

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



# مذكرة ماستر

ميدان: هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة

شعبة: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: عمران وتسيير المدن

رقم:

إعداد الطالب:

سعدالله سعيد

يوم: 20/06/2019

## الحلول الناجحة للقضاء على المخالفات العمرانية دراسة حالة – مدينة المغير -

### لجنة المناقشة:

رئيس	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	قسم الله نجاة
مشرف	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	لمحنت علي
مناقش	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	بومعروف

السنة الجامعية: 2018-2019



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



# مذكرة ماستر

ميدان: هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة

شعبة: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: عمران وتسيير المدن

رقم:

إعداد الطالب:

سعدالله سعيد

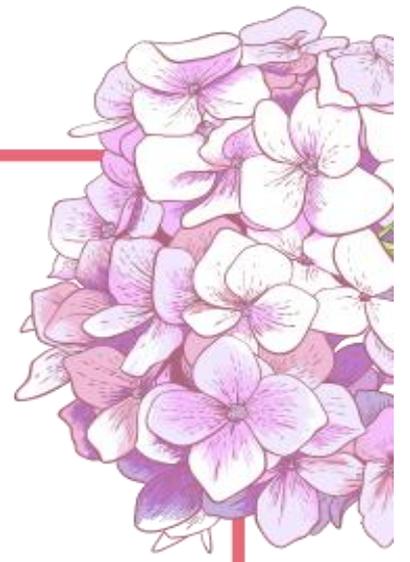
يوم: 20/06/2019

## الحلول الناجحة للقضاء على المخالفات العمرانية دراسة حالة – مدينة المغير -

### لجنة المناقشة:

رئيس	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	قسم الله نجاة
مشرف	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	لمحنت علي
مناقش	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	بومعروف

السنة الجامعية: 2018-2019



## التشكرات

الحمد لله الواحد الأحد والفضل الذي خلق

السموات بلا عمد، وقسم الرزق ولم ينس أحد، له

الحمد حتى يرضى وله الحمد إذا رضي، ونحمده كثيرًا

على أن يسر لنا أمرنا في القيام بهذا العمل، وإتمام المشوار الدراسي بنجاح وتوفيق منه  
وحده، فلا يسعنا إلا أن نتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ المؤطر على نصائحه القيمة لإنجاز  
هذا العمل حفظه الله.

ولا ننسى أن نتقدم بالشكر الجزيل إلى كافة الأساتذة المحترمين وكل عمال معهد تسيير  
التقنيات الحضرية وكما نشكر كل من المصلحة التقنية لبلدية المغير و مديرية التهيئة و  
التعمير.

وأخيرا نشكر كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد ولو بكلمة طيبة لإتمام هذا العمل  
المتواضع والحمد لله رب العالمين.



بسم الله الرحمن الرحيم

«وَقُلْ أَعْمَلُوا بِسِيرِي اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ»

صدق الله العظيم

الصلاة والسلام على سيد البشرية محمد وعلى آله وصحبه أجمعين. أما بعد

إلى من جرع الكأس فارغاً ليسقيني قطرة حب، إلى من كَلَّتْ أنامله ليقدّم لي لحظة سعادة  
إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم: أبي العزيز عمار، و إلى من  
أرضعتني الحب و الحنان، إلى رمز الحب وبلسم الشفاء، إلى القلب الناصع  
أمي الحبيبة حياة.

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس الصافية إلى رياحين حياتي إخوتي أطال الله في أعمارهم.  
إلى أصحاب القلوب الطيبة إلى رفقاء دربي وأحبابي : بوشمال فواز، سعد الله عبد الحفيظ، هرگوس معتز بالله،  
حبيبة عبد النور، مير جمال الدين، بوشمال علي، ريزوق محمد فؤاد، مقدم رمزي، سعد الله ياسين، السارق أحمد ياسين، شطي  
سامي، طلحة محمد الطاهر، نور الدين دباغ، لمباركي باسم.

إلى الذين بذلوا كل جهدٍ وعطاءٍ لكي أصل

إلى هذه اللحظة أستاذتي الكرام، لاسيما أستاذي ومنير دربي في

مذكرتي الأستاذ المحترم له الكثير والمن الحميد إلى ممد طريقي في نجاحي

ومنهج فكري في عملي إلى لمحنت علي

إلى من حبهم يجري في عروقي ويلهج بذكرهم فؤادي إلى أبوي بممار سعدالله و حياة مقدمه و إلى إخوتي  
الكرام

وفي الأخير تفتح الأشعة وترفع المرساة لتنطلق السفينة في عرض بحر واسع مظلم هو بحر

الحياة وفي هذه الظلمة لا يضيء إلا قنديل الذكريات، ذكريات الأخوة البعيدة إلى الذين

أحببتهم وأحبوني أصدقائي الأعزاء و أحبائي الذين من كثرة حبي لهم لم يذكرهم القلم و لم

تسهم الورقة، فحبهم في قلبي و قيمتهم فوق رأسي، و إلى الذين لم أذكرهم

بين سطور إهدائي فعشقتهم في القلب لا ينساهم مدى الحياة.

سعيد



شكرا للجميع

## مقدمة

إن لتنظيم وتخطيط المدن أهمية قصوى في حياة الشعوب والمجتمعات، إذ يعتبر من أهم الدعائم الرئيسية لقيامها وتسير حياة المواطنين وتطورهم فيها. ومن هنا كانت أهمية تطبيق التشريعات الخاصة بتنظيم البناء وتخطيط المدن وعدم مخالفتها من المعايير الهامة التي تقاس بها تقدم المدن والمجتمعات، وباتت أولويات المجتمعات المتحضرة لضمان حياة مدنها من التخلف والعشوائية.

يعتبر المجتمع الجزائري أحد أهم المجتمعات المتحضرة الذي يعاني من عشوائية و مخالفات البناء و التخلف التنظيمي في كثير من مدنه ، و يرجع ذلك الى أسباب كثيرة و متعددة ، من أهمها النمو الديمغرافي الذي عجل في نمو المدن الجزائرية ، و رافق هذا النمو السريع نزوحا ريفيا معتبرا باتجاه المدن الكبرى باعتبارها مصدر الإشعاع الاقتصادي و التطور العلمي و الاجتماعي مما ادى الى التطور العمراني اللامحدود و اللامتوازن نتج عن هذه الخاصية عدم قدرة الدولة على تلبية حاجيات السكان و متطلباتهم من خلال انتهاجها السياسات متباينة و متعاقبة في ميدان التنمية الحضرية ، فاستمر التوسع العشوائي للمجالات الحضرية بطريقة غير منسجمة ، و من هنا تشوه الطابع المجالي للمدينة الجزائرية و تحولت الى مجال غير متجانس .

ومدينة المغير كغيرها من المدن الجزائرية التي تعاني من ظاهرة المخالفات العمرانية، بالرغم من سعيها جاهدة للحد من هذه ظاهرة من خلال الهيئات الرقابية، الا ان هناك انتشار سريع و متزايد لظاهرة المخالفات العمرانية والتي أثرت سلبا على المدينة والعناصر المهيكله لها، وهذا ما دفعني للبحث عن الحلول الناجحة للقضاء على المخالفات العمرانية.

الإشكالية:

بالرغم من وجود إطار قانوني و تقني يضبط عمليات التعمير سواء بالنسبة للتحصيلات المنجزة من طرف الدولة او الخواص، وكذا تسخير كل الإمكانيات البشرية المؤهلة و المتمثلة في الاعوان التقنيين التابعين للمصلحة التقنية لمراقبة التعمير التابعة للبلدية، وكذا شرطة العمران، إلا ان ظاهرة المخالفات العمرانية في تزايد من حيث الكم و النوع، هذا ما دفعنا للبحث عن حلول نهائية للمخالفات العمرانية، مما اوجب علينا طرح التساؤلات التالية:

**1-التساؤل الرئيسي:**

ماهي الحلول الناجحة للقضاء على المخالفات العمرانية بصفة نهائية في مدينة المغير؟

**2-التساؤلات الفرعية:**

- كيف حدد الإطار القانوني المخالفات العمرانية وماهي العقوبات المطبقة عليها؟
- ماهي المخالفات العمرانية في مدينة المغير؟
- ماهي الأسباب الحقيقية التي أدت الى هذه المخالفات؟

الفرضية الرئيسية:

- تتمثل الحلول الناجحة في التطبيق الصارم للقانون و/أو معرفة خصائص ومميزات المجتمع اثناء التخطيط والعمران

الفرضيات الفرعية

- حددها حسب نوعها والعقوبات التي طبقها عليها تتمثل في العقوبات المادية من غرامات مالية وهدم

- تتنوع المخالفات العمرانية في مدينة المغير من عدم مطابقة رخص البناء وعدم إتمام الأشغال والتعدي على الأرصفة والمجال المخصص للمساحات الخضراء
- عدم الصرامة في تطبيق العقوبات على المخالف و/أو عدم تماشي التخطيط والعمران مع مميزات وخصائص المجتمع

### أسباب اختيار الموضوع:

أصبحت ظاهرة المخالفات العمرانية من مواضيع الساعة التي تحظى باهتمام كبير من التشريع والقضاء وذلك لخطورتها وسرعة انتشارها في الآونة الأخيرة، حيث نلاحظ ان أغلب المدن الجزائرية تعاني من رداءة المحيط العمراني بصفة عامة ومشاكل المخالفات بصفة خاصة، وذلك يرجع للتحويلات العمرانية التي مرت بها الجزائر نتيجة النزوح الريفي الذي حدث بعد الاستقلال مباشرة.

### أهداف الدراسة:

- التعرف على مختلف أنواع المخالفات العمرانية وعقوباتها
- معرفة مختلف الأسباب التي تؤدي الى انتشار ظاهرة المخالفات العمرانية
- وضع مجموعة من الحلول والاقتراحات للقضاء على المخالفات العمرانية

### منهجية البحث:

### الدراسة النظرية:

تتم من خلال جمع المعلومات التي تخص موضوع الدراسة من (كتب، مجلات، مذكرات... الخ) وذلك لإلمام بكل جوانب الموضوع وتكوين خلفية تساعدنا على ربط عناصره والتحكم في دراستنا.

## الدراسة التحليلية:

دراسة مدينة المغير (سكانيا، وعمرانيا) وذلك بمساعدة الهيئات والمصالح الإدارية المتمثلة في:

- مديرية البناء والتعمير بالمغير
- فرع السكن والتجهيزات العمومية بالمغير
- بلدية المغير (المصلحة التقنية)

## الدراسة الميدانية:

**1-مرحلة العمل الميداني:** تكون بالمعاينة الميدانية لمجال الدراسة والاعتماد على الإستمارات الإستبائية، ومقارنتها بالإطار القانوني المسطر لمنطقة مجال الدراسة، قصد التعرف على مدى مطابقة المباني لدفتـر الشروط.

**2-مرحلة المعالجة والتحليل:** إبراز المخالفات العمرانية الموجودة بمجال الدراسة في جداول وخرائط بهدف توضيح الموضوع في صورة أسهل.

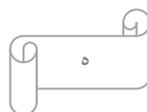
## هيكلـة البـحث:

**الفصل التمهيدي:** يضم مقدمة عامة تساعد على فهم ومضمون المذكرة، وإشكالية تحدد التساؤل الرئيسي وتدعيمه بتساؤلات فرعية تخدم محاور وفصول المذكرة، ويتضمن أسباب اختيار الموضوع والأهداف المرجوة منه، مع إبراز المنهجية المتبعة في هذا العمل.

**الفصل الأول:** تم التطرق الى مفهوم المخالفات العمرانية وعقوبات وأنواع المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري والأسباب المؤدية اليه، بالإضافة الى تقديم تجارب دولية حول موضوع المخالفات العمرانية.

**الفصل الثاني:** يتضمن الدراسة التحليلية لمدينة المغير من خلال ابراز خصائصها الطبيعية والعمرانية وكذا الدراسة الديمغرافية.

**الفصل الثالث:** يتضمن دراسة تحليلية للمخالفات العمرانية لمختلف شوارع مدينة المغير وذلك بالاستعانة بالاستبيان والعمل الميداني وكذا معرفة اهم أسبابها وتقديم حلول واقتراحات للقضاء عنها.





الفصل الأول

**تمهيد:**

سننتاول في هذا الفصل مفهوم المخالفات العمرانية وكيفية تصنيفها في التشريع الجزائري وماهي العقوبات التي حددها، والأسباب التي ادت الى ظهور وتفاقم هذه الظاهرة، بالإضافة الى عرض تجارب دولية من اجل المساعدة في فهم الاشكالية وإيجاد الحلول لها.

### 1. تعريف المخالفات العمرانية:

هي كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمارة الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة البناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود رخصة البناء، وقد تؤدي إلى مخالفات التنظيمية البناء عوامل اقتصادية اجتماعية وسياسية، وعوامل أخرى لها علاقة بالتشريعات وسلوكيات المواطنين من تجاوزات كتحويل الوظيفة وتغيير الواجهة من مسكن إلى عيادة طبية، كاحتلال الرصيف، تحويل الشارع من سكني إلى تجاري، وغيرها من أنواع التجاوزات<sup>1</sup>.

### 2-أنواع المخالفات وعلاقتها بالتشريعات:

نظرا لتعدد وكثرة المخالفات العمرانية على مستوى النسيج الحضري، فمن الصعب التطرق لكل المخالفات ومن أجل تسهيل العملية وفي إطار منهجي سنحاول ذكرها حسب القواعد والقوانين

### **2-1- حسب الامر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 م المتعلق بتحديد قواعد شغل الاراضي**

#### **قصد المحافظة عليها:**

يحدد هذا الامر قواعد شغل الارض قصد المحافظة عليها وحمايتها من حدوث مخالفة البناء دون الحصول على رخصة البناء بحيث تنص هذه القواعد على انه:

- لا يجوز لأي شخص طبيعي او معنوي، خاص او عمومي لم يحصل على رخصة البناء تسلمها له السلطة المخولة قانونيا ان يباشرو يقيم اي بناء كيفما كان موقعه او نوعه، سواء اكانت الاشغال تستهدف تشييد منشأة جديدة، او توسع بناء، او الزيادة في العلو، او تغيير الواجهة او توزيعه الخارجي.
- لا تحل اي رخصة ادارية كيفما كان نوعها ومهما كانت السلطة التي تسلمها محل رخصة البناء.

<sup>1</sup> مجلة التشريعات التعمير و البناء، العدد الثاني جوان 2017 ص 47 – تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر

- يهدم كل بناء يشيد دون رخصة بناء وتعاد اماكنه الى حالتها الاصلية على نفقة الباني، دون المساس بالمتابعات الجزائية وممارسة كل الطرق القانونية الاخرى.

2-2- حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991م يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>:

يضبط هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الاراضي من اجل البناء، وهذا تطبيق الاحكام القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup>، فعدم العمل بهذه القواعد يؤدي الى الوقوع في مجموعة المخالفات والمتمثلة في:

أ- مخالفة موقع البناء والطرق المؤدية اليه:

نظرا للأهمية التي يقضيها موقع البناء والطرق المؤدية اليه فانه يمكن حدوث مخالفة على مستواها، ومنه يمكن رفض رخصة البناء او رخصة التجزئة للأرض من اجل البناء او منحها شريطة احترام الاحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وهذا في كل من الحالات التالية:

- إذا كانت البناءات من طبيعتها ان تمس بالسلامة او بالأمن العمومي من جراء موقعها او حجمها او استعمالها.

إذا كان البناء او التهيئة مقررة في ارضية معرضة للانهيارات الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة والزلازل

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ص 953

<sup>2</sup> المادة 1 من نفس المرسوم

- إذا كانت البناءات او التهيئات بفعل موضعها ومالها وحجمها من طبيعتها ان تكون لها عواقب ضارة بالبيئة.

- إذا كانت البناءات او التهيئات بفعل موقعها واهميتها ومالها يمكن ان تتعارض مع الاحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية.

- إذا كانت البناءات من طبيعتها او من جراء موقعها ان تخل بالمحافظة على المكان او كذا الاثار التاريخية.

- يمكن رفض رخصة البناء لعمارة او مجموعة عمارات لا تصل اليها الطرق العمومية او الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها<sup>1</sup>.

ونظرا لمتطلبات حفظ الصحة والامن وطمأنينة سكان العمارة المزمع انجازها، وهذا حسب احكام المرسوم رقم 63-06 المؤرخ في 11 يناير 1963 فلا يتم منح رخصة البناء لبناية تخصص للسكن إذا كان بعدها لا يقل عما يأتي "لا يجوز اقامة بناية على بعد لا يقل عن 6 أمتار من محور الطريق، بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه، ما عدا إذا كان الامر يعني تجزئة او مجموعة سكنات تمت الموافقة عليها"<sup>2</sup>.

تمنح رخصة البناء ضمن احكام خاصة بالنسبة للبناءات التي بطبيعة موقعها ومالها تتميز بما يلي:

- لا تساعد على تعمير منشور لا يتماشى مع خصوصية المساحات الطبيعية المجاورة.

<sup>1</sup> المادة 2 الى المادة 8 من نفس المرسوم

<sup>2</sup> المادة 10 من نفس المرسوم

- لا تعرقل النشاط الفلاحي او الغابي لا سيما نظرا للقيمة الزراعية للأراضي والهياكل الفلاحية ووجود ارض تعطي منتوجات ذات جودة عالية او تملك تجهيزات خاصة هامة<sup>1</sup>.

### ب-مخالفة موقع البناءات وحجمها:

لتفادي الوقوع في هذا النوع من المخالفة يجب اتباع القواعد التالية:

- يجب ان تقام البناءات في ملكية واحدة حيث لا تحجب الفتحات التي تنير غرف المساكن باي جزء من العمارة عند الرؤية تحت زاوية تفوق 45° فوق المستوى الافقي المعتبر اعتمادا على هذه الفتحات.

- يجب ان تتوفر في انجاز مجموعة من العمارات ذات الاستعمال السكني تشمل 20 مسكنا على الاقل على الشروط التالية:

\* يجب ان يستفيد النصف على الاقل 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<sup>2</sup>.

\* عندما لا تقام البناءة على حدود الارضية فاءن المسافة المقاسة افقيا من كل نقطة في هذه البناءة الى

نقطة حدود الارض التي هي الاقرب، يجب ان تكون مساوية على الاقل لنصف العمارة المعتبرة دون ان تقل على اربعة أمتار.

\* عندما تكون الواجهات لا تحمل فتحات لإنارة غرف المسكن، يمكن تقليص المسافة في الحدود الفاصلة

الى ثلث العلو مع أدنى حد قدره متران<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 20 من نفس المرسوم

<sup>2</sup> المادة 21 الى المادة 22 من نفس المرسوم

<sup>3</sup> المادة 24 من نفس المرسوم

## ج-تجاوز معامل شغل الارض (كثافة البناءات في الارض):

ان الكثافة القصوى للبناءات في اجزاء البلدية الحضرية يعبر عنها بالتناسب بين المساحة الارضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الارض (معامل شغل الارضيات) تساوي واحد، وتحدد تنظيمات خاصة بالكثافة المقبولة تبعا لمختلف انواع الاراضي التي تقع خارج الاجزاء الحضرية من البلدية<sup>1</sup>.

## د-مخالفات المواصفات التقنية لطبيعة الأماكن مظهر البناءات

لكل منطقة خصائصها وطبيعتها التي تميزها عن باقي المدن، وبالتالي فهي تخضع لقواعد واحكام تنظمها فمخالفة هذه الاحكام والقواعد تؤدي الى ارتكان مخالفة وبالتالي فانه:

- يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، اذا كانت البناءة والمنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناطق الطبيعية أو الحضرية وكذا المحافظة على المعالم الأثرية
- يجب ان تبدي البناءات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام في المدينة وانسجام المنظر.

كذلك بالنسبة للمخالفات التي يمكن حدوثها هي كالتالي:

\*عدم احترام العلو المرخص به: يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البناءات المجاورة في المناطق المبنية بعد تجزئتها والتي تمثل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها المخطط العمراني قيد المراقبة

<sup>1</sup> المادة 26 من نفس المرسوم

\*عدم إقامة سياج: يجب انجاز سياج بانسجام كامل مع البنايات الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية والبناء، ولا يجوز ان يتعدى ارتفاع السياج 2.4 متر على طول الطرق المرور والجزء المبني منه يقل عن 1.5 متر انطلاقا من الرصيف.

\*التعدي على المساحات الخضراء: يمكن رفض رخصة البناء آدا لم يتم احترام المساحات الخضراء

الموجودة التي تمثل أهمية كبيرة، وادا كان انجاز المشروع ينجز عنه هدم عدد كبير من الأشجار

\*إقامة نشاطات مخالفة: يمكن ان يتوقف انشاء أو توسع مجموعة سكنية أو بنايات ذات طابع صناعي أو

مستودعات وكذا البنايات الخفية أو المؤقتة، على شرط تهيئة حاجز الخطورة وسياج أو فرض حد من الارتجاع<sup>1</sup>.

## 2-3 حسب المرسوم التشريعي رقم 94-07<sup>2</sup>:

نص القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير على اختصاص

القاضي الجزائري النظر في جميع الجرائم الناجمة عن مخالفة القانون 90-29 والنصوص التنظيمية

المتعلقة به إلا أن نص المادة 76 من القانون رقم 90-29 تحدثت عن انتهاكات المباني بصفة عامة دون

تعدادها وتبعاً لذلك جاء المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 15 ماي 1994 ليوضح غموض المادة

76 من القانون رقم 90-29 الا انه جاء بمادة وحيدة في المادة 50 والتي تنص على أنواع المخالفات كما

يلي:

<sup>1</sup> المادة 27 الى المادة 31 من نفس المرسوم

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 32 ص 4

## أ-تشيد بناية دون رخصة بناء

يعد البناء دون رخصة بناء من أهم الجرائم الواقعة على العقار، حيث يعتبر البناء بدون ترخيص هو ذلك النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه، متمثلاً في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في قانون البناء دون الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة.

وعليه فتجاهل هذا الالتزام يعد مخالفة عمرانية طبقاً للمادة 77 من القانون 29-90

المتعلق بالتهيئة والتعمير، لهذا فرضت المادة 52 من القانون 29-90 رخصة البناء قبل الشروع في انجاز البناءات.

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

من بين أهم الالتزامات القانونية التي يتحملها الباني المرخص له، التزامه باحترام مضمون قرار الترخيص بالبناء وتنفيذ مشروع البناء بمواصفاته التقنية والمادية والجمالية كما هي محددة في رخصة البناء المسلمة من السلطة الإدارية المختصة بإشراف مهندس معماري وآخر مدني، ومراد ذلك ان الإدارة باعتبارها سلطة ضبط اداري ما كانت لتسلمه الترخيص بالبناء إلا بعد التأكد من استيفاء الشروط المقررة في قانون البناء لإقامة البنايات بمختلف اغراضها<sup>1</sup>.

## ت-عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

يجب على المستفيد من المقرر المرخص بالبناء ان يعلم مقابل وصل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتاريخ فتح الورشة تبعاً لنموذج التصريح الذي يحدده الوزير المكلف بالتعمير.

<sup>1</sup>مجلة التشريعات التعمير و البناء، العدد السابع، سبتمبر 2018 ص 4 و 5 - تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر

وعلى المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة وضع لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء. كما ينبغي ان تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع ان اقتضى الامر ذلك، ومكتب الدراسات، و المؤسسة المكلفة بالإنجاز، ويحدد الوزير المكلف بالتعمير نموذج لهذه اللافتة<sup>1</sup>.

## 2-4 حسب السند القانوني لشرطة العمران<sup>2</sup>:

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

لا يجوز اقامة بناء على ملك خاص او 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 الى رئيس المجلس الشعبي الولائي واخرى الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والنسخة الثالثة الى مديرية التعمير والبناء، ويتم متابعة المخالفات لمدة 30يوم وبعدها يصدر قرار الهدم مباشرة والذي يقوم بتنفيذه رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 08 ايام من اصدار القرار بالهدم.

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

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

<sup>1</sup>المادة 50 و 51 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم ، و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 26 ص 962  
<sup>2</sup>حجاج سمية ، المخالفات العمرانية و تأثيرها على النسيج الحضري ، دراسة حالة مدينة جامعة مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر 2018/06/25 ص 36 ، 37

ت- عدم انجاز فاصل مادي عند اقامة الاشغال على حافة الطريق او الممرات الخاصة بالراجلين والارصفة (التسييج):

تخضع اقامة سياج في المناطق المشار اليها في مواد القانون 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير وهذه المناطق هي المناطق الساحلية والاقليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والاراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي وكذلك البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية او الازمة للتجهيزات الجماعية والتعديلات برخصة ببداية الاشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ث- تجاوز معامل شغل الارض بمقياس معين في النسب المقررة او تجاوز معامل ارضية البناء بمقدار معين في النسب المقررة:

في هذه الحالة يتم اعداد محضر معاينة مخالفة الاحكام 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 اقامة اي نوع من الاشغال على جزء من ملكية الغير وعند التأكد من حدوث المخالفة يتم تهديم الجزء المبني من ملكية الغير واعادته الى حالته الاصلية وذلك من خلال اعداد محضر يتبعه تقرير بكيفية الهدم.

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

في هذه الحالة يجب ايقاف الاشغال مهما كان نوعها واعادة المبني الى حالته الاصلية حسب ما تنص عليه مختلف المخططات التقنية المتعلقة بالمبنى.

## خ- عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء :

لا يمكن انشاء او اقامة بناء دون وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء وكذلك توضح جميع

المعلومات التي تخص البنايات المنشأة في حد ذاتها.

## د- تشيد بناء دون رخصة على ارض تابعة للأملاك العمومية الخاصة او الوطنية:

تطبق المتابعات عن المخالفات ضد الشخص الذي ينسب اليه الفعل الذي يحدث المخالفة، او

الشخص الذي تنجز لحسابه الاشغال وعند التأكد من المخالفة يهدم كل بناء دون ترخيص على ارض تابعة

للأملاك العمومية الخاصة او العمومية وتعاد الاماكن الى حالتها الاصلية دون المساس بالمتابعة الجزائية

وممارسة كل الطرق القانونية الاخرى ويقع الهدم بناء على طلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي

ان اقتضى الامر ويترتب على عمليات الهدم واعادة الاماكن الى حالتها الاصلية التي تقوم بها البلدية مباشرة

2-5 حسب القانون رقم 84 - 12 المتضمن النظام العام للغابات<sup>1</sup>:

البناء في الأملاك الغابية دون رخصة بناء: نصت المادة 77 من القانون 84 - 12 على معاقبة

المخالفة الواردة في المواد 27 - 28 - 29 - 30- من هذا القانون وبالرجوع إلى المادة 27 نجدها تمنع

إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مخزن لتجارة الخشب أو للمنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية

الوطنية أو على بعد اقل من 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.

وبالرجوع إلى المادة 28 نجدها تمنع إقامة أي فرن للجير أو الجبس أو مصنع للأجر أو القرميد أو

فرن لصنع مواد البناء أو أي وحدة أخرى يكون نشاطها مصدر للحرائق داخل الأملاك الغابية الوطنية او

على كل واحد منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الثلاثاء 26 رمضان عام 1404 هـ ، ص 962

وبالرجوع إلى المادة 29 نجدها تمنع إقامة أية خيمة أو حاضرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الأملاك الغابية والوطنية أو على بعد اقل من 500 متر منها دون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إدارة الغابات.

وبالرجوع إلى المادة 30 نجدها تمنع أي مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل على كيلومترين منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.

ويتضح من خلال المنع الذي جاءت به المواد السالفة الذكر عناية المشرف في حماية الغابة وتوفير سبل الوقاية خوفا من تلفها وزوالها، ذلك أن الغابة سريعة التلف بطيئة النمو، وعليه فإن البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها يحتاج إلى رخصة خاصة من الإدارة والهدف من هذه الرخصة هو منع الاعتداء على الملاك الغابية وحمايتها.

### 3-أسباب المخالفات العمرانية:

#### 3-1-الأسباب التسييرية:

- إجراءات قانونية وتنظيمية غير دقيقة وتسامح السلطات المكلفة بإجراء أدنى قواعد المخططات التوجيهية للعمران.
- الضعف الذي اتسم به العرض في مجال القطع الأرضية المخصصة للبناء مما أدى بالمواطنين إلى عدم احترام قواعد العمران والتمدن.
- ضعف أجهزة المراقبة الإدارية على مستوى البلديات من جهة وانعدام التوعية المعمارية عند الأفراد من جهة أخرى.
- انعدام التسيير العقلاني للمجال الحضري، و قد تبين أن السبب الرئيسي في أكثر الحالات المستعجلة في مجال التجاوزات في مخططات التوجيه العمرانية في مختلف المدن الجزائرية هو عدم احترام الإجراءات

القانونية المتطلبة في تغيير النسيج العمراني و استخدامات الأرض بسبب قلة التوعية و التكوين بصفة عامة لدى المنتخبين المحليين، إذ أن الكثير من المجالس البلدية تتبع الأراضي العمومية أو توزعها أو تقيم فوقها المشاريع دون المرور بالإجراءات السالفة الذكر، ثم تبدأ بالتسوية القانونية لها فيها بعد فتظهر الأخطاء المرتكبة في استخدام الأرض و انتهاك القوانين<sup>1</sup>.

- القرارات الإدارية غالبا ما تطغى على القرارات التقنية تظل هذه المخططات عبارة عن حبر على ورق<sup>2</sup>.

- غياب الوعي والضمير المهني في بعض الأحيان.  
- عدم الإشراف الفعلي للمواطنين أثناء و إعداد و إنشاء المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير على مستوى التجمعات الحضرية<sup>3</sup>.

### 3-2- الأسباب الاقتصادية:

- حركة التعمير السريعة التي عرفتها البلاد منذ الاستقلال تفصح في مجملها عن التنمية و التحولات الاقتصادية ، فهي تترجم واقعا أظهره توزيع المدن و حالتها.  
- التعمير الاقتصادي القائم على التصنيع مما أدى إلى التخلي عن الأنشطة الريفية و الاستحواذ على الأراضي الفلاحية الخصبة و الأعمال الكثيرة التي ألحقت أضرارا بالبيئة الحضرية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> البشير التجاني ، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، ص 91

<sup>2</sup> بوزيدي سعاد، المخالفات العمرانية و سبل الوقاية منها ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، شعبة حقوق ، تخصص قانون اعمال ، جامعة

العربي بن مهيدي ، أم لبواقي 2013/2014 ص 8

<sup>3</sup> معمري أيمن ، المخالفات العمرانية و أثرها على النسيج الحضري ، دراسة حالة \*بلدية جامعة\* مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر 2018/2019

ص 37

<sup>4</sup> بوزيدي سعاد، مرجع سابق، ص 8

- الظروف الاقتصادية الحالية التي لم تضع ترتيبات أو تجهيزات للأعضاء و الأشخاص المؤهلين من مفتشي التعمير و أعضاء الشرطة العمرانية من وسائل مادية للمساعدة على التنقل من اجل إتمام المهمة بإتقان و هذا ما يشكل عائق أمام التحكم في المجال العمراني<sup>1</sup>.

### 3-3- الأسباب السياسية و الاجتماعية:

- الظروف السياسية التي لا تحمي الأشخاص المختصين بالمراقبة أثناء مواجهة مجموع الضغوطات التي يتلقونها أثناء الأداء للمهام الموكلة لهم<sup>2</sup>.
  - زيادة عدد السكان و قلة عدد السكنات المنجزة، نتيجة النمو الديمغرافي الكبير وارتفاع الكثافة السكانية بالمراكز الحضرية.
  - النزوح الريفي بنسب كبيرة على المدن أدى إلى استغلال العقار بطريقة غير قانونية و غير شرعية، حيث نجد معظم السكان هم ريفيون و أميون لا يحترمون القانون<sup>3</sup>.
  - معظم المخالفات تتم خارج أوقات العمل الإداري سواء ليلا أو خارج العطل الأسبوعية أو أيام العطل المدفوعة الأجر كالأعياد و المناسبات مما يصعب مراقبتها<sup>4</sup>.
- 3-4- علاقة التوسع العمراني بظهور المخالفات العمرانية<sup>5</sup>.

#### أ - التوسع العمراني المنتظم:

يمكن القول أن اغلب البرامج و المشاريع العمرانية التي أنجزت من طرف الدولة و مؤسساتها في الجزائر كانت خاضعة لوسائل التهيئة و التعمير مع وجود بعض النقائص في بعض البرامج و المشاريع كبعض الأخطاء المرتكبة في اختيار الموقع أو المبالغة في المساحات الأرضية المخصصة لهذه البرامج و

<sup>1</sup> معمري ايمن ، مرجع سابق ص 37

<sup>2</sup> معمري ايمن ، مرجع سابق ص 37

<sup>3</sup> بوزيدي سعاد، مرجع سابق، ص 8

<sup>4</sup> البشير التجاني ، مرجع سابق ، ص 78

<sup>5</sup> البشير التجاني ، مرجع سابق ، ص 85

المشاريع العمرانية في مجال السكن الجماعي و المناطق الصناعية و المركبات الجامعية و التعدي على الأراضي الفلاحية و إهمال جانب المساحات الخضراء في بعض مشاريع التوسع العمراني، و عدم إعطاء أهمية كبيرة لحماية البيئة و عناصرها الطبيعية عند تنفيذ بعض هذه المشاريع و توجد أعمال البناء الموجهة لتوفير السكن الفردي المنجز من طرف الأفراد في مساحات أرضية تشرف الجماعات المحلية (البلديات) على تهيئتها و توفير الهياكل الأساسية بها و تعرف هذه المساحات الأرضية المهيأة التحصيلات.

والملاحظ في هذا النوع من التحصيلات الهادفة على توفير السكن عدم الأخذ بعين الاعتبار آراء الإسكان مما يؤدي إلى حدوث مخالفات والتي تبدو من خلال عدم الانسجام بين البيوت المنجزة وتباين الارتفاعات من مسكن إلى آخر وتقارب واجهات البيوت لبعضها البعض. الخط بين المهام السكنية التي أنشئ المنزل من أجلها والأنشطة التجارية، زيادة على عدم إعطاء الجوانب الترويجية الأهمية المنوط بها في المسكن كعدم تخصيص مساحة من المنزل للحديقة وتقليصها.

#### ب - التوسع العمراني غير المنتظم:

التوسع العمراني غير المنتظم في الجزائر أطلق عليه عدة مصطلحات منها البناء الفوضوي، البناء السري، البناء غير القانوني، السمن الانتقائي وعشش الصفيح.

و هذا النوع من السكن توسع من جراء عملية التحضر التي شهدتها الجزائر بسبب الاستيطان الأوروبي المكثف و سياسة التفرقة العرقية التي كانت متواجدة في الاسكان و التي نتج عنها في المدن، ظهور الاحياء السكنية الاوروبية الراقية و الاحياء العربية التي تتواجد في المدن التقليدية ، او احياء من السكن المتدني و عشش الصفيح التي هيكل بعضها فيما بعد ليطلق عليها اسم تجزئات السكن العربي و التي كانت مأهولة بالجزائريين فقط ، و اسبابها الرئيسية ترجع الي الانفجار الديمغرافي في المدن و حدة ازمة الايواء بها ، و النزوح الريفي المكثف نحوها بسبب انعدام سياسة تنموية متوازنة بين مختلف الاقاليم و

التركيز على المدن الكبرى و المتوسطة في مجال التنمية الحضرية بصفة خاصة و التنمية الاقتصادية بصفة عامة و الاخفاق في ايجاد سياسة تهيئة حكيمة في الارياف و المناطق النائية تحفز الانسان على الاستقرار بمسقط راسه.

#### 4-العقوبات المتعلقة بالمخالفات العمرانية حسب التشريع الجزائري:

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

#### الجدول رقم 1-1: المخالفات المتعلقة برخصة البناء<sup>1</sup>

نوع المخالفة	العقوبة
عدم انجاز البناءة في الآجال المحددة في رخصة البناء	غرامة مالية من 50000 دج الى 100000 دج
تشبيد او محاولة تشبيد بناية دون رخصة بناء	غرامة مالية من 50000 دج الى 100000 دج
الربط المؤقت او النهائي للبناءة الغير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، (تطبيق أيضا على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك).	غرامة مالية من 50000 دج الى 100000 دج

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

<sup>1</sup> المادة 78-79-88 من القانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها

الجدول رقم 1-2: المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة<sup>1</sup>

نوع المخالفة	العقوبة
انشاء تجزئة سكنية او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة	لحبس من 6 أشهر الى سنتين زائد غرامة مالية 100000 دج الى 1000000 دج
تشديد بناية داخل تجزئة سكنية لم يتحصل لها على رخصة تجزئة	غرامة 100000 دج الى 1000000 دج
بيع قطع ارضية من تجزئة او مجموعة سكنية إذ كانت غير مرخصة او لم يستلم بها حق الانتفاع المؤقت لأشغال الانتفاع	الحبس 6 أشهر الي سنة + غرامة مالية من 100000 دج الى 1000000 دج
في حالة إعادة ارتكاب نفس أحد المخالفات السابقة	تضاعف العقوبات والغرامات

المصدر: الجريدة الرسمية العدد 44 القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد البنائيات وإنهائها.

الجدول رقم 1-3: المخالفات المتعلقة برخصة المطابقة<sup>2</sup>

نوع المخالفة	العقوبة
عدم تحقيق مطابقة البناية في الآجال المحددة	غرامة مالية من 5000 دج الى 20000 دج
استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها	غرامة مالية من 20000 دج الى 50000 دج
عدم التصريح ببناية غير متممة او تتطلب تحقيق	غرامة مالية من 100.000 دج الى 300.000 دج

<sup>1</sup> المادة 74-75-77 من القانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات و إتمام انجازها

<sup>2</sup> المواد من 80 الى 87 و من 89 الى 92 من القانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات و إتمام انجازها

المطابقة	دج
الادلاء بتصريح كاذب	وفقا لأحكام قانون العقوبات
الربط المؤقت او النهائي للبناءة الغير قانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول على التوالي على رخصة البناء او المطابقة	غرامة مالية من 50000 دج الى 100000 دج
عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد اتمام الاشغال في الآجال المحددة	غرامة مالية من 10000 دج الى 50000 دج في حالة العودة تضاعف الغرامة
عدم ايداع طلب اتمام انجاز الاشغال او طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الآجال المحدد	غرامة مالية من 50000 دج الى 100000 دج
عدم وضع سياج الحماية للورشة لافتة تدل على اتمام اشغال الإنجاز	غرامة مالية من 5000 دج الى 10000 دج في حالة العودة تضاعف الغرامة
وضع مواد البناء او الحصى او الفضلات على الطريق العمومي	غرامة مالية من 5000 دج الى 20000 دج

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

5- تجارب دولية حول موضوع المخالفات العمرانية:

**1-5 التجربة الفرنسية<sup>1</sup>:**

يعتبر مجال محاربة مخالفات التعمير في القانون الفرنسي من اهم أوليات المشروع الفرنسي، حيث ليس بالضرورة ان نحيل كلمة مخالفة فقط كمصطلح جنائي فقط على ما يوازيه من عقوبات من قبيل الحبس والغرامة، ولكن الامر يتجاوز هذا الحد وذلك من خلال فرض في بعض الحالات وان كانت تعد قليلة على المخالف انفساخ العقد موضوع المخالفة على غرار إمكانية إلزامه بتقديم تعويض مدني.

**الجدول رقم 1-4: المخالفات المتعلقة بالقواعد العامة بالتهيئة والتعمير الفرنسي**

رقم المادة	موضوع المخالفة	العقوبة المالية	العقوبة الحبسية
المادة L160-1	. حالة مخالفة مقتضيات مشاريع التهيئة وتصاميم العمران السارية المفعول، أو تصاميم استعمال	. تطبيق عليها احكام المواد من L.480-1 الى L480-9 وأهم هاته الجزاءات ما نصت عليها المادة L480.4 كالاتي:	. الحبس لمدة 6 أشهر وذلك في حالة إعادة المرتكب لنفس المخالفة.
	المجال [9] وكذلك	. الغرامة من € 1200 الى € 6000 عن متر المربع الواحد من السطح محل المخالفة حالة البناء او الهدم او جعل السطح غير	

<sup>1</sup> راس نعامة يونس المخالفات العمرانية المتعلقة بعقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 دراسة حالة حي 450 مسكن بيوهر اوة بولاية غرداية مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر 2018/2017 ص 22

	التصاميم المحلية للعمران. صالح للاستعمال، وفي غير هاته الحالات يعاقب بغرامة قدرها € 300.000.	
. نفس العقوبة	. نفس العقوبات	. حالة القيام بقطع او تقصير الأشجار بشكل مخالف لمقتضيات المادة L. 1-130 من المدونة.
. نفس العقوبة	. نفس العقوبات	. حالة القيام باستعمال المجال بشكل مخالف لمقتضيات المادة -L142 11 بخصوص حماية المناطق الطبيعية الحساسة
	. تطبيق مقتضيات المادة L.2263 من القانون الجنائي الفرنسي، و التي تقضي بغرامة €15.000 f) 100.000 في نص المادة (الأصلي )	المادة L.160-6 كل من يقوم بإفشاء أسرار الدراسات المتخذة لإنجاز وثائق التعمير التي تعد اسرار المهنة.
	. تعديل البناء لإرجاع المسافة المطلوبة، وفي حالة استثنائية،	المادة - عدم ترك مسافة ثلاثة أمتار من الشاطئ حالة

	<p>القيام بتعليق الاستفاداة من البناء إلا إذا كان وجوده ضروريا لمرور الراجلين.</p>	<p>البناء عليه وذلك لتسهيل العبور.</p>	<p>L.160-6</p>
--	--	--	----------------

المصدر: موقع merzougui.net/urb/2008/Maghreb

الجدول رقم 1-5: المخالفات المتعلقة بالقواعد الخاصة بعد البناء ومختلف طرق استعمال المجال

رقم المادة	موضوع المخالفة	العقوبة المالية	العقوبة الحبسية
<p>المادة 3-480 L.</p>	<p>. استمرار شخص في البناء رغم صدور حكم او قرار إداري بإيقاف الأشغال.</p>	<p>75.000 €</p>	<p>. الحبس لمدة ثلاثة أشهر (او احدى العقوبتين)</p>
	<p>. القيام بإصدار نصوص تنظيمية او تصاريح مسابقة لمقتضياتها لأجل تنفيذ أشغال او استعمال المجال مخالفة لمقتضيات الفروع الأول والثاني والرابع والسادس من الكتاب الرابع من المدونة. . استغلال هاته النصوص او التصاريح من طرف المستعملين للمجال او المستقيدين من الاشغال او المهندسين او المقاولين</p>	<p>. نفس العقوبات</p>	

	<p>الخاصة بالمخالفات الواردة في المادة L.160-1</p>	<p>والمسؤولين عن عاتيه الاشغال.                  . حالة عدم تنفيذ القرارات الإدارية بالهدم او اعمال أخرى متعلقة بالتهيئة وذلك خلال الاجل المحدد.                  . عدم اقدام المستفيدين من التصريح على ارجاع أماكن الأشغال الى حالتها الأولى، او ارجاع المجال الى الاستعمال الذي كان مخصص له في السابق، خلال الآجال الحدد كذلك.</p>	<p>المادة 4-480.L</p>
		<p>. في حالة ارتكاب المخالفات الأخيرة من طرف اشخاص معنويين.</p>	<p>المادة                  1-4-480.L</p>

المصدر: موقع merzougui.net/urb/2008/Maghreb

الجدول رقم 1-6: المخالفات المتعلقة بالتجزئات السكنية

رقم المادة	موضوع المخالفة	العقوبة المالية
<p>المادة                  L.316-2</p>	<p>. القيام ببيع او كراء اقسام التجزئات العقارية بدون الحصول على رخصة من السلطة المختصة وبشك مخالف لهاته الرخصة.</p>	<p>. غرامة قدرها € 18.000</p>

<p>. غرامة قدرها € 18.000 وغرامة قدرها € 45.000 حالة الاعادة</p>	<p>. القيام بالإشهار الكاذب بخصوص التصريح او محتواه او تاريخه وذلك بشكل يولد لدى المتعاقد الاخر اعتقادا غير حقيقي حول الالتزامات والشروط الخاصة بالبيع او الكراء. . عدم تسليم المتعاقد الاخر لدفتر التحملات عند توقيعه للعقد بالشراء او بالبيع او إعادة تضمنين بند في العقد، يفيد استنفاد هاته الشكليات.</p>	<p>المادة 3-316.L</p>
<p>. الغرامة المخصصة للمخالفات من الدرجة الخامسة والتي تبدأ من € 3.000 وتصل الى € 15.000</p>	<p>. عدم القيام بتعليق التصريح بالتقسيم في مكان التجزئة بشكل واضح وخلال فترة اشغال التقسيم.</p>	<p>المادة 42-315.R</p>

المصدر: موقع [merzougui.net/urb/2008/Maghreb](http://merzougui.net/urb/2008/Maghreb)

الجدول رقم 1-7: مخالفات مختلفة

رقم المادة	موضوع المخالفة	العقوبة المالية
<p>المادة 49-421.R</p>	<p>. مخالفة الاحكام الخاصة بالبناء العالي . القيام ببناء عقار لأكثر من 100 متر في العلو بدون</p>	<p>. تتخذ نفس العقوبات الخاصة بالمخالفة الأخيرة.</p>

	استشارة اللجنة الاستشارية الإقليمية للحماية المدنية.	
المادة 16-443.R	. القيام بإنشاء مخيم بأرض الغير	. نفس العقوبات

المصدر: موقع [merzougui.net/urb/2008/Maghreb](http://merzougui.net/urb/2008/Maghreb)

### 1-1-5 طبيعة الاحكام الصادرة في مواد مخالفات التعمير

لا تقتصر المحاكم الفرنسية وهي تنتظر في طلبات معالجة مخالفات التعمير المرفوعة لديها على اصدار الاحكام والقرارات الجزرية المتمثلة في الغرامات المالية أو عقوبات المالية او عقوبات الحبس كما تم تبيانها، ولكنها قد تصدر احكاما إما بفسخ عقد وإما بالتعويض.

### 2-1-5 الحكم على المخالف بفسخ عقد البيع او الكراء:

تثور هذه المسألة بالخصوص في البيوعات والإيجارات التي تتعرض لها اقسام التجزئات العقارية والمباشرة بدون تصريح، حيث تنص المادة 2-316.L من المدونة على انه يمنع بيع الأراضي المنتمية لتجزئة الحصول على رخصة بذلك.

### 3-1-5 الحكم على المخالفة بالتعويض:

لقد منحت المادة 1-160.L المدونة للجمعيات المعترف بصفتها في حماية البيئة الحق في ممارسة الحقوق المعترف بها للطرف المدني في الخصوصية، فيما يتعلق بالأفعال التي تشكل مخالفة للفقرة الأولى منها . كما سبق بيانها ، وذلك بشرط ان تتسبب هاته الأفعال في ضرر مباشر او غير مباشر للمصالح التي تسعى الجمعية الحفاظ عليها.

- الفقرة الأولى: ضبط مخالفات التعمير من خلال المادة 1-460.L

لقد نظمت مدونة التعمير الفرنسية مسألة رقابة الجهات المختصة على مدى احترام المنشآت التي هي في طور البناء في إطار ماسي " حق الزيارة Droit de visite "، حيث جعل هذا حق الذي يتضمن رقابة إدارية على عمليات الإنشاء للجهات الأتية:

- ممثلو الدولة في البلديات.
- رئيس البلدية أو مندوبه.
- الموظفون أو المندوبون المكلفون من طرف وزير الدولة المكلف بالتعمير.

وتتم هذه العملية من خلال منح هاته الجهات الحق في زيارة المنشآت التي هي طور البناء في أي وقت، وذلك من خلال إجراء الرقابة على كافة الوثائق التقنية المتخذة لتنفيذ المنشآت كالعمارات، ولم يكتف القانون الأمر فقط بل منح الجهات الحق في ممارسة الزيارة حتى بعد الانتهاء من الأشغال وحتى مدة عامين بعده.

كما يمكن ان تتدخل في هاته العملية جهة رابعة تتمثل في شرطة حفظ الملك العام للدولة، وذلك للتأكد من عدم تجاوز الحدود المرسومة له والتعدي على هاته الأملاك من حيث التخطيط، وكذلك ما يتعلق بمستوى البناء من حيث العلو

[من حيث احترامه للإرشادات العامة الواردة في القواعد التعلية في فرنسا " Nivellement général de

.France (NGF)

2-5 التجربة التونسية<sup>1</sup>:

سنقدم من خلال هذه الفقرة أهم العقوبات الواردة في القانون التونسي من خلال الجداول الآتية:

الجدول رقم 1-8: المخالفات المتعلقة بالتقسيمات السكنية

الفصول	المخالف	العقوبة
67	فكل مالك او باعث عقاري يقوم بانجاز تقسيم غير مصادق عليه او بيع مقسم منه	السجن لمدة تتراوح بين 16 يوما الى 3 أشهر

المصدر: موقع [merzougui.net/urb/2008/Maghreb](http://merzougui.net/urb/2008/Maghreb)

الجدول رقم 1-9: العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخص البناء

الفصول	المخالفة	العقوبة
80	يجب على كل من الرئيس البلدية او الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه اتخاذ الإجراءات التالية.	إيقاف الأشغال وحجز مواد البناء ومعدات الحضيرة وكذلك وضع الاختام عند الاقتضاء
82	يمكن للسلطة الإدارية بعد التماس يوجه اليها من قبل المخالف داخل اجل شهرين	بهد البناءة على نفقة المخالف

<sup>1</sup> راس نعامة يونس المخالفات العمرانية المتعلقة بعقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 دراسة حالة حي 450 مسكن ببوهران بولاية غرداية مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر 2018/2017 ص 27

84	في جميع الحالات التي يقع فيها اقامته بناء بدون رخصة.	هدم البناء غرامة تتراوح بين 1.000 دينار و 10.000 دينار
84	في حالة عدم الحصول المالك او المكثري على رخصة لتغيير صبغة محل معد للسكن او جزء منه بالرغم من الحصول على موافقة الكتابية من المالك	غرامة تتراوح بين 1.000 دينار و 10.000 دينار
85	في حالة ارتكاب مخالفة الاتلاف والاضرار لعلامات التحديد	غرامة تتراوح بين 500 دينار و 5.000 دينار
86	يقع تتبع أصحاب الاشغال وكذلك المهندسين والمقاولين وكل شخص مسؤول عن عدم احترام مقتضيات او الاتفاقات المتعلقة بموقع البناية او علوها او المسافة الواجب احترامها بين حدود الاجوار.	خطية تتراوح بين 500 دينار و 5.000 دينار

المصدر: موقع [merzougui.net/urb/2008/Maghreb](http://merzougui.net/urb/2008/Maghreb)

**5-2-1 طبيعة العقوبة المقررة وتفعيل الدور الرقابي للقضاء التونسي:**

تتقسم هذه العقوبات الى عقوبات جزائية وأخرى مدنية بالنسبة للعقوبات المدنية، فطبقا للفصل 78

قرر المشرع التونسي إبطال عقود البيع او التوسيع ويكون ذلك على نفقة البائع او المسوغ بصرف النظر

عن التعويضات، فإن المشرع حدد الأشخاص المخول لهم حق المطالبة بالبطان

وهو المشتري او المسوغ دون البائع ورئيس الجماعة المختص ترابيا حسب الظروف والوزير المكلف

بالتعمير في كل الحالات، وهذا الجزء موكل على المحكمة المدنية.

كما اوجب الفصل 78 من مجلة التهيئة الترابية على السلطة المعنية ان تقوم مسبقا بتتبيه المقسم

المخالف على احترام الشروط المدرجة في الكراس وإلا تم انتزاعه من طرف السلطة وإعادة بيعه.

ويلاحظ على هذا الاجراء انه يتطلب إمكانية مالية هامة لتمويل عملية القيام بالأشغال او الانتزاع اما بالنسبة

للعقوبات الجزائية، نلاحظ ان المشرع التونسي قد عمد الى تشيد العقوبة مقارنة مع ما كان عليه الامر في

التشريع السابق، وذلك بإقراره لعقوبة السجن بالإضافة الى الغرامات المالية.

**5-2-2 الدور الرقابي للقضاء التونسي:**

ان مراقبة القضاء العدلي الجزائي والمدني لعمليات تخصيص الفضاء العمراني يتجلى من خلال

الأحكام التي يصدرها في هذا المجال وكل ذلك من اجل ضبط النمو الحضري على المدى البعيد وضع

انسجة حضرية منسجمة.

**5-2-3 مراقبة القضاء لمخالفات التعمير:**

يرجع للقاضي المدني اختصاص البت في النزاعات بين الخواص وكذلك في أشغال بناء تم خلافا

للرخصة او تم بدونها او في مايتعلق بأشغال تهيئة تقسيم لم تتم على خلاف المواصفات المشروطة، وكذلك

يختص القضاء المدني بالنظر في كل نزاع متعلق بجبر ضرر يحصل للشخص من جراء بناء غير مرخص فيه. وهذه النزاعات تفصل فيها المحكمة الابتدائية طبقا للمادة 40 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، اما النزاعات بين الأجور المتعلقة بالتعويض فيرجع الاختصاص الى حاكم الناحية او المحكمة الابتدائية و فقا لمقدار الطلبات طبقا للمادة 39 و 40 من نفس المجلة حيث الدواعي التي تساوي او تقل عن سبعة الاف دينار فهي من اختصاص حاكم الناحية في الحالة الأولى يمكن للقاضي ان يستجيب لطلب المدعي بالإذن بهدم البناء المخالف بإزالة مجسماتها.

مراقبة القضاء الجزائري بتونس: تتجلى هذه الرقابة من خلال نتائج العقوبات المسلطة من طرف القاضي الجزائري على المخالفين في ميدان التعمير حيث تتميز هذه العقوبات بطابع ردعي، من شأنها زجر المخالفين.

### 3-5 التجربة المغربية<sup>1</sup>:

من خلال القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير والذي تم تعديله بالقانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء سوف نقدم اهم العقوبات الواردة فيه

### **1-3-5 المخالفات والبحث عنها ومعاينتها:**

يعد ارتكاب الأفعال المبينة ادناه حسب المادة 64 مخالفة للقانون الجاري به العمل في مجال

التعمير:

. إنجاز مشروع أو بناء في إنجازة:

<sup>1</sup> ظهير الشريف رقم 1.92.31 صادر في 15 ذي الحجة 1412 ( 17 يونيو 1992 ) بتنفيذ القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير ص 31 الى

- من غير رخصة سابقة
- دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الرخص المسلمة في شأنها
- في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة
- فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة بالدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السبلالية بدون رخصة سابقة يجب الحصول عليها قبل مباشرة ذلك من طرف السلطات الوصية على تسيير هذه الأملاك.

- استعمال البناء دون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

- ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة الثانية من المادة 34 من هذا القانون.

- الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 54-2 المتعلقة بمسك دفتر الورش

يقوم بمعاينة المخالفات وتحرير محاضر بشأنها:

- ضباط الشرطة القضائية

- مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو الإدارة المخولة لهم بصفة ضباط الشرطة القضائية

لمراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة الحق في طلب تسخير القوة العمومية اثناء مزاوله

مهامهم

تخول صفة ضباط الشرطة القضائية الى المراقبين التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة وذلك وفق

الإجراءات والكيفيات التي تحدد بنص تنظيمي.

يستدعى عند الاقتضاء ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لحضور جلسات المحاكم التي تبت

في المخالفات المنصوص عليها في المادة 64 من القانون. ويحضر ممثل السلطة المذكور، في حالة

استدعائه لتنوير المحكمة حول خطورة المخالفات المرتكبة.

## 2-3-5 العقوبات الجزرية

## المادة 71

يعاقب بغرامة من 10.00 الى 100.000 درهم كل من باشر ببناء او شيده من غير الحصول

على رخصة سابقة بذلك او في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد او

الموجود في طور التشييد.

إذا عاد المخالف الى اقتراف نفس المخالفة داخل اجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم

الصادر في المخالفة الأولى مكتسبا لقوة الشيء المقضي به يعاقب بالحبس من شهر واحد الى ثلاثة اشهر .

يعاقب بالغرامة المشار اليها في الفقرة الأولى أعلاه ، كل من أدخل تغييرات على بناء موجود من غير

الحصول على رخصة البناء .

## المادة 72

يعاقب بغرامة من 10.000 الى 50.000 درهم، كل من سلمت له رخصة بناء وقام بتشيد بناء

خلافًا للرخصة المسلمة له وذلك بتغيير العلو المسموح به و الأحجام و المواقع المأذون فيها أو المساحة

المباح بناؤها أو الغرض المخصص له البناء

يعاقب بالحبس من شهر الى ثلاثة اشهر و بغرامة من 50.00 الى 100.000 درهم او بإحدى

هاتين العقوبتين فقط كل من سلمت له رخصة بناء وقام بتشيد بناء خلافًا للرخصة المسلمة له ،وذلك بزيادة

طابق او طوابق.

المادة 73

يعاقب بغرامة من 2.000 الى 20.000 درهم على كل تغيير، كيفما كانت طبيعته، تم إدخاله على واجهة بناية من دون الحصول على رخصة بذلك.

المادة 74

يعاقب بغرامة من 10.000 الى 100.000 درهم، كل من خالف مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 34 من هذا القانون.

المادة 75

يعاقب بغرامة من 2.000 الى 100.000 درهم، مالك المبنى الذي يستعمله لنفسه من غير الحصول على رخصة السكن او شهادة المطابقة.

غير انه إذا جعل المبنى في متناول الغير لاستعماله قبل الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة ، فيعاقب بغرامة من 10.000 الى 100.000 درهم.

المادة 76

يعاقب بغرامة من 5.000 الى 10.000 درهم، على كل إخلال اخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 54-2 المتعلقة بمسك دفتر الورش.

ويعاقب بضعف هذه الغرامة إذا كانت المخالفة تمس بالأنسجة التقليدية او بالمعالم التاريخية و محيطها، المعينة كذلك بموجب التشريع الجاري به العمل.

المادة 77

يعاقب بغرامة من 100.000 الى 200.000 درهم، على إقامة بناية فوق ملك من الأملاك العامة او الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا على الأراضي التابعة للجماعات الساللية من غير الحصول على الرخص المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

#### المادة 78

علاوة على الحالات المنصوص عليها في الفصل 129 من مجموعة القانون الجنائي، يعد شريكا لمرتكب المخالفات لهذا القانون ولضوابط التعمير او البناء العامة او الجماعية حسب الحالة، ويعاقب بنفس العقوبة رب العمل والمقاوم الذي انجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المساح الطبوغرافي والمهندس المختص، في حالة عدم تبليغهم عن المخالفة خلا 84 ساعة من علمهم بارتكابها، وكل من صدرت عنهم او أوامر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا او ساهموا في عملية البناء المخالف للقانون. يعاقب المشاركون المذكورون بالعقوبات المطبقة على الفاعلين الاصلين مالم يتعلق الأمر بجريمة أشد.

#### المادة 80

تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا الفصل إذا عاد مرتكب المخالفة الى اقتراح مخالفة مماثلة داخل مماثلة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأول مكتسبا لقوة الشيء المقضي به.

#### المادة 80-1

دون الاخلال بالعقوبات المنصوص عليها أعلاه، يجب علة المحكمة في حالة الإدانة ان تحكم على نفقة المخالف بهدم الأبنية، موضوع المخالفة، وبإعادة الحالة الى ما كانت عليه.

تتولى اللجنة الإدارية القيام بعملية الهدم وعلى نفقة المخالف بعد توصلها بالمقرر القضائي النهائي

## خلاصة :

من خلال دراستنا لهذا الفصل نلاحظ ان الدول الاربعة تخضع إلى ضوابط قانونية تعمل على خلق مجال عمراني منسجم، حيث تتمثل هذه الضوابط في أدوات التهيئة والتعمير التي تعتبر نص قانوني إداري وتقني يضبط عملية التعمير، الا انه يلاحظ ان الدولة الفرنسية والتونسية شددت في قضية العقوبات قد تصل الى حد فسخ عقد البيع او الكراء كما ان للرقابة والمعاينة الميدانية لورشات البناء بصفة دورية تضمن الكشف عن هذه التجاوزات وبالتالي حصرها.



# الفصل الثاني

**تمهيد:**

تهدف الدراسة العمرانية إلى تكوين نظرة شاملة عن المدينة من خلال إبراز خصائصها الجغرافية والتضاريسية، حيث تشكل هذه الدراسة أداة مساعدة من أجل معرفة السلبيات والإيجابيات التي تميز المنطقة. وسنحاول في هذا الفصل الكشف عن استخدامات الأرض العامة لمجال البلدية ولإبراز الصورة الحقيقية للوضعية الراهنة لمجال الدراسة.

## 1- تقديم دائرة المغير :

### 1-1 لمحة تاريخية :

تختلف الروايات بالنسبة لتسمية المغير بهذا الاسم فهناك من يقول أن أصل هذه التسمية جاء من كلمة أمغار أو أمغيغ وهي كلمة بربرية الأصل تعني الأرض كثيرة المياه أو السبخة وهذا بحكم قرب المنطقة من شط ملغيغ ومنهم من يقول أن اسمها جاء مركبا من قسمين (الماء - يتغير)، فقد عرفت المنطقة عدة تطورات تاريخية حيث كان يحكمهم إبراهيم ابن ريغة فأخذت منه تسمية المنطقة بواد ريغة أو بنو ريغ وعند وصول المسلمين اكتسبت المغير شعاعا من العلم والثقافة وكما قام سكانها بانتفاضات كثيرة ضد الاستعمار الفرنسي إلى غاية الاستقلال.

### 1-2 الموقع<sup>1</sup>:

#### 1-2-1 الموقع الجغرافي:

تقع الولاية المنتدبة المغير جنوب الأطلس الصحراوي فهي منطقة منخفضة إذ يصل الانخفاض إلى 1,51 م عن مستوى سطح البحر، تتربع على مساحة تقارب 153200 هـ في السهل المنخفض لواد ريغ.

- ✓ تبعد عن مقر الولاية بحوالي 180 كلم.

✓ تبعد عن بلدية بسكرة بمسافة 120 كلم (شمالا).

✓ وتبعد عن بلدية تقرت بمسافة 100 كلم (جنوبا).

#### 1-2-2 الموقع الإداري:

تقع الولاية المنتدبة المغير في أقصى شمال واحة وادي ريغ، وجنوب شرق مقر الولاية يحدها من:

✓ الشمال بلدية أوماش (ولاية بسكرة).

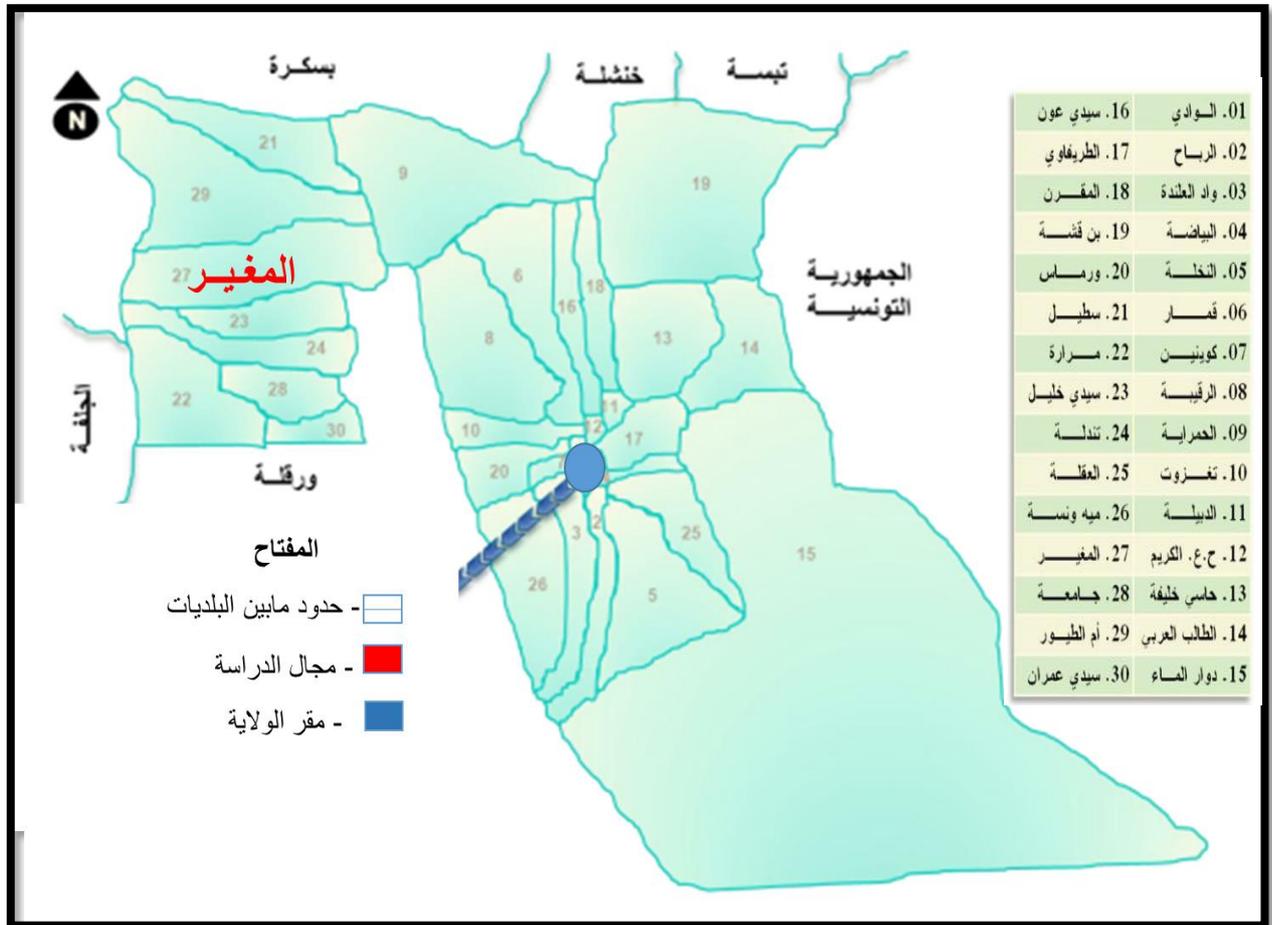
<sup>1</sup> المصلحة التقنية لبلدية المغير.

✓ الشرق بلدية الحمراية (ولاية الوادي).

✓ الجنوب بلدية جامعة (ولاية الوادي).

✓ غربا بلدية أولاد حركات (ولاية بسكرة).

الخريطة رقم 1-2: الموقع الإداري لمدينة المغير



المصدر : مونوغرافية الوادي + معالجة الطالب

1-3- التطور الإداري<sup>1</sup>:

تعتبر المغير نقطة عبور إذ يمر بها الطريق الوطني رقم 03 وتربط بين ثلاث ولايات (بسكرة -

الوادي - ورقلة) وقد مرت بها عدة تحولات إدارية، أولا كانت تابعة لولاية ورقلة، وبعد التقسيم الإداري لعام

1974 أصبحت مقر دائرة تابعة لولاية بسكرة، ثم انضمت إلى ولاية الوادي أثناء التقسيم الإداري لسنة

<sup>1</sup> بطاقة تقنية خاصة بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ص 6.

1984 وتعتبر مقر دائرة، تضم أربعة بلديات: المغير، اسطيل، سيدي خليل، أم طيور. حاليا ارتقت إلى ولاية منتدبة .

## 2- الإطار الفيزيائي و الطبيعي:

### 1-2 تضاريس و طبوغرافية المنطقة:

تتمثل تضاريس منطقة المغير خاصة و وادي ريغ عامة ، في الشطوط و بعض الهضاب و التلال الرملية المنتشرة على البلدية و هي عبارة عن تراكمات بفعل عوامل مناخية مختلفة ، و هي سهلة التآكل نتيجة المواد الهشة المكونة لها .

تتميز المنطقة بكثبان رملية و تشمل 10 % من المساحة الإجمالية أما الارتفاعات على مستوى البحر فتتغير من + 28 م و هذا في الجهة الشمالية و الغربية من البلدية ، و كلما تقدمنا نحو الشرق يبدأ الانخفاض حتى يصل إلى شط ملغيغ ( -25 م) و هذا الانخفاض ساعد كثيرا على تكوين مجاري مائية و بعض الأودية مثل واد الملاح و وادي الذكار .

وادي ريغ: و هي أهم قناة تتميز بها المنطقة على العموم و هي أهم مورد مائي يشغل في الفلاحة و تستعمل كذلك لتصريف المياه الزائدة عن الحاجة الزراعية و كذا المياه المستغلة في المدينة كما تستعمل في معالجة الأملاح طولها 150 كلم و تتبع القناة من أعالي قرية القوق لولاية ورقلة إلى غاية شط مروان بدائرة المغير بانحدار يقدر بـ 02 %.

### 2-2 جيولوجية و جيو تقنية المنطقة:

من خلال الخريطة الجيولوجية تتضح لنا خصائص السطح التي يتكون منها محيط البلدية و قد تم تصنيف مكونات السطح حسب العمود الجيولوجي كالتالي:

-كواترنار: و هو يتمثل من التكوينات التالية رسوبيات نهرية و هي تشتمل على صلصل ،رمل خشن خليط أرجيل و رمل و طمي و توجد هذه التكوينات في محيط البلدية المغير و الناحية الجنوبية و الجنوبية الشرقية من بلدية المغير.

- الحقب الثلاثي: تظهر التكوينات الثلاثية لهذا الحقب و التي تتمثل في أنواع الصخور منها: الكلس، مارن، أرجيل كوتغلمرت و بورنع و توجد هذه التكوينات غرب بلدية المغير و شمالها.

أما من الناحية الجيو تقنية للمنطقة الهدف من هذه الدراسة هو معرفة طبيعة الأرضية و العوامل الفيزيائية و الكيمائية التي يمكن أن تسبب أضرار للبنات ، هدفها أيضا هو استخراج الأرض الصالحة للبناء و الإشارة إلى كل العوامل الجيو تقنية في مختلف الأجزاء، إن المعطيات التي تبينها الخريطة الجيولوجية الليتولوجية أبقى سطحية و تقريبية لذلك نلجأ إلى الاستعانة بنتائج مخبرية لباقي الدراسات الجيو تقنية التي أنجزت بالبلدية للمعرفة الدقيقة لمختلف الطبقات الجيولوجية لأرضية البلدية و مختلف أعماقها و تحديد قدرة حملتها.

نجد بأن أرضية منطقة المغير بقدرة تحمل تتراوح ما بين 01 إلى 02 كلغ/سم<sup>2</sup> و بعض الأحيان 2,5 كلغ/سم<sup>2</sup>، و عليه فالعمق الذي يجب احترامه عند إنجاز أسس المساكن هو من 01 إلى 02 متر، من الضروري استعمال اسمنت خاص (H.T.S).

### 2-3 هيدروجيولوجية المنطقة: وتوجد نوعين (الموارد المائية).

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

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

\* طبقة الميوسان: و تعرف بالطبقة الرملية يتراوح عمقها ما بين ( 30 - 70 ) م .

\* طبقة السنونيان: و تعرف بالطبقة الكلسية و توجد على عمق (100-200) م

\* طبقة الألبان: و توجد على عمق ( 1000 - 1700 ) م .

### 3-العوامل المناخية:

إن مناخ منطقة المغير يمتاز بطقس حار وجاف في فصل الصيف حيث تبلغ درجة الحرارة حوالي

40 درجة و بارد شتاءا.

و بصفة عامة فإن مناخ البحر الأبيض المتوسط الذي يعم كل الهضاب و الأطلس الصحراوي و

المناخ القاري في المناطق الصحراوية و يتمثل في العوامل التالية:

- تساقط الأمطار: إن كمية تساقط الأمطار متغيرة حسب الفصول و السنوات، و هي تلعب دور هام في

تزويد الطبقات الباطنية بالمياه و في تنشيط القطاع الفلاحي .

الجدول رقم 2-2: كمية الأمطار التي سقطت في عام 1969 م (بالمغير )

الشهر	ملم	%	الأيام
جويلية	0	0	0
أوت	16	02	01
سبتمبر	299	46	13

أكتوبر	151	23	09
نوفمبر	06	01	01
المجموع	645	100	24

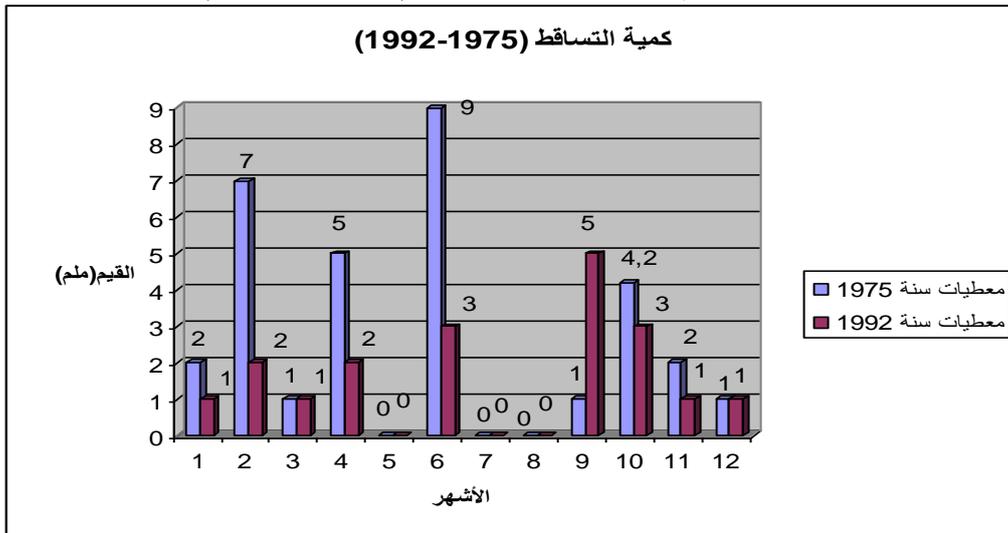
المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير 2011

الجدول رقم 2-3: كمية تساقط (1992 - 1975)

الشهور	ج	ف	م	أ	ما	ج	جو	أو	س	أك	ن	د	المعدل السنوي
التساقط	2	7	1	5	0	9	0	0	1	4,2	2	1	10
(ملم)	1	2	1	2	0	3	0	0	5	3	1	1	17

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 2011

الشكل رقم 2-4: كمية التساقط (1992-1975)



المصدر : مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير 2011

1-3 الحرارة :

درجات الحرارة تلعب دورا كبيرا في اختيار البناء من حيث مواد و أشكاله الهندسية ، مدينة المغير

منطقة صحراوية و يتميز مناخها ، حار و جاف صيفا و إذ تصل درجة الحرارة إلى 40 درجة مئوية و باردا

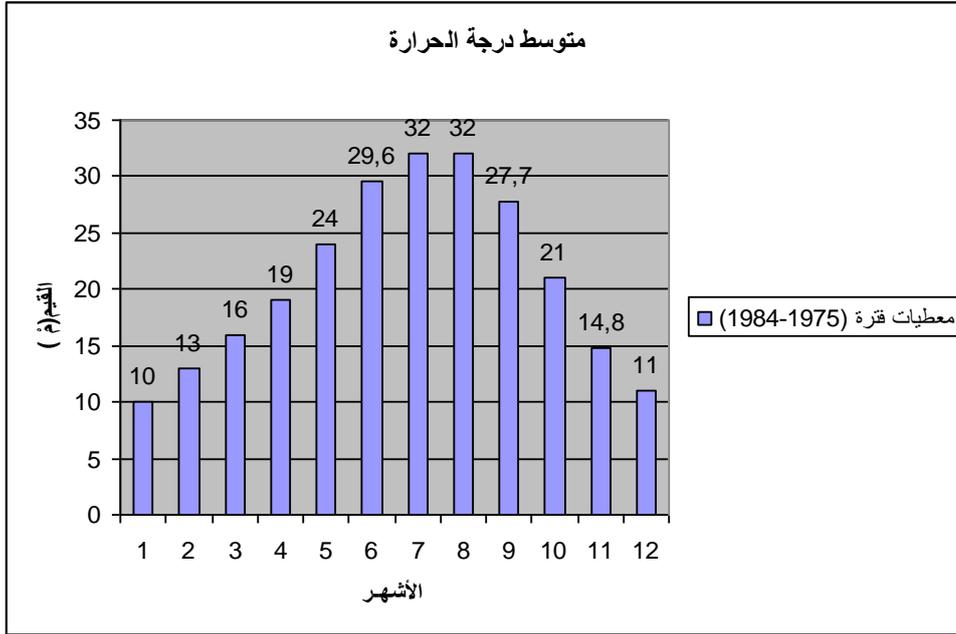
شتاء إذ تصل كذلك إلى 04 درجة مئوية يفوق المعدل السنوي للحرارة 22 م ° .

الجدول رقم 2-5: درجة الحرارة بالمغير (1975 - 1984)

الشهر	ج	ف	م	أ	ما	ج	جو	أو	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

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 2011

الشكل رقم 2-6: متوسط درجة الحرارة



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 2011

2-3 الرطوبة: ترتفع الرطوبة شتاء أو تنخفض صيفا نتيجة لاختلاف في درجة الحرارة والتساقط وهي تؤثر

على الطبقة المائية الباطنية السطحية بشكل مباشر سواء بارتفاعها وانخفاضها وتؤثر خاصة على

المزروعات الفلاحية.

يبلغ المتوسط العام للرطوبة بالمنطقة 40 % وأقصى حد لها يسجل شتاء 64 % و أدناه صيفا بـ 33 %.

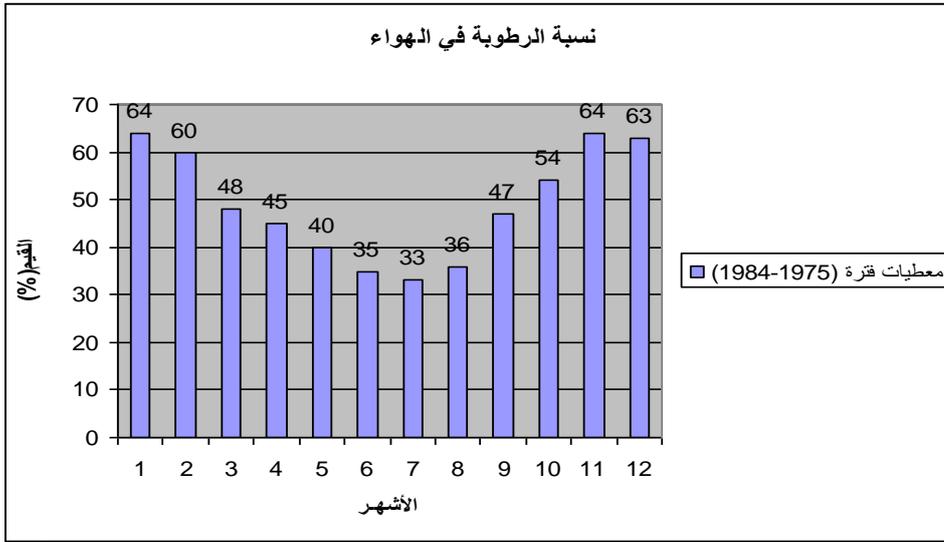
نسبة الرطوبة في الهواء (1984 – 1975)

الجدول رقم 2-7: نسبة الرطوبة في الهواء

الشهر	ج	ف	م	أ	ما	ج	جو	أو	س	أك	ن	د
الرطوبة (%)	64	60	48	45	40	35	33	36	47	54	64	63

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 2011

الشكل رقم 2-8 : نسبة الرطوبة في الهواء



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 2011

### 3-3 الشمس:

الجدول رقم 2-9: يوضح المتوسط اليومي للإشعاش بالساعات لسنة 2003

الشهر	ج	ف	م	أ	ما	ج	جو	أو	س	أك	ن	د	المجموع	المعدل السنوي
الإشعاش	207	229	273	274	311	370	355	366	291	207	243	231	3357	279,5

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 2011

يعد الشمس من العوامل الثانوية في المناخ حيث أنه لا يؤثر بصفة كلية في المناخ إلا أنه يعد عامل لرفع

مردود الإنتاج الزراعي وخاصة إنتاج التمور الذي تبعد عن معدل 10 ساعات يوميا وتتلقى المنطقة كمية إضاءة مرتفعة بحيث يقدر عدد الساعات المضاءة بحوالي 3599 ساعة سنويا وأعلى كمية سجلت في شهر

جويلية ب 381 ساعة حيث كمية الإضاءة كبيرة خلال فصل الصيف وقليلة نوعا ما في فصل الشتاء أي

أنها تتناسب طرذا مع درجة الحرارة خلال كل فصل.

### 3-4 الرياح:

إن الاتجاه السائد للرياح هو من أهم العوامل المؤثرة عند اختيار موقع المنطقة السكنية، وتوزيع الوظيفة بها، وهنا يؤخذ في الحسبان بأن التضاريس الأرضية للموقع تؤثر ليس على الطبيعة الحرارية فحسب بل وعلى سرعة الرياح أيضا.

منطقة المغير كباقي المناطق الصحراوية معرضة لمهب تيارات مختلفة وهي كالتالي:

- الرياح الصحراوية ذات اتجاه شمال -غرب، وجنوب، شرق خاصة في فصل الربيع.
- الرياح البحري ذات اتجاه شرق -غرب ابتداء من أوت حتى أكتوبر
- رياح السيروكو القادمة من الجنوب تهب في فصل الصيف ذات حرارة عالية.
- الرياح الرملية شمالية -غربية وتهب من فيفري إلى أفريل وتتراوح سرعتها ما بين 50 و 100 كلم /سا.

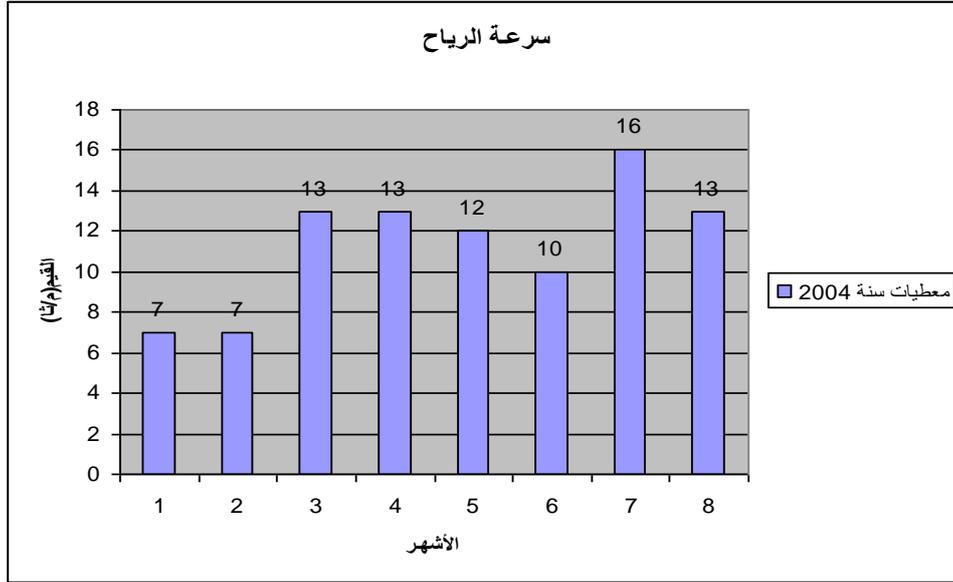
جدول يوضح سرعة الرياح

الجدول رقم 2-10: سرعة الرياح

الاتجاهات	شمال	شمال شرقي	شرق	جنوب شرقي	جنوب	جنوب غربي	غرب	شمال غربي
السرعة م/ثا	07	07	13	13	12	10	16	13

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 2011

الشكل رقم 2-11: سرعة الرياح



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 2011

#### 4- الدراسة الديموغرافية:

##### 4-1 التقديرات السكانية:

تعتبر بلدية المغير أحد الأقطاب الهامة في التنمية العمرانية والمجالية بالولاية بفعل السياسة العمرانية الموجهة نحوها والمشاريع المختلفة التي ساهمت في تطورها.

حيث تعتمد أغلب الدراسات العمرانية وكذلك السكانية على التقديرات المستقبلية لحجم السكان في مدة

معينة للتوصل إلى تحديد مختلف الاحتياجات الضرورية من مساكن ومرافق عامة وتجهيزات وذلك من

خلال نتائج المعطيات الخاصة المتعلقة بمعدل نمو البلدية، لكن هذا المعدل شهد تذبذبا وذلك تبعا لعدة

ظروف اجتماعية واقتصادية شهدتها البلدية.

قد بلغ معدل النمو السكاني بين فترتي الإحصاء العام (1987 - 1998) ب (2,71%)، فهو

معدل أقل من المعدل الوطني ليستقر تقريبا في الفترة الزمنية 1998 - 2008 إلى (2,72%)، ليقل المعدل

على هذه النسبة في الفترة الزمنية الأخيرة حيث وصل إلى نسبة 2%.

لذا سوف يكون تقدير سكان مستقبلا وفق ثلاث فرضيات ومحاولة جعل المعدل العام مسايرا للمعدل

الوطني و ذلك وفق ما يلي<sup>1</sup>:

- الفرضية الأولى وتمثل نمو قوي فيه نجعل المعدل يتماشى والمعدل (3,14 %) للمدى القريب.

- الفرضية الثانية وتمثل نمو متوسط فيه ينخفض المعدل إلى (2,5 %) المدى المتوسط.

- الفرضية الثالثة نمو ضعيف فيه نجعل معدل النمو يساوي (02 %).

يهدف وضع التقديرات السكنية للفترات الزمنية في المستقل القريب، المتوسط أو البعيد إلى إيجاد سياسة

عمرانية موجهة لتنظيم وتسيير المجال العمراني، خاصة وأن الأراضي القابلة للتعمير بهذه المنطقة قليلة مع

توجيه هذه السياسة نحو تنمية التجمعات الثانوية للتقليل من الضغط وإحداث توازن مجالي بين مقر البلدية

والتجمعات الثانوية وللمساعدة في محاربة جميع أشكال البناء الفوضوي.

#### الجدول رقم 2-12: معدلات النمو الموجهة للآفاق الثلاث ببلدية المغير

الآفاق	المدى القريب 2010 - 2008	المدى المتوسط 2015 - 2010	المدى البعيد 2025 - 2015
معدل النمو	3,14	2,5	02

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 2011

#### الجدول رقم 2-13: تطور السكان ببلدية المغير بالاعتماد على معدل النمو

التجمع	الآفاق	1998	2008	2010	2015	2025

<sup>1</sup> تقرير مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير، 2011، ص 76 .

58844	48273	42678	37730	31780	مقر البلدية
11830	9707	8584	7589	6608	التجمع الثانوي انسيغة
1989	1632	1443	1276	1091	التجمع الثانوي دندوقة
887	728	644	569	627	التجمع الثانوي طرفاية صالح
1080	886	783	692	716	المناطق المبعثرة + الرحل
74630	61226	54132	47856	40822	المجموع

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير 2011

كم هو متداول فإن معرفة الزيادة السكنية المحتملة تساعد في عملية التخطيط وضبط استغلال

المجال بطرق عقلانية من أجل وضع احتمالات احتياج السكن في المستقبل والعمل على توفيرها والسيطرة

على مناطق التوسع ويكون ذلك بالتحكم في زيادة النمو السكاني الكبير والذي يظهره الجدول أعلاه.

لذا فإننا نعتمد على التقديرات السكانية المبينة على نتائج الإحصاء العام للسكان والتي تعطينا تقديرات

للزيادة المحتملة وذلك لمعرفة احتياجات السكن المستقبلية.

**ملاحظة:** تم اعتماد معدل إشغال السكن (06 فرد/ مسكن) في تقدير الاحتياجات السكنية في الآفاق

المستقبلية.

## 5- الدراسة العمرانية و المعمارية:

### **5-1 خطة المدينة والنمط المعماري:**

يقصد بخطة المدينة المخطط العام أو الشكل الذي يفرضه الموضع ومراحل نموه العمراني و مدينة

المغير لا تتميز بشكل ثابت و واضح و أهم ما ميز النسيج العمراني الحضري هو عدم التجانس

المورفولوجي و يمكن إبراز الآتي:

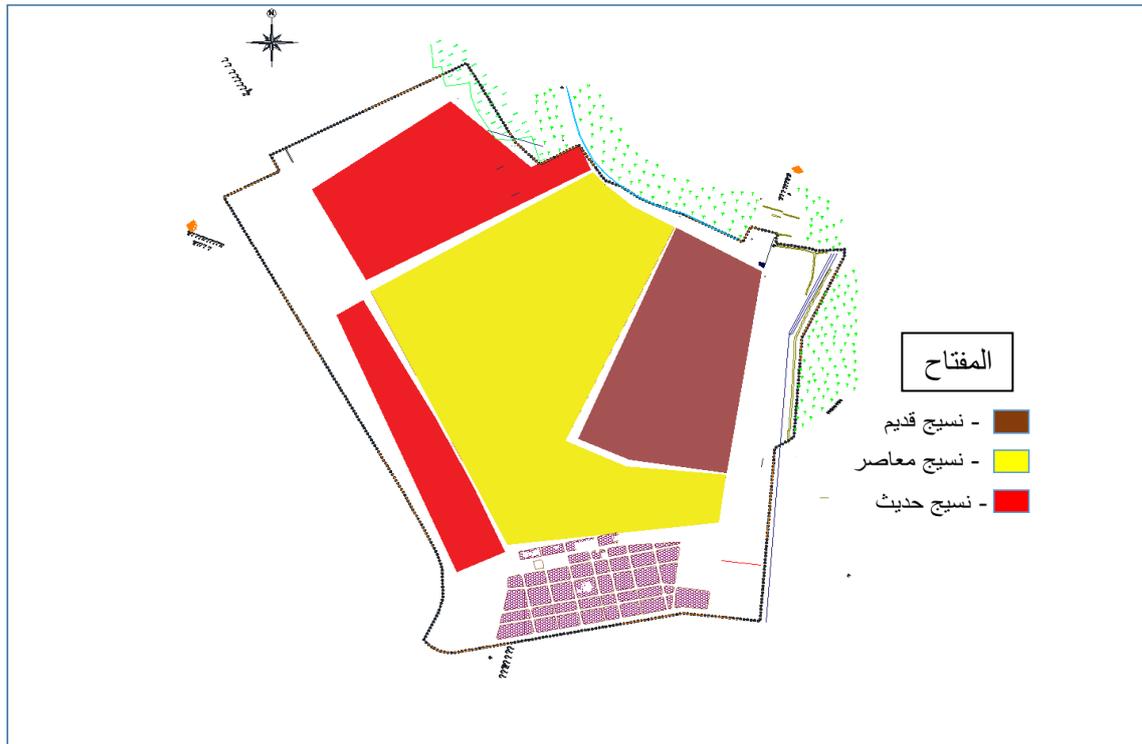
المدينة القديمة: يبدو على شكل كتلة واحدة متلاحمة و متلاصقة ذات شكل غير منتظم .

السكن الفردي: المتقطع و ذو خطة غير واضحة المعالم نظرا لأن أغلبه في طور الإنجاز و مبرمج .

أما إجماليا وبمقارنة بما هو موجود فإن الجزء الشرقي من التجمع يبدي نوع من التنظيم العمراني المتواصل و ذو الخطة الشطرنجية تتعامد فيها الشوارع المتسعة.

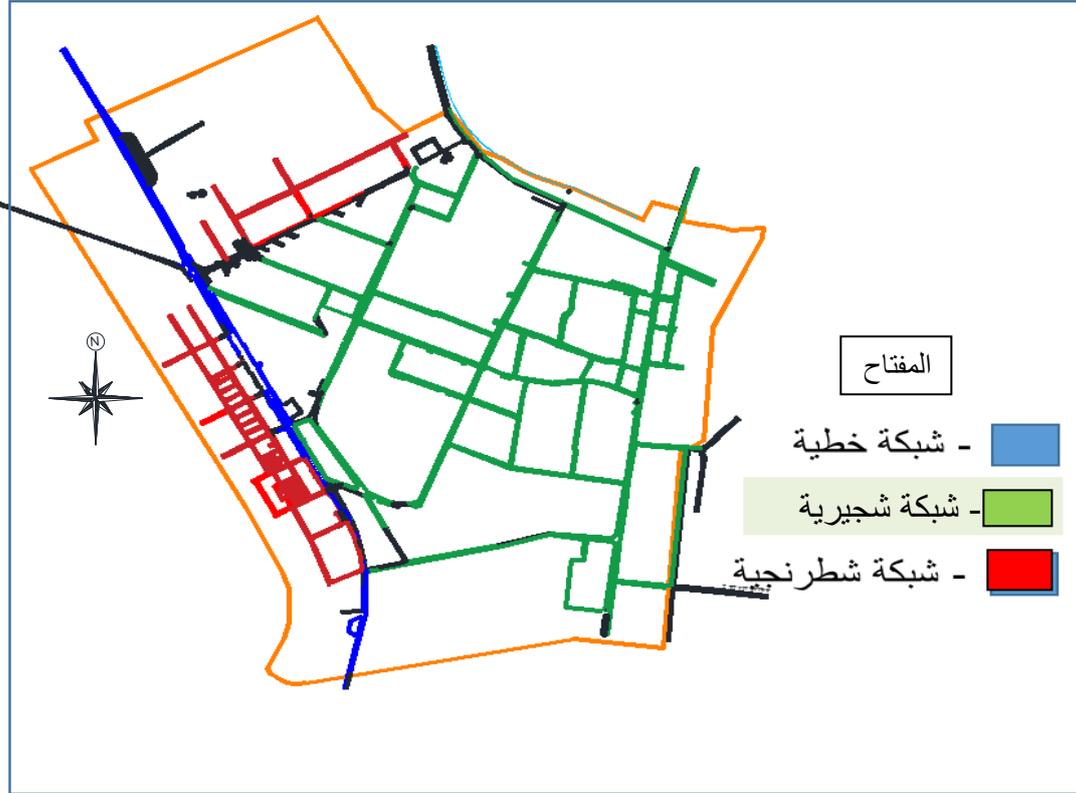
أما الجهة الغربية من التجمع فتتميز بالحدائث و تتخلله مساحات فارغة فهو ذو خطة غير واضحة المعالم وخاصة الجهة الجنوبية للتجمع بسبب البناء غير المنظم.

#### الخريطة رقم 2-14: المخطط نوع النسيج في مدينة المغير



معالجة الطالب

## الخريطة رقم 2-15: المخطط يوضح نوع الشبكة



معالجة الطالب

## 2-5 الحالة الإنشائية للبنىات:

لقد تم تصنيف المساكن الموجودة بمقر البلدية إلى أربعة أصناف وهي (جيدة، متوسطة، رديئة،

مهدمة) حسب الاستقصاء الميداني وهي كالتالي:

البنىات الجيدة: تستحوذ على أغلب الحضيرة السكنية بنسبة 88,41 % من إجمالي مساكن مقر البلدية

تتمثل في السكنات الفردية للتخصيصات السكنية والسكن النصف الجماعي، وبعدهد 5363 مسكن.

البنىات المتوسطة: وتوجد خاصة بالمدينة القديمة أي شمال التجمع العمراني وتستحوذ على نسبة 10,38

من إجمالي المساكن وبعدهد 630 مسكن.

البنىات الرديئة: وتمثلها البنىات الموجودة بالمدينة القديمة وتستحوذ على نسبة 0,95 % وبعدهد 58 مسكن.

البنائات المهذمة: وتشمل في 15 مسكن بنسبة 0,24 % من إجمالي المساكن.

الصورة رقم 2-2: بناية في حالة متوسطة



الصورة رقم 1-2: بناية في حالة جيدة



معالجة الطالب افريل 2019

الصورة رقم 4-2: بناية مهذمة



الصورة رقم 3-2: بناية في حالة رديئة



معالجة الطالب افريل 2019

### 3-5 التجهيزات العمومية:

تعتبر التجهيزات عامل أساسي في تنمية وتطور المجتمعات البشرية لما لها من انعكاسات مباشرة

في توزيع السكنات وتنظيمها، وتتمثل هذه التجهيزات في مختلف المرافق والمنشآت العمومية الإدارية،

التعليمية، الصحة، خدماتية، المنطقة الصناعية، منطقة النشاطات، المنطقة العسكرية .... الخ

الصورة رقم 2-6: الوكالة العقارية



الصورة رقم 2-5: الولاية المنتدبة



معالجة الطالب افريل 2019

#### 4-5 المساحات الخضراء:

نلاحظ ان المساحات الخضراء في مدينة المغير خصص لها جزء كبير غير انها في حالة متدهورة باستثناء حالات خاصة تتمثل في غرس بعض الاشجار في الطابق السفلي للعمارة كمحاولة فاشلة من طرف السكان لخلق مساحات خضراء.

الصورة رقم 2-8: ساحة



الصورة رقم 2-7: ساحة عمومية



معالجة الطالب افريل 2019

## 6- الشبكات:

6-1 شبكة الطرق: يمكن تمييز الأنواع التالية من الطرق:

\* الطريق الوطني رقم 03: الذي يمر بمجال البلدية ويربطها بالشمال والجنوب وله أهمية كبرى في هيكلية وحركة المجال ويبلغ استهلاكه من مجال البلدية حوالي 28 كلم.

\* الطريق البلدي رقم 914: ويربط التجمع الثانوي انسيغة بمقر البلدية ويبلغ طوله من مقر البلدية بـ 07 كلم ويقع في الجهة الشمالية.

\* الطريق البلدي رقم 911: ويربط التجمع الثانوي دندوقة بمقر البلدية ويقدر طوله من بـ 04 كلم ويقع شرق مقر البلدية.

\* الطريق البلدي رقم 901: ويربط التجمع الثانوي طرفاية صالح بمقر البلدية ويقدر طوله بـ 1,5 كلم ويقع في الجنوب الشرقي.

\* الطريق البلدي رقم 912: ويربط الطريق الوطني رقم 03 بالبرقجية ويقدر طوله بـ 3,2 كلم ويقع غرب البلدية.

\* الطريق الولائي رقم 301: ويربط التجمع الثانوي انسيغة بالطريق الوطني رقم 03 ويقدر طوله بـ 6,8 كلم ويقع شمال البلدية.

## 6-2 شبكة المياه الصالحة للشرب:

وتشمل قنوات نقل المياه الصالحة للشرب بالتجمعات العمرانية من المصادر الرئيسية إلى أماكن

الاستهلاك ويبلغ طول هذه الشبكة على مستوى البلدية ككل بـ 6,2719 م أي بنسبة 97,94 % وهي تتوزع

كالتالي:

- التجمع الرئيسي المغير: 44261 م نسبة الربط 93,98 %.
- التجمع الثانوي انسيغة: 11739 م نسبة الربط 97,80 %.
- التجمع الثانوي دندوقة: 4288 م نسبة الربط 100 %.
- التجمع الثانوي طرفاية صالح: 2431 م نسبة الربط 100 %.

### 6-3 شبكة الصرف الصحي:

- 6-3-1 الوضعية الحالية:** وهي شبكة قديمة بالنسبة للحى القديم تعود إلى الفترة الاستعمارية استعملت فيها قنوات من الإسمنت بقطر 200 مم و 250 مم، أما بالنسبة لباقي الأحياء فهي منجزة بعد الاستقلال ذات أقطار متفاوتة بين 250 مم و 700 مم وجلها تصب في محطات الرفع التي توجد شرق المدينة وتضخ مياهها في قنوات صرف المياه الزائدة عبر واد انسيغة، الطول الإجمالي للشبكة الموجودة 68020م.
- 6-3-2 الشبكة المقترحة:** وفقا للتهيئة المقترحة في م.ت.ت. تم تمديد شبكة الصرف الصحي لتشمل بذلك منطقة التوسع المستقبلي للمدينة، على هذا الأساس تم تحديد شبكة ذات أقطار تتراوح بين 315 مم و 500 مم، الطول الإجمالي للشبكة المقترحة هو 46770 م.

### 7-حضيرة السكن:

#### 7-1 عدد المساكن الإجمالي:

حسب نتائج الإحصاء العام للسكن والسكان لسنة 1998 بلغ عدد السكنات الإجمالية بمقر بلدية المغير ب 4613 مشكلين نسبة 79,34 % من إجمالي مساكن البلدية البالغ عددهم ب 5814 مسكن. من هذه المساكن توجد بمقر البلدية 3859 مسكن مشغولة و 681 شاغرة.

وقد ارتفع العدد الإجمالي للمساكن سنة 2004 حسب مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية إلى 6680 مسكن بالبلدية.

و بالاعتماد على المسح الميداني و الاتصال بالمصالح التقنية للبلدية و تحديد مختلف البرامج السكنية المنجزة و في طور الإنجاز فقد ارتفع عدد المساكن إلى 6066 مسكن منها 4798 مسكن مشغول و 1261 شاغر.

شغل حضيرة السكن بمقر البلدية مساحة إجمالية تقدر بـ 215,40 هـ توزع ما بين السكن الموجود و في طور الإنجاز أي بنسبة 40,68 % من مساحة المحيط العمراني المقدر بـ 529,40 هكتار.

### 2-7 نوعية المساكن:

تتوزع حضيرة المساكن بمقر البلدية المغير لسنة 2006 على إجمالي المحيط العمراني كالتالي:

المساكن الفردية: بعدد 5682 مسكن بنسبة 93,66 % من إجمالي المساكن.

المساكن النصف جماعية: بعدد 330 مسكن بنسبة 5,44 % من إجمالي المساكن

### 3-7 الكثافة السكنية:

قياسا بمساحة القطاع المعمر وعدد المساكن الموجودة فإن الكثافة السكنية الصافية تقدر بـ 11,45

م/هـ و هي تتوزع عبر القطاعات العمرانية كما هو موضح بالجدول:

### الجدول رقم 2-16: الكثافة السكانية

رقم القطاع	عدد المساكن	مساحة القطاع (هـ)	الكثافة السكنية
القطاع 01	389	40,375	9,63

4,58	105,015	482	القطاع 02
22,30	50,215	1120	القطاع 03
15,49	106,065	1644	القطاع 04
15,42	76,035	1173	القطاع 05
22,13	54,565	1208	القطاع 06
/	52,305	/	القطاع 07
1,11	44,825	50	القطاع 08
11,45	529,4	6066	المجموع

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 2011

#### 4-7 معدل شغل المسكن:

وهو مؤشر يكشف عن كثافة الأفراد بالمسكن الواحد وقد قدر بمقر بلدية المغير لسنة 1998 حسب

نتائج العام للسكن والسكان بـ 8,23 ف/م قياسا بعدد المساكن المشغولة المقدرة بـ 3859 مسكن.

أما في سنة 2006 فإنه بلغ بـ 8,23 ف/م بالمقارنة مع المساكن المشغولة المقدرة بـ 4798 مسكن وهذا

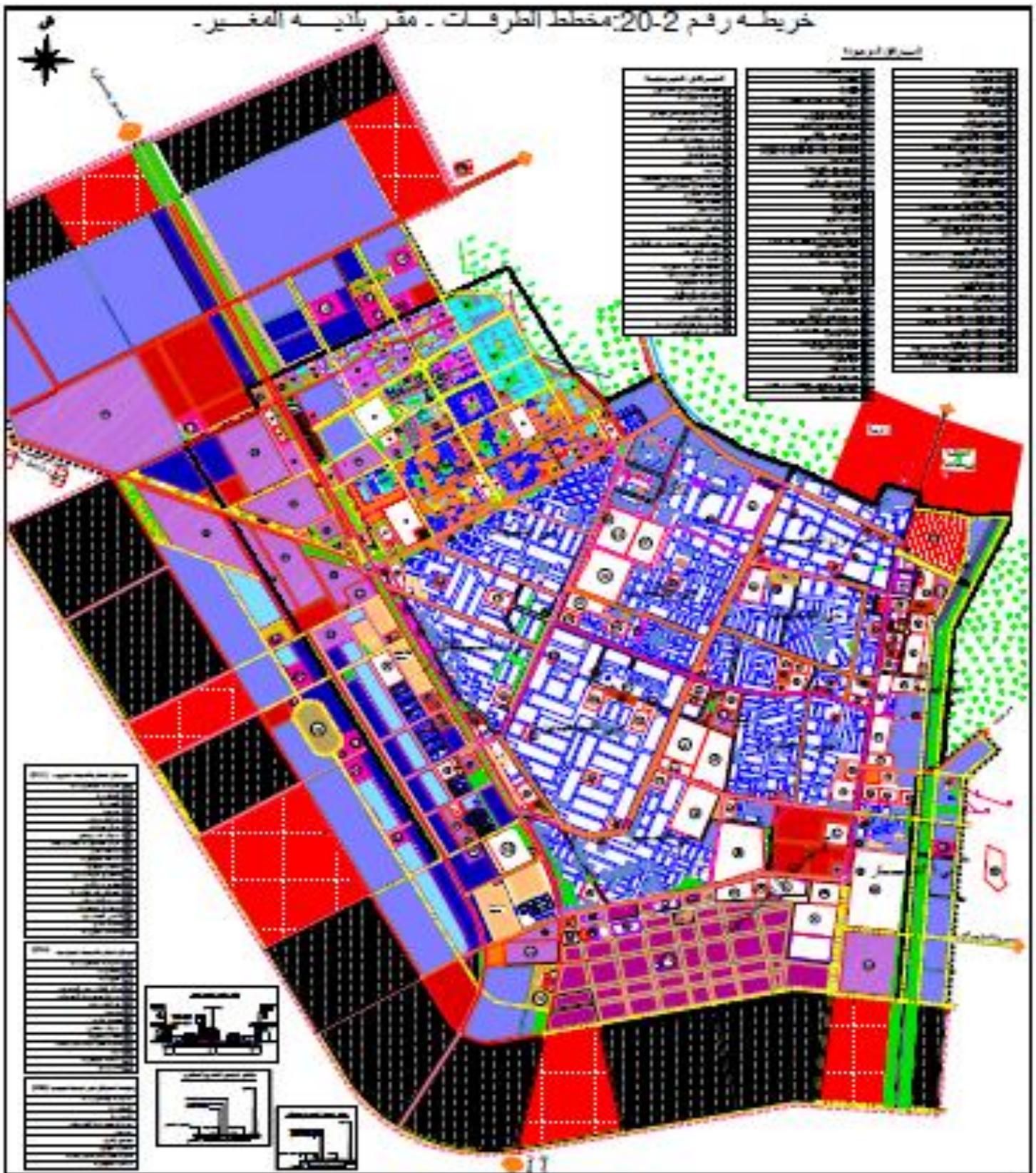
يدل على الاحتياج بالنسبة للمساكن في مقر البلدية.







خريطة رقم 20-2: مخطط الطرقات - مقر بلدية المغير.



الرمز	الوصف	الرمز	الوصف
1	مناطق سكنية	11	مناطق تجارية
2	مناطق صناعية	12	مناطق خدمات
3	مناطق زراعية	13	مناطق ترفيهية
4	مناطق خضراء	14	مناطق تعليمية
5	مناطق صحية	15	مناطق ثقافية
6	مناطق رياضية	16	مناطق دينية
7	مناطق عسكرية	17	مناطق أخرى
8	مناطق أمنية	18	مناطق غير محددة
9	مناطق أمنية	19	مناطق غير محددة
10	مناطق أمنية	20	مناطق غير محددة

الرمز	الوصف
1	مناطق سكنية
2	مناطق صناعية
3	مناطق زراعية
4	مناطق خضراء
5	مناطق صحية
6	مناطق رياضية
7	مناطق عسكرية
8	مناطق أمنية
9	مناطق أمنية
10	مناطق أمنية



معلومات عامة		الملاح	
<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية مديرية التخطيط العمراني والبنية التحتية</p>		1	مناطق سكنية
<p>مديرية: المغير</p>	<p>مخطط: 20-2</p>	2	مناطق تجارية
<p>تاريخ: 2023</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	3	مناطق صناعية
<p>موقع: مقر البلدية</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	4	مناطق زراعية
<p>البيرومين: 2023/2024</p>		5	مناطق خضراء
<p>مستوى: 1/500</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	6	مناطق صحية
<p>مستوى: 1/500</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	7	مناطق رياضية
<p>مستوى: 1/500</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	8	مناطق عسكرية
<p>مستوى: 1/500</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	9	مناطق أمنية
<p>مستوى: 1/500</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	10	مناطق أمنية
<p>مستوى: 1/500</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	11	مناطق تجارية
<p>مستوى: 1/500</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	12	مناطق صناعية
<p>مستوى: 1/500</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	13	مناطق زراعية
<p>مستوى: 1/500</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	14	مناطق خضراء
<p>مستوى: 1/500</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	15	مناطق صحية
<p>مستوى: 1/500</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	16	مناطق رياضية
<p>مستوى: 1/500</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	17	مناطق عسكرية
<p>مستوى: 1/500</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	18	مناطق أمنية
<p>مستوى: 1/500</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	19	مناطق أمنية
<p>مستوى: 1/500</p>	<p>مستوى: 1/500</p>	20	مناطق غير محددة



## خلاصة:

بعد دراسة وتحليل وضعية مجال الدراسة المغير، من خلال ابراز الخصائص الطبيعية والعمرانية، حيث وجدنا انا المدينة قامت على توسعات بشكل خطي باتجاه الطريق الوطني رقم (03)، ويكمن اعتبار مختلف توسعات المدينة بتوسعات عشوائية نحو الجنوب اعتماداً على الجيوب والأراضي الفارغة، ومع عدم احترام المقاييس المشروعة للبناء وكذا عدم احترام المسافات الأمنية لمختلف الارتفاقات سواءً كانت طبيعية أو صناعية بفعل الإنسان.



# الفصل الثالث

**تمهيد:**

من خلال هذا الفصل سنقوم بمعرفة مختلف المخالفات العمرانية المتواجدة في مدينة المغير ومحاولة تحديد أسبابها من خلال الدراسة الميدانية والاستمارات الإستبائية، وفي الأخير سنحاول تقديم اقتراحات وتوصيات للحد او التقليل من هذه الظاهرة.

## 1- تقديم مجال الدراسة: ( شارع زيغود يوسف)

### 1-1 موقع مجال الدراسة:

يعد مجال الدراسة أحد اهم الشوارع المهمة لمدينة " المغير " الذي يقع في الشمال الشرقي للبلدية،

وحدوده كما يلي:

- من الشمال: حي اول ماي
- من الجنوب: حي الشهداء
- من الشرق: غابات النخيل
- من الغرب: الطريق الوطني رقم 03

### الخريطة رقم 3-1: مخطط موقع مجال الدراسة



معالجة الطالب

### 2-1 الوضعية الحالية لاستغلال الأرض:

تتمثل في كيفية توزيع مختلف الفضاءات المكونة لمجال الدراسة ونسبة استغلالها وتشمل:

**1-3 الطبيعية القانونية للأراضي:** حسب المصالح التقنية لبلدية لمغير فإن أغلب الأراضي الشاغرة الواقعة بمجال الدراسة هي ملك للبلدية.

#### 1-4 عدد سكنات مجال الدراسة:

اعتمادا على نتائج البحث الميداني، قدر عدد المساكن الموجودة بشارع زيغود يوسف ب 72 مسكن تتوزع على مجال الدراسة مشكلة نسيجا حديثا، وهي مساكن فردية بنسبة 94% كلها في حالة جيدة، حيث تنقسم إلى 70 مسكنا مشغولا و 02 مسكنا في طور الإنجاز.

#### 1-5 دفتر الشروط الخاص بالتحصيل<sup>1</sup>:

##### 1-5-1 أشغال التهيئة والمرافق على عاتق صاحب التحصينة:

فقد جاء في دفتر الشروط على أن صاحب التحصينة عليه الالتزام بالإنجاز وفي الآجال المحددة، و كذلك يلتزم بتهيئة المساحات ذات الاستعمال.

**المرافق الخارجية:** يلتزم صاحب التحصينة بربط الطرق الداخلية للتحصينة وربط الشبكة الداخلية للمياه الصالحة للشرب بالشبكة الرئيسية وكذلك ربط الشبكة الداخلية لتصريف المياه القذرة مع الشبكة المجاورة.

**التسوية العامة:** ويلتزم صاحب التحصينة بإزالة كل العوائق أو الشبكات الموجودة التي لا تكون وفق مخطط التهيئة ومن اجل تقليل من كلفة التسوية، ويمكن أن يلتزم صاحب التحصينة بالتسوية العامة للتحصينة فقط و تكلفة هذه التسوية تكون على عاتق المستفيد كل حسب مساحة حصته.

**الطرق ومواقف السيارات:** على صاحب التحصينة أن يقوم بإنجاز الطرق ومواقف السيارات المقترحة في مخطط التهيئة كما يمكن منع الشاحنات التي حمولتها 10 أطنان والتي علوها 4.50 أمتار من استعمال نفس الطريق.

- فرع السكن والتجهيزات العمومية لبلدية المغير<sup>1</sup>

تصريف المياه القذرة: يلتزم صاحب التحصيص بإنجاز شبكة تصريف المياه القذرة بالشبكة الموجودة.

المياه الصالحة للشرب: يلتزم صاحب التحصيص بإنجاز قنوات التوزيع الرئيسية للمياه الصالحة.

و أيضاً الكهرباء و الغاز: على صاحب التحصيص الالتزام بإنجاز الشبكة العامة للتزويد بالتيار الكهربائي و كذلك تزويد الحصص بالكهرباء كما يلتزم بإنشاء الانارة العمومية على طول الطرق و الساحات و مواقف السيارات .

المساحات الخضراء والتشجير: صاحب التحصيص كذلك يلتزم بإنجاز التهيئة الخارجية و التشجير حسب مخطط التهيئة.

### 1-5-2 أشغال التهيئة التي تكون على عاتق المستفيد من التحصيص:

- ◀ التسوية العامة الضرورية لإنجاز المبنى والطرق الفرعية الداخلية إن وجدت.
- ◀ قنوات صرف المياه القذرة الفرعية (وصل الحصة بالقنوات الرئيسية).
- ◀ قنوات المياه الصالحة للشرب الفرعية (وصل العداد الموضوع من طرف السلطات المختصة بالقنوات الرئيسية).
- ◀ الخطوط الداخلية الضرورية للتزويد بالطاقة الكهربائية تنجز تحت رقابة الشركة الوطنية للكهرباء والغاز التي تضمن وضع العداد.
- ◀ وصل الحصة بالشبكة العامة للخطوط الهاتفية وذلك تحت رعاية مديرية البريد والمواصلات.
- يلتزم المستفيد بعد عملية وصل الشبكات بإعادة الأرضية إلى حالتها الأولى قبل بدء الأشغال.

و يلتزم المستفيد باحترام التنظيمات و التوجيهات فيما يخص النظافة داخل و خارج الحصة المخصصة له، و جمع الفضلات و القمامة يجب أن توضع في المكان المخصص لها في مخطط التهيئة أو من قبل مصلحة البلدية للنظافة.

والمستفيد ملزم بإنجاز مسكنه حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط.

يمكن للمقاول المكلف من قبل المستفيد للقيام بإنجاز مسكن هذا الأخير، استعمال الطرق والشبكات المنجزة من طرف صاحب التخصيص. والمستفيد يتحمل أعباء كل عطب يتسبب فيه من أشغال التهيئة المنجزة من طرف صاحب التخصيص.

وفي حالة عدم امتثال المستفيد بذلك، يمكن لصاحب التخصيص أن يحمل المسؤولية ضد المقاول المأجور، الذي يلزم المستفيد بتنبية المقاول بكل هذه الواجبات وهذه الأعباء.

### 1-5-3 شروط توزيع الحصص:

**بيع الحصص:** بيع أو إيجار الحصص مرتبط بتسليم شهادة من طرف السلطة المختصة تبين تنفيذ الأشغال واحترام كل التعليمات المذكورة في قرار رخصة التجزئة.

**تحرير عقود البيع:** أيضًا لا يمكن تحرير أي عقد ملكية دون الحصول على شهادة تثبت انجاز أشغال التهيئة، وشروط تسليم هذه الشهادة محدد في المادة رقم: 63 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

### 1-5-4 الالتزامات العمرانية والمعمارية وغيرها الواجب التقيد بها من طرف صاحب المبنى:

#### الطابع العام للمبنى:

- ◀ معامل استيلاء الأرض هو 0.4 إلى 0.7 كحد أقصى.
- ◀ معامل شغل الأرض من 1.2 إلى 2.4 كحد أقصى.
- ◀ المبنى لا يتعدى (ط + 2).
- ◀ يجب ان تشكل مجموع مباني التخصيصة وحدة معمارية متناسقة وبالتالي تعطي واجهاتها مظهر معماري جيد.
- ◀ يجب ان تكون الفتحات ذات شكل موحد وسطوح متشابهة وألوان متناسقة وشرفات من جهة الطريق تعطي طابع معماري منسجم.
- ◀ لا يجب ان تغطي الاسوار واجهات المباني.

### 1-5-5 الاعتناء بالنظافة و المساحات الخضراء و الطرق :

- الواجبات التي تسمح بالاعتناء الصارم بالتخصيص:
- ◀ يتعهد مالك الحصص باحترام وبتطبيق كل ما جاء في مخطط التهيئة.
  - ◀ يمنع على أصحاب الحصص وضع أي شيء ظهر نتيجة الأشغال على الحصص والطرق والمساحات الخضراء والأماكن العامة أو مواقف السيارات وعلى أي جزء من ارض التخصيصة
  - ◀ الاعتناء بالنظافة والتشجير والمساحات الخضراء والأسوار والطرق.
  - ◀ أي عطب أو تكسير متعمد أو غير متعمد على أي مرفق من المرافق العامة ومهما كان سبب العطب الذي تسبب فيه المالك، يجب أن يصلحه ويرجعه إلى حالته الأولى من طرف المالك.

**1-6 تحليل المخالفات العمرانية المرتكبة في (شارع زيغود يوسف):**

مجال الدراسة يحتوي على سكنات فردية و سكنات نصف جماعية ، و قد ركزنا في دراسة المخالفات العمرانية بالمجال على هذا النمط من البناء، لكونه يضم عدد أكبر من التجاوزات و التنوع في طبيعة المخالفة، حيث اعتمدنا في دراسة وتحديد المخالفات العمرانية في شارع زيغود يوسف على توجيهات مخطط شغل الأراضي وكذا دفتر الشروط الخاص بالتحصيل ، هذا الأخير تحصلنا عليه من فرع الوكالة العقارية بمدينة المغير، بالإضافة إلى الإعتماد على بعض النصوص القانونية المتعلقة بقواعد التعمير، كما إستعنا أيضا في دراستنا على التحقيقات الميدانية المعتمدة على الاستمارات الإستبائية و تتمثل أهم المخالفات على مستوى الشارع فيما يلي:

**1-6-1 بنايات متممة وغير مطابقة للرخصة:**

وهي مجموع البنايات التي يمتلك أصحابها رخص بناء، لكن نجد عدم احترام لما جاء في الرخصة وهذا ما يعتبر مخالفة حسب القوانين التشريعية المعمول به، وحسب المعاينة الميدانية نجد عددها يبلغ سكن واحد أي ما يعادل نسبة 1.38% فقط.

حيث تمت هذه المخالفة بسبب غياب الوعي والثقافة المحلية حول العمارة والتخطيط عند المواطن وكذا غياب الرقابة ومتابعة المشروع.

## الصورة رقم 3-1: بنايات متممة و غير مطابقة للرخصة



معالجة الطالب افريل 2019

## 1-6-2 التعدي على الأملاك العمومية:

من خلال الخرجة الميدانية لاحظنا أن هناك العديد من السكنات التي لم تراعي قواعد البناء والتعمير التي جاءت في دفتر الشروط و مخطط التهيئة ، وهذه المخالفة كانت من خلال استغلال كل المساحات الشاغرة المتموقعة أمام كل سكن و المتمثلة في خلق مساحات لغرس أشجار مثلاً، و الاستحواذ على الأماكن الخارجية و العمومية المجاورة للسكنات، و منها ما قد استغل الرصيف غير المبلط من طرف الدولة في تبليطه للاستعمال التجاري و الخدماتي او مرأب لركن السيارة كما هو موضح في الصورة ، و هذا لضعف أجهزة المراقبة الإدارية على مستوى بلدية المغير.

الصورة رقم 3-2: التعدي على الأملاك العمومية



معالجة الطالب افريل 2019

الصورة رقم 3-3: التعدي على الأملاك العمومية



معالجة الطالب افريل 2019

3-6-1 عدم احترام ارتفاع الكهرباء:

من خلال الزيارة الميدانية لاحظنا أنه هناك عدة سكنات تقترب أو تضم أعمدة كهربائية، وهذا ما يشكل خطراً على سكان البناية، والسبب راجع لسوء التخطيط لذى المصالح المكلفة بالكهرباء لأنه عند النظر الى المخطط نلاحظ ان جميع السكنات لم تتجاوز الحدود المخصصة لها، و رغم هذا فهي تعتبر مخالفة لا تتماشى مع نصوص قواعد البناء والتعمير، حيث بلغ عدد السكنات المخالفة و غير المحترمة لارتفاع خط كهرباء الأعمدة 4 بنايات.

الصورة رقم 3-4: عدم احترام ارتفاع الكهرباء



معالجة الطالب افريل 2019

الصورة رقم 3-5: عدم احترام ارتفاع الكهرباء



معالجة الطالب افريل 2019

#### 1-6-4 التدخل على مستوى الواجهات:

تتم هذه المخالفة على مستو الواجهات و ذلك بفتح مدخل جديد للبناية او تعليية الصور و هذا بسبب الحرمة و توسيع المسكن، ولكن هذه التغييرات أدت الة تشويه المظهر الخارجي و جعل الواجهات تبدو مرقة و هذا نظرا لاختلاف طبيعة المواد المستعملة في التعديل على المسكن.

## الصورة رقم 3-6: التدخل على الواجهات



معالجة الطالب افريل 2019

## 1-6-5 مخالفات عمرانية تخص التصريح بفتح ورشة وإنطلاق الأشغال، و وضع لافتات لمراجع رخصة

البناء، و تسييج الورشة:

إن عملية تسييج ورشة الأشغال و البناء من أهم العمليات أثناء تشييد المساكن، و من خلال المعاينة الميدانية للتخصيص فإننا وجدنا أن هذه المساكن التي سجل عليها مخالفتي فتح الورشات و عدم وضع لافتات تبرز مراجع الرخصة، كذلك فإن أغلبها من أصل 2 بنايات لم يقيم أصحابها بتسييج مكان الورشة لتفادي الأخطار الناجمة عنها، و السبب الرئيسي في ارتكاب هذا النوع من المخالفات هو ضعف أجهزة المراقبة الإدارية.

الصورة رقم 3-7: عدم وضع اللافتات وعدم تسيج محيط الأشغال



معالجة الطالب افريل 2019

الصورة رقم 3-8: عدم وضع اللافتات وعدم تسيج محيط الأشغال



معالجة الطالب افريل 2019

### 1-6-6 عدم إتمام الأشغال:

من خلال المعاينة الميدانية لشارع زيغود يوسف وجدنا ان هناك العديد من السكنات غير متممة لاشغال البناء ، حيث أصبحت تشكل ورشة مفتوحة لاينتهي البناء فيها ، و هذا ما يؤدي الى تشويه المنظر الجمالي للمدينة لانعدام التجانس في البناء و كذا ما تشكله مواد البناء الموضوعة علة حواف الطرق. و يعود السبب حسب السكان القاطنين إلى الظروف المالية وغلاء مواد البناء مما يعيق عملية البناء

رقم 3-9: عدم اتمام الاشغال



معالجة الطالب افريل 2019

رقم 3-10: عدم اتمام الاشغال



معالجة الطالب افريل 2019

1-7 أنواع المخالفات العمرانية المسجلة في شارع زيغود يوسف:

من خلال الدراسة الميدانية للشارع زيغود يوسف وجدنا عدة أنواع من المخالفات العمرانية قد ارتكبتها

السكان وهي موضحة في الجدول رقم 12 كالتالي:

الجدول رقم 3-2: أنواع المخالفات العمرانية المسجلة في شارع زيغود يوسف

النسبة %	عدد المخالفات	نوع المخالفة
3.57%	01	بنايات متممة وغير مطابقة للرخصة
14.2%	04	التعدي على الأملاك العمومية

%32.1	9	عدم احترام ارتفاع الكهرباء
%3.57	01	التدخل على مستوى الواجهات
%10.7	03	وضع لافتات و تسييج الورشة
%35.7	10	عدم إتمام الأشغال
%100	28	المجموع

من اعداد الطالب

## 2- تقديم مجال الدراسة: (شارع خليفي أحمد)

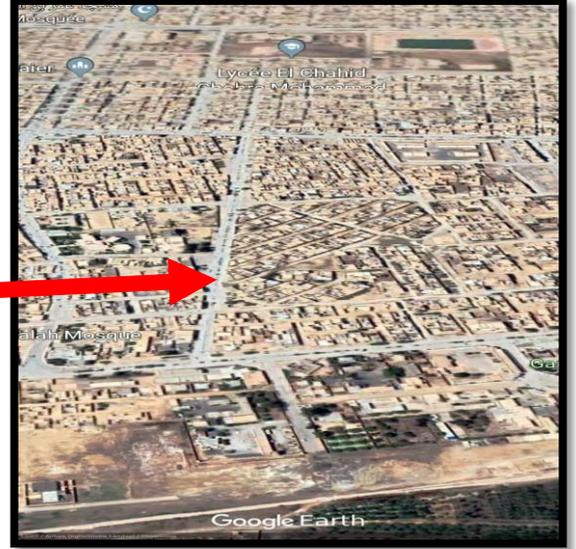
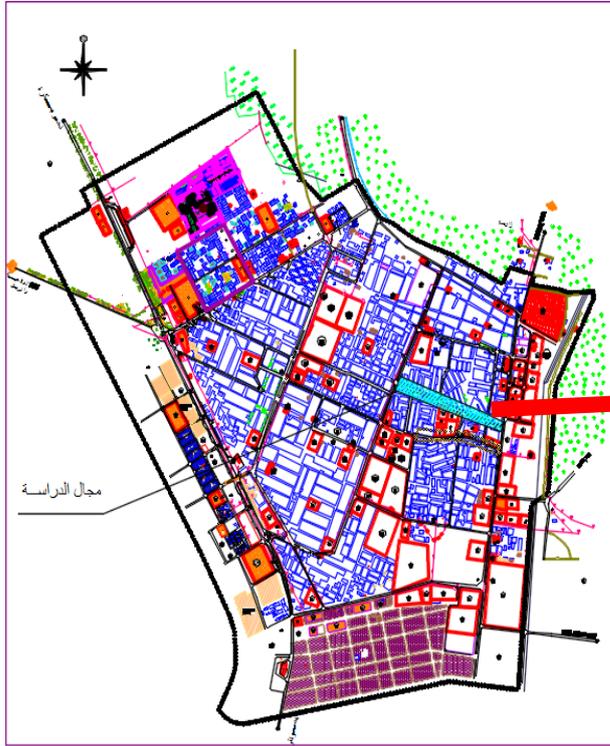
### 1-2 موقع مجال الدراسة:

يعد مجال الدراسة أحد اهم الشوارع المهمة لمدينة " المغير " الذي يقع في جنوب البلدية ويتوسط

شارع حي السعادة وحدوده كما يلي:

- من الشمال: شارع بالراشد عبد الرزاق
- من الجنوب: شارع اول نوفمبر
- من الشرق: سكنات حي السعادة
- من الغرب: سكنات حي السعادة

الخريطة رقم 3-3: مخطط موقع مجال الدراسة



معالجة الطالب

2-2 الوضعية الحالية لاستغلال الأرض:

يمتاز مجال الدراسة (شارع خليفي احمد) بأنه قطاع معمر ذو طابع سكني يمتاز بكثافة عالية إذ يحتوي على ما يقل عن 69 مسكن بين الحالة الجيدة والمتوسطة، لا يتجاوز علوها (ط+1)، كما يحتوي على تجهيزات قليلة كما وكيفا، ويستفيد الشارع من مختلف المرافق الموجودة بجواره.

3-2 الطبيعية القانونية للأراضي:

حسب المصالح التقنية لبلدية لمغير فإن أغلب الأراضي الشاغرة الواقعة بمجال الدراسة هي ملك للبلدية .

4-2 عدد سكانات مجال الدراسة:

اعتمادا على نتائج البحث الميداني، قدر عدد المساكن الموجودة بشارع زيغود يوسف بـ 69 مسكن

تتوزع على مجال الدراسة مشكلة نسيجا حديثا، وهي مساكن فردية بنسبة 100% كلها في حالة جيدة.

2-5 دفتر الشروط الخاص بالتحصيل<sup>1</sup>:

## 2-5-1 أشغال التهيئة والمرافق على عاتق صاحب التحصينة:

فقد جاء في دفتر الشروط على أن صاحب التحصينة عليه الالتزام بإنجاز و في الأجل المحددة، و كذلك يلتزم بتهيئة المساحات ذات الاستعمال.

**المرافق الخارجية:** يلتزم صاحب التحصينة بربط الطرق الداخلية للتحصينة وربط الشبكة الداخلية للمياه الصالحة للشرب بالشبكة الرئيسية وكذلك ربط الشبكة الداخلية لتصريف المياه القذرة مع الشبكة المجاورة.

**التسوية العامة:** يلتزم صاحب التحصينة بإزالة كل العوائق أو الشبكات الموجودة التي لا تكون وفق

مخطط التهيئة ومن اجل تقليل من كلفة التسوية، ويمكن أن يلتزم صاحب التحصينة بالتسوية العامة

للتحصينة فقط وتكلفة هذه التسوية تكون على عاتق المستفيد كل حسب مساحة حصته.

**الطرق ومواقف السيارات:** على صاحب التحصينة أن يقوم بإنجاز الطرق ومواقف السيارات المقترحة في

مخطط التهيئة كما يمكن منع الشاحنات التي حمولتها 10 أطنان والتي علوها 4.50 أمتار من استعمال

نفس الطريق.

**تصريف المياه القذرة:** يلتزم صاحب التحصينة بإنجاز شبكة تصريف المياه القذرة بالشبكة الموجودة.

**المياه الصالحة للشرب:** يلتزم صاحب التحصينة بإنجاز قنوات التوزيع الرئيسية للمياه الصالحة.

**وأيضاً الكهرباء والغاز:** على صاحب التحصينة الالتزام بإنجاز الشبكة العامة للتزويد بالتيار الكهربائي

وكذلك تزويد الحصص بالكهرباء كما يلتزم بإنشاء الانارة العمومية على طول الطرق والمساحات ومواقف

السيارات.

- فرع السكن والتجهيزات العمومية بلدية المغير<sup>1</sup>

المساحات الخضراء والتشجير: صاحب التحصيص كذلك يلتزم بإنجاز التهيئة الخارجية والتشجير حسب مخطط التهيئة.

## 2-5-2 أشغال التهيئة التي تكون على عاتق المستفيد من التحصيص:

- ◀ التسوية العامة الضرورية لإنجاز المبنى والطرق الفرعية الداخلية إن وجدت.
- ◀ قنوات صرف المياه القذرة الفرعية (وصل الحصة بالقنوات الرئيسية).
- ◀ قنوات المياه الصالحة للشرب الفرعية (وصل العداد الموضوع من طرف السلطات المختصة بالقنوات الرئيسية).
- ◀ الخطوط الداخلية الضرورية للتزويد بالطاقة الكهربائية تنجز تحت رقابة الشركة الوطنية للكهرباء والغاز التي تضمن وضع العداد.
- ◀ وصل الحصة بالشبكة العامة للخطوط الهاتفية وذلك تحت رعاية مديرية البريد والمواصلات.
- يلتزم المستفيد بعد عملية وصل الشبكات بإعادة الأرضية إلى حالتها الأولى قبل بدء الأشغال.
- ويلتزم المستفيد باحترام التنظيمات والتوجيهات فيما يخص النظافة داخل وخارج الحصة المخصصة له، وجمع الفضلات والقمامة يجب أن توضع في المكان المخصص لها في مخطط التهيئة أو من قبل مصلحة البلدية للنظافة.

والمستفيد ملزم بإنجاز مسكنه حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط.

يمكن للمقاول المكلف من قبل المستفيد للقيام بإنجاز مسكن هذا الأخير، استعمال الطرق والشبكات المنجزة من طرف صاحب التحصيص. والمستفيد يتحمل أعباء كل عطب يتسبب فيه من أشغال التهيئة المنجزة من طرف صاحب التحصيص.

و في حالة عدم امتثال المستفيد بذلك، يمكن لصاحب التخصيص أن يحمل المسؤولية ضد المقاول المأجور، الذي يُلزم المستفيد بتنبيه المقاول بكل هذه الواجبات وهذه الأعباء.

### 2-5-3 شروط توزيع الحصص:

**بيع الحصص:** بيع أو إيجار الحصص مرتبط بتسليم شهادة من طرف السلطة المختصة تبين تنفيذ الأشغال واحترام كل التعليمات المذكورة في قرار رخصة التجزئة.

**تحرير عقود البيع:** أيضًا لا يمكن تحرير أي عقد ملكية دون الحصول على شهادة تثبت انجاز أشغال التهيئة، وشروط تسليم هذه الشهادة محدد في المادة رقم: 63 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

### 2-5-4 الالتزامات العمرانية و المعمارية وغيرها الواجب التقيد بها من طرف صاحب المبنى :

#### الطابع العام للمبنى:

- ◀ معامل استيلاء الأرض هو 0.4 إلى 0.7 كحد أقصى.
- ◀ معامل شغل الأرض من 1.2 إلى 2.4 كحد أقصى.
- ◀ المبنى لا يتعدى (ط + 1).
- ◀ يجب ان تشكل مجموع مباني التخصيص وحدة معمارية متناسقة وبالتالي تعطي واجهاتها مظهر معماري جيد.
- ◀ يجب ان تكون الفتحات ذات شكل موحد وسطوح متشابهة وألوان متناسقة وشرفات من جهة الطريق تعطي طابع معماري منسجم.

◀ لا يجب ان تغطي الاسوار واجهات المباني.

◀ غير مسموح بالبنائيات المستعملة كمخازن مهما كان نوعها.

## 2-5-5 الاعتناء بالنظافة والمساحات الخضراء والطرق:

الواجبات التي تسمح بالاعتناء الصارم بالتحصيص:

◀ يتعهد مالك الحصص باحترام وبتطبيق كل ما جاء في مخطط التهيئة.

◀ يمنع على أصحاب الحصص وضع أي شيء ظهر نتيجة الأشغال على الحصص والطرق

والمساحات الخضراء والأماكن العامة أو مواقف السيارات وعلى أي جزء من ارض التحصيص

◀ الاعتناء بالنظافة والتشجير والمساحات الخضراء والأسوار والطرق.

أي عطب أو تكسير متعمد أو غير متعمد على أي مرفق من المرافق العامة ومهما كان سبب العطب الذي تسبب فيه المالك، يجب أن يصلحه ويرجعه إلى حالته الأولى من طرف المالك

## 2-6 تحليل المخالفات العمرانية المرتكبة في -شارع خليفي أحمد-

مجال الدراسة عبارة عن سكنات فردية تقع جنوب مدينة المغير، وقد ركزنا في دراسة المخالفات

العمرانية بالمجال على هذا النمط من البناء، لكونه يضم عدد أكبر من التجاوزات والتنوع في طبيعة

المخالفة، حيث اعتمدنا في دراسة وتحديد المخالفات العمرانية في شارع خليفي احمد على توجيهات مخطط

شغل الأراضي وكذا دفتر الشروط الخاص بالتحصيص.

### 2-6-1 عدم إتمام الأشغال

تقدر المدة التي شرعها القانون في رخصة البناء بـ ثلاثة سنوات بعدها يتم الحصول على رخصة

المطابقة من اجل استغلال المبنى إلا انه من خلال المعاينة الميدانية لشارع خليفي احمد نجد العديد من

حالات عدم إتمام البنائة مع توفر رخصة البناء للمسكن ، حيث أصبحت تشكل ورشة مفتوحة لا ينتهي

البناء فيها ، و هذا ما يؤدي الى تشويه المنظر الجمالي للمدينة لانعدام التجانس في البناء، و سببها يعود لتسامح او تهاون المراقبين و أيضا غلاء مواد البناء او نهاية مدة رخصة البناء المستعملة و انتظار تجديدها من طرف السلطات، و من خلال الدراسة الميدانية لاحظنا وجود 5 بنايات من اصل 66 بناية وهذا ما يعادل 7.5%.

الصورة رقم 3-11: عدم إتمام الأشغال



معالجة الطالب افريل 2019

### 2-6-2 تجاوز معامل شغل الأرض COS:

حسب ما جاء في دفتر الشروط فإن الشارع يجب أن لا تتجاوز السكنات في ارتفاع الطوابق عن (طابق أرضي + طابق)، فمن خلال الزيارة الميدانية لشارع خليفي احمد لاحظنا أن عدد من مجموع السكنات لم تحترم العلو المرخص به (COS) و الذي حدد بـ (ط + 1)، وهذا ما يخلق فوضى و عدم تناسق و انسجام في المظهر الخارجي و الجمالي للمدينة. حيث قدر عدد البنائيات المخالفة بـ 2 بناية بنسبة 3.03%.

وقد تبين ان السبب لدى بعض المواطنين يكمن في تلبية احتياجاتهم السكنية خاصة عند اسر فرعية للعائلة الكبيرة وبالتالي هذا ما يدفعهم الى توسعة السكن افقيا.

الصورة رقم 3-12: بناية تجاوزت معامل شغل الارض



معالجة الطالب افريل 2019

### 3-6-2 التعدي على الأملاك العمومية:

وتكون معظم هذه المخالفات عن طريق التوسع على حساب الرصيف وكذلك بالاستحواد على المساحات الخارجية المجاورة للسكن و ضمها للبناية و كذلك بتسيجها و استعمالها كحدائق خاصة.

إذ تساهم هذه المخالفة في انقاص من عرض الطريق و منع الراجلين من استخدامهم الشرعي

للرصيف، و خاصة للأطفال الذين يشكل لهم خطر ، و كذلك يساهم في عدم تناسق المظهر العام للنسيج

داخل المدينة، حيث سجلنا مسكن واحد مخالف داخل مجال الدراسة و هذا ما يعادل نسبة 1.4 % ، و ذلك

من اجل التوسع .

الصورة رقم 3-13: بناية مستحودة على أملاك عمومية



معالجة الطالب افريل 2019

2-6-4 توظيف البناية لأغراض غير سكنية:

يتمثل في استبدال وظيفة الواجهة من خلال تنافي الوضع القائم المسطر لتلك الواجهات، حيث يسبب اختلال للمجال الحضري سواءا عمرانيا او جماليا، يكون السبب دائما لهذا النوع من المخالفات العمرانية هو رغبة او حاجة المواطن.

من خلال الخرجة الميدانية لاحظنا ان بعض السكان قامو بتوظيف السكن في مجالات أخرى غير السكن كالتجارة او حرف او مكاتب .... الخ، وهذا يعتبر مخالفة عمرانية يعاقب عليها القانون، لما تسببه من خلط وعدم التناسق داخل النسيج الحضري.

الصورة رقم 3-14: توظيف البناية لأغراض غير سكنية



معالجة الطالب افريل 2019

2-6-5 مخالفات عمرانية تخص التصريح بفتح ورشة وإنطلاق الأشغال، و وضع لافتات لمراجع رخصة البناء، و تسييج الورشة:

يتعلق هذا النوع بفتح الورشات او بداية الاشغال المتعلقة بالبناء، حيث ان السكان لا يحترمون مبادئ إقامة الأشغال مثل عدم وضع الافتات التي تدل على وجود اشغال، بالإضافة الى عدم تسييج محيط الاشغال لحجبها من المحيط الخارجي لعدم الحاق اضرار بداخل او خارج العمل.

ومن خلال دراستنا لمجال الدراسة سجلنا 2 ورشات بناء لا تملك تصاريح بفتح ورشات أشغال و لا

تملك أيضًا تصريح إنطلاق الأشغال.

الصورة رقم 3-15 : عدم وضع اللافتات وعدم تسييج محيط الاشغال



معالجة الطالب افريل 2019

2-6-6 عدم احترام ارتفاع الكهرباء:

من خلال الخرجة الميدانية لاحظنا ان هناك العديد من السكنات تقترب او تضم أعمدة الكهربائية وهذا ما يشكل خطرا على سكان البناية وهذا لا يتماشى مع نصوص قواعد البناء والتعمير.

و السبب يعود لعدم وعي المواطنين بمدى خطورة ذلك و استغلال غياب الرقابة، فقد قامو بزيادة شرفات بهدف توسيع المسكن على مستوى الطابق الأول ، حيث قدر عدد السكنات المخالفة بـ 8 سكنات من اصل 66 مسكن أي بنسبة 12.12 %.

الصورة رقم 3-16: عدم احترام ارتفاع الكهرباء



معالجة الطالب افريل 2019

الصورة رقم 3-17: عدم احترام ارتفاع



معالجة الطالب افريل 2019

## 2-7 أنواع المخالفات العمرانية المسجلة في شارع خليفي أحمد:

من خلال الدراسة الميدانية للشارع زيغود يوسف وجدنا عدة أنواع من المخالفات العمرانية قد ارتكبتها

السكان وهي موضحة في الجدول رقم 13 كالتالي:

## الجدول رقم 3-4: أنواع المخالفات العمرانية المسجلة في شارع خليفي أحمد

النسبة %	عدد المخالفات	نوع المخالفة
26.31 %	05	عدم إتمام الأشغال
10.52 %	02	تجاوز معامل شغل الأرض
5.2 %	01	التعدي على الأملاك العمومية
5.2 %	01	توظيف البناية لأغراض غير سكنية
10.52 %	02	وضع لافتات و تسييج الورشة
42.10 %	08	عدم احترام ارتفاع الكهرباء
100 %	19	المجموع

معالجة الطالب

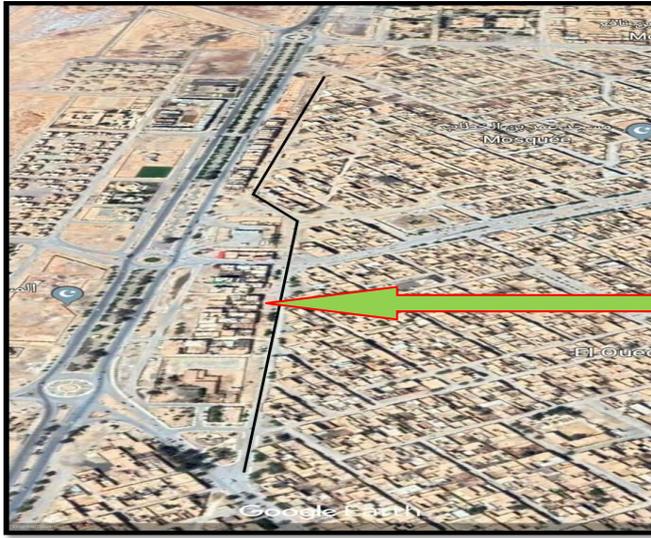
## 3- تقديم مجال الدراسة: (شارع البشير الابراهيمي)

## 3-1 موقع مجال الدراسة:

يعد مجال الدراسة احد اهم الشوارع المهمة لمدينة " المغير " الذي يقع في غرب البلدية وحدوده كما يلي :

- من الشمال: شارع مصطفى بن بولعيد
- من الجنوب: شارع عبد الحميد بن باديس
- من الشرق: حي المجاهدين وحي الاستقلال
- من الغرب: الطريق الوطني رقم 03

الخريطة رقم 3-5: مخطط موقع مجال الدراسة



معالجة الطالب



2-3 الوضعية الحالية لاستغلال الأرض:

يمتاز مجال الدراسة (شارع البشير الابراهيمي) بأنه قطاع معمر ذو طابع سكني يمتاز بكثافة عالية إذ يحتوي على ما يقل عن 88 مسكن بين الحالة الجيدة والمتوسطة، لا يتجاوز علوها (ط+2)، كما يحتوي على تجهيزات قليلة كما وكيفا.

3-3 الطبيعية القانونية للأراضي: حسب المصالح التقنية لبلدية لمغير فإن أغلب الأراضي الشاغرة الواقعة بمجال الدراسة هي ملك للبلدية.

4-3 عدد سكانات مجال الدراسة: اعتمادا على نتائج البحث الميداني، قدر عدد المساكن الموجودة بشوارع

زيغود يوسف بـ 88 مسكن تتوزع على مجال الدراسة مشكلة نسيجا حديثا، وهي مساكن فردية بنسبة 100%

كلها في حالة جيدة

3-5 دفتر الشروط الخاص بالتحصيل<sup>1</sup>:

## 3-5-1 أشغال التهيئة والمرافق على عاتق صاحب التحصينة:

فقد جاء في دفتر الشروط على أن صاحب التحصينة عليه الالتزام بإنجاز و في الأجل المحددة، و كذلك يلتزم بتهيئة المساحات ذات الاستعمال.

**المرافق الخارجية:** يلتزم صاحب التحصينة بربط الطرق الداخلية للتحصينة وربط الشبكة الداخلية للمياه الصالحة للشرب بالشبكة الرئيسية وكذلك ربط الشبكة الداخلية لتصريف المياه القذرة مع الشبكة المجاورة.

**التسوية العامة:** يلتزم صاحب التحصينة بإزالة كل العوائق أو الشبكات الموجودة التي لا تكون وفق

مخطط التهيئة ومن اجل تقليل من كلفة التسوية، ويمكن أن يلتزم صاحب التحصينة بالتسوية العامة

للتحصينة فقط وتكلفة هذه التسوية تكون على عاتق المستفيد كل حسب مساحة حصته.

**الطرق ومواقف السيارات:** على صاحب التحصينة أن يقوم بإنجاز الطرق ومواقف السيارات المقترحة في

مخطط التهيئة كما يمكن منع الشاحنات التي حمولتها 10 أطنان والتي علوها 4.50 أمتار من استعمال

نفس الطريق.

**تصريف المياه القذرة:** يلتزم صاحب التحصينة بإنجاز شبكة تصريف المياه القذرة بالشبكة الموجودة.

**المياه الصالحة للشرب:** يلتزم صاحب التحصينة بإنجاز قنوات التوزيع الرئيسية للمياه الصالحة.

**وأيضاً الكهرباء والغاز:** على صاحب التحصينة الالتزام بإنجاز الشبكة العامة للتزويد بالتيار الكهربائي

وكذلك تزويد الحصص بالكهرباء كما يلتزم بإنشاء الانارة العمومية على طول الطرق والمساحات و مواقف

السيارات.

- فرع السكن والتجهيزات العمومية بلدية المغير<sup>1</sup>

المساحات الخضراء والتشجير: صاحب التحصيص كذلك يلتزم بإنجاز التهيئة الخارجية والتشجير حسب مخطط التهيئة.

### 3-5-2 أشغال التهيئة التي تكون على عاتق المستفيد من التحصيص:

- ◀ التسوية العامة الضرورية لإنجاز المبنى والطرق الفرعية الداخلية إن وجدت.
- ◀ قنوات صرف المياه القذرة الفرعية (وصل الحصة بالقنوات الرئيسية).
- ◀ قنوات المياه الصالحة للشرب الفرعية (وصل العداد الموضوع من طرف السلطات المختصة بالقنوات الرئيسية).
- ◀ الخطوط الداخلية الضرورية للتزويد بالطاقة الكهربائية تنجز تحت رقابة الشركة الوطنية للكهرباء والغاز التي تضمن وضع العداد.
- ◀ وصل الحصة بالشبكة العامة للخطوط الهاتفية وذلك تحت رعاية مديرية البريد والمواصلات.
- يلتزم المستفيد بعد عملية وصل الشبكات بإعادة الأرضية إلى حالتها الأولى قبل بدء الأشغال.
- ويلتزم المستفيد باحترام التنظيمات والتوجيهات فيما يخص النظافة داخل وخارج الحصة المخصصة له، وجمع الفضلات والقمامة يجب أن توضع في المكان المخصص لها في مخطط التهيئة أو من قبل مصلحة البلدية للنظافة.

والمستفيد ملزم بإنجاز مسكنه حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط.

يمكن للمقاول المكلف من قبل المستفيد للقيام بإنجاز مسكن هذا الأخير، استعمال الطرق والشبكات

المنجزة من طرف صاحب التحصيص. والمستفيد يتحمل أعباء كل عطب يتسبب فيه من أشغال التهيئة

المنجزة من طرف صاحب التحصيص.

وفي حالة عدم امتثال المستفيد بذلك، يمكن لصاحب التخصيص أن يحمل المسؤولية ضد المقاول المأجور، الذي يُلزم المستفيد بتنبية المقاول بكل هذه الواجبات وهذه الأعباء.

### 3-5-3 شروط توزيع الحصص:

**بيع الحصص:** بيع أو إيجار الحصص مرتبط بتسليم شهادة من طرف السلطة المختصة تبين تنفيذ الأشغال واحترام كل التعليمات المذكورة في قرار رخصة التجزئة.

**تحرير عقود البيع:** أيضًا لا يمكن تحرير أي عقد ملكية دون الحصول على شهادة تثبت انجاز أشغال التهيئة، وشروط تسليم هذه الشهادة محدد في المادة رقم: 63 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

### 3-5-4 الالتزامات العمرانية والمعمارية وغيرها الواجب التقيد بها من طرف صاحب المبنى:

الطابع العام للمبنى:

- ◀ معامل استيلاء الأرض هو 0.4 إلى 0.7 كحد أقصى.
- ◀ معامل شغل الأرض من 1.2 إلى 2.4 كحد أقصى.
- ◀ المبنى لا يتعدى (ط + 2).
- ◀ يجب ان تشكل مجموع مباني التخصيص وحدة معمارية متناسقة وبالتالي تعطي واجهاتها مظهر معماري جيد.
- ◀ يجب ان تكون الفتحات ذات شكل موحد وسطوح متشابهة وألوان متناسقة وشرفات من جهة الطريق تعطي طابع معماري منسجم.

◀ لا يجب ان تغطي الاسوار واجهات المباني.

◀ غير مسموح بالبنائيات المستعملة كمخازن مهما كان نوعها.

### 3-5-5 الاعتناء بالنظافة والمساحات الخضراء والطرق:

الواجبات التي تسمح بالاعتناء الصارم بالتحصيص:

◀ يتعهد مالك الحصص باحترام وبتطبيق كل ما جاء في مخطط التهيئة.

◀ يمنع على أصحاب الحصص وضع أي شيء ظهر نتيجة الأشغال على الحصص والطرق

والمساحات الخضراء والأماكن العامة أو مواقف السيارات وعلى أي جزء من ارض التحصيص

◀ الاعتناء بالنظافة والتشجير والمساحات الخضراء و الأسوار و الطرق.

أي عطب أو تكسير متعمد أو غير متعمد على أي مرفق من المرافق العامة و مهما كان سبب العطب الذي

تسبب فيه المالك، يجب أن يصلحه و يرجعه إلى حالته الأولى من طرف المالك

### 3-6 تحليل المخالفات العمرانية المرتكبة في -شارع البشير الابراهيمي-

مجال الدراسة عبارة عن سكنات فردية تقع شرق مدينة المغير، و قد ركزنا في دراسة المخالفات

العمرانية بالمجال على هذا النمط من البناء، لكونه يضم عدد أكبر من التجاوزات و التنوع في طبيعة

المخالفة، حيث اعتمدنا في دراسة وتحديد المخالفات العمرانية في شارع البشير الابراهيمي على توجيهات

مخطط شغل الأراضي وكذا دفتر الشروط الخاص بالتحصيص

### 3-6-1 بناية بدون رخصة البناء:

هي البنائيات التي قام أصحابها ببنائها و اتمامها بدون الحصول على رخصة البناء او امتلاكهم لعقود

الملكية ، و يجدر الذكر انه بعد الاتصال بالمصالح التقنية لبلدية المغير و كذلك بالاعتماد على نتائج

الاستبيان الميداني تبين لنا أن العديد من سكان الشارع لا يملكون رخص، ويقدر عددهم حوالي 8 مسكن من أصل 88 سكن، أي بنسبة معتبرة تقارب 9.09%.

حيث تمت بحجة غلاء مراسيم استخراج عقود التعمير المتمثلة في الشهادات و الرخص و ضعف في مستوى دخل الفردي لدى بعض المواطنين .

الصورة رقم 3-18: بناية بدون رخصة



معالجة الطالب افريل 2019

### 3-6-2 بناية غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء:

هي سكنات في طور الإنجاز وهي التي يتم اضافة تغييرات عليها، كالبناء فوق الطابق الأرضي، والتي يمتلك أصحابها رخص للبناء ولم يقوموا بإنهائها، وخلال عملية الإنجاز قد ارتكبوا عدة مخالفات، ويعتبر هذا غير مطابق لقواعد البناء والتعمير، وقد بلغ عدد هذه السكنات في مجال الدراسة حوالي سكنين بنسبة 2.27%.

السبب: رغبة بعض المهندسين في خدمة بعض المواطنين مقابل تقاضي مبالغ معينة، فيقوم بتقديم مخططات قانونية للبلدية من اجل الحصول على إذن البناء، ثم يقوم بإعداد مخططات مخالفة او غير مطابقة وذلك حسب رغبة المالك.

الصورة رقم 3-19: بناية غير متممة و غير مطابقة لرخصة



معالجة الطالب افريل 2019

### 3-6-3 بنايات متممة وغير مطابقة للرخصة:

من خلال الخرجة الميدانية نجد بعض السكان رغم امتلاكهم رخصة البناء الا انهم قاموا بعدم احترام لما جاء في الرخصة و هذا يعد مخالفة للقوانين التشريعية المعمول بها ، حيث بلغ عددها سكن واحد اي بنسبة 1.13%.

السبب: عدم الصرامة في تطبيق القوانين وقرارات الهدم من طرف المختصين.

الصورة رقم 3-20: بنايات متممة و غير مطابقة للرخصة



معالجة الطالب افريل 2019

### 3-6-4 التعدي على الأملاك العمومية:

من خلال الخرجة الميدانية لاحظنا أن هناك العديد من السكنات التي لم تراعي قواعد البناء والتعمير التي جاءت في دفتر الشروط و مخطط التهيئة ، وهذه المخالفة كانت من خلال استغلال كل المساحات الشاغرة المتموقعة أمام كل سكن و المتمثلة في خلق مساحات لغرس أشجار مثلاً، و الاستحواذ على الأماكن الخارجية و العمومية المجاورة للسكنات، و منها ما قد استغل الرصيف غير المبلط من طرف الدولة في تبليطه للاستعمال التجاري و الخدماتي ، و يبلغ عدد السكنات التي ظهرت بها هذه المخالفة 3 سكنات من أصل 88 سكن و بنسبة 3.4%.

عدم تطبيق مبدأ العدل في التعامل مع المواطنين هذا ما جعلهم يقومون بارتكاب المخالفة.

الصورة رقم 3-21: التعدي على الأملاك العمومية



معالجة الطالب افريل 2019

الصورة رقم 3-22: التعدي على الأملاك العمومية



معالجة الطالب افريل 2019

3-6-5 عدم إتمام الأشغال:

لاحظنا من خلال الخرجة الميدانية التي قمنا بها ان نسبة البناءات الغير منتهية مستحوذة على النسبة الأكبر وقد شكلت هذه المخالفة عددا اكبر مقارنة بالمخالفات الأخرى و ذلك لأنها مخالفة واضحة للعيان و أيضا سهلة الانكشاف هذا ما جعلنا نراها في جميع انحاء المدينة ، و سببها يعود لتسامح او تهاون المراقبين و أيضا غلاء مواد البناء او نهاية مدة رخصة البناء المستعملة و انتظار تجديدها من طرف السلطات . حيث بلغ عدد سكنات المخالفة من هذا النوع 16 بناية من اصل 88 مسكن ، قدرت نسبتها 18.18%.

الصورة رقم 3-23: عدم إتمام الأشغال



معالجة الطالب افريل 2019

### 3-6-6 تقسيم القطعة الأرضية :

من الدراسة الميدانية و بالاعتماد على نتائج الاستبيان تبين لنا ان هذه البناية تم تقسيمها دون الحصول على رخصة التجزئة و هذا راجع لعدة أسباب منها : من اجل تزويج أبنائهم لصعوبة الحصول على مسكن جديد ، ولكن رغم كل هذه الأسباب الى انها تعتبر مخالفة لقواعد البناء و التعمير .

الصورة رقم 3-24: تقسيم قطعة ارض



معالجة الطالب افريل 2019

- حيث تمت هذه المخالفة لعدم استيعاب المسكن لحجم العائلة بسبب الزيادة في عدد افراد العائلة (تولد اسر نووية عند زواج أبنائها)

3-6-7 عدم احترام ارتفاع الكهرباء:

من خلال الخرجة الميدانية تم رصد العديد من السكنات بالقرب من أعمدة الكهرباء، مما يشكل خطراً على السكان لأنها ملتصقة بالمساكن وهذا ما يتنافى مع ما تنص عليه قواعد التعمير. حيث بلغ عدد المساكن التي لا تحترم الارتفاع 10 سكنات بنسبة 11.36%.

الصورة رقم 3-25: عدم احترام ارتفاع الكهرباء



معالجة الطالب افريل 2019

الصورة رقم 3-26: عدم احترام ارتفاع الكهرباء



معالجة الطالب افريل 2019

### 3-6-8 تجاوز معامل شغل الأرض :

من خلال الدراسة الميدانية للشارع و الاطلاع على دفتر الشروط الخاص بالتحصيل نجد ان بعض سكانه قاموا بالتعدي على معامل شغل الأرض (COS) من خلال عدم احترام العلو المرخص به و الذي حدد بـ ( ط+2 ) ، قدر عدد المخالفين بـ 4 سكنات بنسبة 3.4%.

السبب الرئيسي لارتكاب هذا النوع من المخالفات و هو تحقيق المصلحة الخاصة و ذلك باستغلال الطابق لأغراض تجارية ، و هذا لان الواجهة الثانية للمباني مطلة على الطريق الوطني رقم 03 (حيوية المنطقة)

الصورة رقم 3-27: تجاوز معامل شغل الأرض



معالجة الطالب افريل 2019

### 3-6-9 مخالفات عمرانية تخص التصريح بفتح ورشة وإنطلاق الأشغال، و وضع لافتات لمراجع رخصة

البناء، و تسييج الورشة:

من خلال الخرجة الميدانية لاحظنا وجود 3 مخالفات من هذا النوع ، حيث قدر عدد السكنات المخالفة بنسبة 3.4 % ، هذه المخالفات تمس بالجانب الارشادي و هي عدم وضع اللافتات لكونها تسهل معرفة

تفاصيل البناء من نوع البناء ، طبيعته ، مدة الإنجاز و غيرها من المعلومات . ومخالفة أخرى تمس بالجانبين الأمني والجمالي ألا وهي عدم تسييج محيط الأشغال فهي تسبب خطر على المحيط الخارجي وتسبب الورشات في تشويه المنظر الجمالي للنسيج الحضري.

الصورة رقم 3-28: عدم وضع اللافتات وعدم تسييج محيط



معالجة الطالب افريل 2019

### 3-7 أنواع المخالفات العمرانية المسجلة في شارع البشير الابراهيمي:

من خلال الدراسة الميدانية للشارع زيغود يوسف وجدنا عدة أنواع من المخالفات العمرانية قد ارتكبها السكان وهي موضحة في الجدول رقم 14 كالتالي:

الجدول رقم 3-6: أنواع المخالفات العمرانية المسجلة في شارع البشير الابراهيمي

النسبة %	عدد المخالفات	نوع المخالفة
16.6 %	08	بناية بدون رخصة البناء
4.16 %	02	بنايات غير متممة وغير مطابقة للرخصة
2.08 %	01	بنايات متممة وغير مطابقة للرخصة
6.25 %	03	التعدي على الأملاك العمومية
33.3 %	16	عدم إتمام الأشغال

تقسيم القطعة الأرضية	01	2.08 %
عدم احترام ارتفاع الكهرباء	10	20.8 %
تجاوز معامل شغل الأرض	04	8.33 %
وضع لافتات و تسييج الورشة	03	6.25 %
المجموع	48	100 %

من اعداد الطالب

#### 4- أسباب أخرى لظهور المخالفات العمرانية في مدينة المغير

من خلال دراستنا لبعض شوارع مدينة المغير لاحظنا تعدد المخالفات العمرانية داخل النسيج الحضري وذلك من خلال عدة أسباب ساعدت في ظهورها وأيضا في تطورها داخل المجال بصفة كبيرة جدا، لهذا سوف نتطرق الى الأسباب والدوافع التي أدت الى ظهور هذه الظاهرة وانتشارها وسنحاول وضع بعض الاقتراحات والتوصيات للحد من هذه الظاهرة.

#### 1-6 الأسباب التسييرية:

- تركيز بلدية المغير على مخالفات مركز المدينة كونها في طور الترقية الإدارية وأصبحت ولاية منتدبة مما يلزمها إعطاء مظهر حضري للمدينة خالي من المخالفات العمرانية
- ضعف أجهزة المراقبة الإدارية على مستوى بلدية المغير، حيث تقوم الدوريات بمعاينة المخالفات العمرانية التي تخص فتح ورشات أشغال دون رخص بناء وكذلك ما يخص البناءات التي هي في طور الإنجاز دون رخص البناء، أي جميع أنواع المخالفات الأخرى غير المذكورة بالتقريب ليست بدرجة كبيرة معنية بالمراقبة.
- عدم توفر إمكانيات التنقل داخل النسيج الحضري مما شكل صعوبة مراقبة المخالفات العمرانية.
- الاعتماد على الشكاوى من طرف المواطنين في رصد المخالفات العمرانية.

- غياب الوعي والضمير المهني في بعض الأحيان.
- التراخي الإداري أدى الى تجاوزات البناء الفوضوي على الأراضي العمومية وإقامة سكنات مخالفة عليها

### 2-6 الأسباب الاقتصادية:

- الظروف المعيشية أدت بالمواطنين الى تغيير في وظيفة المسكن، أي التغيير في الواجهات من سكنية الى وظيفة تجارية، وكذلك يتم هذا التغيير من اجل حرمة المنزل.
- غلاء مراسيم استخراج و إعداد عقود التعمير (شهادات و رخص) بصفة رسمية من طرف المصالح التقنية بالبلدية، و هذا ما دفع بالمواطنين الى انتاج بناية غير شرعية و مخالفة لقوانين التعمير و البناء .
- المضاربة العقارية التي ساهمة في ارتفاع أسعار العقارات .

### 3-6 الأسباب الاجتماعية و السياسية:

- عدم استيعاب المسكن لحجم العائلة بسبب الزيادة في عدد افراد العائلة (تولد اسر نووية عند زواج أبنائها)
- معظم المخالفات تتم خارج أوقات العمل الإداري وأيام العطل مدفوعة الاجر كالأعياد والمناسبات الأخرى مما يصعب مراقبتها
- عدم مراعاة حجم الاسر اثناء تحديد القطع الأرضية
- ادعاء المواطنين بجهلهم بالقوانين المتعلقة بالنسيج الحضري وكيفيات استغلاله.
- تحقيق المصلحة الخاصة دون المحافظة على الإطار العام الحضري.
- انعدام الوعي لدى المواطنين لمثل هذه الانتهاكات.

- محدودية مساحة ارض البناء تفرض على المالك مخالفة الرخصة وعدم مراعاة لقوانين البناء والتعمير

## 7- التدخل على المخالفات العمرانية الواقعة في مدينة المغير:

### 1-7 التدخل على شارع زيغود يوسف :

\* نوع المخالفة: التدخل على مستوى الواجهات

نوع التدخل : ترك الحائط المضاف و ذلك لحرمة المنزل و إعادة الباب الى حالتها الأولى

\* نوع المخالفة: عدم إتمام الأشغال

نوع التدخل: إعادة طلب رخصة البناء و إتمام الأشغال

\* نوع المخالفة: عدم احترام ارتفاع الكهرباء

نوع التدخل: اخراج خط الكهرباء حسب الارتفاع القانوني

\* نوع المخالفة: عدم تسيج الورشة و وضع لافتات

نوع التدخل: تسيج الورشة و وضع لافتات

\* نوع المخالفة: بناية متممة و غير مطابقة لرخصة البناء

نوع التدخل: تطبيق القانون على المخالف و ذلك بهدم البناية

\* نوع المخالفة: التعدي على أملاك الدولة

نوع التدخل: ازالة المساحات الزائدة

7-2 التدخل على شارع خليفي أحمد:

\* نوع المخالفة: توظيف البناية لأغراض غير سكنية

نوع التدخل : غلق المحلات و إعادة وظيفة المسكن

\* نوع المخالفة: عدم إتمام الأشغال

نوع التدخل: لزوم إتمام الأشغال

\* نوع المخالفة: تجاوز معامل شغل الارض

نوع التدخل: هدم الطابق المخالف لما جاء في دفتر الشروط

\* نوع المخالفة: التعدي على أملاك الدولة

نوع التدخل: ازالة المساحات الزائدة

\* نوع المخالفة: عدم تسيج الورشة و وضع لافتات

نوع التدخل: تسيج الورشة و وضع لافتات

\* نوع المخالفة: عدم احترام ارتفاع الكهرباء

نوع التدخل: هدم الجز المتعدي علة حدود التحصيصة والتي لم تحترم المسافة القانونية لخط الكهرباء

7-3 التدخل على شارع بشير الابراهيمى:

\* نوع المخالفة: التعدي على أملاك الدولة

نوع التدخل : إزالة المنطقة التي تمت حيازتها

\* نوع المخالفة: بناية غير متممة و غير مطابقة لرخصة البناء

نوع التدخل: تطبيق القانون و بصرامة و ذلك بهدم البناية

\* نوع المخالفة: تقسيم قطعة الارضية

نوع التدخل: تسوية الوضعية في المصالح لمعنية

\* نوع المخالفة: بناء بدون رخصة البناء

نوع التدخل: تسوية الوضعية في المصالح المعنية

\* نوع المخالفة: عدم احترام ارتفاع الكهرباء

نوع التدخل: اخراج خط الكهرباء حسب الارتفاع القانوني

\* نوع المخالفة: عدم احترام ارتفاع الكهرباء

نوع التدخل: اخراج خط الكهرباء حسب الارتفاع القانوني

\* نوع المخالفة: عدم تسيج الورشة و وضع لافتات

نوع التدخل: تسيج الورشة و وضع لافتات

\* نوع المخالفة: عدم إتمام الاشغال

نوع التدخل: لزوم إتمام الاشغال

\* نوع المخالفة: تجاوز معامل شغل الارض

نوع التدخل: ترك البناية على حالها و اجراء تعديل على مستوى دفتر الشروط

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التخطيط والبنية التحتية قطاع البنية التحتية "تخطيط"		التقسيم	
		مخطط البنية التحتية لولاية الجزائر (2023-2030)	اسم المنطقة
2023-2030		مخطط البنية التحتية لولاية الجزائر (2023-2030)	اسم المنطقة

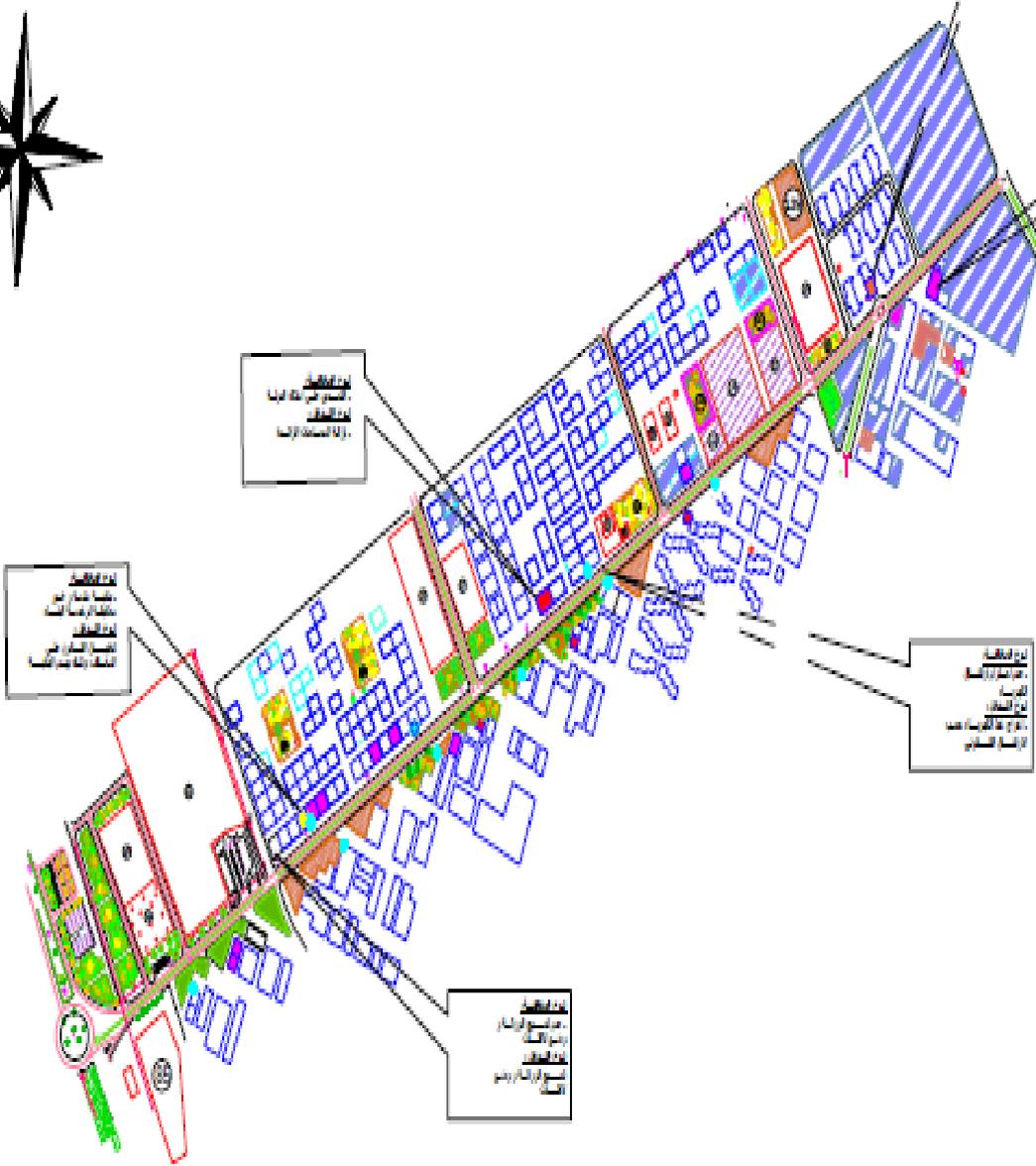
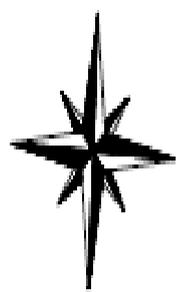
  

اللون	التقسيم	الوصف
■	مخطط	مناطق التوسيع و مناطق التثبيت
■	مخطط	مناطق التوسيع على الوحدات
■	مخطط	مناطق التوسيع على الطرق الرئيسية
■	مخطط	مناطق التوسيع على الطرق الرئيسية المتداخلة
■	مخطط	مناطق التوسيع على الطرق الرئيسية
■	مخطط	مناطق التوسيع على الطرق
■	مخطط	مناطق التوسيع على الطرق الرئيسية
■	مخطط	مناطق التوسيع على الطرق الرئيسية

لون التوسيع  
 اللون الرئيسي  
 اللون التوسيع  
 لون التوسيع  
 لون التوسيع  
 لون التوسيع

لون التوسيع  
 اللون الرئيسي  
 اللون التوسيع  
 لون التوسيع  
 لون التوسيع

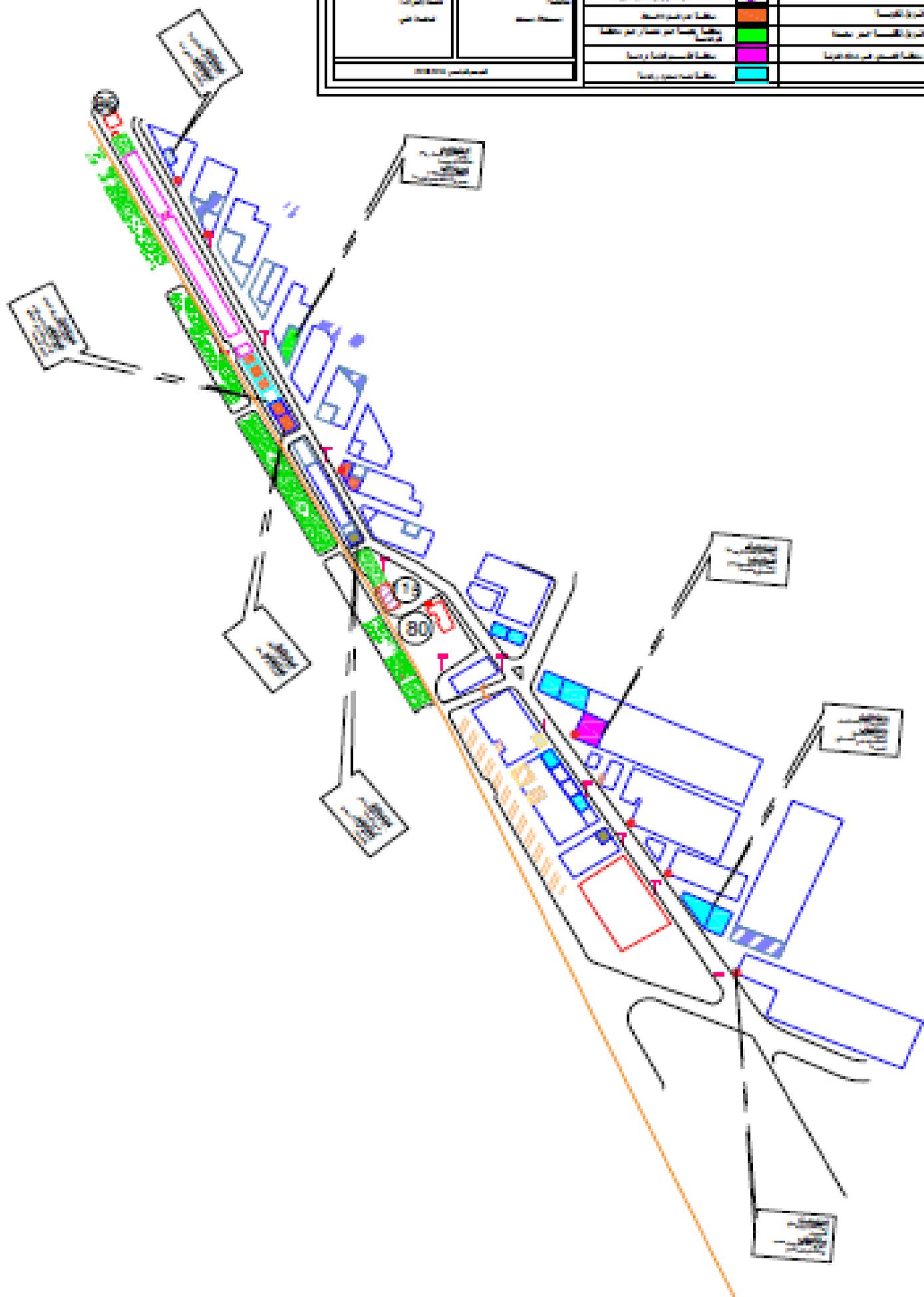
شمال



لون التوسيع  
 اللون الرئيسي  
 اللون التوسيع



مشروع تطوير المنطقة السكنية "الحي السكني الجديد" "New Residential Area Project"		اللون	
		الوصف	الرمز
الطريق الرئيسي	الطريق الفرعي	مساحة خضراء	مبنى سكني
الحدود البلدية	الحدود الخاصة	مساحة خضراء	مبنى تجاري
الحدود العامة	الحدود الخاصة	مساحة خضراء	مبنى تعليمي
الحدود العامة	الحدود الخاصة	مساحة خضراء	مبنى طبي
الحدود العامة	الحدود الخاصة	مساحة خضراء	مبنى ترفيهي
الحدود العامة	الحدود الخاصة	مساحة خضراء	مبنى صناعي
الحدود العامة	الحدود الخاصة	مساحة خضراء	مبنى دولي



## خلاصة:

وبعد الدراسة التحليلية لمختلف شوارع مدينة المغير من خلال ابراز أنواع المخالفات العمرانية و كذا معرفة الأسباب الرئيسية التي أذت الى ظهور هذه الانتهاكات، و المتمثلة في نقص الوعي لدى سكان المدينة من حيث عدم احترام قواعد البناء و التعمير، و من قلة الرقابة من طرف شرطة العمران بالبلدية، و كذلك عدم الصرامة في تطبيق الأحكام الصادرة في حق مرتكب المخالفة.

## خاتمة عامة

في ختام هذا البحث، من البديهي أن ننهي العمل بملخص عامة نقدم من خلالها حوصلها لتحليل المعطيات و تأويل النتائج التي افرزها البحث.

و لقد كان اهتمامنا منصبا على محاولة فهم ظاهرة المخالفات العمرانية في المدينة الجزائرية .

و لهذا فقد انطلقنا في بحثنا على النتائج التي انتهت إليها بعض الدراسات السابقة و التي موضوعها دار حول هذه الظاهرة، و عليها تمكنا من التعرف على هذه الظاهرة و اسبابها و المشاكل التي أدت إلى ظهور مثل هذه التجاوزات، و من خلال كذلك تحليل لمفهوم المخالفات العمرانية وصلنا لهدف تحسين نمط حياة السكان داخل المجمعات السكنية، و يبقى هو الهدف الأبرز الذي يحتم إعادة النظر في التدخلات العمرانية التي ينبغي انتهاجها من أجل تحقيقه، و على غرار ذلك استطعنا أن نبرز أكثر المشاكل العمرانية التي أدت إلى تفاقم ظاهرة المخالفات العمرانية .

وقد سمحت لنا الدراسة الميدانية لمدينة المغير، بإبراز المشاكل و التجاوزات العمرانية التي خلقت على يد المستفيدين و الوقوف عند مظاهر ذلك، كما سمحت لنا أيضا بمعرفة الأسباب الكامنة وراء عدم قيام بعض الفاعلين بأداء أدوارهم سواء كانت إدارية أو ميدانية، لتنظيم المجالات السكنية باستعمال أدوات عمرانية كمخططات التحسين الحضرية.

✚ و على ما سبق نستنتج الحل التالي:

- تعيين مصلحة تملك جميع الصلاحيات الخاصة بتنظيم العمران، لاجراء متابعة قانونية صارمة لمشروع التحصيل.
- دراسة تقاليد و عادات المجتمع قبل كل تخطيط و اشراكهم في العملية و اعطائهم حق المعارضة و هذا لتفادي جميع الانتهاكات و تجاوزات.



## قائمة المراجع

### كتب و مجلات :

- ☆ ظهير الشريف رقم 1.92.31 صادر في 15 ذي الحجة 1412 ( 17 يونيو 1992 ) بتنفيذ القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير ص 31 الى 34
- ☆ البشير التجاني ، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر.
- ☆ مجلة تشريعات التعمير و البناء : العدد السابع جامعة ابن خلدون - تيارت - سبتمبر 2018  
تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر
- ☆ مجلة تشريعات التعمير و البناء : العدد الثلثي جامعة ابن خلدون - تيارت - جوان 2017  
تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر

### مذكرات تخرج :

- ☆ بوزيدي سعاد، المخالفات العمرانية و سبل الوقاية منها ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، شعبة حقوق ، تخصص قانون اعمال ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم لبواقي 2014/2013
- ☆ معمري أيمن ، المخالفات العمرانية و أثرها على النسيج الحضري ، دراسة حالة \*بلدية جامعة\* مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر 2019/2018
- ☆ راس نعامة يونس المخالفات العمرانية المتعلقة بعقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 دراسة حالة حي 450 مسكن ببوهران بولاية غرداية مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر 2018/2017
- ☆ حجاج سمية ، المخالفات العمرانية و تأثيرها على النسيج الحضري ، دراسة حالة مدينة جامعة مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر 2018/06/25 ص 3

## مراسيم و تشريعات

- ☆ الامر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 م المتعلق بتحديد قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها
- ☆ المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991م يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير
- ☆ القانون رقم 84 - 12 المتضمن النظام العام للغابات
- ☆ القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير
- ☆ القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد البناءات و إنهاءها
- ☆ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم ، و تسليم ذلك



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة محمد خيضر - بسكرة -  
كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعية و الحياة  
قسم علوم الأرض و الكون

استمارة استبائية لمذكرة تخرج حول:  
المخالفات العمرانية

تحت إشراف الأستاذة:  
لمحنت علي

من إعداد:  
● سعد الله سعيد

الموسم الجامعي: 2019/2018

## إستمارة استبائية

هذه الاستمارة تدخل في إطار الدراسة الجامعية الرجاء منكم ملؤها بجدية بالإجابة على الأسئلة بدقة دون ذكر الاسم و اللقب، فقط ضع علامة (x) في الخانة المناسبة:

### الإطار المبني

- 1 - هل قمت بتغييرات في مسكنك؟  
 نعم  لا
- 2 - إذا كان نعم، فيما تتمثل هذه التغييرات؟  
- غلق فتحات (نافذة)  - إضافة فتحات جديدة  - إضافة غرفة   
- غلق شرفة  - تركيب واقي حديدي  - طلاء الشرفات   
- إخراج أنابيب لصرف المياه
- 3 - ما هي الأسباب التي دفعتك على إجراء هذا التغيير؟  
- الحرمة  - الضيق لزيادة عدد الأولاد  - الضيق لزواج أحد الإخوة   
- للتقليل أو السماح بدخول أشعة الشمس  - أسباب أمنية
- 4 - ما رأيكم في حالة السكنات داخل حيكم السكني؟  
- جيدة  - متوسطة  - رديئة
- 5 - هل تملكون رخصة بناء لبينتكم؟  
- نعم  - لا  - أطمح للحصول عليها
- 6 - هل البناية المقيمون فيها تتوافق مع رخصة البناء؟  
- نعم  - لا تتوافق تماماً  - تتوافق جزئياً فقط
- 7 - ماهي الأسباب التي دفعتك الى عدم التقيد بالمخططات؟  
- تقنية  - ادارية  - مالية  - اجتماعية

## الاطار غير المبني

- 1 - هل أنتم راضون بحيكم :  نعم -  لا
- 2 - هل توجد أماكن إلتقاء في حيكم:  نعم -  لا
- 3 - في حالة وجودها هل هي:  جيدة -  متوسطة -  سيئة
- 4 - ما هي التجهيزات الناقصة في حيكم:  
- رياضية ترفيهية  - تعليمية  - ثقافية   
- تجارية  - صحية  - إدارية
- 5 - ما رأيك في حالة مواقف السيارات في حيكم:  
- مهياة  - غير مهياة  - كافية  - غير كافية  - منعدمة
- 6 - ما رأيكم في المساحات الخضراء في حيكم:  
- موجودة  - موجودة وغير كافية  - غير موجودة  - مهياة   
- أماكنها موجودة ولكن غير مهياة
- 7 - حالة التآثيثات الحضرية في حيكم :  موجودة -  غير موجودة
- 8 - إذا كانت موجودة هل هي:  جيدة -  رديئة -  متوسطة
- 9 - هل توجد مساحات للعب مخصصة للأطفال:  نعم  لا
- 10 - في حالة وجودها هل هي:  جيدة -  متوسطة -  رديئة
- 11 - هل السكن يتوفر على مختلف الشبكات:  نعم  لا
- 12 - هل الأمن متوفر في حيكم :  نعم  لا
- 14 - أين تقدي أوقات فراغك؟  داخل الحي -  خارج الحي
- 15 - ما هي الأماكن التي تتجمع فيها مع أصدقائك داخل الحي ؟  
- المقهى  - أماكن مخصصة  - أماكن أخرى

## الإطار البيئي

1 - ما هي الملوثات التي يعاني منها الحي؟

الضجيج       التلوث       الغبار

2 - هل حيكم نظيف؟

نعم       لا

3 - إذا كانت أجابتم بـ لا ما هو سبب تلوث الحي؟

تراكم الأوساخ       عدم وجود ممرات مبلطة

عدم اهتمام السكان بنظافة الحي       عدم وجود أماكن لرمي النفايات



الفهرس



الصفحة	العنوان
أ	المقدمة
ب	الإشكالية
ب	الفرضيات
ج	أسباب اختيار الموضوع
ج	الأهداف الدراسة
ج	المنهجية المتبعة
<b>الفصل الأول: المخالفات العمرانية</b>	
02	تمهيد
03	1-تعريف المخالفات العمرانية
03	2- أنواع المخالفات وعلاقتها بالتشريعات
03	1-2- حسب الامر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 م المتعلق بتحديد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها
04	2-2- حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991م يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير
08	2-3- حسب المرسوم التشريعي رقم 94-07
10	2-4- حسب السند القانوني لشرطة العمران
12	2-5- حسب القانون رقم 84 - 12 المتضمن النظام العام للغابات
13	3- أسباب المخالفات العمرانية
17	4- العقوبات المتعلقة بالمخالفات العمرانية حسب التشريع الجزائري
20	5- تجارب دولية حول موضوع المخالفات العمرانية
20	5-1 التجربة الفرنسية

27	2-5 التجربة التونسية
30	3-5 التجربة المغربية
35	خلاصة
<b>الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة المغير</b>	
37	تمهيد
38	1- تقديم دائرة المغير
38	1-1 لمحة تاريخية
38	2-1 الموقع
39	3-1 التطور الإداري
40	2- الإطار الفيزيائي و الطبيعي
42	3- العوامل المناخية
48	4- الدراسة الديموغرافية
50	5- الدراسة العمرانية و المعمارية
55	6- الشبكات
56	7- حضيرة السكن
69	خلاصة
<b>الفصل الثالث: تحليل المخالفات العمرانية في مدينة المغير</b>	
71	تمهيد
72	1-تقديم مجال الدراسة: (شارع زيغود يوسف)
72	1-1 موقع مجال الدراسة
72	2-1 الوضعية الحالية لاستغلال الأرض
73	3-1 الطبيعية القانونية للأراضي
73	4-1 عدد سكنات مجال الدراسة
73	5-1 دفتر الشروط الخاص بالتحصيل
77	6-1 تحليل المخالفات العمرانية المرتكبة في (شارع زيغود يوسف)
77	1-6-1 بنايات متممة و غير مطابقة للرخصة
78	2-6-1 التعدي على الأملاك العمومية
79	3-6-1 عدم احترام ارتفاق الكهرباء
80	4-6-1 التدخل على مستوى الواجهات

81	1-6-5 مخالفات عمرانية تخص التصريح بفتح ورشة وإنطلاق الأشغال، و وضع لافتات لمراجع رخصة البناء، و تسييج الورشة
82	1-6-6 عدم إتمام الأشغال
83	1-7 أنواع المخالفات العمرانية المسجلة في شارع زيغود يوسف
84	2- تقديم مجال الدراسة: (شارع خليفي أحمد)
84	2-1 موقع مجال الدراسة
85	2-2 الوضعية الحالية لاستغلال الأرض
85	2-3 الطبيعية القانونية للأراضي
85	2-4 عدد سكنات مجال الدراسة
86	2-5 دفتر الشروط الخاص بالتحصيص
89	2-6 تحليل المخالفات العمرانية المرتكبة في شارع خليفي أحمد-
89	2-6-1 عدم إتمام الأشغال
90	2-6-2 تجاوز معامل شغل الأرض COS
91	2-6-3 التعدي على الأملاك العمومية
92	2-6-4 توظيف البناية لأغراض غير سكنية
93	2-6-5 مخالفات عمرانية تخص التصريح بفتح ورشة وإنطلاق الأشغال، و وضع لافتات لمراجع رخصة البناء، و تسييج الورشة
93	2-6-6 احترام ارتفاع الكهرباء
94	2-7 أنواع المخالفات العمرانية المسجلة في شارع خليفي أحمد
95	3- تقديم مجال الدراسة: (شارع البشير الابراهيمي)
95	3-1 موقع مجال الدراسة
96	3-2 الوضعية الحالية لاستغلال الأرض
96	3-3 الطبيعية القانونية للأراضي
96	3-4 عدد سكنات مجال الدراسة
97	3-5 دفتر الشروط الخاص بالتحصيص
100	3-6 تحليل المخالفات العمرانية المرتكبة في شارع البشير الابراهيمي-
100	3-6-1 بناية بدون رخصة البناء
101	3-6-2 بنايات غير متممة و غير مطابقة لرخصة البناء
102	3-6-3 بنايات متممة و غير مطابقة للرخصة
103	3-6-4 التعدي على الأملاك العمومية
104	3-6-5 عدم إتمام الأشغال

105	3-6-6 تقسيم القطعة الأرضية
106	3-6-7 عدم احترام ارتفاع الكهرباء
107	3-6-8 تجاوز معامل شغل الأرض
107	3-6-9 مخالفات عمرانية تخص التصريح بفتح ورشة وإنطلاق الأشغال، و وضع لافتات لمراجع رخصة البناء، و تسييج الورشة
108	3-7 أنواع المخالفات العمرانية المسجلة في شارع البشير الابراهيمي
109	4- أسباب أخرى لظهور المخالفات العمرانية في مدينة المغير
111	5- التدخل على المخالفات العمرانية في مدينة المغير
120	خلاصة
121	خلاصة عامة
الملاحق	
قائمة المراجع	
الفهرس	



53	الصورة رقم 1-2: بناية في حالة جيدة
53	الصورة رقم 2-2: بناية في حالة متوسطة
53	الصورة رقم 3-2: بنية في حالة رديئة
53	الصورة رقم 4-2: بناية مهدمة
54	الصورة رقم 5-2: الولاية المنتدبة
54	الصورة رقم 6-2: الوكالة العقارية
54	الصورة رقم 7-2: ساحة عمومية
54	الصورة رقم 8-2: ساحة عمومية

78	الصورة رقم 3-1: بنايات متممة و غير مطابقة للرخصة
79	الصورة رقم 3-2: التعدي على الأملاك العمومية
79	الصورة رقم 3-3: التعدي على الأملاك العمومية
80	الصورة رقم 3-4: عدم احترام ارتفاع الكهرباء
80	الصورة رقم 3-5: عدم احترام ارتفاع الكهرباء
81	الصورة رقم 3-6: التدخل على الواجهات
82	الصورة رقم 3-7: عدم وضع اللافتات وعدم تسييج محيط الاشغال
82	الصورة رقم 3-8: عدم وضع اللافتات وعدم تسييج محيط الاشغال
83	الصورة رقم 3-9: عدم اتمام الاشغال
83	الصورة رقم 3-10: عدم اتمام الاشغال
90	الصورة رقم 3-11: عدم اتمام الاشغال
91	الصورة رقم 3-12: بناية تجاوزت معامل شغل الأرض
92	الصورة رقم 3-13: بناية مستحودة على أملاك عمومية
92	الصورة رقم 3-14: توظيف البناية لأغراض غير سكنية
93	الصورة رقم 3-15: عدم وضع اللافتات وعدم تسييج محيط الاشغال
94	الصورة رقم 3-16: عدم احترام ارتفاع الكهرباء
94	الصورة رقم 3-17: عدم احترام ارتفاع الكهرباء
101	الصورة رقم 3-18: بناية بدون رخصة
102	الصورة رقم 3-19: بناية متممة و غير مطابقة للرخصة
103	الصورة رقم 3-20: بنايات متممة و غير مطابقة للرخصة
104	الصورة رقم 3-21: التعدي على الأملاك العمومية
104	الصورة رقم 3-22: التعدي على الأملاك العمومية
105	الصورة رقم 3-23: عدم إتمام الاشغال
105	الصورة رقم 3-24: تقسيم قطعة ارض
106	الصورة رقم 3-25: عدم احترام ارتفاع الكهرباء
106	الصورة رقم 3-26: عدم احترام ارتفاع الكهرباء
107	الصورة رقم 3-27: تجاوز معامل شغل الأرض
108	الصورة رقم 3-28: عدم وضع اللافتات وعدم تسييج محيط الاشغال

# فهرس الأشكال

17	الجدول رقم 1-1: المخالفات المتعلقة برخصة البناء
17	الجدول رقم 2-1: المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة
18	الجدول رقم 3-1: المخالفات المتعلقة برخصة المطابقة
20	الجدول رقم 4-1: المخالفات المتعلقة بالقواعد العامة بالتهيئة و التعمير الفرنسي
21	الجدول رقم 5-1: المخالفات المتعلقة بالقواعد الخاصة بعد البناء و مختلف طرق استعمال المجال
23	الجدول رقم 6-1: المخالفات المتعلقة بالتجزئات السكنية
24	الجدول رقم 7-1: مخالفات مختلفة
26	الجدول رقم 8-1: المخالفات المتعلقة بالتقسيمات السكنية
27	الجدول رقم 9-1: العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخص البناء
38	الخريطة رقم 1-2: الموقع الإداري لمدينة المغير
42	الجدول رقم 2-2: كمية الأمطار التي سقطت في عام 1969 م (بالمغير )
43	الجدول رقم 3-2: كمية تساقط (1975 – 1992 )
43	الشكل رقم 4-2: كمية التساقط ( 1975-1992 )
44	الجدول رقم 5-2: درجة الحرارة بالمغير ( 1975 – 1984 )
45	الشكل رقم 6-2 : متوسط درجة الحرارة
45	الجدول رقم 7-2: نسبة الرطوبة في الهواء
46	الشكل رقم 8-2 : نسبة الرطوبة في الهواء
46	الجدول رقم 9-2: يوضح المتوسط اليومي للإشعاس بالساعات لسنة 2003
47	الجدول رقم 10-2: سرعة الرياح
48	الشكل رقم 11-2: سرعة الرياح
49	الجدول رقم 12-2: معدلات النمو الموجهة للأفاق الثلاث ببلدية المغير
49	الجدول رقم 13-2: تطور السكان ببلدية المغير بالاعتماد على معدل النمو
51	الخريطة رقم 14-2: المخطط نوع النسيج في مدينة المغير
52	الخريطة رقم 15-2: المخطط يوضح نوع الشبكة
57	الجدول رقم 16-2: الكثافة السكانية

59	خريطة رقم 2-17: مخطط الوضع القائم
61	خريطة رقم 2-18: مخطط الارتفاقات
63	خريطة رقم 2-19: مخطط شبكة المياه الصالحة للشرب
65	خريطة رقم 2-20: مخطط الطرقات
67	خريطة 2-21: مخطط الصرف الصحي
72	خريطة 3-1: مخطط موقع مجال الدراسة
83	الجدول رقم 3-2: أنواع المخالفات العمرانية المسجلة في شارع زيغود يوسف
85	خريطة 3-3: مخطط موقع مجال الدراسة
95	الجدول رقم 3-4: أنواع المخالفات العمرانية المسجلة في شارع خليفي أحمد
96	خريطة 3-5: مخطط موقع مجال الدراسة
108	الجدول رقم 3-6: أنواع المخالفات العمرانية المسجلة في شارع البشير الابراهيمي
114	خريطة 3-7: مخطط تسوية المخالفات العمرانية شارع زيغود يوسف
116	خريطة 3-8: مخطط تسوية المخالفات العمرانية شارع خليفي احمد
118	خريطة 3-9: مخطط تسوية المخالفات العمرانية شارع بشير الابراهيمي

## الملخص:

ظاهرة المخالفات العمرانية التي أصبحت اليوم ذات أهمية كبيرة لما تسببه من مشكلات على النسيج الحضري، لدى سعت الدولة الجزائرية من خلال جهازها التنظيمي و التشريعي على انشاء قواعد نظامية للتهيئة و التعمير و ذلك من اجل الوصول الى عمران متناسق، الا ان ما نلاحظه اليوم هو ان مدينة المغير بصفة خاصة تعاني من انتشار متزايد و مستمر لظاهرة المخالفات العمرانية و ذلك للعديد من الأسباب الاجتماعية و الإدارية و الاقتصادية و هذا ما يدفعنا للبحث حول ظاهرة المخالفات العمرانية ومحاولة إيجاد انجع الحلول للقضاء عليها و التقليل من خطورتها.

## الكلمات المفتاحية:

المخالفات العمرانية ، رخصة البناء ، دفتر الشروط ، النسيج الحضري ، العمران

## Résumé:

Le phénomène des infractions urbaines, qui est devenu très important aujourd'hui à cause des problèmes du tissu urbain, qui cherchait à faire en sorte que l'État algérien, à travers ses systèmes réglementaires et législatifs, établisse les règles du système d'établissement et de reconstruction afin d'atteindre l'Omran symétrique, mais ce que nous constatons aujourd'hui, c'est La ville d'Al Mughair, en particulier, souffre de la multiplication et de la persistance du phénomène des infractions urbaines pour de nombreuses raisons sociales, administratives et économiques, ce qui nous conduit à faire des recherches sur le phénomène des infractions urbaines et à essayer de trouver les solutions les plus efficaces et de réduire le danger.

## Les mots clés:

Infractions urbains. Permis de construire. Cahier des charges. Tissu urbain. L'urbanisme