

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



مذكرة ماستر

ميدان الهندسة المعمارية ، عمران ومهن المدينة
تسيير التقنيات الحضرية
عمران وتسيير مدن

رقم: 77/M.STU/2018

إعداد الطالب:

شعيب لعيس

يوم: 27/04/2018

المخالفات العمرانية وأثرها على النسيج الحضري بمدينة " قمار "

لجنة المناقشة:

رئيس	أ. مساعد	جامعة بسكرة	شريف محمد لمين
مقرر	أ. مساعد	جامعة بسكرة	بودريعة سامية
مناقش	أ. مساعد	جامعة بسكرة	عثماني حورية

شكر وتقدير

"بسم الله الرحمن الرحيم"

قال تعالى: "واللشكر عمل لا يزيدنكم"

الحمد لله الذي وهبنا التوفيق والسداد ومنحنا الرشد والنبأ وأحاطنا بحلما بما همزها المنزكرة، ونر
جودا أنكون نذخرنا فيمنزنا الحساننا يوم القيامة، وعليه فإننا نقدر مجزلة الشكر وفائق
التقدير إلى أساتذتي الفاضلة: بوردية سامية التي قامت بدورها وأكثر ومجوداتها
الكبيرة والتي كانت حريصة جدا على تقديم منكرة جديرة بنيل شهادة الماستر وذلك
رغم إنزلاماتها اللبورية، وكما نشكر أساتذة ورئيس القسم الذين رافقونا في متولارنا
الدراسي فديهم كل الفضل على الذين منوا علينا منصح وإرشاد وتصويب
للإخطاء، إنكلمنا بعد نفيما بما همز العمل لمتواضعولو بكلمة طيبة ولا بنسة صافية.

إنكلم كلكم لأخلصا الشكر ...

إهداء

بسم الله والصلوة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم، أهدي هذا العمل المتواضع إليك: من ربي وأنتى وبالصلوات والرحوات، إليك أنجلي إنسا في هذا الوجوه أسمى الحبيبة. إليك من حمل بكر في سبيلي وحلني معنى الكفاح وأوصلني إليك ما أنا عليه أباي العزيز أدامه الله سنداً لي، إليك أخي محمد خليل وأخواتي أحملة وزهراء وإليك أخواتي وخمالي وأعمامي وعماتي ونحني بالزكر زكرياء وحمية ونسيرة وهاجرة وكما يقال رب اذ لم قلده أمتك عبد الخليم خاتم الله وكما أخص بالزكر حبيبي هندو نزار التي رافقتي في مسيرة التخرج وإليك من أروفا أيا يوافونا في هذا العمل لكن وافتهم المنية جدي محمد مخلو وأخني وقرة عيني أمين نزار فاللهم أرحمهم برحمته، وإليك زملائي وأصدقائي الأحرار محسن، آية، علي، يوسف، مروان، فاروق،

* شعيب *

أمن، أسماء، زينة، فاطمة وشكرًا.

الفصل التمهيدي

يتزايد سكان المدن منذ القدم بشكل متواصل ومستمر نتيجة العديد من العوامل والظروف التي تتحكم في هذا التزايد وهو ما يسمى بالنمو الديموغرافي أو النمو السكاني وهو تزايد عدد السكان بشكل متصاعد خلال فترة زمنية معينة، إن النمو الديموغرافي له العديد من الأسباب التي تساهم في الزيادة الكبيرة لعدد السكان أو إنتشارهم بشكل غير منتظم داخل المجال إذ أن هناك أسباب مشتركة بين كل الدول ألا وهي الأحداث الكبرى التي وقعت في العالم بأكمله ومست جميع الدول، كالثورة الصناعية وغيرها من الأحداث التي كان لها تأثير كبير على كافة أنحاء العالم. كما أن هناك أسباب خاصة بكل دولة من دول العالم، مثل: إستعمار دولة لدولة أخرى، كوارث طبيعية وغيرها من الأحداث، حيث لجأت جميع دول العالم إلى إتخاذ ما يسمى بالسياسة السكانية و التي تعرف على أنها مجموعة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة بهدف وضع وسائل وآليات التدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل إحترام مقاييس السعر والكمية المحددة، حيث تختلف هذه المقاييس من دولة إلى أخرى كل على حسب طبيعة إقتصادها ومستواها الإقتصادي والثقافي وذلك لتحقيق مجموعة من الأهداف من بينها محاولة التوزيع الجيد للسكن والسكان ومكافحة النزوح الريفي وتحقيق العدالة الإجتماعية.

مرت دولة الجزائر بهذه المراحل كغيرها من الدول وبظروف وعوامل أدت إلى إختلال النمو الديموغرافي في آجال قصيرة إذ مر عبر ثلاث مراحل، وهي كالاتي: مرحلة التراجع: في الفترة (من 1851 إلى 1872) والذي كان سببه الأمراض والمجاعات، ثم في الفترة ما بين 1872 إلى 1960 عرفت نموا بطيئا، وذلك نظرا لسياسات فرنسا المنتهجة مع الشعب أثناء فترة إستعمارها لها، لكن في ظروف الرعاية الصحية السخية وفترة الرخاء التي عاشته البلاد أثناء فترة الإستقلال شهدت الجزائر نموا سكانيا سريعا ومفاجئا في الفترة ما بين 1960 إلى 2008. ومن هنا نقول أن الجزائر ومن خلال الإحصاءات كانت لها سياسة سكانية منتهجة إلى أنها مرت عبر العديد من المراحل، نذكر منها: مرحلة السياسة السكانية خلال الفترة الإستعمارية التي مرت عبر مرحلتين إذ لم يعالج موضوع السكن في هذه الفترة بجدية وذلك بسبب الحدود الدنيا للمعيشة وإمتداد فترة الإستعمار، حيث وفرت فرنسا العديد من المساكن كل سنة لإحياء الإقتصاد الفرنسي في الجزائر من خلال العديد من المؤسسات والمصادر العمومية لتمويل السكن، وتبعاً لذلك وضعت سياسة سكانية أخرى ممتدة في الفترة ما بين 1962 إلى 1966 ولعب النزوح الريفي في هذه المرحلة أكبر دور وأكبر عائق للتكامل في توزيع السكنات ومحاولة خلق التوازن بين الريف والمدينة، بعد ظهور عيوب في السياسات السكانية لكل مرحلة إقترحت أن تقيد السياسة السكانية وفق العديد من المخططات ألا وهي مخططات التنمية الجزائرية دامت إلى غاية 1989 في نهاية المخطط الخماسي الثاني مما ساهم في ظهور العديد من الأنماط والبرامج السكانية في بداية 1990 التي دامت إلى حد الآن، ظهرت فيها العديد من العيوب. وقد حرصت السلطات المعنية على تصحيح وتعديل تلك المراسيم والقوانين في كل مرة للتقليل والقضاء على تلك العيوب. لكن في ظل التزايد المستمر والتطور الذي عرفه مجال البناء و التعمير وزيادة الحاجة إلى السكن من طرف السكان والمواطنين، فالاهتمام الكبير به بصفة عامة و بالسياسة السكانية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية و العميقة التي عرفتها مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن، جعلت الكثير من المفكرين و على إختلاف تخصصاتهم الاقتصادية، و التقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه النقائص حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالإقتراحات الكافية و اللازمة لمعالجة هذا الموضوع، ومع تعدد حاجيات السكان بسبب النظرة المختلفة للحياة و ظهور ما يسمى بالمدن حيث كان لذلك تأثير مباشر على العمران داخل المدينة . هذا الأخير الذي سبب مشاكل عديدة داخلها و ذلك بسبب الطلب المتزايد من طرف السكان على العيش في المدينة، لما تتوفره من خدمات و مرافق تساعد على عيش حياة أفضل و أحسن و ذلك بسبب تطور الأنظمة

الإقتصادية ، الحضرية ، الإجتماعية و العملية داخل المدينة ، وكما ذكرنا سابقا وضعت الجزائر بعد الإستقلال برامج مهمة لإستدراك ما خلفته الثورة ومن هذه البرامج برنامج التعمير و البناء ووضع وسائل و دوات لتهيئة المجال و إعادة تنظيمه من خلال مخططات تهدف إلى التسيير العقلاني و المدروس للأراضي، إثر هذه البرامج ظهرت العديد من التحولات العمرانية إذ أدت هاته الأخيرة إلى إحداث مجموعة من المشاكل و التناقضات داخل المجال العمراني شوهدت المنظر الجمالي للمدينة .

شهدت الجزائر عقب الإستقلال مباشرة حركة كبيرة عبر كامل التراب الوطني و هي ما سميت بالنزوح الريفي حيث يقوم سكان الأرياف بالتخلي عن الريف و التوجه نحو المدينة بحثا عن حياة أفضل ، مما أدى إلى زيادة مفرطة في حجم المدينة نتج عنها العديد من المشاكل و البنائيات المخالفة للمراسيم و القوانين المعمول بها داخل المدينة، ومنه نقول أن الأسباب والنتائج خلقت ما يسمى بالمخالفات العمرانية وهذا هو الموضوع الذي سوف نناقشه في هذه المذكرة، وسنقوم بمحاولة طرحه وفق خطة عمل تشمل العديد من المراحل محاولين بذلك الوصول إلى أبعد نقطة تخص هذه الظاهرة سواء من حيث الأسباب المساهمة في تفاقمها أو في الأثر الكبير الذي تحدثه داخل النسيج الحضري، وككل موضوع لا بد من أن نعطي العديد من المفاهيم التي تتعلق به أو التي سوف تتكرر في العديد من المواضيع في هذه المذكرة وسوف تدرج هذه المفاهيم ضمن الإطار المفاهيمي المتعلق بالمخالفات العمرانية. وهي عبارة عن كلمات مفتاحية محاولين بذلك نزع الغموض عن الفارئ أو المطالع للمذكرة وتسهيل فهمها وإنسجامه مع الموضوع أكثر، وأيضا سنتطرق إلى آليات الرقابة للإدارة المختصة في مجال التهيئة والتعمير وذلك مع إبراز العنصرين الأساسيين لعملية مراقبة التعمير ألا وهما الرقابة القبلية والرقابة البعدية بالإضافة إلى أننا سنتعرف على كل عنصر وكيفيات تدخله على المجال أو الوسائل التي يستخدمها في ذلك، كما سوف نخص بالذكر أيضا الإطار القانوني والتشريعي للمخالفات العمرانية إذ سنوضح من خلاله السندات والمراسيم والقوانين التي تضبط المجال العمراني وفق العديد من القواعد والأدوات وذلك لضمان إنشاء نسيج حضري متكامل ومنسق ووظيفي، منها: القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 176/91 المتعلق بكيفيات تحضير الرخص والشهادات وتسليمها المعدل والمتمم.....إلخ. حيث أنه عند مخالفة أي قاعدة أو عنصر من هذه القوانين والمراسيم ينتج عنه ما يسمى بالمخالفات العمرانية والتي يعاقب عليها القانون أو محاولة معرفة إن كان هناك ثغرات وهفوات تستغل من طرف المواطنين وتزيد من تفاقم هذه الظاهرة.

وفي سياق محاولة الإختيار الموفق لمجال دراسة الذي نستطيع من خلاله إثبات تفاقم المخالفات العمرانية داخل الأنسجة الحضرية للمدن، وهذا ما سنلاحظه في الفصل الثاني حيث إختارنا أن مدينة قمار الواقعة ببلدية قمار ولاية الوادي والتي هي الأخرى تعاني من هذه الظاهرة وقبل التطرق إلى معالجة المخالفات سنقوم بدراسة تحليلية لمدينة قمار وذلك من خلال ثلاث أجزاء ألا وهي الدراسة الطبيعية للمدينة لمعرفة خصائصها الطبيعية من خلال: الموقع، المناخ،إلخ. بالإضافة إلى الدراسة السكانية والتي من خلالها سنحاول التعرف على معدلات النمو الديموغرافي للسكان عبر العديد من الفترات للمقارنة بينها مع محاولة ربطها بالمخالفات العمرانية ومدى تفشيها داخل النسيج الحضري للمدينة لأن السكان هم المتسببون في خلق المخالفات العمرانية. أما في الجزء الثالث من هذه الدراسة وهو الدراسة السكنية فذلك سيتم لمعرفة كيفية إنتشارها في الوسط أو المجال العمراني للمدينة وذلك كون المخالفات العمرانية تمس المساكن بدرجة أولى وتأثر على محيطها.

و قد أخذنا كمثال على ذلك مدينة قمار بالوادي كموضوع لمجال الدراسة حيث شهدت مدينة قمار تطورا سكانيا كبيرا بسبب النمو الديموغرافي المتزايد و التدفق السكاني نحوها من جميع المناطق المحيطة بها ، تسبب ذلك في الإستغلال المفرط للمجال الحضري و خرق في القوانين المنصوص عليها و التلاعب في ظل الثغرات المتواجدة داخل هذه القوانين، وفي إطار إنجاز مذكرتي سنقوم بالدراسة التحليلية للمخالفات العمرانية بمدينة قمار مع محاولة حصر جميع أنواع المخالفات العمرانية في المدينة، وسندرس بعدها الأسباب المساهمة في تفشي هذه الظاهرة وذلك بمحاولة الإحاطة بأنواعها وجوانبها ومن هذه الأسباب مثلا: الأسباب تسييرية والمتعلقة بالإدارة المحلية، الأسباب إجتماعية وهي الخاصة بالفرد، أسباب الإقتصادية والمتعلقة بالوضع المالي سواء للمواطن أو للدولة....إلى آخره من الأسباب.

وبحكم أن مدينة قمار كبيرة المساحة سنأخذ حي منها كعينة للدراسة (وهو حي 19 ماي 1956) وذلك بمحاولة تقديم نسب وأعداد للمخالفات المرصودة بالحي، وبعدها سنقوم بتعميم نتائج هذه العينة على المدينة ككل لأن الحي جزء لا يتجزأ منها، ومن خلال ما سنتطرق إليه ستظهر لنا مجموعة من الآثار على النسيج الحضري الناجمة عن المخالفات العمرانية والتي تخل بوظيفته وتعمل على تشويه المظهر العمراني له، وفي الأخير سنحاول تقديم جملة من الحلول التي من شأنها التقليل من تفاقم هذه المخالفات ومحاولة الحد منها.

الإشكالية:

نظرا للتشريعات الموضوعية من طرف المشرع الجزائري في إطار البناء و التعمير التي ظهرت منذ السنوات الأولى بعد إستقلال الجزائر ، متجلية في أوائل السبعينات و ذلك بإتخاذ الجزائر لسياسة النهوض بالإقتصاد الوطني و إعادة بناء ما خربه المستعمر لتضمن السير و التحكم الجيد في المجال العمراني . لكن للأسف الواقع العمراني مخالف و غير مؤطر بالقوانين الموضوعية من طرف الدولة و متلاشي للغاية لعشوائية البناء و غياب الدراسة قبل ذلك.

و لكي نتمكن من الإحاطة بكل المخالفات العمرانية الناتجة و معرفة أنواعها، أسبابها، قواعدها و كيفية معالجتها نطرح مجموعة من التساؤلات أهمها:

التساؤل الرئيسي:

1- ماهي المخالفات العمرانية داخل النسيج الحضري؟ وماهي أسبابها؟ ومن هم المتدخلين في مراقبتها؟ وماهي عقوباتها؟

التساؤلات الفرعية:

1- ماهي إنعكاسات وتأثير المخالفات العمرانية على البيئة العمرانية؟
2- كيف التعامل مع المخالفات العمرانية الموجودة داخل النسيج الحضري؟ وماهي الحلول المقترحة للتقليل منها؟

الفرضيات:

1- يمكن أن يكون للقانون ثغرات تساهم في تزايد وتفاقم المخالفات العمرانية أو عدم كفاءة السلطات المعنية والهيئات المسؤولة عن التعمير و تخطيط المدينة، ونقص الرقابة العمرانية من طرف السلطات المختصة في التعمير.
2- إمكانية تسبب المواطنين في تفاقم المخالفات العمرانية داخل النسيج الحضري من خلال غياب الثقافة العمرانية للأفراد في إستغلال المجالات والفضاءات الشاغرة قصد بنائها وتعميرها وهذا ما ينتج عنه إختلالات ومشاكل داخل النسيج الحضري تتسبب في تدهور المجال العمراني.

1- أسباب إختيار الموضوع و مجال الدراسة :

1-1 أسباب إختيار الموضوع :

تكمن أهمية هذا الموضوع في إنتشار المخالفات العمرانية بكثرة وتفشيها داخل الوسط الحضري عامة وفي الجزائر خاصة فهي من أهم المواضيع التي تعاني منها كل سلطة أو هيئة مسؤولة داخل حيز عملها لما تخلفه من آثار و إنعكاسات على المجال الحضري وكونها تعيق كل المشاريع التنموية والمشاريع المتعلقة بتهيئة وتنظيم المجال، ومن جانب آخر محاولة الوصول إلى مخططات وأدوات تراعى فيها جميع العوامل الإقتصادية، الإجتماعية والثقافية.

1-2- أسباب إختيار مجال الدراسة :

إخترت مدينة قمار ك مجال للدراسة لإرتباطها المباشر بموضوع الدراسة وهو كثرة المخالفات العمرانية على مستوى أغلب الأحياء بها والتي نجدها بشكل مستمر متواصل، وكذلك معرفتي المسبقة بجميع التدخلات والتوسعات التي شهدتها المجال الحضري لمدينة قمار كونها مكان إقامتي ، وأيضا لتقادي العوائق والصعوبات التي يمكن مواجهتها أثناء القيام بالعمل الميداني كوني من هذه المنطقة.

2- الأهداف:

هناك العديد من الأهداف المرجوة من خلال هذه الدراسة ومنها:

- التعرف ميدانيا على المخالفات العمرانية الموجودة بمدينة قمار ومعرفة الأسباب الحقيقية لظهورها وإنتشارها .
- معرفة مدى تأثير هذه المخالفات العمرانية على النسيج الحضري من خلال معرفة أنواعها وعقوباتها.
- إحصائها ميدانيا ومعرفة المتسببين الفاعلين في تفاقم هذه الظاهرة.
- طرح جملة أو مجموعة من التوصيات والإقتراحات لمحاولة الحد من هذه المخالفات العمرانية .

3- منهجية البحث:

- ✓ **السند النظري:** يتم في هذه المرحلة جمع أكبر عدد ممكن من المعلومات من خلال الكتب، المذكرات، المحاضرات، المجالات، أصحاب الإختصاص ...إلخ. وذلك عبارة عن منطلق ذو قاعدة متينة للإحاطة بجميع المعلومات المتعلقة بالموضوع.
- ✓ **الدراسة التحليلية :** دراسة مدينة قمار سكانيا، سكنيا وإقتصاديا، ثم سنقوم بأخذ مجموعة من العينات داخل مجال الدراسة للتأكد من مدى إهتمام السكان بالقوانين ومدى تطبيقهم لها.
- ✓ **العمل الميداني :** الذي يتطلب معاينة لمجال الدراسة لتحديد جميع المخالفات الموجودة وتشخيص الواقع العمراني للمدينة. وذلك بالإستعانة بجميع المصالح المعنية التي تتدخل في تسيير وتنظيم المجال الحضري مباشرة، ونذكر من هذه المصالح:
 - المصلحة التقنية لبلدية قمار.
 - فرع مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لدائرة قمار.
 - شرطة العمران لدائرة قمار.

4- الوسائل المستخدمة:

- أدوات التهيئة والتعمير لمدينة قمار PDAU و POS للحصول على مختلف الإحصائيات الخاصة بالبلدية.
- الصور الفوتوغرافية وصور الأقمار الصناعية التي تساعد في تشخيص معالجة موضوع الدراسة.
- تحقيق ميداني لمعرفة جميع أنواع المخالفات العمرانية وإحصائها لتعطينا فكرة عن عددها وعن النوع الغالب داخل المدينة.

5- بنية البحث: يتضمن البحث ثلاثة فصول:

- ✓ **الفصل التمهيدي:** يتضمن المقدمة العامة، الإشكالية، أسباب إختيار الموضوع ومجال الدراسة.
- ✓ **الفصل الأول:** الإطار المفاهيمي والقانوني المتعلق بالمخالفات العمرانية وهو عبارة عن مفاهيم وقوانين تضبط المجال الحضري، ينقسم إلى ثلاثة أجزاء وهي كالتالي:
 - **أولاً:** يضم مفاهيم عمرانية عامة ومصطلحات لتسهيل الفهم للقارئ أثناء مطالعة المذكرة وإستيعاب المعنى المراد توصيله للقارئ.
 - **ثانياً:** مفاهيم خاصة بالمخالفات العمرانية لإبراز الموضوع المدروس بالإضافة إلى آليات الإدارة في الرقابة لمجال التهيئة والتعمير لمعرفة آلياتها وكيفية تطبيقها على أرض الواقع.
 - **ثالثاً:** يحتوي على الإطار القانوني للمخالفات العمرانية ومعرفة مجموعة من القوانين التي تضبط المجال العمراني لعدم تشويه النسيج الحضري وعدم الوقوع في المخالفات العمرانية.
- ✓ **الفصل الثاني:** الدراسة التحليلية والمخالفات العمرانية بمدينة قمار وهي عبارة على دراسة شاملة حول مجال الدراسة *مدينة قمار* من حيث العديد من المعطيات والإحصائيات لإعطاء صورة عامة حول مدينة قمار بالإضافة إلى دراسة عامة للمخالفات العمرانية بمدينة قمار وأسبابها، ويتضمن جزئين وهي كالتالي:
 - **أولاً:** يحتوي على كل من الدراسة الطبيعية والسكانية والسكنية لمدينة قمار.
 - **ثانياً:** يعالج ويعطي الدراسة التحليلية للمخالفات العمرانية بالمدينة وأسبابها، وذلك من خلال إعطاء نظرة عامة حول كامل أنواع المخالفات العمرانية المتواجدة بالمدينة.
- ✓ **الفصل الثالث:** الدراسة التحليلية للمخالفات الموجودة داخل حي 19 ماي 1956، ودراسة مدى تأثير نسيجه الحضري بها ومحاولة إعطاء طرق للتقليل منها، وينقسم إلى ثلاثة أجزاء وهي كالتالي:
 - **أولاً:** محاولة إعطاء تقديم عام لحي 19 ماي 1956 من خلال الدراسة السكانية والسكنية، وهو الحي الذي سوف نأخذه كعينة لدراسة المخالفات العمرانية.
 - **ثانياً:** يعالج هذا الجزء المخالفات الموجودة بحي 19 ماي 1956، سنقوم بدراستها بطريقة أكثر تفصيلاً وتوضيحاً من تلك المخالفات التي بمدينة قمار عامة.
 - **ثالثاً:** محاولة إبراز أغلب تأثيرات المخالفات العمرانية على النسيج الحضري، وإعطاء الإجراءات المتخذة من طرف السلطات المعنية، و إعطاء إقتراحات للتقليل من هاته المخالفات أو الحد منها.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والقانوني المتعلق

بالمخالفات العمرانية

مقدمة الفصل:

إثر الغموض وصعوبة الفهم الذي يظهر على القارئ أثناء مطالعته لمواضيع تحتوي على مفاهيم تقنية وخاصة بالموضوع المدروس، إقترحنا هذا الفصل ألا وهو الإطار المفاهيمي والقانوني المتعلق بالمخالفات العمرانية، حيث سنقوم بمحاولة الإحاطة بجميع المفاهيم والقوانين المتعلقة بالمخالفات العمرانية، إذ قسم هذا الفصل إلى ثلاثة أجزاء لإعطاء ترتيب وتنظيم جيد للفصل وعدم الخلط بين معلوماته ومحتوياته.

يهتم الجزء الأول بالمفاهيم العمرانية العامة حيث سنغطي العديد من المفاهيم الرئيسية المتعلقة بالعمران عامة وبموضوع الدراسة خاصة والتي سوف تتكرر في العديد من الأماكن في المذكرة كمصطلح العمران، النسيج الحضري، النسيج العمراني، المدينة.... إلخ، أما الجزء الثاني يهتم ويعرف المفاهيم الخاصة بالمخالفات العمرانية لزيادة توضيح المصطلحات المتعلقة بها وكيفيات وآليات الرقابة داخل المجال العمراني عليها، مثلا: المخالفات العمرانية، العقوبات العمرانية... إلخ، وفي هذين الجزئين أردنا أن نحاول شرح جميع مفاهيم الموضوع لتسهيل وتبسيط الفكرة للقارئ ونزرع الغموض عليه، وفي الجزء الثالث والأخير سنقوم بطرح مجموعة من القوانين التي لها علاقة مباشرة بموضوع الدراسة وذلك لمعرفة مدى إهتمام السلطات بهذا الجانب وكيفية التعامل مع المخالفات العمرانية داخل النسيج الحضري، ويعتبر هذا الفصل تقديم للمذكرة ومدخل للإنسجام الجيد مع الموضوع أثناء الإطلاع عليه.

أولا : مفاهيم عمرانية عامة.

تعددت المفاهيم في جانب التهيئة والتعمير وذلك بسبب ثروة هذا الجانب بالمعلومات والأفكار، لذلك سنغطي بعضا من المفاهيم العمرانية وهي كالآتي:

1- العمران:

العمران⁽¹⁾ هي كلمة من أصل لاتيني مشتقة من كلمة "Urbs" و التي تعني " مجال "المدينة، وقد عرف المهندس الإسباني Cerda العمران بوضوح والذي يقدمه كعلم لإندماج مجال المدن، يحتوي على وجهين: (نظري) يتعلق بخطابات و منشورات على المدينة، (تطبيقي) يتضمن إنجازات و تدخلات على الأنسجة الحضرية المتواجدة.

وكما يعرف العمران أيضا على أنه هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة.....، كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن و مفهوم هذه الكلمة يختلف من فترة زمنية إلى أخرى مما يسمح لنا بإعتماد تصنيفات كالعمران القديم و العمران الإسلامي و العمران الحديث⁽²⁾.

(1) Maouia Saidouni : Eléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah, Alger, 2000, p259 .

(2) خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة. دار الهدى، عين مليبية، الجزائر 2005. ص04.

2- المدينة :

هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية، إقتصادية، إجتماعية و ثقافية . هي تلك التصميمات و التشكيلات الرياضية و الهندسية و الفلسفية و الأيديولوجية، كما أنها تعبر عن تطور الفن في العمران . (1)

كما تعرف المدينة أيضا على أنها مكان مأهول بالسكان ينشأ ويتطور على أساس الصناعة والمواصلات وتنفيذ المهام أو الوظائف العلمية أو الثقافية، الإدارية والاقتصادية وتوفير الحاجيات للسكان، وطابع البناء والمرافق العامة، والمتطلبات والشروط التي تقررها تشريعات وقوانين تلك البلاد المعنية (2) .
أما الكاتب خلف الله بوجمعة فيعرف المدينة في كتابه على أنها ذلك التجمع للسكان، يتم فيه التبادل الاجتماعي والتفاعل الثقافي والنشاط الاقتصادي والتجاري كما أنها تعتبر مركزا لتلبية المصالح وقضاء الحاجيات والأغراض المتعددة والمتنوعة للسكان. (3)

3- الحي : (4)

يعرف الحي على أنه جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبة من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني وبنائه وتشكيلته وعدد السكان المقيمين به.
وهو مجال الحياة اليومية يسكن فيه سكان يستغلون بعض الفضاءات كالمساحات الخضراء وبعض الخدمات، له حدود واضحة وهي محاور النقل أو حدود يعرفها السكان، حيث لكل حي خصوصياته واستقلاليته، وله مركزه (مركز الحي به مجموعة من الخدمات اليومية) .

4- دفتر الشروط:

يعتبر دفتر الشروط من أهم الأدوات التي يعتمد عليها في تطبيق الأحكام التنظيمية والتشريعية المتعلقة بعمليات التهيئة والتعمير، خاصة إذا ما تعلق الأمر بإنجاز التخصيصات. و الذي أعتمد في وضع بنوده على كل من القانون 29/90 (5)، و المرسومين التشريعيين 175/91 (6) الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء و 19/15 (7) الذي يحدد كيفية تحضير مختلف الشهادات والرخص .

إن دفتر الشروط هو الوسيلة القانونية الأساسية التي تحدد التزامات و حقوق كل من صاحب التخصيص و المستفيدين منه، ضمن أطر عمرانية متميزة. من خلال ترسانة من المواد و البنود التي تحدد مجال تدخل كل واحد منهما. أين يقوم صاحب التخصيص بإعداده بالإعتماد على الشكل النموذجي الذي تعدده وزارة السكن و العمران، و يصادق عليه من طرف مديرية التعمير و البناء.

(1) الجمهورية الجزائرية : الجريدة الرسمية قانون توجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 .

(2) قباري محمد اسماعيل. علم الاجتماع الحضري ومشكلات التجهيز والتنمية. ص 284 .

(3) خلف الله بوجمعة العمران والمدينة دار الهدى 2005 ص 6 .

(4) الجريدة الرسمية قانون 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 العدد 15 .

(5) القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

(6) المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .

(7) المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1991 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم .

5- البيئة الحضرية (1) :

تعني مجموعة من العناصر الطبيعية و البشرية و الإحيائية المكونة لمشاهد الوسط الذي يعيش فيه الإنسان و يمارس به مختلف الأنشطة ، ذلك أن البيئة بهذا المعنى فضلا عن أنها الإطار الذي يحيا فيه الإنسان، فإنها تعتبر أيضا مصدر عطاء لكل ما يلزم لحياته و حياة المدينة و إستمراريتها معا، وهذا ما يجعل مفهوم البيئة الحضرية أبعد من أن ينحصر في حدود المدار الحضري، فيمتد ليشمل كل المجال الحيوي للمدينة .

6- النسيج الحضري (2) :

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق، الفضاء المبني، الفضاء الحر، الموقع و التجاوب بين هذه العناصر يعرف بخصائص الفضاء الحضري الذي يعرف تحولات ثابتة و راجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن.

7- النسيج العمراني (3) :

يعبر هذا المفهوم عن الخلايا المتضامنة والفراغات من العناصر الفيزيائي، الشبكات المختلفة، الفضاءات المبنية و غير المبنية، الأبعاد، شكل و نوعية البناء والعلاقة التي تربط بينها، ويرتبط مفهوم النسيج العمراني بالمورفولوجية العمرانية (تحليل الهياكل الفضائية) كما ترتبط عموما بإدراك السكان وخصائص الإطار المبني، ويتخذ شكلا ثابتا مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة وقد يتخذ ديناميكية لإمكانية تطور هذه الأشكال.

8- المظهر العمراني (4) :

هي تلك المواصفات الخارجية للمبنى و المتمثلة في عدد الطوابق أو علو البنايات ، مواد البناء ، أسقف السكنات ، السياج إلخ .

9- الرخص والشهادات والمعاملات المتعلقة بالبناء والتعمير :

1-9- الرخص :

1-1-9- رخصة التجزئة (5) :

تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها حيث تخضع رخصة التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي في حالة إنعدامها تخضع للتعليمات التي تحددها القاعدة العامة للتهيئة و التعمير .

و كما تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كانت خصائصها .

(1) د. كمال محمد الأمين ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، تيارت ، المؤرخة في جوان 2017 ص 4 .

(2) https://digiurbs.blogspot.com/2012/11/blog-post_23.html .

(3) خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة. دار الهدى، عين مليلة، 2005. ص 09.

(4) مرواني رحمة، خلاف أسماء، آثار المخالفات العمرانية على المظهر العمراني و التحولات و الرهانات، حالة التخصيصات

بوالصوف، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن، دفعة 2011 ص 02.

(5) المادة 24 من القانون 02/82 المؤرخ في 12 ربيع الثاني 140 الموافق 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية، العدد 06 .

9-3-المعاملات (1):

9-3-1-معامل شغل الأرض COS هو العلاقة بين عدد الأمتار المربعة لمساحة الأسطح المبنية على المساحة القابلة للبناء على الأرض (المساحة العقارية الصافية)، بحيث تحفظ القوانين الأخرى و الإرتفاقات المحددة لإستعمالات الأرض .

و بعبارة أخرى هو نسبة بين مساحة الأسطح و المساحة العقارية .

$$\text{COS} = \text{SP} / \text{SF}$$

SP: مساحة الأسطح .

SF: المساحة العقارية .

9-3-2-معامل الإستلاء على الأرض CES : يمثل نسبة الأرض المبنية مع المساحة العقارية و بعبارة أخرى هو النسبة بين المساحة المبنية و المساحة العقارية .

$$\text{CES} = \text{SB} / \text{SF}$$

SB: المساحة المبنية .

SF: المساحة العقارية .

ثانيا: مفاهيم خاصة بالمخالفات العمرانية.

سنحاول من خلال هذا الجزء ضم مجموعة من المفاهيم وشرحها والتي تتعلق مباشرة بالمخالفات العمرانية بالإضافة إلى كفاءات مراقبتها داخل النسيج الحضري وعلى أي أساس يتم ذلك، وسنذكر من هذه المفاهيم مايلي:

1/المخالفات العمرانية:

هي كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمارة التي تحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة بناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة (2). وأيضا هي مجمل الممارسات التي يتعرض فيها العقار (المجال الحضري) الى ضرر من خلال خرق القانون سواء تم ذلك بصورة فردية أو جماعية (3). وكما عرفت المخالفات العمرانية في القانون 29/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير على أنها كل أشغال البناء التي لا تحترم معايير البناء في إنجازها وتنتهك فيها بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في مجال التعمير والبناء (4).

(1) ربيعة دباش، إشكالية الإستخدامات السكنية في مدينة قسنطينة، الحصيلة والأفاق، ماجستير * غير منشورة* قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، جامعة قسنطينة 2005 ص 40.

(2) <https://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog-post.html>.

(3) الزاوي عبد القادر ، بولافة محمد إشكالية المخالفات العمرانية في ظل إنجاز السكن الفردي دراسة بعض النماذج لمدينة باتنة ، مذكرة تخرج لنيل

شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن ،جامعة أم البواقي ،دفعة جوان 2012 ، ص 04 .

(4) الجريدة الرسمية، القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الذي يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52، المادة 76، ص 1660.

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

2/العقوبات العمرانية (1) :

هي تلك الإجراءات الأمنية التي تقوم بها المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات أي هي الجزاء التي تفرضه السلطة العامة على الساكن نتيجة مخالفة ما سواء كانت عمومية أو خاصة و ذلك لعدم التماسي مع الرخص المنصوص عليها في قانون رخص البناء بحيث تفرض على المرتكبين إجراءات أمنية سواء كانت غرامة مالية أو هدم البناء.

تحاول السلطات المعنية من خلال هذه العقوبات التقليل من المخالفات العمرانية أو القضاء عليها وردع السكان من خلال تلك القوانين في حالة ارتكاب أي مخالفة تمس بالجمال العمراني للمدينة وتشوه النسيج الحضري، حيث نلاحظ من خلال الجدول أدناه أن العقوبات معظمها غرامات مالية وهي لا تكفي للحصول على نسيج عمراني متناسق ومتكامل بمعنى أنها لا تقوم بإصلاحات على البنايات المخالفة والتي تبقى مشوهة للمجال وتعيق وظيفيته. ونلخص جملة العقوبات المتعلقة بالمخالفات العمرانية بأنواعها في الجدول رقم (01) الموالي:

(1) الزاوي عبد القادر، بولافة محمد *مرجع سابق* ص04 .

جدول رقم(01): العقوبات الخاصة بالمخالفات العمرانية.

المخالفة	نوع المخالفة	العقوبة
المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة.	إنشاء تجزئة سكنية أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.	الحبس من 6 أشهر إلى سنتين زائد غرامة مالية 10000 دج إلى 100000 دج.
	تشديد بناية داخل تجزئة سكنية لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.	غرامة 100000 دج إلى 1000000 دج.
	بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذ كانت غير مرخصة أو لم يستلم بها حق الإنتفاع المؤقت لأشغال الإنتفاع.	الحبس 6 أشهر إلى سنة + غرامة مالية من 100000 دج إلى 1000000 دج.
المخالفات المتعلقة برخصة البناء.	عدم إنجاز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء.	غرامة مالية من 50000 دج إلى 100000 دج.
	تشديد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة بناء.	غرامة مالية من 50000 دج إلى 100000 دج.
المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة.	عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحددة.	غرامة مالية من 5000 دج إلى 20000 دج.
	إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها.	غرامة مالية من 20000 دج إلى 50000 دج.
	عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة.	غرامة مالية من 100000 دج إلى 300000 دج
	الإدلاء بتصريح كاذب.	وفقا لأحكام قانون العقوبات.
	الربط المؤقت أو النهائي للبناية الغير قانوني بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.	غرامة مالية من 50000 دج إلى 100000 دج.
	عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل المحددة.	غرامة مالية من 10000 دج إلى 50000 دج، في حالة العودة تضاعف الغرامة.
	عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية بعد تسوية وضعية في الأجل.	غرامة مالية من 50000 دج إلى 100000 دج.
عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على إتمام اشغال الإنجاز.	غرامة مالية من 5000 دج إلى 10000 دج في حالة العودة تضاعف الغرامة.	
	وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.	غرامة مالية من 5000 دج إلى 20000 دج.

المصدر: الجريدة الرسمية .

3- آليات و قواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير⁽¹⁾:

إنه و منذ صدور القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و قبله القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري تبنى المشرع الجزائري توجه جديد ونمط و إستراتيجية للرقابة من شأنها ضمان احترام القواعد في مجال النشاط العمراني ، كما حاول تفادي النقائص الواردة في التشريعات السابقة تفاديا لبروز الوضعيات اللاقانونية التي لا يمكن تسويتها أو الاعتراف بها وهذا بوضع التقنيات و الميكانيزمات التي تفرض إحترامها وإلزاميتها في إطار الرقابة القبلية أو رقابة المتابعة " الرقابة البعدية " على الأنشطة العمرانية.

3-1- آليات الرقابة القبلية:

تستطيع السلطات المعنية بمراقبة المخالفات العمرانية عن طريق الرقابة القبلية والتي لها العديد من الكيفيات للتدخل السليم على المجال العمراني وحسن إستغلال الأراضي، إذ تعتمد على 03 عناصر مهمة في الرقابة وهما القواعد العامة للتهيئة والتعمير وذلك من خلال عدة قوانين ومراسيم تنفيذية تساهم في ضمان التحكم بالمجال الحضري والتنسيق بين جميع مكوناته، أما العنصر الثاني بإستعمال أدوات التعمير ألا وهي المخططات ونذكر منها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU، ومخطط شغل الأراضي POS. أما العنصر الثالث والأخير يدخل في مراقبة المجال عن طريق عقود التعمير والتي هي الرخص والشهادات بكافة أنواعها وكيفية تطبيق هذه العقود على أرض الواقع.

3-1-1- الرقابة بإستخدام القواعد العامة للتهيئة والتعمير:

إن هذه القواعد هي عبارة عن قواعد موضوعية تتعلّق بالأرض القابلة للتعمير و مقاييس البناء كحد أدنى من القيود و الالتزامات الواجب إحترامها في أي عملية للتشييد أو البناء أو في حالة غياب أدوات التعمير أي قبل إعتادها و المصادقة عليها قانونيا.

3-1-1-1- القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري:

تضمن هذا القانون مبادئ و قواعد قانونية جديدة تتماشى مع التوجيه الجديد للدولة الجزائرية نحو نمط إقتصاد السوق بموجب دستور 1989، حيث قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة و تحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات و كذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها و كذلك التصنيف التقني للأراضي و تعريفها. و أخيرا وفي إطار التهيئة والتعمير فقد تطرق القانون 25-90 للأحكام المتعلقة بالأراضي المعمرة و القابلة للتعمير من حيث مايلي:

- التعريف بأدوات التعمير و الأسس التقنية التي تقوم عليها.
- إجراءات إعدادها و المصادقة عليها و القوة الإلزامية لها.
- إنشاء هيئات التسيير و التنظيم للمحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية.
- إنشاء حق الشفعة للدولة و مؤسساتها.
- القيود الخاصة في إستعمال الأراضي و كيفية التحويل إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.

3-1-1-2- القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004:

يتضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظائف السكن و الفلاحة و الصناعة و أيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية و المساحات و المواقع المحمية على أساس إحترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة و التعمير.

⁽¹⁾ <http://sciencesjuridiques.ahlamontada.net/t1216-topic> منتدى الأوراس القانوني

3-1-1-3- المرسوم التنفيذي 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المعدل والمتمم:

يضع هذا المرسوم القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية و المقاييس الواجب إعتماؤها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أو في حالة غياب أدوات التعمير و التي على أساسها تمنح رخصة البناء أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام و شروط خاصة يضاف إليها ما جاء به القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 الذي يتعلّق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية و المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

و يمكن حصرها كما جاء في هذا المرسوم إلى ما يلي:

- من حيث موقع البناءات و الطرق المؤدية إليها.

- من حيث موقع البناءات و حجمها.

- من حيث كثافة البناءات في الأرض عن طريق تحديد معاملات إستغلال الأراضي العمرانية.

- من حيث المظهر العام للبناءات و الشكل الخارجي.

- من حيث الإجراءات التي تطبق على العمارات ذات الإستعمال السكني.

3-1-2- الرقابة باستعمال أدوات التعمير:

إنه من أهم الضمانات التي جاء بها القانون 90-29 هو أنه قنن أدوات التعمير و جعلها ملزمة للغير و للجميع بما فيها الإدارة ذاتها وهذا عندما نصّ في المادة 41 منه، بقوله " و تلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتوَاهما " . و نصت المادة 10 منه كذلك على أنه : " لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء بشكل يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون."

يعتمد هذا النوع من الرقابة على مخططين مهمين ألا وهما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي وذلك من خلال ما يحتويانه من معلومات و قواعد تضبط المجال العمراني، بالإضافة إلى دراسة مدى إلزامية السلطات في تطبيق القوانين التي تتعلق بأدوات التعمير و مدى تطبيقها على أرض الواقع، وهي:

3-1-2-1- مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

حسب القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير و من خلال المواد 16 إلى 30 منه، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 05-28-1991 يحدّد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه.

- تعريفه:

هو أداة للتخطيط و التسيير المجالي و الحضري ، تحدّد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية و ضبط التوقعات المستقبلية للتعمير آخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

- محتواه : يحتوي هذا المخطط على مايلي :

- تقرير توجيهي : تحدّد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي و آفاق التنمية العمرانية و المناطق التي سوق يطبق فيها ، و يمكن أن يضم بلدية أو مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح إقتصادية و إجتماعية بإقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية و بقرار من الوالي المختص إقليميا.

حيث تضبط فيه القواعد المطبقة حسب كلّ منطقة و على حسب الأولويات، ومنه:

- يحدّد التخصيص العام للأراضي على تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- يحدّد توسّع المباني السكنية و تركز المصالح و النشاطات و موقع التجهيزات الكبرى و الأساسية.
- يحدّد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها .

كما يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محدّدة كمايلي :

- القطاعات المعمّرة الحالية.
- القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق 01 سنوات.
- قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد في آفاق 02 سنة .
- القطاعات الغير قابلة للتعمير.

كما تحدّد فيه أيضا الإرتفاعات و البناءات الممنوعة ، كثافة التعمير، المساحات التي يشملها مخطط شغل الأراضي، مناطق إنجاز المنشآت الكبرى والمرافق العامة وشروط المناطق المحمية.

- المستندات البنائية أو المخططات و هو تجسيد تقني لما جاء في المخطط.

- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

إن الأهداف المرجوة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا على تحديد المناطق الواجب حمايتها و من أمثلة هذه المناطق:

الأراضي الفلاحية :

لقد اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرا للتزايد السكاني المستمر وتفشي ظاهرة الإستغلال الغير عقلاني للأراضي دون احترام المعايير و الشروط القانونية المحددة في هذا المجال.

حماية البيئة و الموارد الطبيعية :

لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة و التعمير على ضرورة حماية البيئة لما تتضمنه من موارد طبيعية، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة و متطلبات حماية البيئة و المحافظة على إطار معيشة السكان.

حماية المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي:

لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة و التعمير والنصوص التطبيقية له أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، حيث منعت منعاً باتاً كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي كالحفريات و الآثار التاريخية لا اعتبارها جزء لا يتجزأ من الثورة الوطنية.

- إجراءات الإعداد و المصادقة:

- 1- المبدأ أنّه يجب تغطية كلّ بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتمّ إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تتمّ الموافقة على مشروع المخطط بعد مداولة المجلس الشعبي للبلدية أو البلديات المعنية.
- 2- إجراء تحقيق عمومي من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال مدة 45 يوم.
- 3- عرض المشروع للإطلاع عليه من طرف كل رؤساء غرف الفلاحة ، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية.

4- المصادقة عليه بموجب مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي.

5- يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كل على حسب حالته و تبعاً لأهمية البلدية :

- بقرار من الوالي : بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي للبلديات المعنية التي يقلّ عدد سكانها عن 200.00 ساكن.

- بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير مع وزير أو وزراء آخرون [الدّاخلية] : بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يكون عدد سكانها 200000 و يقلّ عن 500000 ساكن.

- بموجب مرسوم تنفيذي يتّخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير: بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية التي يفوق عدد سكانها 500000 ساكن.

6 - يبلغ المخطط المصادق عليه للوزير المكلف بالجماعات المحلية ، الوزير المكلف بالتعمير و مختلف الأقسام الوزارية و رؤساء المجالس الشعبية الولائية و البلدية.

7- يوضع تحت تصرّف الجمهور و ينشر بإستمرار في الأمكنة المخصّصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات.

3-2-1-3- مخطط شغل الأراضي: يعتبر مخطط شغل الأراضي من أهم أدوات التعمير المعتمدة في تسيير العمران في الجزائر وهو أيضا أداة من أدوات الرقابة القبلية للتعمير، وحسب القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومن خلال المواد 31 إلى 38، والمرسوم التنفيذي 178-91 المؤرخ في 28-05-1991 يحدّد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به .

- تعريفه :

هو أداة من أدوات التعمير، يغطى في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة ، تحدد فيه و بصفة مفصّلة قواعد و حقوق استخدام الأراضي و البناء من حيث الشكل الحضري للبنىات ومعرفة الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام ، المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية و الخضراء، الإرتفاعات، الشوارع، النصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها... و ذلك في إطار إحترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

- محتواه :

طبقاً للمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه فإنّ مخطط شغل الأراضي يشمل على الوثائق التالية :

- مذكرة إيضاحية و تقديم ، تبرز فيها مطابقة ما يتضمّنه مخطط شغل الأراضي مع الطوابط التي حدّدها المخطط التوجيهي و برنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها في شكل لائحة تنظيم.
- نظام يحدّد بالتفصيل حقوق البناء و كيفية استخدام الأرض بالنسبة لكلّ منطقة ويضبط فيه الشكل الحضري أو العمراني و تحدّد الشوارع و الإرتفاعات و الأحياء و الحد الأدنى و الأقصى للبناء المسموح به في المتر المربع و المتر المكعب الحجمي و القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي إلى غير ذلك من المعايير الواجب أخذها بعين الإعتبار أثناء الدراسة .

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

- أهداف وضع مخطط شغل الأراضي:

لمخطط شغل الأراضي العديد من الأهداف المراد تحقيقها أثناء إعداده، إذ أن هذه الأهداف تعمل على إقامة نسيج حضري، عمراني، متناسق، متكامل ومنظم. وهذه الأهداف هي كالتالي:

- تحديد المناطق العمرانية فهو وثيقة رسمية لتنظيم النمو الحضري على مدى متوسط .
- تحديد استخدام الرئيسي لكل مجال ضمن ما توضحه القوانين .
- تحديد مخطط شبكة الطرق والمواصلات .
- تحديد شبكات الهياكل الأساسية .
- تحديد الأحياء المهيكلة والتي تخضع للتحديث .
- تحديد الأماكن المخصصة للتجهيزات العمومية .
- تحديد الأحياء والشوارع والمواقع التي يجب حمايتها و ترميمها أو تجديدها .
- تعيين الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها .
- تحديد ودراسة كل من المساحات والعلو والأحجام وأنماط البناء وذلك لتوفير الراحة للسكان والزيادة في وظيفية المجال .
- تحديد الارتفاقات .

- إجراءات الإعداد و المصادقة :

يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي و يحضر المخطط بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته، حتى يكون بعد إعداده و المصادقة عليه من صلاحية البلدية كجهة إدارية لا مركزية لتسليم رخص البناء، و باعتبار أن رئيس المجلس الشعبي بلدي ممثلاً للبلدية، و عليه فإنه :

1- يقرّر إعداده بموجب مداولة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و بقرار من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ووزير التجمعات المحلية حسب كل حالة.

2- يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي لتحقيق عمومي خلال مدة 60 يوم.

3- عرض المشروع للإطلاع عليه من طرف رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمة المهنية ورؤساء الجهات المحلية و المجتمع المدني و كذا طلب الاستشارة و جوبا من الهيئات الإدارية التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات، وكذا خضوعه للإستقصاء العمومي 60 يوما

4- المصادقة عليه بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي على أساس نتائج الاستقصاء العمومي .

5- يبلغ مخطط شغل الأراضي المصادق عليها إلى الوالي المختص و كذا مديرية التعمير، الغرفة التجارية والفلاحية.

6- يوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق و البيانات التي يتكون منها المخطط.

3-2-1-3- مدى الطبيعة الإلزامية لأدوات التعمير :

بما أنّ أدوات التعمير هي التي تحدّد كيفية إستعمال الأرض و شروط و حقوق البناء فإنّ الملاك و المستعملين ملزمين كذلك باحترام الوجهة القانونية و التنظيمية التي حدّتها للأرض و تنفيذ كلّ الأشغال و الأنشطة العمرانية وفقاً لما جاء في هذه الأدوات.

فإذا نصت على أن عقار ما سوف يخصص لإنجاز مشروع ذي منفعة عمومية فمعناه أنه إذا كان ملكا خاصا فإن إجراء نزع الملكية سوف يشملها وعلى الإدارة إتخاذ الإجراءات المناسبة كرفض منح رخصة البناء أو تأجيلها أو فرض بعض الارتفاقات حتى لا تلجأ إلى دفع تعويضات أكبر.

و إذا تقرّر أن العقار سوف يخصص لإنجاز سكنات جماعية فلا يمكن للمالك كذلك أن يستعمله لغرض آخر و إذا صنف عقار على أنه غير قابل للبناء فإن مالكة أيضا لا يمكنه الحصول على رخصة من أجل البناء فيه إلى غير ذلك من القيود.

و لضمان إحترام أدوات التعمير وضع المشرع ميكانيزمات أخرى تضمن فعليا تجسيد هذه الأدوات و تحقيقها على أرض الواقع وهي الرقابة الإدارية عن طريق الرخص و الشهادات.

3-1-3- الرقابة القبلية باستخدام الشهادات والرخص:

هناك نوع من آخر من الرقابة القبلية والذي يعتمد على الرخص والشهادات، حيث أن الشهادات والرخص تندرج ضمن المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 08-05-1991 الذي يحدّد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، حيث تعمل عقود التعمير على وضع إلتزامات للمواطنين في كيفية التصرف سواء في قطعهم الأرضية أو مساكنهم أو غيرها وذلك لضمان الإستغلال الجيد للمساكن وتجنب التعسف على حساب القطع الأرضية، إذ تحتوي عقود التعمير على معطيات وخصائص رقابية مسطرة ضمن بنود و مواد قانونية يجب على المستعمل إحترامها قبل وأثناء وبعد البناء لعدم الوقوع في ما يسمى المخالفات العمرانية .

سوف نقوم بذكر عقود التعمير لكن سيتم شرحها مع المرسوم التنفيذي 91-176 في الإطار القانوني لهذا الفصل مع ذكر كل رخصة وشهادة على حدة ومعالجة كل واحدة منها بشكل تفصيلي في عنصر الرقابة القبلية باستخدام الشهادات والرخص.

- شهادة التعمير CERTIFICAT D'URBANISME .
- شهادة التقسيم CERTIFICAT DE MORCELLEMENT .
- رخصة البناء: PERMIS DE CONSTRUIRE .
- رخصة التجزئة PERMIS DE LOTIR .
- رخصة الهدم PERMIS DE DEMOLIR .

3-2- آليات الرقابة البعدية:

الرقابة البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة أثناء و عند الإنتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها و ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تنجسد في محاضر المعاينة و فرض عدة إلتزامات و واجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة أو الهدم.

إذ نص القانون 90-29 على وسائل و آليات الرقابة البعدية سواء من حيث الهيئات الإدارية المختصة أو من حيث إجراءاتها.

لكن نظرا لعدم نجاعتها و بروز بعض الثغرات إضطر المشرع إلى التدخل بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري للنص على إجراءات جديدة و عليه يثور التساؤل حول تحديد الجهات الإدارية المؤهلة للممارسة الرقابة من ناحية و كذا إجراءات و وسائل هذه الأخيرة.

3-2-1-1-2-3-1 هيئات الرقابة البعدية:

نصت المادة 73 من قانون 29-90 ضمن القسم الخاص بالمراقبة على أنه " يمكن للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعيان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها و إجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة و طلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء."

وعليه يتضح من خلال هذه المادة أن هيئات الرقابة البعدية في مجال العمران هي نوعان:
1- الأجهزة الإدارية و هي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني و الصحة العامة.
2- شرطة التعمير و المتمثلة في الموظفين المحلفين و المؤهلين للتقصي و البحث عن المخالفات في مجال البناء و الهندسة المعمارية.

3-2-1-1-2-3-1-1-2-3 أجهزة الرقابة البعدية:

هي هيئات و لجان ترأب التعمير و البناء داخل النسيج الحضري و تحافظ عليه لضمان السير الحسن للعمران داخل المجال، حيث تتم عن طريق متابعة مدى تطبيق قوانين و مراسيم التعمير على أرض الواقع من طرف المواطنين و ذلك لتحسيسهم أن عمليات البناء لا تتم فقط عن طريق استخراج رخص و شهادات بل هناك التزامات عند العمل بها يجب إحترامها، إذ تحرص هذه الهيئات على المراقبة لتحقيق الإنسجام و التكامل و الوظيفية في المجال بالإضافة إلى محاربة ما يضر بهذا التكامل و رصد الإختلالات داخله أي المخالفات العمرانية حيث أن الرقابة البعدية بعد رصد هذه المخالفات تتخذ الإجراءات اللازمة مع مرتكبيها و تختلف الإجراءات من مخالفة إلى أخرى.

تعتمد السلطات على العديد من الأجهزة للقيام بالرقة البعدية و لذلك سنقوم بمحاولة ذكرها لمعرفة كيفية تدخلها على النسيج الحضري، و هي كالتالي:

الوالي و المجلس الشعبي الولائي :

الولاية هي الجماعة العمومية الإقليمية و تمثل قاعدة اللامركزية في التسيير و أن الوالي هو ممثل الدولة و مندوب الحكومة على مستوى الولاية كما أن المجلس الشعبي الولائي هو المجلس المنتخب و هيئة المداولة فيها و عليه فإنهما يلعبان دورا أساسيا في مجال التهيئة و التعمير عن طريق المصالح التقنية و كذا مديرية التهيئة و التعمير أو عن طريق اللجان المشكّلة لهذا الغرض.

أما الوالي و هو الهيئة التنفيذية فإنه ينشط و يراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية و منها التهيئة و التعمير و المصالح التقنية و كذا تنفيذ القوانين و التنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام و الأمن و السلامة السكنية العامة و إتخاذ ما يراه مناسبا من قرارات إدارية.

المجلس الشعبي البلدي و رئيسه:

البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية و مكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية فإن المجلس الشعبي البلدي يشكل كذلك من بين أعضائه لجانا دائمة أو مؤقتة منها لجنة التهيئة العمرانية و التعمير بموجب مداولة و يرأس اللجنة منتخب بلدي و له أن يستعين بأي شخص يستطيع بحكم إختصاصه تقديم معلومات مفيدة لأشغال اللجنة و كذا إعداد التقادير المناسبة و عرضها للتداول . أما رئيس المجلس الشعبي البلدي و هو الهيئة التنفيذية فإنه يكلف بتنفيذ مداولات المجلس الشعبي البلدي . و عليه فإنه يهتم بالمهام الآتية:

- يتولى رئيس البلدية في إطار المحافظة على النظام العام العمراني، السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال التعمير و تسليم رخص البناء أو تجزئة العقارات و تقسيمها أو هدمها عندما يكون مخالف لقوانين التعمير و البناء.

- السهر على نظافة العمارات و سهولة السير في الشوارع و المساحات و الطرق العمومية .
- التحقق من إحترام تخصيصات الأراضي و قواعد إستعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين و التنظيمات .
- في إطار حماية التراث العمراني تهتم البلدية بحماية الطابع الجمالي و المعماري و كذا المحافظة على المواقع الطبيعية و الآثار نظرا لقيمتها التاريخية و الجمالية.
- العمل على مراقبة و متابعة كلّ أصحاب المبادرات العمرانية ومدى مطابقة أعمالهم مع التعليمات والقواعد العمرانية و كل المعطيات الخاصة بالعملية المزمع القيام بها.
- شرط الموافقة القبلية للمجلس الشعبي من أجل إنشاء أية مشروع على تراب البلدية يتضمن مخاطر من شأنها الأضرار على البيئة

لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني:

- تنشأ على كلّ مستوى ولاية هيئة تدعى اللّجنة الهندسية المعمارية و التعمير و المحيط المبني، تتكوّن من ممثلي الدولة و ممثلي الجماعات المحلية و كذا ممثلي الجمعيات المهينة أو أشخاص مؤهلين في ميدان التهيئة و التعمير الكّلّ في حدود 3/1 . تتولّى تعريف التراث المعماري حسب العناصر و المواقع و جرده، و على هذا الأساس فإنها تقوم بمايلي:
- القيام بالتعاون مع المصالح الخارجية للوزارات بإعداد دفاتر التعليمات الخاصة لحماية التراث المعماري و الحفاظ عليه وكذا مساعدة الهيئات المكلفة بذلك.
- ترقية الخصائص المعمارية المحلية.
- مساعدة الهيئات في تكوين ملف الإقتراحات و المتعلقة بتصنيف المواقع وكذا الإدارات و الجماعات المتدخلة في ميدان البناء و إعلامها.
- إبداء الإستشارة في كلّ مسألة تتعلق بالبناء و التعمير، وذلك في إطار إعداد أدوات التعمير و المشاركة في وضعها وتسليمها.
- إرشاد السلطات المحلية على مواقع النشاطات المضرة و العمل على إزالتها وإعادة هيكلة مناطق النشاطات وإبداء الرأي في برامج تهيئة العقارات الحضرية وتوفير المساحات الخضراء وأماكن الراحة و الترفيه و المناطق المشجرة و تهيئة الإطار المبني و الإدماج العمراني.

3-2-1-2- الأعدان المكلفين في مراقبة التعمير:

خول القانون بعض الموظفين المؤهلين للتقصي و البحث عن المخالفات من قبل شرطة عمرانية تم تكوينها في إطار الإصلاحات الجديدة التي جاءت بها بمختلف القوانين، وذلك نظرا لخصوصية و تعقيد مجال التهيئة و التعمير و كذا ضرورة التدخل الصارم ومعاقبة المخالفين ، فكان من اللازم إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر تأهيلا للبحث و التحري على المخالفات في هذا المجال المعقد وهو ما يسمّى بشرطة التعمير و عليه أعطى المشرع الجزائري صفة ضابط شرطة قضائية في هذا الميدان.

وتتكون لجنة الموظفين المختصة في مراقبة التعمير من: ضابط شرطة قضائية، مفتش التعمير، المهندسين المعماريين، المتصرفين الإداريين، التقنيين السامين و التقنيين الذي هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بوزارة الهندسة المعمارية و التعمير وكذا على مستوى الولايات طبقا للمرسوم التشريعي 94 - 07 المؤرخ في 18 ماي 1994 والذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.

- يضاف إليهم مفتشي السياحة و مفتشي البيئة في مجال العمران، وذلك في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

- يضاف إليهم أخيرا رجال الفن المؤهلون بصفة خاصة و المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي و أعوان الحفظ و التثمين و المراقبة طبقا للقانون 04/98 المؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق لـ 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وذلك عندما يتعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة ضد التراث الثقافي و التاريخي و الأثري.

يقوم هؤلاء الموظفون بتأدية اليمين القانونية أمام المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها مقر إقامتهم الإدارية قبل الشروع في أداء مهامهم، وفقا للنماذج المحددة عن طريق المرسوم التنفيذي 318-95 الصادر في 14-10-1995 و المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 36-97 المؤرخ في 14-01-1997 المحدد لشروط تعيين الأعوان و الموظفين المؤهلين لتقصي المخالفات العمرانية و التنظيم في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير .

3-2-2-3- إجراءات الرقابة البعدية:

3-2-2-3-1- طبقا لأحكام القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل و المتمم بالقانون 04-05 في 14 أوت المؤرخ 2004، المتعلق بالتهيئة و التعمير:

- حالة البناء بدون رخصة:

يشترط في كل عمليات البناء الحصول على رخصة مسبقة و في غيابها فإن المشرع لا يعترف بأي حق مكتسب أو الحق في التسوية أو التصحيح بل يخول للإدارة الحق في رفع دعوى أمام القاضي الإداري الإستعجالي

- طلب هدم البناء طبقا لأحكام المادة 78 من القانون قبل إلغاؤها.

- حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة:

نصت المادة 78 على أنه : تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 – 77 إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

وعليه ففي هذه الحالة وقبل إلغاء المادتين 76 و 77 . كان المشرع ينص على أنه في حالة معارضة الإدارة لعدم تطابق البناء المنجز مع الرخصة فإنه يحق للوالي أو لرئيس البلدية أن يرفعا دعوى قضائية إستعجالية أمام القاضي الإداري طبقا للقواعد العامة من أجل الحصول على أمر بتوقيف الأشغال وفي حالة ثبوت عدم المطابقة يمكن للقاضي الإداري أن يأمر بهذه التدابير ونفس هذه الصلاحيات أعطيت للقاضي الجزائي في حالة الحكم بالإدانة.

إلا أن هذه التدابير لم تطبق بالكيفية و السرعة المطلوبة من قبل الإدارة و القضاء وكثيرا ما كانت تفرض سياسة الأمر الواقع خاصة إذا رفعت الدعوى متأخرة أمام القضاء وكان البناء قد تم إنجازه. هذا ما جعل المشرع يتدخل بموجب المرسوم التشريعي 94 – 07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري وألغى أحكام المادتين 76 و 78 ونص على قواعد و إجراءات جديدة لغرض احترام قواعد التعمير و متابعة المخالفين.

3-2-2-2- الإجراءات التي نص عليها المرسوم التشريعي 94 - 04 المؤرخ في 06 أفريل 1994 المتعلق بالتطبيق السليم للقانون:

المشرع حاول تفادي الثغرات التي تضمنها قانون 90 - 29 . وجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية ونجاعة على حساب تدخل القضاء .

فبالإضافة الى المتابعة الجزائية في حالة مخالفة قواعد البناء فإن المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي و المعاينة و تحرير المحاضر من طرف الأعوان المؤهلين وكذا في توقيع الغرامات المالية على المخالفين وإلزامهم بتوقيف الأشغال أو القيام بمطابقتها أو هدمها وهذا أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها .

وفي حالة إستمرار المخالف في الأشغال بعد إنذاره بوقف الأشغال من قبل شرطة التعمير فإن المادة 53 منه أجازت للإدارة حق الهدم وعلى نفقة المخالف ودون اللجوء الى القضاء.

وما على الإدارة سوى إخطار الجهة القضائية الإستجالية من أجل تثبيت أمر توقيف الأشغال وتحقيق المطابقة وذلك إضافة إلى المتابعات والعقوبات الجزائية.

وبعد دراسة آليات الرقابة على العمران من طرف السلطات المعنية وجدنا أنها تتدرج وفق مرحلتين ألا وهما الرقابة القبلية والرقابة البعدية وكل منها يحوي على عناصر، و أي خلل في هذه الأخيرة سواء كان في الرقابة القبلية أو البعدية لا يسمح بأن تتم الرقابة بالشكل المطلوب مما يبقي إختلالات داخل المجال العمراني.

ثالثا: الإطار القانوني للمخالفات العمرانية في الجزائر .

سنقوم في هذا الجزء بمحاولة ذكر مجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية التي تتعلق بصفة مباشرة بالمخالفات العمرانية وذلك لمعرفة مدى حرص السلطات على التصدي لهذه الظاهرة المنقشية في المدن الجزائرية، ومن هذه القوانين نذكر مايلي:

1- الأمر رقم 01- 85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها :

يحدد هذا الأمر القواعد الإدارية للتسيير العقاري في مجال التعمير و التهيئة العمرانية و قواعد شغل الأرض قصد المحافظة عليها و حمايتها من حدوث مخالفة عمرانية داخل المجال.

1-1- البناء دون الحصول على رخصة بناء : و تنص هذه القواعد على أنه :

- لايجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي ، لم يحصل على رخصة بناء سلمتها له السلطة المخولة قانونيا أن يبني أو يقيم أي بناء مهما كان موقعه ، نوعه ، أو إستعماله سواء تضمن أسسا أو لم يتضمنها ، و سواء كانت الأشغال تستهدف تشييد منشأة جديدة أو توسيع بناء أو الزيادة في العلو أو تغيير في الواجهة أو توزيعه الخارجي .

- لا تحل أي رخصة إدارية كيف كان نوعها و مهما كانت السلطة التي تسلمها محل رخصة البناء .

- يهدم كل بناء يشيد دون رخصة بناء قبلية، و يعاد المكان إلى حالته الأصلية على نفقة الباني، دون المساس بالمتابعات الأخرى .

و لهذا يجب أن تتخذ جميع التدابير و الإجراءات في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها و هذا لتسهيل عملية البناء التي تتطابق طبيعتها و أهدافها مع كل ما سطرته الأحكام النهائية أو المؤقتة لموقع إقامة البناء أو لمنطقة في مجال التعمير .

2- المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 17 / 09 / 2005:

يضبط هذا المرسوم القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة كما يحدد أيضا الشروط التي يجب أن تتوفر في مشاريع البناء حيث أن هذه القواعد يجب أن تحترم من طرف المواطنين لعدم الوقوع في المخالفات العمرانية والحصول على مجال عمراني منسجم.

و هذا تطبيقا لأحكام القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير . فعدم العمل بهذه القواعد يؤدي إلى الوقوع في مجموعة من المخالفات أهمها:

1-2- أنواع المخالفات حسب المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المعدل والمتمم:

1-1-2- مخالفة موقع البناء و الطرق المؤدية إليه :

نظرا لأهمية موقع البناء و الطرق المؤدية إليه فإنه يمكن حدوث مخالفة على مستواها ، و منه يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة التجزئة للأرض من أجل البناء أو منحه شريطة إحترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين و التنظيمات المعمول بها و هذا في كل الحالات التالية :

- إذا كانت البنايات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو إستعمالها .

- إذا كان البناء أو التهيئة المقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات و الإنجراف و إنزلاق التربة و الزلازلالخ.

- إذا كانت البنايات أو التهيئة بفعل موضعها و حجمها من طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة .

- إذا كانت البنايات بفعل أهميتها و موقعها يمكن أن تتعارض مع الأحكام الواردة .

- يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموعه عمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة ، و نظرا لمتطلبات حفظ الصحة و الأمن و طمأنينة العمارة المزمع إنجازها فلا يجوز إقامة بناية على بعد يقل عن ستة 06 أمتار من محور الطريق ، بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصنيف مصادق عليه ، ما عدا إذا كان الأمر يتعلق بتجزئة أو مجموعة سكنات تمت الموافقة عليها .

2-1-2- مخالفة موقع البنايات و حجمها : لتفادي الوقوع في هذا النوع علينا إتباع مايلي :

- البنايات التي تقام في ملكية واحدة يجب أن لا تحجب الفتحات التي تنير غرف المساكن بأي جزء من العمارة .

- يجب أن يستفيد نصف من العمارة على الأقل من الواجهة المثقوبة بالفتحات المستعملة لإنارة الغرف بالمسكن .

- يجب وضع كل مسكن بكيفية تجعل نصف عدد الغرف تطل على الواجهة .

2-1-3- تجاوز معامل شغل الأرض (كثافة البناءات في الأرض) :

إن الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء المناطق الحضرية أو المعمورة ، يعبر عنها بالتناسب بين مساحة الأرضية خارج البناء الصافي و مساحة قطعة الأرض (أو معامل شغل الأرض) و تساوي واحد 1 .
و تحدد تنظيمات خاصة بالكثافة المقبولة تبعا لمختلف أنواع الأراضي التي تقع خارج الأجزاء الحضرية من البلدية .

2-1-4- مخالفة المواصفات التقنية لطبيعة الأماكن (مظهر البنايات):

لكل منطقة خصائصها و طبيعتها التي تميزها عن باقي المناطق، و بالتالي فهي تخضع لأحكام و قواعد تنظمها فمخالفة هذه الأحكام تؤدي إلى ارتكاب مخالفة و بالتالي فإنه :

- يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة ، إذا كانت البنايات و المنشآت المزمع بناؤها، تمس بموقعها و حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية و كذا بالمحافظة على المعالم الأثرية .

- يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم و وحدة في المظهر و إستعمال المواد المتماشية مع الإقتصاد الصحيح في البناء و ذلك من أجل التماسك العام للمدينة و الإنسجام في المنظر .

2-1-5- عدم إحترام العلو المرخص به :

يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البنايات المجاورة في المناطق المبنية بعد تجزئتها و التي تمثل وحدة في المظهر و تقع في مناطق حضرية يكون فيها المخطط العمراني قيد الموافقة .

2-1-6- عدم إقامة السياج :

يجب إنجاز السياج بإنسجام كامل مع البنايات الرئيسية ضمن القواعد المعمارية و البناء ، ولا يجوز أن يتجاوز إرتفاع السياجات مترين و أربعين (2.40 متر) على طول طرق المرور و الجزء المبني منه يقل عن متر و خمسين (1.50 متر) إنطلاقا من الرصيف .

2-1-7- التعدي على المساحات الخضراء :

يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تعطي أهمية أكيدة و لم يتم ضمانها ، أو إذا كان إنجاز المشروع ينجز عنه قطع عدد كبير من الأشجار .

3- المرسوم التشريعي 94 - 07 المؤرخ في 18 ماي 1994 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004 :
نص القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير على إختصاص القاضي الجزائري بالنظر إلى جميع الجرائم الناجمة عن مخالفات القانون رقم 29-90 و النصوص القانونية المتعلقة به إلى أن نصت المادة 77 من هذا القانون على جرائم البناء أو المخالفات العمرانية بصفة عامة دون تعدادها و تبعا لذلك جاء المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 15 ماي 1994 ليوضح غموض المادة 77 من قانون 90-29 إلا أنه جاء بمادة وحيدة هي المادة 50 و التي تحصي أنواع المخالفات كمايلي :

3-1-1- أنواع المخالفات حسب المرسوم التشريعي 94 - 07 المؤرخ في 18 ماي 1994 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم:

3-1-1-1- تشييد بناية بدون رخصة بناء :

يعد البناء دون رخصة من أهم الجرائم الواقعة على العقار المبني ، نظرا لأهميتها في ردع مخالفات العمران و نظرا لكثرة النزاعات حولها سواء أمام القضاء الإداري أو القضاء العادي فرخصة البناء تعد وسيلة إستحدثها المشرع ليسر رقابته الإدارية على المجال العمراني ، و ذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء ، التعرية أو إعادة البناءإلخ ، أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تبيح له ذلك.

الغرض من رخصة البناء هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه القانون أو ما يتطلب من أجل السير الحسن لإنجاز المباني ، و عليه تقوم مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء .

3-1-1-2- تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء :

إذا كانت رخصة البناء شرط ضروري قبل الشروع في إنجاز البنائيات ، فإن كل شخص تحصل على رخصة البناء واجب عليه التقيد بها ، و قد عمل المشرع على وضع عقوبات لمن يخالف القواعد التي تفرضها رخصة البناء و عدم إحترام الإرتفاع المرخص به يعرض صاحبه لغرامة مالية تحددها الهيئات المختصة في ذلك ، و في حالة الإستيلاء على ملكية الغير و في حالة تعديل الواجهة أيضا يتعرض لعقوبة مالية .

3-1-1-3- عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار :

ألزم المشرع القائم بالأشغال أن يقوم بالتصريح و الإشهار ، و تتمثل هذه الإجراءات في وضع لافتة تبيين مراجع البناء طبقا لرخصة البناء الممنوحة ، و تتضمن اللافتة على : إفتتاح الورشة ، تاريخ الإنتهاء ، إسم صاحب المشروع ، مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالإنجاز.....إلخ.

فإن لم يضع المستفيد من الأشغال هذه اللافتة يتعرض لعقوبة مالية ، و إن لم يصرح المستفيد من الأشغال بفتح الورشة أو إتمام الأشغال يتعرض أيضا لعقوبة مالية ، و قد تكون المخالفة في حالة وضع اللافتة إذا لم تستوفي جميع البيانات اللازمة ، أو تكون اللافتة الموضوعية مخالفة للنموذج المقرر ، و الهدف من وضع اللافتة هو ضمان قيام المقاول و المهندس بالتنفيذ طبقا للرسومات و المواصفات و إجراء يسمح بالمراقبة للهيئات المختصة .

4- السند القانوني لشرطة العمران:

لدى شرطة العمران أيضا قانون تطبقه في مراقبة العمران وكيفية التعامل مع تلك المخالفات العمرانية المرصودة، وتقسم المخالفات على حسب شرطة إلى عدة أنواع وهي:

4-1- أنواع المخالفات حسب السند القانوني لشرطة العمران:

4-1-1- البناء دون رخصة بناء على ملك خاص أو ملك للغير:

لا يجوز إقامة بناء على ملك خاص أو ملك للغير دون الحصول على رخصة بناء مسبقا من طرف السلطات المعنية قانونيا ، و في هذه الحالة يقوم مفتش التعمير بإعداد محضر مخالفة وترسل نسخة منه إلى المجلس الشعبي الولائي و أخرى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و النسخة الثالثة إلى مديرية التعمير والبناء ، و يتم متابعة المخالفة لمدة 30 يوما و بعدها يصدر قرار الهدم مباشرة والذي يقوم بتنفيذه رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 08 أيام من إصدار القرار بالهدم.

4-1-2- القيام بإنجاز أشغال دون ترخيص (الهدم - التجزئة):

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

4-1-3- تجاوز معامل شغل الأرض بمقياس معين في النسب المقررة أو تجاوز معامل أرضية البناية (المساحة المبنية على الأرضية) بمقدار معين في النسب المقررة:

في هذه الحالة يتم إعداد محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية لقانون التعمير للأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء و بعد التأكد من المخالفة يصدر قرار الهدم.

4-1-4- الإستلاء على جزء من ملكية الغير:

لا يمكن إقامة أي نوع من الأشغال على جزء من ملكية الغير و عند التأكد من حدوث المخالفة يتم تهديم الجزء المبني في ملكية الغير وإعادته إلى حالته الأصلية ، و ذلك من خلال إعداد محضر يتبعه تقرير بكيفية الهدم.

4-1-5- تعديل الواجهة أو إنجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية:

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

4-1-6- عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء:

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

5- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 الموافق 2 مايو 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.

- يتعين على الملاك و أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون 08-15 يوليو 2008، أن يصرحوا إلى رئيس المجلس البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بناياتهم.

- يجب أن يسحب المصرح استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية ، حيث يعد التصريح في خمس (05) نسخ طبقا لاستمارة النموذج المرفق بملحق هذا المرسوم.

*زيادة على عناصر المعلومات المنصوص عليها في أحكام المادة 25 من القانون رقم 08-15، يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البنايات بملف يحتوي على مايلي:

5-1-1- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام حسب المادة 19 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 :

5-1-1-1- فيما يخص البناية غير المتممة و المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

-الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

-بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.

-مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناية.

-أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15.

5-1-1-2- فيما يخص البناية غير المتممة و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

-الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

-مخطط الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.

-وثائق مكتوبة و بيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.

-مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.

-أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد ، طبقا لأحكام المادة 29 من القانون 08-15.

5-2- عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة و غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة كما جاء في المادة 20 من القانون 08-20:

-الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة

-مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500.

- المخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت بسلم 50/1.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية و الميكانيكية للأرض بعين الاعتبار
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.
- 5-3- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء :كما جاء في المادة 21 من القانون 08-15:**
- وثائق مكتوبة و بيانية و مخططات الهندسة المدنية للبناء كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني ، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء -بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية
- 5-4- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة و غير حائزة على رخصة البناء كما جاء في المادة 22 من القانون 08-15:**
- الوثائق المكتوبة و البيانية و مخططات الهندسة المدنية للبناء تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.
- أجل إتمام البناية يتم تقديره من قبل مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.

يودع التصريح لتحقيق مطابقة بناية مرفقا حسب الحالة بأخذ الملفات المذكورة في المادة 4 ، لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية ، مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع و هوية المصرح.

يدون التصريح بمطابقة البناية في سجل خاص تسيره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي للبلدي ، يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

عند إيداع التصريح بمطابقة البناية الذي يخص بناية غير متممة ، يجب أن يعلم المصرح رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال و يسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق الأشغال من أجل المطابقة حسب النموذج الملحق بهذا المرسوم.

يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوموا بزيارة البناية في خلال ثمانية (08)أيام التي تلي إيداع التصريح ، على أساس المعلومات و الوثائق التي قدمها المصرح.

ويحررون في هذا الشأن ، محضر عدم مطابقة البناية الذي تبين فيه بصفة دقيقة حالتها أو مكان وجودها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناية يلحق النموذج الخاص بمحضر عدم المطابقة بهذا المرسوم.

إذا لم توقف الأشغال فورا في حالة عدم الإتمام يجب على الأعوان غلق الورشة.

-يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع (04) نسخ من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة و الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير و البناء للولاية ، في خلال خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته.

تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي ، و في حالة عدم وجوده ، يراعى مدى وجوده ، يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

ويؤخذ الموقع و الطبيعة و مكان إقامة المشروع و إيصال الطريق و الحجم و المظهر العام للبناية أو للبنائيات المبرمجة و انسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار في هذا الشأن، نظرا لقواعد التعمير و جميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني و كذلك التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما تراعي الدراسة احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في مجال الأمن و الصحة و البناء والخصائص الجمالية و كذلك فيما يخص حماية المحيط و المحافظة على الإقتصاد الفلاحي.

تقوم مديرية التعمير و البناء المكلفة بدراسة التصريح بجمع الموافقات و الآراء من :

- المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية.
- مصالح الحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري و على العموم كل البنايات المخصصة للسكن و التي يمكن أن تخضع لشروط خاصة ، منها على وجه الخصوص مايتعلق بمحاربة الحريق.
- مصالح الآثار و المواقع المؤهلة و السياحة ، عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به.
- مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90-29.
- يجب على مصالح الدولة التي تمت استشارتها طبقا للمادة 11 ، أن ترسل في جميع الحالات موافقتها ورأيها في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.
- تعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب.
- يجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفا يلحق بطلب الرأي.
- تشكل مديرية التعمير و البناء ملفا لكل طلب تحقيقا للمطابقة يحتوي على:
- التصريح كما تقدم به المصرح.
- محضر المعاينة و الرأي المعطى لمصالح الدولة التي تمت استشارتها.
- رأي مديرية التعمير و البناء.

يجب أن يدون كل ملف في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير و البناء و يودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة وذلك في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها تتم معالجة التصريحات من لجنة الدائرة طبقا للأشكال و الإجراءات و القواعد كما هو محدد في القانون 08-15.

6- القانون 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، و تسليم ذلك المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-317 المؤرخ في 03 شوال 1430 الموافق لـ 22 سبتمبر 2009 المعدل و المتمم .

إن هذه الشهادات و الرخص التي تسمى بعقود التعمير تضبط مجموعة من القواعد داخل المجال إنطلاقا من كيفية إستغلال أراضيها و طريقة تقسيمها و تجزئتها وصولا إلى إقامة بنايات عليها و مطابقتها لكي يتم دمجها داخل الوسط الحضري و إستغلالها سواء كانت بنايات ذات وظيفة أو تجارية أو غيرها، حيث أن التقيد بها يخلق وظيفية داخل المجال وذلك من خلال الحصول على نسيج متناسق و متكامل من حيث البنية.

مما يعطي للمدينة طابعا عمرانيا موحدا، إن هذه الشهادات و الرخص هي وكما ذكرنا سابقا آلية من آليات الرقابة القبلية للإدارة في مجال التهيئة و التعمير.

6-1- شهادة التعمير CERTIFICAT D'URBANISME .

من خلال المواد 6-2 من المرسوم التنفيذي 91/ 176 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، و تسليم ذلك.

6-1-1- التعريف : هي تلك الوثيقة الإدارية التي تبين حقوق البناء و الإرتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية حيث تبين:

- أنظمة التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الإرتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية كتوقعات نزع الملكية.

- الإتفاقات الإدارية الأخرى لاسيما منع البناء أو تحديده.

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.
تسلم هذه الشهادة بناء على طلب من كل شخص معني، حيث يشتمل - الطلب - على " : موضوع الطلب،
إسم مالك الأرض ، العنوان ، التصميم ، المراجع المساحية."

يودع طلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي ويدرس هذا الطلب وتسلم الشهادة حسب أشكال منح رخصة البناء.

تبلغ خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب.

تحدّد مدة صلاحيتها بسنة واحدة من تاريخ التبليغ.

و يمكن لصاحب التعمير عند عدم إقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الأجل المطلوبة ، التقدم بطعن سلمي أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية.

6-1-2- أهميةها:

-إحاطة الجمهور والغير و إعلامه بالوضعية القانونية و الإدارية للقطعة الأرضية المعنية.
-لا يمكن طرح أنظمة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية الشهادة.

6-2- رخصة التجزئة PERMIS DE LOTIR

من خلال المواد 57-58-59 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمواد 7 إلى 25:

6-2-1- التعريف: هي تلك الوثيقة الإدارية التي تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها و التي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة ، و تنشأ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة.

و عليه فإنّه تبدو أوجه الاختلاف بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم من حيث أمرين:

- أنّ شهادة التقسيم تخصّ إمكانية تقسيم ملكية العقارات المبنية بينما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.

أنّ شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الإتفاقات المتعلقة بالعقار و لا تصلح كشهادة للتعمير بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزأة الملكية إلى جزئين أو أكثر قصدا إنجاز بنايات جديدة و تنشأ بالنسبة لكل قطعة بناء حقوق بناء جديدة.

6-2-2- أحكام رخصة التجزئة:

6-2-2-1- الطالب:

الأصل أن طلب التجزئة يقدّم من المالك أو وكيله مرفوقا بنسخة من العقد أو التوكيل كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري طلبها باعتباره متحصل على سند حيازي مشهر.

6-2-2-2- الشكّل و الإجراءات:

يودّع الطلب في (05) نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي و يرفق بتصميم للموقع و هياكله القاعدية و التصاميم و مذكرات تبين طرق حماية البيئة و برنامج الأشغال و دفتر الشروط يقرّر نموذج الوزير المكلف بالتعمير مع خضوع ذلك لاستشارة المصالح المختصة.

6-2-2-3- قبول طلب التجزئة:

يبت فيه في غضون (03) أشهر أو الأربعة الموالية لتاريخ إيداعه و يكون إصداره من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو باعتباره ممثلاً للدولة و كذا الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالات و يحدّد هذا القرار التوجيهات التي يتكفّل بإنجازها صاحب الطلب و أشغال التهيئة القرّرة و أجلها كما يضبط الإجراءات و إرتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأرض المجزأة طبقاً لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 و هو المرسوم المذكور أعلاه .

يوضع قرار التجزئة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.

يشهر القرار من قبل الجهة الإدارية المختصة و على نفقة صاحب الطلب بمكتب المحافظة العقارية خلال أجل مدته شهر من تاريخ الإعلان عنه و طبقاً للقاعد العامة للشهر العقاري طبقاً لنص المادة 6/23 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 أعلاه.

وتحدّد مدّة صلاحيته بـ 3 سنوات تحت طائلة الإلغاء و يمكن تقسيم الأشغال إلى مراحل طبقاً لنص المادة 24 من المرسوم.

6-2-2-4- رفض طلب التجزئة:

لا يسلمّ الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأراضي المراد تجزئتها موافقة لمخطط الشغل الاراضي المصادق عليه أو مطابقة لشهادة التعمير و عليه فإنه في غيابهما يمكن رفض منح هذه الرخصة إلى طالبيها و كذا في حالة غير موافقة الأرض المجزئة للقواعد العامة للتهيئة و التعمير كما يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محلّ تأجيل لمدّة سنة كاملة عندما تكون أدوات التعمير في حالة الإعداد طبقاً لمواد 18 و 19 من المرسوم و في جميع الأموال فإنه لا يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة إلا للأسباب المبينة في قانون التهيئة و التعمير مع تعليل قرارات الرفض من أجل الطعن فيها إما سلمياً أو أمام القضاء .

6-2-2-5- إمتداد آليات الرقابة إلى عمليات البيع أو الإيجار بالنسبة للأرض المجزأة:

طبقاً للمادة 25 من المرسوم التنفيذي 91-176. فإنّ كلّ عملية للبيع أو الإيجار لقطعة أرضية موجودة ضمن الأراضي المجزأة مرهون بتسليم الجهة الإدارية المانحة للرخصة شهادة مرجعية تبين مدى تنفيذ الأشغال و مطابقتها مع التوجيهات التي تضمنها قرار تسليم رخصة التجزئة.

كما أن تسليم الشهادة لا يعفي المستفيد من الرخصة من القيام بمسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية لاسيما إذا ما تعلق بالتنفيذ الأمثل للأشغال.

و تجدر الإشارة إلى ضرورة التمييز بين التجزئة و التقسيم من جهة و بين عقد القسمة للعقارات المملوكة على الشيوع من جهة ثانية لأن قسمة العقارات المملوكة على الشيوع لا تحتاج إلى الموافقة المسبقة للجهات الإدارية المختصة بالتنظيم العمراني لأنها مجرد عملية للخروج من حالة الشياخ و هو حق مخول للمالكين على الشيوع و لم يقيدّه المشرع بأيّ إجراءات أو شكليات إدارية معينة.

3-6- رخصة البناء: PERMIS DE CONSTRUIRE.

يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 و مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم.

1-3-6- التعريف:

قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية.

2-3-6- أصناف رخص البناء:

يمكن تصنيف رخص البناء الى صنفين أساسيين هما:

1-2-3-6- رخصة بناء عادية :

تكون في شكل قرار إداري وحيد من الجهة المختصة بمنح رخصة البناء وفق القانون، وهي الشكل الغالب في الميدان العملي.

2-2-3-6- رخصة البناء الاستقصائية :

و نعني بها تلك الحالات التي يشترط فيها القانون الحصول على ترخيص خاص من إحدى الجهات المعنية قانوناً قبل الموافقة على منح الرخص العادية ، و تختص هذه الرخصة بمناطق معينة كان قد وضعها المشرع تحت وصاية إحدى الوزارات غالباً نظراً لطبيعتها الاستراتيجية في التنمية أو نظراً لإشتمالها على مناطق أثرية و غير ذلك من الأسباب.

3-3-6- محتوى ملف رخصة البناء:

1-3-3-6- ملف اداري: ينبغي أن يقدم طلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه أو المرخص له قانوناً أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

يجب أن يقدم صاحب الطلب و دعم طلبه بالوثائق التالية:

-إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/12/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري .

-أو توكيلاً طبقاً لأحكام القانون رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975.

-نسخة من العقد الإداري ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

2-3-3-6- ملف تخطيطي : يرفق طلب البناء بملف يشتمل على الوثائق التالية:

-تصميم لموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

- مخطط كتلة البناءات و التهيئة المعد على السلم 1/200 أو 1/500 و يشتمل على البيانات التالية :

-حدود القطعة الأرضية و مساحاتها و توجيهها و رسم الأسيجة عند الاقتضاء.

-منحنيات المستوي أو مساحة التسطیح المقاطع التخطيطية للقطع الأرضية.

-نوع الطوابق للبناءات المجاورة أو المرتفعات و أعدادها.

-ارتفاع البناءات الموجودة أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية او غير المبنية.

-المساحة الاجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض.

-بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع موصفاتھا التقنية الرئيسية ونقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على القطع الأرضية.

-تصاميم معدة للتوزيعات الداخلية لمختلف المستويات البناية و المشتملة على شبكة المياه الصالحة للشرب و المياه المستعملة و الكهرباء و التدفئة و الواجهات بما في ذلك واجهات الأنسجة و المقاطع الترشيديّة.

4-6- شهادة التقسيم: CERTIFICAT DE MORCELLEMENT

من خلال المواد 32-26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه، حيث تعرف على أنها:

6-4-1- التعريف :

هي الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام و دون تغيير في حقوق البناء أو الإتفاقات المفروضة عليها . و لا تصلح كشهادة للتعجير .

وتتم مراحل الحصول على شهادة التقسيم كمايلي :

- الطلب : يكون من المالك وحده أو موكله و عليه إرفاق الطلب نسخة من عقد الملكية أو التوكيل.
- إرفاق الطلب بملف كامل يشتمل تصميم الموقع، التصاميم الترشيدية التي تشمل مخططات كتلة البناءات ، المساحة المبنية ، المساحة الإجمالية ن تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار إقتراح التقسيم.
- يحضر الطلب في (05) نسخ و يودع بأمانة رئيس المجلس الشعبي البلدي و تسلّم طبقا للأشكال المقررة بخصوص رخصة التجزئة و خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.

حيث تحدّد مدّة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.

6-5- شهادة المطابقة: CERTIFICAT DE CONFORMETE :

تنص المادة 56 من قانون 29-90 على أنه " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي لتسلم له شهادة المطابقة " . كما تنص المادة 75 منه كذلك على أنه " يتمّ عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلّم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي . " كما تعرض المرسوم التنفيذي 176-91 لشهادة المطابقة بالمواد 54-60.

6-5-1- التعريف :

هي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء.

6-5-2- إجراءات تسليم شهادة المطابقة:

- ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء و بعد الإنتهاء من الأشغال وخلال (30) يوم التالية إيداع تصريح يعد في نسختين يتضمن الإخطار بإنتهائها وهذا بمقر المجلس الشعبي البلدي وترسل نسخة منه الى مديرية التهيئة و التعجير على مستوى الولاية.

- تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا وبمبادرة من رئيس البلدية أو مديرية التهيئة و التعجير عندما لا يتم إيداع التصريح بإنهاء الأشغال في الأجل المطلوبة و المتوقعة في رخصة البناء.

6-5-3- التحقيق في شهادة المطابقة:

- تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس البلدية و مديرية التهيئة و التعجير وكذا ممثلين عن المصالح المعنية كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون إستشارتها قبل تسليم رخصة البناء.

- تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على إستدعاء من رئيس البلدية بعد إستشارة مديرية التهيئة و التعجير لدراسة طلبات المطابقة وذلك في أجل (03) أسابيع بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال.

- يرسل رئيس البلدية إشعارا بالمرور يخطر فيه المعني بتاريخ إجراء عملية مراقبة المطابقة قبل (08) أيام على الأقل.

- تجرى عملية مراقبة المطابقة ويحرر محضر الجرد الذي تدون فيه جميع الملاحظات وآراء اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

4-5-6- تسليم شهادة المطابقة:

ترسل مديرية التهيئة والتعمير محضر الجرد مرفقا بإقتراحها إلى السلطة المختصة – الوالي أو رئيس البلدية – من أجل تسليم شهادة المطابقة وهذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة.

5-5-6- رفض تسليم شهادة المطابقة:

إذا ما أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء، تعلم الجهة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم الشهادة وعليه بمطابقة أعمال البناء ، كما تذكره بإمكانية المتابعة وتذكيره بالعقوبات التي يمكن أن يتعرض لها طبقا للقانون.و في غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال (03) أشهر التالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء.

يمكن للمعني القيام بطعن سلمي بموجب رسالة موصى عليه إما إلى وزير التعمير عندما يكون الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة أو إلى الوالي في الحالات الأخرى و لجهة الطعن أجل شهر للرد وإلا عدت الشهادة ممنوحة ضمينا طبقا لنص المادة 65 من المرسوم.

6-5-6- طبيعة شهادة المطابقة:

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف إجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة بإستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

6-6- رخصة الهدم: PERMIS DE DEMOLIR.

من خلال المادة 60 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمواد 74-61 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه ، نعرف رخصة الهدم كمايلي:

1-6-6- التعريف:

هي الوثيقة الإدارية التي تشترط في كلّ عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة و سواء كان الهدم كلياً أو جزئياً و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا لأحكام القواعد القانونية المعمول بها و كذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا لبنايات المجاورة.

2-6-6- أحكام رخصة الهدم:

1-2-6-6- الطالب:

ينبغي أن يقدم الطلب من مالك البناية الأيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة مرفقا بتصميم الموقع و الكتلة و أسباب إجراء العملية و حجم أشغال البناء.

6-2-2-6- البت في الطلب:

- يرسل الملف في (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص.
- تحضر المصالح المختصة بالتعمير في البلدية طلب رخصة الهدم باسم الرئيس.
- يحدّد أجل التحضير بـ (03) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف.
- إلصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل هذه الفترة.
- يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مدعّمين بوثائق شرعية.

* حالة القبول:

طبقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه، لا يمكن رفض منح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع لإنهيار البناية و تسلّم رخصة الهدم في شكل قرار صادر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إستشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و المصالح الأخرى و لا يمكن للمعني البدء في أشغال الهدم إلاّ بعد فوات (20) يوم من تاريخ الحصول عليها و بعد إعداد تصريح بفتح الورشة و تصبح رخصة الهدم لاغية و منقضية في الحالات الآتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل (05) سنوات.

-إذا توقفت خلال (03) سنوات الموالية.

-إذا ألغيت الرخصة بموجب قرار قضائي.

* حالة الرفض أو السكوت:

إنّه لا يمكن للإدارة رفض طلب رخصة الهدم كذلك إلاّ للأسباب القانونية و أنّ يكون القرار الإداري معللا تعليلا كافيا و للمعني كذلك الحق في تقديم طعنا سلميا أو رفع الأمر إلى الجهات القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له و تجدر الإشارة أنّه لا يرخّص بأيّ هدم من شأنه المساس بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي إلاّ بعد إستشارة و موافقة المصالح المختصة طبقا للمادة 69 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

و فيما يخصّ البناءات الأيلة للسقوط فإنّ المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، نصّ في المواد 175 و مايليها على إجراءات خاصة والتي تقوم بها البلدية بإعتبارها مسؤولة على ضمان أمن و سلامة المواطنين.

إنّ كلّ هذه الشهادات و الرخص تختص بمنحها الجهات الإدارية كما تخضع لإجراءات و شكليات معينة في منحها كالإستشارة أو البت في الاعتراضات و تجسد فعلا آلية الرقابة القبلية للإدارة على النشاطات العمرانية من أجل الحفاظ على النظام العام الإداري و العمراني.

7- القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006:

يندرج مشروع هذا القانون في سياق استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة للفضاءات الحساسة وتثمينها وترقيتها. ويقوم هذا المشروع على العديد من المبادئ والاعتبارات تتمثل في وضع إطار تشريعي منسجم يضمن ترقية المدينة، ويكرس هذا القانون مبدأ التشاور والتكامل في إعداد الاستراتيجيات المتعلقة بسياسة المدينة والمساهمة في إنجاحها وترقية الاقتصاد الحضري والتنمية المستدامة، وتجسيد مهام المراقبة ومتابعة كافة النشاطات المتعلقة بسياسة المدينة مع التركيز على الخدمة العمومية والشفافية والعمل والتضامن وتعزيز حضور الدولة وتطبيق القانون وتحديد إطار مؤسسي وتنظيمي لتسيير المدينة وتحديد صلاحيات الفاعلين ودورهم، والتقليل من الاختلالات في المناطق الحضرية ومراقبة توسع المدن وإعتماد قواعد التسيير والتدخل والاستشارة، حيث تقوم على مبادئ التعاقد والشراكة وتنويع مصادر التمويل للتنمية المستدامة للمدينة وإنشاء مصدر للمدينة يتولى تخطيط سياسة المدينة ومتابعة تنفيذها.

7-1- أهداف القانون التوجيهي للمدينة:

للقانون التوجيهي للمدينة أهداف تصب كلها في هدف الرقي بالمدينة الجزائرية ومن بين هذه الأهداف مايلي:
- يهدف هذا القانون إلى تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.

- تقليص الفوارق بين الأحياء و ترقية التماسك الاجتماعي .
- القضاء على السكنات الهشة و غير الصحية.
- التحكم في مخططات النقل و التنقل و حركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.
- تدعيم الطرق والشبكات .
- ضمان توفير الخدمة العمومية و تعميمها.
- حماية البيئة والوقاية من الأخطار.
- ترقية الشراكة والتعاون بين المدن.
- إندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية و العالمية.
- تحقيق التنمية المستدامة .
- المحافظة على البيئة الثقافية و ترقية الوظائف الاقتصادية للمدينة .
- إعادة هيكلة و تأهيل النسيج العمراني وتصحيح الاختلافات الحضرية.
- المحافظة على المساحات العمومية و المساحات الخضراء و ترقيتها.
- تدعيم وتطوير التجهيزات الحضرية .
- من خلال هذا الإطار المفاهيمي للمخالفات العمرانية نستنتج مايلي:

1- المشرع الجزائري عرف الأراضي العامرة و القابلة للتعمير [الأراضي العمرانية] ووضع القواعد القانونية والإدارة التي تخضع لها إما في القانون رقم 90 – 25 المتعلق بالتوجيه العقاري أو القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير و مراسيمه .

2- أنه قنن أدوات التعمير و جعلها الإطار العام والمرجع الملزم لأية عمليات عمرانية و قام بربطها بوثائق إدارية هي الشهادات و الرخص كتعبير عما جاءت به و طبقا لشكليات معينة.

3- وضع القواعد العامة للتهيئة و التعمير كحد أدنى لا بد من إحترامه، وذلك في حالة غياب أدوات التهيئة و التعمير.

4- ربط الحق في البناء بحق ملكية الأرض كما جاء في القانون رقم 29-90.

5- أهم ما جاء به القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، هو أنه اشترط أن تكون هذه الترخيصات المسلمة صريحة و ليست ضمنية بعد إنقضاء الأجل الممنوحة للإدارة من أجل البت في الطلبات و أصبح السكوت يفسر على أنه رفض صريح من قبل الجهات.

إذ يعطي هذا للمعنى الحق في رفع دعوى أمام القضاء المختص طبقاً لنص المادة 63 منه عندما نصت على أنه: " يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم الغير مقتنع بغير طلبه أن يقدم طعنا سلمياً أو يرجع قضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

6-المشروع سحب من القاضي حق الحلول محل الإدارة في منح هذه الرخص لطالبيها في حالة رفض الإدارة تسليمها لهم كما كان معمول به في ظلّ التشريع السابق و بالمقابل ألزمها القانون بتبليغ قراراتها و تحليلها على أساس الأسباب المستخلصة من القانون.

إنّ هذا التوجه الجديد جاء ليضع حدًا للفوضى العمرانية التي أفرزتها التشريعات السابقة، وكذا في ظلّ اللامبالاة هذه الأخيرة أو تواطؤها أحياناً، و في غياب ملف تقني جدي يحترم قواعد التعمير و من ناحية ثانية عدم تحكم القضاء في مراقبة مدى مطابقة النشاطات العمرانية المزمع القيام بها مع قواعد التهيئة و التعمير.

خلاصة الفصل:

لقد قمنا في هذا الفصل بالإطلاع على مجموعة من المفاهيم التي تتعلق بالمجال العمراني وبمعايير البناء داخل المدينة والتي سوف تتكرر في هذه المذكرة. كما قمنا أيضا بدراسة مفاهيم تتعلق مباشرة بالمخالفات العمرانية مثل: المخالفات العمرانية، العقوبات..... إلخ، حيث نستطيع تعريف المخالفات العمرانية من خلال المفاهيم على أنها كل ممارسة تكون منتهكة لقوانين التعمير ولا تحترم معايير البناء وتلحق الضرر بالنسيج الحضري وتخل بوظيفته. ولقد تطرقنا أيضا في هذا الجزء إلى آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير من طرف السلطات المعنية بالمراقبة حيث تصنف إلى صنفين: الرقابة القبلية وتتم عن طريق عدة وسائل منها، الرقابة باستعمال القواعد العامة للتهيئة والتعمير تندرج ضمنها مجموعة من القوانين التي تضبط سير المجال العمراني، والرقابة باستعمال أدوات التعمير وتتمثل في المخططات التوجيهية ومخططات شغل الأراضي بالإضافة إلى الرقابة باستخدام الرخص والشهادات، أما الصنف الثاني ويتمثل في الرقابة البعدية وتتم عن طريق عدة أجهزة ألا وهي: الوالي والمجلس الشعبي الولائي وكذلك المجلس الشعبي البلدي ورئيسه ولجنة الهندسة المعمارية والتعمير والإطار المبني.

يقوم على الرقابة الأعوان المكلفين بمراقبة التعمير وأبرزهم شرطة العمران، إذ تعرفنا من خلال دراسة آليات الرقابة والعناصر المتكونة منها لاحظنا أن هذه الآليات فعالة لكن أي خلل في هذه الأخيرة لا يسمح بأن تتم الرقابة بالشكل المطلوب وعليه فإن المجال العمراني يبقى عرضة للمخالفات العمرانية في حالة وجود أي خلل أو نقص في الرقابة، وفي الجزء الثالث من الفصل الأول تطرقنا لمجموعة من القوانين الردعية التي سنتها الدولة من أجل التقليل أو القضاء على المخالفات العمرانية من خلال ضبط المجال العمراني والنسيج الحضري بمجموعة من القواعد والأدوات تتمثل في مخططات وفق معايير مدروسة تضمن السير الحسن للنسيج الحضري وخلق جميع معايير الراحة والأمان.

إستغل المواطنون الهفوات أو الثغرات التي سواء كانت في القوانين والمراسيم أو في الأعوان المكلفين الذين لا يقومون بأدوارهم وذلك لغياب الضمير المهني لديهم في إقامة مخالفات عمرانية كبيرة ومستعصية نوعا ما، إذ تعاني جميع المدن الجزائرية من هذه الظاهرة بشكل كبير ومتراكم يعكس مدى خطورتها على البيئة الحضرية .

الفصل الثاني

الدراسة التحليلية والمخالفات

العمرانية بمدينة قمار

مقدمة الفصل :

إن مدينة قمار كحالها من المدن الجزائرية تتميز بإنتشار ظاهرة المخالفات العمرانية، لذلك سنقوم بدراسة واقع مدينة قمار مع المخالفات العمرانية ولكن قبل ذلك يتوجب علينا أن نقوم بإعطاء مدخل عام عن مدينة قمار وذلك للتعريف بخصائصها الطبيعية من موقع ومناخ... وغيرها من العوامل. بالإضافة إلى محاولة دراستها من الناحية السكانية للإطلاع على معدل النمو الديموغرافي، الكثافة السكانية، كما يلزم علينا أيضا التطرق إلى الجانب السكني، مراحل تطور المجال العمراني، وكيفية إنتشار المساكن على نسيجها الحضري. ومن أجل دراسة واقع المخالفات العمرانية بمدينة قمار لابد من معرفة وتحليل تداخل وتفاعل هذه العناصر، سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة التأثير في إبراز صورتها الحالية ضمن الوسط الحضري، لمعرفة ما إذا كانت هذه المعايير تلعب دورا محفزا أو معيقا في تراكم المخالفات العمرانية على النسيج الحضري. وبصدد التعرف أكثر على هذه الظاهرة سنقوم بدراسة تحليلية للمخالفات العمرانية بالمدينة محاولين بذلك طرح مجموعة المخالفات الموجودة داخل النسيج الحضري بقمار وإحصاء أنواعها المختلفة سواء المتعلقة برخص البناء أو غيرها أو التعدي على المعاملات والمساهمة في تشويه الواجهات بترك البنايات غير منتهية أو رمي مخلفات البناء على مستوى الشارع، كما سنقوم بإعطاء جملة من الأسباب التي تساهم في تراكم وتفاقم هذه الظاهرة وذلك للتعلم أكثر في الموضوع كونها متفشية داخل المجال.

أولاً: الدراسة التحليلية لمدينة قمار:

1-نشأة مدينة قمار⁽¹⁾:

يصل تاريخ المدينة إلى ما قبل الاسلام حسب التواريخ الموثوقة من تاريخ العدواني وغيره فمدينة قمار من أقدم المدن بالمنطقة، و التي قد يصل تاريخ إنشائها إلى 970 قبل الميلاد كون سكانها كانوا على ديانة داوود عليه السلام و هم إما من أصحاب سليمان عليه السلام حين قام بمحاربة العمالقة عبدة الأوثان في الصحراء الكبرى و عاشوا بالمدينة أو من العرب الذين أتبعوا ديانة أصحاب سليمان والذين أتوا من اليمن وهذا مايفسر اختلاف اللهجة بين سكان قمار وباقي سكان الولاية، وقد بنيت المدينة على شكل حصن كبير فوق ما يشبه الهضبة التي ترتفع عن سطح الأرض المحيطة به وتخلل هذا الحصن أبوابا فقد كانت في المدينة ثلاث أبواب كبيرة : باب الظهر اوي من جهة الشمال والباب الشرقي من الشرق وباب الغربي إلى الغرب إضافة إلى باب صغير جهة الشمال وهي البويبة وباب آخر مخصص لجلب المياه من الناحية الشرقية وهو الفج من جهة الباب الشرقي أما من الناحية الجنوبية فقد كان السوق، وتميزت هذه المدينة بالأقواس والقباب والأزقة الضيقة.

يعتمد أهلها على الفلاحة ومن منتجاتها الزراعية البطاطا والتبغ والفلول السوداني(الكاوكاو)الزيتون حديثا والقمح (تجريبيا) وتنتظر دعما من الدولة لأنها منطقة واعدة في المجال الزراعي، كما أنها تمتاز بموروث ثقافي وعلمي، توجد بها الزاوية التيجانية المعروفة بالمد التصوفي للطريقة التيجانية، رائدة في مجال العلم والمعرفة إذ يوجد بها العديد من العلماء النوابغ الذين دونوا العديد من الكتب والمناهج العلمية التي لا تزال تتبع إلى غاية يومنا هذا.

2- الدراسة الطبيعية لمدينة قمار:

1-2- الموقع الجغرافي للمدينة :

يبعد مركز مدينة قمار عن مقر الولاية بـ 15 كلم، وعن تغزوت بـ 02 كلم، وعن كوينين بـ 09 كلم، ويمتد النسيج العمراني لمدينة قمار على شكل طولي من الشمال إلى الجنوب وعلى شكل جزئين، جزء شرقي وآخر غربي يفصل بينهما الطريق الوطني رقم 48 المؤدي جنوبا إلى بلدية تغزوت وشمالا إلى التجمع الثانوي الهود.

تتوسط المدينة بلدية قمار وتتميز كغيرها من المدن الصحراوية بالكثبان الرملية ذات ارتفاع يصل أحيانا 100م، كما أن موقعها المميز على مستوى الطريق الوطني رقم (48) الذي يتوسطها، جعل مجالها يدخل ضمن التفاعلات المكونة للولاية. يحدها من جميع الجهات الكثبان الرملية، والتي تستغل الآن في الفلاحة من سكان المنطقة.

2-2- الموقع الإداري:

تعد مدينة قمار من بين أكبر المدن في ولاية الوادي، وتتربع على مساحة قدرها 97.23 كلم² مكونة نسبة 6.69 % من المساحة الإجمالية لإقليم البلدية المقدر بـ 1264.40 كلم² ويقطنها 33850 نسمة حسب نتائج الإحصاء العام للسكن والسكان لسنة 2017، يتوزعون بكثافة 34.81 نسمة/كلم²، يحدها إداريا ما يلي :

من الشمال: التجمع السكني غمرة.

من الجنوب: بلدية تغزوت.

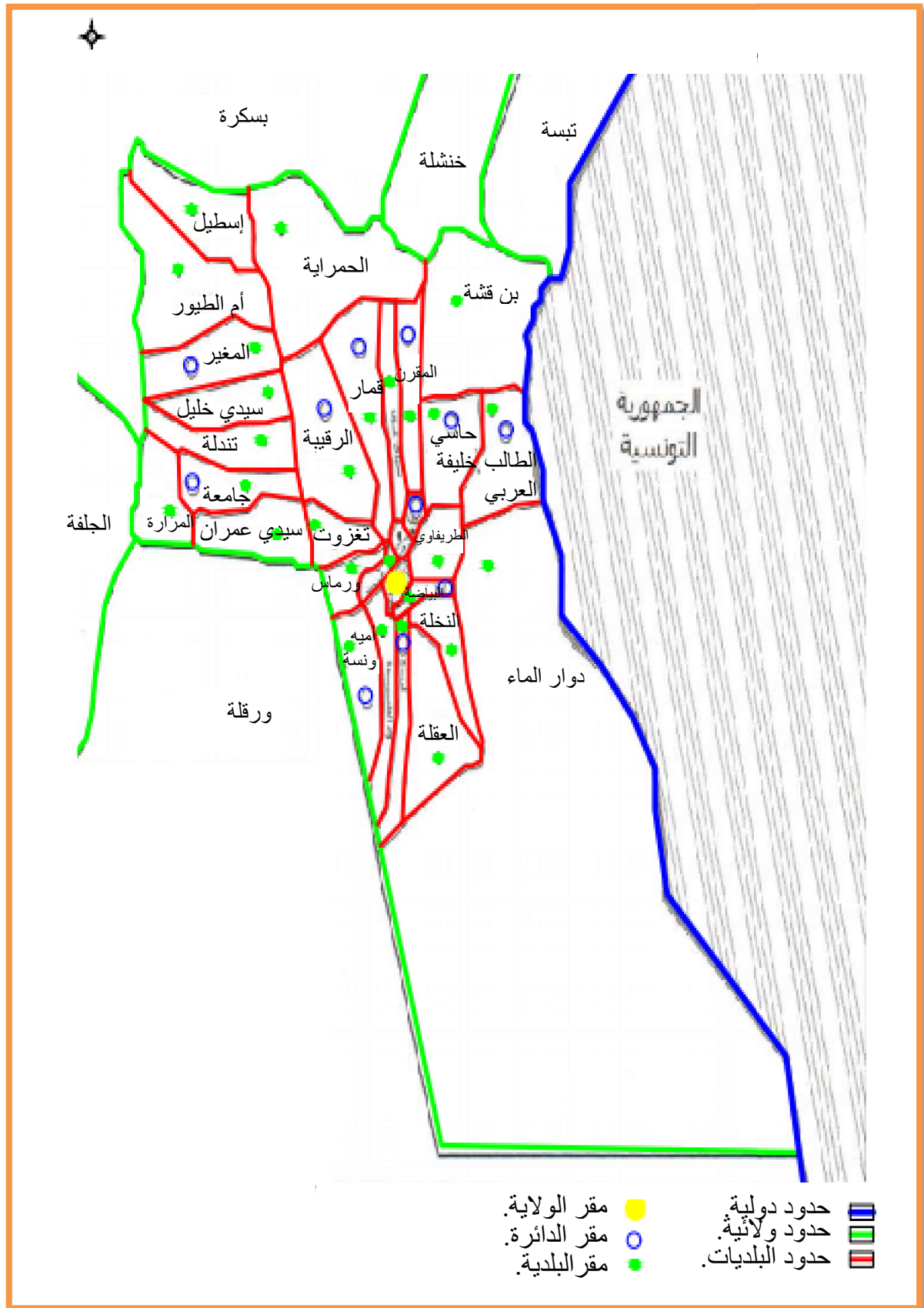
من الشرق: حي السباخ (الشرقية).

من الغرب: حي النزلة.

وذلك كما هو موضح في الخريطة رقم (01) التي تمثل الموقع الإداري لمدينة قمار.

(1) إبراهيم العوامر، الصروف في تاريخ الصحراء وسوف، الدار التونسية للنشر، تونس 1977، ص 145.

خريطة رقم (01): الموقع الإداري لمدينة قمار.



المصدر: مونوغرافية الوادي 2016 + إعداد الطالب.

إن مدينة قمار جزء لا يتجزأ من البلدية، لذلك فهي تمتلك نفس خصائصها الطبيعية من جيولوجية وهيدروغرافية وغيرها من العوامل الطبيعية لبلدية قمار.

2-3- جيولوجية المدينة⁽²⁾:

إن معرفة الجانب الجيولوجي في الدراسات الجيو تقنية تجعلنا نتفادى كل الأخطار الطبيعية (زلازل، انزلاقات انهيارات...) المضرة بال عمران عامة والسكان خاصة، وتتمثل التكوينات الجيولوجية لمنطقة الدراسة في انكشاف تكوينات الزمن الرابع القاري (الكثبان الرملية)، إضافة إلى تكوينات الأيوسين الأوسط، والأيوسين السفلي وكذا الميوسان العلوي.

2-4- هيدروغرافية المدينة : يوجد بمنطقة قمار ثلاث طبقات مائية بأعماق مختلفة: طبقة حرة وطبقتان

جبسيتان (Poncien et Barmien).

2-4-1- الطبقة المائية السطحية (La nappe Phréatique) :

وهي طبقة مياه حرة وغير إرتوازية أي أن المياه بها تخضع للضغط الجوي وللاستفادة من مياهها عبر الآبار لابد من عملية الضخ، ويبلغ عمق هذه الطبقة ما بين (30 – 60 م) وهي مشكلة من الملح والرمل مع بعض الجبس، التدفق بها يبلغ (5 – 10) ل/ثا ومياهها ذات نوعية كيميائية رديئة إضافة إلى تلوثها بالمياه القذرة .

2-4-2- طبقة مياه المركب المعدني (Poncien) :

وهي طبقة محبوسة عمقها بين (250-500م) وتتشكل من رمل متوسط خشن وحصى، التدفق الذي نحصل عليه من هذه الطبقة يتراوح ما بين (20 – 80) ل/ثا مياهها ذات نوعية رديئة كيميائيا.

2-4-3- طبقة المياه القارية غير النفوذة (الألبان – البارميان) :

وهي طبقة إرتوازية أي أنها تتعرض إلى ضغط مقدر بـ 23 بار، وهي مشكلة من صخور مترسبة وصلصال رملي عمقها محصور بين (1800 – 2000) م والتدفق الذي يمكن أن نحصل عليه منها هو (50 – 230) ل/ثا .

2-5- جيوتقنية المنطقة⁽³⁾:

إن التحليل الجيوتقني للأرض يعتمد أساسا على الطبيعة الجيولوجية والتركيب الصخري لتحديد قوة تحمل التربة ومد المنشآت العمرانية، وذلك بمعرفة الأزمنة الجيولوجية للمنطقة وخصائصها والحركات التكتونية التي تعرضت لها وعلى ضوء هذه المعرفة الجيولوجية للمنطقة يمكننا تفادي المناطق المعرضة للانزلاقات والأخطار المختلفة، ومن خلال تصفح الخريطة الجيولوجية لمنطقة واد سوف نلاحظ:

- ❖ الطبقة العلوية مشكلة من الطرشة وهي طرية نوعا ما، وتستعمل أحيانا لصناعة الجبس عندما يكون في العمق، هذه الطبقة سهلة السحق في الصحون بحيث تتشكل من بلورات دقيقة تعطي مظهرا صلصاليا (خزفيا)، ثم نجد طبقة من الرمل الدقيق سمكها 1 متر تقريبا تغطي اللوس .
- ❖ حجر البناء مشكل من بلورات الحديد ذات أسنان معمرة بالترابك ويوجد على شكل طبقات متواصلة، قنوات مختلطة مع الرمل، طبقات منعزلة أو أعمدة تظهر على أنها تشكلت حول جذور جبسية قديمة .
- ❖ تحتها نجد الصلصلة أو السميدة على شكل صفائح متواصلة أو على شكل طبقات قاسية جدا وهي مشكلة من بلورات الحديد مثل اللوس ولكن أكثر دقة و أكثر تراصا .
- ❖ أخيرا التافزة أو حجر الجبس، وهو يمثل الحجر الذي يسخن حتى نحصل على الجبس، وهو حجر مترسب أبيض، قاس نوعا ما، وللملاحظة فإن التشكيلات الجيولوجية لها تأثير مباشر وفعلي على هيدروولوجية المنطقة .

(2) التقرير النهائي لمخطط شغل الأراضي رقم (01 و02) بقمار .

(3) التقرير النهائي، مرجع سابق.

2-6- الخصاص المناخية⁽⁴⁾:

تعرف منطقة قمار مناخ حار جاف صيفا، وبارد جاف شتاء (مناخ صحراوي)، ويلزم دراستها قبل الشروع في عمليات البناء لنعرف من خلالها نوعية مواد البناء الواجب إستعمالها والتي تتماشى مع المحيط المدروس ومعرفة كيفية توجيه البناء للحصول على تشميس وتهوية جيدة للمسكن وعدم ظهور عيوب عليه بعد إنجازه.

2-6-1- التساقط :

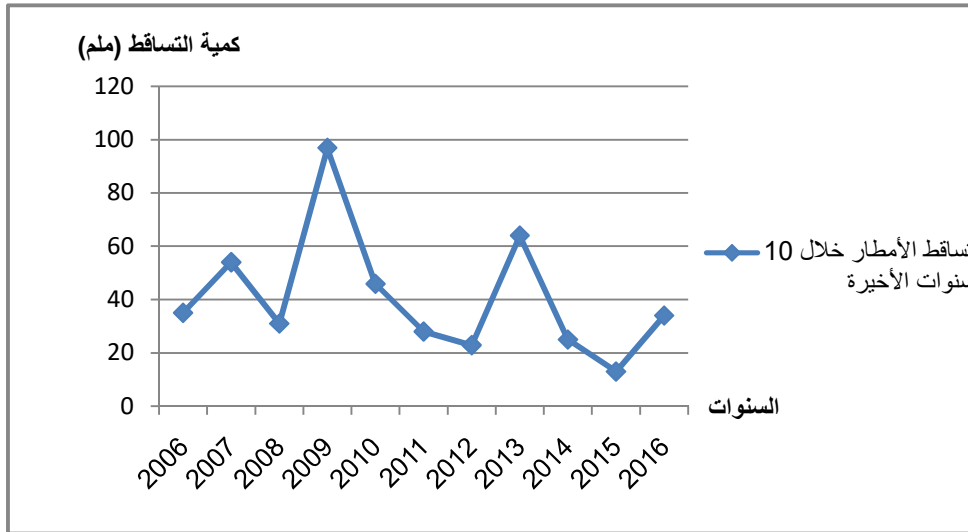
شهدت مدينة قمار في الـ 10 سنوات من 2006 إلى 2016 كميات متفاوتة من الأمطار، حيث كان أقصاها في سنة 2009 وقدرت بـ (96.9 ملم)، أما أدناها سجلت خلال سنة 2015 قدرت بـ (13 ملم)، ويستثنى في ذلك الأمطار الجارفة صيفا، التي تؤدي إلى كوارث طبيعية وأخرى مادية، كسقوط البنايات الرديئة، وإتلاف المحاصيل الزراعية، لكن هذه الأمطار الفجائية ذات تردد زمني كبير قد يصل إلى أكثر من عشرين (20) سنة، وذلك كما هو موضح في الجدول رقم (02) والتمثيل البياني رقم (01) اللذان يمثلان كمية تساقط الأمطار خلال 10 سنوات (من 2006 إلى 2016).

الجدول رقم(02): كميات تساقط الأمطار خلال 10 سنوات (من 2006 إلى 2016).

السنوات	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
كمية التساقط (ملم).	35	54	31	96.9	45.9	28	22.9	64	25	13	34

المصدر: مونوغرافية الوادي 2016 + إعداد الطالب.

التمثيل البياني رقم (01): مجموع تساقط الأمطار خلال 10 سنوات (من 2006 إلى 2016).



المصدر: مونوغرافية الوادي 2016 + إعداد الطالب.

2-6-2- الحرارة :

إن مدينة قمار ذات مناخ صحراوي حار صيفا وبارد وجاف شتاء حيث يغلب على مدار السنة الجو الحار بالمدينة، وذلك كما هو ملاحظ من خلال الجدول رقم (03) والتمثيل البياني رقم (02) اللذان يوضحان متوسط درجات الحرارة خلال عشر سنوات من 2006 إلى 2016، أن درجة الحرارة في إرتفاع متزايد نسبيا، إذ بلغت درجة الحرارة أقصى قيمة لها سنتي 2014 و2016 حيث تجاوز متوسطها (23م°)، بينما أدناها سجل في سنة 2006 حيث بلغ متوسط درجة الحرارة (20.87م°).

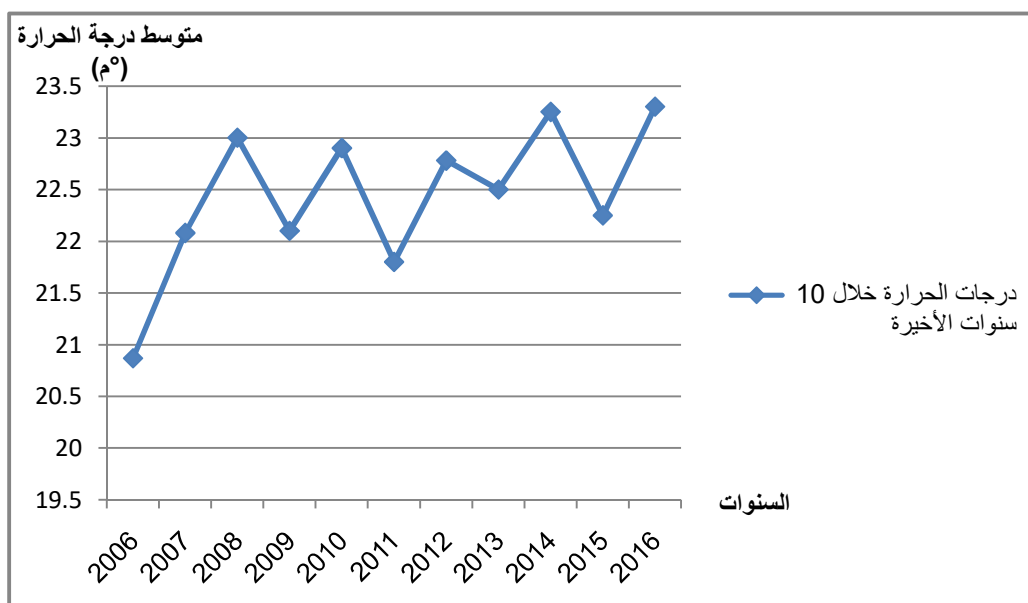
(4) مونوغرافية الوادي 2016 .

الجدول رقم(03): متوسط درجات الحرارة خلال 10 سنوات (من 2006 إلى 2016).

السنوات	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
متوسط درجات الحرارة (م°)	20.87	22.08	23	22.1	22.9	21.8	22.78	22.5	23.25	22.25	23.3

المصدر:مونوغرافية الوادي 2016+ إعداد الطالب .

التمثيل البياني رقم (02): متوسط درجات الحرارة خلال 10 سنوات (من 2006 إلى 2016).



المصدر:مونوغرافية الوادي 2016+ إعداد الطالب .

2-6-3- الرياح (5):

تهب على المنطقة رياح باردة من الشمال والشمال الغربي وتسمى "السميقيري"، بينما الساخنة من الجنوب والجنوب الشرقي "الشهيلي".

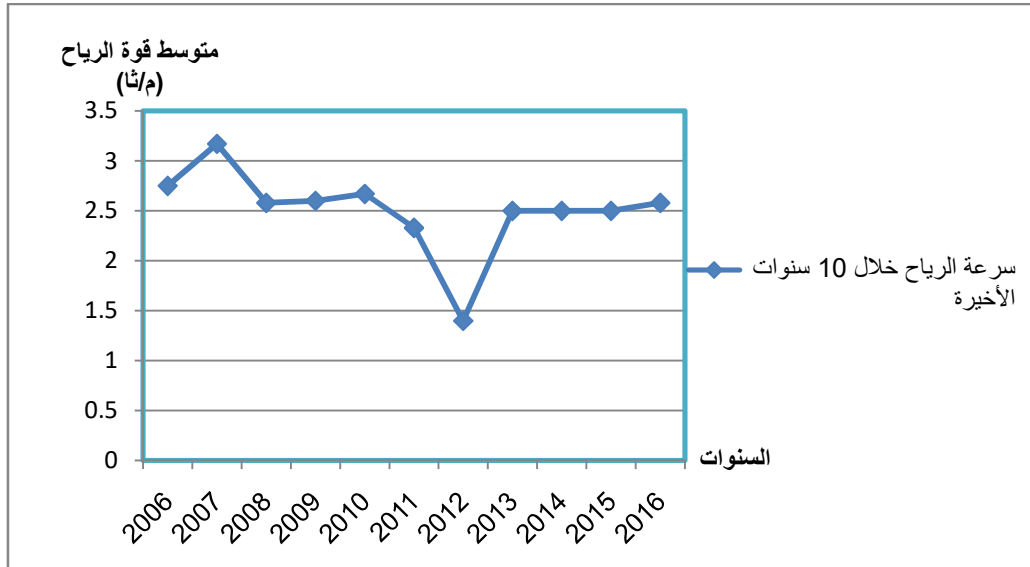
نلاحظ من خلال الجدول رقم(04) والمنحنى البياني رقم (03) اللذان يمثلان متوسط قوة الرياح في السنوات من 2006 إلى 2016، إذ أن معظم متوسط قوة الرياح ثابت نسبيا ويقارب (2.5 م/ثا) في أغلب السنوات ماعدا القيمتين القصوى والدنيا، حيث سجلت أقصى قوة للرياح سنة 2007 بلغت (3.17م/ثا)، في حين بلغت أدنى قيمة لها سنة 2012 وقدرت بـ (1.4م/ثا).

الجدول رقم(04): متوسط قوة الرياح خلال 10 سنوات (من 2006 إلى 2016).

السنوات	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
متوسط قوة الرياح (م/ثا)	2.75	3.17	2.58	2.6	2.67	2.33	1.4	2.5	2.5	2.5	2.58

المصدر:مونوغرافية الوادي 2016+ إعداد الطالب .

التمثيل البياني رقم (03): متوسط قوة الرياح خلال 10 سنوات (من 2006 إلى 2016).



المصدر: مونتوغرافية الوادي 2016+ إعداد الطالب .

2-6-4- الرطوبة⁽⁶⁾:

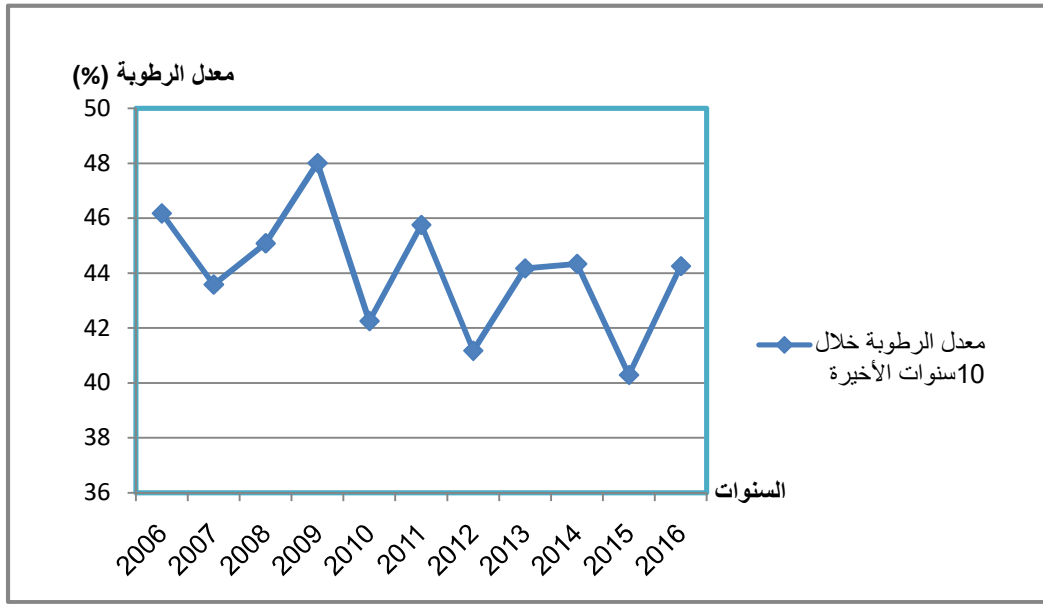
إن عامل الرطوبة يمتاز بالتناقص في الأشهر الحارة وبالإزدياد في الأشهر الباردة، ومن خلال الجدول رقم (05) والتمثيل البياني رقم (04) اللذان يمثلان معدل الرطوبة خلال 10 سنوات من 2006 إلى 2016، نلاحظ تذبذب في معدلات الرطوبة، إذ بلغت نسبة الرطوبة (48%) في سنة 2009 وهي نسبة مرتفعة جدا بسبب كمية الأمطار المتساقطة في هذه السنة، وأدناها سجلت في سنة 2015 وبلغت قيمتها (41.29%) وذلك بسبب ندرة الأمطار في هذه السنة.

الجدول رقم(05): معدل الرطوبة خلال 10 سنوات (من 2006 إلى 2016).

السنوات	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
معدل الرطوبة (%)	46.17	43.58	45.08	48	42.25	45.75	41.17	44.17	44.33	40.29	44.25

المصدر: مونتوغرافية الوادي 2016+ إعداد الطالب .

التمثيل البياني رقم (04) معدل الرطوبة خلال 10 سنوات (من 2006 إلى 2016).



المصدر: مونتوغرافية الوادي 2016 + إعداد الطالب .

2-5-6- فترة الجفاف:

تمتد فترة الجفاف إلى طوال أشهر السنة تقريبا لأن مجال الدراسة يقع ضمن المناخ الصحراوي والذي يتميز بالجفاف والحرارة .

3- الدراسة السكانية لمدينة قمار.

3-1- تطور السكان من سنة 1998 إلى سنة 2017 :

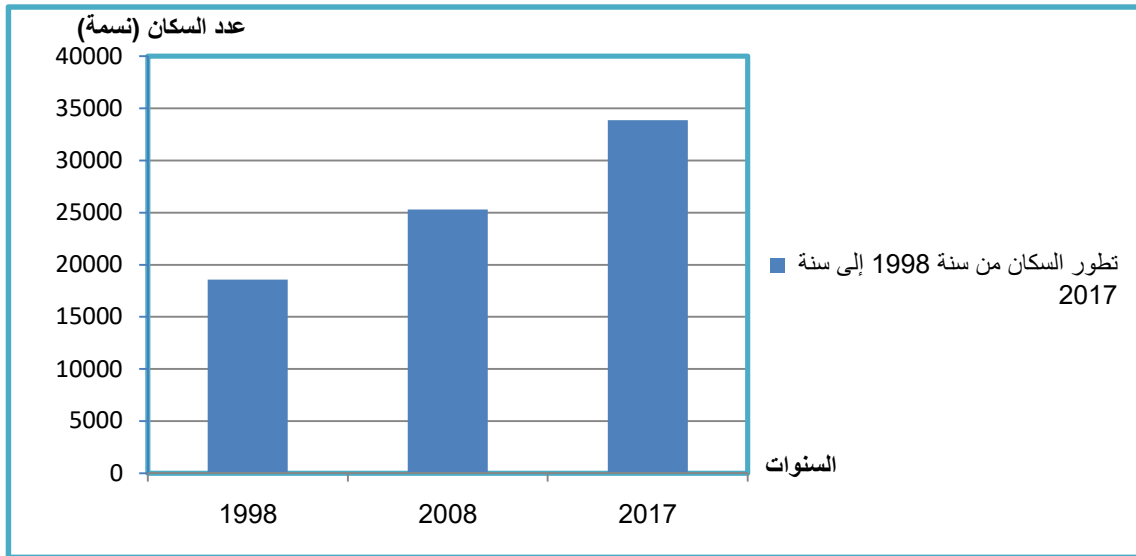
بلغ عدد سكان مدينة قمار حسب إحصاء 1998 للسكن والسكان 18576 نسمة، ليصل إلى 25295 نسمة وذلك حسب إحصاء 2008، ثم يعود ليرتفع عددهم ليصل إلى 33100 نسمة نهاية سنة 2016، ليوصل ارتفاعه مع نهاية سنة 2017 حيث وصل إلى 33850 نسمة، وذلك كما هو موضح في الجدول رقم (06) والتمثيل البياني رقم (05) اللذان يمثلان تطور عدد السكان من سنة 1998 إلى سنة 2017 أن المدينة لديها نسبة زيادة مرتفعة مقارنة بباقي تجمعات الولاية يقدر بـ 3.17 % وهذا ما يفسر الزيادة الطبيعية الكبيرة للسكان بين 2008 و 2017 .

الجدول رقم(06): تطور عدد السكان من سنة 1998 إلى سنة 2017.

عدد السكان نهاية 2017	عدد السكان نهاية 2016	نسبة الزيادة % 2008-1998	تطور عدد السكان 2008-1998	الإحصاء العام للسكان و السكن R.G.P.H		المدينة
				2008	1998	
33850	33100	3.17	6719	25295	18576	قمار

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية + إعداد الطالب.

التمثيل البياني رقم (05): تطور عدد السكان من سنة 1998 إلى سنة 2017.



المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية + إعداد الطالب.

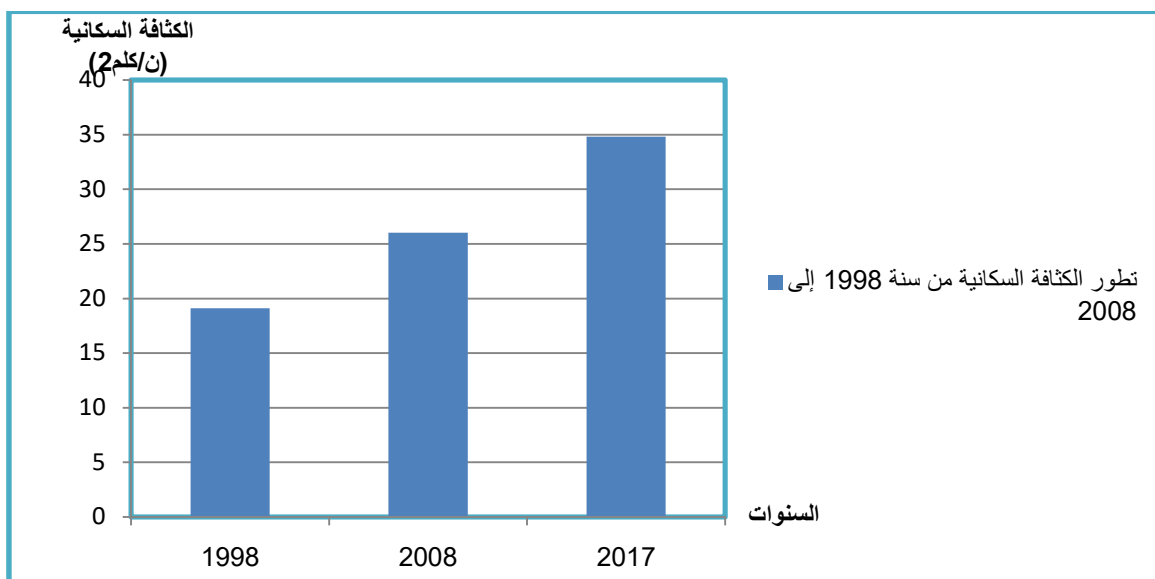
3-2- تطور الكثافة السكانية من سنة 1998 إلى سنة 2017 :

إن الكثافة السكانية تعتبر من أهم العوامل في الدراسة السكانية والتي تهتم بمدى تركيز السكان داخل المجال العمراني، ومن خلال الجدول رقم (07) والتمثيل البياني رقم (06) اللذان يوضحان تطور الكثافة السكانية بمدينة قمار من سنة 1998 إلى سنة 2017 نلاحظ تزايد في الكثافة السكانية وذلك ناتج عن الزيادة السكانية التي شهدتها هذه الفترة حيث وصلت الكثافة السكانية في أواخر سنة 2017 إلى 34.81 نسمة/كلم².
الجدول رقم(07): تطور الكثافة السكانية من سنة 1998 إلى سنة 2017.

السنوات	1998	2008	2017
الكثافة السكانية(ن/كلم ²)	19.10	26.01	34.81

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية + إعداد الطالب.

التمثيل البياني رقم (06): تطور الكثافة السكانية من سنة 1998 إلى سنة 2017.



المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية + إعداد الطالب.

4- الدراسة السكنية لمدينة قمار.

4-1- تطور عدد المساكن من سنة 1998 إلى سنة 2016 :

بلغ عدد المساكن بمدينة قمار حسب إحصاء 1998 للسكن و السكان 2964 مسكن، ليصل إلى 5065 مسكن وذلك حسب إحصاء 2008، ثم يعود ليرتفع عددهم ليصل إلى 7704 مسكن نهاية سنة 2016، حيث أنه في ظرف يقدر بحوالي 18 سنة تقريبا تضاعف عدد المساكن في المدينة حيث قدر معدل شغل المسكن في سنة 1998 بـ 5.68 وتناقص في سنة 2016 إلى أن وصل إلى 5.07 للمسكن، وهذا ما يدل على أن المساكن في تزايد مستمر.

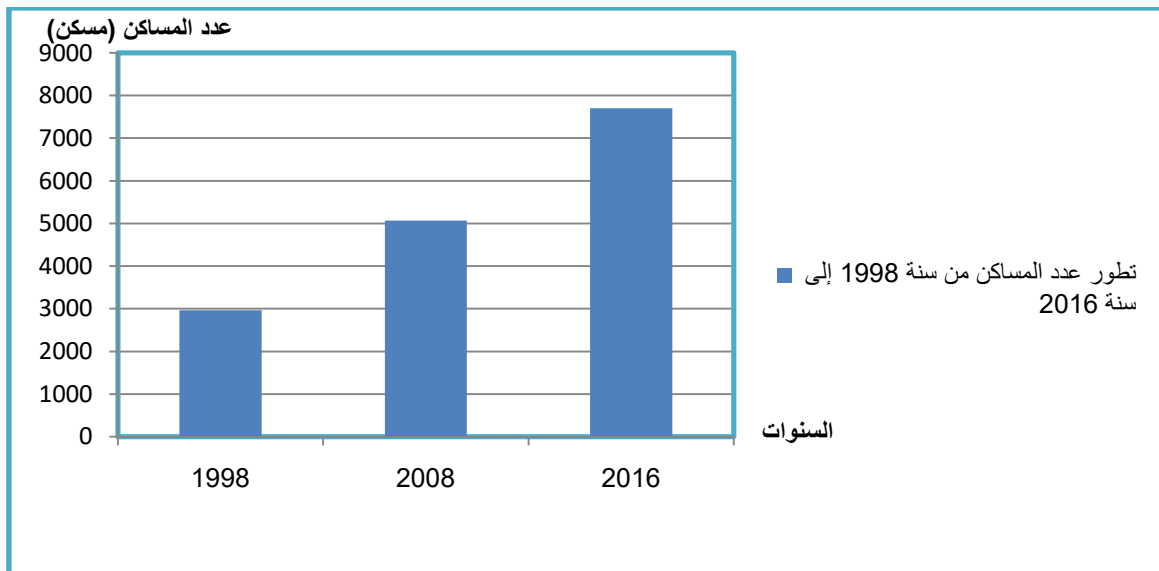
وذلك من خلال الجدول رقم (08) والتمثيل البياني رقم (07) اللذان يوضحان عدد المساكن من سنة 1998 إلى سنة 2016.

الجدول رقم(08): تطور عدد المساكن من سنة 1998 إلى سنة 2016.

السنوات	1998	2008	2016
العدد (مسكن)	2964	5065	7704
معدل شغل المسكن	5.68	5.19	5.07

المصدر : مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية + إعداد الطالب.

التمثيل البياني رقم (07): تطور عدد المساكن من سنة 1998 إلى سنة 2016.



المصدر : مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية + إعداد الطالب.

4-1- أنماط المباني :

يشغل مدينة قمار عامة نمطين من المباني وهما نمط فردي ونمط نصف جماعي، حيث أن النمط السائد عليها هو النمط الفردي وعددها 7672 مسكن وتمثل نسبة 99.58% من إجمالي عدد المساكن بالمدينة، أما النمط النصف جماعي فيكاد يكون منعدم في المجال ويتمثل في تحسيصة 32 مسكن نسبة 0.42% من عددها الإجمالي، وذلك من خلال الجدول رقم (09) الذي يوضح أنماط المباني بمدينة قمار.

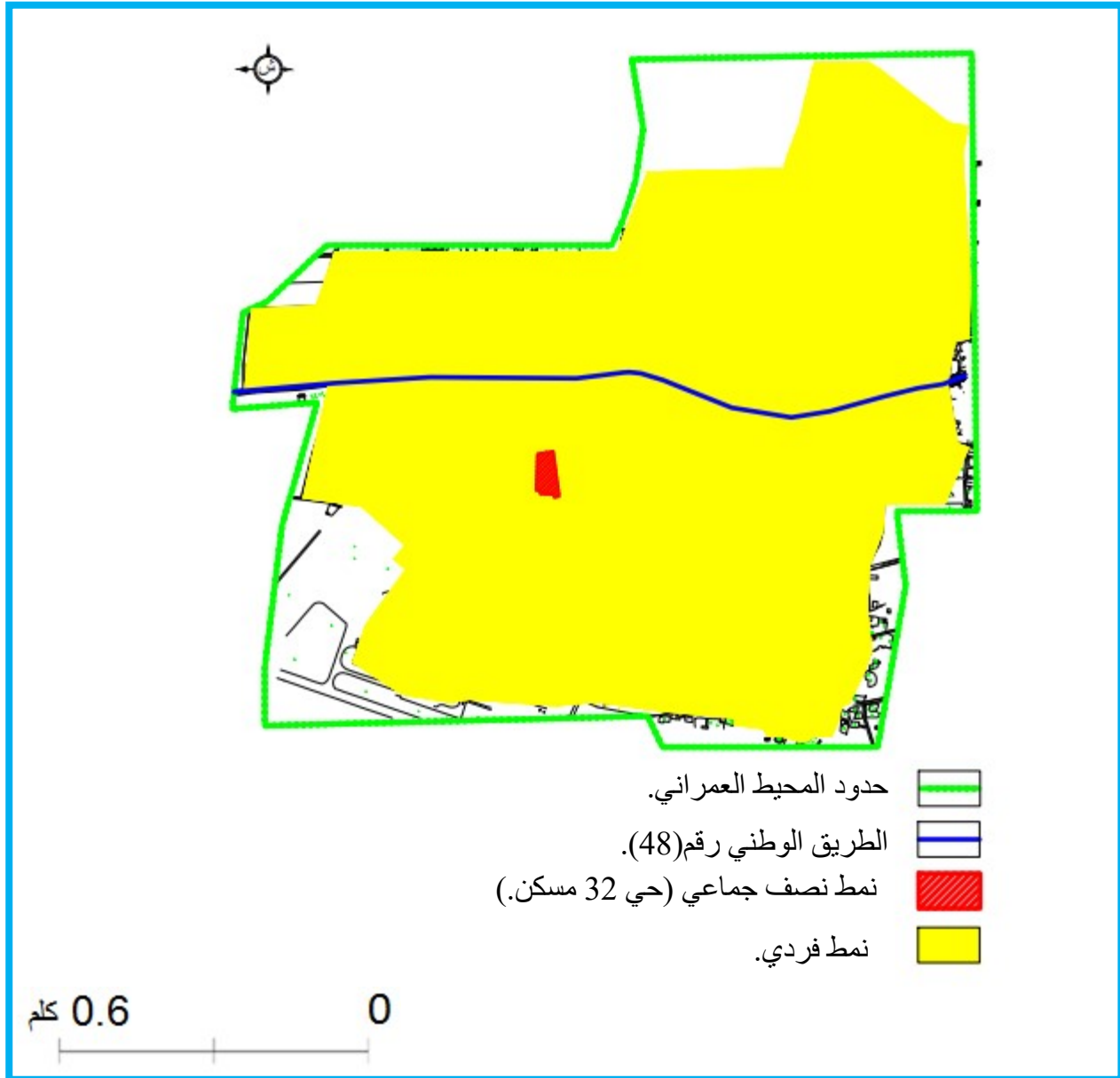
الجدول رقم(09): أنماط المباني بمدينة قمار.

نمط المباني	النمط الفردي	النمط النصف جماعي	المجموع
العدد (مسكن)	7672	32	7704
النسبة(%)	99.58	0.42	100

المصدر: إعداد الطالب.

تقع تخصيصاً 32 مسكن في الجهة الشمالية الغربية من المدينة ، وذلك من خلال المخطط رقم (01) الذي يوضح أنماط المباني، حيث أن المنطقة المهشرة بالأحمر هي تخصيصاً 32 مسكن التي تمثل النمط النصف جماعي بالمدينة، أما باقي المباني فهي ذات نمط فردي.

المخطط رقم(01): أنماط المباني بمدينة قمار.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديتي قمار وتغزوت لسنة 2010 + إعداد الطالب.

ثانيا: دراسة عامة للمخالفات العمرانية بمدينة قمار وأسبابها:

1- مقدمة :

عرفت مدينة قمار قديما بالنخيل تحت نظام زراعي يسمى " الغوط "، وهو عبارة عن حفرة منخفضة حتى يتم التقرب أكثر من المياه الجوفية، تكون هذه الحفرة محاطة بالكثبان الرملية أو الرمال " العامي " التي أستخرجت أثناء حفر الغوط ، حيث يتم حفره بطريقة بدائية جدا من طرف سكان المنطقة وبعد الإنتهاء من حفر الغوط يتم غرس النخيل داخله.

ومن هذا المنطلق أعتمد سكان المنطقة في تجزئة وتقسيم ملكياتهم وأراضيهم على طريقة متعارف عليها بين أهل وشيوخ المدينة، حيث يعتمد في تقسيم الأراضي على النخيل من طرف خبير معين بحضور مجموعة من الشهود، وعلى هذا الأساس نقول أن طبيعة الأراضي في مدينة قمار طبيعة عرفية، ولهذا واجهت السلطات المعنية العديد من المشاكل في تسوية طبيعة الأراضي من عرفية إلى قانونية بالإضافة إلى التوسع الكبير الذي شهدته المنطقة في الأونة الأخيرة، حيث مرت الأراضي بتلك المنطقة بالعديد من المراحل لتسويتها وإعطائها رخصة رسمية ووضع تسهيلات للمواطن ولكن إلى حد الآن لا تزال أغلبها غير مرخصة بصفة رسمية.

يعد عقد الملكية أو شهادة الشهود منذ القدم في المنطقة وثائق عرفية وقد تمت عملية تسوية هذه الوثائق إلى وثيقة تسمى بعقد شهرة حيث أعتمدت هذه الوثيقة كرخصة رسمية من أوائل القرن 21 وشهدت تقريبا من طرف القليل من المواطنين وذلك لعدم إلزامهم بالتقرب لتسوية وضعياتهم من طرف المصالح المعنية وقد تم إلغائها من طرف الدولة في سنة 2007 و أستبدلت بما يسمى الحيازات.

إمتدت صلاحيات هذه الوثيقة لمدة 06 سنوات حيث تم إلغائها أيضا في 23 جويلية 2013 بقرار من الوالي، وفي ظل التحقيق العقاري الذي سنته الدولة في 2011 بدأ المسح الريفي في المنطقة حيث دام لمدة عامين وهي لحد الآن محل دراسة في القضاء حيث سميت بالمنازعات العقارية، وفي 04 أفريل 2016 بدأ المسح الحضري ووضعت السلطات المعنية مدة عامين كمدة لإتمام المسح الحضري بمدينة قمار إلا أنه لحد الآن مازال حيز الخدمة و تجاوز المدة الممنوحة له بسبب بعض العوائق والمشاكل التي عرقلت السير الحسن للعملية.

بعدها يتم المسح الحضري في القريب العاجل ترسل كامل الملفات إلى لجنة المنازعات على مستوى مديرية مسح الأراضي لدراستها وبعدها تتم دراستها ترسل إلى المحافظ العقاري ليتم تشهيرها أي تصبح رخصة رسمية وملكية قانونية للأراضي وتمنح لكل قطعة أرضية ما يسمى بالدفتز العقاري ومنه يستطيع المواطن أو الساكن الإلتزام بعقود التعمير والتي هي الرخص والشهادات.

ومنه نستنتج أن مدينة قمار لا تزال تعاني مع الطبيعة العرفية للأراضي في انتظار تسويتها بطريقة قانونية حيث إستغل السكان هذه الأوضاع في العزوف والنشوز عن التقيد بالقوانين المتعلقة بالتعمير والبناء كونها لا تعتمد في خدمتها على الوثائق العرفية بمدينة قمار، مما خلق العديد من المخالفات العمرانية المستعصية سواء في مكافحتها أو محاولة الحد منها.

ومن خلال الخرجات الميدانية التي قمنا بها في مدينة قمار وبالإستعانة بالمصالح والهيئات المختصة في مجال التعمير ومراقبة المخالفات العمرانية، وجدنا العديد من المخالفات التي تبين الخلل والفارق بين النصوص القانونية والتشريعية التي تحكم النسيج الحضري وواقع مدينة قمار بولاية الوادي.

لقد حاولنا في هذا الجزء تسجيل مجموعة المخالفات العمرانية الموجودة في مدينة قمار عامة، حيث وجدنا خمسة عشر نوعا من المخالفات العمرانية تختلف كل واحدة منها عن الأخرى من خلال إجراءاتها الإدارية، التقنية والقانونية سواء في محاولة محاربتها أو تسويتها.

2- أنواع المخالفات العمرانية المتواجدة في مدينة قمار:

تلخصت هذه المخالفات العمرانية في 15 حالة منتشرة داخل النسيج الحضري بمدينة قمار عامة، وهي كالتالي :

- تجاوز العلو المرخص به.
- بنايات بدون رخصة بناء * غير شرعية*.
- بنايات غير منتهية.
- تجاوز معامل شغل الأرض.
- تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض.
- عدم وضع اللافتات.
- عدم التسييج حول محيط الأشغال.
- عدم إحترام الإرتفاقات.
- ترك مخلفات وبقايا البناء.
- أراضي خواص شاغرة من أجل القيام بالمضاربة العقارية.
- تسييج القطع الأرضية.
- فتح نوافذ وشرفات غير موجودة في رخصة البناء.
- التوسع على حساب المساحات العامة.
- عدم إتمام الأشغال في الأجل المحددة في رخصة البناء.
- التغيير في وظيفية البناء.

2-1- عدم إحترام العلو المرخص به:

لاحظنا أن هناك بعض المخالفات العمرانية تمثلت في عدم إحترام العلو المرخص به، حيث ينتج عنه عدم تجانس في الإطار المبني وتشوه في الواجهات العمرانية وظهور خلل في المنظر الجمالي للمدينة. تمكنا من رصد العديد من المخالفات من هذا النوع داخل النسيج الحضري بالمدينة. صورتان رقم (01) و (02): عدم إحترام العلو المرخص به.



المصدر: إلتقاط الطالب.

نلاحظ أن هناك تجاوز للعلو المرخص به في رخصة البناء والذي هو (ط+2) ، حيث نجد أن هناك زيادة تتمثل في السطح المضاف فوق الطابق الثاني، حيث تركز المصالح التقنية على هذا النوع من المخالفات ناحية الأحياء القريبة من مطار قمار مثل (حي الأمير عبد القادر، حي النصر، حي 20 أوت 1955، حي الشهداء، حي سيف نصر).

2-2- بنايات بدون رخصة بناء* غير شرعية*:

يعتمد السكان أو المواطنون هذا النوع من المخالفات قصد الهروب من دفع حقوق رخصة البناء بالإضافة إلى عدم تسوية الطبيعة العرفية للأراضي وذلك بسبب المبلغ المالي الذي تكلفه هذه العملية حتى يتم تسوية طبيعة الأرض بصفة قانونية والعراقيل والمماطلات التي يتعرض لها السكان من طرف المصالح التقنية والهيئات المختصة في ميدان التعمير و البناء.

حيث وجدنا العديد من المخالفات العمرانية من هذا النوع داخل النسيج الحضري للمدينة.
صورتان رقم (03) و (04) : بنايات بدون رخصة بناء* غير شرعية*.



المصدر: التقاط الطالب.

صورتان توضحان بنائتين بدون رخصة بناء الأولى في طور الإنجاز والثانية غير منتهية ولكن مأهولة أي هي مستغلة وهناك من يقطنها ولكنها بنائية غير شرعية. يكثر هذا النوع في المدينة لغياب الرقابة في ميدان التعمير وعدم التكافؤ بين القائمين على المراقبة داخل النسيج الحضري.

2-3- بنايات غير منتهية :

تعتبر هذه المخالفة بالنسبة للمواطنين الذين لديهم سكنات غير منتهية ولم يتقربوا من المصالح التقنية لإعادة تجديد رخصة البناء، يرجع هذا النوع من المخالفات العمرانية إلى الأسباب المالية للمواطنين أو السكان وعدم مقدرتهم على إتمام الأشغال على أكمل وجه. مما يسبب تشوه في المنظر العمراني للمدينة مع ظهور إختلالات في الواجهات سواء في تجانسها أو وظيفتها.

تمكنا من رصد هذا النوع من المخالفات في المجال الحضري للمدينة من خلال الخرجات الميدانية والتحليلات المدروسة على النسيج، وذلك كما هو ملاحظ في الصورتين أدناه.

صورتان رقم (05) و (06): بنايات غير منتهية.



المصدر: التقاط الطالب.

4-2- تجاوز معامل شغل الأرض COS:

يتمثل هذا النوع من المخالفات العمرانية في تكثيف البناءات على الأرض أو الزيادة في عدد الطوابق، حيث أن لدينا أن النوع الغالب في المدينة هو زيادة عدد الطوابق في المسكن الواحد، إذ تكون هذه الزيادة غير مرخص بها في رخصة البناء المتعلقة بالمسكن وذلك يرجع إلى أسباب أغلبها تكون من جانب إجتماعي، مما يسبب إختلال التوازن داخل المسكن لعدم مراعاة معايير البناء وغياب الإستغلال الجيد للمسكن. يلاحظ هذا النوع من المخالفات جليا داخل النسيج الحضري لمدينة قمار حيث تمكنا من رصده في العديد من الأحياء من خلال الخرجات الميدانية التي قمنا بها في المدينة، وذلك كما هو ملاحظ في الصورتان أدناه أن المخالفتين المرصودتين يتمثلان في زيادة طابق آخر فوق المسكن. صورتان رقم (07) و (08) : تجاوز معامل شغل الأرض COS.



المصدر: إلتقاط الطالب.

5-2- تجاوز معامل الإستيلاء على الأرض CES:

يتمثل هذا النوع من المخالفات العمرانية في زيادة الإستحواذ على الأوساط الفارغة أو الشاغرة الموجودة في القطعة الأرضية المبني فيها المسكن، إذ يكون هذا الإستحواذ غير مرخص به في رخصة البناء المتعلقة بالمسكن، وكمثال على ذلك إضافة مستودع أو فتح محل قصد تلبية حاجة معينة للمواطن أو الساكن، مما يسبب إختلال التوازن في إستغلال القطعة الأرضية المتواجد بها المسكن. يلاحظ هذا النوع من المخالفات جليا داخل النسيج الحضري لمدينة قمار حيث تمكنا من رصده في العديد من الأحياء من خلال الخرجات الميدانية التي قمنا بها في المدينة، ويختلف تجاوز معامل الإستيلاء على الأرض داخل النسيج الحضري من حالة إلى أخرى، وكما هو ملاحظ في الصورتين أن أحد هذه المخالفات كان على شكل إسطبل صغير أمام المسكن والآخر كان على شكل إخراج السلالم ب3متر على حساب الرصيف. صورتان رقم (09) و (10): تجاوز معامل الإستيلاء على الأرض CES.



المصدر: إلتقاط الطالب.

6-2- عدم وضع اللافتات :

تعد اللافتات من أهم العناصر التي يجب تثبيتها ووجودها لفتح ورشة أو أشغال بناء معينة، فغياب هذا العنصر يعتبر إختراق للقوانين حيث يصنف كمخالفة عمرانية داخل النسيج الحضري، ترجع أسباب هذه المخالفة إلى أسباب إجتماعية وثقافية بدرجة أولى.

لكثرة أشغال البناء داخل المدينة وجدنا هذا النوع من المخالفات العمرانية يتكرر في العديد من الأحياء، حيث تمكنا من رصد مجموعة منها في مدينة قمار، وكما هو موضح في الصورتان ورشات غير معلمة بلافتات تحتوي على إشهار للعمل المنجز ومدته، وهي تخل بالسير الجيد للأشغال داخل النسيج الحضري لمدينة قمار.

صورتان رقم (11) و (12): عدم وضع اللافتات.



المصدر: التقاط الطالب.

7-2- عدم التسييج حول محيط الأشغال:

يعد التسييج من أهم العناصر التي يجب توفرها ووجودها لفتح ورشة أو أشغال بناء معينة، بحيث يكون السياج وفق معايير ومقاييس معينة فهو يختلف من مكان إلى آخر و من حالة إلى أخرى فيشترط أن يوضع على محيط الأشغال لعزلها عن المحيط الخارجي وتجنب العديد من الأخطار المتوقعة أثناء العمل، ترجع أسباب هذه المخالفة إلى عدم ثقافة ومدى وعي السكان بأهمية هذه المعايير و التدابير المتخذة في الورشات.

لكثرة أشغال البناء داخل المدينة وجدنا هذا النوع من المخالفات العمرانية يتكرر في العديد من الأحياء، حيث تمكنا من رصد مجموعة منها في مدينة قمار، كما هو موضح في الصورتان أنه لم يتم رصد هاته المخالفات من طرف السلطات المعنية بالمخالفات بالرغم من محاذاتها للطريق الوطني رقم 48 بقمار.

صورتان رقم (13) و (14): عدم وضع السياج.



المصدر: التقاط الطالب.

2-8- عدم إحترام الإرتفاقات :

يعد البناء داخل محيط الإرتفاقات خطر على السكان، لذلك عدم إحترام الإرتفاقات يعتبر أيضا مخالفة عمرانية لأنه يسبب تشوه في المنظر العمراني والجمالي للنسيج الحضري، لكن تجاهل السكان والمواطنون وعدم إعطائهم أهمية لهذه الإرتفاقات نتج عنه تفاقم للمخالفة المدروسة و هذا ما نلاحظه في الوضع القائم. من خلال التحليل الميداني للمدينة سجلنا العديد من المخالفات من هذا النوع، إذ أن الإرتفاق الأكثر تعرضا لهذه الظاهرة هو إرتفاق العمود الكهربائي وأسلاكه، وذلك كما هو موضح في صورتان أدناه.

صورتان رقم (15) و (16): عدم إحترام الإرتفاقات.



المصدر: إلتقاط الطالب.

2-9- ترك مخلفات و بقايا البناء :

يتجاهل السكان مخلفات وبقايا البناء أثناء وبعد إتمام الأشغال مما يسبب تراكمها داخل الشوارع وتشويه المنظر الجمالي للمدينة.

من خلال الخرجات الميدانية لاحظنا كثرة هذا النوع من المخالفات خصوصا في الأحياء التي تكثرت بها أشغال البناء أو التي تشهد توسع وإمتداد للنسيج الحضري لمدينة قمار، وذلك كما هو ملاحظ في صورتان أدناه.

صورتان رقم (17) و (18): ترك مخلفات وبقايا البناء.



المصدر: إلتقاط الطالب.

2-10- أراضي خواس شاغرة من أجل القيام بالمضاربة العقارية :

يتعمد السكان والمواطنون عدم الشروع في البناء داخل الأراضي الشاغرة خصوصا تلك المتواجدة وسط الأحياء الحضرية وذلك من أجل القيام بالمضاربة العقارية وإنتظار غلاء أسعار العقار حتى يتمكنوا من بيع تلك الأراضي بأعلى الأسعار.

وجدنا بعض الحالات من هذا النوع في مدينة قمار من خلال الخرجات الميدانية التي قمنا بها على أرض الميدان للنسيج الحضري، وذلك كما هو ملاحظ في صورتان أدناه.

صورتان رقم (19) و (20): أراضي خاوية شاغرة من أجل القيام بالمضاربة العقارية.

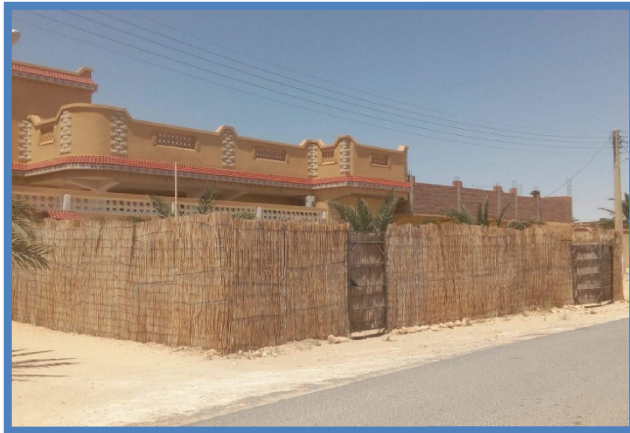


المصدر: إلتقاط الطالب.

11-2- تسييج القطع الأرضية :

يقوم بعض السكان بتسييج قطعهم الأرضية لإستغلالها سواء في التخزين أو القيام بنشاط معين، أيضا هناك من يقوم بالتسييج لحجب تلك القطع الأرضية عن المحيط الخارجي وتجنب أي زحف على تلك القطع من طرف الغير، لكن التسييج يشوه المنظر الجمالي والعمراني للمدينة لذلك فهو يعتبر مخالفة عمرانية . سجلنا بعض الحالات من هذا النوع في المدينة ولاحظنا مدى تأثيرها على المجال الحضري لمدينة قمار، وذلك كما هو ملاحظ في الصورتان أدناه.

صورتان رقم (21) و (22): تسييج القطع الأرضية.



المصدر: إلتقاط الطالب.

12-2- فتح نوافذ وشرفات غير موجودة في رخصة البناء :

يرتكب السكان بعض الأخطاء وذلك بسبب عدم الدراسة الجيدة لموقع ومجال البناء مما ينتج عنه عدم توجيه البناء في الإتجاه الصحيح، إذ يضطرون لفتح نوافذ وشرفات أخرى قصد التهوية والتشميس الجيدين للمسكن.

وذلك كما هو ملاحظ في الصورتين أدناه.

صورتان رقم (23) و (24): فتح نوافذ وشرفات غير موجودة في رخصة البناء.



المصدر: إلتقاط الطالب.

2-13- التوسع على حساب المساحات العامة :

يجرؤ بعض المواطنين على إستغلال مساحات ذات منفعة عامة قصد التوسع فيها مما يسبب إختلال في وظيفية المجال الحضري وذلك من خلال التعسف على حساب المساحات المخصصة للإستفادة العامة، حيث تعتبر هذه مخالفة عمرانية في حق الدولة وعرقلة السير الحسن للمدينة. نلاحظ في خلال الصورتين مخالفات من هذا النوع، إذ تحدث هذه المخالفات أغلبها على الأرصفة سواء من طرف الأكشاك أو المحلات أو أصحاب المنازل الذين يستغلونها لتشجيرها أو زراعة النخيل، حيث تعيق الوظيفية داخل المجال.

صورتان رقم (25) و (26): التوسع على حساب المساحات العامة.



المصدر: إلتقاط الطالب.

2-14- عدم إتمام الأشغال في الآجال المحددة في رخصة البناء :

يعتبر هذا النوع من المخالفات العمرانية كتجاوز للآجال الموضوعة في رخصة البناء لإتمام الأشغال، حيث لا تحترم مدة كل جزء من هذه الأشغال وتتواصل الأشغال حتى بعد إنتهاء مدة رخصة البناء بدون القيام بطلب تجديد لرخصة البناء القديمة، والسبب الأول لهذا النوع من المخالفات هو السبب المالي. و من خلال ما هو ملاحظ في الصورة تكثر هذه المخالفة في مدينة قمار خصوصا في المساجد وذلك بسبب الإلتامسات التي توجه للمساجد من طرف المصالح التقنية بالبلدية، إذ أن رخصة بناء هذا المسجد أصدرت بتاريخ 2014/12/21 صالحة لمدة 24 شهر ولكن لم يوضع لها تجديد لرخصة البناء لحد الآن من طرف الجمعية المختصة بالمسجد.

صورة رقم (27): عدم إتمام الأشغال في الآجال المحددة في رخصة البناء.



المصدر: إلتقاط الطالب.

2-15- التغيير في وظيفية البناء أو الواجهة :

يتمثل في إستبدال وظيفية الواجهة من خلال تنافي الوضع القائم مع الوضع المسطر لتلك الواجهات، حيث يسبب إختلال للمجال الحضري سواءا عمرانيا أو جماليا، يكون السبب دائما لهذا النوع من المخالفات العمرانية هو رغبة أو حاجة المواطن.

نلاحظ من خلال الصورتين أن هناك يعتمد التغيير في وظيفية الواجهات قصد رغبة أو إحتياج معين من طرف صاحب المسكن ككراء مرآب مسكنه حيث أن هناك من يفتح محل أو حدادة أو غيرها قصد العمل فيه ولكن هذا يعتبر مخالفة عمرانية يعاقب عليها القانون، لما تسببه من خلط وعدم التناسق داخل النسيج الحضري.

صورتان رقم (28) و (29): التغيير في وظيفية البناء أو الواجهة.



المصدر: إلتقاط الطالب.



3- أسباب المخالفات العمرانية :

تعددت المخالفات العمرانية داخل النسيج الحضري لمدينة قمار، وذلك من خلال عدة أسباب ساعدت في ظهورها وأيضاً في تطورها داخل المجال بصفة كبيرة جداً، حيث يمكننا القول أن المخالفات العمرانية في مدينة قمار أصبحت مستعصية إلى حد ما لأنها تفاقمت داخل المجال العمراني تحت جملة من الأسباب نذكر منها مايلي:

3-1- الأسباب التسييرية : ويضم هذا الصنف من الأسباب، تلك الأسباب المتعلقة بالمصالح و الجهات المعنية بتسيير المدينة ومراقبة المخالفات العمرانية، وهي كالتالي:

- الطبيعة العرفية للأراضي المتواجدة بمدينة قمار، وتأخر المسح الحضري بالمدينة مما يصعب على المصالح التقنية ببلدية قمار ومديرية التعمير والبناء والسكن بدائرة قمار مراقبة المخالفات العمرانية، بالإضافة إلى عدم مقدرة السلطات على تجاوز هذا الواقع لكون المصالح التقنية ببلدية قمار لا تتعامل بالوثائق العرفية لإستخراج رخص رسمية، مما سبب عزوف المواطنين على التقرب من المصالح المعنية للبناء بصفة قانونية بالإضافة إلى غلاء مصاريف تسوية الأراضي وإستخراج الرخص والشهادات.

- ضعف توفير أجهزة المراقبة الإدارية على مستوى البلدية، مثلاً: عدم توفر مركبة خاصة بالميدان لمراقبة المخالفات العمرانية داخل النسيج الحضري بمدينة قمار.

- إستغلال المبالغ المالية الناتجة عن عقوبات المخالفات العمرانية من قبل المصالح التقنية للبلدية لاستدراك بعض الأغلفة المالية كون بلدية قمار مفلسة بالإضافة إلى الديون المتركمة عليها، ساعد على إنتشار المخالفات العمرانية داخل المجال العمراني بشكل سريع.

- عدم التنسيق بين شرطة العمران والهيئات المختصة بمراقبة المخالفات العمرانية داخل البلدية في القيام بعمل موحد على النسيج وإتخاذ قرارات جديّة على مرتكبي المخالفات العمرانية، وفي ظل هذه المشاكل نتجت خصومات بين شرطة العمران والمصلحة التقنية بالبلدية مما أدى بالسكان إلى التفرغ في خلق مخالفات كبيرة على النسيج الحضري .

- القرارات الإدارية غالباً ما تطغى على القرارات التقنية وتظل هذه المخططات عبارة عن حبر على ورق، فرئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية قمار لا يطبق القرارات بصرامة على مرتكبي المخالفات العمرانية وخصوصاً قرارات الهدم وهذا بسبب رغبته في تجديد عهده في كل مرة وريح المواطنين من خلال تركهم يتدخلون بشكل غير قانوني على النسيج الحضري.

- عدم كفاءة موظفي الجانب التقني في البلدية و عدم تعاون الموظفين والمسيرين فيما بينهم في إصدار القوانين الصارمة وإتخاذ القرار من طرف هيئة مراقبة العمران.

- غياب الوعي و الضمير المهني في غالب الأحيان .

- الإهتمام الأكبر بالمخالفات العمرانية على مستوى الأماكن العامة مثلاً البناءات المحاذية للطريق تعطى أولوية أكثر من البناءات الأخرى لذلك تستغل الفرصة من طرف المواطنين للقيام بالمخالفات خاصة إذا كانوا بعيدين عن الأماكن العمومية و الطرق.

- الإعتماد على الشكاوي من طرف المواطنين والسكان في رصد المخالفات العمرانية داخل المجال .

3-2- الأسباب الإقتصادية : ويضم هذا الصنف من الأسباب، تلك الأسباب المتعلقة بالأوضاع الإقتصادية والمالية لسكان مدينة قمار ومسيري العمران بالبلدية، وتتمثل في:

-النزوح الريفي مما أدى إلى التخلي عن الأنشطة الريفية و الإستحواذ على الأراضي الخصبة و الإستغلال الغير عقلاني للعقار الذي ألحق أضرار بالبيئة الحضرية.

- الظروف الإقتصادية الحالية لم تسمح بوضع الإمكانيات المادية للأعوان المؤهلين من مفتشي التعمير و أعضاء الشرطة العمرانية لإتمام مهامهم في أحسن الظروف .

- غلاء المعيشة تسبب في لجوء المواطنين لتبديل وظيفة الواجبات من سكنية إلى تجارية، مثلاً: فتح محل من غرفة داخل المسكن .

- غلاء مراسيم إستخراج وإعداد عقود التعمير(الشهادات والرخص) بصفة رسمية من طرف المصالح التقنية بالبلدية، مما يجعل المواطنون ينفرون من البناء بطريقة رسمية والهروب من المراقبة البعيدة المتعلقة بعقود التعمير إذ ينتج عنه بنايات غير شرعية.

3-3- الأسباب السياسية و الإجتماعية : ويضم هذا الصنف من الأسباب، تلك الأسباب المتعلقة بالجوانب السياسية والإجتماعية ، والتي تتمثل في:

- معظم المخالفات تتم خارج أوقات العمل الإداري و أيام العطل الأسبوعية أو أيام العطل المدفوعة الأجر كالأعياد و المناسبات الأخرى مما يصعب مراقبتها، بالإضافة إلى عدم إحترام ما تنص عليه الرخص من طرف المواطنين من إلتزامات بمواقيت العمل ومدة الإنجاز .
- آثار الهجرة التي أدت إلى الإستغلال العشوائي و الهتمي للعقار .
- إحتياجات الأسرة الحالية والمستقبلية للسكن وطريقة إستغلالها.
- الظروف السياسية لا تحمي الأشخاص المختصين بالمراقبة أثناء مواجهة الضغوطات التي يتلقوها أثناء أداء مهامهم .

- إنعدام التوعية العمرانية عند الفرد و إدعاء جهله بالقوانين المتعلقة بالنسيج الحضري وكيفيات إستغلاله .

3-4- الأسباب الثقافية : ويضم هذا الصنف من الأسباب المتعلقة بثقافة الأفراد وأهل مدينة قمار بصفة خاصة، وتتمثل في:

- تعود هذه الأسباب إلى ثقافة الفرد أثناء عملية الإنجاز ، فالمواطن الجزائري لديه ثقافة خاصة به مثلا:
- لا يأخذ بعين الإعتبار معامل شغل الأرض ، معنى ذلك أن المساحة المبنية تساوي المساحة الكلية فهو لا يترك المساحة بينه و بين جاره ولا حتى الحديقة الخاصة به.
- طول السياج يكون كما يريد هو و حسب تفكيره ولا يتم حسب المقاييس المحددة...إلخ.
- عدم إهتمام المواطنين بالمنظر العمراني و الجانب الجمالي للمدينة ، و ذلك بتعليق البناءات دون النظر ودون المبالاة بإنهاء الأشغال وترك بقايا ومخلفات البناء على الواجهات و تشويه البيئة الحضرية.
- الإهتمام أكثر في تخطيط المساكن على عامل الحرمة لكون المجتمع محافظ نوعا ما في نظام تهوية المسكن وإخراج الشرفات على الشوارع.

3-5- الأسباب الأمنية : ويضم هذا الصنف الأسباب المتعلقة بالوضع الأمني الذي مرت به المنطقة منذ نشأتها وما تبع ذلك في كيفية تطور العمران وفقا للوضع الأمني، وتتمثل في:

- نظرا للأوضاع الأمنية التي مرت بها الجزائر عامة ومدنها بصفة خاصة، إذ يعد أكبر حدث سياسي بعد الإستقلال الذي نتج عنه نزوح سكان الأرياف وتوافدهم نحو المدن بسبب تدهور الأوضاع الأمنية، وتبعاً لذلك جاءت الأحداث السياسية التي شهدتها الجزائر خلال العشرية السوداء، حيث عانت وتآزمت منطقة قمار خاصة من هذه الأحداث، إذ أدى هذا السبب إلى حالة اللأمن في الريف وهجرة القاطنين فيه نحو المدن.
- كل هذا أدى بالسكان إلى الإحتماء بالمواقع والأماكن الأكثر حماية بمدينة قمار وذلك بالمجازفة والتعسف بالبناء الفوضوي على حساب رخص البناء وشهادات التعمير.

خلاصة الفصل :

وفي ختام هذا الفصل نستطيع القول أن المخالفات العمرانية موضوع جد هام خصوصا مع النمو السريع للسكان داخل المدينة، وقد إتضح ذلك من خلال ما درسناه سابقا حول مدينة قمار أنها تعيش زيادة سكانية وسكانية كبيرة حيث بلغ عدد سكانها 33850 في أواخر سنة 2017 وبلغ عدد مساكنها 7704 في سنة 2016، هذه الزيادات التي تحصلنا عليها من خلال الدراسة السكنية والسكانية للمدينة خلقت لنا مجموعة من الإختراقات في القوانين والمراسيم التشريعية الخاصة بالعمران من طرف السكان وأيضا عشوائية إنجاز البنايات والإستغلال الهمجي للعقارات والأراضي، مما يؤدي بالسكان إلى التعسف على حساب النسيج الحضري وليس المشكل وجودها بل كثرتها وتراكمها مما يجعلها تقريبا مستعصية ولا نستطيع حتى التقليل منها في بعض الأحيان.

تحتوي مدينة قمار 15 نوع من المخالفات العمرانية المتواجدة بها، وأبرزها بنايات بدون رخصة بناء وتجاوز معامل شغل الأرض والبنايات الغير منتهية وذلك بسبب الطبيعة العرفية للأراضي بقمار، وهذا السبب صعب على المواطنين إنجاز مساكنهم بطريقة رسمية وعلى المسيرين من خلال صعوبة تطبيق قوانين العمران على أحسن وجه داخل النسيج الحضري.

لم تكن ظاهرة تفاقم المخالفات العمرانية داخل المدينة وليدة الصدفة بل هي نتيجة مجموعة من العوامل والأسباب تلاحت نذكر منها أسباب تسييرية وهي التي تتعلق بالإدارة ومسؤولياتها، أسباب إجتماعية تخص طبيعة المجتمع أو الحي المدروس، أسباب إقتصادية ومالية وتخص سواءا المواطنين أو ميزانية البلديات وغيرها، من الأسباب التي ساهمت في إنتشارها الكبير على الوسط العمراني مما يصعب التقليل أو الحد منها.

الفصل الثالث

الدراسة التحليلية للمخالفات

العمرانية بحي 19 ماي 1956.

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية للمخالفات العمرانية بحي 19 ماي 1956.

تمهيد: من أجل القيام بدراسة مركزة ومفصلة على المخالفات العمرانية قمنا بإختيار حي 19 ماي 1956، بحيث إرتكزنا على مجموعة من العوامل والعناصر لإعطاء نظرة عن كثب حول الحي المدروس ومعرفة مدى تطبيق السكان لقوانين التعمير و البناء في هذا الحي.

أولا/ تقديم مجال الدراسة*حي 19 ماي 1956*

يعد حي 19 ماي 1956 من أهم أحياء التجمع الرئيسي لمدينة قمار، فهو عبارة على قطعة أرضية قابلة للبناء، يتربع على مساحة قدرها 43،85 هكتار، بالإضافة إلى أنه له نفس الخصائص الطبيعية للمدينة من مناخ أو طبوغرافية وغيرها من الخصائص الطبيعية.

1- الدراسة التحليلية لحي 19 ماي 1956.**1-1- أسباب ودوافع إختيار هذا الحي:**

من خلال التربص الذي قمنا به في مقر بلدية قمار والإتصال المباشر بمختلف المصالح المختصة بالعمران ومراقبته بالإضافة للمديريات الأخرى مثل مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية، شرطة العمران لدائرة قمار، وبالإعتماد على هذه المعلومات قمنا بإختيار حي 19 ماي 1956 وذلك لعدة أسباب منها:

- ✓ الإنعكاسات الجد سلبية التي خلفتها هذه المخالفات العمرانية على المدينة عموما وعلى حي 19ماي1956 خصوصا.
- ✓ لأن الحي يضم أكثر من نمط من السكن، حيث يتوفر على السكن الفردي التقليدي والذي أصبح معظمه هشا، لذلك تعرض إلى الهدم والتدخل(إعادة بنائه) وهذا ما نتج عنه العديد من المخالفات العمرانية إضافة إلى سكنات فردية حديثة أغلبها في الناحية الشرقية من الحي.
- ✓ المعرفة الشخصية بهذا الحي لأنه مقر السكن الشخصي وهذا ما يسهل عملية الإحتكاك أكثر مع سكان الحي.

1-2- موقع مجال الدراسة(حي 19 ماي 1956) بالنسبة لمدينة قمار.

يعتبر هذا الحي بالنسبة لمدينة قمار منطقة توسع قريب من طرف سكان المدينة فهو لا يحتوي على عقارات ملك للدولة أي أنه ملك للخواص ، يتوسع حي 19 ماي 1956 على الجهة الشرقية إذ يوجد بعض الأماكن تلامس حي السباخ (الشرقية). يقع هذا الحي في الجهة الجنوبية الشرقية من المدينة، إذ يحده:

من الشمال: حي المجاهدين وحي أول نوفمبر 1954.

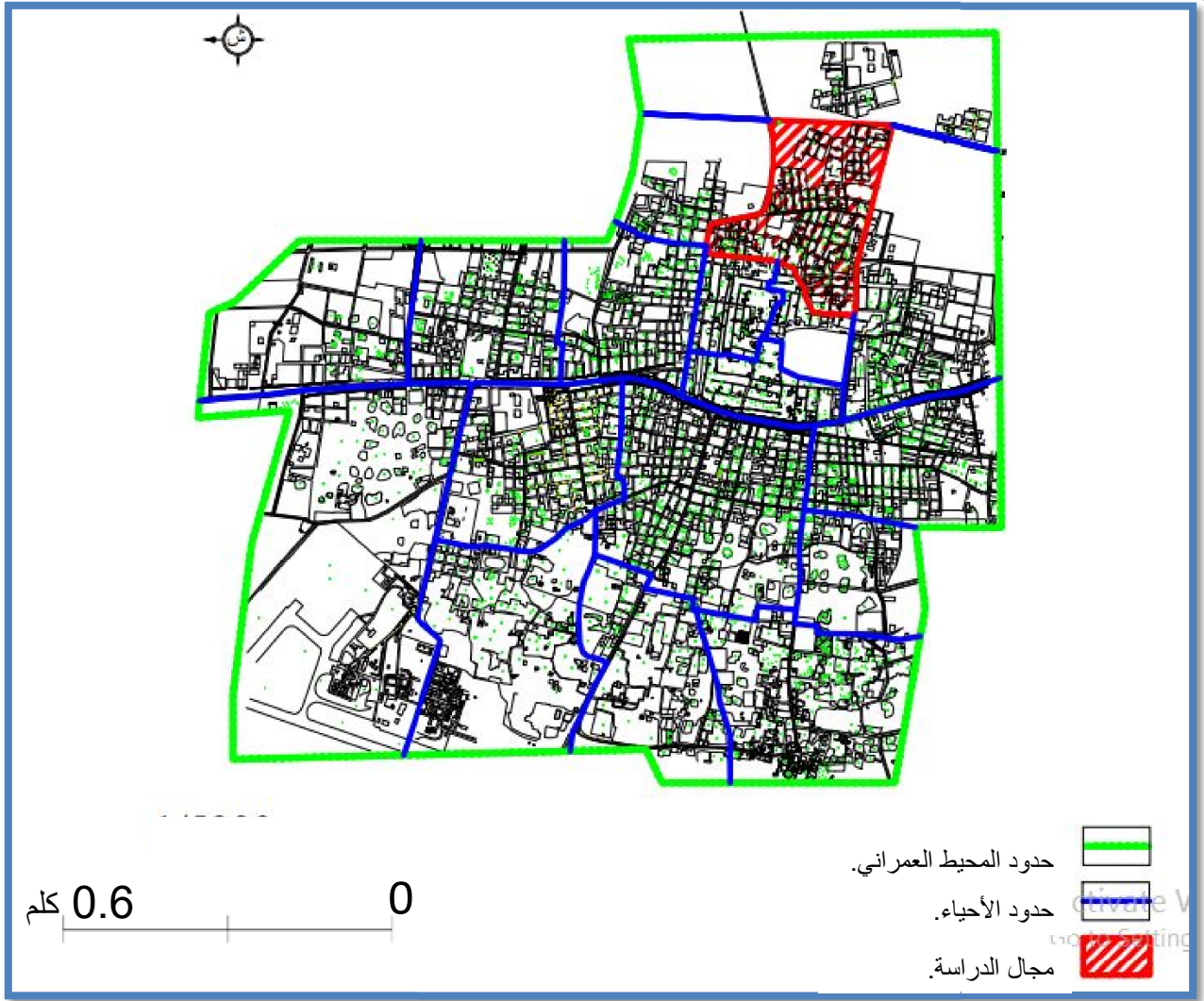
من الجنوب: حي 17 أكتوبر 1961.

من الشرق: حي السباخ (الشرقية).

من الغرب:حي عبد الحميد ابن باديس وحي 08 ماي 1945.

وذلك كما هو موضح من خلال المخطط رقم(02) والخريطة رقم (02) اللذان يوضحان موقع الحي بالنسبة لمدينة قمار.

المخطط رقم (02): موقع الحي بالنسبة لمدينة قمار.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديتي قمار وتغزوت لسنة 2010 + إعداد الطالب.

الخريطة رقم (02): موقع مجال الدراسة بالنسبة لمدينة قمار.

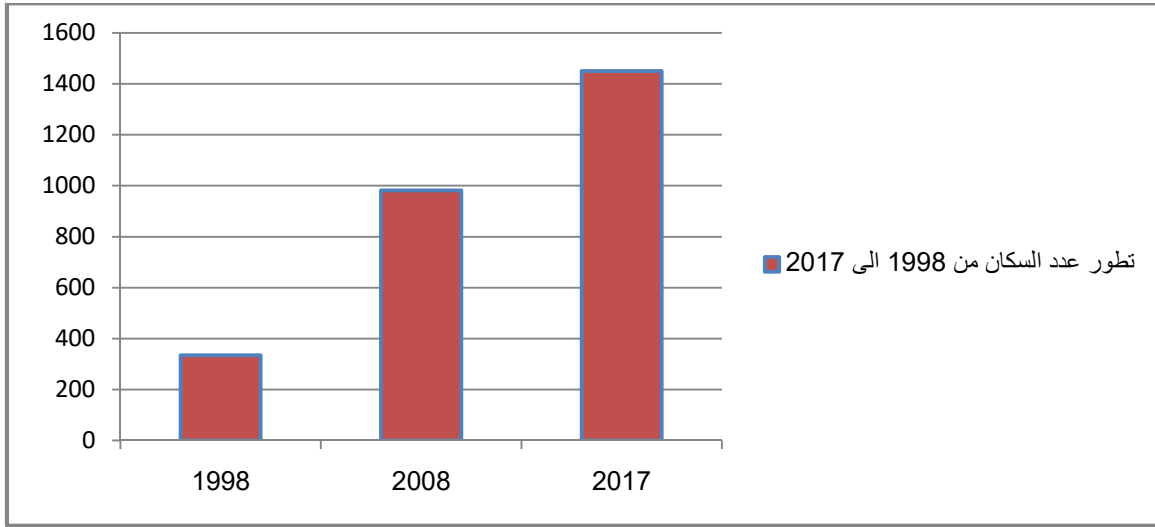


المصدر : Google earth2017

2- الدراسة السكانية:

بلغ عدد سكان الحي حسب إحصاء 1998 ب 334 نسمة ووصل حسب احصاء 2008 إلى 982 نسمة، حيث يقدر عدد سكانه في توقعات سنة 2017 حوالي 1450 نسمة وبكثافة سكانية قدرها 41 نسمة/كلم² الواحد.

التمثيل البياني رقم(08): تطور عدد السكان حي 19 ماي 1956 من 1998 إلى 2017 .



المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية .

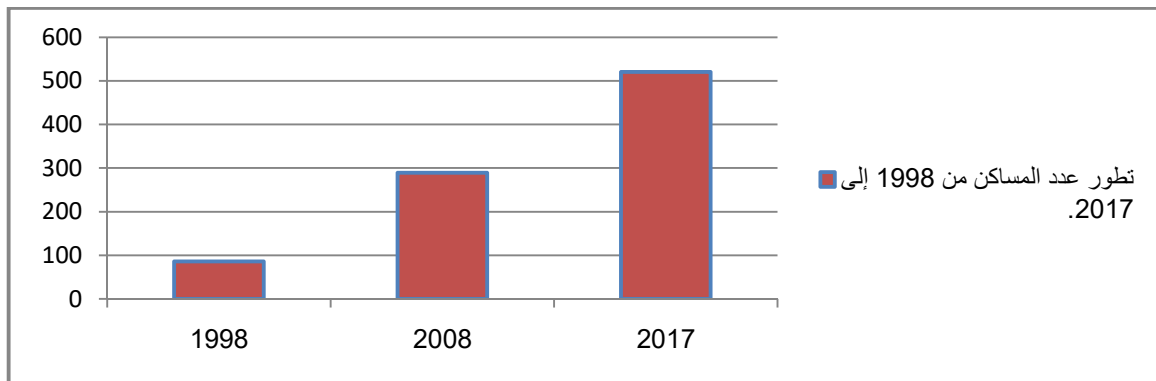
نلاحظ من خلال التمثيل البياني أن عدد السكان في تزايد مستمر وفي وتيرة تزايد كبيرة، وذلك وفق نمو سكاني قدره 3.1 % .

3-الدراسة السكنية:

3-1-السكن:

بلغ عدد المساكن 289 مسكن في حي 19ماي1956 وفقا لإحصاء سنة 2008، ويصل العدد الآن إلى 521 مسكن وفقا للتحقيق الميداني الذي أجريته من خلال الخرجات الميدانية لحي 19 ماي 1956.

التمثيل البياني رقم(09): تطور عدد المساكن في حي 19 ماي 1956 من 1998 إلى 2017 .



المصدر: إعداد الطالب .

كما هو ملاحظ في المخطط أعلاه أن حي 19 ماي 1956 يشهد تزايد كبير في عدد المساكن وذلك لكونه منطقة توسع مقصودة من طرف السكان في الجهة الجنوبية الشرقية لمدينة قمار، و كما شهدنا أيضا خلال خرجاتنا الميدانية في الحي أنه مازال يشهد توسع كبير أي زيادة دائمة في عدد المساكن.

3-2- أنماط المباني بحي 19 ماي 1956:

يغلب على النسيج الحضري للحي المباني ذات النمط الحديث إذ يبلغ عددها 447 من إجمالي عدد المساكن حيث يمثل نسبة 85.80%، أما النمط التقليدي فيمثل نسبة 14.20% بعدد قدره 74 مسكن من إجمالي عدد المساكن، وذلك من خلال الجدول رقم (10) الذي يوضح أنماط المباني بالحي.

جدول رقم (10): أنماط المباني بحي 19 ماي 1956.

النسبة (%)	العدد (مسكن)	أنماط المباني
14.20	74	النمط التقليدي
85.80	447	النمط الحديث
100	521	المجموع

المصدر: عمل ميداني.

يتوفر بهذا الحي نمط سكني واحد و هو النمط الفردي بنوعيه التقليدي والحديث، تتميز المباني التقليدية بالبساطة مبنية بمواد أولية تتماشى مع طبيعة المدينة ومناخها مثل: الجبس والحجارة (اللوس) يقدر عددها بـ 74 مسكن.

مباني حديثة النشأة إتمدت في بنائها على الإسمنت المسلح والأجر وهي في أغلبها غير منتهية الأشغال كما لاحظنا ذلك من خلال الخرجات الميدانية .

*صورتان رقم (30) و (31): النمط التقليدي.



المصدر: إلتقاط الطالب.

*صورتان رقم (32) و (33): النمط الحديث .



المصدر: إلتقاط الطالب.

هذا النمط هو الغالب على المجال لكونه منطقة توسع بالإضافة إلى التغييرات التي طرأت على الحي في الآونة الأخيرة حيث إستفاد سكان البلدية من إعانات مادية قصد القضاء على البناء الهش وعليه فإن الحي شهد تغير من خلال نمط المباني والذي أصبح يسود عليه هذا النمط ، يضم الحي 447 مسكن من هذا النمط .

3/3- حالة المباني:

قمنا بحوصلة حالة المباني في الجدول رقم (11) الذي يوضح حالة البنايات بحي 19 ماي 1956.

جدول رقم (11): حالة البنايات .

النسبة(%)	العدد (بناية)	حالة البنايات
9.99	52	حالة هشة
53.36	278	حالة متوسطة
36.66	191	حالة جيدة
100	521	المجموع

المصدر: إعداد الطالب.

من خلال الجدول الموضح أعلاه والمتعلق بحالة البنايات نلاحظ أنه ومع دعم السلطات المحلية بمدينة قمار لمحاولة القضاء على البناء الهش تلاشت معظم البناءات الهشة حيث توجد بنسبة قليلة فقط في المجال وقدر عددها ب52 مسكن مشوه للمجال العمراني العديد منها مهدد بالإنهيار أي ما يمثل نسبة 09.99 % من مجموع البنايات، إذ يغلب على الحي حالتين من المباني وهي الحالة المتوسطة و الجيدة حيث مثلت الحالة الأولى نسبة 53.56 % من مجموع البنايات الموجودة بالحي و قدرت نسبة الحالة الثانية ب36.66 %، لذلك نقول أن الحي حديث النشأة نوعا ما لكونه منطقة توسع للمدينة.

*صورتان رقم (34) و (35): حالة بنايات هشة .



المصدر: إلتقاط الطالب.

نلاحظ من خلال الصورتين أعلاه مباني في حالة هشة داخل النسيج الحضري للحي، حيث يحتوي على 52 بناية في حالة هشة، وتمثل أقل نسبة على المجال العمراني.

*صورتان رقم (36) و (37): حالة بنايات متوسطة .



المصدر: إلتقاط الطالب.

نلاحظ من خلال الصورتين أعلاه مباني في حالة متوسطة داخل النسيج الحضري للحي، حيث يحتوي على 278 بناية في حالة متوسطة تغلب على المجال العمراني.

*صورتان رقم (38) و (39): حالة بنايات جيدة .



المصدر: إلتقاط الطالب.

يضم أيضا النسيج الحضري لحي 19 ماي 1956 بقمار بنايات في حالة جيدة كما هو موضح في الصورتين أعلاه، حيث توجد 191 بناية جيدة في هذا الحي لكن شرط إنتهاء البناية لايدل على حالتها أي يمكن أن تكون غير منتهية وفي حالة جيدة كما هو موضح في الصورة.

3/3- التجهيزات المتواجدة بالحي:

يحتوي حي 19 ماي 1956 بقمار على العديد من التجهيزات التي تنتشر عبر مجاله العمراني، وهي تختلف من حيث وظيفتها أو دورها سواءا على مستوى الحي خاصة أو على مستوى المدينة عامة وتتنوع ما بين التجهيزات الدينية، التعليمية، الصحية، الشعائرية .. الخ.

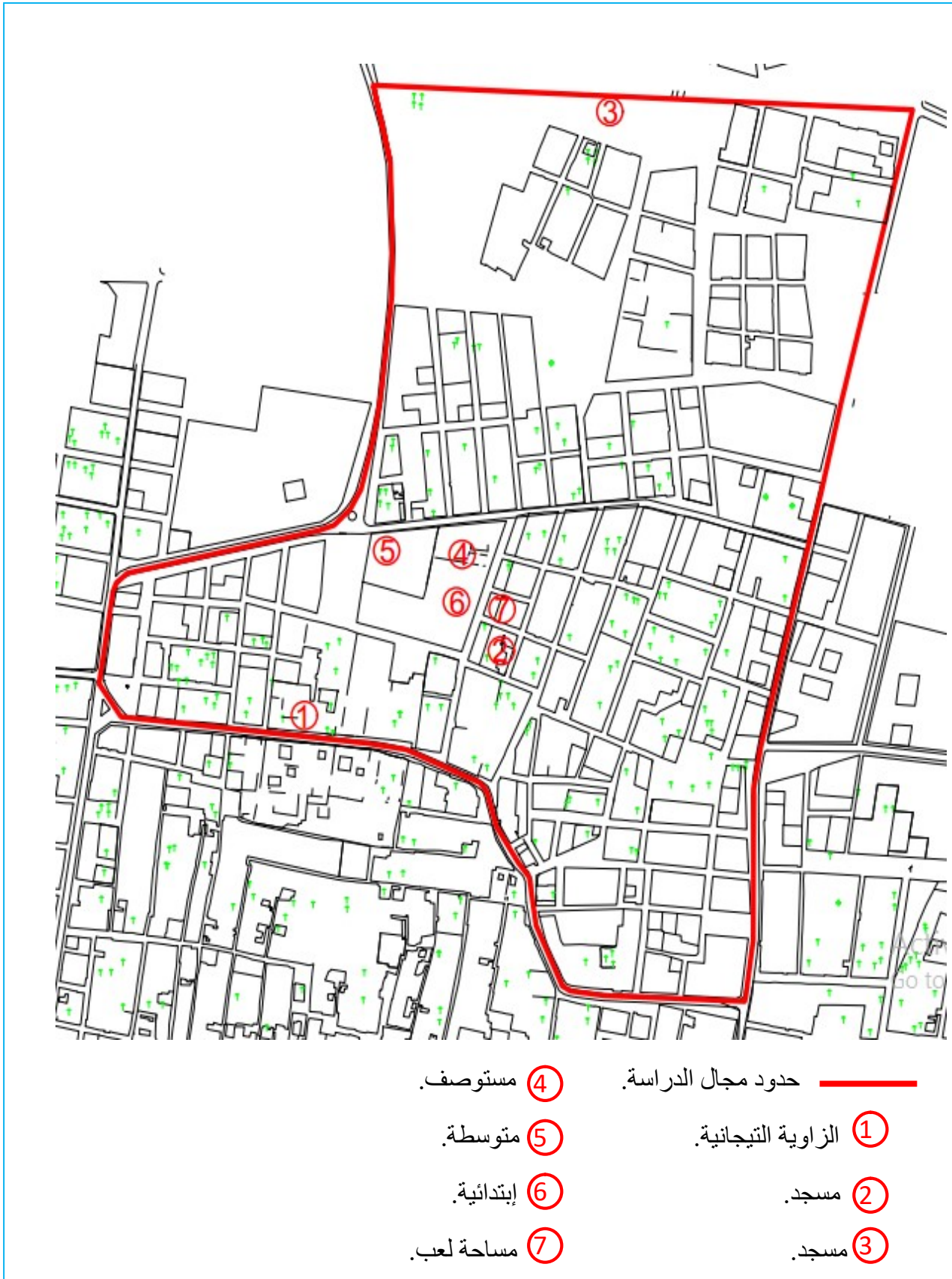
نلاحظ من خلال المخطط أن التجهيزات المتواجدة داخل الحي هي 07 تجهيزات موزعة عشوائيا عبر المجال تتمثل في تجهيزات مختلفة، وذلك من خلال الجدول رقم (12) والمخطط رقم (03) اللذان يوضحان التجهيزات والمرافق بحي 19 ماي 1956.

*جدول رقم (12) : التجهيزات و المرافق الموجودة بالحي.

رقم التجهيز	نوع التجهيز
1	الجزء الشرقي من الزاوية التيجانية
2	مسجد الرضوان
3	مسجد أسامة بن زيد (في طور الإنجاز)
4	مستوصف
5	متوسطة رويس بلقاسم
6	إبتدائية قط الصادق
7	مساحة لعب الأطفال

المصدر: عمل ميداني.

*مخطط رقم (03): التجهيزات الموجودة بحي 19 ماي 1956 بقمار.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة قمار لسنة 2010 + معالجة الطالب.

ثانياً: دراسة المخالفات العمرانية المسجلة في حي 19 ماي 1956:

من خلال الدراسة الميدانية المكثفة على مجال الدراسة وجدنا أنه هناك مشاكل وعوائق في التعمير السليم للحي، أدى إلى تشويه الطابع العمراني وإفساد المنظر الجمالي للنسيج الحضري مما جعله غير متجانس بالإضافة إلى الإستغلال الهمجي للسكان للعقار وعدم إحترام القوانين والمراسيم المتعلقة بالعمران.

نتجت هذه المخالفات إثر العديد من الأسباب والعوامل التي تعود إلى المستوى المعيشي، الثقافي، الإجتماعي.... وغيرها من العوامل السابقة الذكر.

1-أنواع المخالفات العمرانية المسجلة بحي 19 ماي 1956

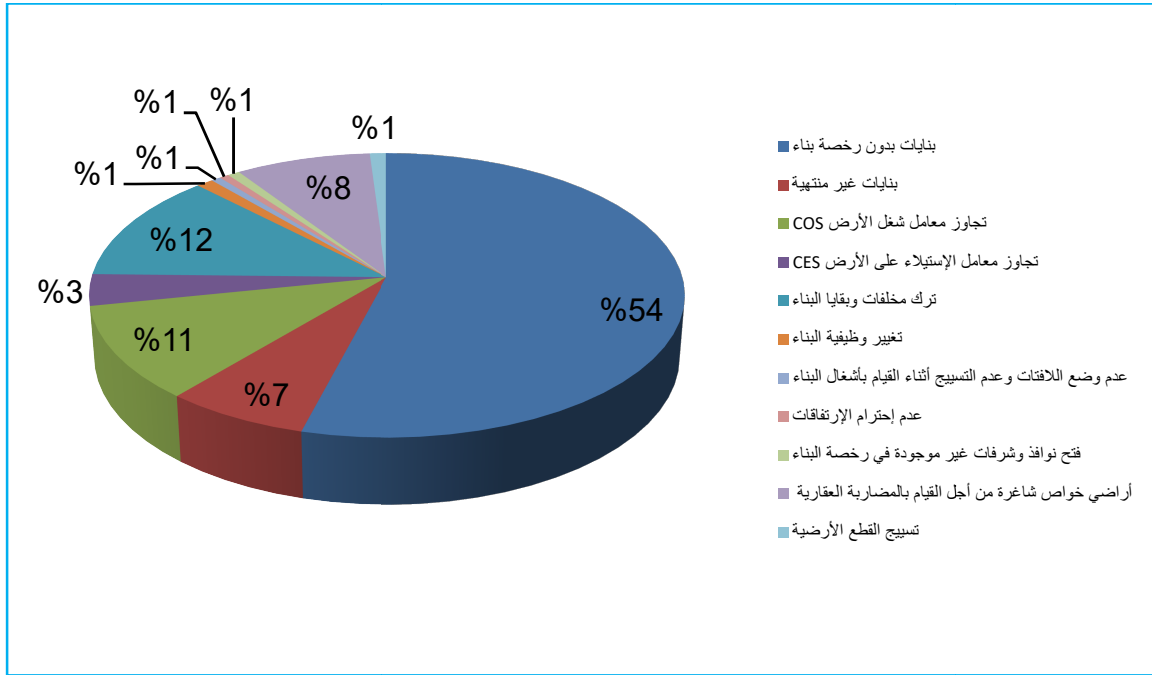
عرف حي 19 ماي 1956 بقمار مجموعة من المخالفات العمرانية تسبب فيها السكان، وذلك من خلال الجدول رقم (13) والتمثيل البياني رقم (10) اللذان يوضحان نوع وعدد المخالفات المسجلة في الحي، وهي كالتالي:

جدول رقم (13): نوع وعدد المخالفات المسجلة في حي 19 ماي 1956.

النسبة(%)	العدد(مخالفة)	نوع المخالفة
54.09	364	• بنايات بدون رخصة بناء.
7	47	• بنايات غير منتهية.
10.7	72	• تجاوز معامل شغل الأرض.
3.57	24	• تجاوز معامل الإستيلاء على الأرض.
12.33	83	• ترك مخلفات وبقايا البناء.
1.04	7	• تغيير وظيفية البناء.
0.59	4	• عدم وضع اللافتات وعدم التسجيل أثناء القيام بأشغال البناء.
0.59	4	• عدم إحترام الإرتفاقات.
0.74	5	• فتح نوافذ وشرفات غير موجودة في رخصة البناء.
8.32	56	• أراضي خواص شاغرة من أجل القيام بالمضاربة العقارية.
1.04	7	• تسجيل القطع الأرضية.
100	673	المجموع

المصدر: الخرجات الميدانية + إعداد الطالب.

تمثيل بياني رقم (10): المخالفات المسجلة في حي 19 ماي 1956 بمدينة قمار.



المصدر: الخرجات الميدانية + إعداد الطالب.

* ومنه فإن أنواع المخالفات المسجلة في الحي هي 11 مخالفة عمرانية، وهي كالتالي:

- بنايات بدون رخصة بناء .
- بنايات غير منتهية.
- تجاوز معامل شغل الأرض COS.
- تجاوز معامل الإستيلاء على الأرض CES.
- ترك مخلفات البناء.
- تغيير وظيفة البناء.
- عدم وضع اللافتات وعدم التسييج أثناء القيام بأشغال البناء.
- عدم إحترام الإتفاقات.
- فتح نوافذ وشرفات غير موجودة في رخصة البناء.
- أراضي خواص شاغرة من أجل القيام بالمضاربة العقارية.
- تسييج القطع الأرضية.

1-1- بنايات بدون رخصة بناء:

إستغل السكان غياب المراقبة من طرف السلطات المختصة و شرطة العمران خاصة السكان الذين ليسوا بجانب طريق أو مكان عمومي، في ظل هذا الوضع قاموا ببناء مساكن لا تتوفر على رخص *غير شرعية* مما سبب تدهور داخل النسيج الحضري، و من خلال المعاينة الميدانية و الإتصال بمكتب البناء بالبلدية و سجلات رخص البناء تمكنا من رصد 364 بناية مخترقة للقانون بدون رخصة بناء بنسبة قدرها 54.09% من إجمالي المخالفات الموجودة بالحي، حيث قسمناها إلى حالتين وهما:

1-1-1- بنايات غير منتهية بدون رخصة بناء:

قدر عدد المساكن من هذا النوع من المخالفة ب 312 مسكن ، مثلت نسبة 46.36% من إجمالي المخالفات الموجودة، وهي تحتل نسبة كبيرة من المجال خصوصا في الجهة الشرقية من الحي، كما هو ملاحظ في الصورتين أدناه.

صورتان رقم (40) و (41): بنايات غير منتهية بدون رخصة بناء:



المصدر: التقاط الطالب.

1-1-2- بنايات منتهية بدون رخصة بناء:

وجدنا في هذا الحي العديد من البنايات المنتهية والتي تتوفر فيها كل معايير البناء، لكنها غير مرخصة لذلك فهي تعتبر مخالفة للقوانين و المراسيم وفي نفس الوقت هي غير مشوهة للجانب الجمالي أو العمراني للمدينة أو الحي، فهي منسجمة مع النسيج لكن بطريقة غير شرعية.

حيث سجلنا 52 بناية مخالفة من هذا النوع، قدرت نسبتها ب 7.73% من إجمالي المخالفات المحصية داخل هذا الحي، كما هو ملاحظ في الصورتين أدناه.

صورتان رقم (42) و (43): بنايات منتهية بدون رخصة بناء:



المصدر: إلتقاط الطالب.

1-2- بنايات غير منتهية:

من خلال المعاينة الميدانية وجدنا العديد من البنايات غير المنتهية مع توفر رخصة بناء للمسكن، يرجع ذلك الى غلاء مواد البناء أو نهاية مدة رخصة البناء المستعملة و إنتظار تجديدها من طرف السلطات.

حيث سجلنا 47 بناية مخالفة من هذا النوع حيث قدرت نسبتها ب 7% من إجمالي المخالفات المحصية داخل هذا الحي، وذلك ما هو موضح في الصورتين أدناه.

الصورتين رقم (44) و (45): بنايات غير منتهية.



المصدر: إلتقاط الطالب.

3-1- تجاوز معامل شغل الأرض COS:

يستغل السكان رخصة البناء في القيام بمخالفات عمرانية عن قصد و ذلك حسب الرغبة و الحاجة، وذلك لكون المواطنين بمدينة قمار إذا حصلوا على رخصة البناء أصبحوا غير مراقبين من طرف السلطات فالأهم هو الحصول على رخصة للتلاعب بالمعايير والتصرف في المخططات بطريقة همجية.

حيث سجلنا 72 بناية مخالفة من هذا النوع، قدرت نسبتها ب 10.70% من إجمالي المخالفات المحصية داخل هذا الحي و الصورتين أدناه توضحان البنائات المخالفة والتي تجاوزت معامل شغل الأرض مما يسبب ضيق المساكن وتشوه المجال الحضري، وقد تمثل تجاوز معامل شغل الأرض في كلتا الحالتين الموضحتين في الصور بإضافة عدد الطوابق في المسكن الواحد.

الصورتين رقم (46) و (47): بنايات تتجاوز معامل شغل الأرض COS.

المصدر: التقاط الطالب

4-1- تجاوز معامل الإستيلاء على الأرض CES:

يستغل السكان في مدينة قمار الأحواش لأغراض أخرى كبناء مستودع أو محل أو تسييج الأماكن الفارغة أمام المسكن، حيث يخالف في هذه الحالة معامل الإستيلاء المدون في دفتر الشروط الخاص بالمسكن لذلك يستغل تلك الفراغات بطريقة غير مخططة، إذ يقدر معامل الإستيلاء على الأرض ب 0.6 من الحصة.

حيث سجلنا 24 بناية مخالفة من هذا النوع، حيث قدرت نسبتها ب 3.57% من إجمالي المخالفات المحصية داخل هذا الحي، وكما هو موضح في الصورتين أدناه بنايات تجاوزت معامل الإستيلاء على الأرض وذلك نتيجة للإستغلال العشوائي للمساكن وعدم إحترام معايير البناء الموضوعية.

الصورتين رقم (48) و (49): بنايات تتجاوز معامل الإستيلاء على الأرض CES.



المصدر: إلتقاط الطالب.

1-5- ترك مخلفات و بقايا البناء:

عدم إهتمام المواطنين بتوضيب مخلفات وبقايا البناء بعد إتمام البناء أو أثنائه من تراب وحصى إلى غير ذلك من المخلفات في الشارع و على مستوى الطرق، مما يشوه المنظر الجمالي للنسيج الحضري حيث تسبب عرقلة في سير المركبات أو الراجلين بالإضافة إلى تثارها أثناء أوقات هبوب الرياح.

حيث سجلنا 83 حالة أو مخالفة من هذا النوع، قدرت نسبتها ب 12.33% من إجمالي المخالفات المحصية داخل هذا الحي كما هو ملاحظ في الصورتين أدناه.

الصورتين رقم (50) و (51): مخلفات و بقايا البناء .



المصدر: إلتقاط الطالب.

1-6- تغيير في وظيفة البناء:

يرجع هذا النوع من المخالفات إما للحالة المادية للسكان أو لإحتياجات أخرى على حسب رغبته فمثلا هناك يقوم بكراء مرآب مسكنه لسبب معين ويستغل بعدها في وظيفة أخرى تخل بمعايير السكن حيث تكون مخلة لتوازن المظهر العمراني في الحي المدروس أو مدينة قمار بصفة عامة.

حيث سجلنا 7 حالات أو مخالفات من هذا النوع، حيث قدرت نسبتها ب 1.04 % من إجمالي المخالفات المحصية داخل هذا الحي، وكما هو ملاحظ في الصورتين أدناه هناك من يرتكب مخالفات على حساب وظيفية البناء أو المسكن بتغيير الوظيفة من سكنية إلى تجارية أو خدماتية فأغلب المخالفات الموجودة في الحي من هذا النوع هي محلات المواد الغذائية بالإضافة إلى بعض محلات الصيانة والتلفيف.

الصورتين رقم (52) و (53): تغيير في وظيفة البناء.



المصدر: التقاط الطالب.



1-7- عدم وضع اللافتات وعدم التسييج أثناء القيام بأعمال البناء:

يتعلق هذا النوع بفتح الورشات أو بداية الأشغال المتعلقة بالبناء، حيث أن السكان لا يحترمون مبادئ إقامة الأشغال مثل عدم وضع اللافتات التي تدل على وجود أشغال أو نقصان عنصر من عناصر اللافتات، بالإضافة إلى عدم تسييج محيط الأشغال لحجبها عن المحيط الخارجي لعدم إلحاق أضرار بداخل أو خارج العمل.

حيث سجلنا 4 حالات أو مخالفات من هذا النوع، حيث قدرت نسبتها ب 0.59 % من إجمالي المخالفات المحصية داخل هذا الحي، نلاحظ من خلال الصور المدرجة أدناه مخالفة تمس بالجانب الإرشادي وهي عدم وضع اللافتات لكونها تسهل معرفة تفاصيل البناء من نوع البناء، طبيعته، مدة الإنجاز وغيرها 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 للتسييج الحضري.

*الصورة رقم (54): عدم وضع اللافتات .



المصدر: إلتقاط الطالب.

*الصورة رقم (55): عدم وضع السياج على محيط الأشغال .



المصدر: إلتقاط الطالب.

8-1- عدم إحترام الإرتفاقات:

يستغل السكان الإرتفاقات لحساب أراضيهم والتوسع على حساب المجالات الممنوحة للإرتفاقات و ذلك بسبب غياب الرقابة البعدية للبنىات من طرف السلطات المختصة.

حيث سجلنا 4 حالات أو مخالفات من هذا النوع، حيث قدرت نسبتها ب 0.59 % من إجمالي المخالفات المحصية داخل هذا الحي، وكما هو ملاحظ من خلال الصورتين أدناه وكما قلنا في ما سبق أن أغلب إرتفاق غير محترم سواءا في مدينة قمار عامة أو في حي 19 ماي 1956 خاصة هو إرتفاق الكهرباء مهما كان نوعه أعمدة، محولات كهربائية، أسلاك كهربائية ... وغيرها.

الصورتين رقم (56) و (57): عدم إحترام الإرتفاقات داخل النسيج الحضري.



المصدر : إنتقاط الطالب.

9-1- فتح نوافذ وشرفات غير موجودة في رخصة البناء:

إثر التخطيط الخاطئ للمسكن و غياب مبادئ التخطيط وفق العوامل المناخية التي تتماشى مع ظروف المدينة، مما يؤدي السكان إلى فتح نوافذ وشرفات قصد التهوية والإضاءة.

حيث سجلنا 5 حالات أو مخالفات من هذا النوع، حيث قدرت نسبتها ب 0.74 % من إجمالي المخالفات المحصية داخل هذا الحي، ويتجلى هذا النوع من المخالفات خلال الصورتين أدناه ففتح نوافذ وشرفات غير مدرجة في رخصة البناء تعتبر مخالفة عمرانية تسبب إختلال في المظهر العمراني.

الصورتين رقم (58) و (59): شرفات و نوافذ غير مدرجة في رخصة البناء.



المصدر : إنتقاط الطالب.

10-1- أراضي خواس شاغرة من أجل القيام بالمضاربة العقارية:

لكون حي 19 ماي 1956 يتموقع في الناحية الشرقية من المدينة، إذ يشهد توسع نحو حي السباخ مما أدى ببعض المالكين للقطع الأرضية بانتظار المضاربة العقارية أي غلاء العقار وإرتفاع الأسعار مما يشوه تركيبة النسيج الحضري.

حيث سجلنا 56 حالة أو مخالفة من هذا النوع، حيث قدرت نسبتها ب 8.32 % من إجمالي المخالفات المحصية داخل هذا الحي، وكما هو ملاحظ في الصورتين أدناه أراضي فارغة تركت من أجل القيام بالمضاربة العقارية على حساب المنازل المجاورة وهذا يعاقب عليه القانون لأنه يعتبر مخالفة خصوصا إذا كان مالك الأرض قادر على بنائها.

الصورتين رقم (60) و (61): أراضي خواص شاغرة من أجل القيام بالمضاربة العقارية.



المصدر : إلتقاط الطالب.

11-1- تسييج القطع الأرضية:

يضطر بعض السكان إلى تسييج قطعهم الأرضية قصد حيازة ممتلكاتهم أو الإحاطة بالنخيل الموجود في القطع الأرضية، لكن يتم ذلك بطريقة بدائية وهي التسييج مما يسبب تشوه للمنظر العمراني و الجمالي للحي.

حيث سجلنا 7 حالات أو مخالفات من هذا النوع، حيث قدرت نسبتها ب 1.04 % من إجمالي المخالفات المحصية داخل هذا الحي، وكما هو ملاحظ في الصورة أدناه تسييج القطع الأرضية عوضا عن بنائها فمالك هذه الأرض يستغل أرضه المسيجة في حيازة ممتلكاته وحجزها عن المحيط الخارجي.

*الصورة رقم (62) : تسييج القطع الأرضية .



المصدر : إلتقاط الطالب.

من خلال تحليل المعطيات السابقة للمخالفات العمرانية بحي 19 ماي 1956 بقمار، وجدنا أن أكبر مخالفة سائدة فيه هي مخالفة بنايات بدون رخصة بناء بلغ عددها 364 مخالفة من إجمالي المخالفات الموجودة في المجال مثلت نسبة 54.09% تليها مخالفة ترك بقايا ومخلفات البناء بلغ عددها 83 مخالفة بنسبة قدرها 12.33%، إذ أن عدد مخالفة تجاوز معامل شغل الأرض هو 72 مخالفة مثلت نسبة 10.70% وتليها مخالفة الأراضي الشاغرة من أجل القيام بالمضاربة العقارية بعدد قدره 56 مخالفة من إجمالي المخالفات المحصية بنسبة 8.32%. شغلت هذه الأنواع الأربعة أكبر نسبة من المخالفات الأخرى.

إذ مثلت الأنواع السبعة الأخرى نسب متفاوتة وضيئلة حيث قدرت بأعداد تراوحت بين 4 مخالفات إلى 47 مخالفة من إجمالي المخالفات الموجودة بالحي. إذ يحتوي على 673 مخالفة في عدد من المساكن قدره 521 مسكن وهذا ما يوضح مدى تفشي ظاهرة المخالفات العمرانية في حي 19 ماي 1956 .

ثالثا/ آثار المخالفات العمرانية على النسيج الحضري والعقوبات والتدخلات المتخذة من طرف الجهات المعنية:

تمهيد:

لا بد وأن لكل مخالفة عمرانية أثر على النسيج الحضري لما تخلفه من أضرار عليه، حيث أنه مثلما تنوعت أسبابها ستتنوع آثارها ونتائجها على المجال العمراني، ومن خلال ما تمت ملاحظته أثناء المعاينة الميدانية لعين المكان بمدينة قمار وردت لدينا مجموعة من الآثار والانعكاسات التي مست النسيج الحضري للمدينة، وسنطرح كذلك بعض العقوبات والتدخلات التي قامت بها السلطات المعنية مع مرتكبي المخالفات وبنياتهم المخالفة و ملاحظة مدى نجاعة هذه العقوبات في مكافحة المخالفات والتحسين الحضري.

1-آثار المخالفات العمرانية على النسيج الحضري:

يهتم هذا العنصر بدراسة كافة الآثار المتركمة داخل مجال مدينة قمار وسنقوم بمحاولة تحديدها وتقسيمها إلى أصناف عديدة، وهي كالآتي:

1-1- الآثار العمرانية : ويتعلق هذا العنصر في الآثار البارزة على مستوى العمران في مدينة قمار، وتتمثل في:

- موجة من البناء العشوائي و اللامنتظم داخل المجال العمراني.
- تشويه المنظر الحضري للمدينة وعدم إعطاء طابع عمراني وحضري موحد للمدينة.
- إختلال التوازن والتناسق في وظيفية المجال ونقص العناصر المهيكله له.
- عدم توحيد الواجهات(فسيفساء) داخل الحي الواحد مما يخلق نوعا من التوتر وعدم الراحة النفسية لدى الفرد(تلوث بصري).
- خلق مجال عمراني غير متجانس وغير متناسق من حيث(علو المباني ، كثافة النسيج، إختلاف في معامل شغل الأرض ومعامل الإستيلاء تغير في وظيفة السكن...).
- إعاقه المشاريع التنموية نتيجة الإستهلاك الغير عقلاني للعقار خصوصا إذا كان التوسع أفقي عبر مجالات العمران فهو يخلق نوع من التوسع العشوائي للمجالات الحضرية بطريقة غير منظمة و غير منسجمة.

1-2- الآثار التي تمس المظهر الجمالي والهندسي :

يهتم هذا الصنف بدراسة الآثار التي تشوه الهندسة والجمال الطبيعي الذي يخلقه النسيج غير المنظم على النسيج الحضري، وتتمثل في:

- غياب الأشكال المعمارية للبنىات فأغلبها مكعبات وأشكال لا تعطي طبيعتها الهندسية منظر مريح للمدينة.
- المساس بالجانب الجمالي للمدينة من خلال إستغلال المساحات العامة من طرف الفرد لتلبية رغبات وإحتياجات تخدم مصلحته الشخصية.
- تشوه الواجهات نتيجة تجاوز معامل شغل الأرض بزيادة عدد الطوابق دون إتمام الأشغال بها مما يسبب إختلالات في المنظر العمراني للمدينة.

1-3- الآثار المجالية : يعالج هذا العنصر الآثار المتعلقة بنسيج مدينة قمار عامة وكيفية إستغلال المجال في غياب الرقابة عليه، وتتلخص فيما يلي:

- الإستيلاء على الجيوب الفارغة المقترحة لبناء مشاريع جديدة وذلك لعدم إحترام توجيهات أدوات التهيئة والتعمير.
- تريف المدينة من خلال ظهور بعض مظاهر الريف مثل: التسييج داخل النسيج الحضري وإستغلاله في تربية الحيوانات.

- الإعتداء على المساحات العامة وإستغلالها في التجارة خصوصا المحلات التي تعرض مبيعاتها على الأرصفة مما تعيق حركة الراجلين وتصبح محل إشمئزاز من طرف السكان.

- تلاحم الحدود الحضرية للمدينة مع الريف الناتج عن التوسع الأفقي نحو أطراف المدينة.

- صعوبة تكيف المهاجرين من الريف إلى مدينة قمار وعدم الإنسجام داخل النسيج الحضري.

- غياب التوازن في مدينة قمار خصوصا في موصولية شبكة الطرق الرابطة بين أطراف المدينة.

- نزع هوية المجال العمراني وغياب الوظيفية داخله وصعوبة إستفادة كافة المجال من نفس الخدمات.

1-4- الآثار البيئية والصحية : يناقش هذا العنصر الآثار التي تمس الجانبين البيئي والصحي، ومنها:

- صعوبة ربط الشبكات داخل المجال، خصوصا الربط غير القانوني لشبكة الصرف الصحي مما يؤدي إلى تسربات على مستوى الشبكات، إنتشار الروائح الكريهة، و تفشي الأوبئة والأمراض.

- إحاق أضرار خطيرة على صحة الإنسان وذلك بسبب ظهور نتائج مخلة بالوسط العمراني كوضع الآبار الصحية التقليدية أمام المسكن على الشارع.

- تداخل البنىات مع بعضها البعض مما يقلل التشميس ويزيد في الرطوبة داخل البنىات و يساعد على إنتشار الجراثيم.

1-5- الآثار الإجتماعية :

- تفشي الآفات الإجتماعية تظهر من خلال فقد حسن الجوار بين السكان، كثرة المشاحنات والنزاعات بينهم والتي قد تصل إلى العدالة عند التعدي على أملاك الغير.
- إستغلال المساحات الشاغرة والمناطق المسيجة كمكبات للنفايات من طرف السكان .
- عدم مراعاة أحكام القوانين العمرانية من طرف السكان نتيجة غياب السياسة الردعية من السلطات المعنية .
- التباين في توزيع الفئات الإجتماعية انعكس سلبا على تجانس المظهر العمراني.

2- العقوبات والتدخلات على المخالفات العمرانية من طرف الجهات المعنية بحي 19 ماي 1956 وإقتراح حلول وتوصيات لمعالجتها:

تعتمد السلطات في مراقبة المخالفات العمرانية على مبادئ موضوعة في التشريع الجزائري في كفاءات التدخل وإصدار العقوبات على مرتكبي المخالفات العمرانية، حيث تندرج ضمن آليات الرقابة في مجال العمران وتنقسم إلى قسمين وهما الرقابة القبلية والرقابة البعدية.

بعد الإطلاع والدراسة المكثفة للمخالفات العمرانية بحي 19 ماي 1956 بقمار تبين أنه هذه الآليات تكاد تكون منعدمة في المجال من شدة نقص تطبيقها على أرض الواقع وتماطل المصالح التقنية في إصدار قرارات جدية وردعية على مرتكبي المخالفات العمرانية.

وبعدما لاحظنا سابقا عدد ونوع كل من المخالفات العمرانية المتواجدة بحي 19 ماي 1956، ولمعرفة مدى تطبيق الرقابة البعدية على النسيج الحضري بمدينة قمار سوف نقوم بوضع كامل التدخلات والعقوبات التي سنتها المصالح التقنية بالبلدية على المخالفات العمرانية.

1-2- أنواع التدخلات والعقوبات التي وضعتها المصالح المعنية بمراقبة المخالفات العمرانية: وتمثلت هذه التدخلات في 07 أنواع من أنتهجتها السلطات في التصدي لظاهرة المخالفات العمرانية.

1- أمر بإيقاف الأشغال.

2- قرارات الهدم.

3- وضع تعديلات وتحسينات على المباني.

4- غرامات مالية.

5- سحب رخص البناء.

6- اللجوء إلى القضاء.

7- إقامة الجدران الخارجية.

- لخصنا مجموعة التدخلات التي قامت بها السلطات المعنية في مراقبة التعمير بحي 19 ماي 1956 في الجدول رقم (14) الذي يوضح أنواع وعدد المخالفات المسجلة ونوع التدخل عليها في الحي.

جدول رقم (14): أنواع وعدد المخالفات المسجلة ونوع التدخل عليها في حي 19 ماي 1956.

نوع المخالفة	العدد(مخالفة)	عدد و كفيات التدخل	التدخلات المنفذة (بعد معاينة الميدان)
• بنايات بدون رخصة بناء.	364	- 37 أمر بإيقاف الأشغال - 06 قرارات هدم - 22 غرامة مالية من (50000 - 100000 دج). - ملفين (02) لدى القضاء.	- 19 بناية موقفة. - قرار هدم واحد(01) طبق من طرف الوالي. - 15 غرامة مدفوعه - ملفين (02) لدى العدالة.
		المجموع: 67 تدخل.	المجموع: 37 تدخل.
• بنايات غير منتهية.	47	- 09 وضع تعديلات وتحسينات على المبنى	- 6 بنايات معدلة ومحسنة.
		المجموع: 09 تدخلات.	المجموع: 06 تدخلات
• تجاوز معامل شغل الأرض.	72	- 07 رخص بناء مسحوبة - 09 غرامات مالية تقدر ب(9000 دج)	- 07 رخص بناء سحب. - 08 غرامات مدفوعه
		المجموع: 16 تدخل.	المجموع: 15 تدخل.

• تجاوز معامل الإستيلاء على الأرض.	24	- 06 غرامات مالية تقدر ب(8000 دج).	- 06 غرامات مدفوعة
		المجموع: 06 تدخلات.	المجموع: 06 تدخلات.
• ترك مخلفات وبقايا البناء.	83	- 27 غرامة مالية تقدر ب(2000 دج)، مع إعادة المكان إلى حالته الأصلية.	- 23 غرامة مدفوعة.
		المجموع: 27 تدخل	المجموع: 23 تدخل
• تغيير وظيفية البناء.	7	- 04 غرامات مالية تقدر ب(7000 دج)، مع استخراج وثيقة إثبات محل من البلدية.	- 04 غرامات مدفوعة.
		المجموع: 04 تدخلات.	المجموع: 04 تدخلات.
• عدم وضع اللافتات وعدم التسييج أثناء القيام بأشغال البناء.	04	- غرامة مالية (01) تقدر ب(2000 دج).	- غرامة مدفوعة(01).
		المجموع: تدخل واحد.	المجموع: تدخل واحد.
• عدم إحترام الإرتفاقات.	4	- قرار هدم واحد. - غرامة مالية(01) تقدر ب(7000 دج).	- غرامة مدفوعة(01).
		المجموع: 2 تدخلات	المجموع: 01 تدخل.
• فتح نوافذ وشرفات غير موجودة في رخصة البناء.	5	- بدون تدخل.	- بدون تدخل.

• أراضي خواص شاغرة من أجل القيام بالمضاربة العقارية.	56	- 9 إقامة الجدران الخارجية. - ملفين لدى القضاء(02).	- 05 جدران قائمة. - ملفين لدى القضاء(02).
		المجموع: 11 تدخل.	المجموع: 07 تدخلات.
• تسييج القطع الأرضية.	07	- 02 غرامات مالية تقدر بـ (8000دج)، مع نزع السياج. - 01 بناء الجدران الخارجية.	- 02 غرامات مدفوعة. - 01 جدار قائمة.
		المجموع: 03 تدخلات.	المجموع: 03 تدخلات.
المجموع	673	146	103

المصدر : من إعداد الطالب بالإعتماد على الخرجات الميدانية + المصلحة التقنية لبلدية قمار.

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن هناك تدخلات من طرف السلطات على المخالفات العمرانية المتواجدة على النسيج الحضري بمدينة قمار عامة وحي 19 ماي 1956 خاصة، وقد شملت هذه التدخلات والعقوبات تقريبا كل أنواع المخالفات الموجودة بالمجال العمراني حيث أن أكبر تدخل كان على مخالفة البناء التي تتم بدون رخصة بناء.

ومن مجموع المخالفات العمرانية المسجلة بالحي والمقدر عددها بـ 673 مخالفة ، تم رصد 146 مخالفة فقط من طرف المصالح المختصة في مراقبة المخالفات العمرانية أي بنسبة 21.70 % من إجمالي المخالفات المتواجدة بالحي، منها 103 طبقت على أرض الواقع أي بنسبة 15.30 % من مجموع المخالفات، كما أن النوع الغالب من التدخلات من قبل السلطات المحلية هو الغرامات المالية فهي الأكثر تطبيقا على أرض الواقع أو بالأحرى هي المسددة من طرف مرتكبي المخالفات العمرانية وذلك بسبب العجز المالي لبلدية قمار وتخلص المواطنين من المخالفة بمبالغ مالية خوفا من اللجوء إلى القضاء أو تزايد الغرامة في حالة عدم تسديدها في الوقت المحدد، أما التدخلات الأخرى كإيقاف الأشغال وغيرها فهي تتعرض للتعسف من طرف المخالفين وذلك نتيجة تأكد مرتكبي المخالفة على أن مدة المراقبة ستدوم لفترة قليلة فقط وبعدها سيواصل مخالفاته أو يعاقب بأقل عقوبة، كما أن الأمر بتوقيف الأشغال يوجه للمخالف لكنه لا يحترم من قبل هذا الأخير ويستغل الأوقات الليلية والمناسبات لإكمال مسكنه وبعدها يصدر عليه قرار الهدم ولكن لا يطبق من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ببلدية قمار ميدانيا لأسباب ومنفعة شخصية كترشحه لعهدة ثانية في الانتخابات مثلا وبالتالي من الضروري له كسب ثقة السكان وعدم الخوض في صراعات ومشاكل معهم، وهذا ما يؤكد وجود قرار هدم واحد مطبق في الحي وهو صادر مباشرة عن قرار من طرف والي ولاية الوادي.

ومنه نستنتج أن الرقابة على المخالفات العمرانية توجد لكنها بنسبة ضئيلة جدا مقارنة بعدد المخالفات المتراكمة داخل الحي، وتعتبر تدخلات عليها والعقوبات الخاصة بها غير كافية وكذلك فيما يتعلق بمدة المتابعة القصيرة زمنيا حتى يمكن التخلص منها والحرص على إعادة تنسيق المساكن المخالفة داخل المجال العمراني لتحقيق الهدف المطلوب ألا وهو نسيج حضري متكامل، منظم ووظيفي، ليس فقط لتلبية حاجيات مادية للبلدية وأكسب ثقة المواطنين على حساب تشويه المحيط الحضري لمدينة قمار والمساهمة في تفاقم الإختلالات بنسيجه.

2-2- الإقتراحات والتوصيات:

بعد الدراسة المعمقة لأسباب المخالفات العمرانية ومعرفة مدى تأثيرها على النسيج الحضري وذلك من خلال معرفة جميع أنواعها وكيفيات التدخل عليها إن وجدت داخل المجال العمراني، سوف نقوم بمحاولة وضع مجموعة من الإقتراحات والحلول سواء لمعالجة المخالفات العمرانية المتواجدة أو التقليل من ظهورها، حتى تتمكن من إعطاء صورة محسنة لأحياء مدينة قمار تبرز فيها كل معايير البناء والإنسجام داخل الوسط الحضري.

***الإقتراحات التسييرية :** تظم الحلول والتدخلات على الجانب التسييري وكيفية هيكلة المصالح المعنية لمراقبة المخالفات العمرانية، وذلك بـ:

- إقتراح ترخيص بدلا من رخصة البناء إذ يحتوي هذا الترخيص على كل مكونات ملف رخصة البناء الرسمية وبنفس الصفات والخصائص ولكن تختلف فقط في وثيقة الملكية لكون رخصة البناء الرسمية لا تمنح لمالكي الأراضي بطريقة عرفية كما هو الحال في مدينة قمار، حيث يستخدم هذا الترخيص محل رخصة البناء إلى غاية تسوية طبيعة الأراضي بالمدينة بعدها يتم إعطاء رخصة البناء الرسمية.

- المطالبة في التسريع من عملية المسح الحضري للتمكن من التدخل الجدي على المخالفات والمخالفين.

- الزيادة في حجم مفتشي التعمير والأعوان المؤهلين على مستوى البلدية ومديرية التعمير .

- الإهتمام في المراقبة بكافة المجال العمراني في المدينة وعدم تفضيل منطقة على أخرى.

- تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقارير شهرية تتضمن عدد محاضر المخالفات المنجزة ونوعيتها والإجراءات المتخذة مع المخالفات العمرانية.

-

***إقتراحات إقتصادية :** وتظم الحلول المتعلقة بالجانب الإقتصادي والمالي لمحاولة التقليل من التعرض للمخالفات داخل المجال، وهي كالاتي:

- توفير أغلفة مالية خاصة بمراقبة المخالفات العمرانية، لضمان خدمة أفضل داخل الميدان وتكوين طاقم إداري منسق وموحد في إصدار القرارات.

- التقليل من مراسيم إستخراج عقود التعمير من شهادات ورخص لترغيب السكان في اللجوء أولا إلى السلطات المكلفة بالتعمير للبناء بصفة رسمية بدلا من التهرب منها.

- إعطاء مبالغ مالية وإعانات من طرف الدولة لمساعدة المواطنين في البناء أو فتح مراكز ومشاريع للشباب للقدرة على البناء وإتمام البناء بصفة نهائية وذلك بالتحكم في أسعار مواد البناء وتوفيرها بصفة دائمة.

***إقتراحات إجتماعية :** حيث تكون هذه الحلول متعلقة بصفة مباشرة بالمجتمع وتنبيهه على مخاطر المخالفات العمرانية، وهي:

- القيام بدورات وحملات توعية حيث يتم فيها تقديم شرح للمواطنين بمدى، أهمية وضرورة المحافظة على العمران.

- ضرورة التأكد من المخططات المراد بنائها قبل الشروع في عملية التشييد لعدم الوقوع في أخطاء تمس بعرف المنطقة وعاداتها وتقاليدها ولا تتماشى مع مناخ المدينة.
- تفعيل رؤوساء الأحياء من خلال مشاركتهم في حقوق الرقابة في ميدان التعمير.
- ***إقتراحات للتدخل على الإطار المبني:** وذلك لتحسين مظهر البنايات والحصول على مجال عمراني منظم ومنسق ومتكامل من حيث الوظيفة، وهي:
- الحد من العمران الغير مخطط (العشوائي) بمراقبة الأراضي، وإزالة التعديلات، ووضع آليات ووسائل مناسبة لحماية الأراضي العامة.
- إلزام المواطنين بالتقرب إلى مركز البلدية لتسوية وضعية بناياتهم.
- القضاء على النشاطات التجارية (حدادة، ورشة نجارة.....) داخل الأحياء السكنية لتوفير الراحة للمواطن.
- دراسة إرتفاع المباني قبل الشروع في البناء ومحاولة توحيد الإرتفاع داخل الحي الواحد وكل تحصيصة.
- إحترام كل معايير البناء للمساكن قبل، أثناء وبعد الإنجاز كوضع اللافتات واللوحات الإرشادية والتسييج حول محيط الأشغال.
- إحترام معامل شغل الأرض ومعامل الإستيلاء على الأرض في إنجاز المساكن وعدم التدخل العشوائي عليها بعد التشييد.
- ترك المسافات بين المنازل والإرتفاقات أو المساحات العمومية.
- التدخل على الواجهات القائمة بعملية التحسين الحضري ووضع نمط للواجهات ينسجم مع المحيط الخارجي ويتماشى مع البيئة الحضرية للمدينة.
- الإلتزامات من طرف المواطنين لإتمام الأشغال في الأجال المحددة في رخص البناء وفي حالة إنتهاء مدة الإنجاز يتوجب عليهم التوجه للمصالح التقنية لإعادة تجديد رخصة البناء.
- ***إقتراحات للتدخل على الإطار الغير مبني:** يساهم هذا التدخل في المساعدة على ضمان السير الحسن للفضاءات الخارجية والغير مبنية، وهي :
- فك الخناق عن الشوارع وذلك بتعبيد الطرقات وتوسيعها وتزويدها بكافة الشبكات.
- الإهتمام بالتشجير على حواف الطرق والأعتناء بتلك الأشجار .
- إستغلال المساحات المهملة وإعادة تهيئتها وبالأخص المساحات الخضراء.

خلاصة الفصل:

بعد إعطاء الدراسة السكانية والسكنية لحي 19 ماي 1956 بقمار وجدنا أن هذا الحي يشهد تزايد سكاني وسكاني كبير خصوصا في السنوات الأخيرة التي عرفت تطورا عمرانيا إذ توسع هذا الحي باتجاه الناحية الشرقية، ومن خلال هذه التوسعات التي سببت إستغلالا غير عقلانيا على العقار مع تزايد في أعداد المخالفات العمرانية داخله.

تمت الدراسة التحليلية للمخالفات العمرانية بحي 19 ماي 1956 في هذا الفصل وفق العديد من المراحل لمحاولة التعرف أكثر على أرض الواقع، إنطلقنا من تقديم لطبيعة الأراضي العرفية بالمدينة والتي كانت السبب الرئيسي إلى يومنا هذا وراء تطور ظاهرة المخالفات العمرانية بمدينة قمار عامة و بالحي خاصة وذلك لتأخر المسح الحضري بالمدينة، إذ تم رصد مجموعة من المخالفات العمرانية تمثلت في 11 نوع من المخالفات العمرانية، منها: مخالفات بنسب كبيرة داخل النسيج وهي بنايات بدون رخصة بناء وتجاوزات في معاملات شغل الأرض وإهمال مخلفات وبقايا البناء في الشوارع بالإضافة إلى مخالفات أخرى بنسب متفاوتة وضئيلة، منها: مخالفات فتح النوافذ والشرفات الغير مدرجة في رخصة البناء، تغيير في وظيفة البناء، تسييج القطع الأرضية.....إلخ.

وفي ظل هذه الدراسة تطرقنا إلى الآثار الناتجة عن هذه الظاهرة، منها: آثار عمرانية تتمثل في الآثار التي تمس العمران بدرجة كبيرة، آثار مجالية تمثلت في الآثار التي تلحق الضرر بالمجال الحضري وبالعقار، آثار جمالية والتي تمس بالجانب الجمالي للمدينة وغيرها من الآثار وتتلخص هذه الآثار في ظهور نسيج حضري غير متجانس وغير متناسق وغير وظيفي لا تحترم فيه قواعد البناء والتعمير.

ولمعرفة كفاءات التدخل التي تقوم بها السلطات المحلية على المخالفات العمرانية من طرف القائمين على مراقبة العمران ودراسة ما فعلته السلطات من تدخلات وإجراءات مع مرتكبي المخالفات وكيفية التصرف مع البناءات المخالفة ومعرفة مدى تطبيقها للرقابة البعدية داخل المجال لكنها وللأسف كانت بنسب قليلة جدا ولا تضمن لنا الحصول على الهدف المرغوب فيه ألا وهو نسيج عمراني، حضري، منسجم، وظيفي ومتكامل، إذ أن المخالفات العمرانية تشوه المنظر العام للمدينة كما أنها تشكل خطرا على السكان لذلك قمنا بإقتراح مجموعة من الحلول والتوصيات التي من شأنها التقليل أو الحد من هذه الظاهرة.

يلزم على الجهات المعنية أخذ التدابير اللازمة للحد منها لأنها أصبحت اليوم ظاهرة خطيرة ومتفشية داخل الأحياء الجزائرية بصفة عامة ومدينة قمار بصفة خاصة مما يجعلها تعيش نوعا من الفوضى وتشويه دائم للنسيج الحضري.

الخاتمة العامة:

لقد قمنا في هذه المذكرة بمحاولة مناقشة موضوع المخالفات العمرانية لكونها موضوع مطروح وبالغ الأهمية بالنسبة للمجال العمراني في جميع الدول سواء كانت متقدمة أو متخلفة، حيث تمت هذه الدراسة وفق منهجية تسمح بفهم الموضوع بشكل جيد إنطلاقاً من مجموعة مفاهيم عامة لنزع الغموض للقارئ في المذكرة محاولين الوصول بذلك إلى نوع من التمهيد والتوضيح للموضوع، بالإضافة إلى مجموعة من المفاهيم الأخرى المتعلقة بالمخالفات العمرانية والعقوبات المشروعة والمتخذة مع مرتكبي المخالفات العمرانية إذ جاءت هذه العقوبات نتيجة مجموعة من القوانين التي تحكم المجال العمراني وهي عبارة على مراسيم تشريعية أو قرارات رديعية تطبقها السلطات على المخالفين، لكنها أساهمت في تفاقم الأوضاع وتراكم المخالفات لأنها أستغلت من طرف السكان لإحتوائها على بعض الثغرات، لكن مع الوضع السكاني والنمو الديموغرافي تفاقمت داخل الأنسجة الحضرية للمدن الجزائرية.

إن البناء المخالف ينعكس سلبياً على النسيج العمراني ويخلق العديد من المشاكل داخل المدينة من ناحية المظهر العام وفوضى في تنظيم المجال العمراني، من خلال مخالفة ما جاءت به عقود وأدوات التعمير، إذ تتجلى العديد من الآثار السلبية داخل النسيج الحضري نتيجة البناء المخالف وظهور بنايات غير مطابقة وما زالت تطراً عليها إنجازات وتغييرات دائمة.

أخذنا كمثال على ذلك مدينة قمار وقمنا بدراستها من خلال الدراسة الطبيعية، الدراسة السكانية والدراسة السكنية كمدخل عام لمعرفة المدينة وتقريبها أكثر للفهم وللشرح، إذ أنها مدينة من ولاية الوادي وهي من أكبر بلدياتها، لذلك نستطيع القول أن مدينة قمار كغيرها من المدن الجزائرية تعاني بشاعة الموقف من ناحية المخالفات العمرانية وكما لاحظنا سابقاً تواجد 15 نوع من المخالفات داخل مدينة قمار موزعة عبر النسيج الحضري للمدينة ومنتشرة على كل حي منها وفي إطار إختيار عينات أخذنا حي 19 ماي 1956 بالمدينة كمثال حيث يحتوي هذا الأخير على 11 نوع من مجموع المخالفات العمرانية الموجودة بالمدينة منها : بنايات بدون رخصة بناء، تجاوز المعاملات، التعدي على الواجهات ووظيفيتها....

نتجت عن هذه المخالفات العمرانية مجموعة من الآثار، منها : آثار عمرانية تتمثل في الآثار التي تمس العمران بدرجة كبيرة ينتج عنها فوضى عمرانية كبيرة أي ظهور الأحياء العشوائية وعدم القدرة على الرقي بالعمران، آثار مجالية تمثلت في الآثار التي تلحق الضرر بالمجال الحضري وبالعمارة ببرز من خلالها مدى الإستغلال العشوائي والهمجي للعمارة من طرف السكان نتيجة الهجرة نحو المدينة مما يسبب تريفها ، آثار جمالية والتي تمس بالجانب الجمالي للمدينة تبرز من خلال تدهور الواجهات وتشوه الطابع الجمالي لها التي تخل بالسير الحسن للمجال وعدم تكامل وظيفيته.

يعتبر حي 19 ماي 1956 من الأحياء التي تعاني من تفاقم هذه الظاهرة كونه منطقة توسع قريب من طرف السكان خصوصاً على الجهة الشرقية منه، وهي تنعكس سلبياً على الحياة الإجتماعية للسكان مما يساعد في ظهور وانتشار الآفات الإجتماعية المختلفة ، وقد حاولنا التدخل على المجال العمراني بمدينة قمار وذلك بإعطاء بعض الإقتراحات والحلول ضمن عدة عناصر منها إقتراحات تسييرية تتدخل على الجهاز الإداري وإقتراحات إقتصادية تهتم بالجانب المالي والإقتصادي لضرورة ضمان سير عمليات الرقابة البعدية على أكمل وجه وإقتراحات إجتماعية تتعلق بصفة مباشرة بالمجتمع وتنبيهه على مخاطر المخالفات العمرانية وإقتراحات للتدخل على الإطار المبني وذلك لتحسين مظهر البنايات والحصول على مجال عمراني منظم ومنسق ومتكامل من حيث الوظيفة، بالإضافة إلى إقتراحات للتدخل على الإطار الغير مبني تساهم في التدخل

والمساعدة على ضمان السير الحسن للفضاءات الخارجية والغير مبنية قصد معالجة المخالفات العمرانية أو التقليل من ظهورها في النسيج الحضري.

وتبقى هذه الآفة محور نقاش كبير بين المسؤولين في ميدان التعمير والمجتمع المدني لمحاولة إيجاد حلول ناجعة لقيام نسيج حضري متكامل، متناسق، منظم و مهيكّل وغير متدهور، وبالرغم من وجود مجموعة من القوانين والمراسيم التشريعية تحكم ميدان التعمير والبناء، إلا أنه وللأسف تكاد تكون هذه القوانين غير كافية على محاربة المخالفات العمرانية بسبب تفشيها وتراكمها إلى حد أنها تصبح مستعصية ولا يصلح حتى التدخل عليها من شدة كثرتها وطغيانها على أغلب نطاق المجالات العمرانية داخل المدن.

قائمة المراجع

1- الكتب والمجلات:

* كتب بالعربية:

- خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة. دار الهدى، عين مليلية، الجزائر 2005.
- قباري محمد اسماعيل. علم الاجتماع الحضري ومشكلات التجهيز والتنمية.
- د. كمال محمد الأمين ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، تيارت ، المؤرخة في جوان 2017.
- عزري الزين: قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها. دار الفجر، 2005.
- إبراهيم العوامر، الصروف في تاريخ الصحراء وسوف، الدار التونسية للنشر، تونس 1977 .
- حجوج كلثوم، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية بالبلدية، العدد الثامن، ص 307.

* كتب بالفرنسية:

- Maouia Saidouni : Eléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah, Alger, 2000.
- Henri Jacquot et François Priet, droit de l'urbanisme, Dalloz. Delta, 3ème édition 1998.
- Djillali Adja et Bernard Drobenko, droit de l'urbanisme, les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement, le contrôle, le financement, le contentieux, éditions Galino, EJA, Paris, 2006, Berti éditions, Alger, 2007.

2- مذكرات التخرج:

- مرواني رحمة، خلاف أسماء، آثار المخالفات العمرانية على المظهر العمراني و التحولات و الرهانات، حالة التخصيصات بوالصوف، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن، دفعة 2011.
- ربيعة دباش، إشكالية الإستخدامات السكنية في مدينة قسنطينة، الحويلة والأفاق، ماجستير * غير منشورة* قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، جامعة قسنطينة 2005.
- الزاوي عبد القادر ، بولافة محمد إشكالية المخالفات العمرانية في ظل إنجاز السكن الفردي دراسة بعض النماذج لمدينة باتنة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن ،جامعة أم البواقي ،دفعة جوان 2012.

3- التقارير:

- التقرير النهائي لمخطط شغل الأراضي رقم (01 و02) بقمار .
- مونوغرافية الوادي 2016.

4- المواقع الإلكترونية:

- https://digiurbs.blogspot.com/2012/11/blog-post_23.html مدونة العمران في الجزائر
- <http://sciencesjuridiques.ahlamontada.net/t1216-topic> منتدى الأوراس القانوني

5- المخططات والجرائد:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- مخطط شغل الأراضي 2010.
- الجريدة الرسمية لسنة 1990، 1991 ، 1994 ، 2006 و2015.

الملاحق

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
.....
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
.....
بلدية :
رقم الهاتف :
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
.....
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
.....
بلدية :
رقم الهاتف :
5 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
.....
6 - عنوان المشروع :
.....
7 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
8 - طبيعة الطلب :
9 - نوع المشروع :
10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
11 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :
14

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :

11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :

12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :

.....

10 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :

.....

11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :

.....

12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :

.....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :

.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

.....

15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :
- 10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائيات الموجودة :
- 11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :
- 12 - مشتملات البنائيات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

وصل إيداع الملف

.....
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
 تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
 ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
 الساكن (ة) ب.....
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز.....

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع
 عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد
 انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة
 جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال
 المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز
 الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة، الأتسة، السيد).....
 الساكن (ة) بـ :
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ..... بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول
 على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
 ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ :..... / أو وزير السكن والعمران والمدينة :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكن (ة) بـ :
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحصير عقود التعمير.
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
 - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة. إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي /

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
الساكن(ة) ب.....
بخصوص أشغال :
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
الساكن(ة) ب.....
بخصوص أشغال :
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....
وبمقتضى رخصة التجزئة المسلمة تحت رقم..... بتاريخ.....
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف..... تحت رقم.....
بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

مادة وحيدة : تسلم شهادة التهيئة التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها الآتية :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
الساكن(ة) ب.....
بخصوص أشغال :
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ.....
وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ.....
بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
تحت رقم بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناءية :

.....
.....
.....

- المادة 2 :** تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :
- / 1
 - / 2
 - / 3
 - / 4
 - / 5
 - / 6
 - / 7
 - / 8
 - / 9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
السكان(ة) بـ
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى...../.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي..... و/أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى :
.....
.....
.....

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

شهادة إيجار كحل

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية قمار (دائرة قمار ، ولاية الوادي)

- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة):.....المؤرخ في.....
الوارد إلى مصالحنا بتاريخ تحت رقم

يشهد بعد التحقيق و المعاينة التي قامت بها مصالحنا بعين المكان يوم بأن
السيد(ة):..... تملك مسكن به محل مهياة للعمل المهني أو التجاري أو
الحرفي تبلغ مساحته الإجمالية يقع بحي..... بلدية قمار وفقا لعقد البيع
العرفي المؤرخ في : حدودها :

* من الشمال :

* من الجنوب :

* من الشرق :

* من الغرب :

سلمت هذه الشهادة بناء على طلب من المعني (ة) لإستعمالها في حدود ما يسمح
به القانون.

قمار في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

المخلص:

إن المخالفات العمرانية موضوع بالغ الأهمية لما تسببه من مشاكل وإشكاليات داخل النسيج الحضري، حيث أصبحت هذه الظاهرة تشوه مدننا لما تسببه من آثار سلبية تمس بالجانب التنظيمي، الجمالي، الصحي والبيئي، ومن كثرة تراكم هذه الظاهرة وتفاقمها على أرض الواقع الشيء الذي سبب فوضى عمرانية هائلة في معظم المدن الجزائرية. تعاني مدينة قمار من ظاهرة المخالفات العمرانية ويعود السبب الرئيسي فيها إلى عدم إحترام قواعد التعمير والبناء رغم توفر وجود ترسانة منها لضبط العمران داخل النسيج الحضري.

ساهمت العديد من العوامل في تنشيط هذه الظاهرة وتزايدها بشكل كبير داخل النسيج الحضري ولم يكن ظهورها أو تفشيها نتيجة حركة البناء والتعمير الذي تشهده مدننا فقط، بل هي مجموعة من العوامل التي تداخلت مع بعضها البعض منها: التاريخية، التسييرية، الأمنية، الثقافية، الجغرافية، الإقتصادية والقانونية.

وكذلك آليات الرقابة غير الفعالة بالكفاية المطلوبة سواءا بعدم شموليتها أو صعوبة تطبيقها أو حتى عدم كفاءة الأعوان المكلفين بمراقبة العمران، وهذا ما يستدعي تدخل سريع ومن كافة الفاعلين لمحاولة التقليل منها ومعالجتها لبلوغ الهدف المنشود وهو نسيج حضري منسجم، متكامل، متناسق ومنظم.

الكلمات المفتاحية :

المخالفات العمرانية، النسيج الحضري، قواعد التعمير والبناء، العمران، آليات الرقابة.

Resumé:

Les infractions urbains sont une question très importante à cause des problèmes et des problématiques du tissu urbain, ce qui a déformé nos villes en raison des effets négatifs qui affectent les aspects réglementaires, esthétiques, sanitaires et environnementaux, l'accumulation et l'exacerbation de ce phénomène sur le terrain. Dans la plupart des villes algériennes, la ville de Guemar souffre du phénomène des infractions urbaines dû principalement au manque de respect des règles d'urbanisme et de construction malgré la disponibilité et la présence d'un arsenal pour contrôler l'urbanisation au sein du tissu urbain.

Plusieurs facteurs ont contribué à l'activation de ce phénomène et à son développement dans le tissu urbain, l'émergence et la diffusion de ce phénomène ne sont pas le résultat du mouvement de construction et de reconstruction qui se produit dans nos villes seulement. Économique et légal. En plus des mécanismes de contrôle inefficaces, l'efficacité, incomplète ou difficile à appliquer ou même incompétence des agents chargés de surveiller l'urbanisation, exige une intervention rapide et tous les acteurs tentent de les réduire et de les atteindre pour atteindre l'objectif souhaité: un tissu urbain harmonieux, intégré, harmonieux et organisé

Les mots clés:

Les infractions urbains, tissu urbain, des règles d'urbanisme et de construction, l'urbanisme, des mécanismes de contrôle.