

تمهيد:

من خلال المعاينة الميدانية لمجال الدراسة اتضح لنا وجود العديد من المخالفات العمرانية خاصة تلك المتعلقة بعدم مطابقة رخصة البناء ودفتر الشروط، حيث أدت هذه المخالفات إلى عدم تجانس المظهر العمراني، سنحاول التطرق في هذا المبحث إلى مختلف أنواع وأشكال المخالفات المرتكبة في مجال الدراسة بالمقارنة بما كان من المفروض في دفتر الشروط .

الدراسة الميدانية :

لتحديد كل المخالفات العمرانية ،إستوجب علينا القيام بالعمل الميداني الذي يعتمد على المعاينة المباشرة والملاحظة الميدانية التي تمكننا من تشخيص الواقع العمراني للمدينة.

كما تم الإتصال المباشر بمصالح التعمير لتزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالمخالفات العمرانية بإعتبارهم الفاعلون الرئيسيون في المجال لكونهم في إتصال مباشر مع المجال كما قمنا بالإتصال بالمصالح التالية:

✓المصلحة التقنية لبلدية تقرت.

✓مديرية البناء والتعمير تقرت.

✓شرطة العمران وحماية البيئة ببلدية تقرت .

1. المخالفات العمرانية بأحياء مدينة تقرت : من خلال الدراسة الميدانية لأحياء مدينة تقرت و تصريحات أعوان المصلحة التقنية للبلدية فإن :

الجدول رقم (01) : عدد و نوع المخالفات بأحياء مدينة تقرت

الحي	نوع المخالفة	عدد المخالفات المسجلة
حي الرمال 01	تسييج-توسعة - أكشاك فوضوية- إستغلال الرصيف من اجل التجارة	07
حي الرمال 02	تسييج-توسعة- أكشاك فوضوية	04
حي الرمال 03	تسييج- توسعة - أكشاك فوضوية- بناء توسعة و ضمها إلى مسكنه حفر أساسات و أعمدة وبناء جدار	17
حي الأمير عبد القادر	تسييج- أكشاك فوضوية- عدم احترام العلو المرخص به- إستغلال الرصيف من اجل التجارة	7
حي محمد خميستي	تسييج-توسعة - تغيير مدخل المنزل	13
حي سيدي بوعزيز	توسعة- استغلال الرصيف من اجل التجارة- أكشاك فوضوية	12
حي البهجة	تسييج-توسعة - خلق فتوحات غير مرخصة - عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء-عدم احترام العلو المرخص به	15
حي 630 مسكن	استغلال الرصيف من اجل التجارة - الرمي العشوائي لمخلفات البناء	6
حي النخيل	تسييج-الرمي العشوائي لمخلفات البناء- عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء- عدم وضع سياج للورشة- عدم احترام العلو المرخص به	9
حي بعلوش	كشك فوضوي- تسييج- إستغلال الرصيف من اجل التجارة	4

7	تسييج - عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء - كشك فوضوي - بناء توسعة و ضمها إلى مسكنه انجاز أساسات و جدران و سقف)	المستقبل شمالي
9	عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء - عدم وضع سياج للورشة - كشك فوضوي	المستقبل جنوبي

المصدر : المعاينة الميدانية

الوالي المنتدب للمقاطعة الإدارية تقرت عقد اجتماع يوم 2018/06/05 تم بموجبه تأسيس لجنة من أجل القضاء على المخالفات العمرانية سريعا كونها شوهت الطابع الحضري للمدينة ، مكونة من مفتشي التعمير والأعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات الذين يزاولون عملهم بمصالح التعمير لبلديات المقاطعة الإدارية .

1. مخالفة البناء بدون رخصة :

يعرف هذا النوع انتشارا كبيرا في مدينة تقرت خاصة على مستوى التخصيصات المتواجدة على أطراف المدينة (قليلا ما يصل الأعوان المؤهلون لمراقبة البناء) ، مما يجعل السكان يرتكبون تجاوزات في البناء دون إحترام القرارات المنصوص عليها في دفاتر الشروط.

2. مخالفة البناء بشكل مخالف لأحكام رخصة البناء :

إن هذا النوع من المخالفات يعرف إنتشارا كبيرا خصوصا على مستوى التخصيصات الموجودة بمختلف أرجاء مدينة تقرت سواء العمومية أو الخاصة التي تعرف معظمها تجاوزات مقارنة بمخططاتها التي يقوم السكان بإيداعها عند طلب رخصة البناء و التي يتم إعدادها بشكل مطابق لقواعد التعمير بنية ضمان الحصول عليها ، ولكن عند الانطلاق في الإنجاز يكون مخطط البناء مغايرا تماما لما جاء في طلب الرخصة ، وذلك بالإستيلاء أحيانا على المساحات الخارجية ، تعدي الإرتفاع المسموح به، التغير في الواجهات ، الفتوحات الغير مسموح بها قانونيا... الخ.

3. أمثلة عن المخالفات العمرانية في مدينة تقرت

بناء فوضوي بدون رخصة :

- بناء أسوار والاستحواذ على أرض الغير بدون رخصة

صورة رقم (01)
انجاز مستودع
على ارض ملك
للدولة



صورة رقم (02)
انجاز مستودع على
أرض مخصصة
لتجهيزات لعب
الاطفال



المصدر: التقاط الطالب 2018

- بناء توسعة و ضمها إلى مسكنه (انجاز أساسات و جدران)

صورة رقم (03)

انجاز أساسات

و جدران



صورة رقم (04)

انجاز جدران - حفر

أساسات و أعمدة

بالخرسانة المسلحة



المصدر: إلتقاط الطالب 2018

- تسييج :

✓ انجاز سياج من القصب

صورة رقم (05)

انجاز سياج
(من القصب +
استخدامه كمرآب)



صورة رقم (06)

انجاز سياج
(من القصب)



المصدر: إلتقاط الطالب 2018

✓ انجاز سياج حديدي

صورة رقم (07)

انجاز سياج

(حديدي)



صورة رقم (08)

انجاز سياج

(حديدي)



المصدر : إتقاط الطالب 2018

- خلق فتوحات غير مرخصة :

خلق عدت تعديلات على البناية (فتح نوافذ)،وهذه المخالفة تعود لعدم تقييد أصحابها بدفتر الشروط، وأثبتت المعاينة الميدانية وجود عدة حالات لإنجاز فتوحات غير مخصصة .

صورة رقم (09)
خلق فتوحات غير
مرخصة



صورة رقم (10)
خلق فتوحات غير
مرخصة (على الجار)



المصدر : التقاط الطالب 2018

- الأكشاك الفوضوية :

أولت مصالح التعمير اهتماما كبيرا لمحاربة الظاهرة التي انتشرت بكثرة مؤخرا ، حتى بلغ عددهم 29 كشكا ما بين فوضوي و مرخص ، 8 منهم فوضوية متوضعة على طول الطريق الوطني رقم 03 مما شوه المظهر الحضري للمدينة خاصة لزائري المدينة .

صورة رقم (11)
كشك فوضوي



صورة رقم (12)
كشك فوضوي



المصدر إنقراط الطالب 2018

- إستغلال الرصيف للتجارة :

تتمثل أغلب التجاوزات في الاستيلاء على المجالات العمومية بإضافة مدخل على حساب الرصيف

صورة رقم (13)

غلق الأقواس



صورة رقم (14)

استغلال الرصيف
للتجارة



المصدر: إلتقاط الطالب 2018

صورة رقم (15)

إستغلال الرصيف
للتجارة



صورة رقم (16)

غلق و استغلال
الرصيف للتجارة



المصدر: إلتقاط الطاب 2018

- الرمي العشوائي للردوم ومخلفات البناء :

رغم الجهود الحثيثة للدولة في الحد من الظاهرة وكذا تخصيصها لمكان مخصص لرمي الردوم و مخلفات البناء خارج الحيز العمراني إلا أن المواطن لم يستجب لهذا .

صورة رقم (17)

رمي عشوائي
لمخلفات البناء



صورة رقم (18)

رمي عشوائي
لمخلفات البناء



- التعدي على أرض ملك للدولة :

انجاز سياج على أرض مخصصة مساحة خضراء في مخطط التهيئة لبلدية تقرت



صورة رقم (19)

انجاز سياج)

بناء + تسييج)

صورة رقم (20) بناء توسعة

وضمها إلى مسكنه

بناء فوضوي (بناء توسعة وضمها إلى مسكنه)



المصدر : التقاط الطالب 2018

- عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء :

صورة رقم (21)

عدم وضع لافتة

تبيين مراجع

رخصة البناء



- تغيير وظيفة السكن :

نص دفتر الشروط على استغلال الطابق الأرضي فقط للأغراض الوظيفية ، في حين نجد بعض السكان استغلوا كامل البناية لغرض وظيفي .

صورة رقم (22)

تغيير الوظيفة

السكنية



المصدر :إلتقاط الطالب 2018

4. بعض المخالفات التي تم القضاء عليها :

بعض من المخالفات و الإجراءات المتخذة من طرف البلدية و الأحكام الصادرة على مستوى العدالة لسنوات

. 2018-2017-2016

الجدول رقم (02) : بعض من المخالفات و الإجراءات المتخذة من طرف البلدية و الأحكام الصادرة على مستوى العدالة لسنوات 2018-2017-2016

عدد المخالفات	طبيعة المخالفة	الإجراء المتخذ على مستوى البلدية	الإجراء المتخذ على مستوى العدالة
14	بناء فوضوي بدون رخصة (بناء توسعة و ضمها إلى مسكنه) (انجاز أساسات و جدران و سقف)	قرار الهدم أمر بتوقيف الأشغال	11 لا يوجد أي إجراء على مستوى العدالة 1 في انتظار الحكم 1 تم تحرير محضر على مستوى شرطة العمران بطلب من العدالة 1 تم تحرير محضر على مستوى شرطة العمران بطلب من البلدية
3	انجاز سياج	أمر بنزع السياج مع تقديم اعدار	لا يوجد أي إجراء على مستوى العدالة
1	تعدي على عقار فلاحى تابع للبلدية	تحويل الملف للعدالة	تعيين خبير ثم تعاد الجلسة
1	بناء بدون رخصة	تحويل الملف للعدالة	الحكم غيابيا بـ 100.000.00 دج غير نافذة تعويض للبلدية
2	كشك حديدي	تسخير القوة العمومية لإزالة كشك حديدي	لا يوجد أي إجراء على مستوى العدالة

المصدر : المديرية المنتدبة للتعمير والهندسة المعمارية و البناء لمدينة تقرت

5. مدى استجابة سكان البلدية لقانون التسوية:

على الرغم من أن أغلبية سكان مجال الدراسة لم يكونوا على معرفة مسبقة بقانون التسوية، إلا أنه حتى السكان الذين سبق لهم وأن علموا بهذا القانون لم يتقدموا بملفات التسوية الخاصة بهم، رغم جهود الدولة في الإشهار بالقانون حيث بلغ عدد ملفات التسوية المودعة : عام 2017 (19) ملفا و حتى 31 ماي 2018 (16) ملفا حسب إحصائيات الشباك الوحيد لبلدية تقرت ، للسكان دور في تدهور تلك الأحياء عن طريق التغيرات و التدخلات التي تتم من قبلهم خارج الاطار القانوني و هذا تحت دافع الحالة الاجتماعية و الظروف الاقتصادية التي يعيشونها .

الشهر	عدد الجلسات المنعقدة	عدد الملفات التي تم التحقيق فيها	عدد عقود التعمير					
			شهادة التعمير	رخصة التجزئة	شهادة التقسيم	رخصة البناء	شهادة المطابقة	رخصة الهدم
جانفي	02	22	00	00	01	22	00	01
فيفري	01	30	00	00	01	30	00	03
مارس	01	27	00	00	02	27	00	02
أفريل	03	56	00	00	06	56	00	15
ماي	02	33	00	00	00	33	00	00
جوان	02	33	00	00	00	24	07	02
جويلية	02	15	00	00	01	11	01	02
أوت	01	11	00	00	00	10	01	00
سبتمبر	02	17	00	00	00	16	00	01
أكتوبر	01	14	00	00	01	07	06	00
نوفمبر	02	36	00	00	00	31	04	01
ديسمبر	01	11	00	00	00	11	00	06
المجموع	20	305	00	00	06	278	19	33

الجدول رقم (03)
الإحصائية
الشهرية للشباك
الوحيد لسنة

الشهر	عدد الجلسات المنعقدة	عدد الملفات التي تم التحقيق فيها	عدد عقود التعمير					
			شهادة التعمير	رخصة التجزئة	شهادة التقسيم	رخصة البناء	شهادة المطابقة	رخصة الهدم
جانفي	02	38	00	00	05	26	03	04
فيفري	01	24	00	00	01	16	06	01
مارس	02	25	00	00	00	19	00	03
أفريل	01	12	00	02	00	08	01	01
ماي	02	43	00	01	05	23	06	08
المجموع	08	142	00	03	11	92	16	17

الجدول رقم (04)
الإحصائية
الشهرية للشباك
الوحيد حتى ماي
2018

المصدر : المصلحة التقنية لبلدية تقرت

6. نوعية التسوية التي يمكن تطبيقها في بلدية تقرت :

من خلال الدراسة الميدانية للمخالفات العمرانية الموجودة في بلدية تقرت التي تم ذكرها سابقا ، حيث

نجد أغلبية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء

فإن نوعية التسوية التي يمكن تطبيقها تنحصر في :

- رخصة إتمام الإنجاز للبنايات غير المنتهية

- شهادة المطابقة للبنايات المنتهية

7. أسباب المخالفات في مدينة تفرت :

- عدم وعي السكان بقوانين التعمير خاصة (15/08)
- غياب الحزم في تطبيق العقوبات
- التفكير الأناني للإنسان (المصلحة الشخصية) غير آبه بالجانب الجمالي للمدينة
- تركيز بلدية تفرت على مخالفات مركز المدينة كونها في طور الترقية الإدارية و أصبحت ولاية منتدبة مما يلزمها بإعطاء مظهر حضري للمدينة خالي من المخالفات العمرانية .
- غياب الرقابة المستمرة بسبب نقص الأعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات
- بعض المخالفات أصبحت في نظر الهيئات المختصة بمراقبة البناء عادية وبسيطة ولا تستحق الردع
- نقص التجهيزات للأعضاء و الأشخاص المؤهلين من مفتشي التعمير خاصة المادية نظرا للظروف الاقتصادية الحالية .
- نقص الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات (وجود عون مكلف وحيد ببلدية تفرت)
- لا وجود لمفتش التعمير بالبلدية ، هذا الأخير لديه مأمورية تفتيشية (معاينة المخالفات) ، و عند تسخير القوة العمومية أما العون المكلف صلاحياته محددة بختم رئيس المجلس الشعبي البلدي .
- التراخي الإداري من الأسباب الرئيسية التي أدت إلى تكاثر تجاوزات البناء الفوضوي على الأراضي العمومية وإقامة سكنات مخالفة عليها.
- ضغط العمل المسلط على أعوان البلدية في ظل قلة عددهم

8. انعكاسات المخالفات العمرانية على واقع النسيج الحضري :

- ظهور نسيج عمراني خليط بين التوسع الحضري المخطط و التوسع العشوائي المخالف لأدوات التعمير
- ضيق الشوارع و خاصة الثالثة منها
- عدم احترام خصوصية الجار
- مدينة تقرب بدأت تفتقد ملامحها التي تميزها بظهور البنايات المخالفة التي تخلو من أي ذوق هندسي سليم والتي هي في الحقيقة عبارة عن مكعبات إسمنتية تفتقد لجماليات الهندسة المعمارية والتجانس مع المحيط والتناغم معه ، فهي خليط هندسي دون روح ودون هوية .
- الاختلاف الكبير في الواجهات التي لم يتقيد مالكيها في ما جاء في رخصة البناء ودفتر الشروط.
- نقص الحس العمراني للسكان
- التعدي على الأملاك العمومية
- الربط غير القانوني لقنوات الصرف الصحي يؤدي إلى إنتشار الأوبئة وكذا تراس البنايات يؤدي إلى قلة تشمسها وإنتشار الرطوبة مما يساعد على إنتشار الجراثيم وهذا ما يعتبر مخالفا لقوانين سلامة السكان .
- للبناء المخالف آثار مجالية تتجسد في زوال حدود النسيج العمراني وصعوبة التكيف الحضري وتريف المدينة.
- إن عمليات التعدي على المساحات الخضراء من خلال الإستحواذ عليها بطريقة غير شرعية وبنائها فوضويا بالإسمنت قد يؤدي إلى الإخلال بالوظيفة الجمالية والبيئية للمحيط المبني وغير المبني للنسيج العمراني للمدينة .

خلاصة الفصل :

من خلال المعاينة الميدانية لمحيط بلدية تقرت للسكان دور في تدهور تلك الأحياء عن طريق التغيرات و التدخلات التي تتم من قبلهم خارج الاطار القانوني و هذا تحت دافع الحالة الاجتماعية و الظروف الاقتصادية التي يعيشونها

وقد تم معاينة مخالقاتها و حصرها في:

1/ البناء بدون رخصة البناء:

2/ بناء غير مطابق لرخصة البناء:

- تسييج (حديدي - من القصب)
- توسعة (انجاز بناء فوضوي بدون رخصة حفر أساسات - أعمدة - جدار - سقف)
- أكشاك فوضوية
- الرمي العشوائي للردوم و مخلفات البناء
- تغيير وظيفة السكن
- عدم وضع لافتة لمرجع رخصة البناء

التوصيات :

➤ نشر الثقافة العمرانية

- قبل كل شيء يجب أن يعرف المستفيدون حقهم وواجبهم باتجاه العمران
- يجب على الدولة نشر الثقافة العمرانية بتعريف مختلف الشهادات والرخص الخاصة بالبناء وكذلك القوانين (08-15) التي تطبق في حالة مخالفة المستفيدين لها.

➤ التحلي بما جاء في رخصة البناء و دفتر الشروط

➤ تطبيق القوانين

- تطبيق القوانين الخاصة بالتعمير عامة ورخص البناء خاصة.
- زيادة عدد المكاتب التقنية لتسهيل عملية الحصول على مختلف الرخص والشهادات .
- يجب أن تحدد المصالح المختصة المدة التي يتم فيها انجاز البناء وذلك لعدم خلق تشوه عمراني .
- على المصالح التقنية المختصة أن تقوم بدوريات مراقبة وذلك قبل إنجاز البناء إلى غاية انتهائها وذلك بعد تزويد هذه المصالح بالوسائل المادية والبشرية اللازمة من أجل تسهيل عملية المراقبة.
- تفعيل وتكثيف دور شرطة العمران طبقا للصلاحيات المخولة لها من طرف القانون.
- حماية الأعوان المكلفين من أي ضغوطات ممارسة عليهم في حالة عملية الردع خاصة ما يتعلق بعملية الهدم .

➤ تجديد القوانين في حالة عدم نجاعتها في الوسط العمراني.

➤ التنوع في تشكيلة الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير يزيد من فعالية الرقابة على أعمال البناء .

➤ لنجاعة أكثر في محاربة المخالفات يجب يقود كل فرقة رئيسا ، تكون لديه خبرة سنة على الأقل ، على أن تستفيد هذه الفرق من تأطير أولي.

الخاتمة العامة:

ما يمكن أن نبديه كملاحظات أساسية بالنسبة لهذا الموضوع هو ضرورة ضبط الطبيعة القانونية لعقود التعمير وتوحيد المصطلح القانوني، بما لا يدع مجالاً للتأويل مع ضرورة تفعيل هذه الآليات كون الغرض منها يساهم حقيقة في إرساء مبادئ النظام العام العمراني الذي ننشده في الجزائر ، إذ إن مبادئ القانون 15/08 والمراسيم التنظيمية له من شأنها المساهمة في تغيير نظرة المواطن الجزائري وزرع ثقافة العمران الذي يحقق المظهر الجمالي الذي يجسد من خلال انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناء بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية والذي أضحي مبدأ يرقى إلى درجة وصفه بالحق العام إذ نصت المادة 12 من القانون 15/08 يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته من جهة وحماية الإطار المبني وتحريره من حالة الفوضى التي عانى منها لسنوات طويلة ، متأسفاً من جانب آخر لغياب عمليات التحسيس والمتابعة المرجوة من قبل مصالح البلديات.