



مقدمة الفصل :

نهدف من خلال هذا الفصل الى معرفة احصاء المخالفات العمرانية بالولاية وكذا تحديد مختلف المخالفات بمجال الدراسة واسبابها من خلال اسقراء الاستبيان والعمل الميداني الذي اجريناه ،وبناءا على الحصائل والمحاضر الرسمية سنهدف من خلالها الوصول الى توصيات تحد من هذه الظاهرة .

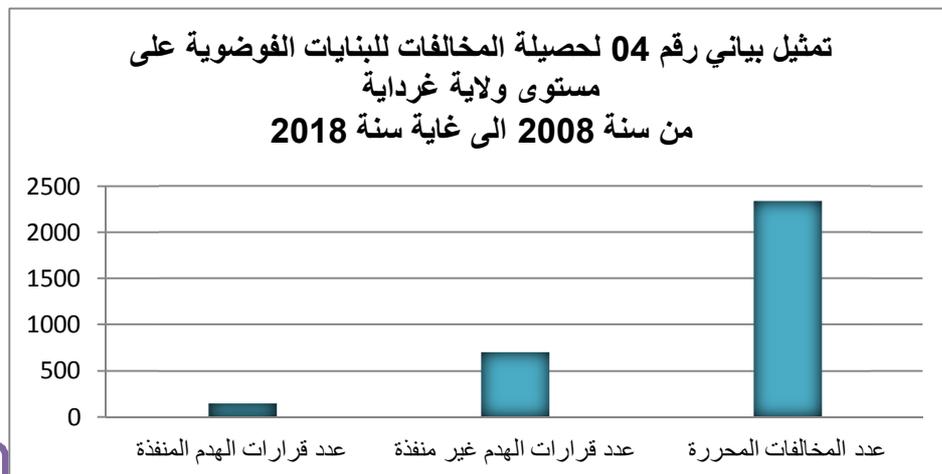


1- حصيلة المخالفات للبنىات الفوضوية على مستوى ولاية غرداية:
من سنة 2008 إلى غاية سنة 2018 : وهو الإحصاء الذي قاموا به أعوان مؤهلين التابعين لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء منذ سنة 2008 إلى غاية سنة 2018.

جدول رقم (10) يبين مختلف المخالفات العمرانية عبر بلديات الولاية

عدد قرارات الهدم المنفذة	عدد قرارات الهدم غير منفذة	عدد المخالفات المحررة	البلديات
3	45	103	زلفانة
23	236	353	متليلي/سبب
18 (قرار يشمل مجموعة مخالفات)	/	806	غرداية
0	0	48	المنصورة/ حاسي لفحل
/	/	176	المنيعة- حاسي القارة
13	358	371	القرارة
118	72	190	الضاية بن ضحوة
		152	العطف
		143	بنورة
157	711	2342	المجموع

المصدر: مفتش التعمير بالولاية



المصدر: اعداد لطالب



الدراسة التحليلية للمخالفات العمرانية

من خلال التمثيل البياني السابق يتبين لنا ان عدد المخالفات يقدر بـ 2342 مخالفة وتم تحرير بذلك 711 قرار هدم ويقدر بنسبة 30% مقارنة بالعدد الاجمالي للمخالفات وقد باشرت بذلك القوة العمومية بتنفيذ 157 قرار هدم بنسبة 6% من اجمالي المخالفات، وان دل على شيء فانما يدل على ان معالجة البنائيات الفوضوية وردع المخالفين لم تفي بالغرض المطلوب.

1-1- جدول رقم (11) حصيلة المخالفات للبنائيات الفوضوية بحي 450 مسكن : وهو يضم جميع المحاضر المحررة من طرف مفتش التعمير من سنة 2011 الى سنة 2017

المحضر	التاريخ والسنة	نوع المخالفة	موقع المخالفة
36	2015/11/18	تحويل قطعة بمساحة 400 م	سكن رقم 193
41	2015/11/18	تحويل قطعة بمساحة 46 م	سكن رقم 191
40	2015/11/18	امتداد تحويل قطعة بمساحة 46 م	سكن رقم 191
39	2015/11/18	امتداد تحويل قطعة بمساحة 32 م	سكن رقم 97
38	2015/11/18	امتداد تحويل قطعة بمساحة 100 م وغرس اشجار على ساحة عمومية	سكن رقم 210
37	2015/11/18	امتداد تحويل قطعة بمساحة 46 م	سكن رقم 192
25	2014/09/23	تحويل قطعة حوالي 1035 م	
26	2014/09/23	تحويل قطعة والتعدي على ملكية الدولة	
27	2014/09/23	تحويل قطعة والتعدي على ملكية الدولة	
68	2012/08/23	زيادة في توسعة امتداد لمسكنه	
69	2012/08/23	زيادة في توسعة امتداد لمسكنه	
70	2012/08/23	زيادة في توسعة امتداد لمسكنه	
71	2012/08/23	زيادة في توسعة امتداد لمسكنه	
72	2012/08/23	زيادة في توسعة امتداد لمسكنه	
73	2012/08/23	زيادة في توسعة امتداد لمسكنه	
74	2012/08/23	زيادة في توسعة امتداد لمسكنه	
75	2012/08/23	زيادة في توسعة امتداد لمسكنه	
76	2012/08/23	زيادة في توسعة امتداد لمسكنه	
77	2012/08/23	زيادة في توسعة امتداد لمسكنه	
78	2012/08/23	زيادة في توسعة امتداد لمسكنه	
79	2011/09/04	تحويل توسعة امتداد لمسكنه	
80	2011/09/04	تحويل توسعة امتداد لمسكنه	
81	2011/09/04	تحويل توسعة امتداد لمسكنه	
82	2011/09/04	تحويل توسعة امتداد لمسكنه	
7	2017/03/14	توسعة عمودية بدون رخصة	مسكن 127

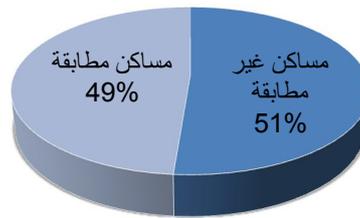
من خلال الجدول السابق تم تحرير 25 محضر فقط منذ سنة 2011 بالرغم من وجود الكثير من المخالفات التي عايناها في العمل الميداني، تبين ان مفتش التعمير يقوم بتحرير محاضر المخالفات بناء على شكاوي المواطنين فقط وتم تبليغها في وقتها الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية غرداية، كما ان المصالح العمومية لم تقم باي تدخل من عملية هدم للتوسعات الافقية بالحي لحد الساعة،

2-1- حصيلة المخالفات العمرانية بحي 450 مسكن من طرف اللجنة التقنية :

بالاعتماد على المراسلة رقم : 651 للمؤرخة في 2017/02/19 (المرفقة بالملحق) نجد ان اللجنة المكلفة بدراسة شهادة المطابقة -المكونة من ممثل البلدية والحماية المدنية والقسم الفرعي للتعمير ولهندسة المعمارية والبناء - التي عاينت المشروع وفقا للجدول المؤرخ في 2016/03/17 تم تسجيل مايلي:

- 214 بناية مطابقة (اي ان صاحبه لم يقم باجراء اي تعديل يحرمه من الحصول على شهادة المطابقة ، باستثناء بعض التعديلات الطفيفة التي لا تؤثر على هيكل المسكن وواجهته).
- 225 بناية غير مطابقة وهي المساكن التي قام اصحابها بتغييرات تحرمهم من الحصول على شهادة المطابقة مثل : المساس بهيكل المسكن ،توسعة افقية ، اضافة باب كبير كمرأب..الخ)
- 11 مسكن قيد البناء من طرف OPGI

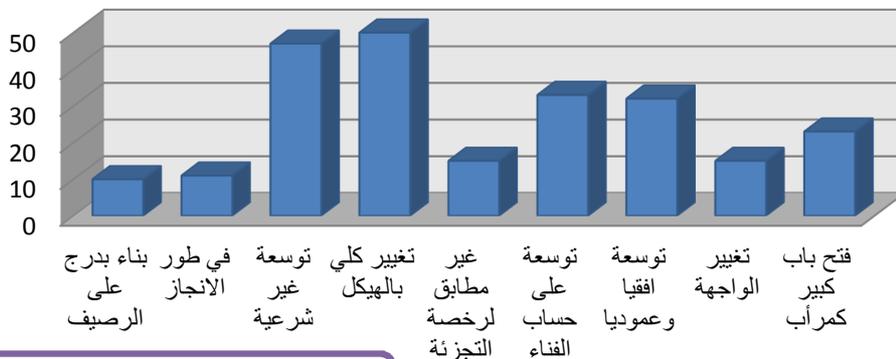
تمثيل بياني رقم (05) يمثل حالة وضعية السكنات من حيث مطابقتها مع رخصة البناء



وانطلاقا من الرسم البياني السابق نتبين ان عدد السكنات الحاصلة على شهادة المطابقة بالتقريب هو عدد السكنات التي لم تحصل على شهادة المطابقة وهو ما يفسر تحول 51% من السكنات عن اصلها.

وبالاعتماد على الجدول الذي يضم مختلف المخالفات المدونة من طرف اللجنة المكلفة بدراسة شهادة المطابقة اثناء قيامها بعملية المعاينة للمساكن بتاريخ : 2016/03/17 نحصل على مايلي :

رسم بياني رقم (06) يمثل مختلف التعديلات على المساكن



المصدر: اللجنة التقنية للبلدية + معالجة الطالب

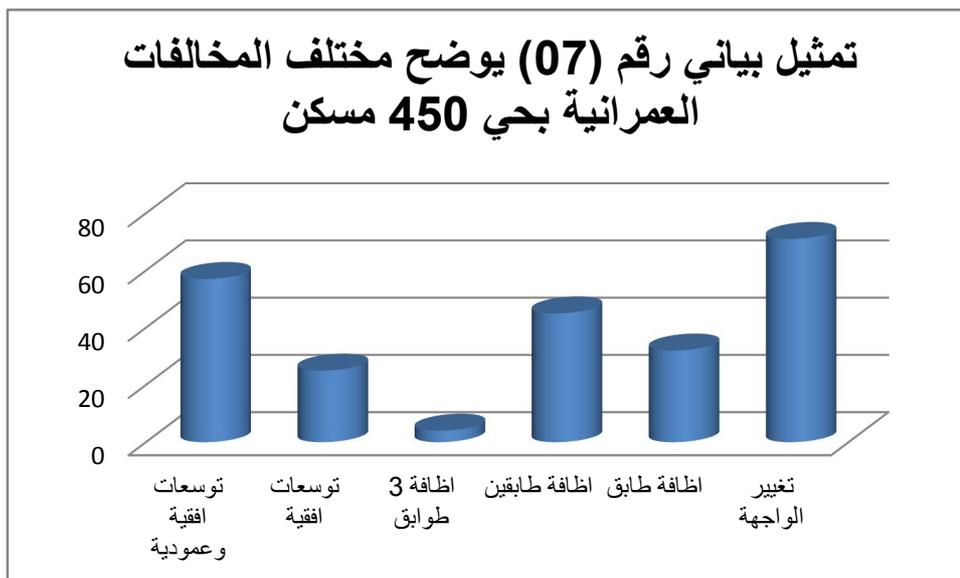


من خلال التمثيل البياني السابق تبين أن هناك 8 عمليات قام بها أصحاب السكنات من أجل تلبية مطلب ما وقد نجد أن المسكن الواحد يضم عدة تعديلات (مخالفات) ، كما يلاحظ ان اغلب هذه التعديلات شملت تغيير كلي بالهيكل من اجل القيام بتوسعة عمودية (اضافة طابق او اكثر) ثم يليها التوسعة غير شرعية على حساب الساحات العمومية والطرق .

2- العمل الميداني و حصيلة المخالفات العمرانية بحي 450 مسكن :

بناء على عدة معاينات ميدانية قمنا بها في افريل سنة 2018 وقفنا على مختلف المخالفات العمرانية بالحي، تبين ان بعض المساكن تم احصاءها من طرف اللجنة السابقة انها مطابقة ، قام اصحابها بتعديلات على المساكن بعد حصولهم على شهادة المطابقة والدفتر العقاري والجدول التالي يبين ذلك : جدول رقم (12) يشمل مختلف المخالفات العمرانية على المساكن بحي 450 مسكن افريل 2018:

توسعات افقية وعمودية	توسعات افقية	اطافة 3 طوابق	اطافة طابقين	اطافة طابق	تغيير الواجهة
57	25	4	45	32	71



المصدر: عمل ميداني + معالجة الطالب

من خلال مقارنة بين التمثيل البياني رقم (06) والتمثيل البياني رقم (07) نجد ان هناك زيادة في المخالفات بـ 9 مخالفة نستنتج منه ان جل سكن الحي عازمين على تغيير المسكن ليلبي حاجياته متى توفر الدعم المالي بعد ضمان شهادة المطابقة والدفتر العقاري، وهذا مايعكس الوعي السلبي للسكان لاهتمامه بشهادة المطابقة دون الاهتمام بمظهر سكنه .



الدراسة التحليلية للمخالفات العمرانية

2-1- صور لمختلف المخالفات العمرانية بحي 450 مسكن : ويشمل صور لمختلف المخالفات التي عايناها ميدانيا بالحي.

الصورة رقم (27) تغيير الواجهة (إضافة باب حديدي كبير) الصورة رقم (28) اضافة طابق



الصورة رقم (30) توسعة افقية

الصورة رقم (29) اضافة طابقين



الصورة رقم (32) توسعة افقية وعمودية

الصورة رقم (31) اضافة 3 طوابق





3- الآثار المترتبة عن المخالفات العمرانية :

من خلال معاينتنا لمختلف المخالفات العمرانية التي مست مجال الدراسة وكذا ماتعانيه جل المدن الجزائرية نستخلص الآثار التالية :

3-1 الفوضى الهندسية :

ان معظم المدن الجزائرية بدأت تفقد ملامحها التي تميزها بظهور بنايات مخالفة والتي تخلو من اي ذوق هندسي سليم تفتقد لجماليات الهندسة المعمارية وغير متجانسة مع محيطها ، فهي خليط دون روح وب دون هوية.

3-2 التعدي على المساحات الخضراء :

ان عمليات التعدي على المساحات الخضراء من خلال الاستحواذ عليها بطريقة غير شرعية يؤدي الى الاخلال بالوظيفة الجمالية والبيئية للمحيط المبني وغير المبني للنسيج العمراني للمدينة.

3-3 الآثار المجالية :

للبناء المخلف اثار مجالية تتجسد في زوال حدود النسيج لعمراني وصعوبة التكيف الحضري وتريف المدينة نتيجة الهجرة الريفية وبذلك تنشر الاحياء الفوضوية حول المدن ووتتعد عمية التخطيط العمراني

3-4 الآثار الاقتصادية :

إن حركة البناء السيئة والفوضوية في بعدها الزماني والمكاني قد أدت إلى توزيع سيء للسكان عبر إقليم تراب الوطن ترتب عنه مساس بالمصلحة العامة الاقتصادية تمثلت في:

- تدهور في مستوى تجهيز المدن بالمرافق والخدمات.

- إكتساح التوسع العمراني الفوضوي للأراضي الزراعية.

3-5 الآثار على الجانب البيئي والصحي :

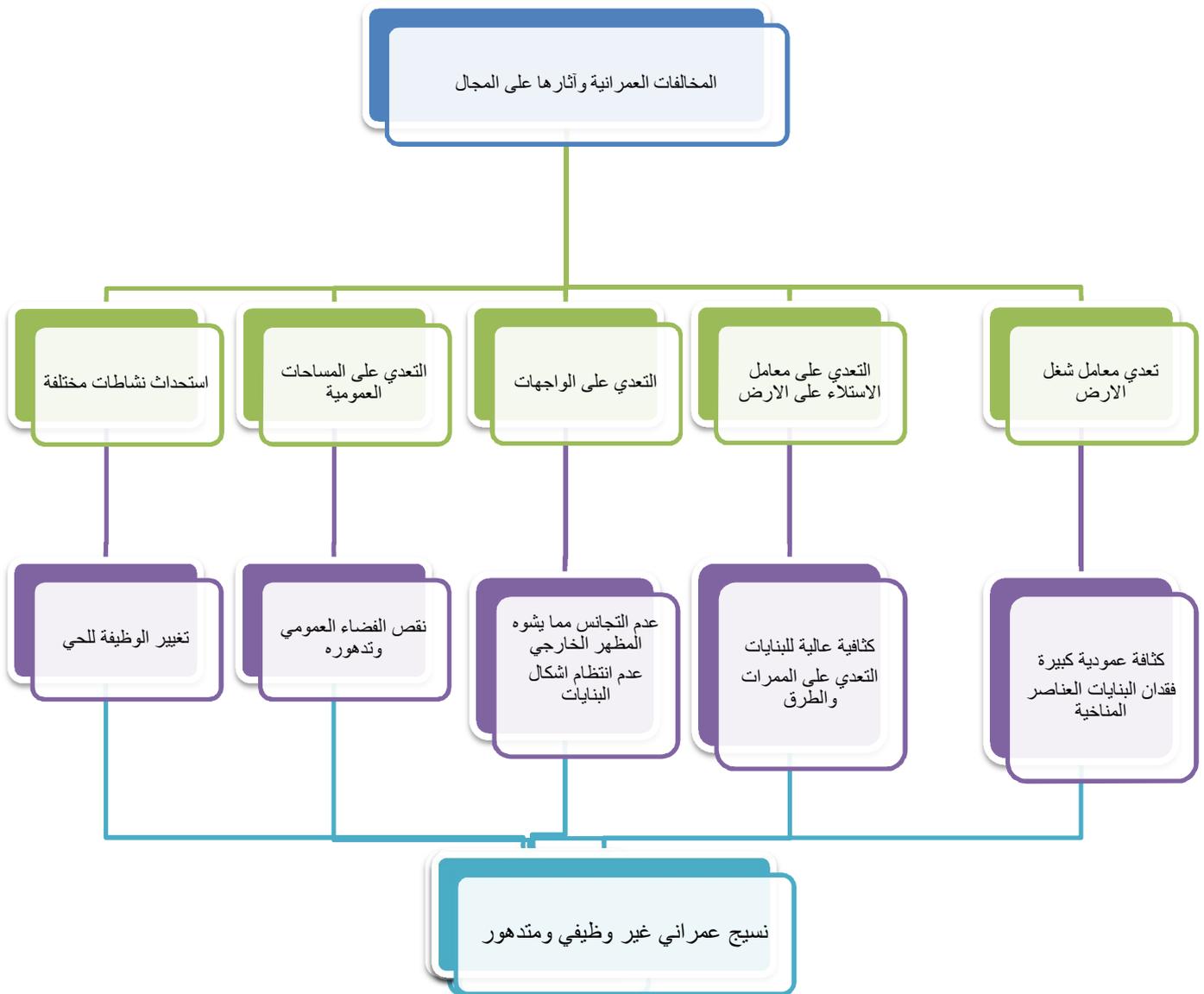
إن للبناء المخالف آثار سلبية على المجال البيئي والصحي ، فعدم إحترام القوانين المنصوص عليها يؤدي إلى حدوث إنعكاسات خطيرة على صحة السكان. الحاق مضر بالبيئة، فالربط غير القانوني لقنوات الصرف الصحي يؤدي إلى انتشار الأوبئة وكذا تراص البنايات يؤدي إلى قلة تشمسها وانتشار الرطوبة مما يساعد على انتشار الجراثيم وهذا ما يشكل تهديدا لصحة السكان.

3-6 الآثار الإجتماعية:

للبناء المخالف آثار إجتماعية تتمثل في انتشار الجريمة والسلوك المنحرف وخاصة في الأحياء القصديرية والهشة. أين تنتشر ظاهرة التعدي على القوانين بسبب عدم وجود الردع وهذا ما يؤدي إلى ظهور سلوكيات منحرفة في تلك الأحياء دون غيرها من الأحياء الأخرى في المدينة حيث توجد علاقة بين الفقر الجريمة بمختلف أنواعها بما في ذلك المخالفات العمرانية



مخطط رقم (05) المخالفات العمرانية وآثارها على المجال



المصدر: مذكرة ماستر المخالفات العمرانية واثراها على النسيج الحضري حالة مدينة الطاهير ولاية جيجل



4- بيانات الاستثمار :

في اطار تكملة التحليل الخاص بالحي وكذلك للاجابة على الفرضيات التي قمنا بطرحها ، ثم توزيع الاستثمارات على سكان الحي حوالي 50 استثمارة والتي تمثل نسبة 11% من اجمالي السكنات بالحي ، وقد شملت الاستثمارة عدة اسئلة تظم 7 اسئلة جوهرية تدور حول اشكالية الدراسة بحيث خرجنا من خلالها بالاستنتاجات التالية :

جدول رقم (13): المستوى المهني للعينة

النسبة %	التكرار	المهن
26	13	موظف
16	8	متقاعد
42	21	مهن حرة
16	8	بطال
100	50	المجموع

المصدر: إعداد الطالب

من خلال الجدول السابق نلاحظ ان جل المستجوبين اصحاب المهن الحرة بنسبة 42% ثم يليها الموظفين بنسبة 26% مما يعني ان جل السكان لهم امكانيات القيام بتعديلات وجعل الحي ورشة مفتوحة .

جدول رقم (14): أصل السكان:

النسبة %	التكرار	أصل السكان
90	45	من داخل الولاية
10	05	خارج الولاية
100	50	المجموع

المصدر: إعداد الطالب

من خلال الجدول السابق نلاحظ ان جل المستجوبين من داخل الولاية والقادمين من مختلف الاحياء القديمة للمدينة مع وجود وافدين جدد من خارج الولاية.



جدول رقم (15): ملائمة المسكن :

النسبة %	التكرار	ملائمة المسكن
14	7	واسع
66	33	ضيق
20	10	ملائم
100	50	المجموع

المصدر: إعداد الطالب

من خلال الجدول السابق نلاحظ ان اغلبية السكان اجمعو ان المسكن ضيق كما اوردنا سابقا ان مساحة المسكن تتراوح بين 100 و 110 م² وتعتبر مساحة قليلة بالنسبة الى متطلبات السكن الصحراوي

جدول رقم (16): التغييرات على المساكن :

النسبة %	التكرار	التغييرات
60	30	نعم
40	20	لا
100	50	المجموع

المصدر: إعداد الطالب

من خلال الجدول السابق نلاحظ ان اغلبية السكان قامو بتغييرات على مساكنهم لتلبي متطلباتهم مثل حجم الأسرة المتزايد، وهذا ما يفسر ظهور التوسعات والتغييرات في الحي، اما الباقي السكنات نجد أغلبها ذو طبيعة قانونية (كراء، إيجار...) بحيث لا تسمح باحداث تغييرات جوهرية تمس المسكن.

جدول رقم (17): السبب القيام بالتغييرات :

النسبة %	التكرار	سبب التغييرات
44%	22	ضيق
24%	12	لم يستجب لخصوصية
32%	16	أخرى: غير متقن، تصميم رديئ، غير مؤمن
100	50	المجموع

المصدر: إعداد الطالب

الدراسة التحليلية للمخالفات العمرانية

من خلال الجدول السابق نلاحظ ان اغلبية السكان قامو بتغييرات مضطرين لان المسكن ضيق ولا يلبي تطلعاتهم كتزويج ابنائهم ، كما ان عدم مناسبة تصميم المسكن لبعض السكان وردائة اشغال المسكن اسباب مباشرة لهذه التغييرات أيضا محاولة منهم لتحقيق الجانب الأمني وتحقيق الحماية مثل : زيادة في طول الجدران الخارجية لانها قصيرة .

جدول رقم (18): استجابة السلطات لهذه المخالفات :

النسبة %	التكرار	استجابة السلطات
50	25	غائبة
16	08	محضر مخالفة واشعار بالهدم
34	17	مطابقة الانجاز
100	50	المجموع

المصدر: إعداد الطالب

من خلال الجدول السابق نلاحظ انه لم تتخذ السلطات المحلية اجراءات اتجاه اغلبية المخالفين، في حين استأفدت نسبة معتبرة من اجراء المطابقة، كما قامت مصالح التعمير بتحرير محاضر مخالفة للبقية

جدول رقم (19): إجراءات تسوية المساكن من طرف السكان :

النسبة %	التكرار	اجراءات تسوية السكن
30	15	نعم
70	35	لا
100	50	المجموع

من خلال الجدول السابق نلاحظ ان اغلبية المواطنين لم يقومو باجراءات تسوية التغييرات التي قامو بها وهذا راجع ربما لنقص الوعي بضرورة هذه التسوية ، كما النسبة 30% للذين اشارو انهم قامو بعملية التسوية في الحقيقة لم تتم تسوية أي مسكن في اطار قانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 وسنرى ذلك لاحقا.



5- جدول رقم (20) حصيلة رخص البناء على سبيل التسوية في اطار قانون 15/08

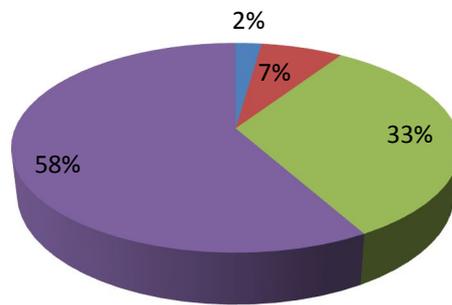
بلدية غرداية : وتشمل سيرورة جميع الملفات من سنة 2010 الى سنة 2018

السنة	الملفات المودعة	الملفات المدروسة	الملفات المؤجلة	الملفات المرفوضة	الملفات المقبولة - عقود مسلمة-
2010	95	/	/	/	/
2011	63	/	/	/	/
2012	56	/	1	02	/
2013	158	123	40	04	05
2014	23	38	56	05	08
2015	35	54	32	09	04
2016	989	110	91	24	/
2017	/	82	12	/	/
2018	25	37	17	10	/
المجموع	1444	444	249	54	17

المصدر: اللجنة التقنية للبلدية + معالجة الطالب

تمثيل بياني رقم (08) يبين حصيلة رخص البناء على سبيل التسوية 08/15 لبلدية غرداية

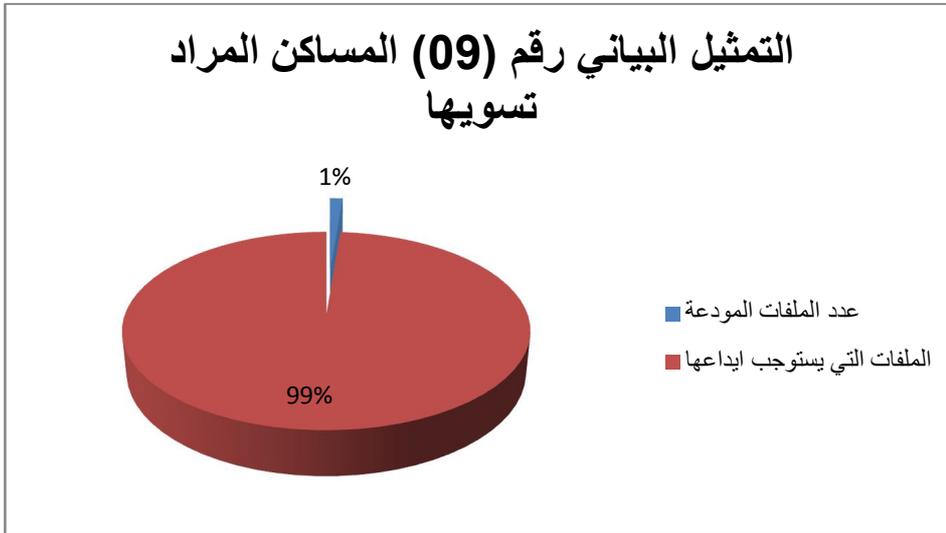
الملفات المدروسة ■ الملفات المؤجلة ■ الملفات المرفوضة ■ الملفات المقبولة - عقود مسلمة-



المصدر: معالجة الطالب

الدراسة التحليلية للمخالفات العمرانية

من خلال الرسم البياني السابق تبين ان بلدية استقبلت عدد هام الملفات وهو 1444 ملف بينما تمت دراسة 58 % منها خلال 10 سنوات مما ينم عن تباطئ العملية وهو ما يزعج المواطنين كما ان القليل جدا سيستفيدون من عقود الملكية وهي نسبة ضئيلة تقدر ب 2% كما ان كثير من الملفات مؤجلة والتي تقدر ب 33% وهي ملفات موجودة قيد التحقيق العقاري لدى مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري للبحث في العقار محل التسوية، وبالرجوع الى الملفات المودعة في بلدية غرداية نجد ان هناك ثلاث ملفات فقط يعود اصحابها الى ساكني 450 مسكن تساهمي محل الدراسة وبالتالي نحصل على مايلي :



المصدر: معالجة الطالب

من خلال التمثيل البياني السابق نستنتج انه نسبة 1% فقط من سكان الحي عازمين على تسوية سكناتهم وان دل على شيء فانما يدل على عزوف السكان عن تسوية مساكنهم في اطار 15/08 رغم انها فرصة ثمينة لتسوية وضعيتهم لان هذا القانون ربما سيوقف مستقبلا كما كان مقررا في اوت 2016 وبعدها تم تمديده ، ومما زاد الطين بلة ان هذه الملفات الثلاثة المودعة موجودة قيد الدراسة منذ سنة 2016 ولم يفصل فيما بعد ، وبالتالي لا توجد اي بناية تم تسويتها الى يومنا هذا، ومنه نستخلص ان لا اهمية لقانون 15/08 دون مبادرة المواطنين وتسهيلات الادارة ، كما أن التوسعات التي احدثت بعد تاريخ 2008/07/20 غير معنية بالتسوية في اطار احكام القانون السابق.

كما اننا اتصلنا بمديرية املاك الدولة لمعرفة اذا بإمكانها تسوية بعض المساكن فاجابت بانها ترفض تسوية البنايات التي استولت على الطرقات والساحات العمومية لانها تعتبر ملكية عمومية مشتركة.



6- تطبيق التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2016/02/21 التي
تحدد كفاءات معالجة أشغال اتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعزية بالمطابقة او
الاتمام بولاية غرداية : ويشمل البنيات المحصاة في اطار التعليمات وبنىات غير مكتملة وتم
 تحرير محاضر المرور الاول من طرف 22 عبر تراب الولاية.

الجدول رقم 21 :وضعية تطبيق التعليمات رقم 02 بولاية غرداية .

عدد المحاضر المحررة	البنىات المراقبة	عدد الخرجات الميدانية	عدد الاعوان المؤهلين لمصالح التعمير	البنىات المحصاة
1821	1821	89	22	2544

المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية

بناء على الجدول السابق تبين ان العملية متواصلة الا ان الواقع لم يعرف تحسن كبير من حيث المظهر
 الجمالي للمدينة ، كما ان ليس كل الاحياء معينة بهذه العملية – مثال: حي 450 مسكن غير معني -.

7- دفتر شروط المسكن ووعي السكان :

بالرجوع الى الوثائق الرسمية – المرفقة بالملحق -المسلمة الى المستفيدين برفقة المفاتيح والمتمثلة في :
 دفتر الشروط و محضر استلام المسكن وعقد الملكية تبين مايلي :

المستفيدين على علم تام بما تنصه مواد دفتر الشروط الخاص بحي 450 مسكن اجتماعي تساهمي
 ببوهرانة و امضوا عليه ،بحيث المادة 3 منه تنص : ان المسكن فردي يحتوي على طابق ارضي به
 غرفة وقاعة استقبال ومطبخ وحمام ومرحاض وفناء خارجي ووسط الدار وعلى الطابق الاول يحتوي
 على غرفة و سطح قابل للاستغلال تبلغ مساحته 2م110 ويعتبر امسكن بناية كاملة من الجهة الخارجية

وتم اعلامه من خلال المادة 04 أن المسكن تنقصه بعض الاشغال الداخلية وهي على عاتق المستفيد
 والمتمثلة في :

البلاط و الخزف الصحي والترصيص الصحي والدهن والزجاج والنجارة الداخلية والمعدات الكهربائية
 والوطائد المبرنقة (Plinthes)، كما انها اتاحت 8 انماط سكنية معدة من طرف مكاتب دراسات محلية.



الدراسة التحليلية للمخالفات العمرانية

بهذا المرقى العقاري OPGI قد اتاح للمستفيدين فسحة من اجل اختيار ما يناسبهم ويقومو بالاشغال الداخلية للمسكن بنفسهم و على حسب ذوقهم .

- وتنص المادة 06 من دفتر الشروط انه يجب على المستفيد احترام قواعد التعمير والهندسة المعمارية وان لا يدخل اي تغيير خارجي ولا توسعه افقية ولا عمودية على العقار المبيع، وعليه فهو مقيد بهذا الدفتر طالما امضى عليه فهو ملزم بجميع المواد التي فيه.
- واستنادا على محضر استلام المسكن ورد فيه ماييلي: يشهد المستفيد باستلام المسكن المعين مواصفاته سلفا ، ورضاه عن الاشغال المنجزة والتي تتوفق مع بنود العقد الذي ابرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية غرداية.

وبالرجوع الى عقد البيع المشهر وجدنا انه تنص مادة منه وشار اليها باليمنوعات والتي ورد فيها : على المستفيدين من شراء المساكن الفردية في اطار البيع على التصاميم التقيد بمايلي:

- عدم المساس بالجانب العمراني والهندسي الخارجي للمسكن تحت اي مسوغ
- عدم اضافة اي طابق على المسكن
- عدم الاضافة في المساحة الرضية مهما كانت الظروف.

بالرغم من اطلاع المستفيدين بحقوقهم وواجباتهم اتجاه سكاناتهم، اتفق معظم المخالفين بتوجيه رسالة الى جريدة النهار الي اوردت في مقال لها سكان حي 450 مسكن يطابون بتسليمهم شهادة المطابقة ، رغم ن معظمهم يعلمون انه لا تمنح لهم هذه الشهادة لقيامهم بتغييرات وبذلك هم يريدون الضغط على السلطات المحلية للقيام بذلك.

8- جهود ديوان الترقية والتسيير العقاري لتدارك الوضع :

المرقى العقاري دافع على مشروعه بقيامه باحصاء جميع المخالفات الموجودة بالحي وجوانبه وبرمجت زيارة ميدانية رفقة الامين العام السابق للولاية للوقوف على هذه التجاوزات شخصيا فاعطى وعودا بازالة البناءات الفوضوية الموجودة بمحاذاة الاسكنات وازالة التوسعات الافقية للمساكن على حساب الساحات والرصيف والطرق ، الا انها بقيت وعود فقط، نظرا لوجود عدة اطرار بالولاية تقطن بالحي



9- أهم المشاكل التي يعاني منها حي 450 مسكن :

انطلاقاً من العمل الميداني ووبناء على ما سبق وبالاطلاع على مختلف البيانات والمحاضر تبين أن الحي يعاني من عدة مشاكل تقع على مسؤولية على كل من :

9-1 المرقى العقاري OPGI :

- عدم ادراج لمواقف السيارات عند اعداد رخصة التجزئة والبناء، مما استوجب على الساكنين اسحداث مستودع لركن سياراتهم في البيوت.
- ضيق في مساحة السكنات مما اضطر السكان الى احداث تغييرات.
- عدم احترام معايير الانجاز (رداءة البناء وفقدان للجودة).
- عدم ادراج المحلات التجارية رغم وجود مساحات شاغرة .

9-2 مديرية التجهيزات العمومية :

- عدم اتمام تهيئة الطرق والارصفة.
- نقص المساحات الخضراء المهيئة
- اهمال الانارة العمومية.
- نقص بعض المرافق الضرورية مثل ابتدائية نظرا لوجود اخرى بعيدة عن الحي وقاعة علاج
- نقص فادح في التأتيت العمراني.

9-3 المواطنين والسكان :

- استغلال جزء من المساحات العمومية من أجل القيام بالتوسعات الفوضوية.
- استحالة تعبيد بعض الطرقات لوجود توسعات وبنيات فوضوية تمنع ذلك
- رمي النفايات في الأماكن العمومية.
- تشويه المنظر العمراني من خلال التدخل على الواجهات.
- الاستلاء على المساحات والفراغات العمومية الشاغرة.
- تكليف ممثل حي غير فاعل
- اهمال المساحات ورمي النفايات فيها
- تفشي الرذيلة في البيوت المغلقة والمهمشة

9-4 المصالح التقنية البلدية :

- تهميش المساحات الخضراء الموجودة وسوء تسييرها.
- غياب أماكن رمي النفايات المنزلية (نقص الحاويات للنفايات).

9-5 مصالح التعمير للبلدية والولاية :

- نقص الرقابة الدورية لورشات البناء.
- عدم تسهيل إجراءات التسوية للمواطنين.



10- الاقتراحات والتوصيات : وبناء على الدراسة التحليلية السابقة للحي نقدم اقتراحات لعلها

تساهم في تحسين

1-10 اقتراحات عامة :

- يجب مراعاة النمط لعمراني المحلي عند انشاء التجزئات السكنية واشراك الموطن في التخطيط.
- يجب النظر في المساحة المخصصة للسكنات لتلبي حاجيات السكان بحيث تكون بين :200-250 م.
- تشجيع البناء الذاتي في الصحراء مما يسمح بحرية اخيار التصميم والتحكم في جودة البناء عكس السكنات التي تتم عن طريق المرقبين العقاري التي تفرض عليهم نمط معين مما يجبر بعضهم الى القيام بتغييرات
- قبل تسليم المساكن على المستفيدين يجب تهيئة الحي بكل مرافقه مما يشجعهم على المحافظة عليه
- المراقبة الدورية و الدائمة خلال كل مراحل البناء والمدومة على ذلك.
- يجب القيام بالحملات التحسيسية باعلام المواطنين بالعقوبات المترتبة عن المخالفات العمرانية

2-10 اقتراحات خاصة بحي 450 مسكن :

- يجب اجبار السكان على احترام دفتر الشروط والافسخ عقد الملكية.
- هدم جميع التوسعات الخارجة عن مخطط التجزئة المصادق عليه سنة 2005
- حث المستفيدين على تسوية مساكنهم بموجب قانون 15/08 ، وتقديم لهم كافة التسهيلات.
- ضرورة تفعيل العقوبات في حق المخالفين لاحكام القانون السابق
- التشديد على الإتمام النهائي لأشغال البناء وفرض أجال محددة .
- الزام المستفيدين بالمحافظة على الواجهات كما كانت من قبل .
- يجب النظر بخصوص اضافة طابق لان اغلبية المواطنين قاموا بذلك ولكن بشرط المحافظة على نمط الواجهة بالتنسيق مع صاحب المشروع.
- ضرورة ادراج مستودع يستعمل كمرأب للسيارات نظرا لعدم توفر مواقف السيارات.
- تهيئة المساحة الموجودة بالحي مع اماجها بمساحة لعب للاطفال لتكون وظيفية
- تهيئة المساحات الخضراء بالعشب الطبيعي (قطاعات مزروعة) و إقتراح وضع نوع من الأشجار على جوانب الأرصفة ، تكون ملائمة للحي و المناخ السائد في المنطقة وتكون دائمة الإخضرار مع تكليف لجنة الحي بمهام الصيانة و الإعتناء بهذه الفضاءات.
- تعبيد الطرق المتبقية لتسهيل عملية الحركة.



خلاصة الفصل :

وبعد دراستنا للمخالفات العمرانية في حي 450 مسكن تساهمي ببوهاوة والاسباب التي وراء ظهور هذه التجاوزات وجدنا، وراينا كيف ان للمخالفات العمرانية تشوه المظهر العمراني من جهة وتخلق عدة مشاكل في الحي وتوصلنا الى أن من بين الاسباب الرئيسية للظاهرة هو نقص الوعي لدى السكان من حيث عدم احترام دفتر الشروط وعدم القيام باجراءات التسوية، وهذا راجع الى نقص الصرامة في تطبيق القوانين من طرف الجهات المعنية بمراقبة البناء.



الخاتمة العامة :

ان دراسة المخالفات العمرانية بالغ الاهمية للمجال العمراني ووجودها ينم على أن المدينة تعاني فوضى في تنظيم المجال وهذا نتيجة لمخالفة أحكام قوانين البناء والتعمير و التساهل في تطبيقها وتعطيل أسوب الردع الوارد في اغلب النصوص التنظيمية مراعاة للجبهة الاجتماعية كلها اسباب كانت كفيلة بظهور مدن مشوهة وبنائات غير متجانسة في طور البناء وغير متممة، وتبقى ادوات و مخططات التعمير حبرا على ورق وبدون مصداقية ، ويدفع الثمن المواطن جراء ظهور مشاكل عمرانية وترهن بزوال النسيج العمراني المخطط.

وعلى السلطات المحلية اتخاذ الاجراءات اللازمة قبل تفشي الظاهرة وتطبيق القانون على الجميع دون مراعاة لاحد ، كما لدور الرقابة اهمية بالغة لمعاينة اشغال البناء وتفادي استفحال الظاهرة التي يصعب ايجاد حلول لها فيما بعد، كما يجب عليها استخدام القوة العمومية والقيام باجراءات الهدم لردع المخالفين وفي النهاية يعتبر الحي المنسجم مرآة ويعكس مستوى الثقافي لقاطنيه والعكس بالعكس.