

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة  
قسم: علوم الأرض والكون



# مذكرة ماستر

أدخل الميدان  
الفرع: تسيير التقنيات الحضرية  
التخصص: عمران وتسيير المدن  
رقم: 37/M .STU/2018

إعداد الطالب:

حجاج سمية

يوم: 25/06/2018

## المخالفات العمرانية وتأثيرها على النسيج الحضري دراسة حالة مدينة جامعة

### لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	مكيحل خديجة
مشرفا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	بودريعة سامية
ممتحنا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	شريف محمد لمين

السنة الجامعية : 2018/2017

## المقدمة العامة

عرفت الجزائر عبر مراحلها التاريخية بداية من فترة الاستعمار و بعد الاستقلال و مرورا بالقرن العشرين السوداء إلى الحين. تطورا واسعا في جميع المجالات و خاصة في المجال العمراني منها، و الذي سببه الجوهري الزيادة السكانية للمدن و التي ترتبط أساسا بالزيادة الطبيعية و موجات الهجرة الداخلية من الأرياف إلى المدن و خاصة التي عرفت خلال القرن العشرين و ما كان لها انعكاسات جد قوية على الحضيرة السكنية ، فأصبحت هذه المدن عاجزة عن تلبية احتياجات سكانها المختلفة لاسيما السكنية منها.

تبنت الجزائر عدة سياسات متتالية في مجال التهيئة و التعمير في إطار المشاريع العمرانية التنموية بدءا بما اصطلح عليه بالمناطق السكنية الحضرية الجديدة ( ZHUN ) و التي في صورة سكنات جماعية ، السكن الترقوي العمومي المدعم، كذلك التخصيصات السكنية ذات النمط الفردي .

" ومع أنها عملت جاهدة من خلال جهازها التشريعي و التنظيمي على إصدار مجموعة من القوانين بهدف ضبط و توجيه المجال العمراني بها "1، " و التي كانت في أغلبها تتضمن عبارة "يجب " التي تفيد الإلزام ، إلا أن هذه القوانين و المراسيم جاءت خالية من الجزاء في معظمها و أحيانا تحول على القوانين الجنائية - قانون العقوبات الجزائري - و بالرغم من هذا الأسلوب الوقائي الذي إنتهجه والتي لجأت فيه إلى الجزاء الردعي"2، إلا أن هناك إنتشار سريع و متزايد لظاهرة المخالفات العمرانية و التي أثرت سلبا على مختلف المدن الجزائرية و العناصر المهيكلتها. و التي تمثلت في تجاوزات و إعتداءات على الأنسجة العمرانية و عدم تطابق المخططات مع الواقع. و أمام تفاقم آثار هذه الظاهرة على النسيج الحضري و على المظهر الجمالي له ، من خلال التشوه الذي أصبح يميز المدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين

1 - المادة 4 من القانون 08/02 المؤرخ في 2002/05/08

2 - مدونة العمران الجزائري

ال عمران و عدم صرامة تطبيقها فضلا عن عدم ثباتها بسبب كثرة التعديلات الواردة عليها و كثافة الشروط التقنية لطلب رخص البناء مما ساهم في انتشار البناءات غير شرعية و بدون تراخيص و استعمال مواد مغشوشة و غير مطابقة في ظل ضعف الرقابة العمرانية و عدم الالتزام بالشروط الفنية مما أدى إلى إنهيار العديد من المباني ، إضافة إلى ذلك تجاوز في الارتفاقات ؛ كما نص عليه القانون كإنتشار البناء في الأراضي الزراعية و بمحاذاة الأودية والمناطق المعرضة للخطر الزلزالي و الانجراف و الصناعي على حساب إختفاء المساحات الخضراء.

و في ظل التجاهل المعتمد لمخاطر الفوضى العمرانية بسبب عدم إحترام القوانين و النصوص التنظيمية انتشرت المخالفات و تفاقمت في المدن الجزائرية .

و مدينة جامعة كغيرها من المدن الجزائرية كانت لها إستفادة من مشاريع سكنية عديدة من أجل تلبية حاجيات سكانها, و التي كانت لها مساهمة في الاستهلاك المجال العمراني و الحظيرة السكنية إلا أن هذه الامتيازات كان لها عجز في تغطية جميع الاحتياجات السكنية مما صاحبها انعكاسات على البيئة العمرانية و الاجتماعية للسكان. و من هنا أردنا تناول هذه الإشكالية لمعالجتها و إيجاد الحلول اللازمة و عليه نقوم بطرح التساؤلات التالية:

- ما هي أهم أشكال المخالفات الموجودة في مجال الدراسة ؟ و ما هي أسبابها ؟ و ما هي عوامل انتشارها ؟
- ما هي أهم التشريعات العمرانية المنظمة لعملية البناء في المدينة الجزائرية ؟ و ما مدى فعالية الأجهزة الرقابية في ضبط المخالفات العمرانية و التعامل معها ؟
- ما هي انعكاسات و تأثير المخالفات العمرانية على النسيج الحضري ؟ و كيف يمكن التقليل منها ؟

## وعليه فإننا نقوم بوضع الافتراضات التالية:

- عدم الصرامة في تطبيق القوانين على أرض الواقع له دور في إنتشار المخالفات.
- التلاعب بالأحكام التي تنص عليها رخصة البناء و غياب الوعي الاجتماعي ساهما في توليد هذه المخالفات .
- منهجية التخطيط العمراني و المتمثلة في المشاريع السكنية غير كافية لتغطية إحتياجات السكان

## من خلال هذه الدراسة نهدف إلى:

- تحديد أسباب ظهور المخالفات و العوامل التي ساهمت في انتشارها.
- حصر أهم المشاكل و الانعكاسات الناتجة عن المخالفات العمرانية. و محاولة إيجاد الحلول المناسبة للحد منها.

## أسباب اختيار الموضوع :

موضوع المخالفات من المواضيع المهمة و الظواهر الخطيرة و التي تشهد تزايدا في الآونة الأخيرة، و التي من أسبابها مشكلة النمو الديموغرافي الذي عرفته المدن الجزائرية بالإضافة إلى ظاهرة النزوح الريفي إلى المدن و يعود أسباب اختيارنا للموضوع إلى :

- الانتشار الكبير لظاهرة المخالفات العمرانية و الآثار السلبية الناتجة عنها من تشويه لمنظر النسيج الحضري.
- مدى فعالية دور السلطات و إتخاذها للإجراءات اللازمة.
- التزايد في نسبة المخالفات و تنوعها في النسيج الحضري.
- و السبب الأخير هو الإستهلاك اللاعقلاني للمجال الحضري.

## أسباب اختيار منطقة الدراسة :

- حاليا تعاني مدينة جامعة من مخالفات عمرانية عديدة و متباينة على مستوى نسيجها العمراني .
- الآثار السلبية الناجمة عن هذه المخالفات و التي أدت إلى تدهور كبير لحالة السكنات داخل الأحياء. و تشويه المنظر الجمالي لها.

## منهجية الدراسة :

من خلال الفرضيات الأولية للبحث إختارنا المنهج التحليلي في المعالجة , حيث سنسلط الضوء على دراسة أنواع المخالفات داخل مجال الدراسة و محاولة التعرف على أسبابها و العوامل التي أدت إلى تفاقمها و إنتشارها و إقتراح الحلول للقضاء عليها أو التقليل من حدتها لإرجاع الصورة الجمالية للمدينة.

## و بالتالي تضمنت المذكرة ثلاثة فصول:

**الفصل الأول :** و يمثل الجانب النظري حيث تناولنا في الجزء الأول مجمل المفاهيم التي لها علاقة بالموضوع و ما تخدمه من تشريعات عمرانية و شروط للتعمير و البناء في المدينة الجزائرية ، و مراحل تطورها . بالإضافة إلى التطرق لرخص البناء و شهادات التعمير و كل أنواع الرقابة العمرانية من أدوات و متدخلون في هذا المجال. و الجزء الثاني المخالفات العمرانية و عقوباتها.

**الفصل الثاني:** يتضمن الدراسة التحليلية لمدينة جامعة و التي تناولنا فيها مجمل العناصر الطبيعية ، العمرانية ، الاجتماعية , بالإضافة إلى التعرف على الأنماط السكنية المتواجدة بها و الوضعية الحالية لها. و المخالفات العمرانية الموجودة في فيها بصفة عامة.

**الفصل الثالث:** تناولنا المخالفات العمرانية بمجال الدراسة و فيه قمنا بتحليل الوضعية الحالية لمجال الدراسة و ذلك بمعاينة المخالفات العمرانية الموجودة به و عليه حوصلنا مجمل العوامل التي أدت إلى ظهور هذه المخالفات و الآثار الناجمة عنها و محاولة إعطاء حلول للقضاء عليها أو الحد من انتشارها بالإضافة إلى بعض التوصيات .

## الخاتمة العامة

تناولنا في هذه الدراسة المخالفات العمرانية، و مدى تأثيرها على النسيج الحضري، حيث وجدنا أن المشرع الجزائري قام بوضع و إعداد ترسانة قانونية تعمل على ضبط و تنظيم المجال الحضري عن طريق اتخاذ جملة من الإجراءات القانونية الردعية لكل من يخالف أحكام هذا القانون ، و هذه المخالفات عرفها و حددها في مراسيم تنفيذية و قوانين تشريعية ، و جعل تنفيذ إجراءاتها على عاتق السلطات القضائية و التي تمثلها شرطة العمران ، و السلطات الإدارية و يمثلها الأعدان المكلفين بالتعمير إذ أن وراء تجهيزها لكل هذه العدة هدف ، يتمثل في محاربة كل أشكال المخالفات و الإعتداءات على النسيج الحضري تجسدت في صورتين الأولى الرقابة القبلية بواسطة شهادات و رخص التعمير أما الثانية الرقابة البعدية و تقوم بها أجهزة إدارية مكلفة حيث تعتبر هذه الأخيرة آلية تفرض إحترام قانون التعمير و تجسد نظام الرقابة و الردع و الذي يعد من أصعب العمليات بسبب ديناميكية الظاهرة و كذا الإمكانيات الضخمة التي تحتاجها أجهزة الرقابة و هيئاتها المكلفة بذلك.

مدينة جامعة كغيرها من المدن الجزائرية تعيش هذه الظاهرة بكل أبعادها، حيث أنها تعاني على مستوى نسيجها الحضري من المخالفات العمرانية التي تعددت بتعدد أسبابها التي تلخصت في مجملها في الحاجة إلى السكن.

و من خلال المعاينة الميدانية لمدينة جامعة و بالأخص على مستوى العينات المدروسة ( تحصيل 255 قطعة - تحصيل 125 قطعة ) توصلنا إلى أن لظهور هذه المخالفات و تفاقمها أسباب مختلفة أهمها ضعف الغلاف المالي ، فقر في الوعي العقاري ، عدم وعي المواطن لخطورة هذه الظاهرة، تماطل السلطات المعنية في تطبيق القانون و خاصة العقوبات المتعلقة بالمخالفات العمرانية(الرقابة البعدية). حيث كان لها انعكاسات جد وخيمة على النسيج الحضري ، السكان و المحيط. ساهمت في خلق مشاكل عمرانية أهمها : تشوه المظهر العام

للمدينة، و عدم انسجام البنايات، تلوث بكل أنواعه خاصة البصري منه. فاقترحنا بعض الحلول و التوصيات للتقليل منها.

و في الأخير توصلنا إلى أنه رغم كل هذه النصوص القانونية، و الأجهزة الرقابية التي تسير العمران و تسهر على تطبيقه إلا أن ظاهرة المخالفات العمرانية تتزايد بشكل مستمر ، لتبقى هذه النصوص مجرد حبر على ورق وهذا يستدعي تدخلات سريعة وإعادة النظر.

### مقدمة:

سنتناول في هذا الفصل بعض المفاهيم و المصطلحات التي تعالج موضوع الدراسة و هذا من أجل تقريب و توضيح المعنى العام لعنوان المذكرة، مع التركيز على أهم التشريعات العمرانية التي مرت بها الجزائر من 1962 إلى 2015 ، و إلى أنواع الرقابة العمرانية بنوعيتها : الرقابة القبلية و الرقابة البعدية. و إلى مراحل تطور المخالفات العمرانية و عقوباتها في القانون الجزائري و من أجل تحليل الوضع الراهن بمجال الدراسة و العينات.

## 1- مفاهيم عامة:

حيث نقوم في هذا المبحث بشرح لأهم المصطلحات و المفردات المتعلقة بمضمون البحث من أجل تبسيط و فهم المذكرة.

### 1-1- تعريف المدينة: (La Ville)

المادة الثالثة من القانون التوجيهي للمدينة تنص على أن المدينة هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية, اقتصادية, اجتماعية, ثقافية.<sup>1</sup> و هي ثلاثة أنواع:

**المدينة الصغيرة :** حضري يشمل ما بين عشرين ألف (20.000) و خمسين ألف (50.000) نسمة.<sup>2</sup>

**المدينة المتوسطة:** تجمع حضري يشمل ما بين خمسين ألف (50.000) و مائة ألف (100.000) نسمة.<sup>3</sup>

**المدينة الكبيرة:** تجمع حضري يشمل عدد من السكان بين مائة ألف (100.000) نسمة إلى أقل من مليون نسمة...<sup>4</sup>

### 1-2- البيئة الحضرية: (L'environnement urbain)

البيئة الحضرية هي جزء من البيئة الشاملة التي نعيش فيها و الباحث يميل إلى أن تعرف البيئة الحضرية على أنها: "النسيج المادي المعبر عن ناتج تفاعل الإنسان مع بيئته بهدف إشباع متطلبات الإنسان المادية و الروحية في إطار محددات خلفياته الثقافية و الاجتماعية و الفكرية."<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ ب20 فبراير 2006 ج د العدد 15 ص18

<sup>2</sup> - القانون التوجيهي للمدينة - مرجع سابق.

<sup>3</sup> - القانون التوجيهي للمدينة - مرجع سابق.

<sup>4</sup> - القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20 أبريل 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

<sup>5</sup> - WWW.cpas-egypt.com/pdf/baher

### 1-3-النسيج الحضري: (tissu urbain)

يعبر هذا المفهوم عن الخلايا المتضامنة , و الفراغات من العناصر الفيزيائية ( الموقع , الشبكات المختلفة , الفضاءات المبنية و غير مبنية , الأبعاد , شكل و نوعية البناء و العلاقة التي تربط بينها .

يرتبط مفهوم النسيج الحضري بالمورفولوجيا العمرانية (تحليل الهياكل الفضائية ) كما ترتبط عموما بإدراك السكان و خصائص الإطار المبني , و يتخذ شكلا ثابتا مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة و قد يتخذ ديناميكية لإمكانية تطور نمو هذه الأشكال.<sup>1</sup>

### 1-4-دفتر الشروط: cahier de charge

من بين الوثائق اللازمة لإنشاء أي تخصيص توفير دفتر الشروط خاص به يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزئة وكذا الشروط التي تتجز بموجبها المباني كما يحدد تنظيم الملكيات والمساحات الخضراء والأسيجة ويعد حسب الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير .<sup>2</sup>

### 1-5-التعمير:

"هو فن تنظيم المجال الحضري أو الريفي بمفهومه الواسع (من بنايات للسكن أو العمل أو الترفيه أو من خلال شبكات النقل و المبادلات ) بغرض بلوغ أرقى الاستخدامات و تحسين العلاقات الاجتماعية"<sup>3</sup> و كذلك , تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير , و تكوين و تحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي , و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة

<sup>1</sup> - حمودي ياسين, عياطي خالد: إشكالية تسيير التوسع العمراني بمدينة الوادي, لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و التقنيات الحضرية, جامعة العربي بن مهيدي بأم البواقي, ص9 دفعة جوان 2009

<sup>4</sup> - بالواعر صفاء , جبلي سناء , المخالفات العمرانية و انعكاساتها على المظهر العمراني- حالة مدينة القرام قوكة- مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في التسيير التقنيات الحضرية , تخصص تسيير مدن و التنمية المستدامة , جامعة العربي بن مهيدي دفعة 2015/2014 ص 12.

<sup>3</sup> - رياض نومي , أدوات التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية , مدينة الحروش نموذجا , مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير تقنيات حضرية , جامعة المنتوري قسنطينة 2006/2005 ص 17

## الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للمخالفات العمرانية

و الصناعة و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة الحضرية.<sup>1</sup>

### 1-6-التشريعات:

قانون / أو القوانين التي تصدر من قبل السلطة التشريعية أو غيرها من الهيئة الحاكمة, أو كيفية القيام به و إصداره.( معجم مصطلحات التخطيط العمراني).<sup>2</sup>

### 1-7- شرطة العمران:

هي جهاز تنفيذي يسهر على تطبيق التشريعات و التنظيمات في مجال التطور العمراني و حماية المحيط و البيئة.<sup>3</sup>

### 1-8-المخالفات العمرانية:

هي كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق للقوانين المتعلقة بالعمران الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة بناء و المخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة.<sup>4</sup>

1-9-بناء : كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

<sup>1</sup> - محمد معيني , آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري , مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير , في الحقوق فرع قانون البيئة و العمران , جامعة يوسف بن خدة - الجزائر , 2013-2014 ص43

<sup>2</sup> - وزارة البلدية و التخطيط العمراني , مشروع الخطة العمرانية الشاملة لدولة قطر, الطبعة الأولى , أبريل 2014, ص51

<sup>3</sup> - بوزيدي - المخالفات العمرانية و سبل الوقاية منها - مذكرة لنيل شهادة الماستر - شعبة حقوق - تخصص قانون أعمال - جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي 2013/2014 ص 27

<sup>4</sup> - سعاد بوزيدي - المخالفات العمرانية و سبل الوقاية منها - مذكرة لنيل شهادة الماستر - شعبة حقوق - تخصص قانون أعمال - جامعة العربي بن

مهيدي - أم البواقي 2013/2014 ص 7

## 2- التشريعات العمرانية و مراحل تطورها في القانون الجزائري :

مرت التشريعات الجزائرية و بعد الاستقلال من خلال حكومات متعاقبة بعدة مراحل , حاولت من خلالها وضع الوسائل الكفيلة لتنظيم و تسيير النسيج الحضري الموروث من الاستعمار الفرنسي آنذاك و كذا التحكم في قواعد البناء و التوسع العمراني.وبعدها خطط تتماشى و الزيادات السكانية لمحاولة التغطية الشاملة لحاجيات سكانها. ويمكن إعطاء هذه المحاولات من خلال تقسيمها إلى ثلاث مراحل هي :

### 2-1 -مرحلة 1962 - 1974 :

غداة الاستقلال كانت الجزائر تعاني من نقص في الإطارات و الإمكانيات نتيجة لما خلفه الاستعمار من فراغ في جميع الميادين. كان لابد على الحكومة الجزائرية المحافظة على استمرار تطبيق بعض القوانين الفرنسية للتحكم في أمور البلاد . عندها "استمر العمل بأحكام المرسوم الفرنسي المؤرخ في 31 /12 /1958 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية باستثناء ما يتنافى و مبادئ الدولة الجزائرية المستقلة, و السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري و ذلك بموجب الأمر 62-157 المؤرخ في 31/12/1962.<sup>1</sup>

### 2-2 -مرحلة 1974 - 1990:

تميزت هذه المرحلة بصدور الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.و الذي بموجبه منحت صلاحيات واسعة للبلدية و جعلها المحنك الوحيد للمعاملات العقارية في إطارها العمراني. و أصبحت هي المالكة للأراضي العامة و الخاصة داخل مجال التعمير.و بعدها سعت إلى التدخل في تنظيم القضايا المتعلقة بالبناء من خلال صدور أول نص تشريعي في مجال التعمير,و هو رقم 75-67

<sup>1</sup> - باواعر صفاء - جبلي سناء , المخالفات العمرانية و انعكاساتها على المظهر العمراني , حالة مدينة القرام قوقة - شهادة لنيل شهادة الماستر , جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي تخصص تسيير مدن و تنمية المستدامة 2014/2015

المؤرخ في 26 / 09 / 1975 المتعلق برخصة البناء و التجزئة.و كذلك القانون 82-02 المؤرخ في 26 / 02 / 1982<sup>1</sup> المتعلق برخصة البناء و التجزئة للحد من انتشار البناء الفوضوي. و أما عن كيفية تسليم رخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء فقد حددت بالأمر 01/85 و الأمر 212/85 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية , في حين المرسوم رقم 04/86 خاص بإنشاء وكالات عقارية محلية و تحديد أهدافها و مهامها و مواردها.<sup>2</sup>

## 2- 3- مرحلة ما بعد 1990:

في بداية التسعينات, عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة و التعمير تحولا كبيرا و عميقا تجسد بصدور قانون الولاية و البلدية 08/90 و 09/90 المؤرخين في 07/04/1990 و اللذان حددا الصلاحيات و مجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات إدارية لضمان الرقابة.

صدر القانون رقم 90- 25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>3</sup> الذي جاء بأدوات جديدة لتنظيم النشاط العقاري عموما و العقار العمراني خصوصا، ملغيا بذلك الأدوات المعمول بها قبل سنة 1990. ثم يليه القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير<sup>4</sup> المعدل و المتمم بالقانون 05/04 والمراسيم التنفيذية المطبقة له. إلى جانب الرخص و الشهادات المتعلقة بالبناء و التعمير كضمانات تعمل تنظيم و مراقبة النشاط العمراني في جميع مراحل انجاز البناء و الذي تضمن:

- التعريف بأدوات التهيئة و التعمير
- النص على مختلف الشهادات و الرخص

<sup>1</sup> جريدة الرسمية رقم 82/06, المرسوم رقم 02/82, المؤرخ في 06/02/1982 الموافق 12 ربيع الثاني 1412 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة الأراضي للبناء.

<sup>2</sup> - جريدة الرسمية رقم 86/01, المرسوم رقم 04/86, المؤرخ في 03/01/1986 متعلق بالوكالة العقارية المحلية.

<sup>3</sup> - القانون رقم 90- 25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق ل18 نوفمبر 1990 .

<sup>4</sup> - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004 في الجريدة الرسمية رقم 51 و المستدرك بالقانون 06/04 المؤرخ في 2004 في الجريدة الرسمية رقم 71.

- تحديد المناطق المحمية و المحظورة
- تحديد الجهات الإدارية المكلفة بذلك

و أهم هذه المراسيم تتمثل في :

**المرسوم التنفيذي رقم 91-175<sup>1</sup>** المحدد لقواعد العامة للتهيئة و التعمير و هي 'مجموعة القواعد العامة و الوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التعمير و التي تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء . كحد أدنى من الضوابط أو في حالة غياب أدوات التعمير و التي على أساسها تمنح رخصة البناء أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام و شروط خاصة.و يمكن حصرها كما جاء في هذا المرسوم

إلى ما يلي:

- من حيث موقع البنايات و الطرق المؤدية إليها.
- من حيث موقع البنايات و حجمها
- من حيث كثافة البنايات في الأرض عن طريق تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية.
- من حيث المظهر العام للبنايات و الشكل الخارجي.
- من حيث الإجراءات التي تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني.

و كذلك **المرسوم التنفيذي رقم 91-176<sup>2</sup>**. و الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء و التجزئة و شهادة التقسيم ,و شهادة المطابقة و رخصة الهدم . و التدقيق أكثر في شروط و سبل منح هذه الرخص و الشهادات.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذو القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991 المحدد لقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء. المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 2005.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذو القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991 المحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء و التجزئة و شهادة التقسيم ,و شهادة المطابقة و رخصة الهدم. المعدل و المتمم بالمرسوم 05/347 المؤرخ في 2005.

و القانون رقم 15-08<sup>1</sup> الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات , و إتمام إنجازها و عدم مطابقة المنجزة منها للتشريعات العمرانية و ذلك للحد من الفوضى التي يشهدها المحيط العمراني من أجل القضاء على المخالفات العمرانية بهدف ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني. و أكد هذا القانون على ضرورة المراقبة للبناء و التعمير و مختلف العقوبات التي تسلط على المخالفين.

### **3- أنواع الرقابة العمرانية في ميدان التهيئة و التعمير :**

منذ صدور القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و قبله القانون 25/90<sup>2</sup> المتعلق بالتوجيه العقاري تبنى المشرع الجزائري توجه جديد و نمط و إستراتيجية للرقابة من شأنها ضمان احترام القواعد في مجال النشاط العمراني , و يتجلى ذلك من حيث القواعد الموضوعية و الإجراءات و كذا الجهات الإدارية المؤهلة لممارسة عمليات الرقابة بنوعيتها: آليات الرقابة الإدارية القبليّة باستعمال أدوات التهيئة و التعمير و الرخص و الشهادات و آليات الرقابة البعدية الممثلة في المصالح و الأعوان المؤهلون و ذلك حسب أحكام تشريعية.

### **3-1- آليات الرقابة الإدارية القبليّة :**

سننتظر فيما يلي إلى القواعد القانونية العامة للتهيئة و التعمير و إلى أدوات التعمير من شهادات و رخص و كذلك الهيئات المكلفة بالمراقبة.

### **3-1-1- الرقابة باستعمال أدوات التهيئة و التعمير :**

تتكفل أدوات التهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها<sup>3</sup> على هذه الأدوات عند إعدادها , كما تعتبر المخططات الوطنية والإقليمية مرجعا أساسيا في تحديد التوجهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير وتضبط كل عمليات التدخل على النسيج العمراني على المدى القريب،

<sup>1</sup> - القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إنهائها.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية القانون 25/90 المعدل و المتمم بالمرسوم 343/09 في الجريدة الرسمية رقم 61.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية عدد 52/90، القانون 29/90، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 01/12/1990 المبعث بالتهيئة و التعمير، المادة 13.

المتوسط والبعيد. و تتمثل هذه الأدوات في: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي والتي سنقوم بشرحها باختصار.

### أ- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: PDAU:

عرفته المادة 16 من القانون رقم 29/90 على انه "أداة للتخطيط و التسيير المجالي والحضري , تحدد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية و ضبط التوقعات المستقبلية للتعمر آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

- يشتمل هذا المخطط على تقرير توجيهي ( كتابي و بياني أي مخططات ) : تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي و آفاق التنمية العمرانية و المناطق التي سوف يطبق فيها , و يمكن أن يضم بلدية أو مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية و اجتماعية باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية و بقرار من الوالي المختص إقليميا.

- و يعالج فيها ما يلي :

✓ الشرح المفصل للوضع الحالي و آفاق التنمية العمرانية.  
✓ تحديد كيفية توسع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و موقع التجهيزات الكبرى والأساسية.

✓ تحديد مناطق التدخل في النسيج الحضري و المناطق الواجب حمايتها

✓ تحديد مختلف المعايير التقنية الواجب إتباعها

- يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

- القطاعات المعمرة الحالية
- القطاعات المبرمجة للتعمر على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات .

- قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد في آفاق 20 سنة.
- القطاعات غير قابلة للتعمير.

#### ب- مخطط شغل الأراضي: POS

هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة ,تحدد فيه و بصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي و البناء من حيث الشكل الحضري للبنىات الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنه بالمتر مربع أو المتر مكعب من الأحجام , المظهر الخارجي للبنىات , المساحات العمومية و الخضراء , الارتفاعات الشوارع , النصب التذكارية , و مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها ...و في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

- يشتمل مذكرة إيضاحية و تقديم, تبرز فيها مطابقة ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي حددها المخطط التوجيهي و برنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها في شكل لائحة تنظيم.

- نظام يحدد بالتفصيل حقوق البناء و كيفية إستخدام الأرض بالنسبة لكل منطقة و يضبط فيه الشكل الحضري أو العمراني و تحدد الشوارع و الارتفاعات و الأحياء و الحد الأدنى و الأقصى للبناء المسموح به في المتر مربع و المتر مكعب الحجمي و القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي إلى غير ذلك.

- المستندات البيانية و المخططات الطبوغرافية و الخرائط تبين المنافذ ,طرق وصول الشبكات إليها , موقع المباني وارتفاعها , مواقف السيارات ، وهي تجسيد تقني لما تضمنه النظام من قواعد و أحكام بمختلف المقاييس.

3-1-2- الرقابة بالاستعمال وشهادات و رخص التدخل على المجال :

القانون 29/90 نص أيضا على شهادات و رخص مسبقة تمكن الإدارة من الاطلاع على مهمتها الرقابية و كذا الإشراف و التوجيه و الإعلام بالوضعيات القانونية و الإدارية للعقارات المعنية كما أنه لابد من الحصول عليها قبل الشروع في البناء أو إحداث تغيير فيه أو هدمه , و ضبط إجراءاتها و كفاءات الحصول عليها بالمواد 72- 50 منه ، و كذا المرسوم التنفيذي 176- 91 المؤرخ في الذي يحدد كفاءات تحضير رخص و شهادات التعمير و تسليم ذلك. و هي عبارة عن وثائق و مستندات إدارية تمنحها الجهات الإدارية المختصة و تجسد الرقابة القبلية و حتى البعدية فيما يخص شهادة المطابقة أو تعطي معلومات حول حقوق البناء أو ارتفاعاته في عقار ما.

حسب القانون 29-90 والمرسوم التنفيذي 176-91 رخص التعمير تتمثل في:

1- شهادة التعمير كآلية رقابية في مجال التهيئة و التعمير: (CERTIFICAT

D'URBANISME)

- ✓ هي وثيقة إدارية تسلم بناء على طلب من أي شخص معني ، يعين حقوقه في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية.<sup>1</sup>
- ✓ فشهادة التعمير تعد أداة إعلام ورقابة للإدارة، فبموجبها تعين جميع الحقوق والارتفاعات التي تخضع لها هذه الأرض المعنية بالبناء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- الجريدة الرسمية عدد 15/07 ، القانون 19/15، المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، المادة 02.

<sup>2</sup> خليفة الحاج ، ص 41

التحضير و التسليم :

- ✓ يحتوي ملف شهادة التعمير على طلب خطي ممضى من طرف صاحب الطلب يشمل الموضوع, اسم مالك الأرض و التصميم حسب النوعية, تصميم للأرض معدة حسب الشكل الملائم, العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت.
- ✓ يودع طلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة في نسختين (02)بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يستلمه في الوقت نفسه, يدرس هذا الطلب ويسلم حسب الأشكال نفسها المنصوص عليها في هذا المرسوم والمتعلق برخصة البناء.
- ✓ تسليم ملف شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 15 يوم من إيداعه.
- ✓ ينبغي أن تبين شهادة التعمير ما يلي :

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية

- خدمة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية المبرمجة أو المتوقعة

- ✓ تحديد مدة صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ، لا يمكن أن تطرح أنظمة تهيئة التعمير المذكورة في شهادة التعمير، للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية شهادة التعمير.
- ✓ يمكن لصاحب شهادة التعمير عند عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الآجال المطلوبة، أن يتقدم بطعن سلمي أو يرفع دعوى لدى اللجنة القضائية المختصة.

## 2- رخصة التجزئة كآلية رقابية في مجال التهيئة و التعمير: (PARMI DE LOTIR)

تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو لعدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ،إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية حسب المادتين 57-58 من القانون رقم 29-29 المؤرخ في 01-12-1990<sup>1</sup>.

### محتوى رخصة التجزئة :

1 - ملف إداري:ويحتوي على نسخة من عقد الملكية أو بتوكيل من المالك إذا كان الموكل شخصا معنويا و ذلك طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975.

2 - ملف تخطيطي:و يحتوي على :

- تصميم الموقع و ذلك على سلم مناسب.

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500.

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بالمشاريع الصناعية و أخرى تشمل بيانات باقي الأرضية المجزأة.

4- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والتهيئة المقرر إنجازها و شروط تنفيذها مع تقديم تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز و أجل ذلك عند الاقتضاء.

5-دفتر الشروط المعد حسب النموذج الذي يقرره المكلف بالتعمير، و الذي يحدد الالتزامات و الاتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.

<sup>1</sup>-المادة من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 26ص964

## **إيداع ملف الرخصة:**

يودع ملف طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

## **دراسة الملف:**

تتم دراسة الملف على حالتين :

**الحالة الأولى:** على مستوى البلدية في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقق العمومي.

**الحالة الثانية :** على مستوى الولاية وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي ترسل أربع نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.

## **تسليم رخصة التجزئة**

تسلم في شكل قرار صادر عن :

✚ رئيس المجلس الشعبي البلدي: ممثلا للبلدية أو لدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقق العمومي.

✚ الوالي المختص إقليميا: في حالة المشاريع ذات الأهمية المحلية أو الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي المصادق عليه

✚ الوزير المكلف بالتعمير : بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية او الجهوية و ذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

3-شهادة التقسيم كآلية رقابية في مجال التهيئة و التعمير:

(CERTIFICAT DE MORCELLEMENT)

في إطار أحكام المادة 59 من قانون رقم 90-29 المؤرخ في 10 ديسمبر 1990، تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

محتوى ملف شهادة التقسيم

- إما نسخة من عقد الملكية أو بتوكيل من المالك إذا كان الموكل شخصا معنويا و ذلك

طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975

- مخطط الموقع

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500

- استمارة طلب شهادة التعمير.

- مخطط شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الرئيسية

لذلك

- اقتراح التقسيم للمساحة المبنية وتقسيم الشبكات .

تحضير و إيداع و تسليم و تبليغ الملف :

يودع طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به في 05 نسخ إلى رئيس الم.ش.ب. لمحل وجود

قطعة الأرض، يسجل تاريخ إيداع طلب بوصول يسلمه المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من

الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لشكل الملف على النحو المنصوص عليه

و يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل. في حين يتم تحضير طلب شهادة

التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية و يسلم بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا

## الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للمخالفات العمرانية

المرسوم بخصوص رخصة البناء. و تبلغ خلال الشهر الموالي وبعد 3 سنوات من تاريخ تبليغها تحدد صلاحيتها.

في حالة رفض الملف أو سكوت السلطة عن الجواب يقدم صاحب الشهادة طعن على مستوى الولاية و يكون رد في مدة 15 يوم و في حالة لم يستلم الرد يقدم طعن ثاني لدى الوزارة و يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

### 4- رخصة البناء كآلية رقابية في مجال التهيئة و التعمير: (PERMI DE CONSTRUIRE)

حسب القانون 29/90 المتعلق بعقود التعمير أعطى المشرع تعريف لرخصة البناء على أنها وثيقة إدارية تصدرها جهات إدارية مختصة تسلم للمعني و ذلك لانجاز بناء أو تشييد أو إضافة جدار صلب أو انجاز واجهات مفضية على الساحات العمومية يستلزم ذلك رخصة البناء و هي تعطي للإنسان حق قانوني لتغيير بناية موجودة أو إنشاء بناية جديدة .

### صفة طالب رخصة البناء :

- المالك أو موكله
- المستأجر المرخص له.
- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.
- الحائز.
- صاحب حق الامتياز على الأملاك الوطنية

محتوى ملف رخصة البناء:

✓ الملف الإداري يحتوي على:

- مستندات رخصة التجزئة بالنسبة لبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر.

## الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للمخالفات العمرانية

- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

### ✓ أما الملف التخطيطي فيشتمل على:

1- مخطط للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يسمح بتحديد موقع المشروع.

2- مخطط كتلة البناءات المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشتمل على البيانات التالية:

-حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجهها و رسم الأجهزة عند الاقتضاء.

-منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية

- نوع طوابق البناءات أو ارتفاعها أو عددها.

-ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو الغير مبنية.

- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض .

- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيديّة.

ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرمجة، وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشكال الكبرى وتتضمن المذكرة آجال كشف المقايسة التقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك .

### في حين الملف التقني يحتوي على :

- باستثناء مشاريع البناء ذات السكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الترشيدية الضرورية، وتتضمن البيانات التالية :
- ❖ عدد العمال وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل.
- ❖ طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة .
- ❖ شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- ❖ شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة، وتحويلها وتخزينها.
- ❖ الوسائل الخاصة للدفاع ومحاربة الحرائق.
- ❖ نوع المواد الصلبة والسائلة والغازية وكميتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، والموجودة في المياه القذرة المصروفة وانبعثت الغازات وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية.
- ❖ مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبناءيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور .
- تتضمن دراسة الهندسة المدنية، ما يلي :
- ❖ تحديدا و وصف الهيكل الحامل للبناءية.
- ❖ توضيح أبعاد المنشآت و العناصر التي تكون الهيكل.
- ❖ توضيح الهياكل على نفس تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

**الإيداع و التحضير و التسليم و التبليغ :**

يودع طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة في جميع الحالات ، في (3) بالنسبة للمشاريع  
البنائيات الخاصة بالسكنات الفردية في حين يودع طلب و الملفات في (8) نسخ بالنسبة لبقية  
المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحله  
وجود قطعة أرضية .

يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق في الوثائق  
الضرورية ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو النصوص عليه.

عندما يكون تسليم رخصة البناء من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف  
باعتباره ممثلاً للبلدية ، فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير  
على مستوى الولاية في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف .

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن تحضير  
الطلب يتم حسب نفس الأشكال الواردة في المادة 41.

**- تسليم رخصة البناء:**

- تسلم رخصة البناء من قبل رئيس البلدية في أجل أقصاه 3 أشهر كمثل للبلدية و 4  
أشهر بالنسبة للحالات الأخرى كمثل للدولة .
- من قبل الوالي بالنسبة للمشاريع التالية :
  - ❖ البنائيات و التجهيزات المنجزة لحساب الدولة، الولاية و المؤسسات العمومية.
  - ❖ منشآت إنتاج ، توزيع و تخزين الطاقة و المواد الإستراتيجية .
  - ❖ البنائيات الواقعة في القطاعات الغير مزودة بمخطط شغل الأراضي ، في الشريط  
الساحلي ، في المواقع الثقافية و التاريخية و الطبيعية و الأراضي الفلاحية.

- من قبل وزير العمران : بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات الطابع الوطني أو الجهوي .

#### **5- شهادة المطابقة كآلية رقابية في مجال التهيئة والتعمير: ( PERMIS DE**

**(CONFORMITE**

تطبيقا لأحكام المادة 79 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعين علي المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكلف بها، إن اقتضي ذلك استخراج شهادة المطابقة للإشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء<sup>1</sup>.

- **الإيداع و التحضير:**

❖ يودع المستفيدين لرخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين ويشهد على انتهاء هذه الأشغال، وتقدم الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) محضر تسليم الأشغال بالنسبة للتجهيزات و البنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو المستقلة وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع. ترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة .

❖ تجتمع لجنة المراقبة، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير في موضوع المصالح التي يتم استدعائها وذلك في أجل ثلاث أسابيع بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال، إن حصل ذلك.

❖ يتم تحقق من مطابقة الأشغال من طرف اللجنة المكلفة بالمطابقة و هم كالأتي : ممثل المصلحة التقنية للبلدية و ممثل الحماية المدنية و ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة , تقوم هذه اللجنة بتحضير الجرد و بعد 15 يوم من إيداع التصريح, يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة، وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل.

تسليم شهادة المطابقة :

- ❖ تسلم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة للحالات الأخرى تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين.
- ❖ إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو التربوية أو الخدمات الصناعية أو التجارية مع مراعاة للإحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو الغير ملائمة، أو الغير الصحية.
- ❖ في إطار المادة 46 يودع المستفيد لرخصة البناء خلال الثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لأجل الانجاز المتوقعة في رخصة البناء.
- ❖ تجري عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ،لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى ،لا سيما الحماية المدنية .
- ❖ في الحالات المنصوص عليها في هذا المرسوم، تتناول مراقبة المطابقة كذلك عند حالات البناءات المشيدة أشغال التهيئة التي يتكلف بها المستفيد من رخصة البناء.
- ❖ تجتمع لجنة المراقبة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها و ذلك في أجل 3 أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إذا حصل ذلك.
- ❖ يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور يحظر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة و ذلك قبل 8 أيام على الأقل.
- ❖ يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة و يذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات و يبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر.

- ❖ ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية محضر الجرد مفروقا باقتراحات إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة.
- ❖ تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة.
- ❖ إذا ما أبرزت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها والأحكام المطابقة وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 .
- ❖ يحدد للمعني أجل ثلاثة أشهر لا يمكن أن تتجاوزها للقيام بإجراءات المطابقة وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك أو رفضها عند الاقتضاء .

#### **6 - رخصة الهدم كآلية رقابية في مجال التهيئة و التعمير : (PARMIS DE DEMOLIR)**

لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم و ذلك تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998.

#### **محتوى ملف رخصة الهدم :**

نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة و طلب رخصة الهدم, نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية, نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

عندما تتواجد البناية على بعد اقل من ثلاثة أمتار من البنائيات المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني , يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم .

أما عن الملف التقني فإنه يتكون من :

- 1 - مخطط تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- 2 - مخطط الكتلة على سلم 1/500 أو 1/200 .
- 3-تقرير أو تعهد على القيام بعملية الهدم.
- 4 - مخطط مراحل الهدم.
- 5 - مخطط للبناءية على سلم 1/100 .
- 6 - التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

إيداع و دراسة تسليم رخصة الهدم :

- ❖ يودع ملف طلب رخصة الهدم في مقر البلدية التي يتواجد بها المبنى موضوع الهدم في خمسة 5 نسخ مقابل وصل إيداع.
- ❖ تتم دراسة طلب الرخصة من قبل المصالح المحلية المكلفة بالتعمير خلال مدة أقصاها ثلاثة 3 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.
- ❖ تسلم رخصة الهدم على شكل قرار صادر عن رئيس البلدية المختص إقليميا ( مكان تواجد البناء المعنية بالهدم ). لا يسمح لمقدم الطلب أن يبدأ عملية الهدم إلا بعد مرور 20 يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم و بعد إرساله لتصريح بداية الأشغال في الموقع.
- ❖ ينشر وصل استلام طلب رخصة الهدم من قبل رئيس البلدية في مقر البلدية خلال كامل فترة دراسة الطلب.
- ❖ كما يستطيع السكان المقيمين بالبلدية الاعتراض على تسليم رخصة البناء أمام رئيس البلدية.

❖ تعتبر رخصة الهدم لاغية في الحالات التالية :

- إذا لم يتم هدم البناء بعد 5 سنوات
- إذا تم توقيف عملية الهدم لمدة 3 سنوات متتالية.

- إذا ألغت المحكمة رخصة الهدم.

❖ كل من قوبل طلبه لاستصدار رخصة الهدم بالرفض ، له الحق في تقديم طعن إداري أمام الجهة التي رفضت الطلب أو متابعة هذه الجهة قضائيا.

### 3-2- مكانيزمات الرقابة البعدية (الأعوان المتدخلون في معاينة المخالفات العمرانية):

هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة أثناء و بعد الانتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها و ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة و فرض عدة إلتزامات و واجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة أو الهدم ، و الهيئات التي تسهر على الرقابة البعدية تتمثل في نوعان و هما :

### 3-2-1 أجهزة الرقابة الإدارية :

و هي الأجهزة التي أعطاهها المشرع الجزائري الحق في مراقبة و ضبط المخالفات العمرانية ، و كذا مراقبة

انجاز الأشغال و تقدمها في مجال التعمير .

### 3-2-1-1-1 مفتشي التعمير :<sup>1</sup>

و من مهامهم ما يلي:

- \* مراقبة و متابعة المشروع و مدى تطبيق القوانين في مجال التعمير .
- \* ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران و البناء و حماية الإطار المبني و اقتراح كل التدابير الرامية لتحسين فعاليتها و تعزيز عملها.القائم بتقييم تدابير و أعمال الرقابة و التفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 55/06 الذي يحدد شروط و كيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات الرقابة.

- \* القيام بالزيارات الميدانية ( الدورية , و الفجائية ) من أجل طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الاطلاع عليها و هذا من اجل التفتيش و مراقبة عمليات البناء في المدينة.
- \* السهر على تطبيق القوانين و التشريعات و دون التفرقة بين المواطنين.
- \* الحفاظ على حماية الإطار المبني , و الطابع العمراني و على جمال و نظافة المدينة.
- \* إقتراح التدابير و وضع المنهجيات التي تساعد في مجال مراقبة العمران.

### 3-2-2- أعاون البلدية المكلفين بالتعمير :<sup>1</sup>

و من مهامهم ما يلي:

- التزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القانون.
- السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال التعمير .
- حماية الطابع الجمالي و المعماري في إطار حماية التراث.
- السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز و السكن.
- السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية.
- التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها،
- تسهر البلدية على الحفاظ على وعائها العقاري و منح الأولوية في تخصيصها لبرامج التجهيزات العمومية و الاستثمار الاقتصادي .
- و تسهر أيضا على الحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للأملاك العمومية للدولة .

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 55/06 الذي يحدد شروط و كيفية تعيين الأعاون المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معابنتها و كذا إجراءات الرقابة.

### 3-2-3- مديرية الهندسة المعمارية و البناء و التعمير :

تتولى مديرية البناء و التعمير بشتى فروعها بتنفيذ سياسة الدولة على المستوى المحلي في مجال العمران و من بين مهامها<sup>1</sup> :

- الإشراف على متابعة و مراقبة المشاريع الخاصة بالتجهيزات العمومية
- تقديم المساعدات للبلديات و المصالح الأخرى مثل ( الدائرة , المصالح التقنية , الوكالة و التسيير العقاري للمصالح الفلاحية ) و يتم ذلك باستشارات تقنية للمواضيع المطروحة.

- تحضير البطاقات التقنية للمشاريع المراد انجازها.
- تحضير الكشوف الكمية و التقنية لهذه المشاريع.
- إحصاء السكنات القديمة و السكنات الأهلة للسقوط و السكنات الفوضوية.
- مراقبة ملفات رخص البناء.

### 3-2-4- أعوان مصلحة شرطة العمران :

عبارة عن جهاز تنفيذي يسهر على تطبيق النصوص القانونية التي تجعل من بعض الأفعال الماسة بالعمران أفعالاً غير مشروعة، فهي تختص بتجسيد النصوص القانونية التي جاءت في هذا المجال حيث تم إنشاؤها بموجب القانون رقم 82-02 ، المؤرخ في 06/02/1982 و القانون رقم 29/90 ، المؤرخ في 01/02/1990 و تعمل وفقاً لإجراءات قانونية محددة.<sup>2</sup>

و من مهامها السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير وحماية البيئة للحد من المخالفات العمرانية . وذلك ب:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - تربص ميداني للطالبة ، للقسم الفرعي للبناء و الهندسة المعمارية لدائرة جامعة ولاية الوادي 2018/2019  
<sup>2</sup> - القانون 55/06 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريعية و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات الرقابة.  
<sup>3</sup> - سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية و سبل الوقاية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، شعبة حقوق ، مخصص قانون أعمال ، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي - دفعة 2013/2014 ص27

- ✚ التواجد الدائم في الميدان ومراقبة عمليات البناء بتعيين دوريات مراقبة.
- ✚ معاينة المخالفات وتحرير محاضر توجه للعدالة وكذا مساعدة المصالح التقنية في حالة الهدم.
- ✚ السهر على الجمال المدن والتجمعات السكنية والمنشآت بمنع كل البناءات اللاشعرية.
- ✚ السهر على احترام وضع الألواح المبنية لمراجع البناء وفتح الورشة.
- ✚ السهر على تطبيق الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية
- ✚ التواجد الدائم في الميدان وهذا لمراقبة عملية البناء وذلك بتعيين دوريات مراقبة.
- ✚ توجيه إنذارات لتوقيف الأشغال.
- ✚ معاينة المخالفات وتحرير محاضر توجيه للعدالة.

### 3-2-5- الجمعيات كهيئة للرقابة :

من المهام الأساسية للأعوان المؤهلين هي المراقبة لأشغال البناء أثناء الانجاز, و تتمثل هذه المهمة في الزيارة الميدانية لورشات الأشغال و تحرير محاضر معاينة المخالفات وتبليغها.

**هيئة المراقبة التقنية للبناء (CTC):**

وهي لجنة تقوم بمراقبة تقدم أشغال البناء و معاينة مخالفات البناء و التعمير و هي متكونة من:<sup>1</sup>

- الكاتب العام للبلدية .
- ممثل من مصلحة التقنية للبلدية .
- ممثل للدائرة.
- ممثل مفتشية أملاك الدولة.
- ممثل الوكالة العقارية.
- ممثل شرطة العمران
- مفتش التعمير

مهمتها زيارة كل البنايات في طور الانجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية , و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الإطلاع عليها .

<sup>1</sup> - تريبص ميداني للطالبة ببلدية سيدي عمران - دائرة جامعة -ولاية الوادي تحت إشراف المؤطر بالمؤسسة بن فرحات مصباح 2016/2015

## الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للمخالفات العمرانية

عند معاينة المخالفة يقوم مفتش التعمير بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة, و كذا التصريحات التي تلقاها من المخالف . يوقع محضر المعاينة من قبل مفتش التعمير و المخالف و في حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر و كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس.

و بعد قيام هذه اللجنة بالمعاينة و عند إثبات المخالفة بالإجماع يتم إعداد محضر من طرف مفتش التعمير في 5 نسخ بعدها يقوم بإصدار أمر بتوقيف الأشغال.

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى كل من السادة.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- الوالي
- مدير البناء و التعمير بولاية الوادي
- رئيس الدائرة
- و يتم الاحتفاظ بنسخة في أرشيف الإدارة.

أما عند انجاز بناية دون رخصة يتعين على مفتش التعمير تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في اجل لا يتعدى (72) ساعة و في هذه الحالة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في اجل (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر المخالفة.

#### 4- المخالفات العمرانية و علاقتها بالتشريع الجزائري :

##### 4-1-تعريف المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري :

هي كل مخالفة على المجال الحضري إذا لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بال عمران، حيث تحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة البناء أ و رغم وجودها ، وهي مجمل الممارسات التي تعرض العقار إلى ضرر من خلال خرق القانون سواء تم ذلك بصورة فردية أو جماعية.

هي ضبط كل أشكال النمو العمراني مع ضرورة الامتثال للضوابط القانونية التنظيمية للبناء والتعمير ،تهدف إلى إدماج جميع المكونات الاجتماعية ،الاقتصادية ،الجمالية المتعلقة بالمدينة بواسطة إشراك كل القطاعات و المؤسسات الفاعلة في ميدان التعمير رغم اختلاف صلاحياتها وتنافر أهدافها كما أنها تعد كعمل إداري تقني يتمثل في مراقبة وقائية لمطابقة أي بناية للقواعد العامة للبناء تكون فيها رخصة البناء وسيلة وشرط للبناء.

##### 4-2-أنواع المخالفات وعلاقتها بالتشريعات :

تتعدد المخالفات العمرانية على مستوى النسيج الحضري و التي سنحاول ذكرها حسب القواعد والقوانين .

##### حسب الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 م:

المتعلق بتحديد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها من حدوث مخالفة البناء دون الحصول على رخصة البناء بحيث تنص هذه القواعد على أنه:

- لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي ، لم يحصل على رخصة البناء سلمتها له السلطة المخولة قانونا أن يباشر أو يقيم بناء كيف كان موقعه أو نوعه أو استعماله

## الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للمخالفات العمرانية

، سواء كانت الأشغال تستهدف تشييد منشأة جديدة ،أو توسع بناء،أو الزيادة في العلو ،أو تغيير الواجهة أو توزيعه الخارجي .

-لا تحل أي رخصة إدارية كيفما كان نوعها ومهما كانت السلطة التي تسلمها محل رخصة البناء.

- يهدم كل بناء يشيد دون رخصة بناء قبلية وتعاد أماكنه إلى حالتها الأصلية على نفقة الباني الأصلي ، دون المساس بالمتابعات الأخرى.

### حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991م:

يضبط هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء ، وهذا تطبيقا لأحكام القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير ،فعدم العمل بهذه القواعد يؤدي إلى الوقوع في مجموعة المخالفات والمتمثلة في:

#### أ. مخالفة موقع البناء و الطرق المؤدية إليه :

نظرا للأهمية التي يقتضيها موقع البناء والطرق المؤدية إليه فإنه يمكن حدوث مخالفة على مستواه، ومنه يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة التجزئة للأرض من أجل البناء أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها ،وهذا في كل من الحالات التالية :

- إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها.

- إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للانهيئات الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة والزلازل.

## الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للمخالفات العمرانية

- إذا كانت البناءات أو التهيئة بفعل موضعها وحجمها من طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة .

- إذا كانت البناءات بفعل موقعها وأهميتها ومالكها يمكن أن تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية.

- إذا كانت البناءات من طبيعتها أو من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو كذا الآثار التاريخية.

- يمكن رفض رخصة البناء لعمارة أو مجموعة عمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها.

ونظرا لمتطلبات حفظ الصحة والأمن وطمأنينة سكان العمارة المزمع انجازها ، "لا يجوز إقامة بناية على بعد لا يقل عن 6 أمتار من محور الطريق ،بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه، ما عدا إذا كان الأمر يعني تجزئة أو مجموعة سكنات تمت الموافقة عليها".

### ب. مخالفة موقع البناءات وحجمها :

لتقادي الوقوع في هذا النوع من المخالفة يجب إتباع القواعد التالية:

\* يجب أن تقام البناءات في ملكية واحدة حيث لا تحجب الفتحات التي تثير غرف المساكن بأي جزء من العمارة عند الرؤية تحت زاوية تفوق 45° فوق المستوى الأفقي المعتبر اعتمادا على هذه الفتحات.

\* يجب أن تتوفر في انجاز مجموعة من العمارات ذات الاستعمال السكني تشمل 20 مسكنا على الأقل لا على الشروط التالية :

## الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للمخالفات العمرانية

\* يجب أن يستفيد نصف من العمارة على الأقل من الواجهة المثقوبة بالفتحات المستعملة لإنارة غرف المسكن.

\* يجب وضع كل مسكن بكيفية تجعل نصف عدد الغرف تطل على الواجهة التي تتوفر فيها هذه الشروط.

\* عندما لا تقام البناية على حدود الأرضية فإن المسافة المقاسة أفقياً من كل نقطة في هذه البناية إلى نقطة حدود الأرض التي هي الأقرب، يجب أن تكون مساوية على الأقل لنصف العمارة المعتبرة دون أن تقل على أربعة أمتار.

\* عندما تكون الواجهات لا تحمل فتحات لإنارة غرف المسكن، يمكن تقليص المسافة في الحدود الفاصلة إلى ثلث العلو مع أدنى حد قدره متران.

ت. تجاوز معامل شغل الأرض (كثافة البناءات في الأرض):

إن الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء المناطق الحضرية أو المعمورة يعبر عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض (معامل شغل الأرضيات) تساوي واحد.

وتحدد تنظيمات خاصة بالكثافة المقبولة تبعاً لمختلف أنواع الأراضي التي تقع خارج الأجزاء الحضرية من البلدية.

ث. مخالفات المواصفات التقنية لطبيعة الأماكن (مظهر البنايات):

لكل منطقة خصائصها و طبيعتها التي تميزها عن باقي المناطق ،وبالتالي فهي تخضع لقواعد وأحكام تنظمها فمخالفة هذه الأحكام و القواعد تؤدي إلى ارتكان مخالفة وبالتالي فإنه :

- يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة ،إذا كانت البناية والمنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها و حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناطق الطبيعية أو الحضرية وكذا المحافظة على المعالم الأثرية .

- يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء و تماسك عام في المدينة و انسجام المنظر.

### **ج. عدم احترام العلو المرخص به:**

يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البنايات المجاورة في المناطق المبنية بعد تجزئتها والتي تمثل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها المخطط العمراني قيد المراقبة.

### **ح. عدم إقامة سياج:**

يجب انجاز سياج بانسجام كامل مع البنايات الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية والبناء ،ولا يجوز أن يتعدى ارتفاع السياج 2.4 متر على طول طرق المرور والجزء المبني منه يقل عن 1.5 متر انطلاقا من الرصيف.

### **خ. التعدي على المساحات الخضراء:**

يمكن رفض رخصة البناء إذا لم يتم احترام المساحات الخضراء الموجودة التي تمثل أهمية كبيرة ، و إذا كان انجاز المشروع ينجز عنه هدم عدد كبير من الأشجار.

### **د. إقامة نشاطات مخالفة :**

يمكن أن يتوقف إنشاء أو توسع مجموعة سكنية أو بنايات ذات طابع صناعي أو مستودعات و كذا البنايات الخفية أو المؤقتة، على شرط تهيئة حاجز الخطورة وسياج أو فرض حد من الارتجاع.

**حسب المرسوم التنفيذي رقم 07-94 المؤرخ 15 ماي 1994**

نص القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير على اختصاص القاضي الجزائري النظر في جميع الجرائم الناجمة عن مخالفة القانون 29/90 و النصوص التنظيمية المتعلقة به إلا أن نص المادة 77 من القانون رقم 29/90 تحدثت عن جرائم المباني بصفة عامة دون تعدادها و تبعا لذلك جاء المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 15 ماي 1994 ليوضح غموض المادة 77 من القانون رقم 29/90 إلا انه جاء بمادة وحيدة في المادة 50 و التي تنص على أنواع المخالفات كما يلي :

**أ- تشيد بناية دون رخصة بناية :**

يعد البناء دون رخصة بناء من أهم الجرائم الواقعة على العقار المبني نظرا لأهميتها في ردع مخالفات العمران ونظرا لكثرة النزاع حولها سواء أمام القضاء الإداري على المجال العمراني أو القضاء العادي و تعد رخصة البناء وسيلة استحدثها المشرع لسيط الرقابة الإدارية على المجال العمراني وذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أو التعلية أو إعادة البناء ، أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة البناء تبيح له ذلك و الغرض من هذه الرخصة هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه القانون أو ما يتطلب السير الحسن لانجاز المباني.

وقد تكلمت المادة على فعل التشييد فقط ولم تتكلم عن أفعال أخرى خاصة بالبناء خارج التنظيم أو عدم تجديد الترخيص بعد مضي المادة المحددة في الرخصة ،وان عدم النص على هذه المخالفات يجعلنا نطبق المادة 77 من القانون 29/90 وهذا يشكل إجحافا ذلك أن الذي له رخصة بناء وقام بالبناء خارج التنظيم ففي الأولى تكيف المخالفة على أنها جنحة وتطبق العقوبة حسب المادة 77 من القانون السابق الذكر أما الثانية يعاقب سوى بغرامة لا تتجاوز في جميع الحالات 2000 دج ،وهذا يشجع عدم اكتراث المواطن برخصة البناء إلى عدم فعاليتها

في مراقبة البناءات الأمر الذي يسمح بنشوء فوضى عمرانية وغياب تام للذوق الجمالي العمراني .

**ب- تشيد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء :**

إذا كانت رخصة البناء التي فرضتها المادة 52 من القانون 29/90 وسيلة وقائية فهي شرط ضروري قبل الشروع في انجاز البناءات فان شهادة المطابقة هي الوسيلة العلاجية : فمن يحصل على رخصة البناء يجب التقيد بها و إلا فالإدارة لن تسلمه رخصة المطابقة ،و الغرض من هذه الرخصة هو احترام قواعد البناء التي فرضتها رخصة البناء وكل مخالفة تعرض صاحبها إلى عقوبة الغرامة المنصوص عليها في المادة 55 حسب الحالة التي بلغها التجاوز .

**ت- عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار :**

ألزم المشروع أو القائم بالأشغال أن يقوم بالتصريح و الإشهار و تتمثل هذه الإجراءات في وضع لافتة تبين مراجع البناء طبقا لرخصة البناء الممنوحة و إخبار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا .

وقد ألزم المشرع في المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المستفيد من الأشغال أن يضع خلال المدة الكاملة لعمل الورشة لافتة مرئية من الخارج توضح مراجعة رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء و تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة و تاريخ الانتهاء ،و اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و المؤسسة التي تقوم بالانجاز ،ويحدد الوزير المكلف بالتعمير نموذج لهذه اللافتة فاذا قام المستفيد بأشغال البناء دون القيام بهذه الإجراءات تقوم المخالفة و يتعرض صاحبها لعقوبة الغرامة التي تقدر بمبلغ 200 دج عن كل مخالفة .

كما تتحقق المخالفة في عدم وضع اللافتة أصلا أو في حالة وضعها ولكنها غير مستوفية للبناءات الجوهرية المذكورة و أن تكون اللافتة الموضوعة مخالفة للنموذج المقرر .

والهدف من وضع اللافتة في مكان ظاهر عند الشروع في البناء أو التعلية ،هو ضمان قيام المقاول والمهندس بالتنفيذ طبقا للمرسوم والمواصفات ،وهو إجراء من شأنه أن يطمئن أصحاب الشأن ويسمح بالمراقبة للهيئات المختصة.

### **حسب السند القانوني لشرطة العمران:**

#### **أ - البناء دون رخصة بناء على ملك خاص أو ملك للغير:**

لا يجوز إقامة بناء على ملك خاص أو ملك للغير دون الحصول على رخصة بناء مسبقا من طرف السلطات المعنية قانونيا ، وفي هذه الحالة يقوم مفتش التعمير بإعداد محضر مخالفة وترسل نسخ منه إلى رئيس المجلس الشعبي الولائي وأخرى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والنسخة الثالثة إلى مديرية التعمير والبناء ،ويتم متابعة المخالفات لمدة 30يوم وبعدها يصدر قرار الهدم مباشرة والذي يقوم بتنفيذه رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 08 أيام من إصدار القرار بالهدم .

#### **ب- القيام بإنجاز أشغال دون ترخيص (الهدم،التجزئة):**

لا يجب إنشاء أي نوع من الأشغال المتعلقة بمظهر البنايات كإجراء تعديلات على بناء قديم دون الحصول على ترخيص وفي هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذ قرار الهدم.

#### **ت- عدم انجاز فاصل مادي عند إقامة الأشغال على حافة الطريق أو الممرات الخاصة بالراجلين والأرصفة ( التسييج ):**

تخضع إقامة سياج في المناطق المشار إليها في مواد القانون 29/90 والمتعلق بالتهيئة والتعمير وهذه المناطق هي المناطق الساحلية والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي وكذلك البنايات والمنشآت ذات المصلحة

## الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للمخالفات العمرانية

الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية والتعديلات برخصة ببداية الأشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ث- تجاوز معامل شغل الأرض بمقياس معين في النسب المقررة أو تجاوز معامل أرضية البناء بمقدار معين في النسب المقررة:

في هذه الحالة يتم إعداد محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية لقانون التعمير لأشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء وبعد التأكد من المخالفة يصدر قرار الهدم الذي يسهر على تنفيذه رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ج- الاستيلاء على جزء من ملكية الغير :

لا يمكن إقامة أي نوع من الأشغال على جزء من ملكية الغير وعند التأكد من حدوث المخالفة يتم تهديم الجزء المبني من ملكية الغير وإعادةه إلى حالته الأصلية وذلك من خلال إعداد محضر يتبعه تقرير بكيفية الهدم .

ح- تعديل الواجهة أو انجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية:-

في هذه الحالة يجب إيقاف الأشغال مهما كان نوعها وإعادة المبنى إلى حالته الأصلية حسب ما تنص عليه مختلف المخططات التقنية المتعلقة بالمبنى.

خ- عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء:-

لا يمكن إنشاء أو إقامة بناء دون وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء وكذلك توضح جميع المعلومات التي تخص البنايات المنشأة في حد ذاتها.

د- تشييد بناء دون رخصة على ارض تابعة للأملك العمومية ،الخاصة أو الوطنية:

تطبق المتابعات عن المخالفات ضد الشخص الذي ينسب إليه الفعل الذي يحدث المخالفة ،أو الشخص الذي تنجز لحسابه الأشغال وعند التأكد من المخالفة يهدم كل بناء دون ترخيص على ارض تابعة للأملك الخاصة أو العمومية وتعاد الأماكن إلى حالتها الأصلية دون المساس بالمتابعة الجزائية وممارسة كل الطرق القانونية الأخرى ويقع الهدم بناءا على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي إن اقتضى الأمر ويترتب على عمليات الهدم إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية التي تقوم بها البلدية مباشرة .

ذ- تشييد بناية لا تطابق مواصفاتها رخصة البناء:

في هذا النوع من المخالفات يتم دفع غرامة جزائية حسب نوع كل حالة من الحالات التالية:

- تجاوز معامل شغل الأرض يقل عن نسبة 10 المقررة 400 دج

- تجاوز معامل شغل الأرض يفوق 10 المقررة 900 دج.

- عدم احترام الارتفاع المرخص به :900 دج عن كل مستوى أو 300 دج عن كل متر يضاف انطلاقا من الحد المرخص به.

- الاستيلاء على ملك الغير :800 دج.

تعديل الواجهة :700 دج .

عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء:200 دج

-عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال :200دج.

## الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للمخالفات العمرانية

يجب على المخالف أن يدفع مبلغ الغرامة الجزائية لخزينة الولاية في أجل 30 يوم ابتداء من تبليغ المحضر وإلا سيتم الشروع في المتابعات القضائية ضد الشخص الذي حرر المحضر ضده.

### 4-3-العقوبات الخاصة بالمخالفات العمرانية :

العقوبات العمرانية هي تلك الإجراءات الأمنية التي تقوم بها السلطة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات حيث نص القانون 08/15 المتعلق بمطابقة البناءات على العقوبات الخاصة بالمخالفات العمرانية و صنفها كما يلي :

#### الجدول رقم (1): العقوبات الخاصة بالمخالفات.

نوع المخالفة	شكل المخالفة	العقوبة
المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة	إنشاء تجزئة سكنية أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة	الحبس من 6 أشهر إلى سنتين زائد غرامة مالية 100.000 إلى 1.000.000 د ج
	تشديد بنائية داخل تجزئة سكنية لم يتحصل لها على رخصة تجزئة	غرامة 100.000 د ج إلى 1.000.000 د ج
	بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذ كانت غير مرخصة أو لم يستلم بها حق الانتفاع المؤقت لأشغال الانتفاع	الحبس 6 أشهر إلى سنة + غرامة مالية من 100.000 د ج إلى 1.000.000 د ج
المخالفات المتعلقة برخصة البناء	عدم انجاز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء	غرامة مالية من 50.000 د ج إلى 100.000 د ج

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للمخالفات العمرانية

تشديد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة بناء	غرامة مالية من 50.000 د ج إلى 100.000 د ج و في حالة العودة يعاقب ب 6 أشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة.
المخالفات المتعلقة برخصة المطابقة	عدم تحقيق مطابقة البناية في الآجال المحددة
استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها	غرامة مالية من 20.000 د ج إلى 50.000 د ج
عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة	غرامة مالية من 100.000 د ج إلى 300.000 د ج
الإدلاء بتصريح كاذب	وفقا لأحكام قانون العقوبات
الربط المؤقت أو النهائي للبناية الغير قانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول على التوالي على رخصة البناء أو المطابقة	غرامة مالية من 50.000 د ج إلى 100.000 د ج
عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الآجال المحددة	غرامة مالية من 10000 د ج إلى 50000 د ج في حالة العودة تضاعف الغرامة
عدم إيداع طلب إتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية بعد تسوية	غرامة مالية من 50000 د ج إلى 100000 د ج

## الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للمخالفات العمرانية

	وضعية في الآجال	
غرامة مالية من 5000 د ج إلى 10000 د ج في حالة العودة تضاعف الغرامة	عدم وضع سياج الحماية للورشة لافتة تدل على إتمام أشغال الانجاز	
غرامة مالية من 5000 د ج إلى 20000 د ج	وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي	

المصدر: الجريدة الرسمية العدد 44: القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إنائها.

## خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل تمكنا من تحديد النقاط التالية:

- المنظومة التشريعية مرت بعدة مراحل أرادت الجزائر من خلالها تنظيم المجال العمراني و سعت إلى علاج القضايا المتعلقة بالبناء و محاربة كل بناء غير قانوني.
- كرست السلطات المحلية أجهزة مراقبة وتسيير من أجل تنظيم عملية البناء و التعمير داخل النسيج الحضري متمثلة في آليات الرقابة القبلية بواسطة شهادات و رخص التدخل على المجال، أدوات التهيئة و التعمير بواسطة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.
- و آليات الرقابة البعدية المتمثلة في الأعوان المؤهلين للمراقبة.
- الإطار القانوني عرف المخالفات العمرانية و صرح بعقوباتها.



### مقدمة:

في هذا الفصل سنقوم بإعطاء لمحة تاريخية لمدينة جامعة، و نعرف بموقعها الإداري و الجغرافي ثم نتطرق بإيجاز إلى الدراسة الطبيعية و السكانية و العمرانية لها التي لها تأثير كبير على نسيجها العمراني. ثم نحصل مختلف الأنماط السكنية الموجودة في المدينة و أماكن تواجدها. لنحاول في الأخير تقديم المخالفات العمرانية بصفة عامة في مدينة جامعة.

1. الدراسة التحليلية لمدينة جامعة:

1- لمحة تاريخية لمدينة جامعة:

توفر المياه الجوفية في منطقة ,, وادي ريغ ,, تشكلت الواحات التي أصبحت نقاط جذب لسكان المناطق القاحلة ، و هذا ما حدث في مدينة جامعة منذ القديم حيث أن سكان الدول الحدودية المجاورة للجزائر من الناحية الجنوبية عمروا المنطقة ، و ذلك منذ الحقب التاريخية الأولى ، و باتصالهم بسكان البربر للمنطقة تكلموا البربرية متأثرة باللغات الأصلية للمعمرين و هو ما يعرف بالريغية نسبة إلى وادي ريغ . حيث سنقوم بتلخيصها في ستته (6) مراحل كالتالي: ( انظر المخطط رقم 3)

1-1-مرحلة قبل (1853):

بظهور الإسلام في الجزيرة العربية و بدخول الفاتحين إلى شمال إفريقيا اختلط القادمون الجدد و أجناس مختلفة بالسكان الأصليين كما حدث في كل المناطق التي فتحت سواء بالإقامة أو الزواج المختلط نظرا لنزوح سكان المنطقة و تعلقهم بالدين الإسلامي تعلموا العربية و أجل تدارس القرآن و أصول الدين.

1-2-مرحلة ( 1583-1853):

صورة رقم(1): ضريح الوالي سيدي علي المحجوبي



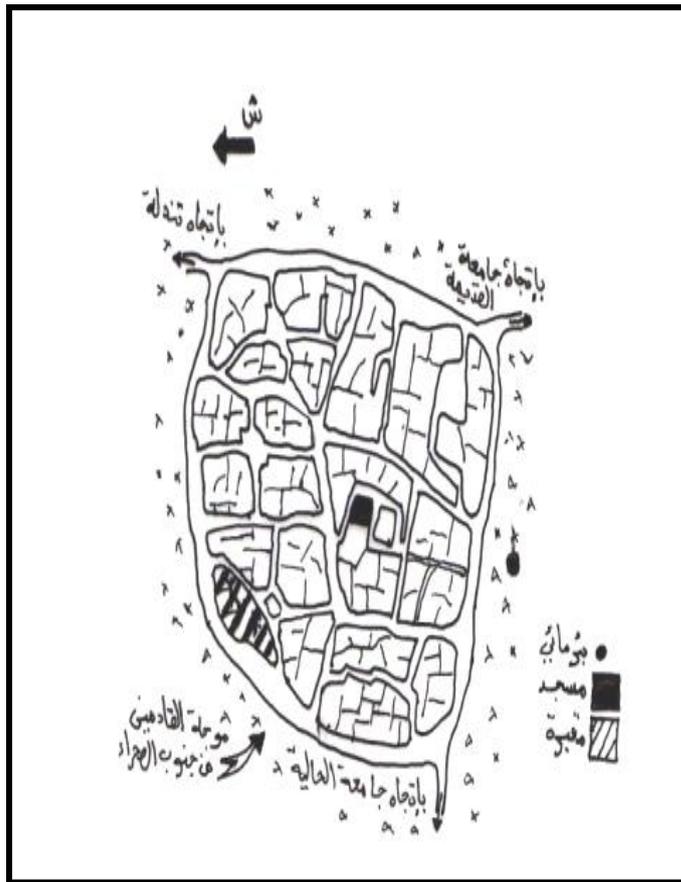
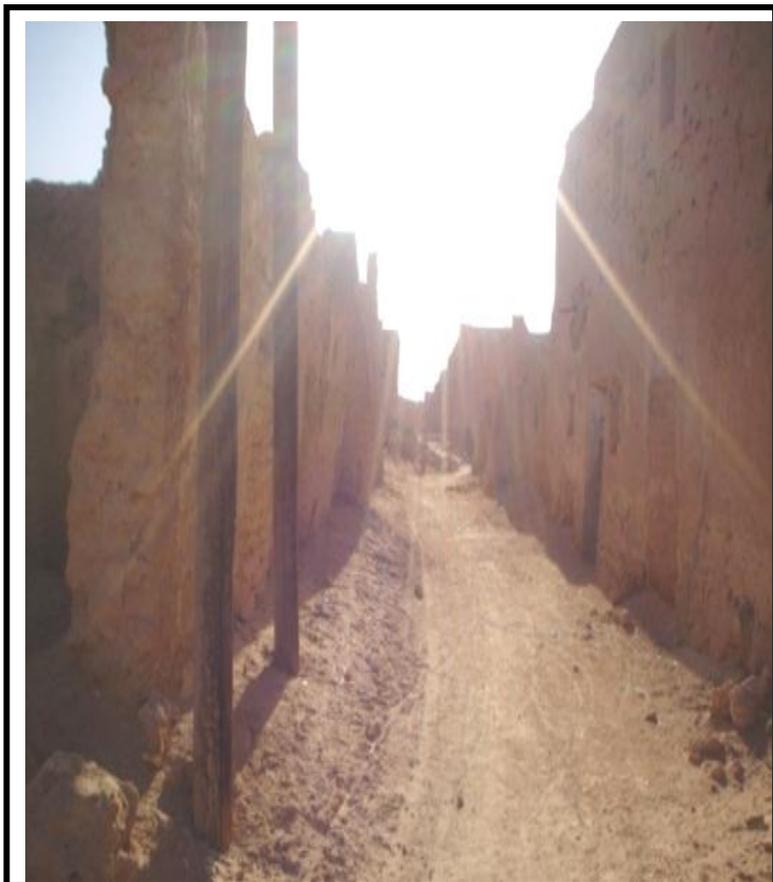
مدينة أورلان (وغلانة القديمة) النواة الأولى لمدينة جامعة تشهد مبانيها على ماضيها و الأخص ضريح الوالي الصالح سيدي علي المحجوبي ،أما سر التسمية أورلان ( أنظر الصورة رقم(2) و المخطط رقم(1)) فترجع إلى العهد الروماني و رغم أن المنطقة لا توجد بها معالم تدل على مرور الرومان فيها.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

## الفصل الثاني:..... الدراسة التحليلية و المخالفات العمرانية بمدينة جامعة

صورة رقم(2): وغلانة القديم

مخطط رقم(01): قصر وغلانة القديم

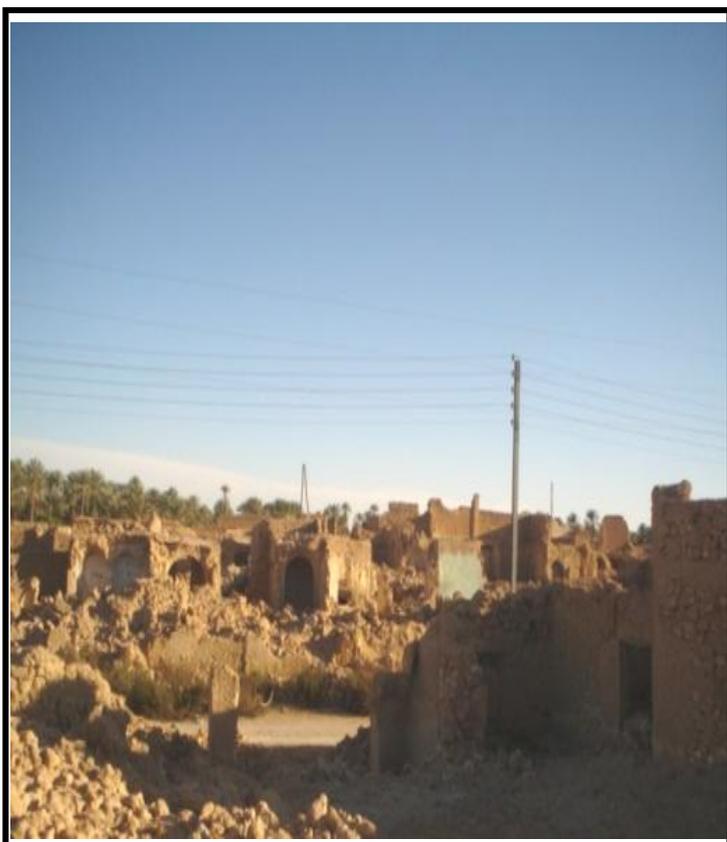


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2009 لبلدية جامعة

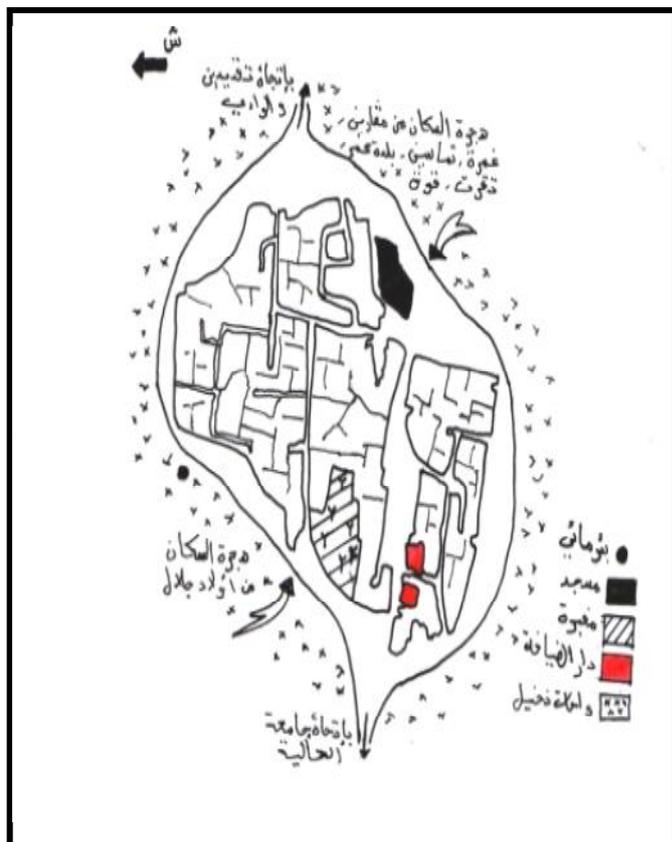
توسعت أورلان بنواة جديدة على بعد 700 م من أورلان القديمة و حافظ على نفس الاسم ،على إثر بناء دار الحشان و التي كانت بمثابة دار للضيافة و مجلس الشيوخ و أعيان المنطقة الذين كانوا يجتمعون و يتدارسون و يقررون في أمور دينهم و دنياهم و نظرا لكرم أهل المنطقة و ترحيبهم بالضيوف جعل الكثير من النازحين يستقرون في المنطقة و يقيمون بالقرب من دار الحشان و هكذا ظهر إسم جامعة لأول مرة ( أنظر المخطط رقم(3) الصورة رقم(3)).

## الفصل الثاني:..... الدراسة التحليلية و المخالفات العمرانية بمدينة جامعة

صورة رقم(3): قصر جامعة القديم



مخطط رقم (02): قصر جامعة القديم



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2009 لبلدية جامعة

### 1-3-مرحلة ( 1853 - 1962 ):

أثناء ثورة التحرير ،و بازياد الضغط على السكان البدو من طرف الاستعمار و تدهور الظروف المعيشية أضطر هؤلاء إلى النزوح للتجمعات القريبة ،و خلال هذه الفترة اتجه نمو المدينة نحو الغرب و تشكل الحي المسمى ,, بالبليدة ,, ،و ذلك بمحاذاة الطريق الرابط بين بسكرة و تقرت.

### 1-4-مرحلة ( 1962-1974 ):

بعد الاستقلال استمر نمو المدينة بوتيرة بطيئة ففي 1969 عمت المنطقة أمطار طوفانية نتج عنها أضرار كبيرة أدت إلى إعادة بنائها وتوسيعها من جديد نحو الغرب . تميزت بـ :

- ظهور بناء غير مخطط .
- ظهور بعض التجهيزات الاجتماعية والدينية.

**1-5-مرحلة ( 1974-1984 ):**

إرتقت المدينة إلى مقر بلدية إثر التقسيم الإداري لسنة 1975 ، تابعة لولاية بسكرة حيث استفادت من مشاريع تنموية أدت إلى توسيعها في اتجاه الشمال الغربي حيث ظهرت أحياء جديدة مثل حي وغلانة ، حي الجبل . تميزت ب :

- ظهور بعض التجهيزات الإدارية كمقر البلدية.

- ظهور منطقة النشاطات (معمل التمور).

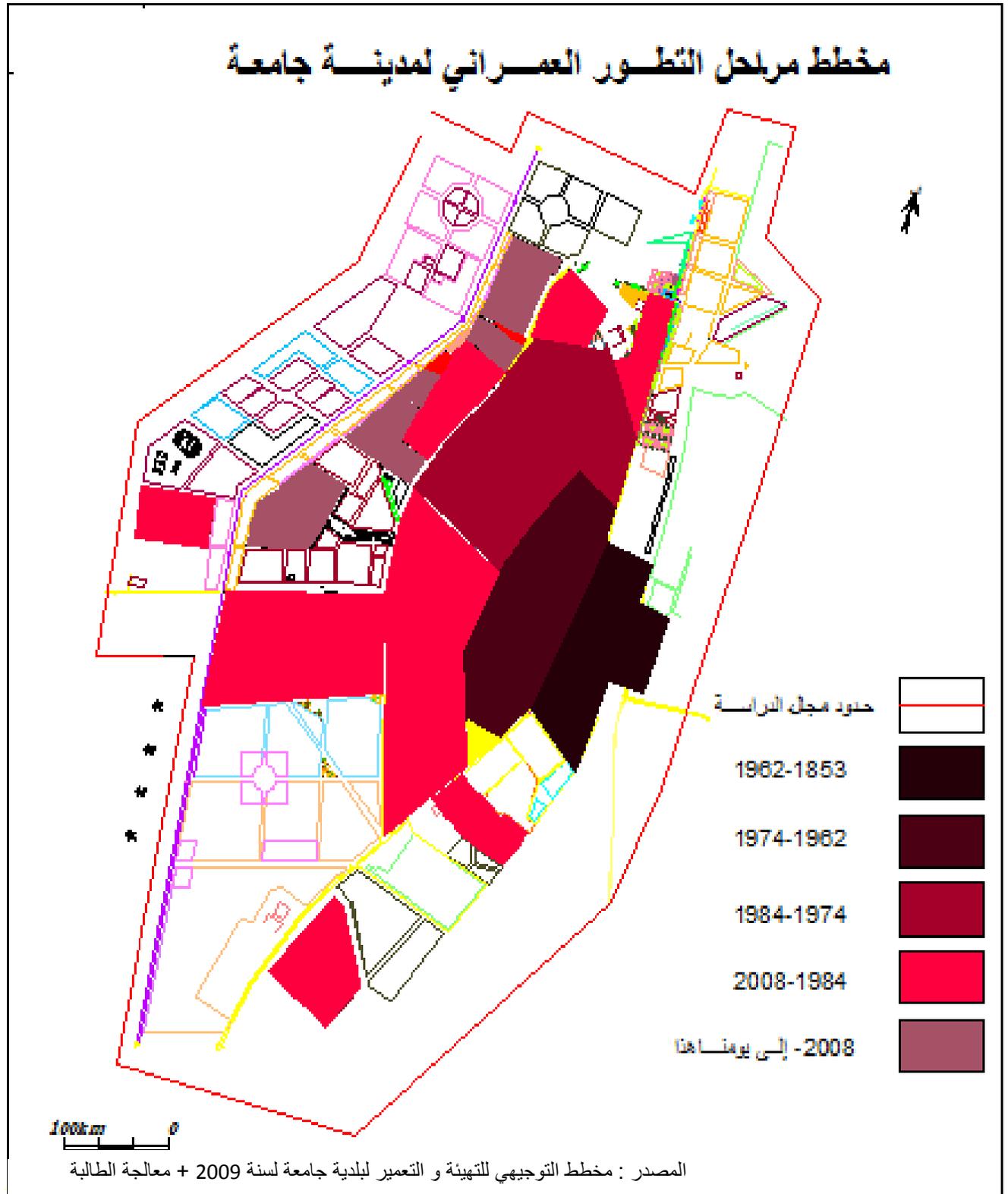
**1-6-مرحلة ( 1984- إلى يومنا هذا):**

إثر التقسيم الإداري 1984 إرتقت مدينة جامعة إلى مقر دائرة، وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 1996 اقترح امتداد المدينة إلى الجهة الغربية حيث ظهرت أحياء جديدة هي : حي النسيم وحي السلام ، وأهم ما ميز هذه الفترة :

- ظهور أحياء جديدة مخططة.

- ظهور تجهيزات مختلفة ( تعليمية، صحية..... إلخ)

مخطط رقم (3): مراحل التطور العمراني لمدينة جامعة.



## 2-الإطار الجغرافي و الطبيعي

### 2-1- موقع ولاية الوادي

تقع ولاية الوادي في الجنوب الشرقي للقطر الجزائري (الشمال الشرقي للصحراء) وهي محصورة بين خطي عرض 27° و 34° شمالا و بين خطي طول 31° و 40° شرقا و تضم 12 دائرة و 30 بلدية تتربع على مساحة قدرها 44586.8 كلم<sup>2</sup> بنسبة 1.7% من التراب الوطني يحدها:

من الشمال : ولاية خنشلة وبسكرة و تبسة

من الغرب: ولاية بسكرة ,ورقلة وجلفة.

من الجنوب والجنوب الغربي: ولاية ورقلة.

من الشرق:حدود الجمهورية التونسية على امتداد 300 كلم

و تنقسم إلى منطقتين واد ريغ و منطقة

وادي سوف.

\*منطقة وادي سوف في الجهة الشرقية وتقع في العرق الشرقي وتضم 22 بلدية.

\*منطقة وادي ريغ في الجهة الغربية وتقع في الأراضي المنبسطة وتضم 8 بلديات.

**2-2- الموقع الجغرافي لبلدية جامعة:**

تقع مدينة جامعة جنوب الأطلس الصحراوي الجزائري، و غرب العرق الشرقي الكبير ذو كثبان رملية و تتسم بالانبساط عموما يحدها شرقا خط السكة الحديدية و واحات النخيل و غربا الطريق المؤدي إلى مدينة مرارة و من الشمال أرضية شاغرة و من الجنوب كذلك .

**2-3- الموقع الإداري لمدينة جامعة:**

تقع مدينة جامعة من جهة الشمال الغربي لولاية الوادي على الطريق الوطني رقم (03) الرابط بين بسكرة و ورقلة و الذي يقسم مركز البلدية إلى قسمين ( شرق -غرب ) ، و يشكل صعوبة في حركة المرور بين القطاعين ، كما أنه يعد المحور الرئيسي في التبادل و الهيكلة المجالية ، إضافة إلى الطريق البلدي الذي يربط بلدية سيدي سليمان بمقر البلدية ، و يحدها ما يلي ( أنظر الخريطة رقم 1)

- شمالا: بلدية تندلة

- جنوبا: بلدية سيدي عمران

- شرقا: بلدية رقية

- غربا: بلدية المرارة

**2-4- البنية التضاريسية لمدينة جامعة<sup>1</sup>:**

تقع مدينة جامعة في غرب العرق الشرقي الكبير أين يصل ارتفاع الكثبان الرملية إلى حوالي 35 % من إجمالي مساحة مجال الدراسة. تحتوي منطقة الدراسة على مظاهر جيومورفولوجية مختلفة و تتسم بالانبساط عموما كما نجد بها مجموعة من التضاريس و لكن بنسب ضئيلة، و أهم العناصر الجيومورفولوجية المكونة لمجال الدراسة تتمثل في:

<sup>1</sup> - تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية جامعة لسنة 2008

2-4-1- وادي الرمال : أهم قناة بالمنطقة ، مستغلة أحسن استغلال يبلغ طولها 150 كلم بانحدار يقدر بـ 0.2 % نحو الشمال .

2-4-2- العرق الشرقي الكبير : مجموعة كثبان رملية موجودة شرق المدينة.

2-4-5- الواحات: وهو المظهر الذي تمتاز به المنطقة

2-4-6- السباخ : متكونة جراء ترسبات حيث تتجمع بها المياه نظرا لطبيعة التربة ، ومن

خلال تحليل للموضع نجد أن التوسع العمراني للمدينة محدود من الجهة الشرقية

لوجود النخيل وكذلك من الجهة الجنوبية الغربية بسبب طبيعة الأرضية غير النفوذة

، ومشكلة صعود المياه.

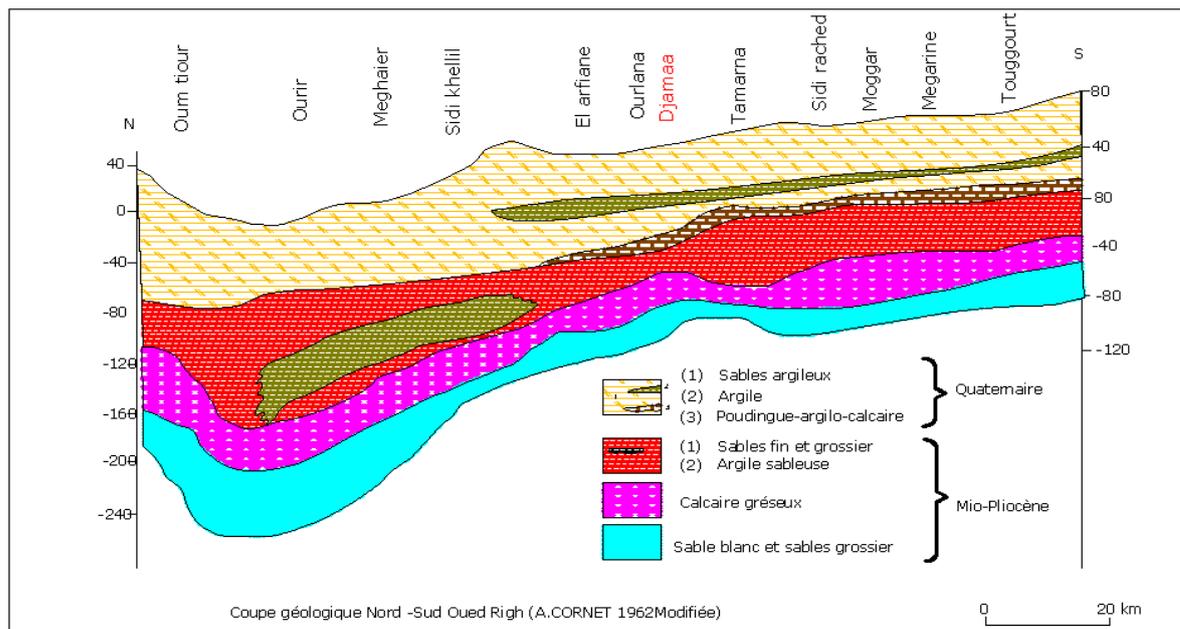
2-5- المميزات الجيولوجية و الجيوتقنية للمنطقة :

تقع مدينة جامعة على توضع رسوبية من العصر الرباعي : طمي ، رمال ، رق

و مصاطب و شرف . إضافة إلى ذلك لا يوجد بها فوالق. كما هو موضح في

الشكل رقم(1)

الشكل رقم (1): مقطع جيولوجي لأرضية المنطقة.



## الفصل الثاني:..... الدراسة التحليلية و المخالفات العمرانية بمدينة جامعة

و من خلال الطبيعة الجيولوجية للأرضية فان المعيق الرئيسي للمنطقة بالنسبة للبناء و التعمير هو صعود المياه .

### 2-6- الشبكة الهيدروغرافية:

في منطقة وادي ريغ و بالأخص مدينة جامعة توجد ثلاثة أنواع من الأسطة المائية و تتمثل في:

السماط الجوفي : الذي يتغذى من السطح (الأمطار -السيلان -المياه النفوذة ) ،جراة سيلان الأودية و المساحات المسقية ، سماط الرمال ، السماط الكلسي .

### 2-7- الموارد المائية: توجد نوعين من الموارد المائية:

-السطحية: و هي توجد على عمق يتراوح بين (01- 08 ) م، ينخفض مستواها في فصل الصيف، و يرتفع في فصل الشتاء، تسبب أضرارا بالمباني و التجمعات السكانية و المحاصيل الزراعية.

-الباطنية : غنى المنطقة بالمياه يرجع إلى تركيبها يسمح بنفاذ مياه الأمطار بسرعة داخل الطبقات الأرضية

2-8- الانحدارات: الدراسة الطبوغرافية لمدينة جامعة أكدت أن مجال الدراسة مسطح و ليس له انحدارات .

### 2-9- الدراسة المناخية :

#### 2-9-1- الحرارة:

تعرف مدينة جامعة مناخ صحراوي جاف يتميز بحرارة مرتفعة بمعدل سنوي 25° م، مما يجعلها تتمتع بكمية إضاءة كبيرة خلال السنة.

جدول رقم (2): درجات الحرارة المسجلة لمنطقة جامعة بين (1975- 1984 )

الشهر	ج	ف	م	أ	ما	ج	جو	أ	س	أك	ن	د
الحد الأدنى (م°)	04	07	9,7	13	17	22	24	24	21	15	09	06
المتوسط (م°)	10	13	16	19	24	29,6	32	32	27,7	21	14,8	11
الحد الأقصى (م°)	17	19	22	26	31	37	40	40	34	28	21	18

المرجع: مصلحة الرصد الجوي بقمار

و من خلال المعطيات الممثلة في الجدول رقم(2) يتبين لنا أن السنة تنقسم إلى فصلين متميزين أحدهما فصل حار و تشتد فيه الحرارة و تفوق 40 درجة مئوية و فصل بارد تبلغ درجة الحرارة 04 درجات مئوية و يفوق المعدل السنوي للحرارة 22 م°.

2-9-2- التساقط :

إن كمية تساقط الأمطار متغيرة حسب الفصول و السنوات و هي تلعب دور هام في تزويد الطبقات الباطنية بالمياه و في تنشيط القطاع الفلاحي.

جدول رقم (3): كمية التساقط (1975 - 1992 )

الشهور	ج	ف	م	أ	ما	ج	جو	أ	س	أك	ن	د	المعدل السنوي
التساقط	02	07	01	05	0	09	0	0	01	4,2	02	01	10
(ملم)	01	02	01	02	0	03	0	0	05	03	01	01	17

المصدر: مصلحة الرصد الجوي بقمار (الوادي)

من خلال الجدول نجد المعدل السنوي للتساقط هو ( 10-17) مم.

- أما بالنسبة للرطوبة<sup>2</sup> فهي بمتوسط 40% و أقصى حد لها شتاء 64 % و أدناها صيفا بـ 33% .

- و التشميس<sup>3</sup> بمعدل 10 ساعات في اليوم فهي تتلقى كمية إضاءة كبيرة خلال كل فصل.

- كما تعرف تيارات<sup>4</sup> مختلفة كالرياح الصحراوي ، السيروكو والرملية .

هذه الميزات للمناخ تفرض نمط معماري يتلائم وخصائص المنطقة .(نمط وادي ريغ)

## 2-10- الدراسة السكانية:

### 2-10-1- مراحل التطور السكاني في مدينة جامعة :

قدر عدد سكان في بلدية جامعة حسب الإحصاء العام للسكن والسكان سنة لنهاية 2015

بـ 63550 نسمة موزعين كالتالي :

مقر البلدية بـ 44050 نسمة

التجمعات الثانوية بـ 19270 نسمة

المناطق المبعثرة بـ 230 نسمة.

### الجدول رقم (4) : تطور عدد السكان لمدينة جامعة :

2028	2018	2015	2013	2008	1998
52144	46766	44050	41292	35533	25187

المصدر : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2009 + مونوغرافية ولاية الوادي لسنة 2015

<sup>2</sup> - تقرير مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية جامعة لسنة 2008

<sup>3</sup> - مرجع سابق

<sup>4</sup> - مرجع سابق

## الفصل الثاني:..... الدراسة التحليلية و المخالفات العمرانية بمدينة جامعة

من خلال معطيات الجدول نلاحظ أن التعداد سكاني حسب مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 2008، قدر ب 25187ن سنة 1998م، ثم أصبح هذا العدد خلال تعداد 2008 ب 35533 ن، و قدر في 2013 ب 41292 ن، و كان حسب تقديرات مونوغرافية ولاية الوادي لسنة 2015 ب 44050 ن ، ليصل تقديره في 2018 إلى 46766 ، و وصل إلى ما يعادل 52144 ن في 2028 ( التعداد الأخير ) حيث كان هذا التطور بمعدل نمو ثابت ،

### 2-10-2- الحظيرة السكنية:

تتنوع الحظيرة السكنية للمدينة من حيث الأنماط السكنية (فردية, نصف جماعي) و إن كان يغلب عليها النمط الفردي . فحسب نتائج الإحصاء العام للسكن و السكان لسنة 2015 فان حظيرة السكن لمدينة جامعة بلغت 5610 من إجمالي المساكن البالغ عددهم 8034 مسكن الموجودة في البلدية.

### الجدول رقم (5) : تطور عدد المساكن لمدينة جامعة :

السنة	1987	1998	2008	2015
عدد المساكن	2426	4322	5610	9491

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية جامعة 2009 + مونوغرافية ولاية الوادي 2015

بلغ عدد المساكن بمدينة جامعة حسب إحصائيات التعداد العام للسكن و السكان بسنة 2008 ما يعادل 2426 مسكن في 1987 ، ليصبح 4322 مسكن في 1998، أما حسب التعداد 2008 وصل إلى 5610 مسكن، ليكون حسب مونوغرافية ولاية الوادي لسنة 2015 ب 9491 مسكن ي سنة 2015.

2-10-3- أنماط السكن :

نتوزع حضيرة المساكن بمقر البلدية جامعة لسنة 2008 على إجمالي المحيط العمراني

كالتالي:

\* المساكن الفردية: تغطي مساحة 172,626 هـ بنسبة 30,20 % من إجمالي المساحة .

\*المساكن النصف جماعية:تغطي مساحة 3,655 هـ بنسبة 0,62 % من إجمالي المساحة

موجودة و مبرمجة.

أما في مدينة جامعة و بعد التحقيق الميداني يمكن تمييز ثلاثة (03) أنماط سكنية بالنسبة

لمجال الدراسة : و هي : النمط الفردي القديم و النمط الفردي الحديث و النمط نصف

جماعي. حيث سنقوم بشرحها بالتفصيل :

1- النمط الفردي القديم ( النواة الأولى لجامعة)

يتواجد هذا النمط في القصور القديمة لأورلان منذ سنة 1538 وهي تشكل النواة

الأولى وبعد اكتظاظها وتهدم بعض مبانيها انتقل السكان إلى القصر الجديد "رجال

الحشان" أو ما يعرف بجامعة القديمة على بعد 900 م من قصر "أورلان" تقريبا، وتميزت

المنطقة آنذاك بشكل شبه دائري ،

صورة رقم (5): النمط الفردي القديم أو التقليدي



شوارع ضيقة ،ومساكن متقاربة وذلك لأسباب اجتماعية ومناخية إلى جانب الحرمة ، كما تميزت كذلك بمواد البناء المحلية ووقوعها داخل الواحات لأسباب أمنية أما المباني فكانت أغلبها ذات طابق أرضي.

المصدر : التقاط الطالبة افريل 2018

## 2- النمط الفردي الحديث:

يتواجد هذا النمط في الشمال الغربي للمدينة تم ببناءة بمواد بناء حديثة ، ارتفاعه لا يتعدى ط+1 و يمتاز بنمط معماري مميز ( نمط وادي ريغ ) كما هو موضح في الصورة رقم(6) أما نمط الفلا كما هو موضح في الصورة رقم(7) فيتميز بهندسة معمارية حديثة ذات صبغة جمالية بارتفاعات محدودة (ط+2)، و يشغل هذا النمط القطع المساحات الكبيرة ، و نجده في التوسعات الجديدة

صورة رقم(7): نمط الفلا



صورة رقم(6): نمط الفردي الحديث



المصدر : التقاط الطالبة افريل 2018

الصورة رقم (8) : النمط نصف الجماعي



3- النمط نصف الجماعي:

هذا النمط حديث النشأة يتواجد بالمنطقة الحضرية الجديدة يتواجد بحي 288 مسكن المعروف بحي النصر و حي 1 فبراير وضيافته سكنية و ارتفاعه ط+1.

المصدر : التقاط الطالبة افريل 2018

## الفصل الثاني:..... الدراسة التحليلية و المخالفات العمرانية بمدينة جامعة

من خلال هذه الدراسة نستنتج أن النمط الفردي الحديث و النصف جماعي و نمط الفلا

يتميز بخصائص أهمها ما يلي :

✚ استعمال مواد بناء جديدة مثل الآجر .

✚ نسيج عمراني مخطط و منظم

✚ هيمنة السكن الفردي على الأنماط الأخرى، ووجود النمط نصف الجماعي و لكن بنسبة

أقل.

✚ معظم السكنات في حالة جيدة بسبب حداثة النشأة، ونجد السكنات الرديئة في النمط

التقليدي فقط، الذي تم هجر معظمه.

✚ أغلب الشوارع واسعة و مهيئة .

مخطط رقم (4): الانماط السكنية بمدينة جامعة.

II. واقع المخالفات العمرانية بمدينة جامعة :

1-تطور عدد المخالفات العمرانية المسجلة بمدينة جامعة:

الجدول رقم(6): عدد المخالفات العمرانية المسجلة بمدينة جامعة خلال السنوات  
( 2013-2014-2015).

السنة	2013	2014	2015
عدد المخالفات المسجلة	104	150	183

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية جامعة

من خلال تحليل الجدول رقم(6) و ، نلاحظ أن هناك تزايد في تسجيل عدد المخالفات خلال السنوات الممتدة ما بين 2013-2015، حيث في 2013 سجلت 104 مخالفة ثم إرتفع العدد الى 150 مخالفة في 2014، ليصل سنة 2015 إلى 183 مخالفة. و ذلك حسب معطيات المصلحة التقنية لبلدية جامعة وقد اكتفينا بدراسة عدد المخالفات العمرانية المسجلة في مدينة جامعة عبر السنوات ( 2013-2014-2015) لأن المعاينة من طرف الأعوان المكلفين بالمراقبة كانت دورية و مستمرة قبل أما بعدها فأصبحت المعاينة قليلة بسبب غياب مفتش التعمير المسؤول عن هذه الخرجات الميدانية. و لذا اعتمدنا في دراستنا كلها على معطيات 2015.

## الفصل الثاني:..... الدراسة التحليلية و المخالفات العمرانية بمدينة جامعة

2/ عدد المخالفات العمرانية حسب أنواعها خلال السنوات ( 2013-2014-2015).

جدول رقم (7): عدد المخالفات العمرانية حسب أنواعها خلال السنوات (2013-2014-2015).

السنة	نوع المخالفة	عددها
2013	❖ بناء بدون رخصة	35
	❖ التعدي على الأملاك العمومية	28
	❖ تجاوز معامل شغل الأرض	7
	❖ تجاوز معامل استغلال الأرض	10
	❖ عدم أتمام أشغال البناء	24
2014	❖ بناء بدون رخصة	50
	❖ التعدي على الأملاك العمومية	15
	❖ تجاوز معامل شغل الأرض	25
	❖ تجاوز معامل استيلاء الأرض	18
	❖ عدم أتمام أشغال البناء	42
2015	❖ بناء بدون رخصة	60
	❖ التعدي على الأملاك العمومية	20
	❖ تجاوز معامل شغل الأرض	36
	❖ تجاوز معامل استيلاء الأرض	22
	❖ عدم أتمام أشغال البناء	45

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية جامعة

## الفصل الثاني:..... الدراسة التحليلية و المخالفات العمرانية بمدينة جامعة

من خلال الجدول رقم(7)، نلاحظ وجود خمسة أنواع فقط من المخالفات المسجلة من

طرف المصالح التقنية لبلدية جامعة و هي كالتالي:

- بناء بدون رخصة
- التعدي على الأملاك العمومية
- تجاوز معامل شغل الأرض
- تجاوز معامل استيلاء الأرض
- عدم إتمام الأشغال

من خلال الجدول رقم(7) نلاحظ أنه في:

سنة 2013 كان أكبر عدد للمخالفات العمرانية المسجلة كان يخص البناء بدون رخصة مقدر ب35 مخالفة تليه التعدي على الأملاك العمومية ب28 مخالفة ثم عدم اتمام اشغال البناء ب24 مخالفة تجاوز معامل الإستيلاء على الأرض ب10 مخالفات ثم تجاوز معامل شغل الأرض ب 7 مخالفات.

و في سنة 2014 نسجل تزايد في عدد المخالفات المتعلقة برخصة البناء حيث بلغ 50 مخالفة و في تجاوز معامل شغل الأرض ليصل إلى 25 مخالفة و تجاوز في معامل الاستيلاء ليصل إلى 18 مخالفة في حين انخفاض عدد المخالفات فيما يخص التعدي على الأملاك العمومية حيث أصبح مقدرا ب15 مخالفة.

و في سنة 2015 سجل تزايد في جميع المخالفات حيث أصبح عدد المخالفات البناء بدون رخصة 60 مخالفة، التعدي على الأملاك العمومية 20 مخالفة و تجاوز معامل شغل الأرض 36 مخالفة، تجاوز معامل الاستيلاء 22 مخالفة و عدم إتمام أشغال البناء ب45 مخالفة.

## الفصل الثاني:..... الدراسة التحليلية و المخالفات العمرانية بمدينة جامعة

كما نجدر بالإشارة أن عدد المخالفات المسجلة في كل سنة هي عدد المخالفات الجديدة بالإضافة عدد المخالفات السابقة التي لم يتم تسوية وضعيتها.

مما سبق نستنتج أن السلطات المعنية لا تؤدي دورها من حيث تسجيل هذه المخالفات إذ انه و من خلال التريص الميداني و المعاينة الميدانية لمدينة جامعة وقفنا على عدة مخالفات عمرانية أخرى غير مسجلة بالرغم من أنها واضحة للعيان و يعاقب عليها القانون.

وهنا سنحاول تقديم لمحة عامة عن المخالفات العمرانية المنتشرة بالمدينة لتوضيح الصورة قبل التطرق إليها بالتفصيل عند دراسة العينات المدروسة كالتالي:

### 2-1- البناء بدون الحصول على رخصة:

#### 2-1-1- بنايات متممة بدون رخصة:

هي البنائيات التي لا تملك رخصة بناء و قد قام أصحابها ببنائها و إتمامها رغم عدم امتلاكهم لهذه الرخصة و امتلاكهم لعقود الملكية ، و يجدر الذكر أنه و من خلال التقرب من بعض السكان واستجوابهم فانه رغم وجود النصوص القانونية المشددة على وجوب التصريح بمثل هذه الحالات لغرض تسويتها إلا أن هناك العديد من الحالات التي لم يقم أصحابها بالتصريح و لم يتخذ أي إجراء يخصهم بالإضافة أنهم قاطنين منذ سنوات.

#### صورة رقم (9): بناية متممة بدون رخصة



المصدر: التقاط الطالبة أبريل 2018

## **2-1-2- بنايات غير متممة بدون رخصة:**

هي البنايات التي قام أصحابها بالشروع في الانجاز و البناء ثم تم توقيف الأشغال لأسباب عديدة رغم عدم الحصول على رخصة البناء.

صورة رقم (10):بناية غير متممة بدون رخصة



المصدر: التقاط الطالبة أبريل 2018

## **2-1-3- التعدي على الأملاك العمومية:**

و تكون معظم هذه المخالفات عن طريق التوسع على حساب الرصيف و كذلك بالاستحواذ على المساحات الخارجية المجاورة للسكن و ضمها كفناء أمامي خاص بالمنزل. أو كذلك بتسيبها و استعمالها كحدائق خاصة.

صورة رقم (11): الإستحواذ على مساحة عمومية و جعلها حديقة خاصة



المصدر: التقاط الطالبة أبريل 2018

2-1-4- تجاوز في معامل شغل الأرض:

من خلال التحقيق الميداني للمدينة لاحظنا وجود العديد من السكنات التي لم تحترم العلو المرخص به (COS) و ذلك بإضافة طابق غير مرخص أو مسموح به في دفتر الشروط.

صورة رقم (12): بناية لم تحترم معامل شغل الأرض



المصدر: التقاط الطالبة أبريل 2018

## **2-1-5- تجاوز معامل استيلاء الأرض:**

من خلال التحقيق الميداني كذلك لاحظنا أن معظم البنايات التي تم إنجازها لم تراعى قواعد البناء والتعمير التي جاءت في دفا تر الشروط من خلال تجاوز معامل استغلال الأرض.

صورة رقم (13): بناية تجاوزت معامل إستيلاء الأرض



المصدر: التقاط الطالبة أبريل 2018

## **2-1-6- تقسيم القطعة الأرضية أو جمع قطعتين أرضيتين:**

فالأولى يقوم من خلالها المالك بانجاز بنايتين على قطعة أرضية واحدة، أو تقسيم المبنى عموديا إلى مسكنين، يكون لكل منهما مدخل خاص به. و تكون العملية إما بين أفراد العائلة الواحدة أنفسهم، أو عن طريق بيع جزء منها لأشخاص آخرين، بهدف توفير موارد مالية لإكمال المسكن.

أما الثانية هي عملية يقوم من خلالها بعض المستفيدين بجمع قطعتين أرضيتين أو أكثر، من أجل إنجاز بناية واحدة. إن تقسيم القطع الأرضية يعني زيادة في الكثافة السكنية في التحصيل. و بالتالي زيادة الضغط على المرافق العامة و التجهيزات. ما يساهم في تدهورها، و الإخلال بالبيئة العمرانية. أما بالنسبة لجمع قطعتين فهذه العملية تساهم في الإخلال بالتوازن

## الفصل الثاني:..... الدراسة التحليلية و المخالفات العمرانية بمدينة جامعة

بين كتلة المبنى و مساحة الفراغ، وحتى التناسق بين أحجام المباني داخل التخصيص و بالتالي الإخلال بالمشهد العام للتخصيص و ببيئته البصرية و العمرانية.

صورة رقم (14): تقسيم قطعة



المصدر: التقاط الطالبة أبريل 2018

### 2-1-7-التجاوز في علو السياج المرخص به:

على ضوء مخطط شغل الأراضي الذي ينظم كل منطقة من مناطق المدينة ، فان علو السياج محدد في الدفتر بالارتفاعات و المستويات المسموح بها في حين أن واقع العديد من الأحياء في المدينة يبرز عدة مخالفات في هذا الإطار ( علو السياج ) وهو ما يعطي منظرا مشوها للمدينة بصفة عامة.

صورة رقم (15):التجاوز في علو السياج المرخص به



المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

### 2-1-8-التدخل على الواجهات:

هذه المخالفة تتم على مستوى الواجهات و ذلك بفتح منافذ جديدة كبناء الشرفات و هذا لغرض توسيع المساكن و استغلالها كغرف ، و هذه التعديلات أدت إلى تشويه المظهر الخارجي وجعل الواجهات تبدو مرقعة و هذا نظرا لاختلاف طبيعة المواد المستعملة في التعديل على المسكن.

صورة رقم (16): التدخل على الواجهات



المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

2-1-9- عدم إتمام الأشغال:

لاحظنا من خلال الخرجات الميدانية التي قمنا بها أن نسبة البنايات غير المنتهية مستحوذة على النسبة الأكبر ، حيث أصبحت تشكل ورشة مفتوحة لا ينتهي البناء فيها ، و هذا ما يؤدي إلى تشويه المنظر الجمالي للمدينة لانعدام التجانس في البناء و كذا ما تشكله مواد البناء الموضوعة على حواف الطرق.

إن هذه المخالفة هي الأكبر عددا مقارنة بالمخالفات الأخرى و ذلك لأنها مخالفة واضحة للعيان و أيضا سهلة الاكتشاف هذا ما جعلنا نراها في جميع أنحاء المدينة ، و سببها يعود إلى نقص و تهاون المراقبين و أيضا الحالة الاقتصادية للسكان و التي تجعلهم يتأخرون في إتمام سكناتهم في الوقت المحدد الشيء الذي يفقد المدينة طابعها الجمالي و يشوه صورتها و يخلق لنا مدينة غير منسجمة لا شكلا ولا حجما ولا لونا.

صورة رقم (17) : بناية غير متممة الأشغال



المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

**2-1-10- توظيف البناية لأغراض غير سكنية:**

من خلال التحقيق الميداني لاحظنا أن بعض السكان قاموا بتوظيف السكن في مجالات أخرى غير السكن كالتجارة ، أو حرف أو مكاتب... و هذا ما يتنافى مع ما نص عليه دفتر الشروط باستغلاله في السكن فقط أو في نسبة معينة من الطابق الأرضي.

**صورة رقم (18) : تغيير في وظيفة البناية**



المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

**2-1-11- عدم احترام ارتفاع الكهرباء:**

من خلال الخرجة الميدانية لاحظنا أن هناك عدة سكنات تقترب أو تضم أعمدة كهربائية و هذا ما يشكل خطرا على سكان البناية وهذا لا يتماشى مع نصوص قواعد البناء والتعمير .

صورة رقم (19) بناية لم تحترم ارتفاع الكهرباء



المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

2-1-12 - ترك القطع شاغرة دون بناء:

من خلال التحقيق الميداني تم الوقوف على عدة قطع شاغرة لم يتم استغلالها رغم التزايد على طلب السكن إلا أن أغلبية السكان لا يرجعونها مخالفة لان القانون لا يأخذها بعين الاعتبار إلا أنها مخالفة لما تنتجه من مخاطر على صحة الإنسان و البيئة العمرانية من خلال تجميع فيها النفايات و مخلفات البناء.

صورة رقم (20): ترك القطع شاغرة



المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

### خلاصة الفصل:

حاولنا في هذا الفصل دراسة مختلف الخصائص الطبيعية العمرانية، السكانية للمدينة و التي تناولنا مجمل المميزات الجغرافية من موقع و تضاريس حيث وجدنا أن المدينة تتوضع على منطقة منبسطة، و في الدراسة العمرانية تطرقنا إلى مراحل تطور العمراني لمدينة جامعة و تطور عدد السكان فيها .واستخلصنا من الدراسة المناخية أن المنطقة تتميز بمناخ صحراوي جاف. و في الأخير حاولنا تلخيص أهم الأنماط السكنية بالمدينة المتكونة من النمط الفردي بنوعيه القديم و الحديث، النمط نصف جماعي، و تعرفنا على مميزات كل منها. و في الأخير تطرقنا إلى مختلف أنواع المخالفات العمرانية في مدينة جامعة بصفة عامة.

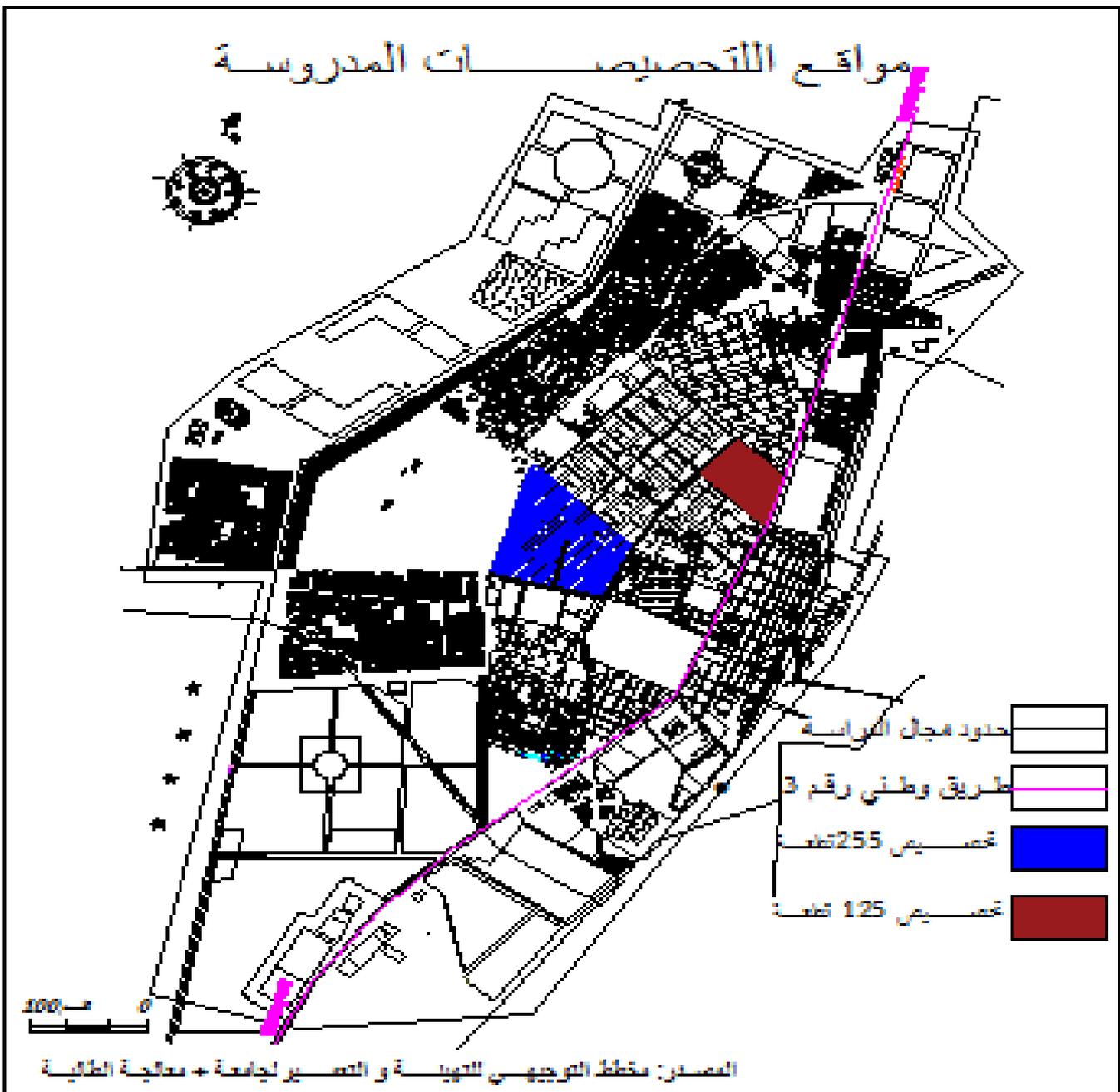
مقدمة الفصل:

بعد دراستنا العامة لمدينة جامعة و كذا التعرف على الأنماط السكنية المتواجدة فيها ، و تقديم دراسة عامة عن المخالفات العمرانية بمدينة جامعة. في هذا الفصل سنحاول التفصيل فيها من خلال دراستها على مستوى العينتين المختارتين ( تخصيص 255 قطعة - و تخصيص 125 قطعة ) و تسليط الضوء على أنواع التجاوزات و المخالفات المتواجدة على مستوى نسيجها الحضري. و بعدها سنقوم بتجميع لأهم الدوافع و الأسباب التي أدت إلى ظهورها بشتى أنواعها: التخطيطية، القانونية، الإدارية، الاقتصادية و الاجتماعية و التي أثرت على المظهر العام للنسيج. و في الأخير سنحاول تقديم بعض الاقتراحات و الحلول مصاحبة بتوصيات التي نرى من خلالها انه يمكننا تفادي ظهور هذه المخالفات أو حتى التقليل منها.

1. دراسة المخالفات العمرانية بمجال الدراسة:

بعد تطرقنا لمختلف المخالفات العمرانية الموجودة بمدينة جامعة و من اجل الإلمام بالموضوع أكثر سنغوص فيه من خلال دراستنا و متابعتها على مستوى عيناتنا المختارة. و التي تم إسقاط الدراسة عليها لتواجد مختلف المخالفات بها و تعددها و كذلك حداثة نشأتها أي بعد ظهور أدوات التخطيط و التعمير. و هما تخصيص 255 قطعة المعروف بحي السلام ، و تخصيص 125 قطعة. ( انظر مخطط رقم 05)

مخطط رقم (05): مواقع التحصيلات المدروسة.



1-دراسة المخالفات العمرانية بالعينة رقم 1: (تخصيص 255 قطعة) :

وهو من التخصيصات العمومية الترقية التي أنشأتها البلدية ، يطلق عليه حي السلام ويقع في الجهة الغربية لمدينة جامعة . و يعتبر من اكبر التخصيصات في مدينة جامعة. يتربع على مساحة تقدر ب 102000(م2) ويتضمن 255 قطعة سكنية . موجه للاستعمال السكني و التجارة و الخدمات.

تم إنشاءه سنة 1988 ثم انتقل في 1990 إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم الحضريين والعقاريين بعد تنازل البلدية عليه. أي تم تعبيره في وجود أدوات التهيئة و التعمير . كما أنه يعتبر واجهة للمدينة على انحراف الطريق الوطني رقم 3 الخاص بالوزن الثقيل.

مخطط رقم (06): الطرق و التجهيزات في التخصيص 255 قطعة.



1-1- دفتر شروط الخاص بالتحصيل:

- يمنع أي استعمال مغاير للقطعة الأرضية أو تغيير في نشاط الحصة يؤدي إلى إدخال نشاطات أخرى غير مرخصة و تختلف عن مخطط التهيئة للتحصيل.
- لا يتعدى معامل استيلاء الأرض 0.6 بالمائة من المساحة المبنية.
- معامل استغلال الأرض 1.2
- ارتفاع البناية هو (ط + 2) ولا يتجاوز 6 م
- لا يسمح بوضع فائض التسوية أو الفضلات الأخرى على الطرق و الأماكن العامة أو مواقف السيارات أو المساحات الخضراء أو أي ارض لحصة ما.
- يجب أن تشكل مجموع مباني التحصيصة وحدة معمارية متناسقة و بالتالي تعطي واجهاتها مظهر معماري جيد.
- يجب أن تكون الفتحات ذات شكل موحد و سطوح متشابهة و ألوان متناسقة و شرفات من جهة الطريق تعطي طابع معماري منسجم (نمط وادي ريغ)
- لا يقل ارتفاع السور الفاصل بين حصتين عن 2.20م و أن لا تفتح فتحات على الجيران و لا يفتح فناء من جهة الجيران يقل عرضه على 4 أمتار.
- لا يجب أن تغطي الأسوار واجهات المباني.
- إن المالكين بإمكانهم بناء مباني ملصقة ببعضها البعض إثنين إثنين أو في صف متواصل المواصفات المعمارية لهذه المباني يجب أن تكون تشكل وحدة معمارية متناسقة تعطي واجهاتها مظهر معماري منسجم أما من ناحية التقنية يجب أن تكون المباني حاجز و إذا تعددت المسافة 25 م.
- أي عطب أو تكسير متعمد أو غير متعمد على أي مرفق من مرافق العامة و مهما كان سبب ذلك يتسبب فيه أي مالك يجب أن يصلح و يرجع إلى حالته الأولى من طرف هذا المالك.

### 1-2-المخالفات العمرانية بتحصيص 255 قطعة (حي السلام):

من خلال التحقيق الميداني لمجال الدراسة وجدنا أنه هناك مشاكل وعوائق في التعمير السليم للتحصيص، أدى إلى تشويه الطابع العمراني و المعماري للنسيج الحضري و تشوه المظهر الجمالي له مما جعله غير متجانس بالإضافة إلى الإستغلال الهيجي للسكان العقار وعدم إحترام شروط و قوانين البناء و التعمير .

عرف تحصيل 255 مسكن عدة أنواع من المخالفات العمرانية ارتكبتها سكان الحي

وهي موضحة في الجدول رقم (8) كالتالي:

الجدول رقم (8): أنواع المخالفات العمرانية بتحصيص 255 قطعة (حي السلام):

النسبة (%)	عدد المخالفات	نوع المخالفة
17	109	• البناء بدون رخصة
6	40	• التعدي على الأملاك العمومية
4	25	• تجاوز معامل شغل الأرض.
14	91	• تجاوز معامل إستيلاء على الأرض.
13	89	• تقسم القطعة الأرضية , جمع قطعتين أرضيتين:
2	13	• التجاوز في علو السياج المرخص به:
32	206	• عدم إتمام الأشغال:
2	15	• توظيف البناية لأغراض غير سكنية:
5	33	• عدم احترام ارتفاع الكهرباء:
5	30	• ترك القطع شاغرة
<b>100</b>	<b>651</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: تحقيق ميداني + معالجة الطالبة

من خلال الجدول السابق نجد أن المخالفة الغالبة تحصيل 255 قطعة هي عدم إتمام الأشغال بنسبة 32% من مجموع المخالفات.تليها مخالفة البناء بدون رخصة بنسبة 17 % ، ثم بنسب متوسطة تجاوز في معامل الإستيلاء على الأرض ب14% و تقسيم القطع أو جمعها

## الفصل الثالث:.....المخالفات العمرانية وتأثيرها على النسيج الحضري بمدينة جامعة

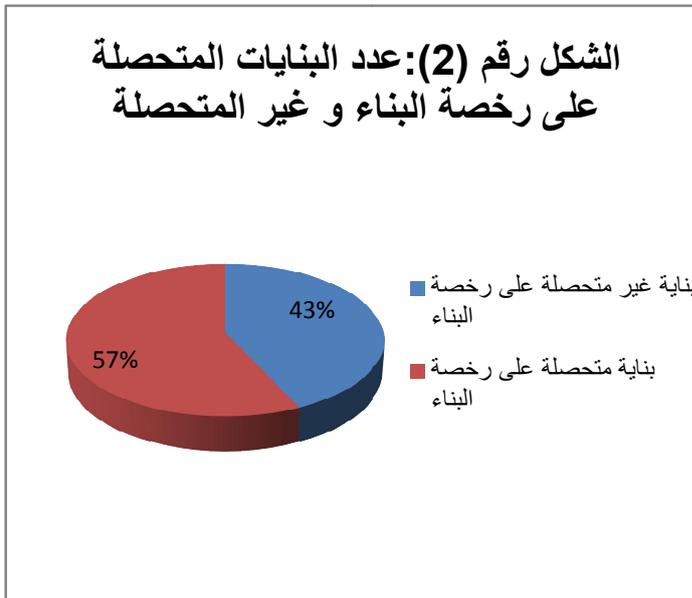
ب 13% . ثم مخالفة التعدي على الأملاك العمومية ب6% ثم عدم احترام ارتفاع الكهرباء و ترك القطع شاغرة ب5% ثم التجاوز في معامل شغل الأرض بنسبة 4% ثم اصغر نسبة هي التجاوز في علو السياج و تغيير وظيفة البناية بنسبة 2%.

### 1-2-1- البناء بدون رخصة:

نتيجة غياب الرقابة من طرف السلطات المعنية بالمراقبة استغل السكان هذا الوضع و قاموا ببناء مساكن بدون رخصة بناء.

و من خلال التقرب من المصالح التقنية للبلدية و كذا الاستجابات مع سكان التحصيل و نتائج تحليل الاستبيان وجدنا أن عدد كبير من السكان لا يملكون رخصة بناء رغم امتلاكهم لعقد الملكية.

### صورة رقم (21): بناية بدون رخصة بناء



المصدر: معاينة ميدانية أفريل 2018 + المصلحة التقنية لبلدية جامعة

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

من خلال التمثيل البياني لعدد البنائات المالكة لرخصة البناء و الغير مالكة للرخصة نلاحظ أن نسبة 43% من المساكن قد أنجزت في غياب الرخصة وهي تقريبا تصل لنسبة

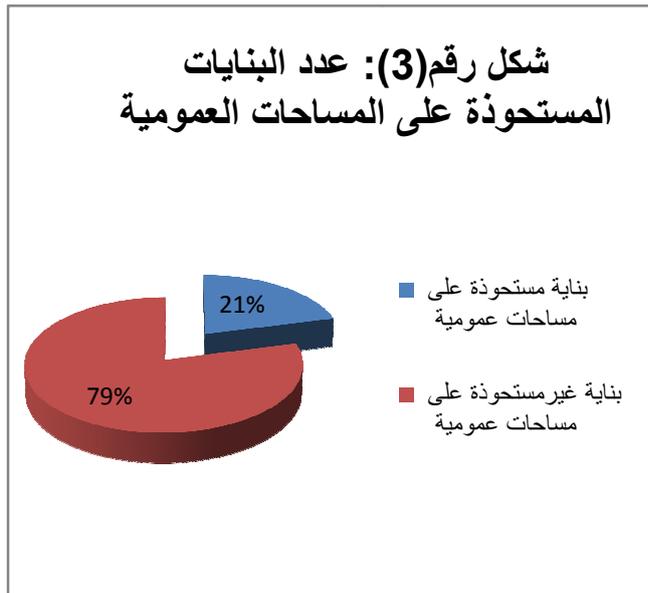
## الفصل الثالث:.....المخالفات العمرانية وتأثيرها على النسيج الحضري بمدينة جامعة

البنائيات المتحصلة على الرخصة و التي تشكل نسبة 57%. حيث يرجع الشروع في البناء بدون رخصة و الذي في اقله لم يحترم قواعد و شروط البناء، إلى عدة أسباب و عوامل، منها: تأخر الإدارة في تسليم رخص البناء و طول مدة دراسة الملف. مما يجعل المواطن يتخذ إجراء الشروع في البناء من اجل تلبية حاجياته السكنية . و هذه البنائيات ساهمت في انتشار البنائيات الفوضوية و عدم تناسقها و تشويهها للنسيج الحضري من جراء اختراق قوانين البناء.

### 1-2-2- التعتدي على الأملاك العمومية

و تكون معظم هذه المخالفات عن طريق التوسع على حساب الرصيف و كذلك بالاستحواذ على المساحات الخارجية المجاورة للسكن و ضمها. للبنائيات و ذلك بتسييجها و استعمالها كحدائق خاصة. حيث وقفنا على نسبة 15% من حالة استحواذ و نسبة 85% من البنائيات غير مستحوذة. إذ تساهم هذه المخالفة في إنقاص من عرض الطريق و منع الراجلين من استخدامهم الشرعي للرصيف. و خاصة للأطفال الذين يشكل لهم خطر مما يساهم في عدم تناسق المظهر العام للنسيج داخل المدينة.

صورة رقم (22): بنائيات مستحوذة على مساحة عمومية



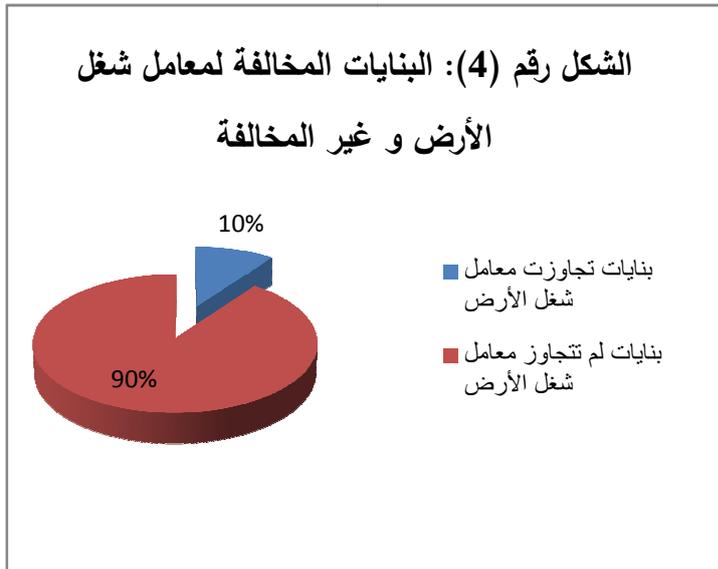
المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

### 1-2-3- تجاوز في معامل شغل الأرض COS:

تتمثل في كل بناية تجاوزت العلو المرخص به في دفتر الشروط المصادق عليه ،و الذي قدر ب (ط+2) ، حيث أن السكان بعد الحصول على رخصة البناء يصبحوا غير مراقبين من طرف السلطات فيقومون بمخالفات عن قصد و ذلك حسب الرغبة و الحاجة حيث في تخصيص 255 قطعة قدرت نسبة المباني المتجاوزة لمعامل شغل الأرض ب 10% مما خلق فوضى و عدم تناسق و انسجام في المظهر الخارجي و الجمالي للمدينة. و يرجع سببها إلى ضيق المساكن و رغبة السكان في توسعة البناية و ذلك بالتوسع العمودي لتلبية حاجياتهم السكنية و خاصة عندما تكبر العائلة و تنتفرج العائلة إلى اسر نووية. و السبب الآخر هو عدم قدرة المواطن على شراء سكن بسبب المضاربة العقارية. مقابل الدخل الضعيف للشخص.

صورة رقم (23): بناية تجاوزت معامل شغل الأرض



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

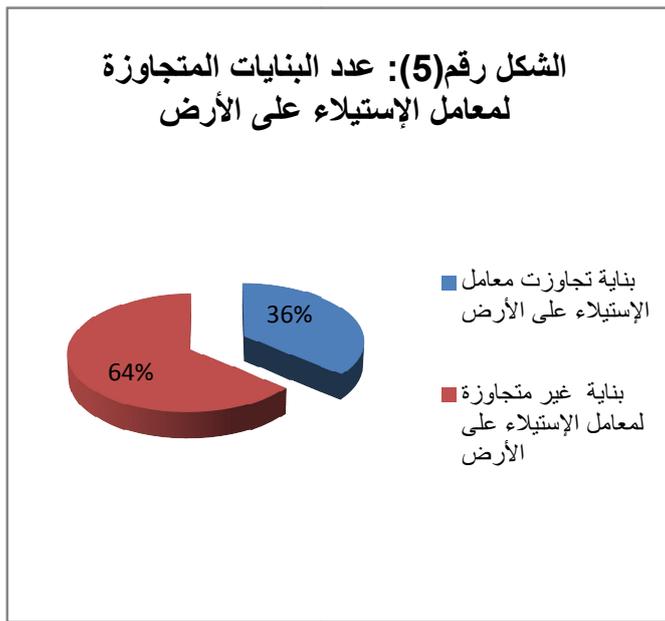
### 1-2-4- تجاوز معامل استيلاء الأرض CES

و هذه المخالفة تتجلى في كل بناية لم تحافظ على معامل الاستيلاء المنصوص عليه في دفتر الشروط المصادق عليه و الذي قدر في تخصيص 255 ب 0.60% و يظهر

## الفصل الثالث:.....المخالفات العمرانية وتأثيرها على النسيج الحضري بمدينة جامعة

ذلك من خلال الاستحواذ على المساحات الخارجية للمسكن و ذلك بعدم احترام مسافة التراجع سواء كانت الأمامية أو الخلفية . سجلنا نسبة المخالفين في تجاوز معامل استيلاء الأرض ب 36% و هي نسبة واضحة في حين نسبة غير مخالين تبلغ 64% يرجع أصحابها الأسباب إلى ضيق القطعة و عدم قدرتها على توفير احتياجاتهم للسكن و بالتالي يتم الاستحواذ على الجزئية المنصوص عليها في دفتر الشروط من اجل التوسعة أو من اجل استغلالها في وظائف أخرى غير سكنية. و لكن بالمقابل الإخلال بالبيئة العمرانية من خلال عدم الأخذ بعين الاعتبار بعنصر التشميس و التهوية الطبيعية و إلحاق الضرر بالبيئة البصرية من خلال عدم التناسق في أحجام المباني و انسجامها .

صورة رقم (24): بناية تجاوزت معامل إستيلاء الأرض



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

### 1-2-5- تقسيم القطعة الأرضية , جمع قطعتين أرضيتين:

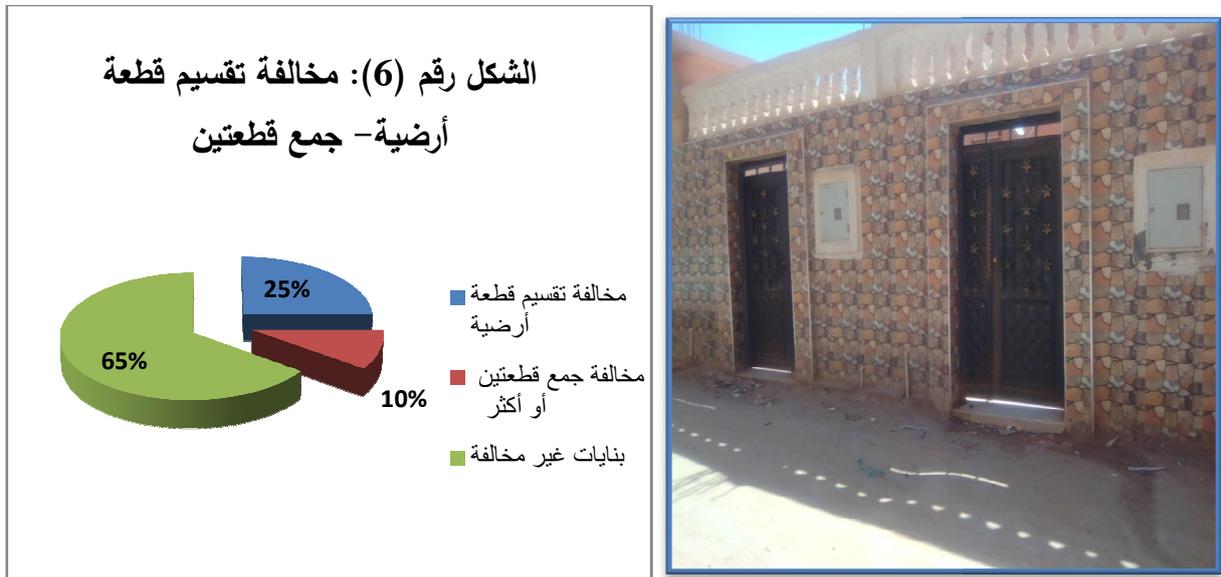
- و تكون بتقسيم قطعة أرضية واحدة و انجاز بنائيتين عليها ،حيث قدرت نسبة هذه المخالفة ب 25% و هذا سببه ارتفاع أسعار العقار و ضعف الدخل لدى السكان لذا

## الفصل الثالث:.....المخالفات العمرانية وتأثيرها على النسيج الحضري بمدينة جامعة

نجد الأب أو مالك الأرض يتقاسم مع ابنه القطعة و جمع أولاده بجانبه ( نظام العائلة الممتدة) ،أو أن يبيع جزء من القطعة عند الحاجة إلى مصاريف العيش و توفير الحاجيات للأسرة أو لإتمام أشغال البناء.

- أما فيما يخص جمع قطعتين يكون ذلك بانجاز بناية واحدة في قطعتين أو أكثر و تقدر في التخصيص 255 ب 10%

صورة رقم (25): تقسيم قطعة أرضية و إقامة بنايتين



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

### 1-2-6-التجاوز في علو السياج المرخص به:

علو السياج محدد في دفتر الشروط بالارتفاعات و المستويات المسموح بها و المقدر ب 2.5 م في تخصيص 255 قطعة حيث مثلت نسبة هذه المخالفة 5% .

صورة رقم (26): التجاوز في علو السياج المرخص به



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

1-2-7-عدم إتمام الأشغال:

تقدر المدة التي شرعها القانون في رخصة البناء لإكمال البناء ب 3 سنوات بعدها يتم الحصول على شهادة المطابقة من اجل استغلال المبنى إلا انه من خلال المعاينة الميدانية لتحصيل 255 قطعة تم الوقوف على الكثير من حالات عدم إتمام البناية مع توفر رخصة البناء للمسكن وحيث قدرت نسبتها 81% أما نسبة غير مخالفين قدرت 19% حيث أصبحت تشكل ورشة مفتوحة لا ينتهي البناء فيها ، و يرجع ذلك الى غلاء مواد البناء أو نهاية مدة رخصة البناء المستعملة و إنتظار تجديدها من طرف السلطات ، و هذا ما يؤدي إلى تشويه المنظر الجمالي للمدينة لانعدام التجانس في البناء.

صورة رقم (27):بنايات غير مكتملة الأشغال



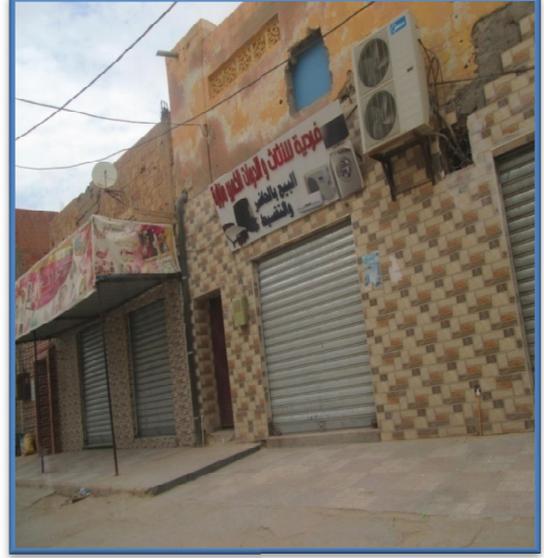
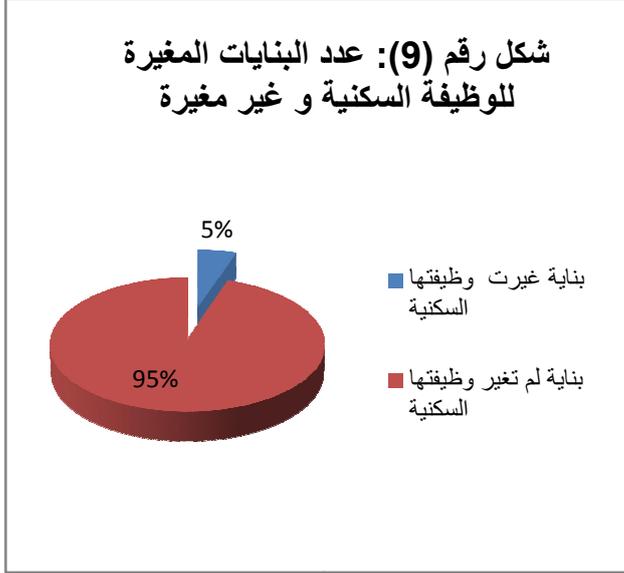
المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

1-2-8-توظيف البناية لأغراض غير سكنية:

و ذلك من خلال عدم احترام الشروط الوظيفية للبناية و النشاط الذي يمكن أن يمارس فيها الذي صرح به في دفتر الشروط. و من خلال التحقيق الميداني وقفنا على العديد من البنايات التي خصص جزء منها للوظيفة التجارية أو غيرها من الوظائف غير المصرح بها حسب دفتر الشروط، و يرجع هذا النوع من المخالفات إما للحالة المادية للسكان أو لاحتياجات أخرى على حسب رغبته. تجعلهم يتوجهون إلى الصناعة الحرفية أو التجارة فيتم بذلك بتحويل البناية أو جزء منها إلى ورشات ( تصليح السيارات، خياطة....)، و التي كانت نسبتها 6 % ، في حين غير المخالفين تقدر نسبتهم ب 94% هذا الإعتداء ينعكس سلبا على احتياجات السكن على الأسرة فيدفعهم لارتكاب مخالفات أخرى مثل الاستيلاء على المساحات الخارجية أو زيادة لعدد الطوابق. و في نفس الوقت تكون مخلة لتوازن المظهر العمراني.

صورة رقم (28):بناية غيرت في الوظيفة السكنية



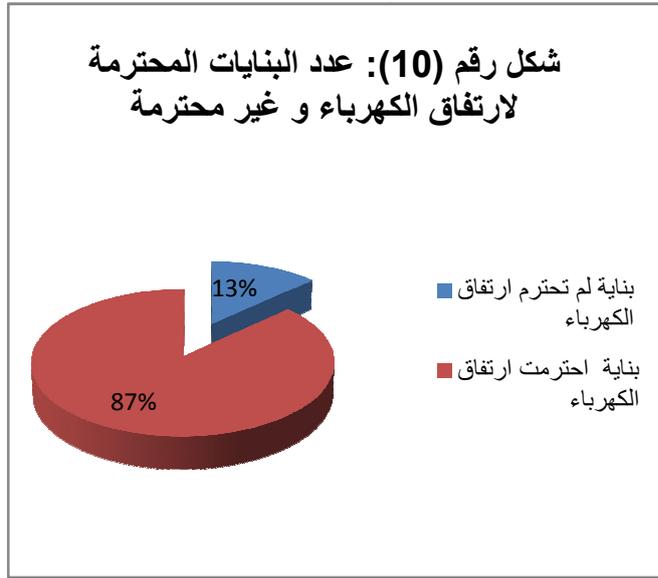
المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

1-2-9-عدم إحترام إرتفاق الكهرباء:

يستغل السكان الإرتفاقات في ظل غياب الرقابة البعدية للبنائات من طرف السلطات المختصة. التوسع على حساب المجالات الممنوحة للإرتفاقات . ففي تخصيص 255 قطعة وقفنا على مخالفة عدم احترام المسافة الأمنية لخط الكهرباء سواء كان ذو توتر منخفض ، توتر متوسط أو توتر عالي. وهذا الأمر يؤثر على امن و سلامة المباني و ساكنيها و تقدر نسبة المخالفين لارتفاق الكهرباء ب13% في حين عدم المخالفين قدر ب87%.

صورة رقم(29):بناية غير محترمة لإرتفاق الكهرباء.



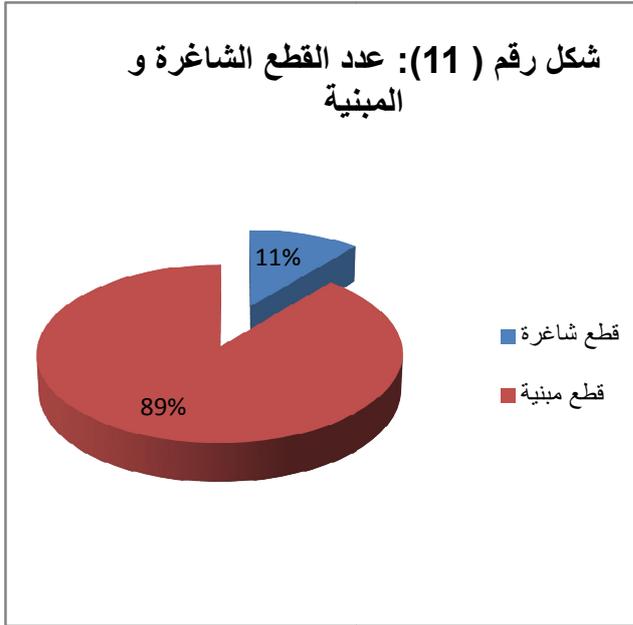
المصدر: معاينة ميدانية أفريل 2018

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

### 1-2-10- ترك القطع شاغرة :

و هي عبارة عن مساحات فارغة تركها أصحابها بدون بناء بسبب عدم احتياجهم لها أو بسبب ضعف الغلاف المالي لديهم أو من أجل احتكارها و بيعها عند ارتفاع أسعار العقار(المضاربة العقارية) مما نتج عنها تشوه لتركيبية النسيج الحضري. و للمنظر الجمالي للمدينة من خلال جعل هذه المساحات مكان لتجميع النفايات و مخلفات البناء و قدرت نسبتها ب 11% . في حين نسبة غير مخالفين قدرت ب 89% .

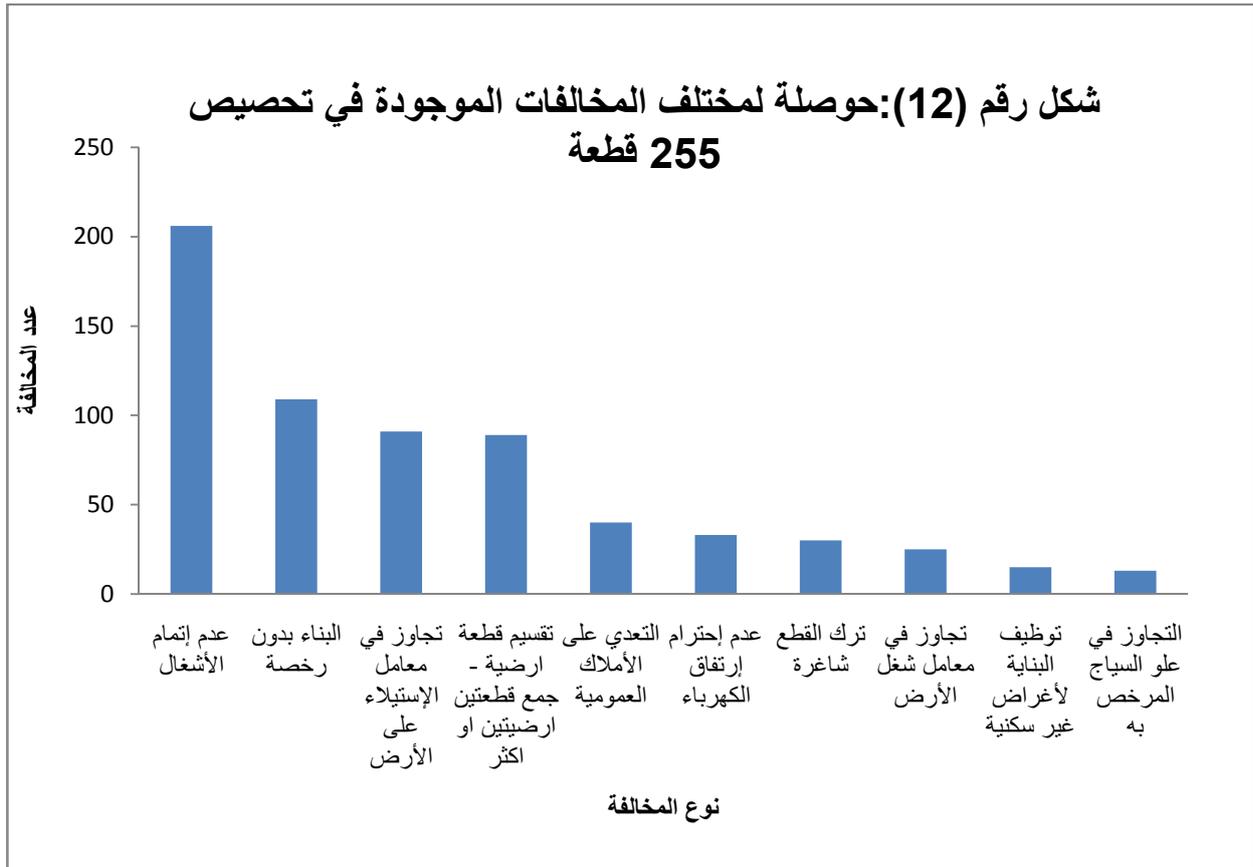
صورة رقم (30): قطعة أرضية شاغرة



المصدر: معاينة ميدانية أفريل 2018



المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018



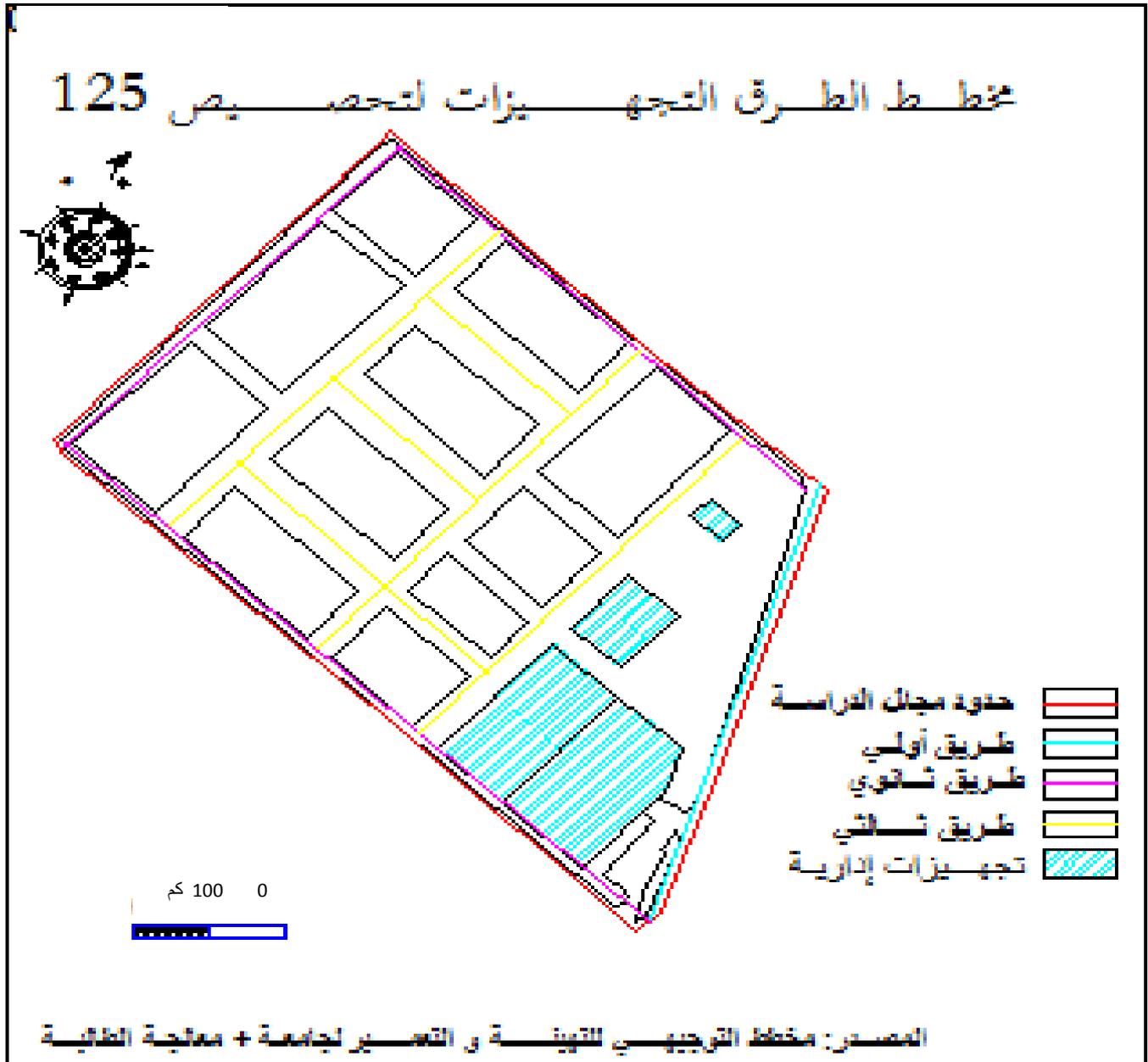
المصدر : تحقيق ميداني أبريل 2018

من خلال الشكل البياني نلاحظ أن المخالفات المنتشرة بعدد كبير في تخصيص 255 قطعة هي عدم إتمام أشغال البناء والتي وصل عددها من خلال التحقيق الميداني ب 206 مسكن حيث أصبحت ورشة مفتوحة لا تنتهي بها الأشغال . و يليها مخالفة البناء بدون رخصة و هي عدد معتبر سببها إداري يرجع إلى التأخر في تسليم مختلف الرخص و الشهادات. و اقل عدد من المخالفات تمثل في التجاوز في علو السياج المرخص به ب 13 مخالفة و الذي يرجع إلى أسباب اجتماعية فيما يخص الحرمة و غيرها.

2- دراسة المخالفات العمرانية بالعينة رقم: 2 ( تحصيل 125 قطعة) :

و هو من التخصيصات التابعة للبلدية و هو عبارة عن سكنات فردية تقع في شرق مدينة جامعة. من التخصيصات الحديثة ، يتربع على مساحة 109372.56 (م2) يتضمن 125 قطعة موجه للاستعمال السكني فقط. تم إنشائه سنة 1984 ضمن موقع استراتيجي حيث يقطعه الطريق الوطني رقم 3(انظر مخطط رقم 08)

مخطط رقم (08) : الطرق و التجهيزات بتحصيل 125 قطعة.



## 2-1- دفتر الشروط الخاص بالحي :

- يمنع أي استعمال مغاير للقطعة الأرضية أو تغيير في نشاط الحصة يؤدي إلى إدخال نشاطات أخرى غير مرخصة و تختلف عن مخطط التهيئة للتخصيص.
- لا يتعدى معامل استيلاء الأرض 0.65 بالمائة من المساحة المبنية.
- معامل استغلال الأرض 1.2
- ارتفاع البناية هو ( ط + 1 + سطح) ولا تتجاوز علو البناية عن 11.5 م، و لا يزيد علو الطابق عن 4 م و لا ينقص عن 2.6.
- لا يسمح بوضع فائض التسوية أو الفضلات الأخرى على الطرق و الأماكن العامة أو مواقف السيارات أو المساحات الخضراء أو أي ارض لحصة ما.
- يجب أن تشكل مجموع مباني التخصيص وحدة معمارية متناسقة و بالتالي تعطي واجهاتها مظهر معماري جيد.
- يجب أن تكون الفتحات ذات شكل موحد و سطوح متشابهة و ألوان متناسقة و شرفات من جهة الطريق تعطي طابع معماري منسجم (نمط وادي ريغ)
- لا يقل ارتفاع السور الفاصل بين حصتين عن 2.20م و أن لا تفتح فتحات على الجيران و لا يفتح فناء من جهة الجيران يقل عرضه على 4 أمتار.
- لا يجب أن تغطي الأسوار واجهات المباني.
- إن المالكين بإمكانهم بناء مباني ملصقة ببعضها البعض اثنين اثنين أو في صف متواصل المواصفات المعمارية لهذه المباني يجب أن تكون تشكل وحدة معمارية متناسقة تعطي واجهاتها مظهر معماري منسجم أما من ناحية التقنية يجب أن تكون المباني حازر و إذا تعددت المسافة 25 م.
- أي عطب أو تكسير متعمد أو غير متعمد على أي مرفق من مرافق العامة و مهما كان سبب ذلك يتسبب فيه أي مالك يجب أن يصلح و يرجع إلى حالته الأولى من طرف هذا المالك.

## 2-2-المخالفات المسجلة بتحصيص 125 قطعة :

إعتمدنا في تحديد المخالفات العمرانية بتحصيص 125 مسكن على توجهات دفتر الشروط الخاص بالتحصيل و الذي يخص عموما السكنات التي كانت في طور الإنجاز و التي جرى إنجازها بعد تاريخ المصادقة على المخطط ، بالإضافة إلى الإشارة و الاعتماد على ما تنص عليه النصوص القانونية المتعلقة بتحديد قواعد التعمير باعتبار أن التحصيل يمثل عينة من التحصيلات المتواجدة بالمدينة، و أيضا هو يمثل أمرا واقعا و جزءا لا يتجزأ من المدينة رغم وجود عدة مخالفات به.

و تتمثل أهم المخالفات على هذا مستوى التحصيل فيما يلي:

الجدول رقم (9): حوصلة لعدد المخالفات بحي 125 قطعة- جامعة -

النسبة(%)	عدد المخالفات	نوع المخالفة
15	60	• البناء بدون رخصة
2	9	• عدم وضع اللوحات الإشهارية و السياج أثناء الأشغال
3	10	• تجاوز معامل شغل الأرض.
9	35	• تجاوز معامل إستيلاء على الأرض.
8	31	• تقسم القطعة الأرضية , جمع قطعتين أرضيتين:
22	87	• بناء غير مطابق لرخصة البناء
23	93	• عدم إتمام الأشغال:
7	26	• توظيف البناية لأغراض غير سكنية:
6	25	• عدم احترام ارتفاع الكهرياء:
5	20	• ترك القطع شاغرة
<b>100</b>	<b>396</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: تحقيق ميداني + معالجة الطالبة

من خلال الجدول السابق نجد أن المخالفة الغالبة في تحصيل 125 قطعة هي عدم إتمام الأشغال بنسبة 23% من مجموع المخالفات. تليها مخالفة عدم تطابق البناء بنسبة 22

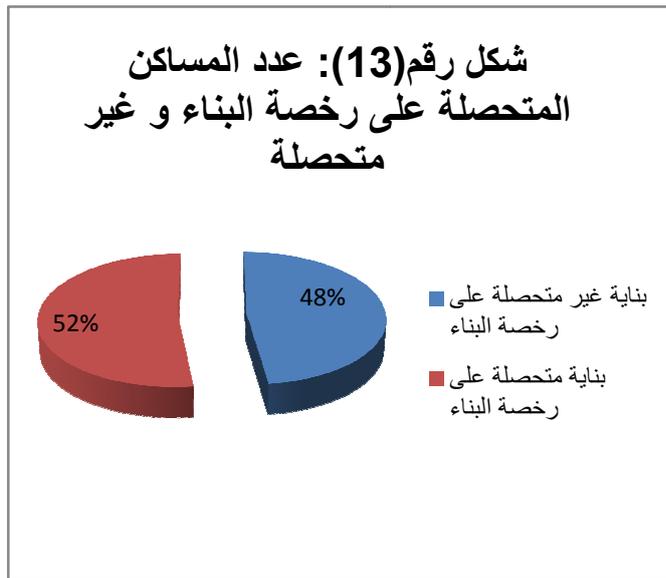
## الفصل الثالث:.....المخالفات العمرانية وتأثيرها على النسيج الحضري بمدينة جامعة

%، ثم البناء بدون رخصة %15، ثم تجاوز في معامل إستيلاء على الأرض ب%9 ثم تقسيم القطع أو جمعها ب%8. ثم مخالفة توظيف البناية لأغراض غير سكنية ب%7 و عدم احترام ارتفاع الكهرباء ب%6 ثم ترك القطع شاغرة ب%5 ثم التجاوز في معامل شغل الأرض ب 3% ثم عدم وضع لوحات إخبارية و السياج أثناء الأشغال ب 2%.

### 2-2-1- بناء بدون رخصة بناء :

حسب المصالح التقنية لبلدية جامعة والاستبيان الميداني تبين لنا أن بعض السكان لا يملكون رخصة بناء وإنما يحوزون على حق استفاضة من قطعة الأرض فقط مرفوق بدفتر شروط يحدد المواصفات التقنية للبناء وتقدر نسبتها ب 48%. في حين نسبة غير متحصلين على الرخصة تقدر ب 52% .

### صورة رقم (31): بناية بدون رخصة بناء



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

من خلال الشكل رقم (13) الذي يبين عدد المساكن المتحصلة على رخصة البناء و غير متحصلة على رخصة البناء في تخصيص 125 قطعة . نجد أن نسبة 52% من المساكن تملك رخصة بناء في حين ما يقارب 48% من المساكن لا تمتلك هذه الرخصة. منها ما تتوفر فيها كل معايير البناء و هي غير مشوهة للمظهر الجمالي و العمراني للمدينة لكن كونها لا

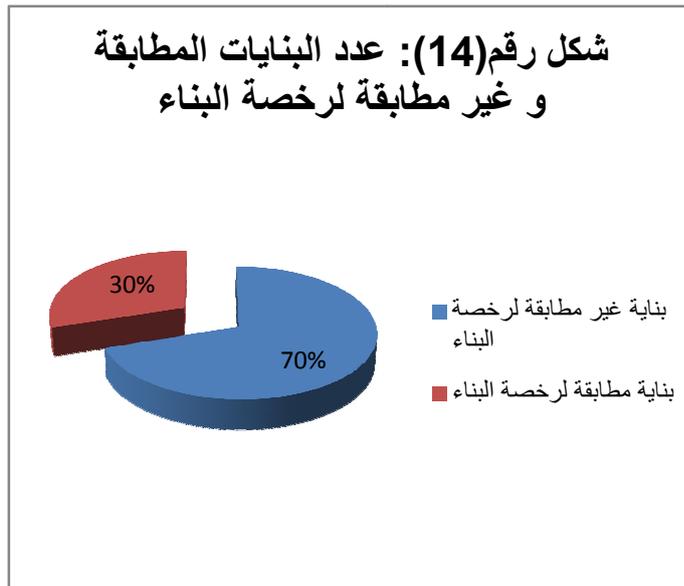
## الفصل الثالث:.....المخالفات العمرانية وتأثيرها على النسيج الحضري بمدينة جامعة

تملك رخصة فتعتبر مخالفة للقوانين العمرانية. و هي في نفس الوقت منسجمة مع النسيج الحضري لكن بطريقة غير شرعية. و منها من لا تتطابق مع شروط البناء المنصوص عليها في دفتر الشروط. حيث ارجع السكان السبب إلى التأخير في تسليم مختلف الرخص و الشهادات مما يجعلهم مضطرين إلى البدء في البناء من اجل تلبية حاجياتهم السكنية. إلا أن هذا التصرف ساهم في إلحاق الضرر بالمحيط من خلال انتشار البناءات العشوائية المنافية لشروط البناء السليم كل هذا أدى إلى تشويه للبيئة العمرانية و المعمارية و الصورة الجمالية للمدينة.

### 2-2-2- بناء غير مطابق لرخصة البناء:

وهي البناءات التي تحوز على رخصة البناء لكن أصحابها لم يحترموا ما جاء في الرخصة و يبنون حسب رغباتهم دون الأخذ بعين الإعتبار مبادئ التخطيط و خاصة تلك المتعلقة بمراعاة العوامل المناخية للبيئة الصحراوية فيضطرون إلى فتح نوافذ و شرفات من اجل التهوية و الإضاءة وهذا ما يعتبر مخالفة للتشريع المعمول به. تتسبب في الإختلال بالنسيج الحضري و المظهر العمراني و المعماري للمدينة.

### صورة رقم (32): بناية غير مطابقة لرخصة البناء



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

## الفصل الثالث:.....المخالفات العمرانية وتأثيرها على النسيج الحضري بمدينة جامعة

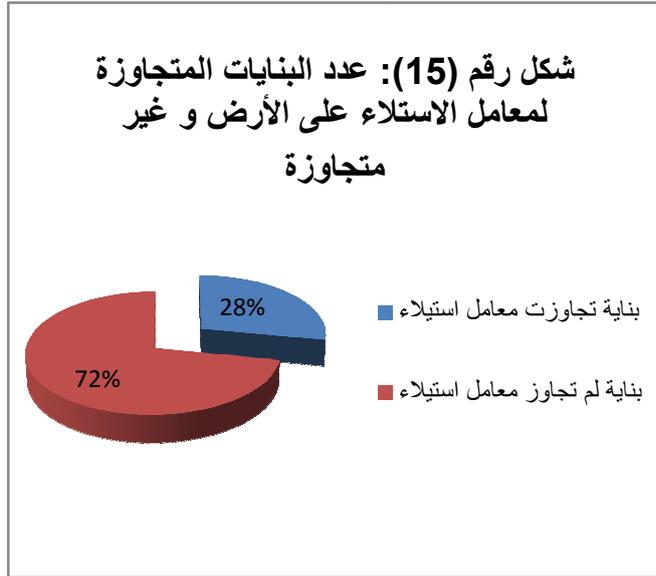
من خلال الشكل السابق نلاحظ ان نسبة البناءات غير مطابقة لرخصة البناء كبيرة و قدرت ب70% أي ما يعادل 87 مسكن في حين البناءات المطابقة قدرت ب 30% و التي تعادل 13 مسكن . و يعود السبب إلى غياب الوعي و ذلك بعدم احترام الشهادات و الرخص و ما جاء فيها من إلتزامات لانها لا تلبي متطلبات المسكن المراد الحصول عليه فيحدث تغييرا على مستوى البناءة حسب رغبتهم و وفقا ما يروه مناسباً. فهذه التغييرات تساهم في عدم تناسق للبناءيات و تشوه للواجهات .

### 2-2-3- تجاوز في معامل الاستيلاء:

من خلال التحقيق الميداني لاحظنا أن معظم البناءات التي تم إنجازها لم تراع قواعد البناء والتعمير التي جاءت في دفتر الشروط وهذا باستغلال كل المساحة الخاصة بكل حصة وهي تمثل ما يقارب نسبة 28% من مجموع المساكن التي تم أخذها. و هي نسبة معتبرة مقارنة بنسبة المخالفات الأخرى في حين نسبة البناءات غير مخالفة لمعامل الإستيلاء قدرت ب72%.

كما تبين لنا و جود عدد من السكان قاموا بالتعدي على جزء من ملكيات الجيران حيث أنهم استغلوا كل مساحاتهم للبناء و بنوا جزءا من بناياتهم في ملكية الجيران (مثال: بناء جدار). كما أن هناك من السكان من قام ببناء جدار على الطرق الثالثية مما أدى إلى انسدادها و بالتالي أصبحت الطرق مغلقة و لا تؤدي وظيفتها.

صورة رقم (33): بناية تجاوزت معامل إستيلاء الأرض



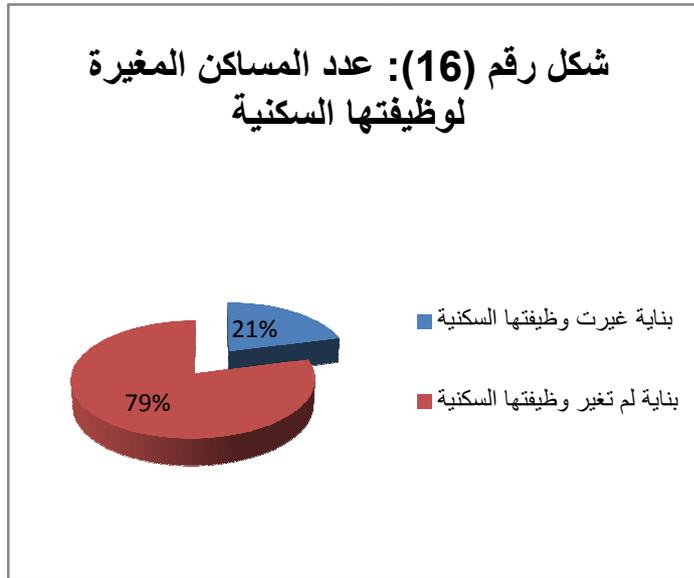
المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

2-2-4- تغيير في وظيفة البناء:

من خلال الزيارة التي قمنا بها للميدان وقفنا على عدد كبير للنشاط المخالف و الذي سبب فوضى و إزعاج كبيرين لسكان التحصيص، حيث لاحظنا أن بعض السكان قاموا بتوظيف السكن في مجالات وظيفية غير السكن وهذا ما يتنافى مع ما نص عليه دفتر الشروط فتمثل ذلك في وجود عدد كبير من المحلات التجارية إضافة إلى ورشات حرفية كالنجارة ، الميكانيك ، الحدادة و غسل و تشحيم السيارات ، و مثلت نسبة النشاط المخالف على مستوى الحي بنسبة 21 % و لكن بالمقابل نجد أن النشاطات كلها مرخصة من طرف الدولة مما يشكل عائقا في القضاء عليها و بذلك تم تحويل البنائيات إلى مصلحة متعددة الخدمات.

صورة رقم (34):بنائة غيرت في وظيفتها السكنية



المصدر: معاينة ميدانية أفريل 2018

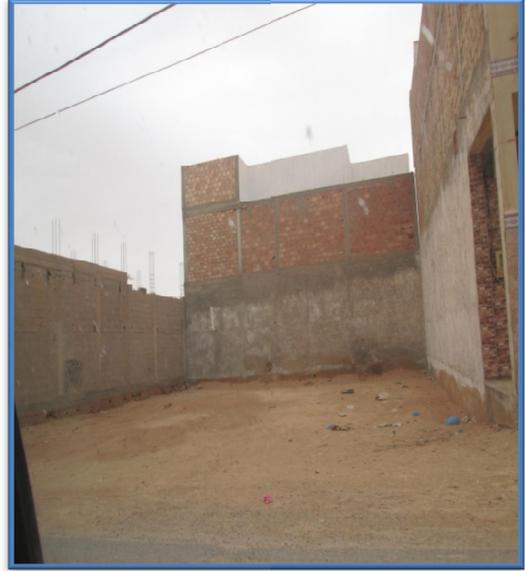
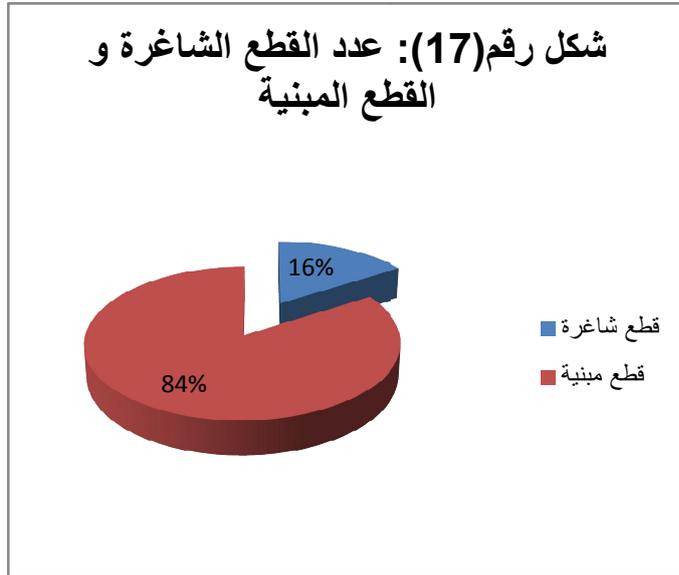
المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

2-2-5- ترك القطع شاغرة دون بناء:

هي تلك الفراغات للقطع الأرضية الموجودة على مستوى التحصيل و التي لم يتم بناءها لأسباب متباينة إما بعدم احتياجها أو عدم توفر الغلاف المالي من اجل بنائها بسبب قلة الدخل لدى السكان أو إنتظار المضاربة العقارية أي غلاء العقار و إرتفاع الأسعار و هذا يشوه تركيبة النسيج الحضري للتحصيل.

إلا أن أغلبية السكان لا يعتبرونها مخالفة بسبب قلة الوعي و الثقافة العمرانية و هي تساهم و بقوة في انتشار عدة ظواهر سلبية إذ نجدها في بعض الأحيان كمكان لتجمع النفايات مما يؤدي السكان خاصة فئة الأطفال جراء انتشار الأمراض و البكتيريا في المحيط ، و وكرا لبعض الآفات الاجتماعية كالمخدرات و الاختطافات و الجرائم البشعة و ملجأ للأشخاص المشبوهين و محلا لبيع و تجارة الممنوعات كمسكرات و المخدرات...

صورة رقم (35):قطعة أرضية شاغرة



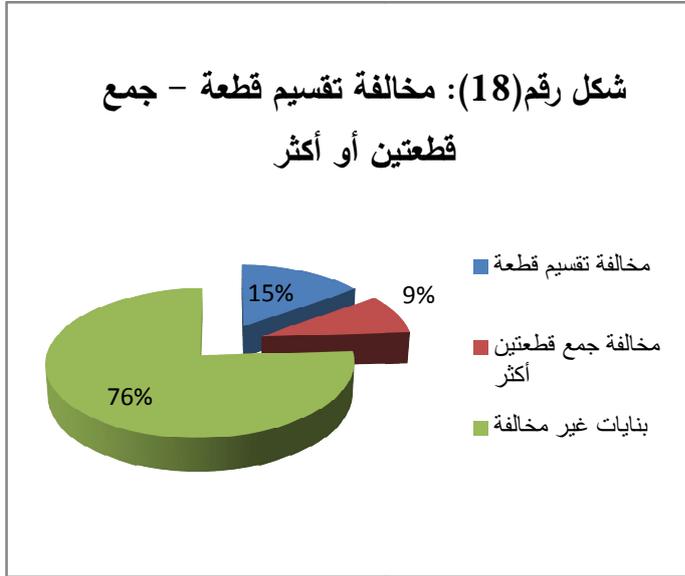
المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

ومن خلال الشكل البياني رقم(17) نلاحظ نسبة القطع الشاغرة تصل إلى 16% و هي نسبة معتبرة مقابل الطلب المتزايد على السكن في حين نسبة القطع المبنية تقدر 84%. هذه المخالفة تؤدي إلى تشويه البيئة البصرية للحي و المدينة.

2-2-6- تقسيم قطعة أو جمع قطعتين:

صورة رقم(36): قطعة أرضية مقسمة



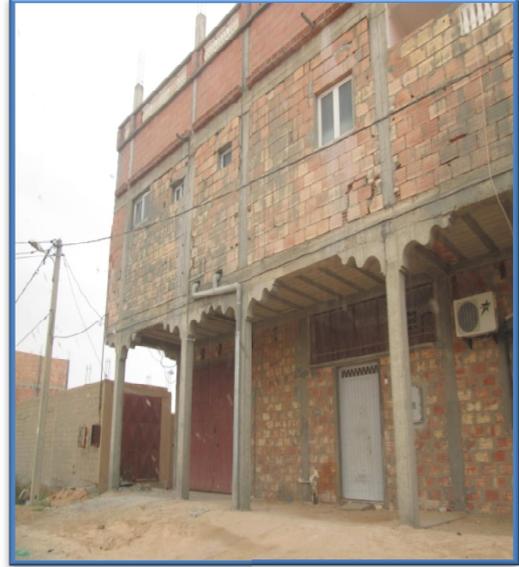
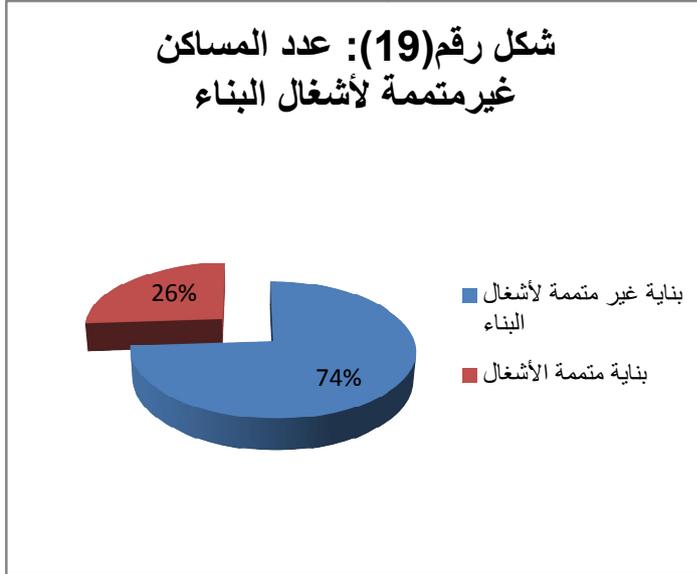
المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

من خلال التمثيل البياني رقم(18) نلاحظ أن نسبة القطع المقسمة تصل إلى 15% و هذا راجع إلى عدة أسباب منها: بيع جزء منها لتلبية حاجته اليومية للعيش، أو تقسيمها من اجل تزويج أبناءهم لصعوبة الحصول على مسكن جديد. أما بالنسبة للقطع المجمعة فنسبتها 9% و سبب جمعها هو من اجل انجاز مشروع أو بناء محلات كبيرة (بازارات)، أو مساكن واسعة من اجل تلبية حاجياتهم السكنية أو لبنائها على النمط التقليدي ( فناء كبير، إسطل، توفير التهوية الجيدة...)، وهذا ساهم في الاستهلاك الكبير للعقار و هو ما يخلق أزمة سكنية للمدينة و عدم انسجام للبنىات أما باقي البنائيات فهي غير مخالفة و تقدر نسبتها ب76%.

2-2-7- عدم إتمام الأشغال:

صورة رقم(37):بناية غير متممة الأشغال



المصدر: معاينة ميدانية أفريل 2018

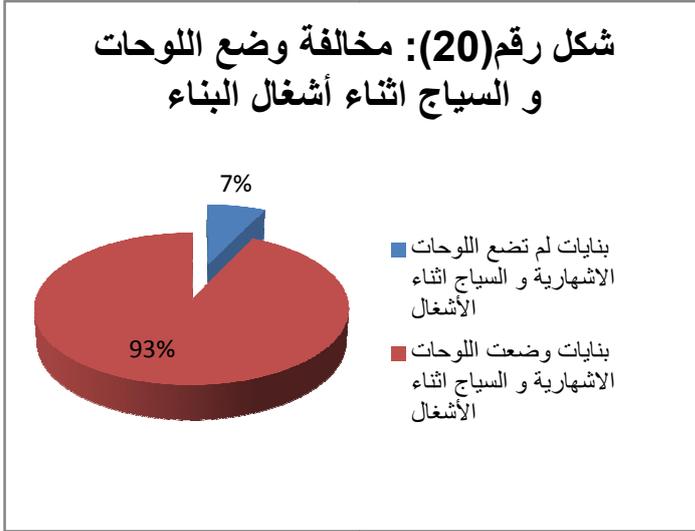
المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

تقدر مدة صلاحية رخصة البناء بثلاث سنوات هذا ما جاء به المشرع الجزائري، بعدها صدر القانون 08/15 الذي ألح على ضرورة اكتمال أشغال البناء ، عندها يتم استخراج شهادة المطابقة من اجل استغلالها. إلا أنه في تخصيص 125 قطعة تم الوقوف على نسبة من البناءات غير مكتملة أشغال البناء و التي تقدر ب 74 % حيث جعلت التخصيص ورشة مفتوحة لا يتم انتهاء الأشغال بها. بينما لا يوجد متممين للبناء سوى نسبة 26% مما يشوه منظره الجمالي و يساهم في تراجع بيئته العمرانية و البصرية.

2-2-8- عدم وضع اللوحات الإشهارية و السياج أثناء الأشغال:

عند بداية الأشغال المتعلقة بالبناء، يجب وضع اللوحات الاشهارية و السياج فهذه اللافتات(اللوحات الاشهارية) مثلا تدل على وجود أشغال بالمكان. بالإضافة إلى تسييج محيط الأشغال لحجبها عن المحيط الخارجي. أي أن هذه الإجراءات تتخذ من اجل الحفاظ على الأمن و راحة السكان و عدم إلحاق أضرار بداخل أو خارج العمل غير أنه من الملاحظ ميدانيا غياب السياج هو مبين في الصورة رقم(38).

صورة رقم (38):عدم وضع اللوحات الإشهارية و السياج أثناء الأشغال



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

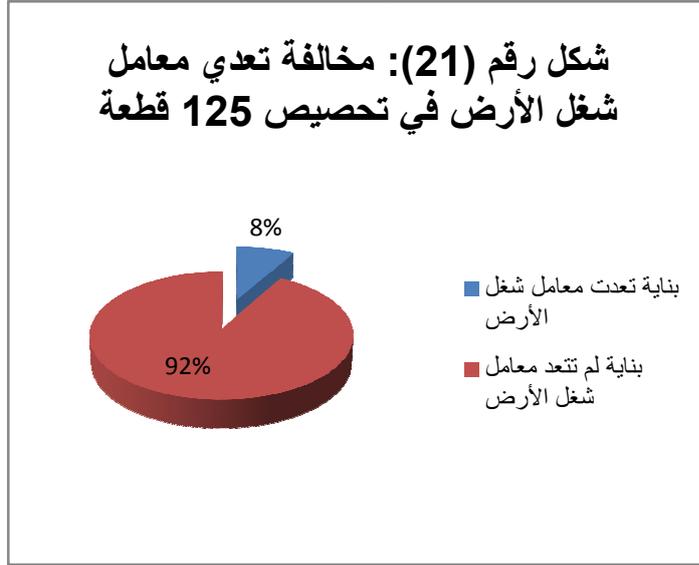
المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

من خلال الشكل البياني رقم (20) نلاحظ أن نسبة مخالفة وضع اللوحات الإشهارية هي 7% و هي نسبة معتبرة تؤثر على سكان الحي و خاصة الأطفال في حين نسبة غير مخالفيين تقدر ب93%.

#### 9-2-2 تعدي معامل شغل الأرض:

من خلال التحقيق الميداني للتخصيص و الاطلاع على دفتر الشروط الخاص به تبين أن بعض سكانه قاموا بالتعدي على معامل شغل الأرض من خلال عدم احترام العلو المرخص به (COS) ، والذي حدد ب ط+1+سطح.

صورة رقم(39):بناية غير محترمة لمعامل شغال الأرض



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

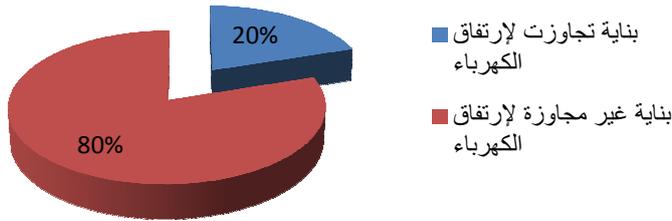
من خلال الشكل رقم(21) نلاحظ أن نسبة مخالفة تعدي معامل شغل الأرض قدرت ب 8% و هي نسبة معتبرة حيث ظهرت من خلال إضافة طابق غير مرخص للبناية، هذا العمل ينتج عنه إخلال بالبيئة العمرانية للتخصيص و عدم تناسق البنايات. و من إستجواب المخالفين تبين أن السبب يكمن في تلبية احتياجاتهم السكنية خاصة عند تولد اسر فرعية للعائلة الكبيرة و بالتالي هذا ما يدفعهم إلى توسعة السكن أفقيا ولكن هذه الاعتداءات تعمل على رفع الضغط على شبكات التخصيص و على المرافق.

## 2-2-10 - عدم احترام الارتفاعات:

من خلال التحقيق الميداني توضح لنا وجود عدة سكنات بالقرب من أعمدة كهربائية ، مما يشكل خطرا على السكان لأنها ملتصقة بالمساكن و هذا ما ينتافى مع ما تنص عليه قواعد التعمير .

صورة رقم(40):بناية لم تحترم إرتفاق الكهرباء

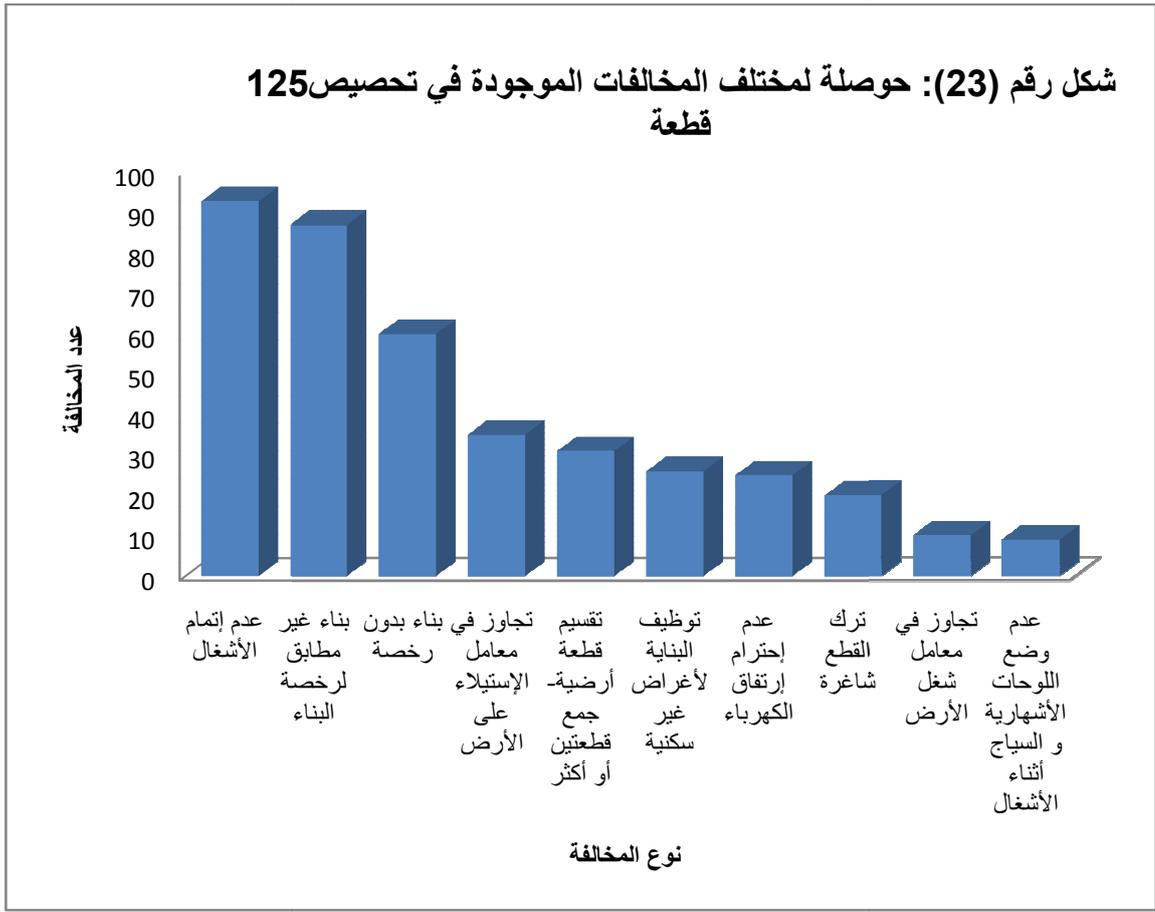
شكل رقم(22): مخالفة عدم احترام  
ارتفاق الكهرباء



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

المصدر: التقاط الطالبة أفريل 2018

من خلال الشكل رقم(22) نلاحظ أن و رغم خطورة الكهرباء يوجد بعض المساكن لا تحترم الارتفاق و التي كانت نسبتها 20% ما نتج عنها إختلالات أمنية للحي و خطورة على السكان. في حين البنائات غير مجاوزة لإرتفاق الكهرباء قدرت ب80% .



من خلال منحنى الأعمدة البيانية السابق نستنتج أن المخالفات داخل تخصيص 125 كانت متنوعة و التي سجلت من خلال التحقيق الميداني و الاستمارة البيانية. لتتوصل إلى أن أكثر مخالفة تجسدا هي عدم إتمام البناء بـ 93 مخالفة تليها عدم مطابقة البناء لرخصة البناء بمعدل 87 مخالفة. و لتسجل أقل عدد من المخالفات في عدم وضع اللوحات الأشهارية و السياج أثناء البناء بـ 9 مخالفات.

كل هذه المخالفات و بأنواعها لتخصيص 125 قطعة تؤدي إلى إخلال بالبيئة العمرانية و تراجع قيمتها و تؤثر سلبا على صورة المدينة عامة ، و عدم تناسق و انسجام في بنايات التخصيص ، إضافة إلى التعدي على الخصوصية و تراكم النفايات و ظهور بعض المشاكل الاجتماعية كالمشاحنات.

II. مدى فاعلية الرقابة البعدية في تطبيق العقوبات على المخالفين:

تعتمد السلطات في تحديد و مراقبة المخالفات العمرانية للنسيج الحضري على مستوى المدينة على أسس تستمدّها من قانون التعمير الجزائري هذا الأخير الذي يحدد طرق التدخل و كميّات إصدار العقوبات على مرتكبي هذه المخالفات، ويطلق على هذا النوع من التدخل بالرقابة البعدية و هنا سنحاول الوقوف على مدى تجسدها على مستوى عيناتنا المدروسة تحصيلي (255 قطعة - 125 قطعة) لمدينة جامعة.

وبعدما لاحظنا سابقا عدد ونوع كل من المخالفات العمرانية المتواجدة بتحصيلي (255 قطعة - 125) قطعة ولمعرفة مدى تطبيق الرقابة البعدية على المخالفات العمرانية بالعينات المدروسة سنقوم بوضع كافة التدخلات والعقوبات التي أحصتها و طبقتها المصالح التقنية بالبلدية على المخالفات العمرانية و ذلك حسب إحصائيات 2015 و كانت التدخلات كالتالي:

1- أمر بإيقاف الأشغال.

2- قرارات الهدم.

3- وضع تعديلات وتحسينات على المباني.

4- غرامات مالية.

5- سحب رخص البناء.

6- اللجوء إلى القضاء.

1- عدد المخالفات و كيفية التدخل عليها في التحصيل 255 قطعة:

2-الجدول رقم(10): عدد المخالفات و كيفية التدخل عليها في التحصيل 255 قطعة:

نسبة تنفيذ %	التدخلات المطبقة (بعد معاينة الميدان)	نسبة التدخل %	عدد و كيفية التدخل	عدد المخالفات	نوع المخالفة
18.34	5 - بناية موقفة. -قرار هدم واحد(01) - 3 غرامة مدفوعة - 11 ملف لدى القضاء.	28.44	9- أمر بإيقاف الأشغال - 4 قرارات هدم - 7 غرامة مالية من (50000 - 100000دج). - ملف 11 لدى القضاء.	109	• بنايات بدون رخصة بناء.
	المجموع: 20 تدخل.		المجموع: 31 تدخل.		
1.45	03 - بنايات معدلة ومحسنة.	4	8 - وضع تعديلات وتحسينات على المبنى	206	• بنايات غير منتهية الأشغال.
	المجموع: 03 تدخلات		المجموع: 08 تدخلات.		
48	10- رخص بناء سحب. - 02 غرامات مدفوعة	56	10 - رخص بناء مسحوبة - 4 غرامات مالية تقدر بـ (9000دج)	25	• تجاوز معامل شغل الأرض.
	المجموع: 12 تدخل.		المجموع: 14 تدخل.		
37	8 - حالات تعديل بالبيع - 2 لدى القضاء	37	10 - غرامات مالية	40	• التعدي على الأملاك العمومية
	10 تدخلات		10 تدخلات		

## الفصل الثالث:.....المخالفات العمرانية وتأثيرها على النسيج الحضري بمدينة جامعة

3.29	03 - غرامات مدفوعة	3.29	03- غرامات مالية تقدر ب (8000دج).	91	<ul style="list-style-type: none"> <li>تجاوز معامل الإستيلاء على الأرض.</li> </ul>
	المجموع: 03تدخلات.		المجموع: 03 تدخلات.		
/	/	/	/	89	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقسيم قطعة أرضية- جمع قطعتين أو أكثر</li> </ul>
/	/	/	/	13	<ul style="list-style-type: none"> <li>التجاوز في علو السياج المرخص به</li> </ul>
/	/	/	/	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>توظيف البناية لأغراض غير سكنية</li> </ul>
/	/	/	/	33	<ul style="list-style-type: none"> <li>عدم إحترام إرتفاق الكهرباء</li> </ul>
/	/	/	/	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>ترك القطع شاغرة</li> </ul>
<b>7.37</b>	<b>48</b>	<b>10.14</b>	<b>66</b>	<b>651</b>	<b>المجموع</b>

المصدر : من إعداد الطالبة بالإعتماد على التحقيق الميداني + المصلحة التقنية لبلدية جامعة.

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن هناك تدخلات من طرف السلطات على المخالفات العمرانية المتواجدة على النسيج الحضري بمدينة جامعة عامة و مجال الدراسة وقد شملت هذه التدخلات والعقوبات تقريبا خمسة (5) أنواع من المخالفات العمرانية حيث أن أكبر تدخل كان على مخالفة البناء بدون رخصة.

ومن مجموع المخالفات العمرانية المسجلة بتحصيص 255 قطعة والمقدر عددها ب 651 مخالفة ، لم يتم رصد سوى 66 مخالفة فقط من طرف المصالح المختصة في مراقبة المخالفات العمرانية أي بنسبة 10.14% من إجمالي المخالفات المتواجدة ،منها طبقت على أرض الواقع حيث قدر عددها 48 مخالفة أي بنسبة 7.37% من مجموع المخالفات. وكانت نسبة التدخلات حسب نوع المخالفة كالتالي:

- بنايات بدون رخصة بناء و التي قدر عددها ب109 مخالفة ، تم تسجيل 31 مخالفة من قبل السلطات المعنية تتمثل عقوباتها في 09 أوامر بإيقاف الأشغال ،04 قرارات هدم،

07 غرامات مالية، 11 ملف لدى القضاء أي بنسبة 28.44% . أما في عدم إنتهاء الأشغال من 206 مخالفة تم تسجيل 8 تدخلات تمثلت في تعديلات للمبنى أي بنسبة 4% و كان تطبيقها على 03 بنايات فقط أي بنسبة 1.45% . و في تجاوز معامل شغل الأرض من 25 مخالفة تم تسجيل 14 مخالفة أي بنسبة 56% و كان التدخل على 12 عقوبة اي بنسبة 48% . و في التعدي على الأملاك العمومية التي قدرت 40 مخالفة تم رصد 10 مخالفات تدفع غرامات مالية و نسبتها 37% تدخلوا على 10 منها. أما في تجاوز معامل الإستيلاء على الأرض قدرت ب91 مخالفة سجلت منها 03 مخالفات بنسبة 3.29% دفعت مقابلها 03 غرامات مالية . في حين لم يتم رصد المخالفات

التالية:

- تقسيم قطعة أرضية- جمع قطعتين أو أكثر
- التجاوز في علو السياج المرخص به
- توظيف البناية لأغراض غير سكنية
- عدم إحترام إرتفاق الكهرباء
- ترك القطع شاغرة

2- عدد المخالفات و كيفية التدخل عليها في التخصيص 125 قطعة:

1-الجدول رقم(11): عدد المخالفات و كيفية التدخل عليها في التخصيص 125 قطعة:

نسبة التنفيذ %	التدخلات المطبقة (بعد معاينة الميدان)	نسبة التدخل	عدد و كيفيات التدخل %	العدد(مخالفة)	نوع المخالفة
21.66	4-بناية موقفة. - لا يوجد تنفيذ لقرار هدم - 6 غرامة مدفوعه - 3 ملف لدى القضاء.	30	4- أمر بإيقاف الأشغال - 2 قرارات هدم - 9 غرامة مالية من ( 50000 - 100000دج). - 3 لدى القضاء.	60	• بنايات بدون رخصة بناء.
	المجموع: 13 تدخل.		المجموع: 18 تدخل.		
2.15	02 - بنايات معدلة ومحسنة.	6.45	6 - وضع تعديلات وتحسينات على المبنى	93	• بنايات غير منتهية الأشغال.
	المجموع: 02 تدخلات		المجموع: 06 تدخلات.		
60	3-رخص بناء سحب. - 03 غرامات مدفوعه	80	5 - رخص بناء مسحوبة -3 غرامات مالية تقدر بـ (9000دج)	10	• تجاوز معامل شغل الأرض.
	المجموع: 6 تدخل.		المجموع: 8 تدخل.		
8.57	03 - غرامات مدفوعة	14.28	-05 غرامات مالية تقدر بـ	35	• تجاوز معامل الإستيلاء على الأرض.

## الفصل الثالث:.....المخالفات العمرانية وتأثيرها على النسيج الحضري بمدينة جامعة

	المجموع:03تدخلات.		(8000دج).		
			المجموع: 05 تدخلات.		
	/	/	/	9	عدم وضع اللوحات الاشهارية و السياج أثناء الأشغال
	/	/	/	31	تقسيم قطعة أرضية- جمع قطعتين أو أكثر
	/	/	/	87	بناء غير مطابق لرخصة البناء
	/	/	/	26	• توظيف البناية لاغراض غير سكنية
	/	/	/	25	• عدم إحترام إرتفاق الكهرباء
	/	/	/	20	• ترك القطع شاغرة
<b>6.06</b>	<b>24</b>	<b>9.34</b>	<b>37</b>	<b>396</b>	<b>المجموع</b>

المصدر : من إعداد الطالبة بالإعتماد على التحقيق الميداني + المصلحة التقنية لبلدية جامعة.

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن هناك تدخلات من طرف السلطات على المخالفات العمرانية المتواجدة على النسيج الحضري بمدينة جامعة عامة و مجال الدراسة خاصة، وقد شملت هذه التدخلات والعقوبات تقريبا أربعة (4) أنواع من المخالفات العمرانية حيث أن أكبر تدخل كان على مخالفة البناء بدون رخصة.

ومن مجموع المخالفات العمرانية المسجلة بالتحصيلين والمقدر عددها ب تحصيل 125 قطعة ب 396 مخالفة ، لو يتم رصد سوى 37 فقط من طرف المصالح المختصة في مراقبة المخالفات العمرانية أي بنسبة 9.34% من إجمالي المخالفات المتواجدة بتحصيل 125 قطعة،منها طبقت على أرض الواقع ب24 تدخل أي بنسبة 6.06%.

و من خلال الدراسة للرقابة البعدية على مستوى التحصيليين نجد أن النوع الغالب من التدخلات من قبل السلطات المحلية هو الغرامات المالية فهي الأكثر تطبيقاً على أرض الواقع أو بالأحرى هي المسددة من طرف مرتكبي المخالفات العمرانية وذلك بسبب تخلص المواطنين من المخالفة بمبالغ مالية خوفاً من اللجوء إلى القضاء أو تزايد الغرامة في حالة عدم تسديدها في الوقت المحدد.و أيضاً كون السلطات المحلية تتخذ عملية التدخل في شكل غرامات مالية نظراً للعجز في السجل أحيانا في ميزانيتها فتلجأ الى هذه الغرامات كوسيلة لتغطية هذا العجز .

أما التدخلات الأخرى كإيقاف الأشغال وغيرها فهي تتعرض للتكرار من طرف المخالفين وذلك نتيجة تأكيد مرتكبي المخالفة على أن مدة المراقبة ستدوم لفترة قليلة فقط وبعدها سيواصل مخالفاته أو يعاقب بأقل عقوبة، كما أن الأمر بتوقيف الأشغال يوجه للمخالف لكنه لا يحترم من قبل هذا الأخير ويستغل الأوقات الليلية والمناسبات لإكمال مسكنه وبعدها يصدر عليه قرار الهدم ولكن لا يطبق من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ببلدية جامعة ميدانيا لأسباب ومنفعة شخصية كترشحه لعهدة ثانية في الإنتخابات مثلا وبالتالي من الضروري له كسب ثقة السكان وعدم الخوض في صراعات ومشاكل معهم، وهذا ما يؤكد وجود قرارات هدم ضعيفة جدا. كما لاحظنا عموماً أن نسبة تدخل و رصد المخالفات العمرانية في حد ذاتها من قبل السلطات المعنية ضعيفة و كذلك نسبة تنفيذها ميدانيا و هذا جميع أنواع المخالفات و هذا يوضح ضعف و عجز السلطات المحلية في القيام بدورها في الرقابة البعدية.

ومنه نستنتج أن الرقابة على المخالفات العمرانية توجد لكنها بنسبة ضئيلة جدا مقارنة بعدد المخالفات المتراكمة داخل التحصيليين، وتعتبر تدخلات عليها والعقوبات الخاصة بها غير كافية وكذلك فيما يتعلق بمدة المتابعة القصيرة زمنياً حتى يمكن التخلص منها والحرص على إعادة تنسيق المساكن المخالفة داخل المجال العمراني لتحقيق الهدف المطلوب ألا وهو نسيج حضري متكامل ،منظم ووظيفي، ليس فقط لتلبية حاجيات مادية للبلدية أو كسب ثقة

## الفصل الثالث:.....المخالفات العمرانية وتأثيرها على النسيج الحضري بمدينة جامعة

---

المواطنين على حساب تشويه المحيط الحضري لمدينة جامعة والمساهمة في تفاقم الإختلالات  
بنسيجه.

### III. المخالفات العمرانية و تأثيرها على النسيج الحضري:

من خلال دراستنا المعمقة للمخالفات العمرانية سواء كانت بصفة عامة في مدينة جامعة أو بصفة خاصة في تحصيلي 255 قطعة و 125 قطعة اتضح لنا أن المخالفات العمرانية لها دوافع و أسباب عديدة مخلفة آثار خطيرة و جد سلبية على المجال . حيث في هذا الفصل سنقوم بالتطرق إلى الأسباب و الدوافع التي أدت إلى ظهور هذه الظاهرة و إنتشارها و كذا إنعكاساتها على النسيج العمراني بمدينة جامعة ثم في الأخير سنحاول وضع بعض التوصيات و الإقتراحات للتخفيف من حدة هذه الظاهرة أو حتى التقليل منها من أجل إعطاء صورة محسنة لتحصيات المدينة .

#### 1- الأسباب و الدوافع التي أدت إلى ظهور و إنتشار المخالفات العمرانية بمدينة جامعة:

##### ✓ أسباب قانونية:

- القوانين المتعلقة بالعمران خالية من صراحة تطبيق العقاب على الشخص المخالف.
- قوانين جوهرها ردي بينما في الواقع حبر على ورق.
- صلابة بعض البنود التشريعية و عدم مرونتها في التعامل مع المجال العمراني و المستفيد. أمام عدم إشراك هذا الأخير في صياغتها(كمثال دفتر الشروط).
- عدم تمكن هذه التشريعات من كبح جماح المضاربة العقارية.
- عدم وضوح الرؤيا لدى العديد من الجهات المعنية و قصور الجانب التشريعي في بعض الأحيان في تحديد دور كل منها أمام غياب عمليات التنسيق فيما بينها.
- عدم الإهتمام باستخراج شهادة المطابقة خاصة و أنها غير متعامل بها في معاملات البيع أو الكراء مما ينقص من أهميتها و التي تتمثل مهامها في مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.
- عدم الصرامة في تطبيق رخصة الهدم و التي تعتبر رادعا قويا بالتحكم في البناء داخل النسيج الحضري.

✓ أسباب تخطيطية:

- الحالات الفوضوية للإستفادة من القطع الأرضية ( إزدواجية الاستفادة، أراضي ملك للغير)
- وجود العديد من القطع صغيرة الحجم و التي لا تلبي رغباتهم السكنية و لا تراعي حجم الأسرة مما يساعدهم في ضم مساحات أخرى. بالإضافة إلى شكلها الطولي الذي لا يعطي خيارات كثيرة للمصمم في توزيع الفراغات الداخلية للمسكن.
- عدم توفر مخططات و دفاتر الشروط و ملفات العديد من التجزئات مما يجعل المصالح التقنية غير قادرة على الإطلاع على معايير و شروط البناء في المنطقة.

✓ أسباب إدارية:

- تسليم الرخص دون إجراء تحقيق.
- إستغلال الطريق العمومي و الساحات العمومية عن طريق بناء أكشاك يتم البعض منها برخص مؤقتة ولكن المستفيدين يستغلونها بصورة دائمة.
- تحويل أملاك الدولة للمصالح النقابية.
- تعدد الوثائق الخاصة بملف رخصة البناء مع طول مدة دراسته.
- تأخر الإدارة في تسليم الرخص و الشهادات و كذا في المصادقة عليها.
- غياب دور أو تهاون المصالح التقنية في المراقبة الدائمة للمخالفات العمرانية بسبب نقص الإمكانيات المادية لعمليات المراقبة.
- غياب السياسة في كيفية تطبيق العقوبات الخاصة بالمخالفات العمرانية.
- عدم وجود رقابة صارمة من طرف المسؤولين و غياب سياسة عمرانية صارمة.
- سكوت السلطات الإدارية عن القمع لمثل هذه المخالفات مما شجع على انتهاك القانون.

- تساهل بعض الأعوان المكلفين بالمراقبة مع المخالفين ، قد يكون من اجل خوفهم من تعصب السكان بالمقابل لا يوجد حماية لهم فيضطرون للتسامح لهذه الإعتداءات.

- ضعف الإمكانيات المرصودة لمكافحة هذه الظاهرة، و كذا الوسائل المادية لحماية أعوان المراقبة.

✓ أسباب اقتصادية:

- المضاربة العقارية التي ساهمت في إرتفاع أسعار العقارات.  
- عزوف معظم السكان عن خدمة الأرض و الفلاحة تجعلهم يساهموا في تغيير وظيفة البناء و جعلها محلات تجارية أو ورشات حرفية.  
- ثقل تكاليف رخصة البناء.

- ضعف الدخل الشهري لدى المواطن وكذا إرتفاع أسعار مواد البناء يجعله لا ينهي أشغال البناء. مما يساهم في طول مدة البناء و تعدي على المدة المحددة في الرخصة.

✓ أسباب اجتماعية:

- إنجاز الفرد مسكنه حسب رغباته متجاهلا القواعد و القوانين المتعامل بها.  
- عدم وعي المواطن لمثل هذه الإنتهاكات.  
- الزيادة في عدد أفراد العائلة نتيجة تولد أسر نووية عند زواج أبنائها فيصبح المسكن لا يستوعب حجم العائلة الجديد.  
- عند تحديد القطع الأرضية لا يراعى حجم الأسر.  
- التباين في مستويات الدخل نتج عنه فارق كبير من خلال إنهاء أشغال البناء التي تنعكس على المظهر الخارجي.  
- تحقيق المصلحة الخاصة دون المحافظة على الإطار العام الحضري.  
- تركيز النشاطات غير مشروعة.

## 2-إنعكاسات المخالفات العمرانية على النسيج الحضري للمدينة:

- ✚ تشويه المظهر العام للنسيج الحضري الذي يتفاقم يوما بعد يوم على حساب النواحي الجمالية للمدينة و مقوماتها.
- ✚ التوسع العشوائي للمجالات الحضرية بطريقة غير منظمة و غير منسجمة بالإضافة إلى الإنتشار العشوائي للنشاطات المخالفة المتواجدة بالطابق الأرضي وهذا ما يؤدي إلى إستهلاك العقار بشكل غير عقلاني مما يكون له آثار أو إنعكاسات سلبية على مشاريع التنمية .
- ✚ آثار إجتماعية تظهر من خلال فقد حسن الجوار بين السكان، كثرة المشاحنات و النزاعات بينهم و التي قد تصل إلى العدالة عند التعدي على أملاك الغير.
- ✚ عدم الإمتثال لأحكام القوانين العمرانية من طرف السكان نتيجة غياب السياسة الردعية.
- ✚ غياب الطابع المعماري في المدينة المتمثل في عدم توحيد شكل الواجهات و الارتفاعات ، الألوان و مواد البناء و هذا ما يعطي للمدينة فوضى هندسية.
- ✚ سوء الإضاءة و التهوية و التشميس بسبب التفاوت في الارتفاعات و تموضع البنايات بالنسبة لبعضها البعض.
- ✚ تحول المساحات الشاغرة و البنايات التي تم توقيف الأشغال بها إلى مصب للنفايات وهذا ما يؤثر على صحة السكان و البيئة و المحيط.
- ✚ إفتقاد المدينة لملامحها التي تميزها و خلوها من الذوق الهندسي السليم من خلال عدم تجانسها مع المحيط فتصبح بذلك خليط هندسي دون روح و دون هوية.
- ✚ التدهور على مستوى المرافق و التجهيزات العمومية و ذلك بزيادة الضغط عليها.
- ✚ أشغال دائمة وسط ورشة مفتوحة أعطت صورة لمشروع غير قادر على الإكتمال و ينتظر إيجاد الحلول.

✚ إنتشار واسع للنشاطات الحرفية مثل الحدادة ، النجارة و المكنيك سبب مصدر إزعاج للسكان.

✚ التباين في توزيع الفئات الإجتماعية إنعكس سلبا على تجانس المظهر العمراني.

✚ تراص بنايات و عدم تناسقها في الأحجام و الارتفاعات يؤدي إلى قلة تشميسها مما يساهم في إنتشار الرطوبة التي تساعد على انتشار الجراثيم و بالتالي إلحاق الضرر بالسكان و البيئة.

✚ فشل تنفيذ و تجسيد محتوى نتائج و توصيات أدوات التهيئة و التعمير من خلال الإستحواذ على المساحات الشاغرة التي يقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة.

✚ المساحات العمومية التي تكون غالبا في صورة مساحات لعب أطفال أو مساحات خضراء أو غيرها و نظرا لعدم اهتمام المصالح التقنية شجع السكان على الاستحواذ عليها و تغيير وظيفتها من خلال تسييجها بأسلاك و غرسها أو بنائها و ضمها إلى مساكنكم الخاصة في صورة مرآب أو حديقة ، مما ينتج عنه تشويه المظهر العام للنسيج الحضري كما يجعل من الطرقات ساحة للعب الأطفال و مكان لتوقف السيارات و ما ينجر عن ذلك من عرقلة أو إعاقة السير الحسن للمنطقة.و كذلك خطر على الصغار الذين يتخذونه مكان للتسلية.

✚ الاستحواذ على الأرصفة و التوسع على حسابها ومنع الراجلين من إستخدام حقهم في الطريق. بالإستغلالها في التجارة و تصبح بذلك محل إزعاج.

### 3-إقتراحات و حلول:

من أجل التخفيف من إنتشار المخالفات العمرانية وسط النسيج الحضري سنقوم بإعطاء بعض الإقتراحات و الحلول المعالجة لهذه الظاهرة.

#### المرحلة الأولى: مرحلة التوعية ونشر الثقافة العمرانية

- قبل كل شيء يجب أن يعرف المستفيدون حقهم وواجبهم باتجاه العمران
- يجب على الدولة نشر الثقافة العمرانية بتعريف مختلف الشهادات والرخص الخاصة بالبناية وكذلك القوانين التي تطبق في حالة مخالفة المستفيدين لها.(من خلال السهر على وضع هيئات و تكليف جمعيات و منظمات تقوم بهذا الدور)
- انجاز جريدة أسبوعية خاصة بالعمران

#### المرحلة الثانية: مرحلة العمل وتطبيق القوانين

- تطبيق القوانين الخاصة بالتعمير عامة و رخص البناء خاصة
- تسهيل عملية الحصول على مختلف الرخص والشهادات وذلك بزيادة عدد المكاتب التقنية
- يجب أن تحدد المصالح المختصة المدة التي يتم فيها انجاز البناية وذلك لعدم خلق تشوه عمراني في التخصيص.
- إقتصار مدة تسليم الشهادات و الرخص.
- الصرامة في تطبيق القوانين دون تساهل.
- على المصالح التقنية المختصة أن تقوم بدوريات مراقبة وذلك قبل إنجاز البناية إلى غاية إنتهائها وذلك بعد تزويد هذه المصالح بالوسائل المادية والبشرية اللازمة من أجل تسهيل عملية المراقبة
- تفعيل وتكثيف دور شرطة العمران طبقا للصلاحيات المخولة لها من طرف القانون.

- حماية الأعوان المكلفين من أي ضغوطات ممارسة عليهم في حالة عملية الردع خاصة ما يتعلق بعملية الهدم .
- العمل على تجديد القوانين في حالة عدم نجاحها في الوسط العمراني.
- المطالبة في التسريع من عملية المسح الحضري للتمكن من التدخل الجدي على المخالفات والمخالفين. (من خلال دوريات تقوم بالإحصاء الفعلي لهذه المخالفات)

### توصيات:

- تفعيل المراقبة و من خلال المتابعة الصارمة أثناء انجاز البناءات من طرف مختلف المصالح التقنية المختصة منذ بدايتها إلى إنهاء الأشغال بها.
- تزويد الهيئات المكلفة بالمتابعة و المراقبة بالوسائل المادية و البشرية اللازمة للمتابعة الحسنة للمشاريع و اتخاذ الإجراءات الردعية في الوقت المناسب.
- ضرورة تطبيق القانون بشكل صارم خاصة إذا تعلق الأمر بالهدم الفوري دون خضوع للاعتبارات الشخصية و الضغوطات الممارسة على الأعوان المكلفين بذلك.
- تفعيل دور شرطة العمران من التنسيق مع باقي الهيئات المتدخلة في عملية ضبط المخالفات العمرانية.
- القيام بحملات تحسيسية حول تداعيات إنتشار المخالفات العمرانية بمشاركة جميع المتدخلين في ميداني البناء و التعمير مع إشراك فعاليات المجتمع المدني.
- الإهتمام بمختلف الشبكات (شبكة الطرق، الصرف الصحي...)
- وضع مخطط تسيير نفايات فعال لتجنب إنتشارها العشوائي في المساحات الشاغرة.
- توفير أجهزة رقابية قوية واضحة المعالم من حيث الصلاحيات و المعالم و المهام المكلفة بها على جميع المستويات.
- المراجعة المستمرة للقوانين من اجل تحسينها و تفعيلها من اجل مواكبة النمو العمراني في مختلف المدن الجزائرية

- الإسراع بإحالة المحاضر المتعلقة بالمخالفات العمرانية على المحاكم و السهر على دراستها و التركيز على الحالات التي تشكل فيها المخالفة إخلالا كبيرا بضوابط التعمير و البناء و ضررا للبيئة.
- تحسين نوعية الواجهات للحفاظ على المظهر الخارجي.
- التصدي الإداري لظاهرة المخالفات العمرانية و يكون ذلك بمنع السكان من إتمام البناية المخالفة لشروط البناء المنصوص عليها في دفتر الشروط الخاص بالتحصيص و هدم كل بناية مخالفة و إزالة كل الآثار المادية.
- التسوية القانونية كأنجع الحلول و تكون بمطابقة البنايات طبقا للقانون رقم 15/08 المتعلق بشروط مطابقة البنايات و إتمامها و الذي يسعى من خلاله المشرع الجزائري للقضاء على التشوه العمراني و الفوضى السائدة في المجال و بذلك ألزم المشرع الأفراد إتمام أشغال إنجاز البناية من أجل إستغلالها و تكون إما ب:
  - التسوية الجزئية للبنايات و طلب الحصول على شهادة المطابقة يكون وفق مراحل لتسهيل العملية على المواطن كمثال تسليم أولي يكون للمظهر الخارجي ثم للتقسيمات الداخلية للمسكن.
  - تسوية الملكية العقارية للبنايات، خاصة تلك التي تملك عقود عرفية.
  - منع استغلال أي بناية من بيع و إيجار إلا بعد تسليم شهادة المطابقة.
  - إعانة الدولة ماليا من خلال توفير سياسة مالية لدعم السكن للخروج من الورشة الدائمة التي بات يعاني منها النسيج الحضري.
  - توفير مواد بناء بأسعار معقولة لتحفيز السكان لإكمال مبانيهم.

### خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا للفصل الثالث و الذي تناولنا فيه الدراسة التحليلية بالاعتماد على التحقيق الميداني لكل من التحصيليين(255 قطعة ، و 125 قطعة). وجدنا أن المخالفات المرتكبة أثناء عملية البناء في منطقة الدراسة تمثل عددا كبيرا والتي أهمها المخالفات التالية :

- البناء بدون رخصة
- عدم إتمام الأشغال الخاصة بالبناء.
- التجاوز في معامل شغل الأرض COS
- التجاوز في معامل الاستيلاء على الأرض CES
- التعدي على الأملاك العمومية
- البناء غير المطابق لرخصة البناء.

و من أجل الحد من تفاقم هذه الظاهرة كرسنا أجهزة و آليات تمثلت في أجهزة الرقابة القبلية و ميكانزمات الرقابة البعدية. التي كانت جهودها غير كافية و تسير و وتيرة بطيئة التي عانت في مجملها من ثغرات جعلت المواطنين يخترقونها.

و بعد الإطلاع والدراسة المكثفة للمخالفات العمرانية تبين أنه هناك أجهزة رقابة و تسيير. تكاد تكون منعدمة في المجال من شدة نقص تطبيقها على أرض الواقع وتماطل المصالح التقنية في إصدار قرارات جديرة وردعية على مرتكبي المخالفات العمرانية.

و عليه توصلنا أن للمخالفات العمرانية في مدينة جامعة لها أسباب و دوافع عديدة و مختلفة منها ما هو تخطيطي، قانوني، اجتماعي، إداري و اقتصادي، حيث كان لها آثار متعددة و متنشعبة تمثلت في الانعكاسات على المظهر العمراني و على المحيط، و على الصعيد الاقتصادي و الاجتماعي. لنقدم في الأخير بعض الحلول و التوصيات للحد أو التقليل منها.

## الملخص

المخالفات العمرانية هي إحدى المشكلات التي يعاني منها النسيج الحضري و التي أصبحت اليوم من مواضيع الساعة ، التي تسعى الدولة لإيجاد أنجع الحلول للقضاء عليها و التقليل من خطورتها، ولهذا نجدها سنت قوانين تشريعية و مراسيم تنفيذية مصاحبة بإجراءات ردية و عقوبات زجرية لمن يخالفها. و لكن ما نراه اليوم في الواقع عكس ما تبذله من جهود، و لا يوجد هناك إحترام لقوانين البناء و التعمير وبالمقابل تزايد مستمر لهذه المخالفات. وهذا ما نتج عنه تراجع للبيئة الحضرية و تشويه للطابع العمراني و المعماري للمدينة. و كل هذا يعود إلى عدم التطبيق الفعلي لقوانين التعمير و خاصة العقوبات المتعلقة بالمخالفات العمرانية لتبقى في الأخير هذه النصوص مجرد حبر على ورق.

## الكلمات المفتاحية :

المخالفات العمرانية، النسيج الحضري، قوانين البناء و التعمير، الرقابة القبلية، الرقابة البعدية، التشريعات العمرانية.

## Résumé :

Les infractions urbaines sont parmi les problèmes du tissu urbain et sont aujourd'hui l'un des sujets de l'actualité l'état fait beaucoup d'efforts pour trouver des solutions pour effondrer ces infractions urbaines et éliminer le danger. Et pour cela on a traversé des lois de législation et décret exécutif accompagner avec des procédures sanctionnées pour les gens qui font ces infractions. Mais qu'est-ce que on voit aujourd'hui c'est tout à fait le contraire, et il n'y a aucun respect de ces lois de bâtiment par contre il y a une augmentation des infractions urbaines. Enfin la conséquence de ces infractions la diminution de le développement urbain la détérioration de l'environnement caractère urbain de la ville tous ça est le résultat de non application des lois et les procès dus les tests restent encore lettre morte.

## Les mots clés :

infractions urbaines , tissu urbaine, législation urbaine, contrôle tribaux, contrôle dimensionnel. Lois de construction.

# المقدمة العامة

الإشكالية

الفرضيات

اهداف البحث

منهجية البحث

# الفصل الأول

## الإطار المفاهيمي للمخالفات العمرانية

### مقدمة

- 1- مفاهيم عامة
- 2- التشريعات العمرانية و مراحل مطورها في القانون الجزائري.
- 3- أنواع الرقابة العمرانية في مجال التهيئة و التعمير
- 4- المخالفات العمرانية و علاقتها بالتشريع الجزائري

### خلاصة الفصل

# الفصل الثاني

الدراسة التحليلية و المخالفات العمرانية  
بمدينة جامعة

مقدمة

- 1- تقديم مدينة جامعة
- 2- الأنماط السكنية بمدينة جامعة
- 3- واقع المخالفات العمرانية بمدينة جامعة

خلاصة الفصل

# الفصل الثالث

المخالفات العمرانية بعينات الدراسة و  
تأثيرها على النسيج الحضري جامعة  
مقدمة

4- دراسة المخالفات العمرانية بالعينة رقم 1  
(تحصيل 255 قطعة)

5- دراسة المخالفات العمرانية بالعينة رقم 2  
(تحصيل 125 قطعة)

6- المخالفات العمرانية ( أسباب، دوافع، آثار،  
حلول و توصيات)

خلاصة الفصل

الفهارس

الملاحق

# المراجع

## فهرس الجداول

رقم الصفحة	الجدول
39	الجدول رقم (1): العقوبات الخاصة بالمخالفات
52	جدول رقم (2): درجات الحرارة المسجلة لمنطقة جامعة بين (1975-1984 )
53	جدول رقم (3): كمية التساقط (1975 - 1992 )
54	الجدول رقم (4) : تطور عدد السكان لمدينة جامعة
55	الجدول رقم (5) : تطور عدد المساكن لمدينة جامعة
60	الجدول رقم(6): عدد المخالفات العمرانية المسجلة بمدينة جامعة خلال السنوات (2013-2014-2015).
61	جدول رقم(7): عدد المخالفات العمرانية حسب أنواعها خلال السنوات(2013-2014-2015).
77	الجدول رقم (8): أنواع المخالفات العمرانية بتخصيص 255 قطعة
91	الجدول رقم (9): حوصلة لعدد المخالفات بحي 125 قطعة
105	الجدول رقم(10): عدد المخالفات و كيفية التدخل عليها في التخصيص 255 قطعة
108	الجدول رقم(11): عدد المخالفات و كيفية التدخل عليها في التخصيص 125 قطعة

## فهرس الصور

رقم الصفحة	الصورة
44	صورة رقم(1): ضريح الوالي سيدي علي المحجوبي
45	صورة رقم(2): قصر وغلانة القديم
46	صورة رقم(3): قصر جامعة القديم
49	صورة رقم(4): موقع ولاية الوادي
56	صورة رقم (5): النمط الفردي القديم أو التقليدي

57	صورة رقم(6):نمط الفردي الحديث
57	صورة رقم(7): نمط الفلا
57	الصورة رقم (8) : النمط نصف الجماعي
63	صورة رقم (9):بناية متممة بدون رخصة
64	صورة رقم (10):بناية غير متممة بدون رخصة
65	صورة رقم (11):الإستحواذ على مساحة عمومية و جعلها حديقة خاصة
65	صورة رقم (12): بناية لم تحترم معامل شغل الأرض
66	صورة رقم(13):بناية تجاوزت معامل إستيلاء الأرض
67	صورة رقم (14): تقسيم قطعة
68	صورة رقم (15):التجاوز في علو السياج المرخص به
68	صورة رقم (16): التدخل على الواجهات
69	صورة رقم (17): بناية غير متممة الأشغال
70	صورة رقم (18) : تغيير في وظيفة البناية
71	صورة رقم (19) بناية لم تحترم ارتفاع الكهرباء
71	صورة رقم (20): ترك القطع شاغرة
78	صورة رقم (21): بناية بدون رخصة بناء
79	صورة رقم (22): بناية مستحوذة على مساحة عمومية
80	صورة رقم (23): بناية تجاوزت معامل شغل الأرض
81	صورة رقم (24): بناية تجاوزت معامل إستيلاء الأرض
82	صورة رقم (25): تقسيم قطعة أرضية و إقامة بنايتين
80	صورة رقم (26): التجاوز في علو السياج المرخص به
84	صورة رقم (27):بنايات غير مكتملة الأشغال
85	صورة رقم (28):بناية غيرت في الوظيفة السكنية

86	صورة رقم(29):بناية غير محترمة لإرتفاق الكهرباء
87	صورة رقم (30): قطعة أرضية شاغرة
92	صورة رقم (31): بناية بدون رخصة بناء
93	صورة رقم (32): بناية غير مطابقة لرخصة البناء
95	صورة رقم (33): بناية تجاوزت معامل إستيلاء الأرض
96	صورة رقم (34):بناية غيرت في وظيفتها السكنية
97	صورة رقم (35):قطعة أرضية شاغرة
98	صورة رقم(36): قطعة أرضية مقسمة
99	صورة رقم(37):بناية غير متممة الأشغال
100	صورة رقم(38):عدم وضع اللوحات الإشهارية و السياج أثناء الأشغال
101	صورة رقم(39):بناية غير محترمة لمعامل شغال الأرض
102	صورة رقم(40):بناية لم تحترم إرتفاق الكهرباء

## فهرس الأشكال

رقم الصفحة	الشكل
51	الشكل رقم (1): مقطع جيولوجي لأرضية المنطقة
78	الشكل رقم (2):عدد البنائيات المتحصلة على رخصة البناء و غير متحصلة
79	الشكل رقم (3): عدد البنائيات المستحوذة على المساحات العمومية
80	الشكل رقم (4): عدد البنائيات المخالفة لمعامل شغل الأرض و غير المخالفة
81	الشكل رقم (5): عدد البنائيات المتجاوزة لمعامل الإستيلاء على الأرض
82	الشكل رقم (6): مخالفة تقسيم قطعة أرضية- جمع قطعتين
80	الشكل رقم (7): عدد البنائيات المتجاوزة في علو السياج المرخص به
84	الشكل رقم (8): عدد البنائيات مكتملة الأشغال و غير مكتملة الأشغال
85	الشكل رقم (9): عدد البنائيات المغيرة للوظيفة السكنية و غير مغيرة

86	الشكل رقم (10): عدد البنائيات المحترمة لإرتفاق الكهرباء و غير محترمة
87	الشكل رقم (11): عدد القطع الشاغرة و القطع المبنية
88	الشكل رقم (12): حوصلة لمختلف المخالفات الموجودة في تخصيص 255 قطعة
92	الشكل رقم (13): عدد المساكن المتحصلة على رخصة البناء و غير متحصلة
93	الشكل رقم (14): عدد البنائيات المطابقة و غير مطابقة لرخصة البناء
95	الشكل رقم (15): عدد البنائيات المتجاوزة لمعامل الإستيلاء على الأرض و غير متجاوزة
96	الشكل رقم (16): عدد المساكن المغيرة للوظيفة السكنية و غير مغيرة
97	الشكل رقم (17): عدد القطع الشاغرة و القطع المبنية
98	الشكل رقم (18): مخالفة تقسيم قطعة أرضية- جمع قطعتين
99	الشكل رقم (19): عدد المساكن غير متممة لأشغال البناء
100	الشكل رقم (20): مخالفة وضع اللوحات الإشهارية و السياج أثناء الأشغال
97	الشكل رقم (21): مخالفة تعدي معامل شغل الأرض في تخصيص 125 قطعة
102	الشكل رقم (22): مخالفة عدم إحترام إرتفاق الكهرباء
103	الشكل رقم (23): حوصلة لمختلف المخالفات الموجودة في تخصيص 125 قطعة

## فهرس الخرائط

رقم الصفحة	الخريطة
50	خريطة رقم 1: الموقع الإداري لمدينة جامعة

## فهرس المواضيع

رقم الصفحة	الموضوع
أ	المقدمة العامة
ب	الإشكالية

ب	الفرضيات
ج	أهداف البحث
ث	منهجية البحث
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمخالفات العمرانية
1	مقدمة الفصل
2	1- مفاهيم عامة
2	1-1- تعريف المدينة
2	1-2- البيئة الحضرية
3	1-3- النسيج الحضري
3	1-4- دفتر الشروط
3	1-5- التعمير
4	1-6- التشريعات
4	1-7- شرطة العمران
4	1-8- المخالفات العمرانية:
4	1-9- بناء
5	2- التشريعات العمرانية و مراحل تطورها في القانون الجزائري
5	2-1- مرحلة 1962 - 1974
5	2-2- مرحلة 1974 - 1990:
6	2-3- مرحلة ما بعد 1990
8	3- أنواع الرقابة العمرانية في ميدان التهيئة و التعمير
8	3-1- آليات الرقابة الإدارية القبلية
8	3-1-1- الرقابة باستعمال أدوات التهيئة و التعمير
9	أ- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: PDAU
10	ب- مخطط شغل الأراضي: POS

11	3-1-2- الرقابة بالاستعمال شهادات و رخص التدخل على المجال
11	1- شهادة التعمير كآلية رقابية في مجال التهيئة و التعمير
13	2- رخصة التجزئة كآلية رقابية في مجال التهيئة و التعمير
15	3- شهادة التقسيم كآلية رقابية في مجال التهيئة و التعمير
16	4- رخصة البناء كآلية رقابية في مجال التهيئة و التعمير
20	5- شهادة المطابقة كآلية رقابية في مجال التهيئة والتعمير
22	6- رخصة الهدم كآلية رقابية في مجال التهيئة و التعمير
24	3-2-2- مكنائزمات الرقابة البعدية
24	3-2-1- أجهزة الرقابة الإدارية
24	3-2-1-1- مفتشي التعمير
25	3-2-2- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير
25	3-2-3- مديرية البناء و التعمير
26	3-2-4- أعوان مصلحة شرطة العمران
27	3-2-5- الجمعيات كهيئة للرقابة
29	4- المخالفات العمرانية و علاقتها بالتشريع الجزائري
29	4-1- تعريف المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري
29	4-2- أنواع المخالفات وعلاقتها بالتشريعات
39	4-3- العقوبات الخاصة بالمخالفات العمرانية
42	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني: الدراسة التحليلية و المخالفات العمرانية بمدينة جامعة
43	مقدمة
44	1. الدراسة التحليلية لمدينة جامعة:
44	1- لمحة تاريخية لمدينة جامعة
44	1-1- مرحلة قبل ( 1853 )
44	1-2- مرحلة ( 1853-1583 )
46	1-3- مرحلة ( 1853 - 1962 )
46	1-4- مرحلة ( 1962-1974 )

47	1-5-مرحلة ( 1974-1984 )
47	1-6-مرحلة ( 1984- إلى يومنا هذا)
48	مخطط التطور العمراني لمدينة جامعة
49	2-الإطار الجغرافي و الطبيعي
49	2-1- موقع ولاية الوادي
50	2-2-الموقع الجغرافي لبلدية جامعة
50	2-3- الموقع الإداري لمدينة جامعة
50	2-4- البنية التضاريسية لمدينة جامعة
51	2-4-1- وادي الرمال
51	2-4-2- العرق الشرقي الكبير
51	2-4-5- الواحات
51	2-4-6- السباخ
51	2-5- المميزات الجيولوجية و الجيوتقنية للمنطقة
52	2-6- الشبكة الهيدروغرافية
52	2-7- الموارد المائية
52	2-8- الانحدارات
52	2-9- الدراسة المناخية
52	2-9-1- الحرارة:
53	2-9-2- التساقط
54	2-10- الدراسة السكانية
54	2-10-1- مراحل التطور السكاني في مدينة جامعة
55	2-10-2- الحظيرة السكنية
55	2-10-3- أنماط السكن

56	1- النمط الفردي القديم ( النواة الأولى لجامعة)
57	2- النمط الفردي الحديث
57	3- النمط نصف الجماعي
59	مخطط رقم (4): الانماط السكنية بمدينة جامعة
60	II. واقع المخالفات العمرانية بمدينة جامعة
60	1- تطور عدد المخالفات العمرانية المسجلة بمدينة جامعة
61	2/ عدد المخالفات العمرانية حسب أنواعها خلال السنوات ( 2013-2014-2015).
63	2-1- البناء بدون الحصول على رخصة
63	2-1-1- بنايات متممة بدون رخصة
64	2-1-2- بنايات غير متممة بدون رخصة
64	2-1-3- التعدي على الأملاك العمومية:
65	2-1-4- تجاوز في معامل شغل الأرض
66	2-1-5- تجاوز معامل استيلاء الأرض
66	2-1-6- تقسيم القطعة الأرضية أو جمع قطعتين أرضيتين
67	2-1-7- التجاوز في علو السياج المرخص به
68	2-1-8- التدخل على الواجهات
69	2-1-9- عدم إتمام الأشغال
70	2-1-10- توظيف البناية لأغراض غير سكنية
70	2-1-11- عدم احترام ارتفاع الكهرياء
71	2-1-12- ترك القطع شاغرة دون بناء
72	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني: المخالفات العمرانية وتأثيرها على النسيج الحضري لمدينة جامعة
73	مقدمة الفصل
74	I. دراسة المخالفات العمرانية بمجال الدراسة
74	مخطط رقم (05): مواقع التخصيصات المدروسة
75	1- دراسة المخالفات العمرانية بالعينة رقم: 1 (تخصيص 255 قطعة)
75	مخطط الطرق و التجهيزات بتخصيص 255 قطعة

76	1-1-1 دفتر شروط الخاص بالتحصيل
77	1-2-1 المخالفات العمرانية بتحصيص 255 قطعة
78	1-2-1-1 البناء بدون رخصة
79	1-2-2-1 التعدي على الأملاك العمومية
80	1-2-3-1 تجاوز في معامل شغل الأرض COS
80	1-2-4-1 تجاوز معامل استيلاء الأرض CES
81	1-2-5-1 تقسيم القطعة الأرضية , جمع قطعتين أرضيتين:
82	1-2-6-1 التجاوز في علو السياج المرخص به:
83	1-2-7-1 عدم إتمام الأشغال:
84	1-2-8-1 توظيف البناية لأغراض غير سكنية
85	1-2-9-1 عدم إحترام إرتفاق الكهرباء
86	1-2-10-1 ترك القطع شاغرة
88	حصيلة المخالفات العمرانية بتحصيص 255 قطعة
88	مخطط أهم المخالفات العمرانية بتحصيص 255 قطعة
89	2- دراسة المخالفات العمرانية بالعينة رقم: 2 ( تحصيل 125 قطعة)
89	مخطط الطرق و التجهيزات لتحصيل 255 قطعة
90	1-2-1 دفتر الشروط الخاص بالحي
91	2-2- المخالفات المسجلة بتحصيص 125 قطعة
92	2-2-1-1 بناء بدون رخصة بناء
93	2-2-2-1 بناء غير مطابق لرخصة البناء
94	2-2-3-1 تجاوز في معامل الاستيلاء
95	2-2-4-1 تغيير في وظيفة البناء
96	2-2-5-1 ترك القطع شاغرة دون بناء
98	2-2-6-1 تقسيم قطعة أو جمع قطعتين

99	2-2-7- عدم إتمام الأشغال:
99	2-2-8- عدم وضع اللوحات الإشهارية و السياج أثناء الأشغال
100	2-2-9- تعدي معامل شغل الأرض
101	2-2-10- عدم احترام الارتفاقات
103	حوصلة لتختلف المخالفات الموجودة في تخصيص 125 قطعة
103	مخطط لأهم المخالفات الموجودة في تخصيص 125 قطعة
104	II. مدى فاعلية الرقابة البعدية في تطبيق العقوبات على المخالفين
105	1- عدد المخالفات و كيفية التدخل عليها في التخصيص 255 قطعة
108	2- عدد المخالفات و كيفية التدخل عليها في التخصيص 125 قطعة
112	III. المخالفات العمرانية و تأثيرها على النسيج الحضري
112	1- الأسباب و الدوافع التي أدت إلى ظهور و إنتشار المخالفات العمرانية بمدينة جامعة
115	2- إنعكاسات المخالفات العمرانية على النسيج الحضري للمدينة:
117	3- إقتراحات و حلول
118	4- توصيات
120	خلاصة الفصل
ج	خاتمة عامة

## الكتب

- خلف الله بوجمعة ، العمران و المدينة، دار الهدى الجزائر سنة 2005
  - وزارة البلدية و التخطيط العمراني ، مشروع الخطة العمرانية الشاملة لدولة قطر، الطبعة الأولى ، أفريل 2014،
- رسائل و مذكرات
- مزوزي كاهنة ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية - تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر -باتنة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق دفعة 2011/2012.
  - حمودي ياسين، عياطي خالد: إشكالية تسييرالتوسع العمراني بمدينة الوادي، لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي بأم البواقي، دفعة جوان 2009
  - بالواعر صفاء ، جبلي سناء ، المخالفات العمرانية و انعكاساتها على المظهر العمراني - حالة مدينة القرام قوقة- مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في التسيير التقنيات الحضرية ، تخصص تسيير مدن و التنمية المستدامة ، جامعة العربي بن مهيدي دفعة 2014/2015 .
  - رياض نومي ، أدوات التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية ، مدينة الحروش نموذجاً ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير تقنيات حضارية ، جامعة المنتوري قسنطينة 2006/2005.
  - محمد معيفي ، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، في الحقوق فرع قانون البيئة و العمران ، جامعة يوسف بن خدة - الجزائر ، 2013-2014
  - بوزيدي سعاد - المخالفات العمرانية و سبل الوقاية منها - مذكرة لنيل شهادة الماستر - شعبة حقوق - تخصص قانون أعمال - جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي 2013/2014 .

## المراسيم و التشريعات

القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ ب20 فبراير 2006 ج د العدد 15 ص18  
جريدة الرسمية رقم 82/06 , المرسوم رقم 02/82 , المؤرخ في 06/02/1982 الموافق 12 ربيع الثاني  
1412 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة الأراضي للبناء.  
جريدة الرسمية رقم 86/01 , المرسوم رقم 04/86, المؤرخ في 03/01/1986 متعلق بالوكالة العقارية  
المحلية.

القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 1 جمادى الأولى  
1411 الموافق ل18 نوفمبر 1990 .

القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون  
05/04 . في الجريدة الرسمية رقم 51 و المستدرك بالقانون 06/04 في الجريدة الرسمية رقم 71.  
المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذو القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991 المحدد  
لقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.

المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذو القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991 المحدد  
لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ، رخصة البناء ، شهادة المطابقة و  
رخصة الهدم.

القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إنهاؤها.  
الجريدة الرسمية عدد 52/90، القانون 90/29، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 01  
1990/12/ المتعلق بالتهيئة و التعمير،  
الجريدة الرسمية عدد 15/07 , القانون 19/15, المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير  
سنة 2015, يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها

## الوثائق و التبرعات

تربص ميداني للطالبة ببلدية سيدي عمران - دائرة جامعة ولاية الوادي تحت إشراف المؤطر بالمؤسسة  
بن فرحات منير 2016/2015

تربص ميداني للطالبة ، للقسم الفرعي للبناء و الهندسة المعمارية لدائرة جامعة ولاية الوادي

2019/2018