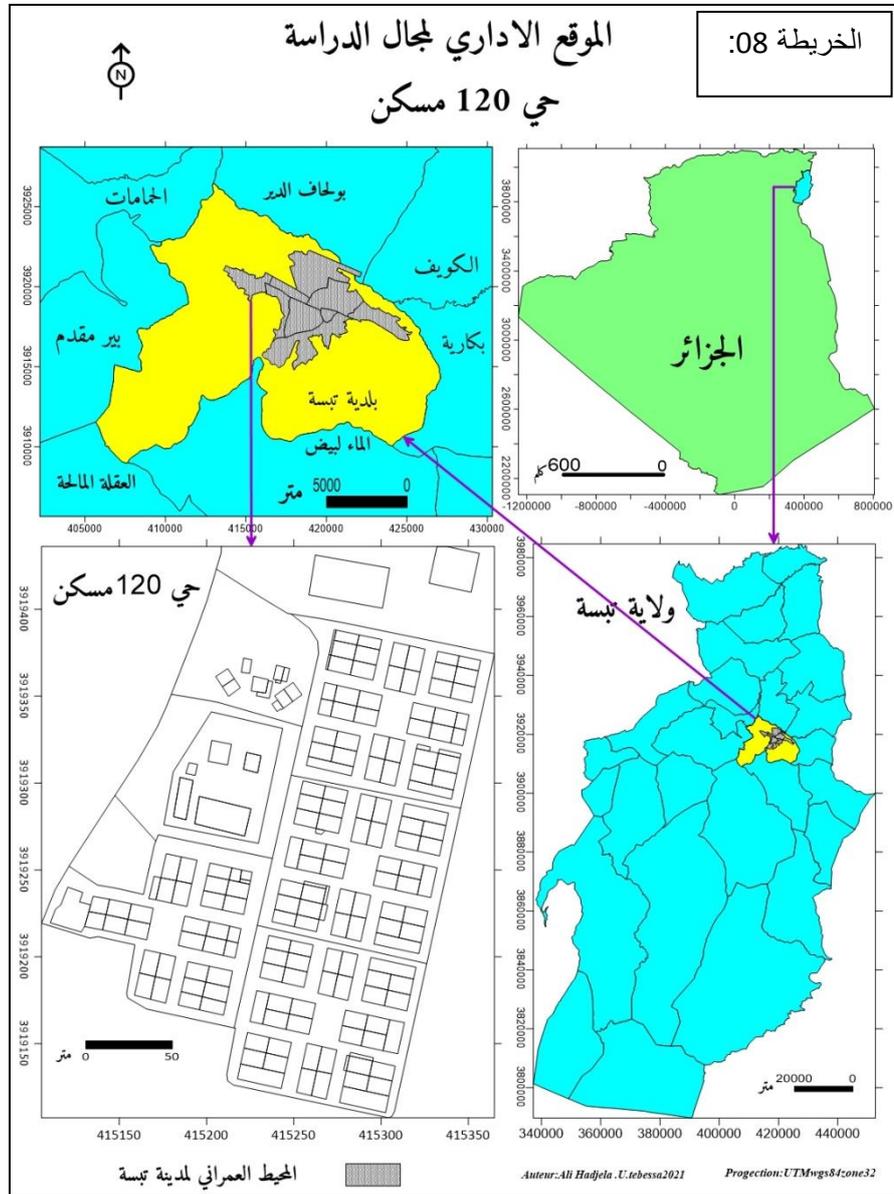
المحور الثاني: تقديم مجال الدراسة

1- نشأة الحي :

يندرج حي 120 مسكن ضمن مشروع بناء 2000 مسكن فردي تم انجازه من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تبسة ابتداء من سنة 1996.

2- موقع الحي :

يتربع حي 120 مسكن على مساحة 4.66 هكتار، يقع في الجهة الشمالية الغربية لمدينة تبسة يحده من الشمال ملعب 04 مارس والمركز الاجتماعي لرعاية البنات ومن الغرب نجد مشروع إنجاز مركز للشرطة القضائية والشرق أراضي مبرمجة ضمن القطب الجديد العنبة ويحده من الجنوب أراضي زراعية

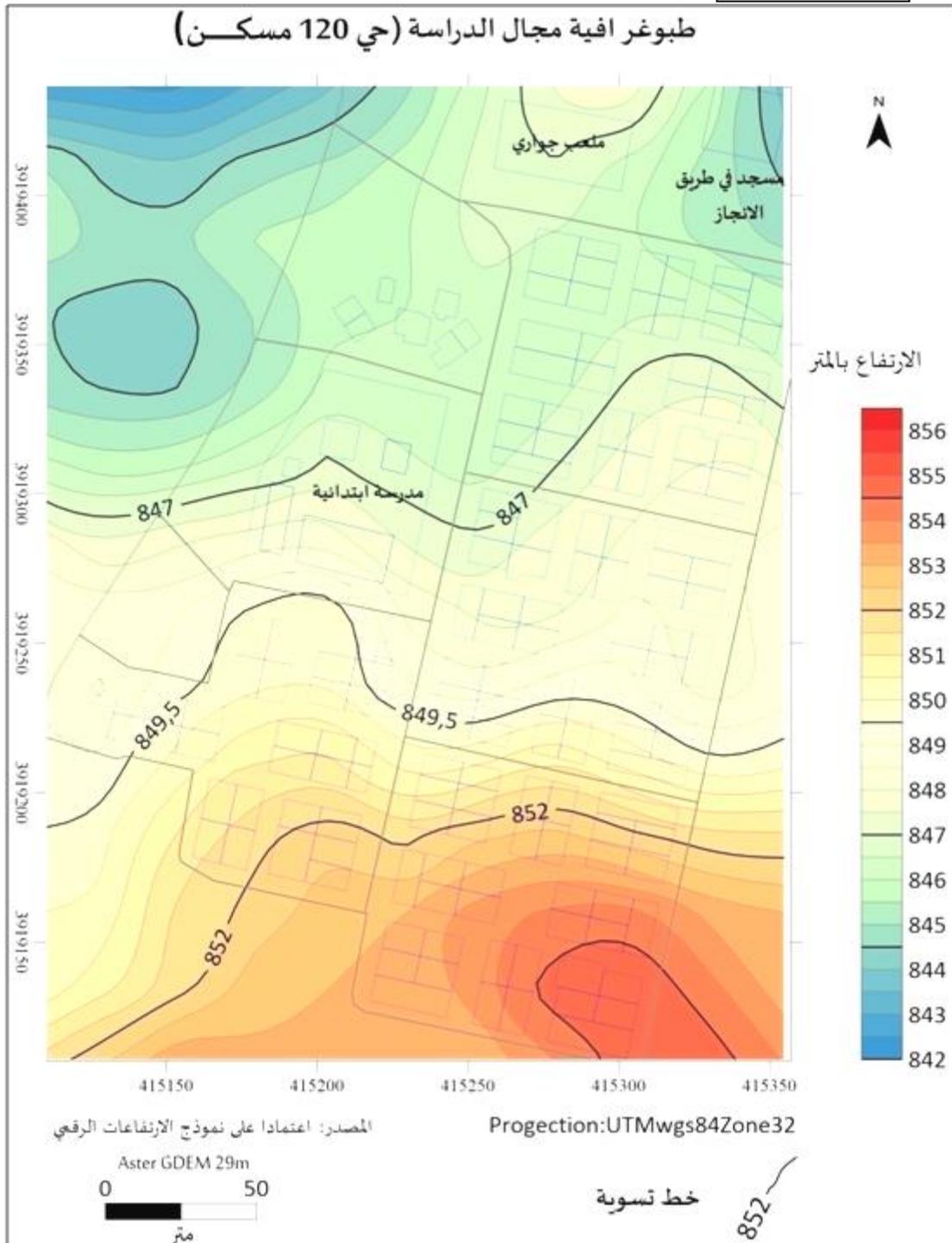


3 طبوغرافية الحي:

3-1- الانحدارات: بالاعتماد على خريطة الانحدارات لمدينة تبسة نلاحظ أن مجال الدراسة يتموضع على أرضية ذات انحدار مابين (5.01-8%)

3-2- الارتفاعات: ينحصر الارتفاع في حي 120 مسكن بين 842 و 856 متر عن سطح البحر كما هو موضح في الخريطة الآتية:

الخريطة : 09



3-3 التكوينات الجيولوجية : توجد بموضع حي 120 مسكن تكوينات جيولوجية رباعية طينية قديمة .

4- الطبيعة القانونية للحي : أصل ملكية السكنات تعود إلى الوكالة العقارية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري لولاية تبسه، ولكن تم التنازل من طرف الوكالة العقارية بموجب قانون استحدثته وزارة السكن يقضي بالتنازل لحق الساكن الذي يقوم بدفع كل إيجار السكن وبذلك تحول ملكية البيت له

الجدول 07: جدول يوضح نوع المسكن

نوع المسكن	Nb. cit.	Fréq.
إيجار	23	19,2%
ملك	97	80,8%
TOTAL OBS.	120	100%

5- عدد السكان :

من خلال دفتر الشروط الخاص بالحي فإن عدد السكان المبرمج هو 720 نسمة وقد تم تقدير عدد السكان المبرمج انطلاقا من معدل أشغال المسكن 6 أفراد للمسكن .

6- استخدامات الأرض في حي 120 مسكن :

حي 120 مسكن هو حي مخطط مسبقا، يضم 120 سكن فردي ذو طابق أرضي، حيث كل المساكن متجانسة الأبعاد والمساحة من حيث الطول والعرض، وأيضا يضم الحي عدة تجهيزات متمثلة في مدرسة ابتدائية "مدرسة حسناوي رابح بن حمودة" وتجهيز رياضي عبارة عن ملعب معشوشب اصطناعيا تم تشييده مؤخرا وهناك مسجد "حسان بن ثابت" وهو على قيد الإنجاز حاليا، ويضم الحي تسعة محلات مجاورة لبعضها البعض منها أربع محلات فقط تم استغلالها .

أما الإطار الغير مبني في الحي يتكون من الطرق والمساحات الخضراء ومواقف السيارات، شبكة الطرق الموجودة في الحي هي شبكة طرق ثالثة غير معبدة يعتمد عليها السكان في تحركاتهم تتفرع من طريق رئيسي يربط الحي بالأحياء المجاورة وهو غير معبد أيضا .

أما عن المساحات الخضراء الموجودة في الحي فمن خلال الخرجة الميدانية لاحظنا وجود مساحات خضراء البعض منها في حالة رديئة جدا فهي مساحات ترابية والأخرى بها شجرة أو شجرتين غير معتني بها ونلاحظ تواجد بعض الأشجار المغروسة في الأرصفة، و لاحظنا وجود مساحات شاغرة مخصصة لتوقف السيارات، وعدم وجود أماكن مخصصة لرمي النفايات وبالتالي انتشارها بصورة عشوائية فقد أصبحت القمامة تحيط بالحي من كل الجوانب وهذا يؤثر على صحة الساكنين بهذا الحي، ويؤثر سلبا على جمالية الحي.

6-1-1-التجهيزات الموجودة بالحي :

كل حي وتجمع سكاني بحاجة لوجود تجهيزات لخدمة السكان القاطنين به ولكن هذا الحي ،حي 120 مسكن يفتقر لهذه التجهيزات ، وهو يستفيد من الخدمات التي توفرها التجهيزات الموجودة في الأحياء المجاورة له

6-1-1-1- التجهيزات التعليمية : يتوفر الحي على مدرسة ابتدائية "حسناوي رابح بي حمودة" بينما تلاميذ الطور المتوسط تابعون لمتوسطة "محمد بوضياف" التي تقع في حي 600 مسكن الواقع شمال الحي

6-1-1-2- التجهيزات الصحية : يتمتع سكان الحي بخدمات المركز الصحي التابع لحي 4 مارس المجاور للحي

6-1-1-3- التجهيزات الدينية: يتوفر على مسجد "حسان بن ثابت" وهو قيد الإنجاز حاليا

6-1-1-4- تجهيزات رياضية: يتوفر الحي على ملعب معشوشب إصطناعيا يعتبر المتنفس الوحيد لأطفال الحي

الصورة : 01



صورة للمدرسة الابتدائية بالحي من التقاط الطالب 2021

الصورة: 02



صورة للملعب معشوشب إصطناعيا في الحي من إنتقاط الطالب 2021

الصورة: 03



صورة لمكان مشروع بناء مسجد من التقاط الطالب 2021

المحور الثالث: مخالفات التعمير المسجلة بحي 120 مسكن:

تمهيد:

سيتمحور الحديث في هذا المحور حول مخالفات التعمير التي تم تسجيلها من خلال الخرجة الميدانية لحي 120 مسكن ومحاولة معرفة أسبابها من خلال سؤال السكان على ذلك

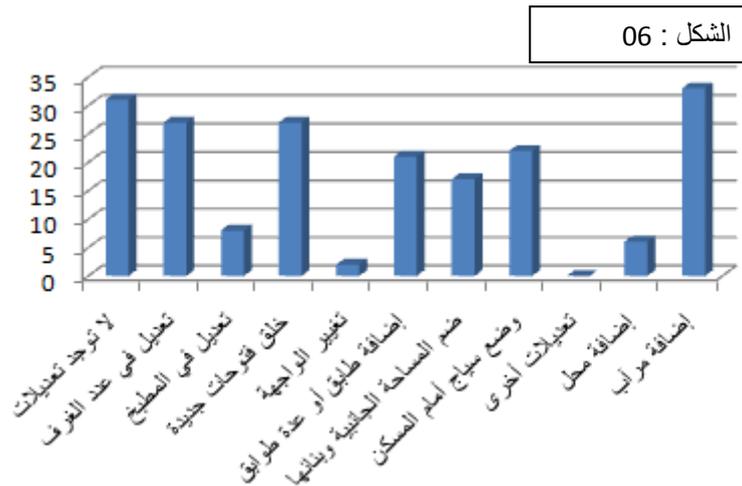
1- تشخيص مخالفات التعمير في الحي :

برغم أن حي 120 مسكن حي نظامي ومخطط إلا أننا خلال الخرجة الميدانية لحي 120 مسكن ومعاينة المساكن ، بالإضافة إلى نتائج الاستمارة تم تسجيل عدة مخالفات على مستوى البناءات سواء كانت خارجية ظاهرة أو في وسط المسكن من الداخل. وتم توضيح هذه المخالفات في الجدول الآتي:

الجدول 08: جدول يوضح نوع مخالفات التعمير وعددها ونسبها المئوية من إعداد الطالب

نوع مخالفات التعمير	التكرار	النسبة
تعديل في عدد الغرف	27	30.33%
تعديل في المطبخ	8	8.98%
خلق فتوحات جديدة	27	30.33%
تغيير الواجهة	2	2.24%
إضافة طابق أو عدة طوابق	21	23.59%
ضم المساحة الجانبية وبنائها	17	19.10%
وضع سياج أمام المسكن	22	24.71%
إضافة محل	6	6.74%
إضافة مرآب	33	37.07%

وقد تم تمثيل مخالفات التعمير الموجودة في حي 120 مسكن في شكل بياني كما هو موضح في الشكل 06 :



أعمدة بيانية تبين عدد مخالفات التعمير في الحي من إعداد الطالب

من خلال الجدول نلاحظ أن 31 مسكن لم يمسه أي تعديل أو تغيير وبقي على نفس حالته الأصلية أما 89 مسكن طرأت عليهم تعديلات حيث تم تسجيل 11 نوع مختلف من المخالفات الموجودة في الحي و تختلف أعدادها حيث نجد أن المخالفات الأكثر تواجدا في الحي هم :

- إضافة مرآب بقدر 33 مخالفة وذلك بسبب عدم اطمئنان وارتياح السكان لوضع سياراتهم خارج المسكن في مواقف السيارات الموجودة في الحي

- تعديل في عدد الغرف و خلق فتوحات جديدة حيث سجلنا 27 حالة لهاتين المخالفتين و قد برر السكان قيامهم بهذه المخالفات ب عدم رضاهم على الهندسة المعمارية للسكن

- وقد تم تسجيل 21 حالة فيما يخص التوسع العمودي (إضافة طابق أو عدة طوابق) و 17 حالة في ما يخص التوسع الأفقي (ضم المساحة الجانبية وبنائها) وذلك بسبب زيادة في حجم الأسرة

-بينما تم تسجيل أعداد طفيفة فيما يخص المخالفات الأخرى

ولمعرفة سبب قيام السكان بهذه التعديلات التي تعتبر مخالفات يعاقب عليها النص القانوني توجهنا بسؤال السكان على ذلك فكانت التبريرات مختلفة وهو ما يتضح من خلال الجدول الآتي:

الجدول 09 : جدول يوضح سبب التغييرات التي حدثت من إعداد الطالب

سبب التغيير	العدد	النسبة
زيادة في حجم الأسرة	28	23.3
عدم الرضا على الهندسة المعمارية للسكن	41	34.2
أسباب أخرى	35	29.2

من خلال الجدول نلاحظ أن النسبة الكبيرة من السكان 34.2% كان تبريرهم بعدم رضاهم التام على الهندسة المعمارية للسكن بينما 23.3% كان السبب في التغيير هو زيادة في حجم الأسرة. مع عدم معرفة معظم السكان أن هذه التغييرات غير قانونية مما يزيد من تمادي السكان والإقبال على إجراء هذه التغييرات

الجدول 10: جدول يبين معرفة السكان بالجانب القانوني للمخالفات من إعداد الطالب

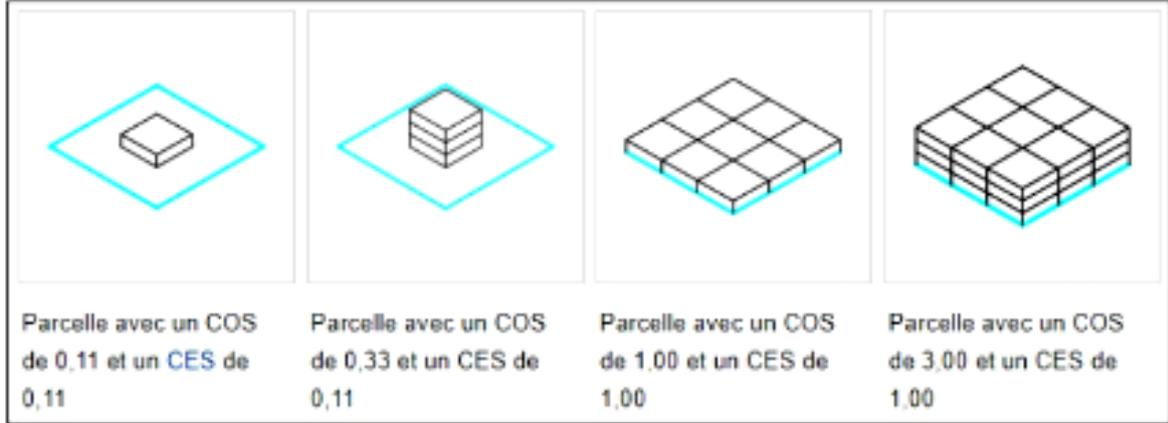
معرفة للجانب القانوني	العدد	النسبة
عدم الإجابة	3	2.5%
نعم	41	34.2%
لا	76	63.3%

- وهذه المخالفات قد مست المعايير التي حددتها شروط التهيئة والتعمير المتمثلة في معامل شغل الأرض cos ومعامل الاستيلاء ces

حيث معامل الاستيلاء على الأرض هو نسبة المساحة المبنية S_b إلى المساحة العقارية S_{Fr} ، لا تزيد قيمته عن الواحد .

معامل استخدام الأراضي أو COS هو علاقة تسمح بقياس كثافة استخدام الأراضي في تخطيط المدن، يتم الحصول عليها بقسمة مجموع المساحات السطحية على مساحة الأرض المستقبلية له، ويمكن أن تزيد قيمته عن الواحد أنظر الشكل التالي

الشكل 07



الشكل : معامل شغل الأراضي ومعامل الاستيلاء على الأرض

تغير معامل الاستيلاء على الارض ومعامل شغل الاراضي : CES ، COS بحى 120 مسكن :

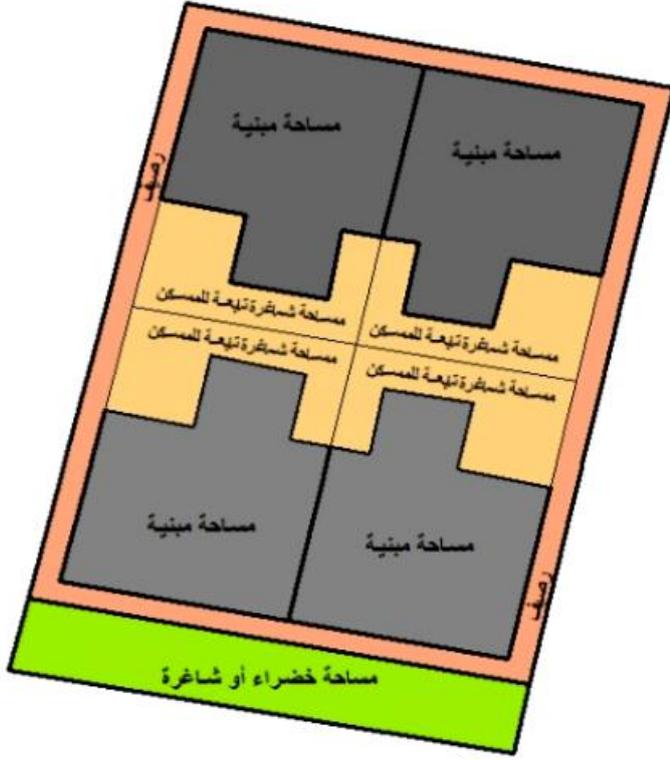
عند حساب معامل الاستيلاء على الأرض بقطعة ارضية (الشكل أسفله) تبين لنا أنه يساوي 0,6 حسب الوضعية الابتدائية لسنة 2003 علما أن مميزات هذه القطعة هي : عدد المساكن 04 ، المساحة المبنية للمساكن الاربعة : 2م 328 المساحة الشاغرة التابعة للمساكن الاربعة هي 124 م 2 ، المساحة الشاغرة أو الخضراء للقطعة الارضية : 64 م 2 ، مساحة الرصيف : 30 م 2 ، ومنه فان مساحة القطعة الاجمالية تساوي 546 م 2 ومعامل الاستيلاء يساوي : 546/328 .

وعلما أن التغير في المساحات السكنية أفقيا قد بلغ 8,27 % فان $CES = 0.65$ سنة 2021 .

السنة	المساحة السكنية	المتوسط	الانحراف المعياري
2003	14308.72	119.24	5.56
2021	15492.88	129.11	24.46

أما بالنسبة لمعامل اشغال التربة COS فانه كان يساوي 0.6 سنة 2003 وعرف تغيرا يصل الى 1.05 في بعض القطع الارضية التي تتضمن بنايات من ثلاثة طوابق.

ان زيادة قيمة الانحراف المعياري سنة 2021 تدل على التعديلات المدخلة وتباين المساحات المبنية للمساكن.



و من خلال التحقيق الميداني لاحظنا وجود تمادي للسكان من خلال انتشار مخالفات التعمير التي مست

تقريبا معظم الحي فهو الآن بمثابة ورشة مفتوحة فوتيرة البناء وإحداث المخالفات في تصاعد مستمر وهذا كله في ضل غياب تام للمراقبة من قبل المصالح المختصة .

وقد تم تسجيل وتعداد أهم المخالفات التي صادفتها في الخرجة الميدانية وهي كالآتي:

1-1- تجاوز معامل شغل الأرض (cos) :

هو علاقة تسمح بقياس كثافة استخدام الأراضي في تخطيط المدن، يتم الحصول عليها بقسمة مجموع المساحات السطحية على مساحة الأرض المستقبلية له معامل شغل الأرض في حي 120 مسكن لسنة 2003 كان يساوي 0.6 وقد عرف تغيرا يصل إلى 1.05 في بعض القطع الأرضية التي تتضمن بنايات من ثلاث طوابق ولقد سجلنا عدة تجاوزات لمعامل شغل الأرض بلغ عددها 21 حالة، أي بنسبة 23.59% من عدد المساكن التي مستها مخالفات التعمير كما هو موضح في الصورة

الصورة: 04



صورة توضح تجاوز شغل الأرض من التقاط الطالب 2021

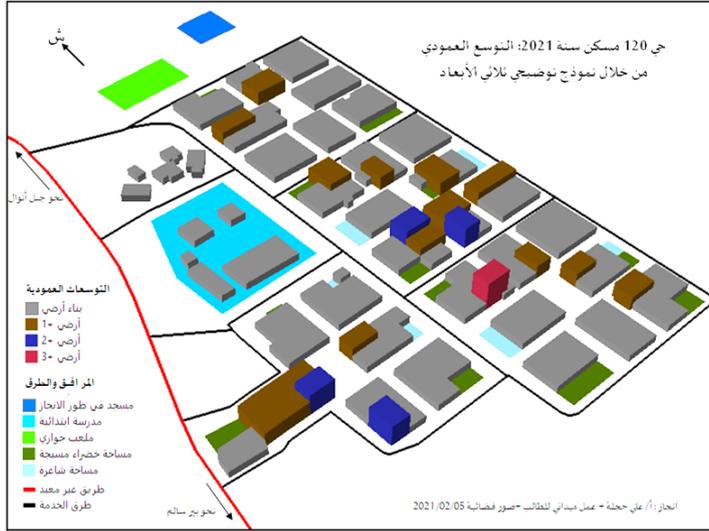
ولهذه المخالفة آثار جانبية أهمها :

- فقدان البنايات للعناصر المناخية

- كثافة عمودية قد تكون أثقل على تركيب التربة مما يسبب سقوطها و انهيارها

وبعد القيام بهذه المخالفة تغير المخطط الأولي للحي عم المخطط الأصلي للحي :

- مقارنة بين الوضعيتين الابتدائية (2003) والحالية (2021) للحي :



عند مقارنة الوضعية الحالية (2021) للحي بعد القيام بالتوسع العمودي الذي مس 21 مسكن و الوضعية الابتدائية للحي (2003) ، نلاحظ أن الحي قد فقد التجانس بين مساكنه ، وتأثر المساكن المجاورة من حيث نقص التهوية والتعرض لأشعة الشمس.

و لأن جميع من قام بالتوسع العمودي في الحي قام به دون استشارة مهندس معماري وبدون القيام بأي دراسة فيما يخص تركيب التربة فإن هذه المساكن معرضة للانهيال والسقوط .

1-2- عدم احترام معامل الاستيلاء:

يمثل معامل الاستيلاء النسبة بين المساحة المبنية للطابق الأرضي والمساحة العقارية ، في الوضعية الابتدائية لسنة 2003 CES تبين أنه يساوي 0.6 ولكن بعد القيام بالتوسع الأفقي قد بلغ 0.65 ومن خلال المعاينة الميدانية تم تسجيل 17 مخالفة حيث تم التعدي على المساحات الخضراء ومواقف السيارات والبناء فيها وضمها للمسكن

الصورة: 05



صورة توضح تجاوز معامل الإستيلاء من النقاط الطالب 2021

ولهذه المخالفة آثار جانبية تتمثل في :

-التعدي على مواقف السيارات و الأرصفة و تقليص حجم الشوارع والممرات مما يغير من المخطط الأصلي للحي

ولإظهار مدى التغيير بالنسبة للمخطط الأصلي للحي تم إنجاز مخطط جديد يبين الوضعية الحالية للحي بعد القيام بعدة توسعات أفقية غيرت في حجم المساكن على حساب مواقف السيارات والمساحات الخضراء

الخريطة: 10



1-3- بداية الأشغال وعدم إتمامها:

تحدد رخصة البناء تاريخ بداية الأشغال ونهايتها وفترة صلاحيتها 3 سنوات بعد استلامها وتعتبر لاغية في عدم إتمام الأشغال أو عدم الشروع في البناء ويمكن تمديد بالنسبة للمباني العادية، لكن ما سجلته خلال التحقيق الميداني وجود عدد من البنايات الغير منتهية كما توضحه الصورة التالية حيث تعتبر هذه الحالة الوقوع في مخالفتين مخالفة بناء الطابق الأول وهو مخالف لدقتر الشروط الخاص بالحي وثانيا عدم استكمال الأشغال كما توضحه الصورة 06 :

الصورة: 06



صورة تبين بناية غير مكتملة من إلتقاط الطالب 2021

الصورة : 07



صورة تبين بناية غير مكتملة من إلتقاط الطالب 2021

1-4- وضع مواد البناء والردم فوق الرصيف والطريق العمومي:

من خلال دفتر الشروط يمنع تماما ترك أوتكديس الحصى والردوم ومواد البناء على الأرصفة والطرق ولكن ما لاحظته كان مخالفا تماما كما تمثله الصورة،

الصورة: 08



صورة تبين وضع مواد البناء على الطريق من إلتقاط الطالب 2021

الصورة : 09



صورة تبين وضع الردم فوق الرصيف من إلتقاط الطالب 2021

ولهذه المخالفة آثار سلبية على الحي حيث تشوه المنظر العام للحي وأيضا تؤدي إلى غلق الأزقة والتأثير على السير في الشوارع وأيضا تسبب انتشار بعض الامراض مثل الحساسية وغيرها.

5-1- عدم وضع السياج لمحيط الأشغال :

يفرض دفتر الشروط لكل مالك يقوم بأشغال البناء أن يضع سياج لمحيط الأشغال من أجل حماية المارة والسكان ، ما يفرض وضع سياج مؤقت أو القيام بعملية توتيد للقطعة الأرضية

الصورة : 10



صورة تبين عدم وضع السياج لمحيط الأشغال من التقاط الطالب 2021

1-6- عدم احترام التراصف :

عدم احترام تراصف المباني يعد من أخطر المخالفات على المظهر العمراني بحيث تكون البنايات غير متناسقة وعند الخرجة الميدانية سجلنا عدة حالات

الصورة : 11



صورة توضح عدم إحترام التراصف من التقاط الطالب 2021

1-7- إضافة نوافذ وفتحات جديدة :

يمنع دفتر الشروط ملاك المباني بفتح أي نوع من النوافذ الغير مقررة في المخطط المعماري الأصلي للبناء حفاظا على المظهر العمراني ، و سجلنا 27 مخالفة من هذا النوع

الصورة : 12



صورة توضح إضافة فتوحات جديدة للمسكن من التقاط الطالب 2021

الصورة : 13



صورة توضح إضافة فتوحات جديدة للمسكن من التقاط الطالب 2021

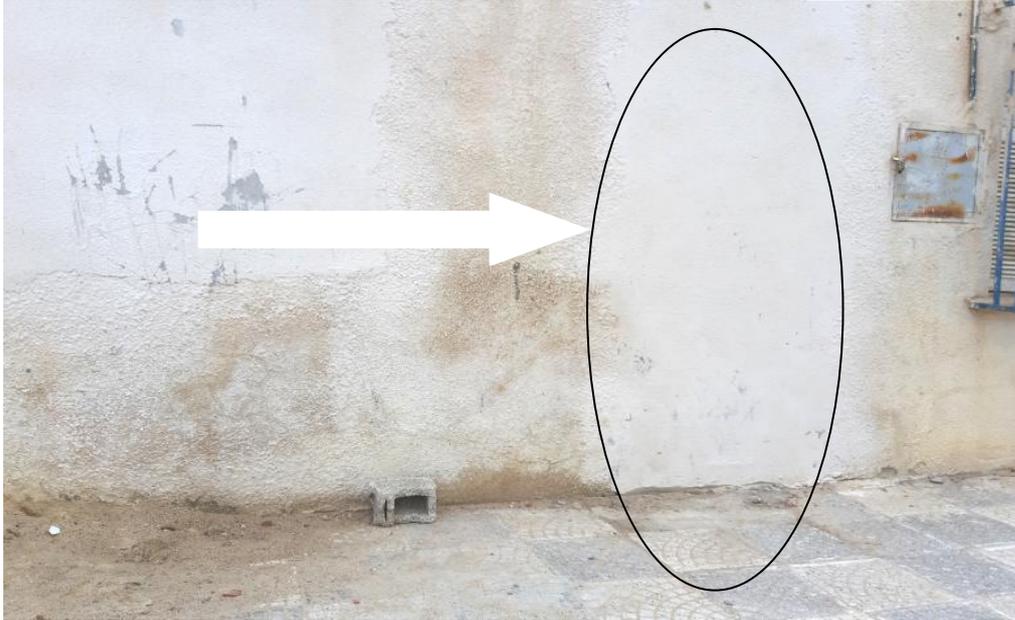
8-1- تغيير الواجهة: وقد تم تسجيل حالتين في الحي

الصورة : 14



صورة توضح غلق واجهة البيت الأصلية وتغييرها الى الجهة الأخرى من التقاط الطالب 2021

الصورة 15



صورة توضح غلق واجهة البيت الأصلية وتغييرها الى الجهة الأخرى من التقاط الطالب 2021

ولهذه المخالفة آثار سلبية على المجال تتمثل في عدم التجانس مما يشوه المظهر الخارجي وينتج عنها أيضا عدم انتظام أشكال البناءات وعدم التناسب بين الإطار المبنى والشاغر وأيضا يسبب خلافات بين الجيران

9-1- عدم احترام الارتفاعات الموجودة: إن البناء قرب الأعمدة الكهربائية يشكل خطرا كبيرا على السكان وقد تم تسجيل عدة مخالفات تتعلق بعدم احترام ارتفاع عمود الكهرباء كما هو موضح في الصورة

الصورة : 16



صورة تبين مدى ملاصقة البناء للعمود الكهربائي من التقاط الطالب 2021

الصورة : 17



صورة تبين مدى ملاصقة البناء للعمود الكهربائي من التقاط الطالب 2021

10-1- تحويل محل الى مسكن :

خلال الخرجة الميدانية لاحظنا وجود محل تم تحويله الى مسكن بالإضافة تم البناء حوله دون رخصة كما هو موضح في الصورة

الصورة 18:



صورة لمحل تم تحويله الى مسكن من التقاط الطالب 2021

11-1- الاستحواذ على الأرصفة و المساحات العمومية:

خلال التجول في الحي لاحظنا وجود 39 حالة تم فيها الاستحواذ على المساحات العمومية (الخضراء- مواقف السيارات) المجاورة للسكن إما ببنائها وضمها للمسكن أو بوضع سياج منها 17 حالة تم فيها ضم المساحة الجانبية وبنائها ، و 22 حالة تم فيها وضع سياج أمام المسكن ، ولهذه المخالفة أثر على المجال وهو نقص الفضاء العمومي وتداخله مع الفضاء الخاص، و أيضا يؤدي هذا إلى ظهور خلافات بين الجيران بسبب الإستحواذ على اجزاء من الملكية العامة واستغلالها كملحق للسكن .

الصورة: 19



صورة تبين بداية بناء المساحة الجانبية وضمها للمسكن من إنتقاط الطالب 2021

الصورة : 20



صورة توضح تسييج المساحة الأمامية للمسكن من إنتقاط الطالب 2021

وقد سألنا السكان هل تعرضوا للمسائلة عن هذه المخالفات أو لا فكانت الإجابة كالتالي :

الجدول 11: مدى تعرض السكان للمسائلة

المسائلة	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	3	2,5%
نعم	0	0,0%
لا	117	97,5%
TOTAL OBS.	120	100%

من خلال الجدول نلاحظ عدم تعرض السكان للمسائلة من طرف الجهات المسؤولة عن مراقبة مخالفات التعمير وبذلك نستنتج غياب الجهات المختصة فيما يخص مراقبة المخالفات و انعدام الصرامة في تطبيق القانون

(2) التوصيات و الإقتراحات

سنذكر بعض التوصيات والاقترحات التي باتت من الضروري العمل بها من أجل تسوية وضعية مختلف البناءات وتحسين المظهر العام للمدينة :

- ✓ تفعيل العمل بشهادة المطابقة وجعلها وثيقة جوهرية في كل معاملة تتعلق بال عقار
- ✓ العمل على تجديد القوانين التي لم تنجح في الوسط العمراني
- ✓ تفعيل دور شرطة العمران طبقا للصلاحيات المخولة لها من طرف القانون للقضاء على المخالفات العمرانية في بدايتها وذلك بإصدار تشريعات تتعلق بهذا الأمر
- ✓ المتابعة الآنية الميدانية لعمليات التعمير من طرف الجهات المختصة
- ✓ تطبيق القوانين الخاصة بالتعمير عامة ورخص البناء خاصة والصرامة في تطبيق العقوبات التي جاءت في القانون حسب كل مخالفة
- ✓ القضاء على المخالفات التي يمكن القضاء عليها مثل فتح المنافذ غير قانونية ، أما المخالفات التي لا يمكن القضاء عليها نقوم بالتسوية القانونية لها
- ✓ إكمال الإنجاز لجميع البناءات وإتمام الواجهات وذلك للتخلص من الورشات المفتوحة والمشوهة للمنظر العام
- ✓ محاولة التغيير في مساحات المساكن المبرمج إنجازها مستقبلا
- ✓ ضرورة الأخذ بعين الاعتبار المعطيات الاجتماعية الثقافية والدينية للسكان وأيضا المعطيات الطبيعية في وضع تصاميم البناء وأبعاده
- ✓ الاعتماد على معدل إشغال المسكن وإنجاز مساكن بأحجام مناسبة
- ✓ تفعيل مداومة مستمرة على مدى أيام الأسبوع بما فيها أيام الأعياد والسبت
- ✓ الإسراع بإحالة المحاضر المتعلقة بمخالفات التعمير والبناء على المحاكم مع السهر على تهيئة الملفات وتجهيزها لضمان البت فيها من طرف القضاء بدون تأخير والتركيز على الحالات التي تشكل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير
- ✓ فرض عقوبات مادية وغرامات كبيرة وغير رمزية كما هي الآن على المخالفين
- ✓ توعية السكان بالأثار السلبية لهذه المخالفات والجانب القانوني لهذه المخالفات
- ✓ استعمال وسائل حديثة لمراقبة عمليات التعمير كنظم المعلومات الجغرافية
- ✓ اعتماد مخططات تعميم إستشرافية للتحكم أكثر في المجال

خلاصة الفصل :

من خلال دراسة العناصر التي تضمنها هذا الفصل نستخلص مجموعة من النتائج :

- يعتبر حي 120 مسكن كغيره من الأحياء الأخرى على المستوى الوطني حيث لا يخلو من مخالفات التعمير بمختلف أنواعها
- مخالفات التعمير الموجودة على مستوى الحي قد شوهدت من المظهر العام للحي و غيرت من نسيجه العمراني
- لمخالفات التعمير آثار و انعكاسات سلبية على المجال الحضري كما أنها تسبب مشاكل في العلاقات الاجتماعية بين السكان
- بعد توجيه الأسئلة للسكان تبين أن أهم أسباب الإقدام على مثل هذه المخالفات هو انتشار اللاوعي عند السكان فيما يخص القوانين والتشريعات
- وانعدام الصرامة في تطبيق القانون من قبل الجهات المختصة ساهم في زيادة انتشار المخالفات
- كأخر حل لمحاربة هذه المخالفات لجأت الدولة الى التسوية القانونية من خلال مطابقة البناءات من خلال القانون 15/08

الخاتمة العامة

خاتمة عامة :

تهتم كل دول العالم بما فيها الجزائر بإصدار منظومة من القوانين والتشريعات وتعمل على تحيينها وذلك من أجل تنظيم مجالاتها الحضرية ووضع بصمة تميز أنسجتها الحضرية عن باقي الدول، وتعد هذه العملية أصعب العمليات في الوقت الراهن وذلك بسبب انتشار ظاهرة مخالفات التعمير التي خلقت فوضى معمارية قضت على نمط العمران والهوية المعمارية للمدن وشوهت منظر المدينة مجردتا إياها جماليته .

ومن خلال دراستنا لهذه الظاهرة تبين لنا أن أهم سبب لظهور هذه المخالفات هو النمو الديمغرافي الكبير للسكان مسببا زيادة حجم الطلب على توفير السكن .

لا يقتصر الأمر على هذا فقط بل ما زاد من التماذي في ارتكاب هذه المخالفات هو غياب الرقابة وتطبيق القوانين والعقوبات الصارمة و عدم توعية السكان للجانب القانوني لهذه المخالفات وآثارها السلبية

وقد ركزنا في موضوعنا على مخالفات التعمير الموجودة في حي 120 مسكن لأنه حي منظم و مخطط، وقد سجلنا عدة تجاوزات بلغ عددها 163 مخالفة تم فيها خرق لقوانين وشروط التعمير، مما خلق حي غير متجانس وفوضوي بطابع قانوني.

والآن باتت الجزائر في أمس الحاجة إلى إيجاد آليات جديدة وواقعية لردع المواطنين عن ارتكاب مخالفات التعمير و اقتلاع هذه الظاهرة من مدنها وتوحيد المظهر المعماري وتحسينه والعمل على توعية المواطن بضرورة التقيد بالقوانين العمرانية واحترام ما جاء في مضمون قوانين البناء.

الفهارس

الصفحة	المحتوى
	الإهداء
	شكر و عرفان
1	المقدمة العامة
2	الإشكالية
2	التساؤل الرئيسي
2	تساؤلات فرعية
2	الفرضيات
2	أهمية الدراسة
3	أهداف الدراسة
3	أسباب إختيار الموضوع
3	الدراسات السابقة حول الموضوع
3	المنهج المتبع في إنجاز الدراسة وأدواتها
3	صعوبات البحث
4	خطة البحث
4	مراحل إنجاز البحث
	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي والنظري ،قوانين و تشريعات
7	مقدمة
7	المحور الأول :مفاهيم عامة
7	1- مفهوم المدينة
7	2- مفهوم العمران
7	3- مفهوم التهيئة العمرانية
7	4- مفهوم التخطيط العمراني
8	5- مفهوم السكن
8	6- مفهوم النسيج العمراني
8	7- مفهوم العقار
8	المحور الثاني :مخالفات التعمير في الجزائر
8	1-التعريف بمخالفات التعمير
8	1-1- مفهوم مخالفات التعمير
9	1-2-1-طبيعة وأنواع مخالفات التعمير حسب التشريع الجزائري
9	1-2-1-1-حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-175
9	1-2-2-1-حسب المرسوم التنفيذي رقم 94-07
9	1-2-3-1-حسب السند القانوني لشرطة العمران
9	1-3-1-أسباب مخالفات التعمير
9	1-3-1-1-الأسباب التسييرية والإدارية

10	1-3-2-الأسباب الإجتماعية والسياسية
10	1-3-3-الأسباب الثقافية
10	1-4-خصائص مخالفات التعمير
11	1-5-أصناف مخالفات التعمير
11	1-5-1-مخالفة البناء دون رخصة
12	1-5-2-مخالفة الهدم بدون رخصة
13	1-5-3-مخالفة البناء بمواصفات مغايرة لرخصة البناء
14	1-5-4-مخالفة عدم القيام بإجراء التصريح والإشهار
14	2-المسئولين على المراقبة
14	2-1-الفاعلون والأعوان المؤهلون لمراقبة ومعاينة المخالفات
16	2-2-شرطة العمران
16	2-3-شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التعمير
16	3-النظام القانوني للجزاءات العمرانية
16	3-1-مفهوم الجزاءات العمرانية
17	3-2-الجهات المسؤولة عن تنفيذ الجزاءات العمرانية
17	3-2-1-رئيس المجلس الشعبي البلدي
17	3-2-2-الوالي
18	3-2-3-الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير
19	3-3-أنواع مخالفات التعمير وعقوبتها حسب القانون 15/08
20	خاتمة الفصل
	الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة تبسة
22	مقدمة
22	المحور الأول: النشأة التاريخية وأصل التسمية
22	1-1-أصل التسمية
22	1-2-النشأة التاريخية
24	المحور الثاني: الخصائص الطبيعية لمدينة تبسة
24	1-الموقع
24	1-1-الموقع الجغرافي
25	1-2-الموقع الفلكي
25	1-3-الموقع الإداري
26	2-الموضع ومركباته
26	2-1-طبوغرافية السطح(الارتفاعات و الانحدارات)
27	2-1-1-الارتفاعات
28	2-1-2-الانحدارات
29	2-2-التركيب الجيولوجي لمدينة تبسة
30	2-2-1-تكوينات الزمن الثاني
30	2-2-2-تكوينات الزمن الثالث

30	2-2-3-تكوينات الزمن الرابع
31	2-3-جيو تقنية التربة
31	2-4-الغطاء النباتي
31	2-5-الشبكة الهيدروغرافية
32	3-المناخ
32	3-1-التوزيع السنوي لكميات التساقط
33	3-2-تطور درجة الحرارة السنوي
34	3-3-التوزيع الشهري والفصلي لدرجة الحرارة وكميات التساقط
35	3-4-تبسة ضمن النطاق نصف الجاف ذو شتاء شبه بارد
35	4-الرياح
36	المحور الثالث:الدراسة السكانية
36	1-التطور السكاني
37	2-توزيع السكان في مدينة تبسة
39	خاتمة الفصل
الفصل الثالث:تقديم مجال الدراسة ودراسة مخالقات التعمير في مجال الدراسة	
41	المحور الأول:تعريف بنظام المعلومات الجغرافية (SIG)
41	1-تعريف نظام المعلومات الجغرافية
41	2-نبذة تاريخية عن نظام المعلومات الجغرافية
41	3-مكونات نظام المعلومات الجغرافية
41	3-1-الأجهزة
41	3-2-البرامج
42	3-3-المستخدمون
42	3-4-البيانات
42	3-4-1-البيانات المكانية
42	3-4-2-البيانات الوصفية
43	4-استخدامات نظام المعلومات الجغرافية في المجالات المختلفة
43	4-1-إدارة الأزمات
43	4-2-الخدمات الطبية الطارئة
43	4-3-التخطيط العمراني
43	4-4-حماية البيئة
43	4-5-الدراسات الاقتصادية والاجتماعية
43	4-6-إنتاج الخرائط لاستخدامات الأراضي والموارد الطبيعية
43	4-7-بناء وإعداد الخرائط
44	المحور الثاني:تقديم مجال الدراسة
44	1-نشأة الحي
44	2-موقع الحي
45	3-طوبوغرافية الحي

45	1-3-الانحدارات
45	2-3-الارتفاعات
46	3-3- التكوينات الجيولوجية
46	4-الطبيعة القانونية للحي
46	5- عدد السكان
46	6- استخدامات الأرض في حي 120 سكن
47	1-6-التجهيزات الموجودة في حي 120 مسكن
47	6-1-1-التجهيزات التعليمية
47	6-1-2- التجهيزات الصحية
47	6-1-3-التجهيزات الدينية
47	6-1-4- التجهيزات الرياضية
49	المحور الثالث: مخالفات التعمير المسجلة في حي 120 مسكن
49	1-تشخيص مخالفات التعمير في الحي
53	1-1-تجاوز معامل شغل الأرض
55	1-2- عدم احترام معامل الاستيلاء
57	1-3- بداية الأشغال وعدم إتمامها
58	1-4- وضع مواد البناء والردم فوق الرصيف والطريق العمومي
59	1-5- عدم وضع سياج لمحيط الأشغال
59	1-6- عدم احترام التراصف
60	1-7- إضافة نوافذ وفتحات جديدة
61	1-8- تغيير الواجهة
62	1-9- عدم احترام الارتفاعات الموجودة
63	1-10- تحويل محل الى مسكن
63	1-11- الاستحواذ على الأرصفة والمساحات العمومية
65	2- التوصيات والاقتراحات
66	خلاصة الفصل
68	خاتمة العامة

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	رقم الجدول
19	أنواع مخالفات التعمير وعقوبتها حسب القانون 15/08	01
33	تطور معدلات الحرارة والتساقط (1972-2008) بمدينة تبسة	02
34	توزيع متوسطات درجة الحرارة والتساقط على أشهر السنة لمدينة تبسة (1972-2008)	03
36	ترددات الرياح في مدينة تبسة	04
38	توزيع السكان وكثافتهم عبر القطاعات العمرانية لسنوات 2008-2021	05
42	بعض برامج نظام معلومات الجغرافية برخصة	06
46	نوع المسكن	07
49	نوع مخالفات التعمير وعددها ونسبها المئوية	08
50	سبب التغييرات التي حدثت في الحي	09
50	معرفة السكان بالجانب القانوني للمخالفات	10
64	مدى تعرض السكان للمسائلة	11

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	رقم الصورة
47	المدرسة الابتدائية بالحي	01
48	الملعب المعشوشب اصطناعيا	02
48	مكان مشروع بناء المسجد	03
53	تجاوز شغل الأرض	04
55	تجاوز معامل الاستيلاء	05
57	بناية غير مكتملة	06
57	بناية غير مكتملة	07
58	وضع مواد البناء على الطريق	08
58	وضع الردم فوق الرصيف	09
59	عدم وضع السياج لمحيط الأشغال	10
59	عدم احترام التراصف	11
60	اضافة فتوحات جديدة للمسكن	12
60	اضافة فتوحات جديدة للمسكن	13
61	غلق واجهة المسكن الأصلية وتغييرها إلى الجهة الأخرى	14
61	غلق واجهة المسكن الأصلية وتغييرها إلى الجهة الأخرى	15

62	مدى ملاصقة البناء للعمود الكهربائي	16
62	مدى ملاصقة البناء للعمود الكهربائي	17
63	محل تم تحويله إلى مسكن	18
64	بداية بناء المساحة الجانبية وضمها للمسكن	19
64	تسييج المساحة الأمامية للمسكن	20

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	رقم الشكل
27	مقطع طبوغرافي شمال شرق - جنوب غرب	01
33	تغير كمية التساقط (1972-2008) في مدينة تبسة	02
34	المنحنى الحراري-المطري غوسن لمدينة تبسة	03
35	تغير وضعية مدينة تبسة ضمن تصنيف أومبرجي	04
36	تطور سكان مدينة تبسة (1870-2008)	05
49	أعمدة بيانية تبين عدد مخالفات التعمير في الحي	06
51	معامل شغل الأرض ومعامل الاستيلاء على الأرض	07

فهرس الخرائط

الصفحة	العنوان	رقم الخريطة
25	الموقع الجغرافي لمدينة تبسة	01
26	الموقع الإداري لمدينة تبسة	02
28	توزيع فئات الارتفاعات بمدينة تبسة	03
29	توزيع فئات الانحدارات بمدينة تبسة سنة 2019	04
30	التشكيلات الجيولوجية لموضع مدينة تبسة	05
32	مدينة تبسة بالحوض التجميعي (تبسة- الحمامات) والشبكة المائية	06
38	تقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية	07
44	الموقع الإداري لمجال الدراسة حي 120 مسكن	08
45	طبوغرافية مجال الدراسة (حي 120 مسكن)	09
56	حي 120 مسكن واستخدام الأرض سنة 2021	10

قائمة المراجع

المذكرات:

مذكرات تخرج لنيل الدكتوراه:

- 1- علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم، تهيئة حضرية جامعة العربي التبسي 2019
- 2- عبد الغني عبان، "الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري" أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة، الجزائر 2018/2017

مذكرات تخرج لنيل الماستر:

- 3- باشا نرجس- علواش مريم الآليات القانونية للتهيئة والتعمير في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع قانون عام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية 2015
- 4- بوجوجو مهدي، ركروك عبد السلام، المخالفات العمرانية وأثرها على النسيج الحضري حالة "مدينة الطاهير" ولاية جيجل، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهدي أم البواقي 2014
- 5- بوعلاوي زهرة، دراسة نقدية للنسيج العمراني داخل المناطق الصحراوية "حالة مدينة أدرار" مذكرة تخرج في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة 2015
- 6- بركات أسامة، بابا عبد الرحمان المخالفات العمرانية في القضاء على المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية جامعة 8 ماي 1945 قالمة
- 7- بودور زينب، بوسليبة خديجة دور الجزاءات العمرانية في القضاء على المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، جامعة 8 ماي 1945- قالمة
- 8- حمادي ليليا وكيسي ليليا، المسؤولية الجزائية لمشيدي البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق -قسم القانون الخاص -تخصص القانون الخاص والعلوم الجنائية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2013/2012
- 9- شيخي وفاء، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها في ظل التشريع الجزائري، مذكرة نهائية الدراسة لنيل شهادة الماستر ميدان الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم 2020/2019

10- راشي سناء، راشي سهام، معيوف بثينة الإستخدامات السياحية في مدينة تبسة واقع وآفاق مذكرة ماستر، تهيئة حضرية جامعة العربي التبسي 2019

المدخلات العلمية:

11- علي حجلة، محمد الهادي العروق، تقييم التراث الحضري التاريخي كآلية لتحقيق التنمية المستدامة بمدينة تبسة

12- علي حجلة، مقدمة في الجيوماتيك (علم المعلوماتية الأرضية)

المجلات:

13- عبد الحليم بن بادة، أستاذ محاضر بجامعة غرداية "مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين تجريم والمتابعة الجزائية" مجلة تشريعات التعمير والبناء عدد السابع سبتمبر 2018

14- عابدة ديرم، مخالفة التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل والإدارة والقانون، كلية الحقوق – جامعة باتنة عدد 33، سبتمبر 2014

النصوص القانونية والتشريعية:

15- المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14-10-1995 الذي يحدد كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث وتقصي المخالفات في ميدان التعمير، جريدة رسمية العدد 60

16- المادة 73 من القانون 90-29 مدعمة بالمرسوم التشريعي 94-07 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14-10-1995 الذي يحدد كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث وتقصي المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير العدد 60

الاستمارة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة الشيخ العربي التبسي تبسة

التخصص تهيئة حضرية

كلية علوم الارض والكون

استمارة استبيان حول مخالفات التعمير في مدينة تبسة دراسة حالة 120 مسكن

- 1- ما نوع المسكن الذي تسكنه : إيجار ملك
- 2- هل حدث تعديل على المسكن : نعم لا
- 3- ماهي نوعية التغييرات ؟
تعديل في عدد الغرف تعديل في المطبخ خلق فتوحات جديدة
تغيير الواجهة إضافة محل إضافة طابق وضع سياج أمام المسكن
تعديلات أخرى
- 4- ما هو سبب هذا التعديل ؟
زيادة في حجم الأسرة عدم الرضا على الهندسة المعمارية للمسكن
أسباب أخرى
- 5- هل تعلم بأن هذه التعديلات غير قانونية : نعم لا
- 6- هل تعلم ما هي عقوبة هذه التعديلات : نعم لا
- 7- هل تعرضت للمساءلة : نعم لا
- 8- في حالة الإجابة بنعم ما هي الإدارة التي سئلت من طرفها ؟
- 9- هل تعرضت لعقوبة : نعم لا
- 10- في حالة الإجابة بنعم ما نوع العقوبة التي تعرضت لها ؟
- 11- في رأيك هل هذه المخالفات والتعديلات شوهت المنظر العام للحي ؟ نعم لا

شكرا لتجاوبكم

الملخص

ملخص :

تعاني المدينة الجزائرية من مشاكل عديدة على رأسها المخالفات العمرانية لقواعد التعمير ، التي شوهت المنظر الحضري ، وارتبطت بها الآفات الاجتماعية الأخرى الخطيرة ، قمنا من خلال هذا العمل بتشخيص مخالفات التعمير بأحد أحياء مدينة تبسة ، الا وهو حي 120 مسكن الواقع جنوب غرب المحيط العمراني . يعد هذا الحي من الاحياء النظامية المخططة مسبقا ، ومع ذلك فقد طالته مخالفات التعمير بأشكالها وصورها المختلفة في ظل انعدام جدوى الإجراءات القانونية في مواجهة الظاهرة ، من خلال عملنا الميداني وكذا باستعمال نظم المعلومات الجغرافية وبمقارنة استخدام الأرض في الحي سنتي 2003 و 2021 اتضح لنا صورة هذه المخالفات ، أين تمثلت في توسع السكن أفقيا وعموديا أي تغير في (COS معامل شغل الأرض ، CES معامل الاستيلاء) وانتهى العمل الى تقديم اقتراحات للتخفيف من حدة المشكلة .

كلمات مفتاحية :

تبسة ، مخالفات التعمير ، حي 120 مسكن ، COS ، CES

Abstract:

The Algerian city suffers from many problems, on top of which are the urban violations of the rules of construction, which distorted the urban landscape, and were associated with other serious social pests. Through this work, we diagnosed the construction violations in one of the neighborhoods of the city of Tebessa, (120 dwellings) located in the southwest of the urban perimeter.

This is one of the regular planned neighborhoods in advance, however, it has been affected by construction violations in its various forms and images in light of the lack of feasibility of legal procedures in the face of the phenomenon, through our field work as well as using geographic information systems and by comparing the land use in the neighborhood the years 2003 and 2021, it became clear to us the image of this irregularities, which were represented in the expansion of housing horizontally and vertically, any change in (COS, CES) and the work ended with providing suggestions to alleviate the problem.

Keywords :

Tebessa, urban violations, 120 dwellings, COS ، CES.