

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة



ميدان: هندسة معمارية عمران

ومهن المدينة

شعبة : تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم : تسيير المدينة

الرقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب : بريكي يوسف

تحت عنوان

مدى نجاعة القوانين المنظمة للعمران في

مواجهة البناءات الفوضوية بالمسيلة

دراسة حالة حي سيدي عمارة

لجنة المناقشة:

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة رئيسا

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة مشرفا ومقررا

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة مناقشا

الاستاذ: أوذينة فاتح

الاستاذ: لخضر حمينة يوسف

الاستاذ: بركات زين العابدين

السنة الجامعية 2017/2016

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله وكفى و الصلاة و السلام على الحبيب المصطفى.

الحمد لله الذي هدانا لهذا و ما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله.

اللهم علمنا ما ينفعنا و انفعنا بما علمتنا و زدنا علما.

اللهم اجعل هذا العمل المتواضع خالصا لوجهك الكريم

وخدمة طيبة لجزائر المليون ونصف المليون شهيد

الإهداء

الى روح الوالدان اسكنهما الله فسيح جناته

الى جوهرتي قلبي كل من سيرين وشهد

الى زوجتي التي قاسمتني عناء هذا العمل

الى زملاء الدراسة يوسف، الحاج، فاتح

الى الطالبة النجبية الزهرة

الى جميع الاصدقاء

إليكم أهدي ثمرت جهدي المتواضع

يوسف

شكر وعرفان

اشكر الله سبحانه وتعالى الذي وفقني لبلوغ هذه الدرجة من العلم لإنجاز هذه المذكرة ،فالحمد لله كثيرا وأن يجعله لي في ميزان حسناتي خالصة ،لوجهه الكريم وأن تجد فيه أمة العلم ، ما ينفعها ولو بكلمة واحدة.

بعد شكر الله سبحانه وتعالى، أشكر المؤطر الذي تبني الإشراف على هذا العمل فشر فني بذلك وكان لي خير سند وعون كما غمرني بببل أخلاقه وسعة صدره حفظه الله وأدامه ذخرا لنا وللجامعة الجزائرية .

أشكر خاصة أساتذة المعهد الذين ساعدوني بكل الوسائل المادية والمعنوية في انجاز هذه المذكرة

أشكر كل من أفادني ولو بكلمة لفائدة هذا البحث المتواضع أتقدم للجميع بالشكر والعرفان .

يوسف

الملخص:

أصبح البناء الفوضوي كظاهرة أفلقت الحكومات، إذ هي من بين التحديات الكبيرة التي عجزت عنها دول كبرى على معالجتها كظاهرة عالمية ووطنية، إذ تعتبر كافة من الآفات العمرانية ذات الآثار السلبية المتعددة، أفرزت ظاهرة عمرانية خطيرة عرفت بعدة أسماء أهمها **البناء الفوضوي**، حيث أصبحت دخيلة على النسيج العمراني، وكوسيلة غير إرادية لحل أزمة السكن، ويعود انتشارها إلى أسباب متعددة أهمها الهجرة الريفية، ومحدودية المراقبة العمرانية من قبل المصالح المعنية، ومدينة المسيلة تعد إحدى المدن التي مستها هذه الظاهرة بشكل كبير، الأمر الذي نتج عنه نشوء العديد من التجمعات السكنية في ضواحيها بشكل فوضوي، وأثر على طبيعة تهيئتها بشكل كبير مثل حي سيدي عمارة، وفي ظل غياب، المتابعة الميدانية للجهات المسؤولة عن البناء والتعمير، استقطبت الظاهرة أكثر فأكثر، حيث أصبحت جدية بالنقاش، حولها و حول مدى نجاعة الحلول المقدمة من طرف المشرع في الأحكام الواردة لمختلف القوانين المنظمة للعمران، ومدى فعاليتها في مجال الرقابة الوقائية في مواجهتها والحد منها .

وتهدف هذه الدراسة إلى معرفة ما مدى نجاعة القوانين المنظمة للعمران في مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي، حيث تم من خلالها التوصل لنتائج بعدم نجاعتها، وهذا تأكيدا لصحة الفرضيتين كما تم اقتراح بعض التوصيات التي من شأنها المساهمة في معالجة هذه الظاهرة ولو بشيء قليل.

الكلمات المفتاحية: البناءات الفوضوية، قوانين العمران، النسيج العمراني، الرقابة العمرانية، رخصة البناء.

فهارس محتويات المذكرة

فهرس الموضوعات

رقم الصفحة	الموضوع
I	البسمة
II	الاهداء
III	شكر وعرافان
IV	ملخص البحث
V	فهرس الموضوعات
VI	فهرس الجداول
VII	فهرس الاشكال البيانية
VIII	فهرس المخططات والخرائط
IX	فهرس الصور
X	فهرس الملاحق
1	مقدمة عامة
2	مقدمة
3	إشكالية
4	الفرضيات
5	الأهداف
6	أهمية الدراسة
7	مبررات اختيار الموضوع
8	منهجية البحث والأدوات المستعملة
9	هيكلة المذكرة
	الفصل الاول: مفاهيم عامة
11	تمهيد الفصل
11	1- مفهوم ظاهرة البناء الفوضوي وأسباب انتشارها
11	1-1- مفهوم ظاهرة البناء الفوضوي
11	1-2- التعريفات الفقهية
12	1-2-1- تعريف الكاتب جيرار بلانشير "Gerard PLANCHERE"
12	1-2-2-1- تعريف فاروق بن عطية

13	3-1- التعريف الإجرائي لظاهرة البناء الفوضوي
13	1-3-1- مفهوم الظاهرة
13	2-3-1- مفهوم البناء
13	3-3-1- مفهوم الفوضى
14	4-3-1- المقصود بظاهرة البناء الفوضوي"
14	4-1- الأسباب الاجتماعية والاقتصادية لانتشار ظاهرة البناءات الفوضوية
14	1-4-1- الأسباب الاجتماعية
14	1-1-4-1- أزمة السكن
15	2-1-4-1- النمو الديموغرافي والهجرة الريفية
15	2-4-1- الأسباب الاقتصادية
15	1-2-4-1- غياب سياسة التوازن الجهوي العادل
16	2-2-4-1- اقتصاد السوق المنتهج في السنوات الأخيرة
16	5-1- الأسباب القانونية والإدارية لانتشار ظاهرة البناء الفوضوي
16	1-5-1- الأسباب القانونية
16	1-1-5-1- قصور النصوص القانونية
16	1-1-1-5-1- قانون الثورة الزراعية المؤرخ في 1971/11/08
17	2-1-1-5-1- قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 1974/12/20
17	3-1-1-5-1- قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 المؤرخ في 1987/12/08
18	4-1-1-5-1- قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 1990/12/01
18	2-1-5-1- عدم إجتهااد القضاة
18	2-5-1- الأسباب الإدارية
18	1-2-5-1- غياب الردع من طرف السلطات الإدارية
19	2-2-5-1- ضعف وسائل الرقابة
19	6-1- أشكال البناء الفوضوي وانعكاساته
19	1-6-1- أشكال البناء الفوضوي
20	1-1-6-1- البناء بدون رخصة
21	2-1-6-1- تجاوز حدود الرخصة
21	7-1- البناء الفوضوي وآثاره
22	1-7-1- الآثار العمرانية والبيئية

22	1-1-7-1- المساس بالجمال الطبيعي والهندسي
22	1-1-7-4- أخطار المتوقع السيئ للبنىات
22	1-1-7-5- التلوث الصناعي والصحي
23	1-7-2- الآثار الاقتصادية
23	1-2-7-1- تناقص كمية المياه الصالحة للشرب في المدن
24	1-2-7-2- اكتساح التوسع العمراني الفوضوي للأراضي الزراعية
24	1-7-3- الآثار الاجتماعية
24	1-3-7-1- انخفاض مستوى التعليم و انتشار الأمية
24	1-3-7-2- الجريمة و السلوك المنحرف
25	2- خلاصة الفصل
	الفصل الثاني : الآليات والهيئات الرقابية في مواجهة البناءات الفوضوية
27	تمهيد الفصل
27	1- الرقابة العمرانية القبلية بإستعمال أدوات التهيئة و التعمير
28	1-1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
30	1-2- مخطط شغل الأراضي pos
31	2- الرقابة العمرانية القبلية بإستعمال الرخص والشهادات
31	2-1- رخصة البناء كآلية ضبطية قانونية قبلية
36	2-2- رخصة التجزئة كآلية ضبطية قانونية قبلية
38	2-3- رخصة الهدم كآلية ضبطية قانونية
39	2-4- شهادة التعمير كآلية ضبطية قانونية
40	2-5- شهادة التقسيم كآلية ضبطية قانونية
41	2-6- شهادة المطابقة كآلية ضبطية قانونية بعدية
43	3- هيئات مراقبة البناء والأعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات
43	3-1- الهيئات المكلفة بالرقابة
43	3-1-1- المفتشية العامة للعمران و البناء
44	3-1-2- المفتشية الجهوية للعمران و البناء
45	3-1-3- شرطة العمران و حماية البيئة
46	3-2- المؤهلون لمعاينة ومراقبة جميع أنواع المخالفات
46	3-2-1- الأعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات

46	3-2-2- فرق المتابعة والتحقيق
47	4- خاتمة الفصل
	الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمدينة المسيلة
49	تمهيد الفصل
49	1- تقديم مدينة المسيلة
51	2- المعطيات الطبيعية
51	2-1- المظهر الجغرافي
52	2-2- الدراسة الطبوغرافية للمدينة
52	2-2-1- الإرتفاعات
53	2-3- المعطيات الجيولوجية
54	3- المعطيات الخاصة بالشبكة الهيدروغرافية
54	4- المعطيات المناخية
54	4-1- المناخ السائد بالمنطقة
55	4-2- الحرارة
56	4-3- الرطوبة
56	4-4- التساقط
56	4-5- الرياح
57	5- الدراسة العمرانية
57	5-1- الوضعية العمرانية للنسيج الحضري للمدينة
57	5-1-1- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها
61	5-2- الطرق المهيكلة للمدينة
63	5-3- دراسة التجهيزات
64	5-4- دراسة القطاعات في المدينة
65	6- دراسة المعطيات السكانية
65	6-1- تطور السكان
67	7- الطبيعة القانونية للأراضي
67	7-1- أراضي ملك للدولة
67	7-2- أراضي ملك للبلدية
68	7-3- أراضي ملك للخواص

69	8- دراسة إتجاه التوسع العمراني لمدينة المسيلة
70	9- خلاصة الفصل
	الفصل الرابع: دراسة تحليلية لحي سيدي عمارة
72	تمهيد الفصل
72	1- تقديم حي سيدي عمارة
77	2- الطبيعة القانونية للعقار بحي سيدي عمارة
77	3- دراسة الإطار المبني لحي سيدي عمارة
79	3-1- الحالة الفيزيائية للسكنات
79	4- دراسة الاطار الغير مبني لحي سيدي عمارة
79	4-1- الطرق المهيكلة للحي
83	4-2- مواقف السيارات
84	4-3- المساحات الخارجية
85	5- دراسة الشبكات المختلفة لحي سيدي عمارة
85	5-1- شبكة المياه الصالحة للشرب
85	5-2- شبكة الصرف الصحي
88	5-3- شبكة الكهرباء
88	5-4- شبكة الغاز الطبيعي
88	6- دراسة التجهيزات لحي سيدي عمارة
91	7- دراسة عوائق التوسع بالحي
93	8- دراسة المعطيات الاجتماعية لسكان حي سيدي عمارة
94	8-1- دراسة اصل سكان الحي
94	8-2- فترات تكوين حي سيدي عمارة
95	8-3- صيغة الملكية العقارية للمساكن المشيدة بالحي
96	8-4- تحدد مدى احترام سكان الحي لمختلف الشروط والاجراءات القانونية في البناء
97	8-5- تحديد دورالهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة في مجال العمران للحي
98	8-6- التركيبة السكانية حسب الفئات العمرية لحي سيدي عمارة
99	8-6-1- المستوى الدراسي للابناء
100	8-6-2- المستوى الدراسي للآباء
101	8-7- التركيبة الاقتصادية لسكان حي سيدي عمارة

102	8-7-1- توزيع العمالة حسب الأنشطة الاقتصادية لسكان حي سيدي عمارة
104	9- خلاصة التحليل
105	10- تحليل الفرضيات والتأكد من صحتها
105	10-1- تحليل استمارة بالمقابلة موجهة لسكان حي سيدي عمارة
106	10-2- تحليل استمارة بالمقابلة موجهة للمسؤولين
109	11- خلاصة الفصل
111	12- الخاتمة العامة

فهرس الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	الرقم الجدول
55	المعدلات الشهرية للحرارة للفترة الممتدة من 2000-2013	01
56	المتوسط السنوي للتساقط للفترة الممتدة من 2003-2013	02
56	سرعة الرياح خلال الفترة الممتدة من 1996-2013	03
66	التطور السكاني لمدينة المسيلة للفترة الممتدة من 1966-2008	04
69	بين مساحة الطبيعة القانونية للاراضي	05

فهرس الاشكال البيانية

رقم الصفحة	عنوان الشكل	الرقم الشكل
93	أصل النازحين لحي سيدي عمارة	01
95	الفترات التي تكون فيها حي سيدي عمارة 2017	02
96	صيغة الملكية العقارية للمساكن المشيدة بالحي 2017	03
97	تحديد مدى احترام سكان لرخصة البناء	04
98	الرقابة العمرانية للمساكن المنجزة بحي سيدي عمارة	05
99	الفئات العمرية بحي سيدي عمارة 2017	06
100	المستوى الدراسي للأبناء بحي سيدي عمارة	07
101	المستوى الدراسي للآباء بحي سيدي عمارة	08
102	الفئات العمالية النشطة وتوزيعها	09
103	توزيع العمالة على القطاعات	10

فهرس المخططات والخرائط

رقم الصفحة	عنوان المخطط أو الخريطة	الرقم
50	خريطة توضح موقع ولاية المسيلة	01
50	خريطة توضح موقع الاداري ولاية المسيلة	02
60	خريطة توضح مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة	03
65	خريطة توضح التقسيم القطاعي للمدينة	04
68	خريطة توضح الطبيعة القانونية للاراضي بمدينة المسيلة	05
69	الدائرة النسبية توضح مساحة الاملاك في المدينة	06
70	مخطط يوضح اتجاه توسع المدينة	07
73	مخطط دراسة موقع حي سيدي عمارة	08
74	مخطط دراسة منافذ الحي	09
75	مخطط دراسة طوبوغرافية للحي	10
76	مخطط دراسة المحيط المجاور للحي	11
78	مخطط دراسة الطبيعة القانونية للعقار بالحي	12
80	مخطط دراسة الحالة الفيزيائية للسكنات بالحي	13
81	مخطط دراسة حالة الواجهات بالحي	14
82	مخطط دراسة الطرق المهيكلة للحي	15
86	مخطط دراسة شبكة المياه الصالحة للشرب	16
87	مخطط دراسة شبكة الصرف الصحي	17
89	مخطط دراسة شبكة الكهرباء والغاز	18
90	مخطط دراسة التجهيزات بالحي	19
92	مخطط دراسة عوائق التوسع بالحي	20

فهرس الصور

رقم الصفحة	عنوان الصورة	الرقم الصورة
77	البنائات الرديئة	01
77	البنائات الجيدة	02
77	البنائات المتوسطة	03
77	بنائات في طور الانجاز	04
83	الأزقة والممرات	05
83	الأماكن الشاغرة المبعثرة	06
84	غياب المساحات الخضراء	07
84	الشارع مكان للعب الاطفال	08
84	انعدام اماكن لعب الاطفال	09
84	عدم جود مواقف للسيارات	10
88	بخط كهربائي متوسط الضغط	11
91	حمام	12
91	مدرسة ابتدائية	13
91	مسجد	14
91	عيادة	15

فهرس الملاحق

رقم الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
//	استمارة بالمقابلة موجهة لسكان حي سيدي عمارة بالمسيلة	01
//	استمارة بالمقابلة موجهة للمسؤولين حول بحي سيدي عمارة	02
//	نموذج خاص بالرخص والشهادات العمرانية	03

المقدمة العامة

1- مقدمة

2- الإشكالية

3- الفرضيات

4- أهداف الدراسة

5- أهمية الموضوع

6- مبررات اختيار الموضوع (مع تبرير دراسة الحالة)

7- منهجية البحث والأدوات المستعملة

8- هيكلية البحث

1- مقدمة :

إن العالم اليوم يعاني من أزمة السكن التي أقلقت الفقهاء والسياسيين والاعلاميين، إذ لا تكاد تخلو وسائل الاعلام من التكلم عنها وكيفية القضاء عليها، حيث أدى هذا القصور الى ظهور البناءات الفوضوية، اذ هي من بين التحديات الكبيرة التي عجزت عنها دول كبرى على معالجتها كظاهرة عالمية ووطنية أفرزت ظاهرة عمرانية خطيرة عرفت بعدة أسماء أهمها **البناء الفوضوي**، الذي اصبح، كوسيلة غير إرادية لحل أزمة السكن، " واختلفت طرق معالجتها من بلد لآخر، حسب الظروف الاقتصادية والسياسية لكل بلد، فمنها من نص على إزالتها ومنها من سهل في إدماجها في المجال الحضري، وإدخال بعض شروط الحياة عليها".⁽¹⁾، وتواجه الجزائر كغيرها من دول العالم الثالث ظاهرة عمرانية خطيرة تتمثل في توسع السكن الفوضوي، والتي عرفت استفحالا خطيرا، خاصة في العشرية الأخيرة"⁽²⁾، وكانت نتيجة " لكثرة الطلب على السكن الحضري بسبب زيادة في سكان المدن من جهة، واستمرار الهجرة الريفية، جعل الدولة وسلطاتها المحلية غير قادرة على تلبية الطلبات المتزايدة للحصول على مأوى في المدن أو القرى المجاورة"⁽³⁾، " وفي ظل غياب أجهزة المراقبة، والمتابعة الميدانية للجهات المسؤولة عن التعمير والبناء، أخذت الظاهرة تنتشر أكثر فأكثر رغم جميع المحاولات التي بذلتها السلطات العمومية للتقليص من انتشار هذه الظاهرة،"⁽⁴⁾ حيث لا يوجد لحد الآن تعريف موحد في كل البلدان لظاهرة البناءات الفوضوية ومع ذلك فإن هذا النوع من السكن يعد من أهم المشكلات الملازمة للمدن، لكونه يعرقل نمو المدن وتوسعها بشكل منتظم ويؤثر على الحياة الحضرية عن طريق التكاثر للأمراض الاجتماعية الناجمة عن هذه الظاهرة، وتكمن أهمية موضوع البناء الفوضوي في الآونة الاخيرة في أنه موضوع يستدعي البحث و الدراسة بغية

(1) : نذير عبد الله، السكن في العالم الثالث، ط 1982، ص 61.

(2) : الملتقى الدولي الأول حول تسيير المدن.

(3) : الدكتور بشير التجاني، التحضر والهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997، ص 56.

(4) : الملتقى الدولي الأول حول تسيير المدن.

توضيح الحلول الواجب على المشرع القيام بها والكفيلة لوضع حد لها، كما تستلزم ايضا الدراسة خاصة في ظل تفاقم أزمة السكن من جهة ومن جهة أخرى، انعدام الرقابة القبلية والبعدية في مجال حركية العمران، وهي مشكلة ترجع إلى أسباب كثيرة، من بينها قلة الاهتمام بقطاع البناء والسكن، واختلال التوازن بين العرض والطلب في هذا المظمار، حيث تعرضت المدن إلى نمو حضري مكثف ترجع أسبابه إلى زيادة في النمو السكاني وارتفاع معدل الهجرة من الريف إلى المراكز الحضرية بسبب نوع الحياة السائدة في الريف، والتي تدفع بسكانه للهجرة نحو المراكز الحضرية والمدن الكبرى، فيعمد كثير من سكان الريف النازحين للإقامة في ضواحي المدن نظرا لانخفاض سعر العقار بها ودون التقيد بأدوات وقوانين التهيئة والتعمير، مشكلين أحياء فوضوية على شكل اكواخ تنتشر هنا وهناك تتعدم فيها أدنى شروط الحياة العصرية و تشوه المنظر العمراني للمدن، ومن ثم يصبح مسؤولين هذا القطاع غير قادرين على مواجهة المتطلبات الضرورية لجميع السكان المدن والضواحي، وكغيرها من المدن الجزائرية فإن ترقية مدينة المسيلة الى مقام ولاية جعلها مركز استقطاب للسكان، نظرا لما تتوفر عليه من مرافق وتجهيزات مما ساهم في التطور السريع للنسيج العمراني ، حيث اصبحت تعاني من ارتفاع نسبة السكن الفوضوي بعدما كانت متدنية ،وذلك بسبب عامل النزوح نحوها بدرجة كبيرة في السنوات الاخيرة ،إذ يتوزع السكن الفوضوي فيها عند الجهة الشرقية ، حي قرفالة والجهة الغربية حي المويلحة ،وفي الجنوب بمحاذات المنطقة الصناعية نجد حي سيدي عمارة، حيث هذا الاخير يشكل نموذجا للدراستنا، إذ نشأت هذه الاحياء في ظل غياب الرقابة العمرانية، وأصبحت تضم عدد كبير من المساكن الفوضوية التي انتشرت كالفطريات دون مراعاة قوانين البناء والتعمير، وبنيت بطرق غير قانونية، ومعظم أصحاب هذه المساكن لا يملكون عقود الملكية، حيث أصبحت هذه الظاهرة جديرة بالنقاش حولها و حول مدى نجاعة الحلول المقدمة من طرف المشرع في الأحكام الواردة لمختلف القوانين المنظمة للعمران في مواجهة البناءات الفوضوية والحد من انتشارها، ومدى نجاعتها في الرقابة الوقائية للحد منها.

2-الإشكالية :

إن ظهور البناءات الفوضوية في مدينة المسيلة، في الآونة الأخيرة نتيجة للنزوح الريفي ولتفاعل مجموعة من الظروف الاجتماعية والاقتصادية والامنية ، وفي ظل غياب أجهزة الرقابة باتجاه الضواحي خاصة نحو حي سيدي عمارة ،لما له من ميزات عن غيره من الأحياء الفوضوية الأخرى ، كل هذا أدى إلى انتشارها بشكل واسع بالحي، مما اثر سلبا على البيئة الاجتماعية والعمرانية والاقتصادية ونتجت عنها عدة مشاكل أهمها .

-اختلال في التوازن النسيج الحضري .

-التشوهات العمرانية والمعمارية لحي سيدي عمارة.

-تدهور أحوال الاجتماعية والثقافية لسكان هذا الحي.

-استمرار نمو البناءات الفوضوية وبموازاة ذلك استمرار معاناة المتضررين من آثارها لحد اليوم.

-نقص في المساحات الخضراء والمساحات العمومية بالحي.

-النقص الكبير في التجهيزات والمرافق العامة.

ونظرا لذلك اخترت حي سيدي عمارة، كموضوع للدراسة لما يعانیه من مشاكل رغم تدخل السلطات لهذا

القطاع لمعالجة الاوضاع ،إلا انه مازال يعاني من المشاكل نفسها، وهذا ما جعلني أطرح التساؤل التالي

و المتمثل أساسا في محاولة معرفة.

مامدى فعالية التشريعات والقوانين المنظمة للعمران في مجال الرقابة الوقائية للحد من ظاهرة البناءات

الفوضوية بالمسيلة؟

وعلى ضوء هذا التساؤل الأساسي والذي يكون بمثابة إشكالية للموضوع، يمكن طرح مجموعة من

التساؤلات الفرعية التي تساعدني في دراسة وتحليل عناصر الموضوع وهي كالآتي:

1- ماهي الاليات والادوات القانونية المخولة لقطاع البناء والتعمير من اجل تحقيق إستراتيجية ناجعة

لحد من ظاهرة البناء الفوضوي؟

2-هل توجد أجهزة رقابية تتولى ضبط المخالفات العمرانية أينما وجدت وتعمل على الحد منها؟ وإن

وجدت مامدى قدرتها على ذلك ؟

3- هل يمكن ان نرجع ظاهرة البناء الفوضوي الى خلل يكمن في الجانب التشريعي أي عدم كفاءة

النصوص القانونية لحد من انتشارها؟ ام لعدم كفاءة الادارة المختصة وتخليها عن القيام بدورها الذي

حدده القانون لردع المخالفين؟

4- ألا تعد نجاعة القوانين المنظمة للعمران مرهونة برفع العوائق التي تحول دون ملاحقة المخالفين؟

5- هل اشكالية تطبيق القوانين المنظمة للعمران متصلة مباشرة بنقص وغموض في التشريع ام

بصعوبات التطبيق في الميدان؟

3- الفرضيات :

من خلال هذه التساؤلات يمكن توقع الفرضيات ،التي تعتبر الاجابة الاحتمالية للاسئلة المحورية والتي

دارت حولها اشكالية الموضوع، بحيث ستقودنا بدون شك إلى توضيح العوائق التي تحول دون تجسيد

القوانين المنظمة للعمران في الميدان، وأيضا العوائق التي تواجهها أجهزة الرقابة الإدارية والتقنية المكلفة

بضبط المخالفات، للقيام بمتابعة مرتكبي المخالفات بطريقة فعالة وإيجابية وهي كالاتي:

الفرضية الاولى: عدم تحميل المشرع المسؤولية الشخصية للمكلفين بتنفيذ القوانين المنظمة للعمران،

والعوائق التي تحول دون تجسيدها في الميدان، أسهم وبدرجة كبيرة في التراخي والتهاون في تطبيق

القانون على المخالفين.

الفرضية الثانية:عدم نجاعة القوانين المنظمة للعمران لحد من ظاهرة البناء الفوضوي، ترجع

الى عدم صرامة في التطبيق القوانين على المخالفين.

4- أهداف الدراسة :

- 1- ابراز اهم المساعي الوطنية التي بذلة ولا تزال تبذل للحد من ظاهرة البناءات الفوضوية، ومدى نجاعتها في تحقيق ذلك .
- 2-توضيح العلاقة القائمة بين الاليات القانونية والهيئات الرقابية، والسياسة الوقاية من البناءات الفوضوية
- 3- التعرف على الاسباب الحقيقية الي ادت الى انتشار البناءات الفوضوية رغم وجود اليات وهيئات للمراقبة في المجال الحضري والشبه حضري.
- 4- الوقوف على اهم العوائق التي تمنع تجسيد هذه القوانين في الميدان و التي تحول دون تحقيق الاهداف التي شرعت لاجلها.
- 5- توضيح دور الاليات القانونية والاجهزة الرقابية المتعلقة بالنشاط العمراني في بناء نظام قانوني فعال للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي.
- 6- البحث عن مواطن القوة والضعف في القوانين وسد الثغرات الموجودة فيها وانعكاساتها على حركية النشاط العمران.
- 7- تحليل العلاقة القائمة بين القوانين المنظمة للعمران وسياسة التطبيق لها على ارض الواقع.
- 8- وضع مجموعة من الاقتراحات والتوصيات فيما يخص الحد من من ظاهرة البناء الفوضوي.

05- أهمية الدراسة:

إن دراسة موضوع ظاهرة البناءات الفوضوية، يكتسي أهمية كبيرة تستدعي البحث والدراسة بغية الوصول للحلول الواجب على المشرع القيام بها ،والكفيلة بوضع حد لها، وتظهر من خلال الأهمية التي توليها الجزائر في الآونة الأخيرة للحد منها ، ومدى تأثيرها على ثقافة وسلوكيات السكان ،اذ تعتبر من أهم مواضيع اليوم التي هي محل اهتمام من قبل ذوي الاختصاص وحتى من قبل المواطنين البسطاء .

ان ظهور البناءات الفوضوية في مدينة المسيلة في أواخر السبعينات، متمثلة في بضع مساكن مقامة بطريقة غير قانونية في منطقة سيدي عمارة ، لكنه سرعان ما ازداد انتشارها، خاصة في العشرية الأخيرة ،وهذا لأسباب أمنية واجتماعية واقتصادية، حتى أصبحت الآن مناطق سكنية ذات تعداد سكاني معتبر موزعة على ضواحي المدينة، إن البناءات الفوضوية آفة عمرانية خطيرة جدا ،لان عملية البناء حساسة وسريعة الانحراف والانتشار ،حيث تؤدي الى نشوء أحياء كاملة فوضوية مع وجود نقص في مرافق الحياة الذي يصاحبه بطبيعة الحال الى تدهور المستوى المعيشي لهذه الأحياء، الى حد يصعب احتماله الامر الذي ينجر عنه الاحساس بالتهميش، والشعور العدواني اتجاه الدولة وسكان الأحياء المنظمة، لذا أصبحت هذه الظاهرة جديرة بالنقاش، حولها و حول مدى نجاعة الحلول المقدمة من طرف المشرع، في الأحكام الواردة لمختلف القوانين، خاصة تلك المنظمة للعمران ،حيث إن كل هذه الأسباب تدعو الي دراسة هذا الموضوع ،نظرا لاهميته وماينتج عنه من انعكاسات اجتماعية وسياسية وبيئية واقتصادية وأمنية ،وهذا ما دفعني الى دراسة حي سيدي عمارة كنموذج ،لما يمتاز به من خصائص عن الأحياء الأخرى ،والتعرف عن مآل إليه من فوضى .

6-مبشرات اختيارالموضوع:

إن من اسباب إختيار هذه الدراسة تكمن في خطورة البناءات الفوضوية في الآونة الاخيرة ،لأنها موضوع الساعة يستدعي البحث و الدراسة، بغية توضيح الحلول الواجب على المشرع القيام بها والكفيلة بوضع حد لإنتشارها، كما تستلزم ايضا الدراسة خاصة في ظل تقاوم أزمة السكن والاثار التي سببتها، ومعرفة الأسباب الفعلية لتقشي ظاهرة البناء الفوضوي، إذ تعد الدافع الرئيسي وراء اختيار دراسة هذه الظاهرة ، كما أن الغرض منها هو معرفة الدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة و التعمير خاصة وأنّ النصوص القانونية المتعلقة بهذا الموضوع معتبرة العدد، والبحث في العوائق التي تواجه تجسيد التشريعات العمرانية في الميدان، والتي تشكل عائقا أمام فاعليتها،و في نفس هذا الصدد هناك رغبة ملحة لمعرفة حجم الدور الذي تلعبه الادارات المتخصصة في مجال العمران، ومدى تطبيق هذه النصوص المنظمة له، و السبل و الآليات التي جاء بها المشرع للتصدي لظاهرة البناء الفوضوي، واستنادا لهذه الاعتبارات اخترنا ظاهرة البناء الفوضوي ومدى نجاعة القوانين المنظمة للعمران في مواجهتها ،كموضوع بحثنا هذا، الذي سيكون على أحد الاحياء المتضررة من هذه الظاهرة حي سيدي عمارة بالمسيلة لكونه من الاحياء الاولى لمدينة المسيلة، والتي تعيش التطور السريع لهذه الظاهرة وما ينجر عنها من انعكاسات سلبية،و رغم تدخل الدولة لإعادة تسويته وإدماجه، إلا أنه مازال عاني من انتشار ظاهرة البناءات الفوضوية به.

7- منهجية البحث والادوات المستعملة:

1-7- المنهج المتبع:

بناء على طبيعة الموضوع الذي نحن بصدد دراسته والمتمثل في مدى نجاعة القوانين المنظمة للعمران في مواجهة البناءات الفوضوية بالمسيلة، دراسة حالة سيدي عمار، تم الاعتماد على مجموعة من المناهج العلمية المكتملة لبعضها البعض، و لدراسة موضوعنا بطريقة جيدة استخدمنا المنهج الوصفي الذي يركز على الوصف الدقيق والتفصيلي لظاهرة البناء الفوضوي، وصفا كميا و وصفا نوعيا، كما تم الاعتماد على المنهج التحليلي، وذلك من اجل تحليل البيانات، والمعطيات المتوفرة عن موضوع محل الدراسة والمنهج المقارن، لمقارنة الوضع الحالي للظاهرة في الواقع، على ما يجب ان تكون عليه.

2-7- الأدوات المستعملة:

استكمالا لمتطلبات مختلف المناهج فقد اعتمدنا على الوسائل العلمية التالية لجمع المعلومات:

- الملاحظة الميدانية لوصف الظاهرة وصفا دقيقا .
- تحليل الوثائق البيانية (مخططات ،السجلات الادارية،تقارير،البيانات التي تساعدنا لتشخيص المشكل).
- الجدول الاحصائية ويهدف هذا التحليل الإحصائي إلى جمع المعطيات لأغراض خاصة بالبحث.
- الدراسات التي لها علاقة بظاهرة البناء الفوضوي من الناحية القانونية.
- الصور الفوتوغرافية لإعطاء الظاهرة المدروسة مصداقية وحجمها الحقيقي.
- الكتب،المطبوعات ، المذكرات ، الأنترنت والموسوعات التي لها علاقة بظاهرة البناء الفوضوي .
- مقابلة مع موظفي المصالح التقنية التي لها علاقة بالتهيئة وتسيير العمران .
- استمارة بالمقابلة خاصة بعينة من سكان حي سيدي عمار بالمسيلة .
- استمارة بالمقابلة خاصة بالمسؤولين عن قطاع العمران .

8- هيكلية المذكرة:

تحتوي المذكرة على أربعة فصول بعد المقدمة العامة، التي تحتوي على مقدمة لتقديم محتوى البحث وطرح الإشكالية واقتراح الفرضيات وتحديد أهدافه، وأهميته مع عرض مبررات اختيار موضوع البحث، ومنطقة الدراسة، وعرض المنهجية المتبعة من مناهج وتقنيات مستعملة، وأخيرا هيكلية المذكرة ، أما الفصل الأول فيحتوي على تمهيد ثم بعض المفاهيم الخاصة بالبناءات الفوضوية، وإلى الأسباب والدوافع التي أدت إلى نشأة وانتشار الظاهرة ، من أجل إزالة الغموض وتسهيل عملية الاستيعاب، ثم خاتمة الفصل، أما الفصل الثاني فيحتوي على تمهيد ثم الآليات والهيئات الرقابية في مجال العمران، محاولا إبراز مدى نجاعتها، من عدمه في الحد من ظاهرة البناء الفوضوي، وأخيرا خاتمة الفصل، أما الفصل الثالث فهو الجزء التطبيقي حيث نقوم بتقديم تمهيد لدراسة تحليلية لمدينة المسيلة من جميع الجوانب، فقد قمت فيه بتقديم للمدينة ، من حيث الموقع وعرض للمعطيات الطبيعية، ثم دراسة عمرانية للخصائص الحضرية للمدينة، بإبراز الخصائص السكانية، وعرض مراحل تطور المدينة الى ما بعد الاستقلال، محاولا توضيح قدر المكان تاريخ ظاهرة البناءات الفوضوية عبر التطور العمراني الذي عرفته المدينة، والتطرق إلى مختلف قطاعاتها، ثم الى الطبيعة القانونية للعقار بالمدينة، واتجاه توسعها، وأخيرا خلاصة الفصل، أما الفصل الرابع و الذي يشتمل على تمهيدا للفصل ثم دراسة تحليلية خاصة بحي سيدي عمارة، الموجودة في الجهة الجنوبية لمدينة المسيلة والذي يشتمل على الموقع نشأة الحي ، الطبيعة القانونية، الدراسة العمرانية والسوسيو اقتصادية ، والهدف منه جمع المعطيات الكافية للإجابة على إشكالية البحث ، ونظرا لقلّة الإحصائيات اعتمدت على التقنيات الميدانية المباشرة مع السكان والمسؤولين، من اجل تقديم فكرة واضحة وكاملة ودقيقة، عن الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكانه والمهن والوظائف التي يمارسونها، ثم بعدها تحليل استماراتي المقابلة للتأكد، من صحة الفرضيتين، وأخيرا خلاصة الفصل، أما الخاتمة العامة قد تضمنت حوصلة لمحتوى الدراسة والنتائج المتحصل عليها وتقديم التوصيات والاقتراحات للحد من الظاهرة البناء الفوضوي.

الفصل الاول: مفاهيم عامة

تمهيد:

1- مفهوم ظاهرة البناء الفوضوي واسباب انتشارها

1-1- مفهوم ظاهرة البناء الفوضوي

1-2- التعريفات الفقهية

1-2- التعريف الاجرائي لظاهرة البناء الفوضوي

1-4- الاسباب الاجتماعية والاقتصادية لانتشار ظاهرة البناءات الفوضوية

1-5- الاسباب القانونية والادارية لانتشار ظاهرة البناء الفوضوي

1-6- أشكال البناء الفوضوي وانعكاساته

1-7- البناء الفوضوي وآثاره

2- خلاصة الفصل

تمهيد:

إن ظاهرة البناء الفوضوي، ماهي إلا ظاهرة استفحلت بشدة في الآونة الأخيرة؛ لذلك وجب التعرف على مفهومها و العناصر المحيطة بها، حيث يدفعنا ذلك الى التعرف على عوامل تقشي الظاهرة، والأشكال التي جعلت من هذه الظاهرة ظاهرة غير قانونية، إضافة الى الاطلاع على أهم انعكاساتها.

1- مفهوم ظاهرة البناء الفوضوي وأسباب انتشارها:**1-1- مفهوم ظاهرة البناء الفوضوي:**

إن مصطلح البناء الفوضوي* يعد الأكثر تداولاً و شمولاً من التسميات الأخرى ، بمقابل ذلك و بالرجوع الى قوانين البناء و التعمير في الجزائر ، فلا وجود لأي نص سواء تشريعي أو تنظيمي يتطرق لهذا المصطلح باسمه إلا ما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، حيث أطلقت عليه تسمية البناء غير المشروع ، بناء على ما ذكر فإنه لا بد من إعطاء تعريف لهذا المصطلح الذي ظهر الى الواجهة ،و تحديد أهم معانيه ؛ إذن و في هذا الصدد، فإنه توجد عدة تعريفات لمصطلح البناء الفوضوي من تعريفات فقهية وأخرى إجرائية.

1-2- التعريفات الفقهية

لم يهتم المشرع الجزائري بظاهرة البناء الفوضوي ،ولا حتى فقهاء القانون و لا الاجتهادات القضائية، و يرجع سبب ذلك الى اعتبار ظاهرة البناء الفوضوي ،ظاهرة عابرة ومؤقتة جاءت نتيجة للتطور الاقتصادي واجتماعي الذي شهدته البلاد وأنها تنتهي بمرور فترة معينة،وحتى نعطي مفهوم واضح لظاهرة البناء الفوضوي،فقد تم الاستعانة بعدة تعريفات وضعها فقهاء علم الاجتماع و الجغرافيا،على اعتبارا أن هذه الظاهرة هي ظاهرة معقدة و متعددة الجوانب سياسية وقانونية واجتماعية .

(*) من تسميات البناء الفوضوي : البناءات غير الشرعية ،السكن الغير لائق،الاحياء السرطانية ،البناء الغير قانوني، البناء الغير قانوني ،...الخ .

1-2-1- تعريف الكاتب جيرار بلانشير "Gerard PLANCHERE":

يعرف البناء الفوضوي بقوله أن " : الفرنسيين قد عرفوا السكن الفوضوي في شمال افريقيا ، لأن معظم المدن الكبرى في هذا الشمال محاطة بأحزمة من السكن الفوضوي ، إنَّ هذا النوع من السكن وجد نتيجة لغياب الدخل الفردي الكافي ، أو أن الاستثمارات قد سخرت لقطاعات على حساب السكن ، و أن ظاهرة السكن الفوضوي قد ولدت مع تركيز السكان في التجمعات الحضرية لهؤلاء السكان الذين ليس لهم عمل أو دخل أو إمكانية الحصول على السكن ، و قد جاؤوا في هيئة جماعات بسبب غياب فرص العمل في أريافهم ، فلا أرض يفلحونها ؛ جاؤوا الى المدينة و الأمل يحدوهم عليهم يجدون عملا و أنّ السكن الفوضوي يتميز بعدم كفاية نوعية البناء و غياب تام للتهيئة من ماء و تصريف و إضاءة و تعبيد طرق و أنّ البناء الفوضوي قد تحقق و هو مخالف تماما للقوانين" .⁽¹⁾

1-2-2- تعريف فاروق بن عطية:

يرى الدكتور بن عطية " : إن الحي الفوضوي هو ذلك الحي المعزول في ضواحي المدن الكبرى ، أقيم فوق أرضية اختيرت خصيصا على أساس التخفي و عدم الظهور و ليس على أساس امتيازاتها العمرانية ، يتشكل هذا الحي من سكنات هشة أو "برارك" منجزة من لوائح خشبية ، و صفائح حديدية محرومة من المياه الشروب و الكهرباء و غاز المدينة و الصرف الصحي ولطرق المعبدة ، و لا يتواجد في دائرة التسيير أو اهتمامات الجماعات المحلية⁽²⁾ ، من خلال هذا التعريف نلاحظ أنه يتطرق لمجموعة مهمة من المسائل المتعلقة بظاهرة البناء الفوضوي أهمها:

- مسألة الموقع الجغرافي لهذه الأحياء بالنسبة للمدينة، تتواجد على مشارفها.
- مسألة الطبيعة القانونية للبناء ، فهو بناء هش لا يتوفر على أدنى معايير البناء.
- مسألة التجهيزات الجماعية، فهم محرومون من ادنى مرافق الحياة.
- مسألة اهتمام البلدية ، فهي لا تدخل ضمن دائرة انشغالات المسؤولين المحليين.

(1) باحث فرنسي مختص في علم الاجتماع الحضري وللمزيد من المعلومات عن هذا الكاتب راجع كتاب :الصادق مزهود- أزمة السكن في ضوء

المجال الحضري ،دار النور ، الجزائر، 1995،صفحة 63

(2) Farouk Benatia , *agrégat ou cité* ,S N E D , Algérie 1980, p.77

: (2)

1-3-1- التعريف الاجرائي لظاهرة البناء الفوضوي:

إنّ من خلال التعريفين السابقين أنهما ركزا على الجوانب الاجتماعية والتقنية للبناء الفوضوي اكثر من الجانب القانوني أي عدم وجود تعريف قانوني للبناء الفوضوي ، و لا وجود لتعريف ينسب إلى الاجتهاد القضائي ، ماجعلنا نسعى لإعطاء تعريف شامل لظاهرة البناء الفوضوي من الناحية القانونية. إنّ مصطلح ظاهرة البناء الفوضوي ،مصطلح مركب لذا سنحاول شرح مصطلحاته ثم تركيبها من جديد من أجل ضبط المعنى الدقيق و القانوني لظاهرة البناء الفوضوي .

1-3-1- مفهوم الظاهرة:

تعرف الظاهرة " بأنها سلوك متكرر الحدوث يتسم بمجموعة من المواصفات أهمها التكرار و التلقائية ؛ كما تعتبر الظاهرة حادثة أو واقعة تشاهد بالعين المجردة و يحس بوجودها و آثارها ،كظاهرة الانفجار الديموغرافي ،ظاهرة التلوث البيئي ،ظاهرة البناء الفوضوي.....الخ"⁽¹⁾

1-3-2- مفهوم البناء :

لقد عرف البناء من الجانب الفقهي بأنه " : مجموعة من المواد أيأ كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا، أو شيئا غير هذا؛ شيدته يد إنسان... أن يكون البناء معدا لسكن انسان أو لإيداع أشياء ، فالحائط المقام بي حدين بناء"⁽²⁾

1-3-3- مفهوم الفوضى:

تعرف الفوضى على أنها حالة من الفلتان و الاضطراب الناجمة عن غياب السلطة السياسية أو الى نقص القوانين⁽³⁾ و في اخر المطاف سوف نعطي تعريف إجرائي لظاهرة البناء الفوضوي .

(1) :احسان محمد الحسن ،موسوعة علم الاجتماع الدار العربية للموسوعات ص367

(2) : حامد الشريف ،المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص ،دار المطبوعات الجامعية ،الاسكندرية ،مصر 1994، ص29

(3) : Dictionnaire Encyclopédique , Dictionnaire Guillet de la langue française, édition Guillet, 11 Boulevard de Sébastopol, 75001-Paris, France., p. 96

1-3-4- المقصود بظاهرة البناء الفوضوي: "هي تلك الآفة المتعددة الجوانب المتنامية و المتكاثرة في

بعدها الزماني والمكاني المتأتية نتيجة تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية بتشويه النسيج العمراني و تعييبه بسبب مخالفة أحكام قانون البناء و التعمير، و ذلك بالشروع في انجاز الأشغال والبناء دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو مخالفة قواعد رخصة البناء بعد الحصول عليها، مما يترتب عنها عدم مطابقة الأشغال المنجزة مع المخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية و استهلاك الآجال القانونية مع عدم اتمام الأشغال و بقاء البناية في شكل ورشة مفتوحة و دائمة لسنوات طوال " un chantier ouvert et permanant " (1)

بعد التعريف الإجرائي لظاهرة البناء الفوضوي تم ضبط معالم موضوع البحث ورسم مساره من خلال تحديد الجوانب المراد دراستها بغرض تجنب التداخل في عناصر نحن في غنى عن دراستها ،إن دراسة البناء الفوضوي حقل شاسع ومعقد يتطلب دراسة دقيقة لان الظاهرة ورثتها الجزائر منذ الحقبة الاستعمارية الأمر الذي ساعد في ظهور أسباب و عوامل أخرى، ساهمت بشكل كبير في تكاثر هذه الظاهرة وتطورها على مستوى الوطني،منها الاسباب الاجتماعية و اقتصادية وعوامل قانونية وادارية سوف نتطرق لها.

1-4-1- الاسباب الاجتماعية والاقتصادية لانتشار ظاهرة البناءات الفوضوية:

1-4-1-1- الاسباب الاجتماعية:

إن من أهم الاسباب الاجتماعية التي أدت الى إنتشار ظاهرة البناء الفوضوي.

1-4-1-1- أزمة السكن:

هذه الاخيرة موروثه عن السلطات الفرنسية،التي اقرت برنامج قسنطينة حيث حاولت من خلاله انجاز 12500 مسكن جماعي،وبعد الاستقلال غادر المستعمرين الجزائري تاركين مساكنهم فارغة،هذه الاخيرة

(1) : تكواشت كمال،الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي ف الجزائر ، مذكرة ماجستير ، تخصص علوم قانونية ، كلية الحقوق والعلوم

شغلها حوالي 40000 مقيم خلال اربع سنوات بعد الاستقلال.⁽¹⁾

ونظرا للتطور السريع في نمو السكاني وزيادة الطلب على السكن من قبل المواطنين، عجزت الدولة الجزائرية على توفير مساكن جديدة، وأمام هذا الوضع لجأ المواطنين إلى بناء سكناتهم بشكل فوضوي وغير قانونية في ضواحي المدن الكبرى وبطريقة سهلة وبعيدة عن أنظار رقابة السلطات العمومية .

1-4-1-2- النمو الديموغرافي والهجرة الريفية:

غداة الاستقلال عرفت الجزائر انفجارا ديموغرافيا كبير خاصة في كبريات المدن الجزائرية، لذا فإنه من الطبيعي أن تؤدي هذه الزيادة في عدد السكان الى زيادة كبيرة في الطلب على السكن، ومن جهة اخرى، فإنه وكنتيجة لسياسة التخطيط الاقتصادي، تم انشاء مشاريع اقتصادية ضخمة في المدن الكبرى، فكان طبيعيا ان تعرف هذه المدن زحفا عليها، وبالاطلاع على المخطط الخماسي رقم 84/80 نجد أن نسبة الهجرة تجاوزت نسبة 55%⁽²⁾، والنتيجة الحتمية لهذه الهجرة ، أدت بالمواطن لايجاد مسكن ولو بطرق ملتوية وعلى حساب القوانين المنظمة للعمران، الأمر الذي فتح المجال لإنتشار ظاهرة البناءات الفوضوية في هذه المدن.

1-4-2- الأسباب الاقتصادية:

1-2-4-1- غياب سياسة التوازن الجهوي العادل:

لقد توجهت الاستثمارات منذ الاستقلال بشكل واضح الى الأقطاب الاقتصادية، في نجد أنّ الجزء الشمالي للوطن اخذ حصة الأسد في المشاريع الاقتصادية، وهذا طبعا يؤدي الى التطور في حركة الاعمار نحوها، فنجد النزوح الى الجزء الشمالي يكون بشكل كبير ومتسارع عكس الناحية الجنوبية للوطن والأرياف التي غابت عنها الاستثمارات الضخمة ،وبالتالي تشهد المدن الكبرى نشوء فوضى عمرانية ،تتمركز بصفة خاصة في ضواحي مناطق النشاطات الاقتصادية والخدماتية.

(1): جبري محمد ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، (ب س) ص: 35.

1-4-2-2-1 اقتصاد السوق المنتهج في السنوات الأخيرة:

إضافة إلى حرية التجارة و انعدام الرقابة مرات عديدة داخل المدن، جعل كثير من شباب الريف والتجمعات السكنية الصغيرة المجاورة للمدن يهاجرون إلى المدن لامتحان التجارة الموازية كباعة متجولين للمنتجات الأجنبية المهربة، أو المستوردة من الخارج أو بيع الخضر والفواكه، واستعمال جرارات فلاحية لنقل مواد البناء، والماء الصالح للشرب (بغير رخصة نقل) وغيرها من النشاطات، هذه الأخيرة التي تعود عليهم بالأرباح مهمة يستحيل تحقيقها في مدنهم الأصلية.⁽¹⁾

1-5-1 الأسباب القانونية والإدارية لانتشار ظاهرة البناء الفوضوي:

1-5-1-1 الأسباب القانونية:

إن من أسباب إنتشار البناءات الفوضوية يرجع لدوافع قانونية ، وذلك نظرا لوجود ثغرات في مختلف النصوص القانونية والتي أدت إلى ظهوره وإنتشاره بشكل واسع ،عجزة سلطات القطاع عن محاربهه والقضاء عليه.

1-5-1-1-1 قصور النصوص القانونية:

كثيرة هي القوانين التي نظمت المجال العقاري، إلا أننا سنركز على أهم هذه القوانين والتي حركت هذه الظاهرة المعقدة وذلك حسب التسلسل الزمني والتاريخي لها:

1-5-1-1-1-1 قانون الثورة الزراعية المؤرخ في 08/11/1971:

إنّ المتطلع لدستور 1976 نجد أنّ المشرع الجزائري كفل الاعتراف للملكية الخاصة بمقابل ذلك فإنّ قانون الثورة الزراعية حاول تحجيمها ولهذا الغرض أنشئت هيئات لامركزية لتذليل جميع الصعوبات التقنية والقانونية والسياسية ويقصد بها المجالس البلدية الموسعة⁽²⁾ ، إلا أن أهم ما يلاحظ هو عدم انسجام هذه المجالس مع تدابير الأمر الصادر بتاريخ 18/01/1967 المتعلق بالقانون البلدي.

وفي هذا الإطار يمكن مساهمة قانون الثورة الزراعية في تطهير الجانب العقاري، إلا أن الجانب الآخر للثورة الزراعية جاء سلبيا حيث فشلت بتحقيق أهدافها.

(1) : بشير التيجاني التهيئة العمرانية واشكالية التحضر في الجزائر. ورقنت بحث، الكوت. 2000، ص:51

(2) : المادة 177 من الامر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ،جريدة رسمية عدد 76

وفي هذه الحالة اضطر عدد كبير من الخواص إلى القيام ببيع صورية لتقادي التأمين أو بيع عرفية ومن هنا اكتسبت عدة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية، فهناك من استمر في فلاحتها وهناك من أهملها وبيعت مرة أخرى كأرض للبناء، وهناك من سكنها بنفسه وكانت هذه البدايات الأولى من الناحية القانونية لظهور بناءات خارج سلطة القانون⁽¹⁾.

1-5-1-1-2- قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 1974/12/20 :

لقد أحدث الامر رقم 26/74 تغييرات جوهرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب تحويل الاراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير الى البلديات عبر اتباع اجراءات أساسية⁽²⁾ ، في الوقت الذي كان ينتظر فيه من قانون الاحتياطات العقارية تنظيم مسألة التحكم في الوعاء العقاري ، فانه وبالعكس ذلك أحدث فوضى في القطاع العقاري ، الامر الذي ترتب عنه استنزاف الأوعية العقارية الخاصة بالبناء، والأراضي الفلاحية الخصبة.

1-5-1-1-3- قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 :

جاء هذا القانون ليبي كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية في اطار قانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 بالأمالك الوطنية الذي كان ساري المفعول وقتها، وقد تضمن هذا القانون عدة ثغرات قانونية ساهمت بشكل أو بآخر في فتح المجال أمام البناءات غير قانونية⁽³⁾

⁽¹⁾ شروقي محترف ، البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية ،مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء 2008/2005، ص: 42

⁽²⁾ عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الحقوق العقارية والحقوق العينية العقارية ، دار هومة الجزائر 2004، ص: 21-22

⁽³⁾ أنظر قانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/18، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ،جريدة رسمية عدد 2045

1-5-1-1-4- قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01/12/1990:

حاول القانون رقم 29/90 سد الثغرات القانونية التي تضمنها القانون 82/02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء⁽¹⁾، حيث اعتبر سكوت الإدارة عن البث في تسليم رخصة البناء خلال أجل 60 يوما المحددة قانونا يعتبر بمثابة قبول ضمني بمنح الرخصة، عموما فقد تفادى القانون 29/90 هذا الإشكال حيث نص على وجوب كون القبول أو الرفض بطريقة صحيحة وبقرار مكتوب يبلغ لصاحب الطلب ضمن الآجال. (2)

1-5-1-2- عدم إجتهد القضاء:

في ظل قصور بعض النصوص القانونية، كان ينتظر من القضاء أن يبادر الى الاجتهاد والتنسيق بين النصوص القانونية بغية الوصول الى حل المشاكل المطروحة بشدة، لكن القضاء بقي مترددا في اتخاذ اجتهاد قضائي موحد بخصوص عدة مسائل مرتبطة بصفة مباشرة بتنامي ظاهرة البناء الفوضوي، ولعل أهم أوجه تردد القضاء تتمثل في أراضي العرش وأراضي الوقف وسندات اثبات ، وكذا تردده بشأن قبول الدعوى في حال الاعتداء على الحيازة العقارية على المستثمرة الفلاحية.

1-5-2- الأسباب الادارية:**1-5-2-1- غياب الردع من طرف السلطات الإدارية:**

إن تقاعس الإدارة عن القيام بعملها ومتابعة الدعاوى إضافة الى بطء إجراءات التقاضي، تحول دون الاسراع في الحد، أو بمعنى آخر التقليل من ظاهرة البناء الفوضوي، وجعل البناء يفرض كأمر واقع في حال ما رفعت الدعوى متأخرة للقضاء.

(1): محمودي عبد العزيز، آليات تطهر الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، 2009، ص: 66

(2): ليلي زروقي ، محاضرات في التهيئة والتعمير، أقيمت لطلبة المدرسة العليا للقضاء، 2007، ص: 09-10

كما يظهر أن الغرامات المقررة كعقوبة في كل من قانون التعمير أو قانون العقوبات غير كافية لتحقيق الردع، وتعد هذه العقوبات بسيطة مقارنة بجسامة وخطورة الضرر، وعليه لابد من إعادة النظر في تلك الجزاءات حتى يساهم الجانب الردعي في حماية العقار.⁽¹⁾

1-5-2-2- ضعف وسائل الرقابة

لقد أنشأت القوانين المتعلقة بالمجال العمراني عدة أجهزة للرقابة، في مجال البناء بغية التحكم في الوعاء العقاري، و تقادي ظاهرة البناء الفوضوي و في هذا الإطار ولغرض المحافظة على الجانب الجمالي و الحضاري و توحيد الهندسة المعمارية مع المحيط الاجتماعي و البيئي، جاء القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، كما أعقبته مراسيم التنفيذية المطبقة له، و قد صنفت هذه الآليات الى وسائل رقابة قبلية و وسائل رقابة بعدية⁽²⁾، وتتمثل وسائل الرقابة القبلية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مخطط شغل الأراضي، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة رخصة البناء و رخصة الهدم، في حين أنه يمكننا إجمال وسائل الرقابة البعدية في نقطتين رئيسيتين، شهادة المطابقة و المراقبة المستمرة.

1-6- أشكال البناء الفوضوي وانعكاساته:

إن رخصة البناء تعتبر وسيلة تنظيمية في مجال العمران، كما تعد وثيقة تحدد مدى احترام البناء لمختلف الشروط والاجراءات القانونية، بالرغم من الانتشار الكبير للبناء الفوضوي، وبالرجوع للمعيار القانوني، فإنه لا يمكن أن يخرج عن وجهين إما بناء بدون رخصة أو بناء يتجاوز حدود الرخصة، وبغض النظر عن أي شكل من أشكال البناء الغير قانوني، فان لهذه الأخيرة انعكاسات خطيرة على المدن.

(1) شروقي محترف، المرجع السابق، ص: 37

(2) المرجع نفسه، ص: 26-27-28

1-6-1- أشكال البناء الفوضوي:

إنّ المقصود بأشكال البناء الفوضوي تلك المخالفات في ميدان العمران، حيث صنفها المشرع الجزائري الى صنفين. (1)

1-1-6-1- البناء بدون رخصة:

رجوعا إلى الإطار القانوني لمسألة البناء ، نجد أن المشرع الجزائري وبصدور القانون رقم 08/85 المؤرخ في 12/11/1985 المتضمن الموافقة على الأمر 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها ، قد اتجه إلى تنظيم قطاع البناء ، بشكل أكثر شمولاً من القانون رقم 02/82 ثم بعد ذلك جاء القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 لينظم بشكل عام وتام وشامل مجال التهيئة والتعمير الذي ركز على أن كل تشيد لبنائية أو تحويل، يتطلب الحصول على رخصة طبقا للمواد (55،52،49) منه، وفي نفس الإطار جاء المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها ، وقد ألغي بحكم المادة 79 منه كل الأحكام المخالفة للإجراءات الجديدة ، حيث يعرف هذا النوع من أنواع البناء الغير قانوني ، بأنه تشيد بنائية بدون رخصة بناء. (2)

ويدخل ضمن هذا الصنف حالتين:

الحالة الأولى: تشييد بنائية بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية عمومية كانت أو خاصة.
الحالة الثانية: تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أولا، أي أن القائم بالبناء عاجز عن اثبات ملكية بسند رسمي فهو محتل غير شرعي (3).

(1) سماعي شامة ، النظر القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، دار الهومة الجزائر، 2002/2005، ص: 225

(2) المرجع نفسه، ص: 225

(3) المرجع نفسه، ص: 225

1-6-1-2- تجاوز حدود الرخصة:

تمنح رخصة البناء في إطار مراعاة أدوات التعمير خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي اللذان يضبطان حدود البناء حسب الموقع كل قطعة أرضية، بما يمليه المحيط العمراني وطبيعة الأرض الجيولوجية ، حيث أن رخصة البناء يجب أن تشمل على الالتزامات والخدمات التي ينبغي على الباني أن يحترمها ، وفي حالة تجاوز حدود الرخصة ، يصبح تشييد بناية لا تطابق مع مواصفات رخصة البناء المسلمة، و يظهر هذا التجاوز في شكلين .

-**الشكل الأول :** ويقصد أن يتجاوز الباني حدود الرخصة بتعلية البناء أو تغيير الواجهة أو التصميم عما هو وارد في مخطط البناء الذي قدّمه في ملف الحصول على الرخصة.

-**الشكل الثاني :** أي أنّ الباني لا يحترم الحدود والارتقاقات المحددة بمقتضى الرخصة ، فيعتدي على ملك مجاور أو على ممر أو طريق، تنص المادة 56 من القانون رقم 29/90 على أنّ المشرع الجزائري جعل واجب المبادرة بإعلام المجلس الشعبي البلدي عند الانتهاء من الأشغال على عاتق صاحب المالك أو صاحب المشروع، حتى تسلم له شهادة المطابق (في أجل 30 يوم) ، الأمر الذي قلل من فاعليتها و شوّه النسيج العمراني.(1)

وفي الأخير، مهما تعدد البناء الفوضوي ، فإنّه لا تخرج عن أحد الشكلي السابق الذكر ، ومعيار ذلك قانون التهيئة والتعمير .

1-7- البناء الفوضوي وآثاره:

تتميز ظاهرة البناء الفوضوي بحكم تكاثرها السريع ، و انتشارها الخطير ولها تداعيات سلبية كثيرة أفرزت جملة من الآثار العمرانية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية.

(1) نشروني محترف ، المرجع السابق ، ص: 12، 13

1-7-1- الأثار العمرانية والبيئية:

إن حركات البناء الغير منظمة والفوضوية، يترتب عنها ضرر مادي معتبر للنسيج العمرني، يتمثل في المساس بالجمال الطبيعي والهندسي وأخطار التمتع السيئ للبناءات، وكذا التلوث الصناعي والصحي.

1-1-7-1- المساس بالجمال الطبيعي والهندسي:

إن البناء العشوائي يترتب عنه بالضرورة فوضى عمرانية، تؤدي إلى الاعتداء على المساحات الخضراء.

1-1-7-1-2- فوضى هندسية:

إن معظم المدن الجزائرية بدأت تفقد ملامحها، التي تميزها مع بداية ظهور نوع جديد من البناءات

الفوضوية، التي تخلو من أي ذوق هندسي سليم.⁽¹⁾

1-1-7-1-3- التعدي على المساحات الخضراء:

إن عمليات التعدي على المساحات الخضراء وبنائها فوضويا بالاسمنت المسلح، وما ينجر عن ذلك من

إخلال بالوظيفة الجمالية والبيئية للمحيط المبني وغير المبني للنسيج العمراني للمدينة.⁽²⁾

1-1-7-1-4- أخطار التمتع السيئ للبناءات:

إذ تنص المادة 03 من المرسوم 91-175 والمحدد للقواعد العامة للتهيئة والبناء والتعمير، ويترتب عن

هذا التمتع السيئ للبناءات، أضرار وخسائر جسيمة بسبب الفيضانات، كما هو الحال بالنسبة لفيضانات

10 نوفمبر 2001 ، اضافة إلى أخطار شبكة الكهرباء ومخازن الغاز وأنايبب النفط.⁽³⁾

1-1-7-1-5- التلوث الصناعي والصحي:

ينتج عن البناء الفوضوي آثار سلبية، ذات انعكاسات خطيرة على المحيط والسكان على حد سواء.

⁽¹⁾ بشير التيجاني، المرجع السابق، ص: 68

⁽²⁾ أحمد زقاري، أزيد من 111 ألف سكن هش و فوضوي بالجزائر ، جريدة الشروق العدد 29، 2442، أكتوبر 2008.

⁽³⁾ الزين عزري، قرارات العمرن وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة، 2005 ، ص. 05.

1-7-1-5-1- التلوث الصناعي:

قد أدى التوطن الكثيف والسيئ للمصانع والمنشآت الملوثة، بالأخص تلك المتخصصة في إنتاج مواد التطهير والتنظيف والزنك، إلى اتلاف تربة المحيط الزراعي في جهات مختلفة من الوطن، خاصة الساحلية منها. (1)

1-7-1-5-2- التلوث الصحي:

تعاني الأحياء الفوضوية من وجود مفرغات غير مراقبة في وسط هذه الأحياء، وأنهم يعيشون أوضاع بيئية خطيرة، تنذر بحدوث كوارث صحية تهدد سلامتهم.

1-7-1-2- الآثار الاقتصادية:

جميع المؤشرات توضح تدهور مستوى المرفق، والخدمات في المدن الجزائرية، التي أصبحت طاقتها محدودة، لمواجهة تزايد عدد السكان الحضر الناتج عن النمو الديمغرافي والهجرة المكثفة، على المدن الداخلية، لذا يستلزم وضع تخطيط محكم لتوفير الهياكل القاعدية الضرورية، لشبكة النقل الحضري كما ينبغي اتخاذ إجراءات مسبقة لتفادي أزمة حركة المرور الخانقة في المدن الكبرى. (2)

1-7-1-2-1- تناقص كمية المياه الصالحة للشرب في المدن:

قد أصبح من الصعب تعبئة المياه الضرورية لمواجهة النمو الحضري السريع المتمثل ليس فقط في توسع المدن وزيادة عدد سكانها، بل وإلى الاستهلاك الواسع للمياه في الصناعة وبالخصوص في المناطق والأقطاب الصناعية. (3)

(1): زين العابدين جبارة، "مادة الأميونت تؤدي إلى الإصابة بسرطان الرئة"، جريدة الشروق، العدد، 2240، 04 مارس 2008.

(2): بشير التيجاني، المرجع السابق، ص 58 .

(3): المرجع نفسه، ص 59 .

1-7-2-2- اكتساح التوسع العمراني الفوضوي للأراضي الزراعية:

قدرت مساحة الاراضي الزراعية التي اكتسحتها التوسع العمراني في الجزائر منذ 1962 لغاية 1992 بحوالي 150.000 هكتار⁽¹⁾ وفيما يخص انجاز البرنامج الحكومي، المتمثل في مليون سكن، وذلك خلال الفترة الممتدة ما بين 2005 إلى 2009 ، فقد تطلب مساحة لا تقل عن 40000 هكتار، كلها مقتطعة من الأراضي الزراعية.⁽²⁾

1-7-3- الآثار الاجتماعية:

إن للبناءات الفوضوية آثار اجتماعية، متمثلة في انخفاض المستوى التعليمي وانتشار الأمية والجريمة والسلوك المنحرف.

1-7-3-1- انخفاض مستوى التعليم و انتشار الأمية:

إن طموح الطفل في مجال الدراسة في الأحياء القصديرية يتضاءل بصورة تدريجية، لأنه يدرك أنه سوف يتوقف عند مستوى معين من التعليم، وأنه سيحصل على أدنى رتبة في درجات السلم الوظيفي،⁽³⁾ والواقع أن لهذا الشعور أثر كبير على مستقبل أولئك الأطفال، باعتبار أن جميع ظروف الحياة الاجتماعية والاقتصادية و الثقافية في مثل تلك المناطق المتخلفة تشعر الطفل بأنه لا قيمة له.

1-7-3-2- الجريمة و السلوك المنحرف:

إن الأحياء القصديرية تتميز بضعف في الروابط الأسرية و الضوابط الاجتماعية، وصعوبة العيش تصبح الجريمة ظاهرة من الظواهر الملازمة للمدن، ومناطقها الحضرية المتخلفة.⁽⁴⁾

(1): بشير التجاني المرجع نفسه، ص 59 .

(2): المرجع نفسه، ص 60

(3): كمال تكواشت ، المرجع السابق، ص 61 .

(4): كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 62.

2- خلاصة الفصل:

كان هدفي في هذا الفصل، هو التطرق الى مفهوم ظاهرة البناء الفوضوي، وبعض المصطلحات الخاصة به واهم أسباب انتشاره والآثار المترتبة عنه ، منها عمرانية وبيئية واقتصادية واجتماعية ، واهم أشكال البناء الفوضوي والانعكاسات التي تنجم عنه ، من اثار خطيرة وهذا ما يؤثر سلبا على التشكيل الحضري للمدن الجزائرية وبصفة خاصة مدينة المسيلة ، حيث تتميز الظاهرة البناء الفوضوي بحكم تكاثرها السريع و انتشارها الخطير، ولها تداعيات سلبية كثيرة ، أفرزت جملة من المشاكل الخطيرة أثرت على مناطق توسع مدينة المسيلة وعلى شكلها العمراني .

الفصل الثاني :

الآليات والهيئات الرقابية في مواجهة

البناءات الفوضوية

تمهيد:

1- الرقابة العمرنية القبلية بإستعمال أدوات التهيئة و التعمير

2- الرقابة العمرنية القبلية بإستعمال الرخص والشهادات

3- هيئات مراقبة البناء والاعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات

4- خلاصة الفصل

تمهيد :

حتى يمكن إخضاع حركة النشاط العمراني للرقابة ، لا بد من اتخاذ تدابير والمتمثلة في آليات وهيئات للتحكم في حركية النشاط العمراني، أكثر واقعية للتخلص من ظاهرة البناءات الفوضوية، والتي تعتبر ركائز جوهرية، تعتمد عليها السياسة الوطنية للتهيئة، حيث تبناها المشرع الجزائري كإستراتيجية جديدة وهذا لضمان احترام قواعد التعمير، من خلال ممارسة الرقابة عن طريق أدوات التهيئة والتعمير، وعن طريق الشهادات و الرخص .

1- الرقابة العمرانية القبلية بإستعمال أدوات التهيئة و التعمير :

من أهم ما جاء بها القانون رقم 05/04⁽¹⁾ المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90 هو أنه قنن أدوات التعمير و جعلها ملزمة للجميع بما فيها الإدارة و هذا حسب نص المادة 10 أنه " لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون...،" و هذا لضبط قوام الأراضي العامرة و القابلة للتعمير، و ذلك من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية PDAU و مخطط شغل الأراضي كما سنوضح الطبيعة الجوبية لأدوات التهيئة و التعمير في مايلي:

1-1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU :

1-1-1- تعريفه: إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.⁽²⁾

⁽¹⁾ :قانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر والمتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة

الرسمية عدد 17 صادر في 2004/11/10

⁽²⁾ : المادة 16 من قانون 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب قانون 05-04، الجريدة الرسمية، العدد 52.

- متجسدا في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية⁽¹⁾، كما يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات محددة كمايلي:

1-1-2- القطاعات المعمرة :

ويرمز لها بالحرفين اللاتيني-SU- وقد نص عليها المشرع في المادة 20 من القانون(29/90) وهي عبارة عن الأراضي التي تتواجد أساسا في وسط المدينة وفي أحياءها العتيقة، و التي هي عبارة عن مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة (سكن فردي) ،أو ذات كثافة عالية (سكن جماعي) ،ومناطق ذات تعدد وظيفي(تجارة و خدمات)، وبالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات، و النشاطات القائمة، وتشمل القطاعات المعمرة كل الاراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة فيما بينهما، ومستحواذ التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات المجتمعة.⁽²⁾

1-1-3- القطاعات المبرمجة للتعمير:

وهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط، ويرمز لها بالرمز SAU أي أنها مخصصة، لكي تعرف بكثافة تعميميه عالية في أجال لا تتجاوز 10سنوات، وتتميز هذه القطاعات بظاهرة المضاربة العقارية، التي يقوم بها أصحاب و ملاك الأراضي الواقعة داخل هذه القطاعات، ولهذا تكون مركز البناء الفوضوية وقد تكون على شكل أحزمة تخنق المدن وتمنعها من التوسع العمراني المنظم.⁽³⁾

⁽¹⁾:المادة17من القانون90-29المؤرخ في01/12/1990المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب قانون 05-04،الجريدةالرسمية،العدد52.

⁽²⁾: كمال تكواشت، المرجع السابق، ص: 87

⁽³⁾: المرجع نفسه ، ص: 88

1-1-4- قطاعات التعمير المستقبلية:

تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد الطويل، و البعيد وفي آفاق 20 سنة و يرمز لها بالرمز -SUF- يهدف من وراء تخصيص هذه الأراضي، الى الحفاظ على قدرات التوسع العمراني للمدينة و التجمعات السكانية مستقبلا ،حيث أن المشرع الجزائري يهدف من وراء أحكام المادة(22) من القانون 29/90 الى حماية هذا النوع من الاراضي من عمليات البناء، كأصل عام وبقيائها على حالتها الأصلية الاولى وبالأخص إذا كانت فلاحية، مما يعني أن هناك منطقة وسطى أو مساحة تواصل بين المدينة والريف.(1)

1-1-5- القطاعات غير القابلة للتعمير:

ويرمز لها بالرمز -SNU- وتناولتها المادة (23) من القانون 29/90.

وهي القطاعات التي يمنع فيها كأصل عام اي شكل من اشكال البناء، سواءا كان بناء جديد او تعديل او تعمير في بناية قائمة افقيا او عموديا، هي قطاعات غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة وهذا القطاع قد يكون مناطق محمية في صورة أراضي ذات خصوبة عالية جدا، أو محاجر ذات استغلال منجمي أو أماكن ساحلية او مناطق معرضة للأخطار الطبيعية(انزلاق التربة، فيضانات)، وتكون ذات خطورة عالية على الارواح و الممتلكات، المخطط التوجيهي للتهيئة يقوم بتقسيم أراضي مختلف القطاعات الى قطاعات فرعية في شكل مناطق متجانسة، و التي تغطيها مخططات شغل الأراضي، وهذا الاخير" مخطط شغل الأرض بدوره ينظم المجال الحضري على مستوى البلدية و جزء منها.

وهو النوع الثاني من القرارات التنظيمية فهو مرتبط ارتباطا و ثيقا بالمخطط التوجيهي للتهيئة التعمير.(2)

(1): كمال تكواشت، المرجع السابق، ص: 88

(2): Maouia Saidouni Element d'introduction à l'urbanisme, casabah edition, Algérie, 2000, 260 p

1-2- مخطط شغل الاراضي:

لقد نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي، في قانون التهيئة والتعمير وعلى وجه التحديد في "القسم الثالث" من "الفصل الثالث" الذي جاء بعنوان التهيئة و التعمير، أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي ، رقم 05-318،⁽¹⁾ متجسدا في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.⁽²⁾

1-2-1- تعريفه: عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي: "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها."

يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي و البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

يجب إنجازه على صعيد البلدية من أجل توجيه و تنظيم، استعمال الأرض طبقا لأحكام القانون 29-90. تمنح قرارات التعمير على أساسه، يكتسب قوة القانون، قابل للمعارضة أمام الغير و يشكل مرجعا تنظيميا للسلطات العمومية المحلية ومنه فان مخطط شغل الاراضي⁽³⁾:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة للشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي.

(1): المواد من 31 إلى 38 من قانون 29-90 المعدل والمتمم

(2): المادة 32 من قانون 29-90 المعدل والمتمم.

(3): المادة 31 من قانون 29-90 المعدل والمتمم.

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح المعبر عنها بالمتر المربع، من الارضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الارتفاعات.
- يحدد الإحياء و الشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- تعتبر أدوات التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الاراضي) متكاملة في المهام ويهدفان الى خلق قانون في البنية الحضرية، والنسيج العمراني، من اجل حماية الاقاليم و السكان من مختلف المخاطر والحفاظ على التركيبة الحضرية للعمران، ودعم الأوساط الريفية وتحديد كيفيات، وقواعد البناء فيها ومراقبة مختلف عمليات التجزئة، وتقسيم العقارات للمحافظة على الثروة العقارية الغير متجددة وبالتالي التحكم في النشاط العمراني، وتسييره بطرق عقلانية من أجل الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية .

2- الرقابة العمرنية القبلية بإستعمال الرخص والشهادات:

2-1- رخصة البناء كآلية ضبطية قانونية قبلية:

2-1-1- تعريف رخصة البناء : نجد أن المشرع وحسب قانون التعمير عبر عنها من خلال المواد،

(40،41،42) من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 والمؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، و شهادة التقسيم، و رخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم وذلك؛ بأنها قرار إداري تصدره جهات مختصة، و محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران.

2-1-2- الشروط القانونية لرخصة البناء :

لقد وضع المشرع الجزائري شروط معينة وفي حالات معينة يجب توفرها حتى يتسنى لطالب الرخصة، أن يتحصل عليها، وهي شروط موضوعية قصد تسهيل ملائمة البناء واندماجه مع المحيط العام، حيث نجد أنّ المشرع قد حدّد الحالات التي تسلم فيها رخصة البناء، والتي لا تسلم فيها، من خلال المواد 02 الى 31 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

2-1-3- مكونات ملف رخصة البناء :

يجب توفر جملة من الوثائق في طلب الحصول على رخصة البناء، حتى يتم استصدارها وذلك على أساس حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، كما أنّ تحديد محتوى ملف رخصة البناء يحوز اهتمام الدولة للتنظيم العمراني، وللحد من ظاهرة البناء الفوضوي، حيث نجد أنّ المشرع قد حدد محتوى هذا الملف من وثائق حسب المادة 55 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004، والمادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006.

2-1-4- الجبهة المكلفة بتسليم رخصة البناء :

إنّ المبدأ في تسليم رخصة البناء، يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ، غير أنّه يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون.

2-1-4-1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء :

حسب نص المادة 65 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فقد جعلت الاختصاص الأصلي بمنح رخصة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته كـممثل للبلدية في حالات، وكممثل للدولة في حالات أخرى.

2-2-4-1- اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:

لقد حددت المادة 65 من القانون رقم 29/90 الحالات التي يختص فيها الوالي بمنح رخصة البناء.

2-3-4-1- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء:

يختص الوزير المكلف بالتعمير، بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين طبقاً لأحكام المادة 67 من القانون رقم 29 / 90 ، في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ، ومن خلال ما سبق ذكره، يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير .

2-5-1- إجراءات منح رخصة البناء :

إن إصدار الإدارة القرار المتعلق برخصة البناء ، فإنه يجب على المعني احترام الشروط القانونية ، كما على الإدارة الالتزام بالإجراءات اللازمة لذلك ، فرخصة البناء هي أكثر القرارات

التي تظهر محتويات المخططات العمرانية، سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. (1)

2-1-6- طلب الحصول على رخصة البناء:

إن دراسة طلب الحصول على رخصة البناء ، يجب أن تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب ومضمونه(2) ، وهو ما سيتم توضيحه.

2-1-6-1- تحديد صفة طالب الرخصة:

إن المشرع الجزائري لم يجعل طلب رخصة البناء قاصرا على المالك فقط ، بل أن صفة طالب يمكن أن يتمثل في أشخاص آخرين حددهم المشرع في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، حيث أن توسيع صفة طالب رخصة البناء، تعد وسيلة تقضي على أحد المبررات الدافعة إلى الإقدام على البناء الفوضوي وكآلية للحد من إنتشاره.

2-1-6-2- إجراءات التحقيق في ملف طلب رخصة البناء:

إن تحديد كل من صفة طالب الرخصة ومكونات ملف طلبها، وأيضا تحديد الجهة المختصة بمنح رخصة البناء ، يدعو إلى البحث في إجراءات دراسة الملف والتحقيق فيه ، لذا سنحاول من خلال هذه النقطة ، توضيح أهمية التحقيق ، ومدة دراسة الملفات.

2-1-6-1-2- مضمون التحقيق وأهميته:

يظهر التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء، الي مدى مطابقة مشاريع البناء مع كل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والتقنيات المتعلقة بالعمران ، حيث تتضح أهمية هذا التحقيق الذي هو اجراء مهم يهدف إلى التأكد من مدى التلائم والتطابق للمشروع مع قوانين العمران.

(1) : -jean-paul lacawe,les methods de l.orbanisme,2eme edition,que saisje,France,1993,p108

(2) :عزري الزين، منازل القرارات الفردية في مجال العمران، مذكرة الدكتوراه، تخصص قانون ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، ص 12

2-1-2-6-2- الجبهة المكلفة بالتحقيق وميعاده:

تسند هذه المهمة إلى مديرية البناء والتعمير ، وهي الهيئة المؤهلة فنيا للتأكد من مدى مطابقة مشروع طلب رخصة البناء مع أدوات التعمير، إذ أن أغلب المصالح التقنية للبلديات لا تتوفر على مهندسي مؤهلي في الهندسة المعمارية أو الهندسة المدنية، وذوي خبرة تمكنهم من القيام بهذا الإجراء الجوهري (1). وفي هذا الصدد وطبقا للمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فإن مدة التحقيق هي شهرين من تاريخ تلقي المصلحة المكلفة بالتعمير لملف طلب رخصة البناء.

2-1-2-7- إجراءات إصدار قرار رخصة البناء :

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف ، فإنه يتعين على الجهة المختصة الجهة المكلفة بتسليم رخصة البناء أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة ، فقد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب ، وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية فيه حسب المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ، وقد يكون بتأجيل البث في الطلب لاتخاذ القرار المناسب فقد حددته المادة 64 من القانون 29/90 إن القاعدة العامة تقول بأن سكوت لإدارة يعني الرفض وكإستثناء ، فسكوت الإدارة تماما بمعنى الموافقة الضمنية (2) ، حيث أن قرار رخصة البناء يفرغ في شكل قرار صريح ويبرر بتسبيب معين ، كي لا يتعرض للطعن بالإلغاء حسب القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 والمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 يفرضان صدور أي قرار فيما يخص رخصة البناء على شكل قرار إداري صريح.

(1):عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ،ص:17

(2): تكواشت كمال ، المرجع السابق ،ص110

2-2-2- رخصة التجزئة كآلية ضبطية قانونية قبلية:**2-2-1- تعريف رخصة التجزئة:**

تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين، أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية حسب المادتين 57-58 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990.

2-2-2- مكونات ملف رخصة التجزئة:

ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة، و التوقيع عليه و يجب أن يدعم المعني طلبه بملف، حيث نجد أنّ المشرع قد حدد محتوى هذا الملف من وثائق حسب ما في المادتين (08،09) من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، وذلك على أساس حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة.

2-2-3- الجهة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة:**2-2-3-1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة:**

حسب للمادة 65 من قانون 29/90 المعدل المتمم ، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة، بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع القطاعات، أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي.

2-2-3-2- اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة:

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات حددها المشرع، في المواد (45،46،48،49) والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه .

2-2-3-3- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة:

المادة 23 من المرسوم التنفيذي 176/90 المعدل و المتمم، فجاء فيها ما يأتي: "تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليمياً أو من الوزير المكلف بالتعمير، حسب كل حالة."

2-2-4- إجراءات منح رخصة التجزئة:**2-2-4-1- تحديد صفة طالب رخصة التجزئة:**

الأصل أن طلب التجزئة يقدم من المالك، أو وكيله مرفقاً بنسخة من العقد أو التوكيل، كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري طلبه باعتباره يحوز سند حيازي، مشهور وله أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي، ما لم يقرر القضاء خلاف ذلك، طبقاً لنص المادة (08) من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم .

2-2-4-2- إجراءات التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة:

حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على المالك، أو الموكل إثبات مطابقة الملف على النحو المنصوص عليه قانوناً.

2-2-4-3- مضمون التحقيق وأهميته:

حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، في فقرته الرابعة تنص على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة؛ أمر ضروري ومهم وتكمن أهميته في التأكد من مطابقة التجزئة مع القوانين المنظمة للعمران، والتعرض لأهم الانعكاسات الناجمة عن هذه التجزئة.

2-2-4-4 - الجهة المكلفة بالتحقيق وميعاده:

يتصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للبلدية ، بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولاية في أجل 8 أيام، الموالية لتاريخ إيداع الملف، حيث يتم التحقيق في هذا الملف، أما إذا كان يتصرف بصفته ممثلاً للدولة فعليه أن يرسل ملف الطلب في 4 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي ، ولمديرية التعمير والبناء لإبداء رأيها بالموافقة ذلك في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، حيث يجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداعه بإبداء رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول الانعكاسات، التي يمكن أن تنتج عن إنجاز المشروع.

إجراءات إصدار رخصة التجزئة حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم.

2-3-3 - رخصة الهدم كالية ضبطية قانونية:

2-3-1- تعريفها: رخصة الهدم هي ذلك القرار الإداري الذي يشترط في كل عملية هدم، لضمان

تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة، سواء أكان الهدم كلياً أو جزئياً وذلك عندما تكون هذه

البنائية واقعة في مكان مصنف، أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية، أو المعمارية أو

السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، طبقاً لأحكام القواعد القانونية المعمول، تطرق إليها المشرع في المادة

60 من قانون 29/90 المعدل و المتمم وفي المواد من 61 إلى 74 من المرسوم التنفيذي

176/91 المعدل و المتمم ،حيث رخصة الهدم هي إحدى الوثائق المتعلقة بعمليات الهدم الجزئي أو الكلي

للبنائية في الحالات التي يذكرها القانون في المادة 46 في قانون 90/29

-حالة الاولى: البنائية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو

المعمارية أو الثقافية طبقاً للأحكام التشريعية أو التنظيمية السارية المفعول.

-حالة الثانية: في حالة ماتكون البنائيات المجاورة للبنائية قابلة للهدم.

2-3-2- تكوين ملف رخصة الهدم:

يتقدم به مالك البناية التي ستهدم أو موكله، الى المصلحة، أو الهيئة العمومية المختصة يرفق الطلب

بمجموعة من الوثائق منها:

- نسخة من عقد الملكية

- تصدر رخصة الهدم في حدود 3 أشهر من تاريخ إيداع الطلب

- تسلم رخصة الهدم في شكل قرار من طرف المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة المصالح المكلفة

بالتعمير .

- لايمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين 20يوما من تاريخ الحصول

على رخصة الهدم ، وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة.

2-3-3- حالات انتهاء الصلاحية:

- حالة الاولى: اذا لم تحدد عملية الهدم خلال 8 سنوات.

-حالة الثانية: اذا توقفت أشغال الهدم خلال 1 سنوات الماضية.

-حالة الثالثة: اذا ألغيت الرخصة بموجب قرار العدالة.

في هذه الحالات تصبح الرخصة منتهية الصلاحية.

2-4- شهادة التعمير كالية ضبطية قانونية:

هي الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني لتعيين حقوقه في البناء، و الارتفاقات التي

تخضع لها الأرض المعنية.

2-4-1-محتوى ملف شهادة التعمير:

أ/ملف اداري :وضع طلب شهادة التعمير للمعني وينبغي أن يشتمل على البيانات التالية:

- موضع الطلب.

- اسم مالك الأرض.

- العنوان و المساحة و المراجع المساحية إن وجدت.

ب /ملف تخطيطي:

- تصميم حول الوضعية.

- تصميم لأرض معد حسب الشكل الملائم.

- يوضع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به، بمقام المجلس الشعبي البلدي المختص، إقليميا مقابل

وصل إيداع يدرس هذا الطلب و يسلم حسب الأشكال نفسها المنصوص عليها، في هذا المرسوم

والمتعلق برخصة البناء.

2-5- شهادة التقسيم كالية ضبطية قانونية:

في اطار المادة 59 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية ، الى قسمين أو عدة أقسام.

2-5-1- محتوى ملف شهادة التقسيم:

- **ملف اداري :** ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم، والتوقيع عليه و يجب على

المعني أن يدعم طلبه:

- إما بنسخة من عقد الملكية.

- أو وصل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/57.

- **ملف تخطيطي :** يرفق الملف:

- تصميم الموقع على سلم/2000 او 5000/1 يشتمل على الواجهة و شبكات الخدمة، مع بيان تسميتها

و نقاط استدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

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

تشمل على البنينات التالية:

-حدود القطعة الأرض.

- مخطط الكتلة للبنينات الموجودة على المساحة الأرضية ، و المساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأراض.

- بيان الشبكات القابلية للاستغلال التي تخدم الأرضية، و الموصفات التقنية الرئيسية لها.

- اقتراح التقسيم للمساحة المبنية.

- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار التقسيم.

2-6- شهادة المطابقة كالية ضبطية قانونية بعدية:

تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، أن يستخرج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة وفق الأحكام الواردة في رخصة البناء .

-تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بالنسبة للحالات الأخرى، تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية ،و تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة ، مع مراعات الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة ،غير الملائمة أو غير الصحية.

-في إطار أحكام المادة 46 أعلاه ، يودع المستفيدون من رخصة البناء خلال اجل ثلاثين يوم ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال ، تصريحاً يعد في نسختين و يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال ، و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع.

ترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير، على مستوى الولاية عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال، حسب الشروط و في تلك الآجال المطلوبة التي يمكن تعيينها استناد إلى تاريخ

الانتهاء ، من الأشغال تبعا لأجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء ، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير ، على مستوى الولاية، تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة، مع أحكام رخصة البناء ، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى ، لا سيما الحماية المدنية في الحالات المنصوص عليها في هذا المرسوم تتناول مراقبة المطابقة كذلك عند حالات البناءات المشيدة ، أشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء .

- تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 57 أعلاه ، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها، وذلك في اجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال ، إن حصل ذلك يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور ، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المقابلة ، وذلك قبل ثمانية 8 أيام على الأقل ، يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ، ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر .

- ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، محضر الجرد مرفقا باقتراحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة.

تسلم شهادة المطابقة، إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة، إذا ما أبرزت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المطابق عليها ووفق أحكام رخصة البناء ، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، و انه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق

عليها و للأحكام المطبقة ، وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01.

تحدد للمعني أجلا لا يمكن أن يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراءات المطابقة ، و بعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، شهادة المطابقة إن حصل ذلك ، أو رفضها ، عند الاقتضاء ، و تشرع بالملاحظات القانونية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 29/90.

- في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء ، يمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام ، إما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة ، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى.

يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي ، و إلا فان شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة.

3- هيئات مراقبة البناء والأعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات :

3-1- الهيئات المكلفة بالرقابة:

3-1-1- المفتشية العامة للعمران و البناء : و التي يتم تعيينها بناء على مرسوم رقم 08-388 المؤرخ في 27-11-2008 الذي يحدد مهامها و تنظيمها وعملها ، و تكلف المفتشية العامة بالسهر على تطبيق التشريع و التنظيم في مجال العمران و البناء وهي تتولى المهام التالية:

- إقتراح كل إجراء قانوني كان أو مادي من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران.

- القيام بزيارات التقييم والتفتيش و المراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفة للتشريع،

والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني.

- تسيير على المستوى المركزي، البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران و البناء .

- تعرض نشاطها على الوزير المكلف بالعمران و البناء و المصادقة عليه.

- يمكن أن تتدخل بصفة فجائية للقيام بكل مهمة أخرى أو خبرة تكون ضرورية تملئها وضعية خاصة.

- يدير المفتشية العامة مفتش عام يعين طبقا للنظام المعمول به ، و يساعده أثناء تأدية مهامه مفتشين

يعينون طبقا للتنظيم المعمول به.

3-1-2 - المفتشية الجهوية للعمران و البناء : والتي تم تعيينها بناء على المرسوم رقم 08-

388 المؤرخ في 27-11-2008 و يتضمن إنشاءها و يحدد مهامها و عملها ، بحيث تنشأ طبقا للتوزيع

الإقليمي .

أ /تعريفها :هي جهاز للدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالبناء و العمران

وحماية الإطار المبني.

ب /مهامها :

- تكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لإختصاصها الإقليمي، تحت سلطة المفتشية العامة

لعمران و البناء للقيام بشكل أعمال التفتيش و المراقبة في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني.

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران و البناء .

- تقوم دوريا بإعداد ملخصات لحصيلة نشاط مديريات العمران و البناء .

- تقوم بتصوير و تنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء ، لإقليم إختصاصها بالإتصال مع

الهيئات الأخرى للدولة و الجماعات المحلية.

- تسهر على شرعية عقود العمران و المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما في ميدان

التعمير و البناء .

- تقوم بالإتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها .
- تساعد الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و المتعاملين في مجالات إختصاصها .
- تقوم بالإتصال مع أجهزة الدولة الأخرى و الجماعات المحلية بإتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل .
- يدير المفتشية الجهوية مفتش جهوي يعين طبقا للتنظيم المعمول به.

3-1-3 - شرطة العمران و حماية البيئة:

أ/إعادة تنشيط وحدات شرطة العمران:

إن هذه الفرق كانت متواجدة منذ سنة1984عبر أهم الولايات ثم جمدت نشاطها بداية من جويلية1991 وتنفيذا لتعليمات وزارة الداخلية، تم إعادة تنشيط هذه الوحدات وذلك بإنشاء أول فصيلة سنة 1988 في العاصمة وتوزعها عام 1991 على كافة الدوائر التابعة لها ،وبداية من شهر أفريل 2000 تم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن وهران ، قسطينة وعنابة وانتهى هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في شهر أوت2000 على مستوى كل ولايات القطر الوطني.

ب /المهام:

تتمثل مهام وحدات شرطة العمران وحماية البيئة في السهر بتنسيق مع المصالح التقنية على تطبيق القوانين والتنظيمات، في مجال العمران وحماية البيئة، ومد يد المساعدة في إطار تطبيق وإحترام النصوص المنظمة لتدخلاتها، وفي هذا الصدد فهي مكلفة ب:

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني.
- السهر على حماية المدن والتجمعات والأحياء .
- منع كل أشكال البناء الفوضوي .
- السهر على إحترام الأحكام المتعلقة بإحتياجات العقارية.

- تبليغ السلطات المختصة عن كل اشكال البناء الفوضوي.
- السهر على إحترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البناءات وفتح الورشات.
- محاربة كل اشكال البناءات الفوضوية وإحتلال اللاشعري للأراضي والطرق العمومية ، وأتحويل العقار بإستعمال السكني أو التجاري لتوخي الحطة والحذر الدائم.
- السيطرة بالدوريات وعمليات المراقبة.

3-2- الأعدان المؤهلون لمعاينة ومراقبة جميع أنواع المخالفات :

تعتبر إشكالية مراقبة البناء و التوسع العمراني بصفة عامة من أصعب العمليات التي تواجهها الدول بما فيها الدول المتطورة، بسبب ديناميكية هذه العملية من جهة و بسبب الامكانيات الضخمة التي يحتاجها جهاز المراقبة في هذا المجال، من جهة أخرى ، ويؤهل لمراقبة المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها من طرف المصالح التقنية للبناء .

3-2-1- الأعدان المؤهلون لمعاينة المخالفات :

الجهات التي يسمح لها بمعاينة المخالفات هي:

- ضباط و أعوان الشرطة القضائية.

- مفتشو التعمير .

- أعوان البلدية المكلفة بالتعمير .

- موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

3-2-2- فرق المتابعة والتحقيق:

في مفهوم القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية

التعمير و البناء في الولاية و للمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية.

- يمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثة إلى أربع أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة السكنات:

- 1- لكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات و تنسيقها و بهذه الصفة فهي مكلفة ب:
- 1-1- البحث عن مخالفات القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008.
- 1-2- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة و التحقق منها.
- 1-3- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.
- 2- يعين أعوان الفرق من قائمة اسمية حسب الحالة عن طريق:
- 1-2-1- قرار من الوزير المكلف بالتعمير بإقتراح من مدير التعمير و البناء.
- 2-2- قرار من الوالي المختص إقليميا بإقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

4- خلاصة الفصل:

تطرقنا في هذا الفصل إلى آليات الرقابة في ميدان التعمير لمواجهة البناءات الفوضوية، حيث جندت الدولة أعوان مؤهلين ضمن هيئات مختصة مكلفين بمراقبة عملية حركة النشاط العمراني ، والسهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال النمو العمراني، حيث أن منذ الإستقلال تم إصدار عدد كبير من القوانين في ميدان البناء والتعمير ، وهذا حتى تواكب الوتيرة الكبيرة للعمران و وضع حد للبناء الفوضوي المشوه للنسيج الحضري، و إعطاء صورة جمالية للبناء المنجز الذي يكون وفق قواعد التعمير و البناء السارية المفعول.

الفصل الثالث:

دراسة تحليلية لمدينة المسيلة

1- تقديم مدينة المسيلة

2- المعطيات الطبيعية

3- المعطيات الخاصة بالشبكة الهيدروغرافية

4- المعطيات المناخية

5- الدراسة العمرانية

6- دراسة المعطيات السكانية

7- الطبيعة القانونية للأراضي

8- دراسة إتجاه التوسع العمراني لمدينة المسيلة

9- خلاصة الفصل

تمهيد:

سنتعرض في هذا الفصل الى دراسة تحليلية عمرانية للمدينة المسيلة، وفيه نقوم بتقديم الموقع الجغرافي لمنطقة الدراسة وكذا المعطيات الطبيعية والعمرانية لها ، هدفنا من هذ التحليل هو اعطاء صورة واضحة عن وضعية المدينة.

1- تقديم مدينة المسيلة

إن مجال محيط الدراسة يشمل مجال بلدية المسيلة التي تتميز بموقع جغرافي وإداري مميز **خريطة(1،2)**.

1-1- الموقع الجغرافي:

تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40، والطريق الوطني 45 بالإضافة للطريق الوطني رقم 60 والمجرى المائي (واد القصب) من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة تنشأ وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن، وتقدر مساحتها 233 كلم² يشغله حوالي 170990 نسمة حسب تعداد 2014م أي بمعدل 733 /كلم².

2-1- الموقع الاداري:

تقع بلدية المسيلة في اقصى الحدود الشمالية لولاية المسيلة، حيث يحدها من الشمال ولاية البرج بلدية العش ومن الجنوب بلدية ولاد ماضي ومن الشرق بلدية المطارفة والسوامع ومن الغرب بلدية اولاد منصور

2- المعطيات الطبيعية:

تهدف دراسة المعطيات الطبيعية إلى تحليل الإطار الفيزيائي لمختلف المعطيات الطبيعية، قصد تحديد جميع الإمكانيات المجالية التي تتوفر عليها المجال المدروس، وماهي السبل العقلانية التي يمكن أن نوظف بها هذه الإمكانيات وجعلها عناصر تساهم في عملية التنظيم العمراني، على المدى البعيد والمتوسط، وكذلك تحديد جميع المعوقات المجالية التي يعاني منها المجال المدروس وما هي أنجح السبل التي تساعدنا في تذليل هذه المعوقات وتوظيفها بالشكل الذي يضمن عدم تفاقم أضرارها، في المدى البعيد والمتوسط، ومن أهم العناصر التحليلية التي يمكن تناولها في تحليل الإطار الفيزيائي هي

2-1- المظهر الجغرافي:

من أهم المظاهر المرفولوجية التي ينتمي إليها المجال المدروس نجد حوض شط الحضنة، هذا الأخير يتميز كونه محصور بين سلسلة جبال الحضنة في الشمال وسلسلة جبال أولاد نايل في الجنوب، ولذلك فإن مرفولوجية سطح الأرض لبلدية المسيلة تأثر بشكل ملحوظ بمميزات الموقع الذي تنتمي إليه، حيث نلاحظ الجزء الشمالي للمجال البلدي هو عبارة عن أقدام جبال لسلسلة جبال الحضنة وفي الجنوب منخفضات هي عبارة عن سهول شط الحضنة، وعليه فإن مجال بلدية المسيلة يتميز بمرتفعات متوسطة تقع في الشمال يتراوح ارتفاعها من 600 م إلى 800 م ومناطق منخفضة في الجنوب يتراوح ارتفاعها من 600 إلى 400م.

2-2- الدراسة الطبوغرافية للمدينة:

2-2-1- الارتفاعات:

يتميز مجال منطقة الدراسة بارتفاع متوسط حيث يبلغ أقصى نقطة إرتفاع بـ : 830 م فوق سطح البحر ، والتي تقع في المرتفعات الجبلية الشمالية (جبال الحضنة) في المنطقة المسماة (جبل لمريزة).

أما أدنى نقطة ارتفاع تصل إلى 400م وتقع في أقصى الجنوب عند حدود البلدية.

وبصفة عامة يمكن تقسيم المجال المدروس إلى ثلاثة مستويات من الارتفاعات.

- المستوى الأول: وهو يمثل المناطق الجبلية الموجودة في الشمال ذات الارتفاعات المحصور بين 650 إلى 800 م.
- المستوى الثاني: وهو يمثل منطقة الهضاب الموجودة في المنطقة الوسطى من المجال المدروس وهي محصورة على إرتفاع ما بين (500 م إلى 650 م) .
- المستوى الثالث: وهو يمثل المناطق السهلية وهي تتميز كونها أراض منخفضة وذات انحدار ضعيف جدا وهي محصورة بين الارتفاع من (400 م - 500 م) وهذه المناطق تقع في الجهة الجنوبية من المجال المدروس.

2-2-2- الانحدارات: بصفة عامة فإن الانحدار يأخذ اتجاه شمال جنوب أي كلما اتجهنا نحو الشمال

زاد الارتفاع والعكس صحيح.

2-3- المعطيات الجيولوجية:

من خلال الاطلاع على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، تبين أن معظم التكوينات الجيولوجية المنكشفة في هذا المجال تنتمي إلى الزمن الرابع وهي عبارة عن رسوبات منها الحديثة المنشأ (Alluvions récentes) وهي تغطي أجزاء كبيرة من الجهة الجنوبية لمجال الدراسة، أما القديمة المنشأ (Alluvions anciennes) فهي تتواجد في الجهة الشمالية من النسيج الحضري لمدينة المسيلة وتمتد من جنوب مرتفع بورجام حتى الطريق الوطني 45، وغالبا ما تتكون هذه الرسوبات من الرمل أو الطين الرمل، مع بعض الجسيمات الرملية (conglomérats) كما توجد بعض التكوينات تتكشف على ارتفاع يفوق 500 م أغلبها يوجد في المناطق الشمالية .

2-3-1- الفوالق:

من خلال دراستنا للخريطة الجيولوجية فإنه تبين لنا معظم الفوالق تظهر في الجهة الشمالية من المجال المدروس وهي تأخذ اتجاه شمال غربي جنوب شرقي، وتظهر بشكل جيد في المناطق الشمالية الغربية لسد القصب.

خلاصة:

نستخلص من دراسة التركيب الجيولوجي هو تكوينات الزمن الرابع بأغلب منطقة الدراسة، وخصوصا بالأراضي المحيطة بالمدينة وهي ملائمة للتعمير .

3- المعطيات الخاصة بالشبكة الهيدروغرافية:

من أهم المجاري المائية التي تشق مجال منطقة الدراسة نجد واد القصب، الذي يتميز بحوض تجميع كبير جدا يمتد في كل من ولاية البرج وسطيف علما أن نسبة كبيرة من المياه التي يجمعها هذا الحوض تصب في سد القصب، الذي يوفر نسبة مهمة من مياه السقي خاصة بالأرض المتواجد جنوب بلدية المسيلة، بالإضافة إلى واد القصب هناك مجموعة من الأودية الصغيرة التي تشق المجال البلدي والتي في الغالب تأخذ الإتجاه نفسه ومن أهم المجاري المائية التي تشق المدينة بالإضافة إلى واد القصب نجد:

✓ واد مويحة: الذي يشق الجهة الغربية لثبيليا ويحمل مياه الجهة الشمالية الغربية ويصب في واد القصب في جنوب المدينة.

✓ واد الكرمة: الذي يصب كذلك في الجهة اليمنى لواد القصب.

✓ واد لقمان: يسيل في اتجاه الشمال جنوب ويصب في الجهة الجنوبية لواد القصب، وينشأ من حوض مائي كبير.

4- المعطيات المناخية:

4-1- المناخ السائد بالمنطقة:

وفقا لما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تعتبر منطقة مجال الدراسة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه الرطب في الشمال والشبه الجاف في الجنوب، ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي، الذي يعتبر حد فاصل بين وحدتين فيزيائيتين مختلفتين من حيث المظهر المرفولوجي، وهي الأطلس التلي في الشمال ممثلا في الهضاب السطايفية والأطلس الصحراوي في الجنوب ممثلا في سلسلة جبال أولاد

نايل وشط الحضنة، وعليه فإن النطاق المناخي لمنطقة الدراسة يتأثر بهذا الموقع الجغرافي، حيث نجده يتأثر في التيارات الهوائية الشبه رطبة الآتية من الشمال والتي في الغالب ما تصطدم بسلسلة جبال الحضنة كحاجز طبيعي أمامها، كما يتأثر مجال الدراسة بالتيارات الهوائية الشبه الجافة الآتية من الجنوب، وبصفة عامة فإن مناخ منطقة الدراسة ينتمي إلى مناخ البحر الأبيض المتوسط الذي يتميز بشتاء بارد رطب، وصيف حار جاف، وحسب المعطيات المناخية لدراسة المعهد (INSID)، فإن أعلى درجة حرارة سجلت في شهر جويلية 33.9 درجة مئوية وأدنى درجة حرارة سجلت في شهر جانفي 6.00 درجة مئوية.

4-2- الحرارة : تعد الحرارة من أهم العناصر المناخية ، حيث تلعب دوراً هاماً في اختيار مادة البناء ونمط المبنى .

جدول رقم (01) : المعدلات الشهرية للحرارة (الفترة 2000-2013)

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
المتوسط الحراري	08.3	09.9	14.1	17.5	22.7	28.5	32.4	31.3	25.5	20.4	13.2	09.2
درجة الحرارة القصى	9.7	11.6	17.5	19.7	25.6	29.7	33.8	32.0	27.7	23.5	14.6	10.6
درجة الحرارة الدنيا	6	7.3	12.1	13.1	18	26.9	31.0	30.0	24.4	18.5	11.6	7.8

المصدر : مصلحة الارصاد الجوية بالمسيلة 2015

نلاحظ من خلال المعطيات أن درجة الحرارة تسجل أقصى درجة لها في شهر جويلية بـ 33.9⁰م، وأما في أدنى قيمة لها خلال شهر جانفي بـ 6⁰م .

4-3- الرطوبة : مدينة المسيلة كغيرها من المناطق الوسطى، ترتفع الرطوبة بها في شهور الشتاء

والمتمثلة في ديسمبر وجانفي، تنخفض في شهور الصيف متمثلة في جوان جويلية وأوت، وتبلغ النسبة

العظمى السنوية 88% ولا تقل نسبة الرطوبة بالمنطقة عن المتوسط عن 25%.

4-4- التساقط: إن حجم التساقط الشهري يتغير كثير من سنة إلى أخرى وقد يتساقط في وقت

قصير ويشكل غزير.

جدول رقم (02) : المتوسط السنوي للتساقط (المرحلة 2003-2013)

الشهر	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	م
الكمية	12.1	13.1	8.8	29	21	10.5	18.7	15.7	14.3	12.8	10.1	.166

المصدر : مصلحة الارصاد الجوية بالمسيلة 2013

نلاحظ من خلال الجدول أن معدلات التساقط لمدينة المسيلة خلال العشر سنوات، تسجل أقصى كمية

التساقط لها سنة 2006 و تنخفض هذه النسبة لتسجل أدنى تساقط خلال سنة 2005.

4-5- الرياح :

جدول رقم (03) : سرعة الرياح خلال الفترة الممتدة بين (1996-2013)

جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
3.2	4.3	4.1	4.6	4.1	4.2	5.1	2.8	3.1	3.1	3.8	3.4

المصدر : مصلحة الارصاد الجوية بالمسيلة 2013

نلاحظ ان مدينة المسيلة تخضع لرياح ذات اتجاهين أساسيين، وهما شمالية غربية، وهي الرياح السائدة في فصل الشتاء (الفترة الباردة والرطوبة)، وجنوبية شرقية وهي الرياح السائدة خلال معظم أيام السنة والمؤثرة على مناخ المنطقة بصفة عامة وهي تعرف برياح السيروكو الاسم العالمي لها ، وباسم الشهيلي الاسم المحلي لها .

5-الدراسة العمرانية :

5-1- الوضعية العمرانية للنسيج الحضري للمدينة :

شهدت مدينة المسيلة قفزة مجالية واسعة في امتداد وتوسع نسيجها الحضري في اتجاهات مختلفة ومتفاوتة من جهة إلى أخرى، وبأشكال حضرية متقاربة من حيث النمط العمراني خاضعة إلى دراسة عمرانية سابقة في بعض الجهات وفي البعض الآخر توسع غير مدروس وخارج عن قواعد التهيئة والتعمير، وفي كل الحالات تبقى مدينة المسيلة تعاني من عدة مشاكل حضرية يمكن استخلاصها من خلال دراسة العناصر التحليلية للنسيج الحضري وتحديد نقاط تقاطعه مع مختلف المعطيات الاجتماعية والاقتصادية للمدينة.

5-1-1-لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها:

5-1-1-1-المرحلة الأولى مابعد سنة 1500 م :

تشكلت أول نواة حضرية بحي الكراغلة والذي يعود تاريخه في عهد الإنتداب العثماني للجزائر، هذه النواة تأسست بجوار وادي القصب و ذلك في جهته الشرقية و لكن إرتفاع موقعها عن وادي القصب جعلها في منأى عن جميع الاخطار ، و تم إزالتها تماما بفعل الزلزال الذي ضرب مدينة المسيلة سنة 1965 .

5-1-1-2- المرحلة الثانية ما بين 1841م و 1962م :

وفي الفترة الاستعمارية شهدت المدينة نوعين من الأنماط الحضرية ، نمط يتميز بطابع المدن العربية الإسلامية ، مثل أحياء العرقوب و حي الكوش حيث يسكنهما المواطنون الجزائريون أو ما يعرف في ذلك الوقت بالأهالي ، وهي تتميز بشوارع ضيقة والمادة المستعملة في بنائها هي الطين والخشب ، وقد تأسست هذه الأحياء بجوار وادي القصب وذلك لمحدودية الأراضي المخصصة للبناء ، لإستحواذ المعمرين لها من جهة ، وكذا طبيعة ملكيتها الخاصة ونشاطها الفلاحي ، ورغم أن موقع هاته الأحياء يتميز بالإنخفاض إلا أن النواة القديمة لحي الكوش تبتعد بمسافة 100م عن مجرى وادي القصب مما جعل فيضان وادي القصب لا يؤثر على نسيجه في ذلك الوقت ، أما النمط الثاني وهو ذو طابع غربي يسكنه المعمرون ، وهو يتميز بشوارع واسعة ومستقيمة ومتقاطعة فيما بينها ، والمادة المستعملة في بنائها هي الإسمنت والطوب الصخري ، وكانت تتوفر على شبكة جيدة من الصرف الصحي و صرف الأمطار ومع إستمرار عدد الوافدين من الأرياف على المدينة طرح مشكل ندرة العقار المخصص للبناء ، فكان حي لاروكاد وحي النيلو كمجال عمراني بديل ، ولم تستفد المدينة من برنامج إسكاني واسع إلا ما كان يخدم مصلحة الجالية الفرنسية .

5-1-1-3- مرحلة الإستقلال ما بين 1962 حتى 1986 :

بعد خروج المستعمر من المدينة ترك مجال عمراني يتوفر على مقومات الحياة الحضرية ، وفي المقابل أرياف مدمرة ، هذا ما شجع على النزوح والإستيلاء على كل الأماك العقارية التي تركها المعمرون وكذا الشاغرة ، ونتيجة لهذه الفوضى العقارية شرعت السلطات المحلية في تطبيق مشروع البناء الذاتي ، فكانت المنطقة الواقعة غرب الطريق المؤدي إلى برج بوعرييج أول منطقة توزع على المستفيدين ، ثم تلتها

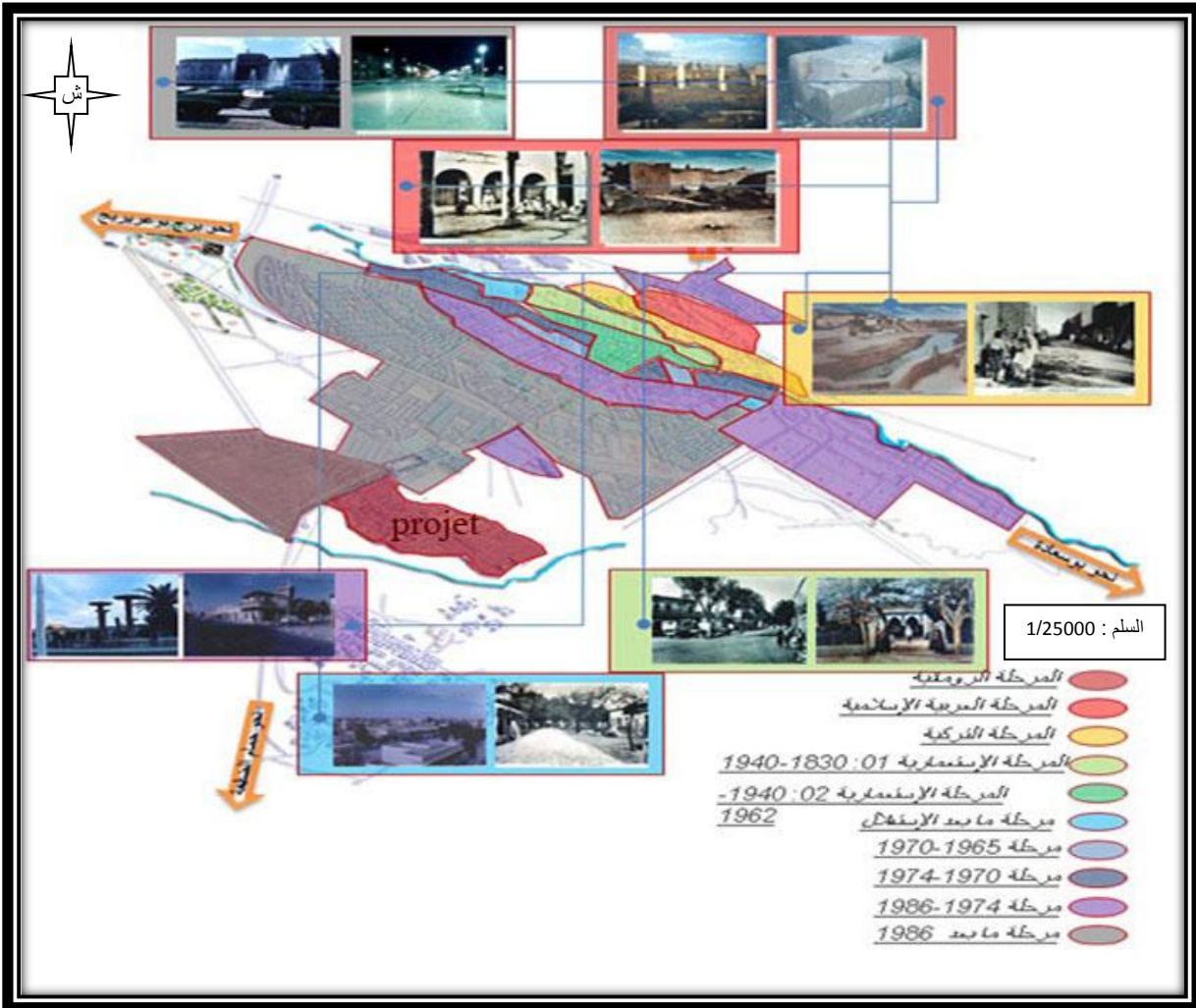
أحياء مثل حي إشبيليا ، وبعده حي وعواص المدينة وفوريستي سنة 1963 ، وعليه شهدت مدينة المسيلة في عهد الإستقلال بروز أحياء سكنية ، وذلك بعد حدوث زلزال 1965 وأهمها حي الزاهر (300 مسكن) وحي البدر 500 مسكن وحي الشواف ، حيث كانت هذه الأحياء عبارة عن مزيج بين الطابع الإستعماري والطابع العربي الإسلامي ، وذلك من حيث نوعية الشوارع وكذلك الهيكل المعماري للبنىات، أما في السبعينات تم تصنيف المدينة كمقر للولاية ، وعليه زاد النزوح الريفي إليها ، مما أدى إلى ظهور أزمة السكن ، فقد ظهرت أحياء بجانب الطريق الوطني رقم 45 ، وما يعرف حاليا بحي طريق البرج وجنان بوديعة وكذلك حي وعواص المدينة ، وفي نهاية السبعينات وبداية الثمانينات شهدت مدينة المسيلة قفزة مجالية واسعة باتجاه الجهة الشمالية الغربية ، حيث نشأت عدة أحياء سكنية على شكل تجزئات سكنية ذات البنىات الفردية وكذلك البنىات الجماعية ، وهذا الكم من القطع الأرضية التي وزعتها البلدية والوكالة العقارية فيما بعد إستهلكت مساحة عقارية كبيرة (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير) ، وعليه فإن سياسة العقار الموجهة في هذه المرحلة والتي تبنتها الدولة جعلت منها المتصرف الأول والأخير لمختلف المعاملات العقارية ، لم تتماشى مع الحركة المجالية السريعة التي عرفتها مدينة المسيلة .

5-1-1-4- المرحلة الحالية :

في نهاية الثمانينات وبداية التسعينات وحتى الوقت الحاضر ، وفي إطار القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 تم وضع حد للسيطرة التي كانت تمارسها الدولة ، حيث فتح المجال أمام الخواص لممارسة حقهم في هذا المجال ، وهذا ما ترجم على أرض الواقع بتوزيع العديد من التجزئات الترابية على شكل تعاونيات عقارية (كتعاونية النصر ، الأمل ، بومدين ...) ، تجزئة خرخاش ، هذه التجزئات تميزت بموقعها القريب من الطرق الرئيسية والتجهيزات الهامة في المدينة .

ومع بداية 2001 شهدت مدينة المسيلة تطورا عمرانيا كبيرا حيث تمت إعادة التكتيف في النسيج الحضري الموجود ، كما أخذت المدينة في التوسع نحو الغرب على شكل مناطق حضرية جديدة وهي (ZUN II ZUN I) ، حيث كانت هذه الأخيرة محاولة لإعطاء شكل متجانس للنسيج الحضري الجديد. ولاشك أن الخاصية التي ميزت هذا التوسع أنه معرض لعوائق طبيعية ، وذلك لأن الجهة الغربية للمدينة كما ذكرنا في الدراسة الطبيعية تتميز بوجود أودية ومجاري مائية .

خريطة رقم(03): مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة



المصدر : pdau2008 + المعالجة الشخصية 2017

5-2-2- الطرق المهيكلة للمدينة :

5-2-1- السكة الحديدية : وترتبط المدينة بمدينتي بريكة و برج بوعريريج ، و تربطها أيضا بالشبكة الوطنية للسكة الحديدية.

5-2-2- الطرق الوطنية:

- **الطريق الوطني رقم 40:** الرابط بين الطريق الوطني رقم 28 في مقرة ومدينة المسيلة، أي الطريق الوطني رقم 45 حيث نقطة تقاطع الطريق الوطني رقم 40 مع الطريق الوطني رقم 45، تشكل النواة القديمة لمدينة المسيلة.

- **الطريق الوطني رقم 45:** وهو الطريق الرابط بين البرج شمالا وبلدية سيدي إبراهيم جنوبا مرورا بمدينة المسيلة، ويعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي لعبت دور مهم في تطور مدينة المسيلة.

- **الطريق الوطني رقم 60:** وهو الطريق الذي يربط مدينة المسيلة ببلدية حمام الضلعة وهو كذلك محور مهم ولعب دور في هيكلية المجال البلدي لبلدية المسيلة.

5-2-3- الطرق الولائية:

- **الطريق الولائي رقم 01:** والذي يشق مجال منطقة الدراسة انطلاقا من بشيلقة شرقا حتى حدود بلدية أولاد منصور غربا مرورا بمركز مدينة المسيلة

- **الطريق الولائي رقم 02:** والذي يشق مجال منطقة الدراسة انطلاقا من قرية أولاد ابديرة شرقا ثم مقبرة لشيخ ثم حي الجعافرة، وكذلك الطريق الرابط بين أولاد ماضي المسيلة.

5-2-4- الطرق البلدية:

توجد بعض الطرق البلدية والتي تربط بعض القرى والمداشر وهي تعاني من تدهور كبير بفعل عدم صيانتها لفترة زمنية كبيرة من أهم هذه الطرق نجد:

- الطريق البلدي الرابط بين الطريق الولائي أولاد منصور بقرية غزال ثم الطريق الوطني رقم 45.
- الطريق البلدي رابط الحجاجبة والطريق الولائي رقم (01) أولاد ماضي المسيلة
- الطريق البلدي الرابط بين مزير أولاد علي بن زيد.
- الطريق البلدي الرابط بين سد القصب (البراج) بالطريق الوطني 45
- الطريق البلدي الرابط بين نورة مع حي لاروكاد.
- الطريق البلدي الرابط بين الطريق الولائي رقم (01) مسيلة أولاد منصور ثم قرية لحسن.
- الطريق البلدي الرابط بين أولاد بديرة بأولاد اسلامة.

-خلاصة-

ونظرا لموقع المدينة واختراقها لثلاث طرق وطنية، قد حدث انتشار وإقامة مناطق فوضوية من جراء الهجرة الريفية، باعتبار أن النازحين يرغبون الإقامة في المناطق التي تتميز بموقع ملائم تتوفر فيه وسائل النقل الدائمة والقريبة من الطرق العامة، لتسهيل تنقلاتهم من مواقع السكن إلى أماكن العمل، ومن ثم كان نمو وانتشار البناءات الفوضوية على أطراف المدينة من خلال تحويل الأراضي الفلاحية إلى مناطق سكنية دون إذن قانوني في غياب السيطرة على النمو العمراني في ضواحي المدينة، كما أن الانتشار كان بجوار الطرق الوطنية مشكلا ثلاثة أحياء فوضوية، وان انتشار العشوائيات للبناءات يؤدي إلى إفراز مشاكل

اجتماعية واقتصادية وعمرانية، تتطلب منذ البداية حلولاً حاسمة لإيقافه، وإلا تحولت الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة إلى مناطق سكن فوضوي للنازحين من الريف ومناطق أخرى.

3-5- دراسة التجهيزات:

التجهيزات والمرافق: هي مراكز وأماكن يقصدها سكان الحضر والريف لتلبية حاجياتهم وتحقيق متطلباتهم وهذه التجهيزات متمثلة في المراكز الإدارية والتعليمية والثقافية والصحية والرياضية، وتحتوي مدينة المسيلة على عدة تجهيزات مهمة يمكن تقسيمها إلى :

3-5-1- التجهيزات الإدارية: تتركز معظم هذه التجهيزات على طول الطريق الوطني رقم 40 مما يسجل حركة مرور كثيفة، خاصة في الحي الإداري الموجود في قلب المدينة.

3-5-2- التجهيزات التعليمية: حيث يعطي هذا القطاع أهمية كبرى لمدينة المسيلة ، إذ وزعت هذه التجهيزات التعليمية على جل تراب المدينة وحسب تقديرات (PDAU) فان التجهيزات الموجودة والمبرمجة قادرة على سد حاجيات السكان المتمدرسين مستقبلاً، إذ توجد 07 ثانويات و03 متقنات و03 مراكز للتكوين، بالإضافة إلى الجامعة والقطب الجامعي، زيادة على المدارس الابتدائية والإكمالية.

3-5-3- التجهيزات الرياضية: وتتمثل في مركب لمختلف الرياضات، وملعبين بلديين، وقاعة للسباحة وعدة ملاعب صغيرة وعدة ملاحق أخرى.

3-5-4- التجهيزات الثقافية: توجد بمقر البلدية عدة مرافق منها مكتبتين بلديتين ودار للثقافة.

5-3-5- **التجهيزات الصحية** : القطاع الصحي لبلدية المسيلة يخدم كل البلديات المجاورة والسبب يرجع إلى تركيبة المرافق الصحية المقامة في مقر البلدية، وهي مرافق صحية كبيرة، متوسطة وصغيرة، نذكر منها ،مستشفى الزهراوي،عيادتين متخصصتين، مركز صحي، قاعتين للعلاج، عيادة للولادة "سليمان عميرات".

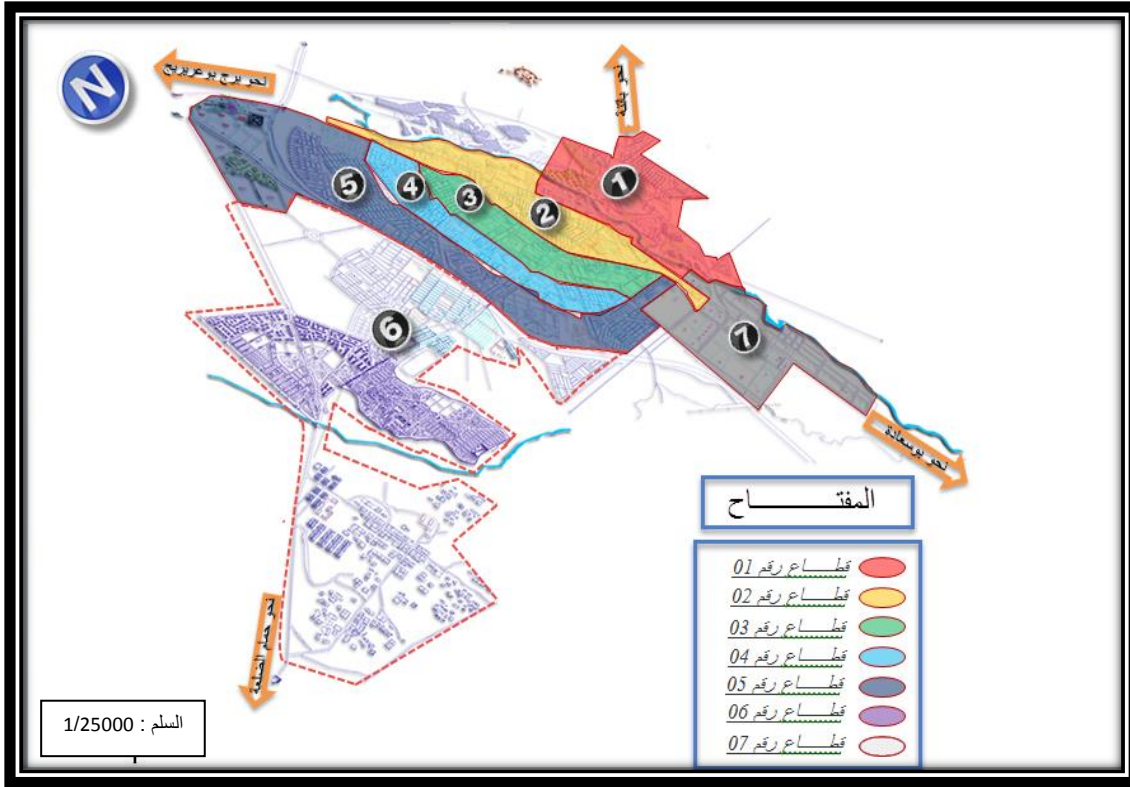
-**خلاصة** يوجد تجهيز رياضي يتعدى مجال خدماته للمدينة، لكنه غير مستغل ويتمثل في مركب سباق الخيل، بالإضافة إلى العجز الكبير في المرافق الترفيهية على مستوى المدينة ، لقد أدى تعدد وتمركز هذه التجهيزات في المدينة إلى نزوح واسع النطاق من الريف إلى المدينة، والإقامة عليها بصفة عشوائية لكون هذه التجهيزات تعمل على زيادة التباين بينها وبين المراكز الحضرية من جهة ، وبينها وبين الريف من جهة أخرى، وهذا من خلال استحوادها على النصيب الأكبر من التجهيزات المخصصة للولاية، ولعبت هذه الخدمات دور في استقطاب سكان الأرياف، وكانت سببا غير مباشر في ظهور وزيادة انتشار البناءات الفوضوية، باعتبار الهجرة الريفية احد أسبابها الرئيسية.

5-4- دراسة القطاعات في المدينة :

-القطاع الأول يمثل المدينة القديمة ، ويمتد على مساحة قدرها 317.30 هـ ، وهو أقدم قطاع يتميز بنسيج عضوي أما القطاع الثاني يمثل وسط المدينة ،يقع إلى الغرب من القطاع العمراني الأول ويجاوره، يمتد على مساحة قدرها 24 هـ بالنسبة للقطاع الثالث وهو القطاع الذي يمثل المنطقة الحضرية الجديدة الأولى يقع إلى الغرب من القطاع الثاني ، يمتد على مساحة 172 هـ . أما القطاع الرابع يمثل الامتداد الطبيعي والمجالي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثالث ، يمتد على مساحة 168 هـ حيث القطاع الخامس يمثل نصف الدائرة الأخيرة من مخطط المدينة ، ويشكل

الناحية الغربية يمتد على مساحة قدرها 323.27 هـ أما القطاع السادس يتكون من حي اشبيليا القديمة الواقع في الجنوب ، ويقع بأقصى الجهة الغربية للمدينة ، ويتربع على مساحة قدرها 270.75 هـ . بالنسبة للقطاع السابع يقع جنوب المدينة ويضم المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات ، يحتل مساحة إجمالية قدرها 2800 هـ

الخريطة رقم (04) : التقسيم القطاعي للمدينة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

6- دراسة المعطيات السكانية :

1-6- تطور السكان: إن دراسة التطور السكاني لمدينة المسيلة يساعدنا في تحديد وتيرة النمو

وذلك لمعرفة مدى استقطاب المدينة للسكان ونفورهم من خلال تتبعنا للزيادة السكانية خلال

الفترة الممتدة من 1966م إلى 2008م كما هو موضح في الجدول التالي :

الجدول رقم (04) : التطور السكاني لمدينة المسيلة ما بين (1966-2008).

معدل النمو				2008	1998	1987	1977	1966	التعيين
08-98	98-87	87-77	77-66						
2.34	3.197	8.1	4.18	128562	101278	65805	30419	19657	التجمع الرئيسي
	2.554		3.5	23381	21781	16504	22148	15720	خارج التجمع
	3.723	4.6	3.8	151943	123059	82309	52600	35377	البلدية

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2009

من خلال الجدول نلاحظ أن الفترة الممتدة ما بين 66 و77 شهدت تطورا سكانيا موزع بصفة شبه متساوية بين التجمع الرئيسي والمناطق الخارجية له إذ وصل هذا المعدل بالنسبة للتجمع الرئيسي 4.18 في حين وصل خارج التجمع الرئيسي 3.5 أي بمعدل 3.8 في البلدية ككل ، أما الفترة ما بين 77 و88، وأمام النزوح السكاني لسكان البلديات والولايات المجاورة نحو التجمع الرئيسي من القطاع الفلاحي إلى الصناعة والخدمات وكذلك المشاريع المختلفة التي استقادت منها البلدية بصفقتها مقر البلدية ، فقد وصل معدل النمو داخل التجمع الرئيسي إلى 8.1 بزيادة سكانية 35386 بينما نلاحظ النقصان في عدد السكان على مستوى المناطق الخارجة عن التجمع الرئيسي من 22148 إلى 16504 لكن هذا التباين في عدد السكان قد بدا في النقصان ليرتفع عدد السكان سنة 98 على مستوى التجمع الرئيسي من 65805 إلى

101278 أي بمعدل 3.997 كما ارتفع خارج التجمع الرئيسي من 16504 إلى 21781 اذن هذا

التوزيع الشبه متكافئ سوف يخفف الضغط على التجمع الرئيسي على مختلف القطاعات .

7- الطبيعة القانونية للأراضي :

من بين الأسباب التي جعلت تطور المدينة بالجهة الشمالية الغربية و التي تتميز بالأماكن الفيضية ، هو

الطبيعة العقارية للأراضي ، حيث توجد ثلاثة أنواع من الطبيعة القانونية للأراضي :

7-1-أراضي ملك للدولة :

وتحتل أكبر نسبة من أراضي المدينة تقدر بـ 47.87 % بما يعادل 858.12 هكتار من إجمالي

مساحة المدينة المقدر بـ 1792.60 هكتار وهي تشغل كل أراضي وسط المدينة ، وبالتقريب كل مساحة

القطاعات الثاني ، الثالث، الرابع ، الخامس وجزء من القطاع السادس بقسمه الجنوبي ، وتقريباً كل

مساحة المنطقة الصناعية وجزء هام من مساحة منطقة النشاطات في جنوب تراب الولاية .

7-2-أراضي ملك للبلدية :

وتحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة إذ تقدر بـ 499.06 هكتار لتمثل ما نسبته 27.84 % من

إجمالي مساحة المدينة ، وتتوزع هذه المساحة بالقسم الشمالي للقطاعات الرابع و الخامس والسادس وهي

تمتد حتى خارج حدود المحيط العمراني ، الأمر الذي لا يقف حاجزاً ولا يطرح أي إشكال عند توسع

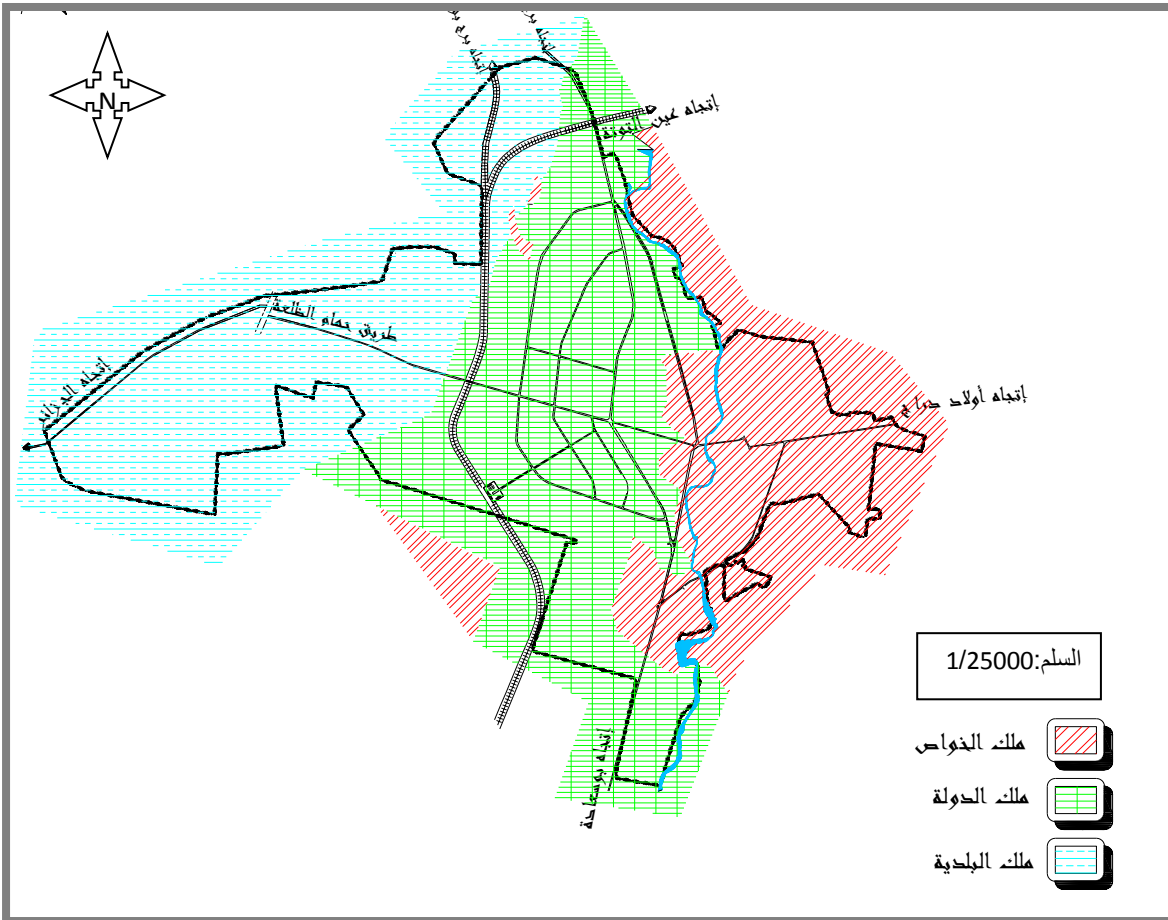
المدينة بتلك الناحية ، وفي الوقت الحالي والمستقبلي ولآفاق بعيدة ، كما نجد جزء من الأراضي التابعة

للبلدية يتركز بقلب المدينة وبجي وعوا ع المدني .

7-3- أراضي ملك للخواص

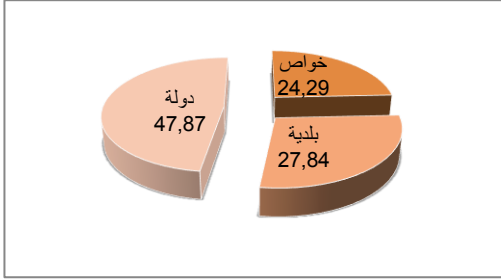
وتمثل 24.29 % من المساحة الإجمالية للمدينة أي ما يعادل 435.42 هكتار، وهي تتركز أساساً بالقطاع العمراني الأول بالناحية الشرقية للمدينة ، وجزء هام من مساحة القطاع السابع ، وأجزاء أخرى تتمثل في مساحات صغيرة في القسم الشمالي من تراب المدينة .

خريطة رقم (05) : الطبيعة القانونية للأراضي بمدينة المسيلة المسيلة.



المصدر : مذكرة شوقي شيكوش نفس المرجع ص 96

الدائرة النسبية رقم (06):مساحة



المصدر: إعداد شخصي

الجدول رقم (05) : يبين مساحة الطبيعة القانونية

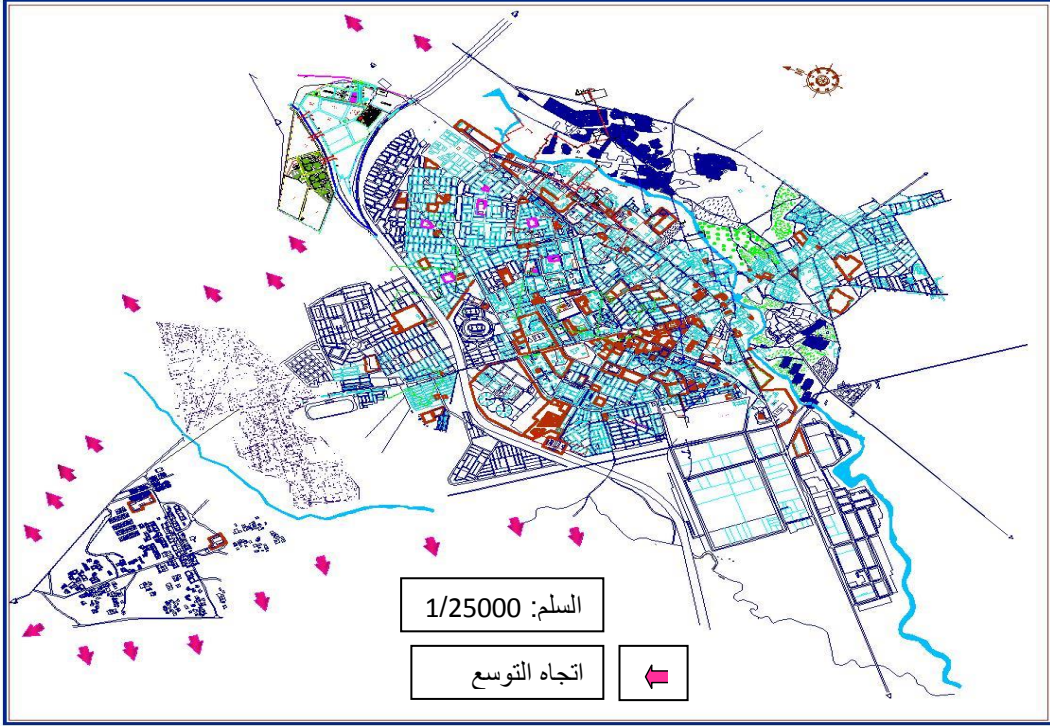
التعيين	المساحة	النسبة
أراضي ملك للدولة	858.12	47.87
أراضي ملك للبلدية	499.06	27.84
أراضي ملك للخواص	435.42	24.29

المصدر: PDAU

8- دراسة إتجاه التوسع العمراني لمدينة المسيلة :

لقد بينت الدراسات أن الطبيعة القانونية للأرض الحضرية القابلة للبناء ، تساعد على تحديد نوع وإتجاه التوسع العمراني لأي مدينة ، وما نلاحظه على النسيج العمراني لمدينة المسيلة ، أنه عرف توسع سريع ، كان إتجاهه في الجهة الغربية والشمالية الغربية للمدينة ، وهذا كون الطبيعة القانونية في هذه الجهة ساعدت على ذلك (معظمها أملاك عمومية) ، وفي المقابل أراضي خاصة معظمها بعقود عرفية في الجهة الشرقية لواد القصب ، و تعرض هذا التوسع إلى معوقات ساهمت في تحديد إتجاه هذا التوسع ، نذكر منها واد القصب في الجهة الشرقية للمدينة ، وكذا بعض الشعاب في الجهة الغربية ، وما أدى إلى هذا الإتجاه إستنفاد الاحتياطات العقارية ، ولم تبق في المدينة إلا جيوب عمرانية قليلة لا تصلح لإقامة مشاريع تنمية تحقق التوازن الوظيفي ، ولم يقف الأمر عند هذا الحد بل تعداه لأكثر من ذلك ليصل إلى المساحات الخضراء التي تناقصت بشكل ملحوظ، ففي مطلع الاستقلال كانت حصة الفرد تقدر بـ 67.33 م² / الساكن ، ومع مرور الوقت أصبحت لا تتعدى 1.62 م²/الساكن سنة 1997 لتتناقص وتصبح 1.05 م²/الساكن في 2001 ، وتزداد في التناقص لتصل في الوقت الحالي إلى 0.72 م²/الساكن

المخطط رقم (07) : إتجاهات توسع المدينة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الشخصية

9- خلاصة الفصل:

كل ما نستخلصه من هذا الفصل ان السكن بصفة عامة من ضروريات الحياة للسكان ، فعرفنا من خلال التحليل العمراني للمدينة بان مدينة المسيلة شهدت نموا حضريا مذهلا في العشرين سنة الأخيرة ، فكان من البديهي أن تشهد هذه المدينة توسعا عمرانيا كبيرا ، لكن هذا التوسع والذي كان مرفوقا بانجاز مخططات التهيئة والتعمير لم تراعى فيه العوائق الطبيعية والموجودة في جهة التوسع أي الجهة الشمالية الغربية، والجهة الجنوبية ويشهد حاليا ارتفاع في عدد السكنات وتنوع في أنماطه وأشكاله العمرانية والمعمارية وظهور بعض الآفات الاجتماعية، وهي مؤشرات سلبية لها انعكاسات مستقبلية، وترجع أسباب هذا التباين إلى عدم تطبيق سياسة حضرية صارمة.

الفصل الرابع:

دراسة تحليلية لحي سيدي عمارة

تمهيد:

- 1- تقديم حي سيدي عمارة
- 2- الطبيعة القانونية للعقار بحي سيدي عمارة
- 3- دراسة الإطار المبني لحي سيدي عمارة
- 4- دراسة الإطار الغير المبني لحي سيدي عمارة
- 5- دراسة الشبكات المختلفة لحي سيدي عمارة
- 6- دراسة التجهيزات لحي سيدي عمارة
- 7- دراسة عوائق التوسع بالحي
- 8- دراسة المعطيات الاجتماعية لسكان حي سيدي عمارة
- 9- خلاصة التحليل
- 10- تحليل الفرضيات والتأكد من صحتها
- 11- خلاصة الفصل
- 12- الخاتمة العامة

تمهيد:

إن الهدف من وراء هذا الفصل هو قراءة عمرانية متكاملة لحي سيدي عمارة، الذي هو محل الدراسة والتحليل، قصد التقرب منه والتعرف على جوانبه العمرانية، وفق القواعد العلمية الخاصة بعملية التحليل العمراني، ومعرفة الاسباب التي نشاء فيها البناء الفوضوي وتطور ، وما نتج عنه من انعكاسات سلبية.

1- تقديم حي سيدي عمارة :

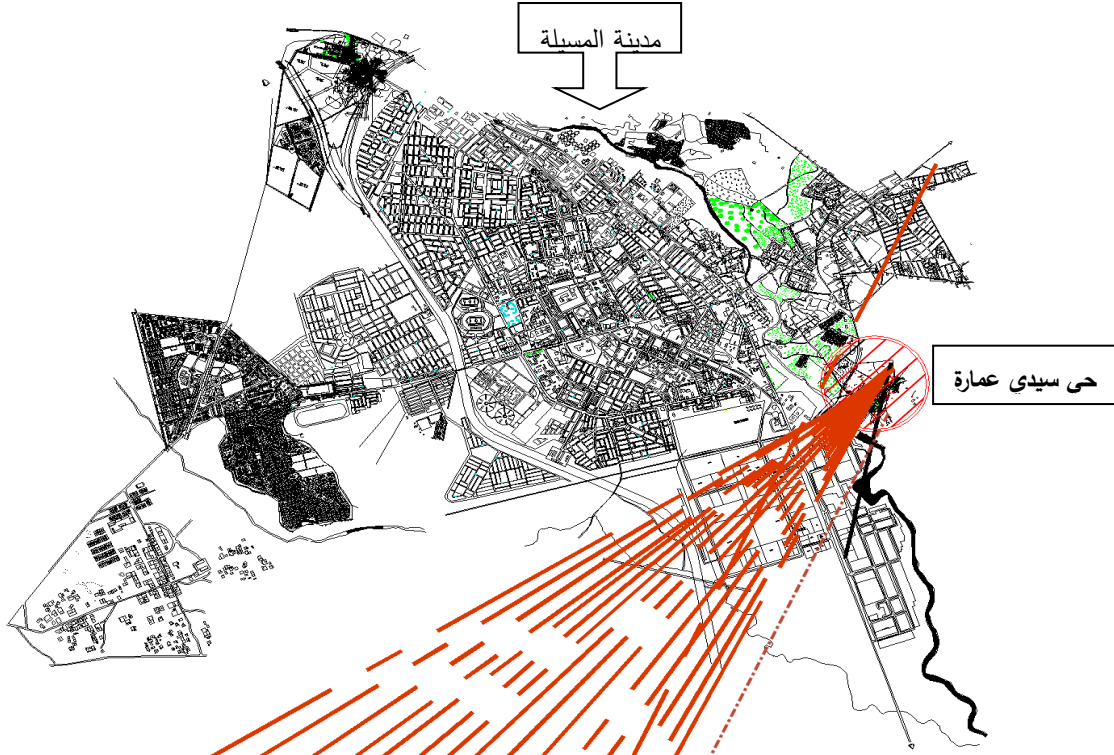
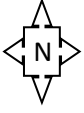
إن مجال محيط حي سيدي عمارة يتميز بموقع جغرافي وإداري مميز ، حيث يقع الحي بالحدود الجنوبية الشرقية من النسيج الحضري لمدينة المسيلة، إذ يمتاز بعدة مداخل نظرا لقربه من الطريق الرابط بين لاروكاد و المنطقة الصناعية ، عند الانحراف للطريق نحو حي مزيرير، بحيث يحيط من الشمال أراضي شاغرة ثم الطريق وطني رقم 40 ،ومن الغرب الطريق ولائي رقم 10 ومن الشرق والجنوب حي السواقي ، ثم أراضي شاغرة حسب المخطط رقم(08) و(09).

1-1-نشأة حي سيدي عمارة

أنجزت أولى البناءات في منطقة سيدي عمارة الواقعة على الجهة الجنوبية الشرقية لمدينة المسيلة ،وفي مجال شبه حضري محاذي للمحيط العمراني للمدينة في بداية سنة 1976 ،حيث قاما في أول الامر اثنين من مالكي الاراضي الزراعية ، ببيعها بصفة غير قانونية بعد تقسيمها إلى قطع ترابية صغيرة نظرا لاستواء أرضية المنطقة **مخطط رقم 10** ، بعقود عرفية لفائدة النازحين الجدد ، من الأرياف الواقعة جنوب المدينة، حيث لم يكن بالمنطقة ، إلا عدة مساكن مبنية بصفة فوضوية ودون مراعات لمختلف الشروط والإجراءات القانونية في البناء ، ثم تكاثرت بصفة فوضوية عما نراه اليوم نظرا لموقعه الاستراتيجي بالنسبة لأماكن النزوح بالنسبة لمحيطه المجاور حسب **المخطط رقم(11)**.

المخطط رقم 08

دراسة موقع حي سيدي عمارة



تقع منطقة الدراسة في الجنوب الشرقي لمدينة المسيلة حيث يحدها شمالا الطريق الوطني رقم 40 والمقبرة، جنوبا حي السواقي وساقية مزير، شرقا أراضي زراعية، غربا الطريق الولائي رقم 10

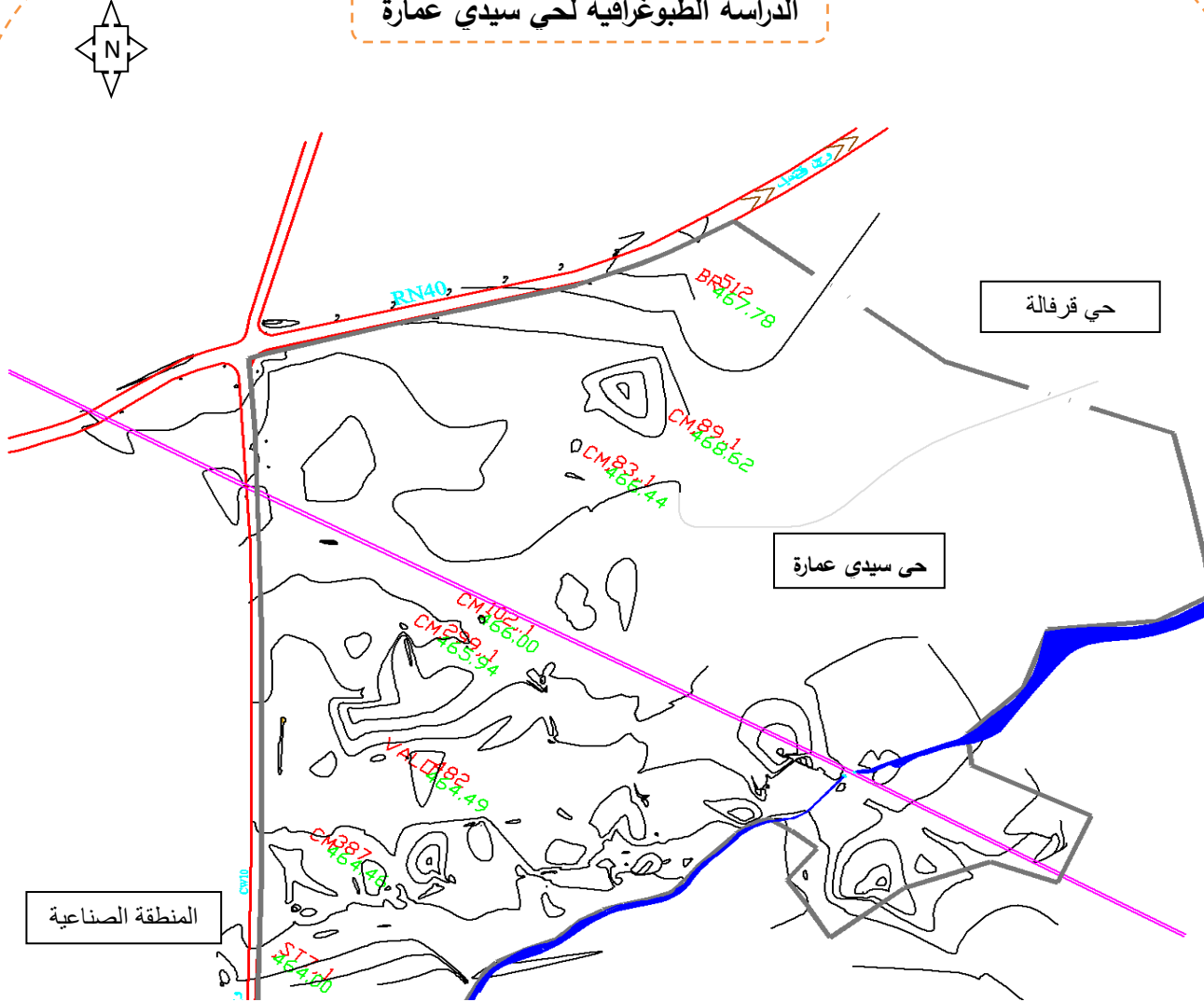
مخطط شغل أرض + المعالجة الشخصية 2017

السلم: توضيحي

حدود الحي	
أنبوب بتترول	
ساقية	
منطقة الدراسة	

المخطط رقم 10

الدراسة الطبوغرافية لحي سيدي عمارة



السلم: توضيحي

حدود الحي	
أنبوب بتروك	
ساقية	
خطوط المناسيب	
أرقام المناسيب	

من خلال المخطط الطبوغرافي نلاحظ أن الأرضية مستوية إلى حد ما حيث لا يتعدى 0.4% من الشمال إلى الجنوب (منطقة جذب للنازحين) مما يسهل انتشار البناءات الفوضوية نظرا لقلّة تكاليف تسوية الأرضية والبناء عليها بطرق سهلة وغير

مخطط شغل أرض + المعالجة الشخصية 2017

2-الطبيعة القانونية للعقار بحي سيدي عمارة:

حسب مصلحة مسح الأراضي فإن الملكية العقارية لمنطقة الدراسة، عبارة عن فوج ملك خاص رقم

176حسب مجلس شيوخ دوار المسيلة، معناه الحي ذو ملكية خاصة المخطط رقم(12).

3-دراسة الإطار المبني لحي سيدي عمارة:

صورة رقم(02) : البنايات الجيدة



المصدر : المعالجة الشخصية 2017

صورة رقم(01) : البنايات الرديئة



المصدر:المعالجة الشخصية2017

صورة رقم(04) : بنايات في طور الانجاز



المصدر : المعالجة الشخصية 2017

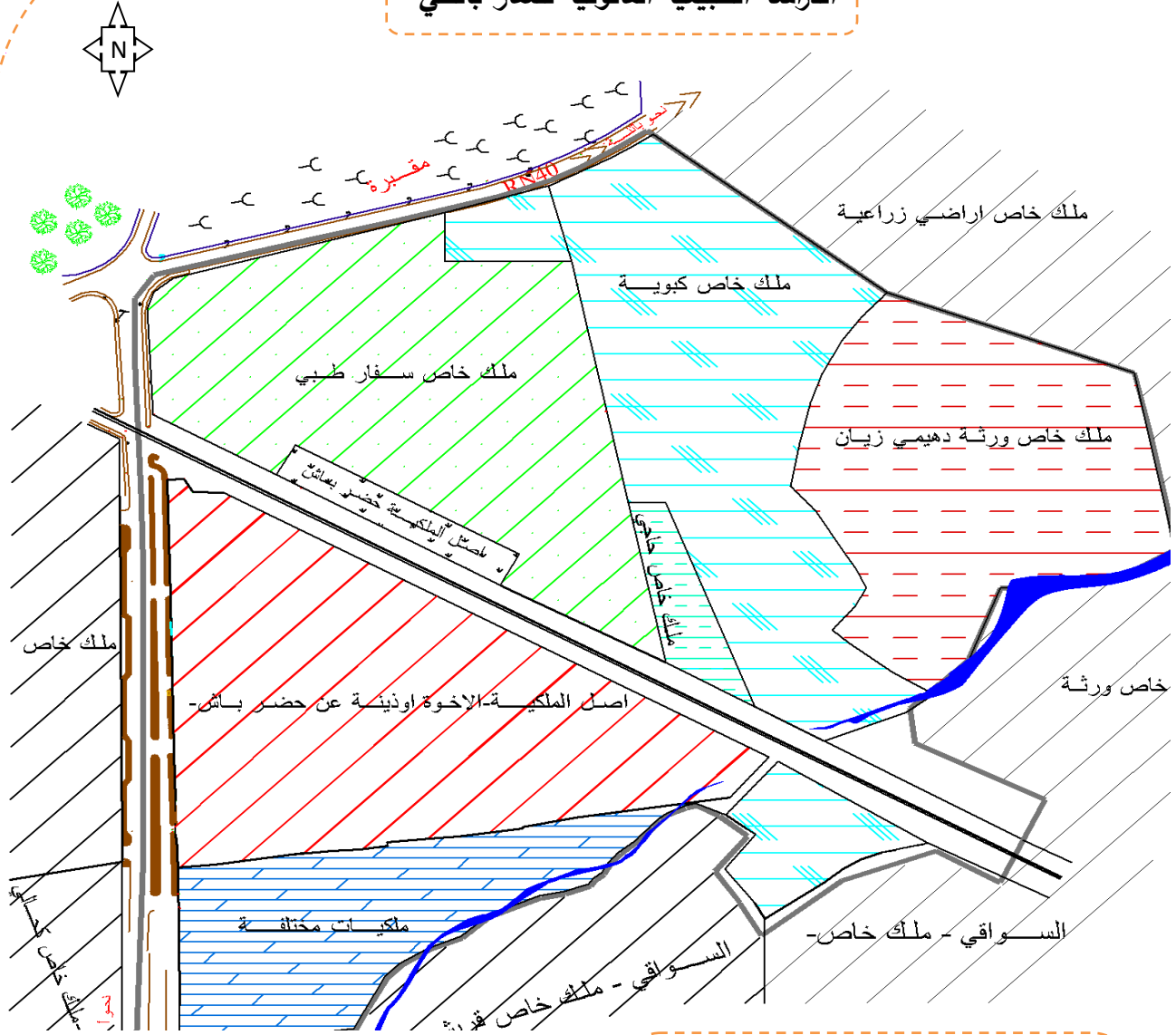
صورة رقم(03) : البنايات المتوسطة



المصدر:المعالجة الشخصية2017

المخطط رقم 12

الدراسة الطبيعية القانونية للعقار بالحي



السلم: توضيحي

حدود الحي	
أنبوب بترول	
ساقية	
الملكية	

الملكية العقارية لمنطقة الدراسة هي عبارة عن فوج ملك خاص رقم 176 وهي واضحة الحدود بين الملاك سواء الاصليين أو النازحين إذن هي ملكية خاصة بصفة عامة.

مخطط شغل أرض + المعالجة الشخصية 2017

3-1- الحالة الفيزيائية للسكنات:

يضم حي سيدي عمارة 3300 ساكن موزعين على 550 مسكن، ذات الطابع الفردي، وتنقسم إلى ثلاث أقسام من حيث الحالة الفيزيائية لها وهي حسب المخطط رقم (13)، البنائيات السكنية الجيدة وتقدر 90 مسكن بنسبة 16.36% صورة رقم (02)، والبنائيات السكنية المتوسط تقدر ب 205 مسكن بنسبة 37.2% صورة رقم (03) والبنائيات السكنية الرديئة وتقدر 240 مسكن بنسبة 43.63% صورة رقم (01) كما يشمل الحي على بعض من المساكن التي هي في طور الانجاز عبارة عن 15 أساس بنسبة تقدر 2.72% صورة رقم (04)، لأن عملية البناء مازالت مستمرة إلى حد الآن بصورة فوضوية، للبنائيات السكنية، ويشغل الحي مساحة قدرها 20 هـ، كما أن حي سيدي عمارة يتصف بنسيج حضري كثيف ذو طابع عمراني يتميز بواجهات عمرانية تفتقد إلى التجانس والتناسق وعدم التوافق في الارتفاعات و المساحة ومواد البناء حسب مخطط رقم (14) الذي يوضح ذلك، حيث معدل شغل المسكن على مستوى منطقة الدراسة هو 6 شخص /مسكن، حسب مكتب الإحصاء لبلدية المسيلة سنة 2015.

4-دراسة الاطار الغير مبني لحي سيدي عمارة:

4-1- الطرق المهيكلة للحي:

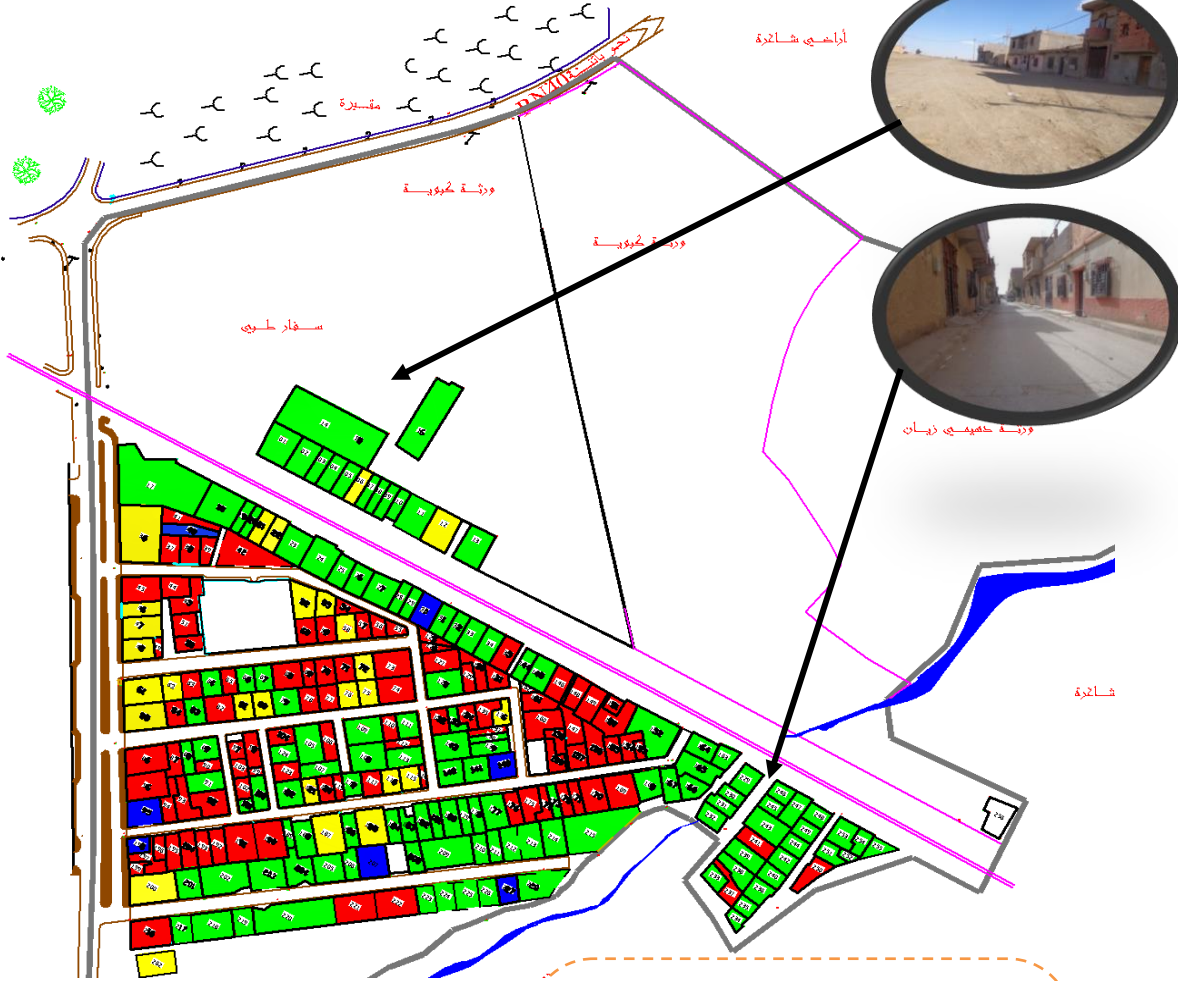
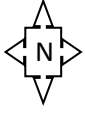
إن منطقة الدراسة تحتوي على شبكة من الطرق حسب الاهمية المجالية مخطط رقم (15)، أولا الطريق الرئيسي وهو الذي يمثل الطريق الانحرافي لاروكاد المنطقة الصناعية أما الطريق الثانوي ويمثل الطريق الولائي رقم 10 المؤدي إلى مزير، بالنسبة للطرق الفرعية فتتمثل باقي الطرق والممرات الأخرى التي تدخل ضمن النسيج الحضري للمجال المدروس، كما أن هذه الطرق إحتزمت نوعا ما مبدأ الاستقامة

المخطط رقم 13



المخطط رقم 14

دراسة حالة الواجهات للحي



السلم: توضيحي

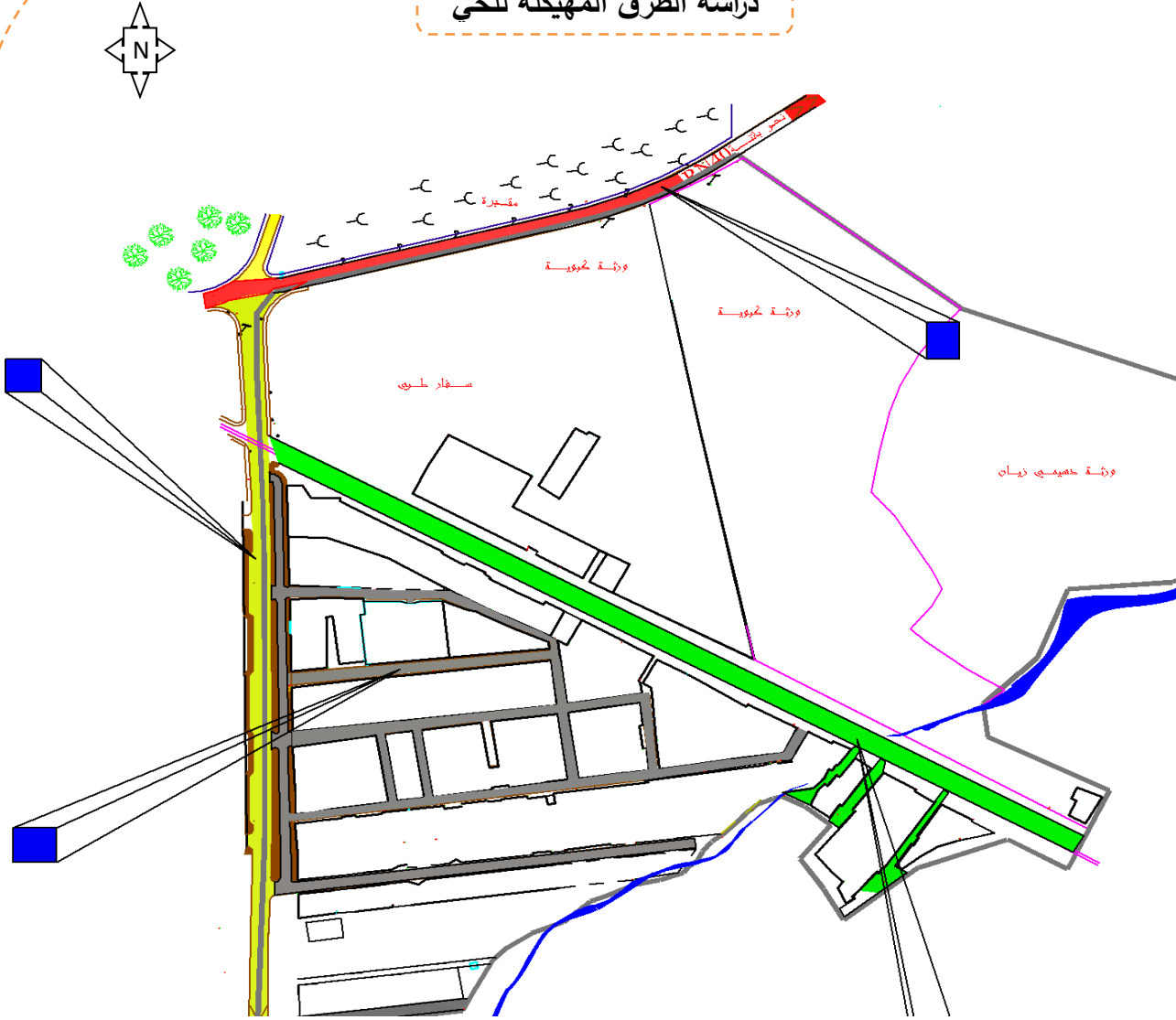
- حدود الحي
- أنبوب بترول
- ساقية
- واجهات جيدة
- واجهات عادية
- واجهات سيئة

من خلال المعاينة الميدانية لحالة الواجهات العمرانية بمنطقة الدراسة، نلاحظ وجود ثلاث أنواع من الواجهات : واجهات جيدة وأخرى عادية أما الباقي فسيئة ، وعدم التوافق في الارتفاعات والمساحة ومواد البناء .

مخطط شغل أرض + المعالجة الشخصية 2017

المخطط رقم 15

دراسة الطرق المهيكلة للحي



السلم: توضيحي

حدود الحي	
أنبوب بترول	
ساقية	
معبدة	
غير معبدة	

يمر بالحي من الجهة الشمالية الطريق الوطني رقم 40 الى الجانب الطريق الولائي رقم 10 من الجهة الغربية بالإضافة إلى طرق فرعية داخل الحي معبدة وغير معبدة لم تراعى فيها المقاييس القانونية ولا تبليط للارصفة .

مخطط شغل أرض + المعالجة الشخصية 2017

الاستقامة في البنايات الواقعة بالقرب من الطريق الولائي رقم 10، كما توجد الأماكن الشاغرة المبعثرة ضمنها الأزقة والممرات، والتي في مجملها ليست مهيأة، مما يجعل سكانها يعانون صعوبة في التنقل والحركة بنوعها الميكانيكية والمشاة في فصل الشتاء صورة رقم (05،06) .

صورة رقم (06) : الأماكن الشاغرة المبعثرة



المصدر: المعالجة الشخصية 2017

صورة رقم (05) : الأزقة والممرات



المصدر: المعالجة الشخصية 2017

4-2- مواقف السيارات:

من خلال الزيارات المتكررة لحي سيدي عمارة، نلاحظ عدم جود مواقف للسيارات ماعدا الاماكن الشاغرة ذات الملكية الخاصة، أو على يمين الرصيف، إن ضرورة تنظيم حركة المرور، تتطلب إنشاء مجالات خاصة أماكن ركن السيارات ومواقف، وذلك من أجل ضمان سلامة المواطنين صورة رقم (10).

صورة رقم (07): غياب المساحات الخضراء



المصدر: المعالجة الشخصية 2017

صورة رقم (08): الشارع مكان للعب الاطفال



المصدر: المعالجة الشخصية 2017

صورة رقم (09): انعدام اماكن لعب الاطفال



المصدر: المعالجة الشخصية 2017

صورة رقم (10): عدم جود مواقف للسيارات



المصدر: المعالجة الشخصية 2017

4-3-المساحات الخارجية:

من خلال الزيارات الميدانية التي قمت بها للمنطقة، لاحظت أنها تقتند إلى مساحات عمومية مهيئة ، كما تتعدم أيضا المساحات الخضراء، ما عدا بعض الأشجار التزينية المتواجدة على الأرصفة صورة رقم (07) وهذا راجع إلى ثقافة السكان فأغلبهم لا يترك مساحة غير مبنية ،حيث من خلال ما إطلعت عليه بالحي تمكنت من تحديد النقائص المسجلة على مستوى الفضاء الخارجي للحي والمتمثلة فيمايلي:

- غياب مساحات الإلتقاء للسكان (أماكن عمومية).

- الغياب التام للمساحات الخضراء المهيئة.
- وجود بعض الأشجار على محاور الطرق دائمة الإخضرار.
- نقص في التأثيث الحضري وخاصة حاويات النفايات.
- إنعدام مساحات اللعب بالنسبة للأطفال ما عدا بعض الارضي الفارغة، والشوارع والتي تستغل للعب الاطفال كأماكن مؤقتة ،وهو ما يعكس أن العقار موجه بشكل كلي للبناء ، ما يفسر الحرية التامة في استغلاله من طرف الملاك في البناء فقط. صورة رقم (08،09).

5-دراسة الشبكات المختلفة لحي سيدي عمارة:

أصبحت الحاجة تستدعي ضرورة ربط المسكن بمختلف الشبكات ، لما لها من أهمية بالغة في الحياة اليومية للسكان وتتمثل في:

5-1-شبكة المياه الصالحة للشرب:

تتزود منطقة الدراسة بالمياه الصالحة للشرب من محطة الضخ بمزيرير ، إلى الخزان الموجود بالحي ، حيث أن الشبكة تغطي معظم السكنات بطريقة منظمة ما عدا السكنات الموجودة في الجهة الشرقية الجنوبية وأقصى الجهة الشمالية ،فهي تتزود بطريقة فوضوية **مخطط رقم (16)**.

5-2-شبكة الصرف الصحي:

توجد بمنطقة الدراسة شبكة موحدة لصرف المياه المستعملة ومياه الأمطار تتمثل في:

- قناة رئيسية قطرها 600 ملم بميل 2%.
- قناة ثانوية بقطر 300 ملم بميل 0.5% .
- حيث نجد أنها تعاني من بعض الانسدادات ، وغيابها في الجهة الشرقية الجنوبية والجهة الشمالية وهذا راجع لمرور أنبوب البترول **مخطط رقم (17)**.

المخطط رقم 16

دراسة شبكة المياه الصالحة للشرب



المخطط رقم 17

دراسة شبكة الصرف الصحي



منطقة الدراسة مربوطة بشبكة الصرف الصحي في الجزء المبني ما عدا بعض المساكن في الجزء الجنوبي الشرقي والمساكن الموجود بجانب أنبوب الغاز.

مخطط شغل أرض + المعالجة الشخصية 2017

5-3- شبكة الكهرباء : صورة رقم(11) : خط كهربائي متوسط الضغط



منطقة الدراسة مربوطة بخط كهربائي متوسط الضغط

صورة رقم(11) ،يغطي معظم السكنات ما عدا بعض

الحالات التي تم ربطها بطريقة فوضوية **مخطط رقم(18)** .

المصدر: المعالجة الشخصية 2017

5-4- شبكة الغاز الطبيعي:

منطقة الدراسة مزودة بالغاز الطبيعي من المحطة الرئيسية بالمدينة، يغطي اغلب السكنات **مخطط رقم**

(18)، حيث يتوفر حي سيدي عمارة على معظم الشبكات إلا أنه يبقى يعاني من نقائص تجعله غير

قادر على تأدية دوره على أكمل وجه كحي بالمدينة.

6- دراسة التجهيزات لحي سيدي عمارة:

تحتوي منطقة الدراسة على ثلاث تجهيزات تتمثل في:

مدرسة ابتدائية تقدر مساحتها ب 1750 م² ، تحتوي على 6 حجرات يتمدرس فيها حوالي 200 تلميذ

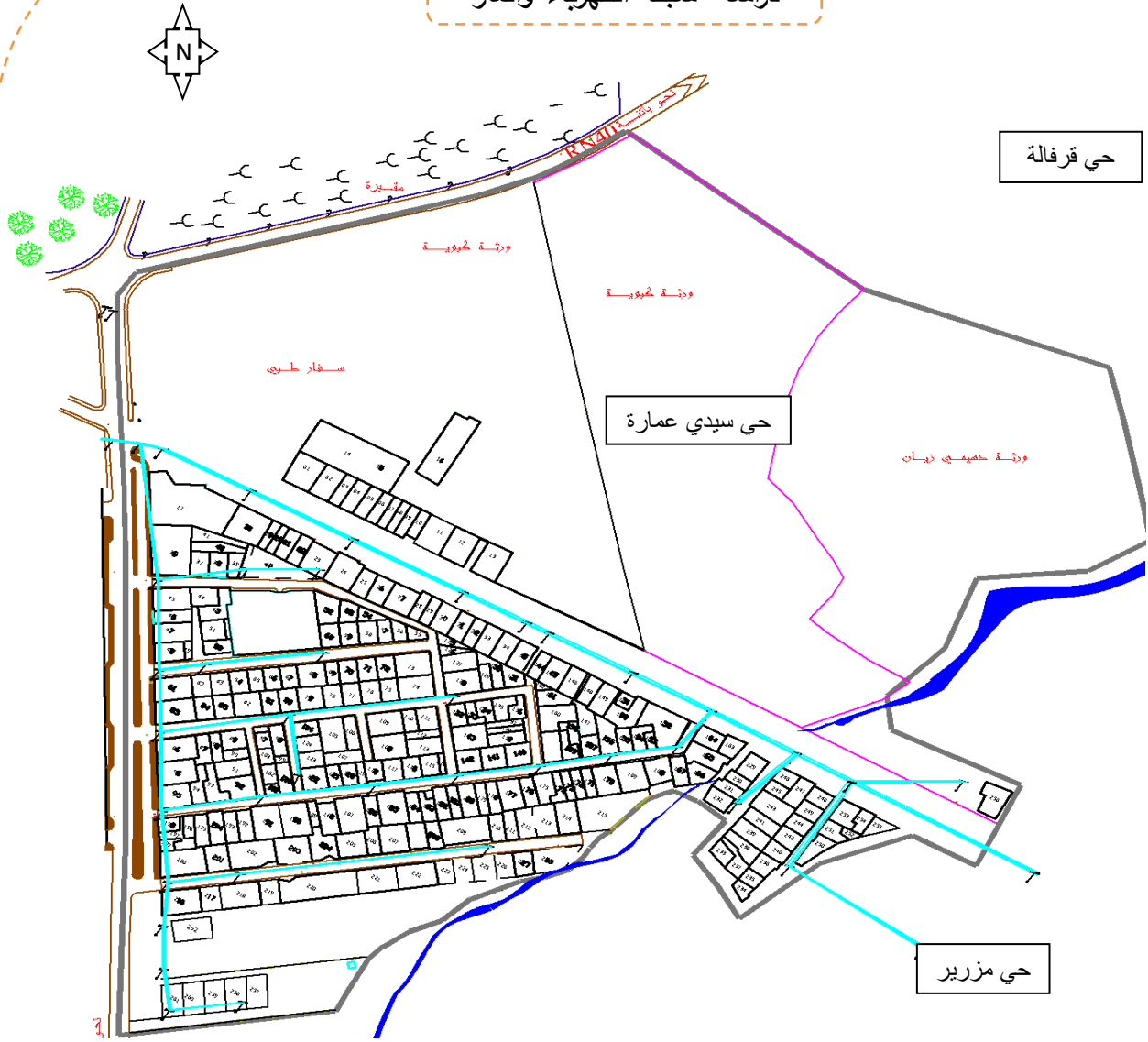
صورة رقم**(13)** ، ومسجد مساحته 200 م² صورة رقم**(14)** وعيادة مساحتها 16 م² صورة رقم**(15)**

بالإضافة إلى بعض الأنشطة وهي حمام صورة رقم**(12)** ، مواد غذائية ، هاتف عمومي ، محطة غسل

السيارات تتركز معظمها في الجهة الغربية بمحاذاة الطريق الولائي رقم 10 ، **مخطط رقم(19)**.

المخطط رقم 18

دراسة شبكة الكهرباء والغاز



السلم: توضيحي

حدود الحي	
أنبوب بتترول	
ساقية	
خط الكهرباء	

منطقة الدراسة موصولة بشبكة كهربائية ذات توتر متوسط وغاز المدينة بالإضافة إلى أعمدة الإنارة العمومية .

مخطط شغل أرض + المعالجة الشخصية 2017

المخطط رقم 19



صورة رقم(13): مدرسة ابتدائية



المصدر: المعالجة الشخصية 2017

صورة رقم (12): حمام



المصدر: المعالجة الشخصية 2017

صورة رقم(15):عيادة



المصدر: المعالجة الشخصية 2017

صورة رقم(14): مسجد



المصدر: المعالجة الشخصية 2017

7-دراسة عوائق التوسع بالحي :

يعتبر حق الارتفاق عائق ، مما يؤثر سلبا على عملية التهيئة ويظهر ذلك من خلال أنبوب البترول 75 م من محور الأنبوب، الطريق الوطني 30 م من محور الطريق ، والطريق الولائي 15 م من محور الطريق ، مخطط رقم(20).

المخطط رقم 20

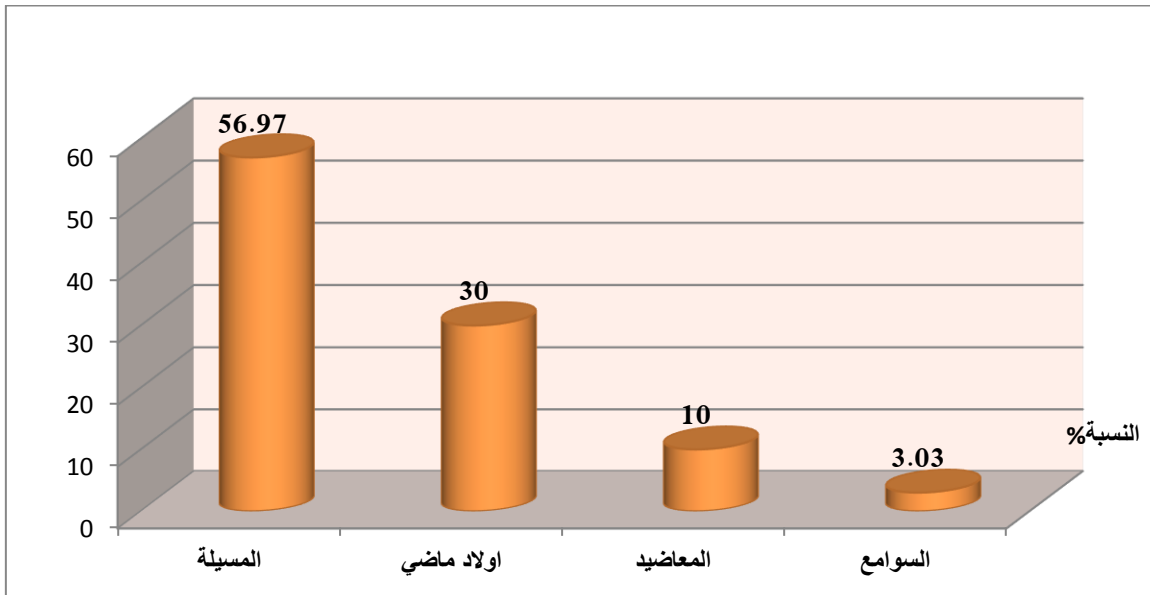


8-دراسة المعطيات الاجتماعية لسكان حي سيدي عمارة:

8-1-دراسة اصل سكان الحي :

نلاحظ من خلال الشكل البياني رقم(01) أن أكبر نسبة من النازحين لحي سيدي عمارة هم من بلدية المسيلة، حيث قدرت نسبتهم ب 56.97% ثم بلدية أولاد ماضي، وقدرت ب 30% من مجموع الساكنين بهذا الحي، وهذا نظرا لمكثرتهم لمعظم للأراضي الموجودة بالحي، وتقدر نسبة النازحين من بلدية المعاضيد ب10%، أما من بلدية السوامع فبلغت نسبتهم 3.03% وكان من أسباب نزوحهم إلى هذا الحي هروبا من الظروف الأمنية الصعبة التي مرت بها تلك المناطق، والحياة الريفية القاسية لانعدام ابسط ضروريات الحياة، وكذلك لأسباب مختلفة كالبحث عن العمل و للتقرب من مركز المدينة وانخفاض سعر العقار نظرا لوجوده في الضواحي، ولطبيعة الملكية الخاصة بالحي .

شكل رقم (01): أصل النازحين لحي سيدي عمارة

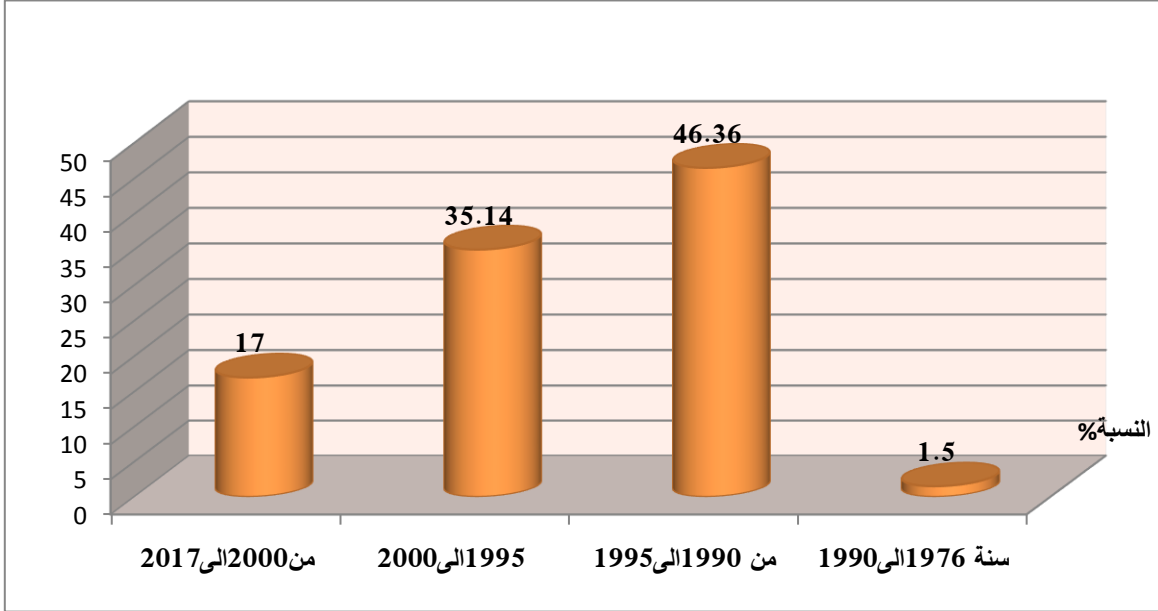


المصدر: استمارة بالمقابلة 2017

8-2- فترات تكوين حي سيدي عمارة :

من خلال الشكل البياني رقم (02) نلاحظ أن سنة 1976 كانت بداية ظهور أول السكنات الفوضوية بمنطقة سيدي عمارة بنسبة تقدر 1.5% وأن أغلبية سكان الذين نزحوا نحوها بنسبة كبيرة في الفترة الممتدة ما بين (1990-1995م) تقدر بـ 46.36% من مجموع سكان الحي، وهي الفترة التي عرفت فيها ولاية المسيلة أوضاعاً أمنية صعبة، دفعت بسكان أريافها إلى النزوح نحو المدن، أما فترة ما بين (1995-2000 م) فقد عرفت نسبة الانتقال 35.14% من مجموع النازحين إلى هذا الحي، وهي الفترة التي عرفت فيها الولاية تحسناً نوعاً ما من ناحية الظروف الأمنية في الأرياف، لكن هذا لم يحد من الهجرة الريفية التي ما زالت تعيشها المدينة حتى الآن، وأسباب أخرى تكمن في قسوة الظروف في الريف وفي طبيعة المدينة، التي تركزت فيها جميع الأجهزة الإدارية والأنشطة الاقتصادية والصناعية والتجارية والتعليمية والصحية، والتي كانت مخصصة في أغلبها لخدمة سكان المدينة دون سكان الأرياف، وبلغت نسبة النزوح إلى هذا الحي في فترة الممتدة ما بين (2000-2017م) حوالي 17% من مجموع سكان الحي، وأن هذه النسبة قد إنتقلت إلى حي سيدي عمارة لقربه من المنطقة الصناعية للبحث عن فرص عمل وهذا النزوح قليل مقارنة مع الفترات السابقة نظراً للتطور الملحوظ في الرقابة العمرانية .

شكل رقم (02): الفترات التي تكون فيها حي سيدي عمارة 2017



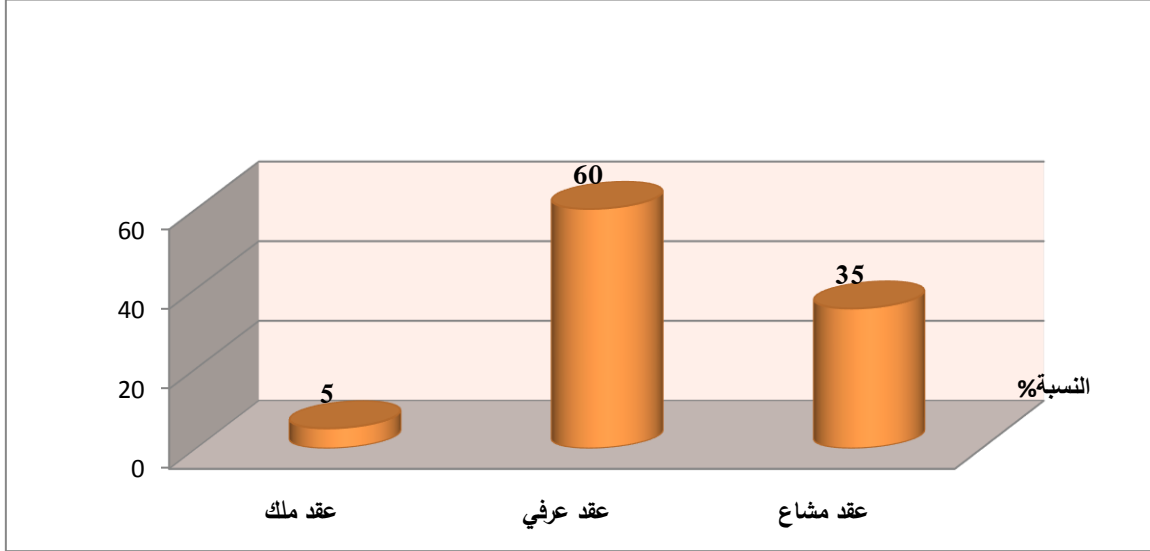
المصدر: استمارة بالمقابلة 2017

3-8- صيغة الملكية العقارية للمساكن المشيدة بالحي:

من خلال الشكل البياني رقم (03) أن أغلبية المساكن الموجودة في حي سيدي عمارة أصحابها يملكون عقود عرفية بنسبة 60% من مجموع المساكن الموجودة في الحي، و المشيدة فوق أراضي تعود ملكيتها للخواص، حيث تلجأ الأسر ذات الدخل المحدود والغير قادرة على الحصول على مسكن بطريقة غير قانونية، بسبب ارتفاع الطلب عليها، أما المساكن التي يملكون أصحابها عقد الملكية فقد بلغت نسبتها 05% من إجمالي المساكن الموجودة بالحي وتخص فئة السكان التي قامت بعملية تشهير للعقار، أما نسبة 35% فتمثل أصحاب عقود المشاع والذين أقاموا مساكنهم فوق أراضي مقسمة بينهم بالتراضي لتسريع عملية البناء بطرق غير قانونية، كما يقوم بعض الملاك بخلق تجزئات ترابية في حصصهم

لبيعها عن طريق عقود عرفية من أجل تسهيل التعقيدات والمضايقات من طرف الهيئات المكلفة بذلك .

شكل رقم (03):صيغة الملكية العقارية للمساكن المشيدة بالحي 2017



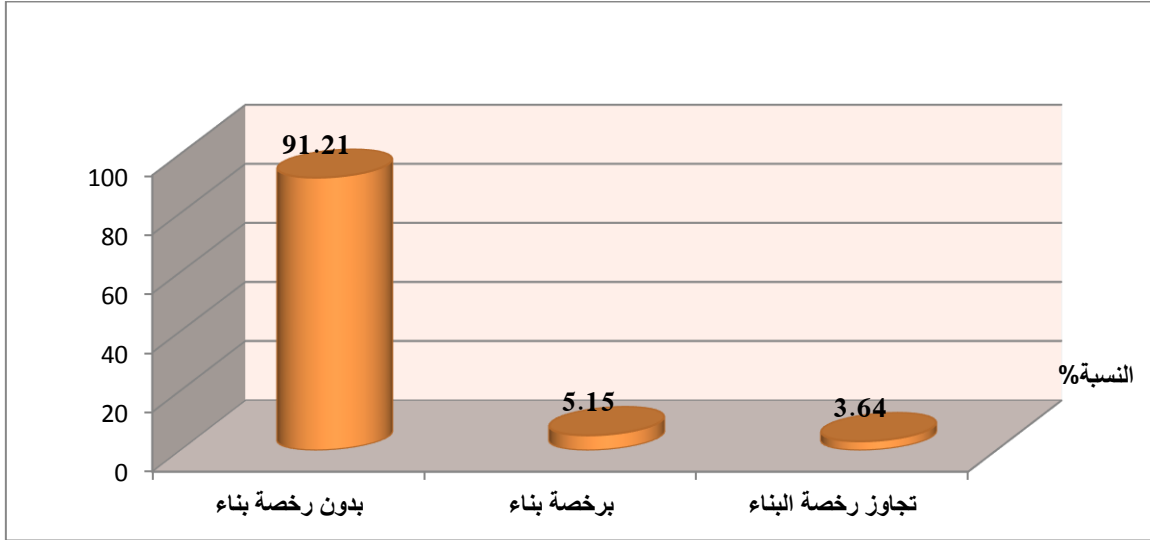
المصدر: استمارة بالمقابلة 2017

8-4- تحديد مدى احترام سكان الحي لمختلف الشروط والاجراءات القانونية في البناء:

من خلال الشكل البياني رقم(04) مانلاحظه في سكان حي سيدي عمارة عن مدى احترام أو عدمه لمختلف الشروط والاجراءات القانونية في البناء ، حيث نجد ما نسبته 91.21% من المساكن المنجزة بدون رخصة ، أما ما يعادل نسبة 5.15 % فهي برخصة بناء للمساكن الموجودة بمحاذاة الطريق الرئيسي للحي، أما المساكن والتي أنجزت برخصة بناء لكنها تجاوزت حدود رخصة البناء فتقدر بنسبة 3.64 % من المساكن المنجزة ، بحيث يمكن تصنيفه كحي فوضوي نظرا لتغلب البناءات التي انحزت دون رخصة أو تجوز حدودها ، ورغم تبني المشرع الجزائري إستراتيجيات وهذا لضمان احترام قواعد التعمير ، من خلال ممارسة الرقابة عن طريق آليات و هيئات للتحكم في حركية النشاط العمراني أكثر

واقعية وترسانة من القوانين للتخلص من ظاهرة البناءات الفوضوية، إلا أن الظاهرة استتعلت وبشده أكثر من قبل.

شكل رقم (04): تحديد مدى احترام سكان الحي لرخصة البناء



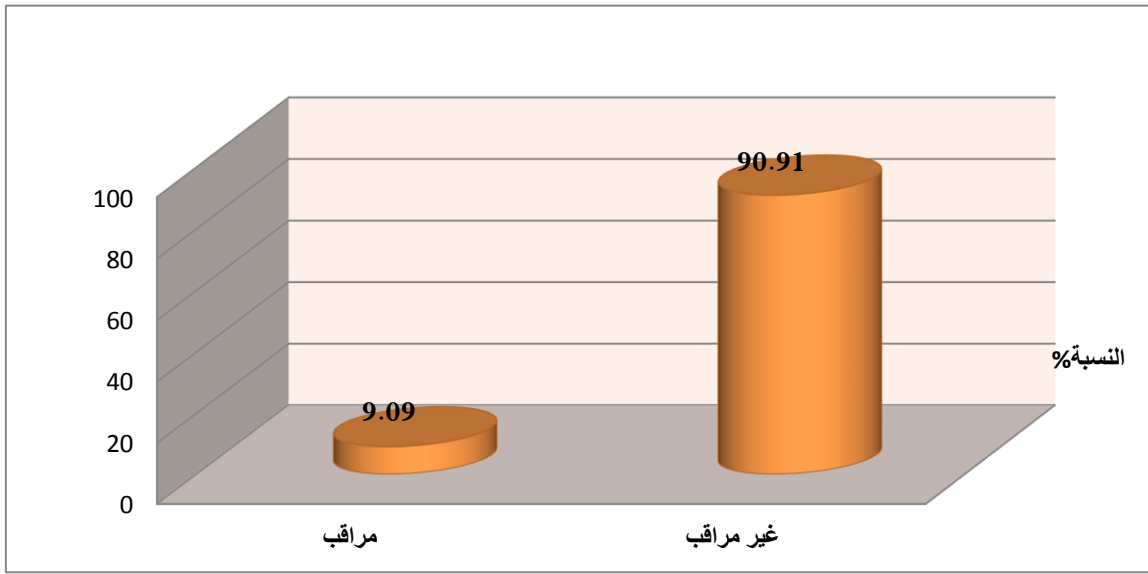
المصدر: استمارة بالمقابلة 2017

5-8- تحديد دور الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة في مجال العمران لحي سيدي عمارة:

من خلال الشكل البياني رقم (05) نلاحظ أن الزيارات للهيئات الرقابية أثناء وبعد انجاز المساكن، تتكاد تنعدم في الحي وتقدر بنسبة 09.09% من المستجوبين، لأن معظم المباني أنجزت بدون رخصة بناء وان وجدت فالبياني قد تجاوزها، سواء في تعدي على أحد الارتفاقات أو تجاوز الارتفاع المسموح به، وهذا نتيجة لتقاعس الأعوان المؤهلين قانونا، للقيام بعملهم في المراقبة لكل البنائيات في طور الإنجاز، والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها، في أي وقت، لكن غياب الردع من طرف هذه الأجهزة الرقابية، أدى لتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية بالحي بمعنى

غياب الجانب التطبيقي للقوانين ،لان الخل لا يتجلى في الجانب التشريعي أي عدم كفاءة النصوص القانونية التي هي معتبرة العدد بل للدور الذي تلعبه الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة ، في مجال العمران ومدى تطبيق النصوص القانونية.

شكل رقم (05): يوضح الرقابة العمرانية للمساكن المنجزة بحي سيدي عمارة

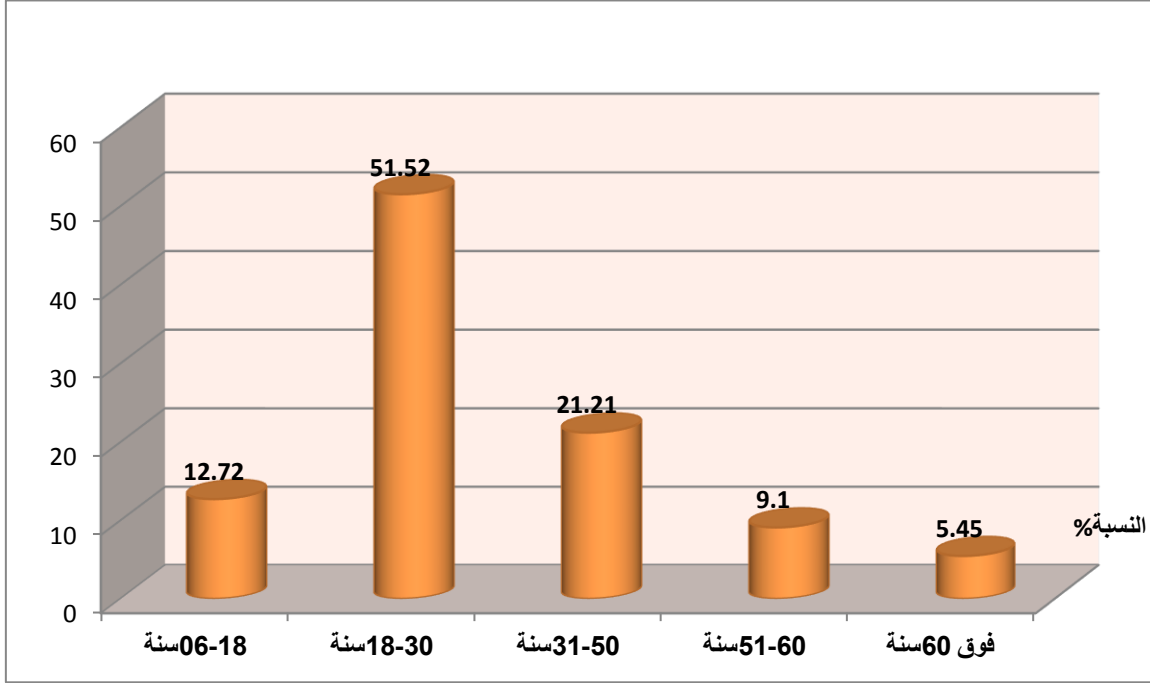


المصدر: استمارة بالمقابلة 2017

8-6- التركيبة السكانية حسب الفئات العمرية لحي سيدي عمارة:

من خلال الشكل البياني رقم (06) نلاحظ أن الفئة الغالبة هي فئة الشباب بنسبة 51.52% وهذا ما يعكس القدرات والامكانيات البشرية التي يتوفر عليها الحي، وما تتطلبه هذه الفئة من الاحتياجات الإدارية والتعليمية والصحية والترفيهية والدينية، وفي البنية الأساسية التي تتمثل في الشوارع والأزقة والممرات والأرصفة، وتوفير السكن اللائق بالدرجة الأولى حتى تتمكن من القضاء على البناء الفوضوي بالحي.

شكل رقم (06): يوضح الفئات العمرية لحي سيدي عمارة سنة 2017

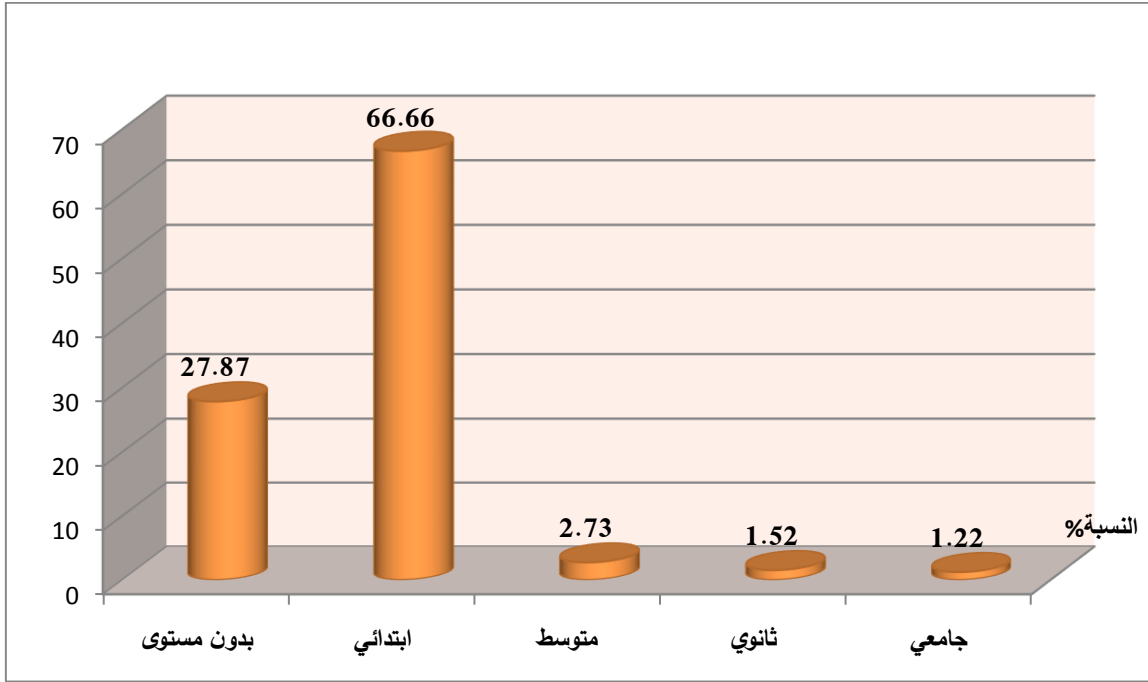


المصدر: استمارة بالمقابلة 2017

8-6-1- المستوى الدراسي للابناء :

من خلال الشكل البياني رقم (07) نلاحظ ان أكبر نسبة وتقدر بـ 66.66% من للافراد حاصلين على مستوى الابتدائي ، اما المستوى المتوسط والثانوي فلم يتعدى نسبة 3%، بالنسبة للمستوى الجامعي فبلغ نسبة 1.22%، إذ تعد نسبة ضئيلة جدا مقارنة مع مستويات أخرى وهذا دليل على تقشي الجهل، أما نسبة الأمية فقد بلغت في حي سيدي عمارة 27.87 % بالنسبة للأطفال الذين تتجاوز أعمارهم سن الدراسة ولم يدخلوا مدارس وهي نسبة عالية تفسرها محدودية المتعلمين ، وذلك لقلّة المدارس وازدحام صفوفها من ناحية أخرى، كما نجد عدم قدرة عائلات هذا الحي على تعليم ابنائهم وهذا راجع للدخل المنخفض حيث يفضلون التحاق أبنائهم بالعمل بدلا من متابعتهم للدراسة .

الشكل رقم (07) : يوضح المستوى الدراسي لأبناء حي سيدي عمارة

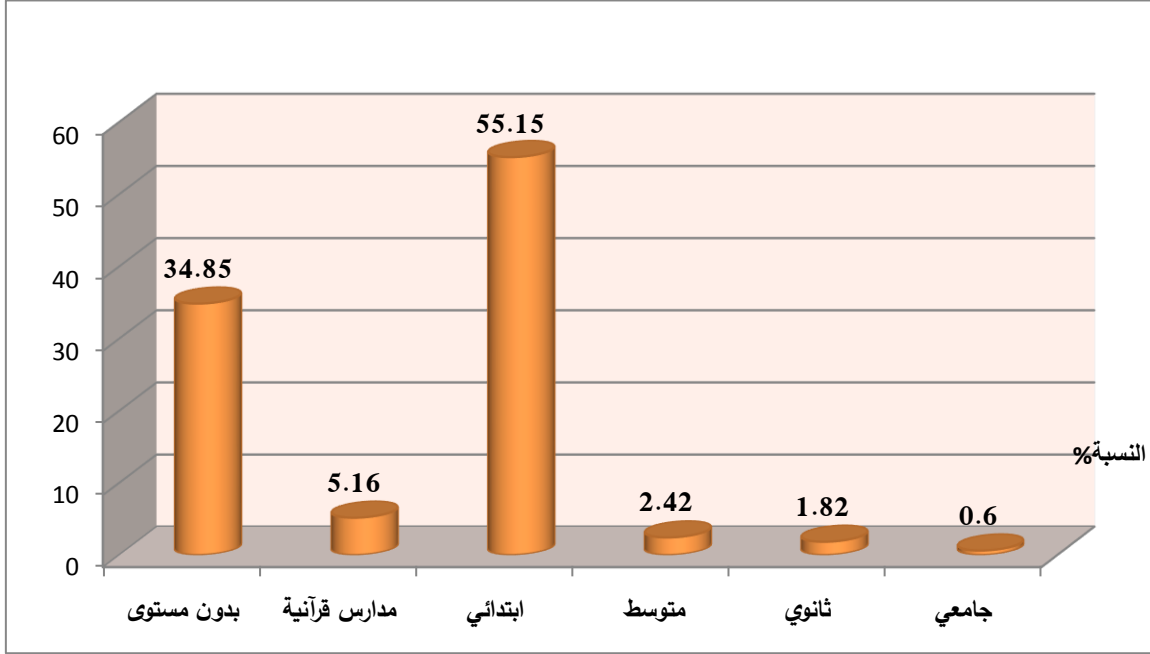


المصدر : استمارة بالمقابلة 2017

8-6-2- المستوى الدراسي للآباء :

من خلال الشكل البياني (08)، نلاحظ أن أكبر نسبة وتقدر بـ 66.66% من الآباء الذين مستواهم الدراسي لا يتعدى الابتدائي، أما نسبة 5.16% فدرسوا في المدارس القرآنية يحسنون القراءة والكتابة بصفة محدودة، أما مستوى المتوسط والثانوي والجامعي فلم تتجاوز نسبتهم 6% من مجموع الآباء المستجوبين، وما نسبته 27.87% بدون مستوى وعليه يمكن القول أن تقشي الأمية وانتشارها بين الآباء راجع إلى أن أغليبيتهم من أصول ريفية، قدموا إلى المدينة عن طريق الهجرة، وكانوا يعيشون في ظروف صعبة من حيث المستوى المعيشي ونقص كبير في المؤسسات التعليمية بجميع أنواعها وأطوارها التعليمية في مناطقهم الأصلية ، وبعض من الآباء حرموا من دخول المدارس بسبب ظروف الاستعمار التي كانت سببا مباشرا في حرمانهم من التعليم.

الشكل رقم (08) : يوضح المستوى الدراسي للآباء في حي سيدي عمارة

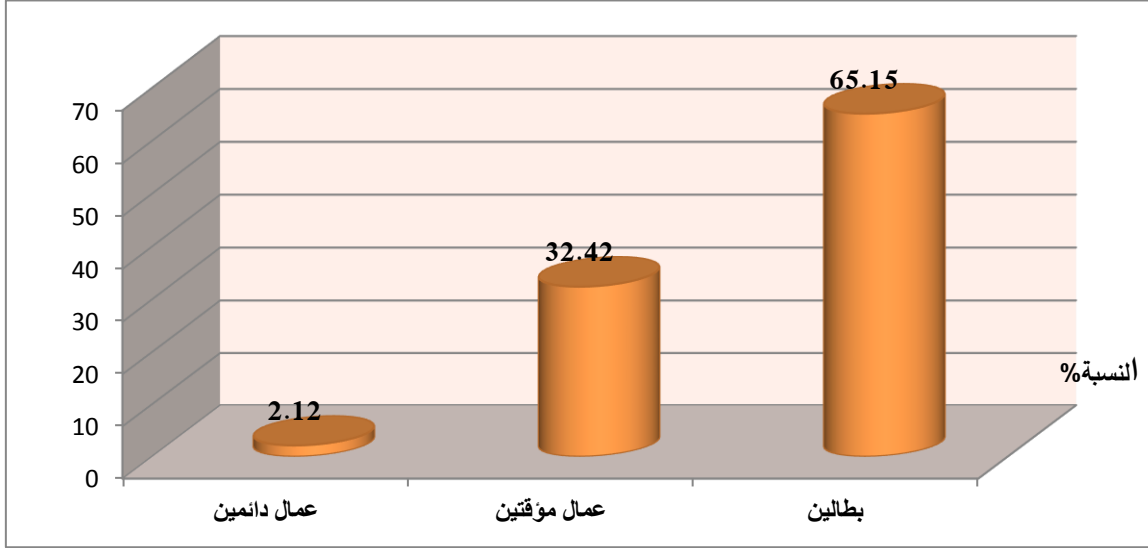


المصدر : استمارة بالمقابلة 2017

7-8- التركيبة الاقتصادية لسكان حي سيدي عمارة :

من خلال الشكل البياني رقم (09) نلاحظ أن نسبة البطالة في هذا الحي مرتفعة وتقدر بـ 65.15% من مجموع السكان الذين هم في سن العمل وهذا راجع لعدم توفر مناصب شغل من جهة ، ومحدودية المستوى العلمي والتأهيل للعمل من جهة أخرى، بالإضافة إلى أن معظم سكان هذا الحي من فئة اجتماعية هاجرت من الريف إلى المدينة من أجل البحث عن عمل، والحصول على حياة أفضل أما الافراد الذين يشغلون مهن ووظائف مؤقتة فقد بلغت نسبتهم 32.42% من مجموع الافراد الذين هم في سن العمل، أما فيما يخص الأفراد الذين يقومون بأعمال دائمة، فتبلغ نسبتهم 2.12% وهي نسبة قليلة جدا بالنسبة للبطالين وهذا مما يؤثر على الإمكانيات المادية للأسر.

الشكل رقم (09): يوضح الفئات العمالية النشطة وتوزيعها



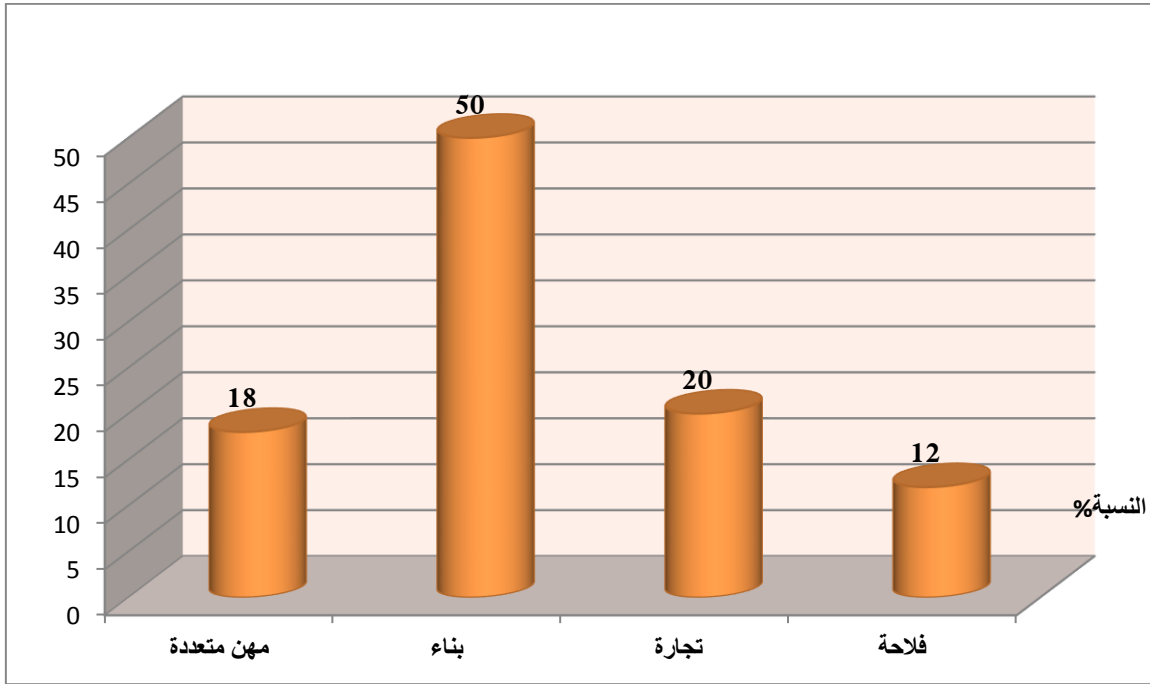
المصدر: استمارة بالمقابلة 2017

8-7-1- توزيع العمالة حسب الانشطة الاقتصادية لسكان لحي سيدي عمارة:

من خلال الشكل البياني رقم (10) يتضح أن أفراد الحي الذين يمارسون أعمال بنسبة كبيرة في ورشات البناء، حيث تتجاوز النصف من مجموع هذه الفئة، التي دفعتهم الظروف الاجتماعية القاسية في مواطنهم الأصلية، وهي مهن لا تعود عليهم بمدخول كبير، كما بلغت نسبة الأفراد الذين يمارسون التجارة الحرة 20% من مجموع العمال المستجوبين وهي مهن في مستوى تعليمهم وتأهيلهم وعاداتهم وتقاليدهم في أماكنهم الأصلية، وغالبا ما تمثل هذه الفئة القادمون من الريف بحالة ميسورة من الناحية الاقتصادية سعيا وراء حياة أفضل في هذا الحي، ويعد أصحابها من الطبقة ذات الدخل المتوسط، وتستطيع أن تبرهن من خلال نشاطاتها الاقتصادية على أنها قادرة على تحسين مستواها المعيشي والتأقلم مع الحياة الحضرية وتخصيص قدر معين من الميزانية لتطوير المسكن، أما بالنسبة للذين يمارسون نشاط الفلاحي فتقدر

نسبتهم 12% من مجموع الفئة المستجوبة ، وهذا لقرب الحي من الاراضي الفلاحية المجاورة فهم من الطبقة الميسورة الحال تستطيع التطوير في حياتها اليومية، أما الفئة التي تمارس نشاطات متعددة وتقدر نسبتها ب 18 % فهي فئة ضعيفة المدخول لايمكن ان تتطور في الحياة الاجتماعية يمكن أن نعتبرها طبقة فقيرة جدا.

الشكل رقم (10): يوضح توزيع العمالة على القطاعات



المصدر: استمارة بالمقابلة 2017

9- خلاصة التحليل:

من خلال الدراسة التحليلية لحي سيدي عمارة، يتضح لنا ان أكبر نسبة نزوح نحو هذا الحي كانت في التسعينات التي تعرف بالعيشية السوداء التي عرفت بالبلاد، لأسباب متعددة أهمها البحث عن الامن ثم حياة أفضل قرب المدينة، حيث كانت هذه بداية انتشار البناءات الفوضوية والمشيدة فوق أراضي فلاحية، تعود ملكيتها للخواص، بطريقة غير قانونية وتكاد تتعدم فيها المرافق العامة والضرورية لحياة سكانها، وبمرور الزمن كونت نسيجا عمرانيا يفتقر إلى التجهيزات العامة، وإلى هيكل واضحة للطرق والأرصفة، حيث بلغت عدد المساكن التي يملك أصحابها عقود عرفية 60% الموجود في الحي و5% بالنسبة للمساكن التي لها عقد الملكية، أما الملكية المشاعة فهي تقدر ب 35% من مجموع المساكن، حيث نجد ما نسبته 91.21% من المساكن المنجزة بدون رخصة ، بحيث يمكن تصنيفه كحي فوضوي نظرا لتغلب البناءات التي انحزت بدون رخصة أو تجوز حدودها ، لكن غياب الردع من طرف هذه الاجهزة الرقابية أدى لتقشي ظاهرة البناءات الفوضوية بالحي ، بمعنى غياب الجانب التطبيقي للقوانين ، كما يتميز هذا الحي بالنقص في الخدمات الاجتماعية والمرافق الضرورية ومع غياب التهيئة بالحي تصبح الحياة الاجتماعية صعبة، حيث وضحت معطيات الدراسة أن 56.97% من سكان حي سيدي عمارة أصلهم من مدينة المسيلة ومانسبته 30% من اولاد ماضي والباقي من مناطق أخرى ، حيث بلغت نسبة تقشي الأمية بهذا الحي نحو 27.87% من مجموع الأفراد الذين بلغوا سن التعليم وأكثر، وهو مؤشر يدل على محدودية المستوى التعليمي في هذا الحي بصفة خاصة والأحياء الفوضوية بصفة عامة ، بالنسبة للبطالة فتقدر ب 65.15% من الافراد المستجوبين في الحي، و منهم من يمارس أعمال ومهن منحصرة في ورشات البناء بنسبة 50% من الأعمال المؤقتة.

10- تحليل الفرضيات:

-الفرضية الاولى: عدم تحميل المشرع المسؤولية الشخصية للمكلفين بتنفيذ القوانين المنظمة لل عمران، و العوائق التي تحول دون تجسيدها في الميدان، اسهم وبدرجة كبيرة في التراخي والتهاون في تطبيق القانون على المخالفين.

-الفرضية الثانية:عدم نجاعة القوانين المنظمة لل عمران للحد من ظاهرة البناء الفوضوي ترجع الى عدم صرامة في التطبيق القوانين على المخالفين.

- من خلال الفرضيتين نجد أنهما تحتويان على مؤشرين هما القانون المنظم لل عمران ، والمكلف بالتنفيذ ، إذ هما مرتبطان ومتداخلان ويؤديان الى نتيجة واحدة وهي اشكالية تطبيق هذه القوانين في الميدان لهذا لا يمكن فصلهما اثناء تحليل الفرضيات.

10-1- تحليل استمارة بالمقابلة موجهة لسكان حي سيدي عمارة:

- للتأكد من صحة الفرضيتين فقد وجهت استمارة بالمقابلة لعينة من سكان حي سيدي عمارة ، وبعد دراسة الاجوبة وتحليلها توصلنا الى إجابة نموذجية وهي كالآتي:

أولاً- معرفة مدى احترام أو عدمه سكان حي سيدي عمارة لمختلف الشروط والاجراءات القانونية أثناء البناء ،حيث نجد ما نسبته 91.21% من المساكن المنجزة بدون رخصة، أما ما يعادل نسبة 5.15% فهي برخصة بناء للمساكن الموجودة بمحاذات الطريق الرئيسي للحي نظرا لوجود بعض المضايقات من طرف السلطة، أما المساكن والتي أنجزت برخصة بناء لكنها تجاوزت حدود الرخصة فتقدر بنسبتها ب

3.64% من المساكن المنجزة ، بحيث يمكن تصنيفه كحي فوضوي نظرا لتغلب البناءات التي انجزت دون رخصة أو تجوز حدودها ورغم وجود قوانين ردية ضد المخالفين وهذا لضمان احترام قواعد التعمير، إلا ان البناء الفوضوي ازداد بمعنى عدم احترام سكان حي سيدي عمارة لمختلف الشروط والاجراءات القانونية أثناء البناء .

ثانيا- عن طريق استجواب سكان الحي بالنسبة دور الذي تلعبه الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة في مجال العمران ، وجدت أن زيارات الهيئات الرقابية أثناء وبعد انجاز المساكن، تكاد تنعدم في الحي وتقدر بنسبة 09.09% من المستجوبين الذين زارتهم هيئات الرقابة وهذا لأن معظم المباني أنجزت بدون رخصة بناء ،وان وجدت فالباني قد تجاوزها ،سواء في تعدي على أحد الارتفاقات أو تجاوز الارتفاع المسموح به، وهذا نتيجة لتقاعس الأعوان المؤهلين قانونا وعدم تحملهم المسؤولية، للقيام بعملهم في مراقبة لكل البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء، والإطلاع عليها في أي وقت، لكن غياب الردع من طرف هذه الاجهزة الرقابية أدى لتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية بالحي ،بمعنى غياب الجانب التطبيقي للقوانين ،لان الخلل لا يتجلى في الجانب التشريعي أي عدم كفاءة النصوص القانونية التي هي معتبرة العدد، بل للدور الذي تلعبه الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة في مجال العمران نظرا لعدم تحميل المشرع لهم المسؤولية التقصيرية في تنفيذ القوانين وتطبيقها في الميدان ،زاد من ضعف المنظومة القانونية، وكل هذا يثبت صحة الفرضيتين.

10-2- تحليل استمارة بالمقابلة موجهة للمسؤولين:

استمارة بالمقابلة هي وسيلة من وسائل البحث العلمي تساعد على تقريب الحقائق الى الواقع وهي محادثة أو حوار موجه بين الباحث من جهة وشخص أو أشخاص آخرين من جهة أخرى ، بغرض جمع

المعلومات اللازمة للبحث والحوار يتم عبر طرح مجموعة من الأسئلة من الباحث التي يتطلب الإجابة

عليها من الأشخاص المعنيين بالبحث ،ولتثمين محتوى هذه المذكرة تم تدعيمها بمقابلات مع:

-السيد: س مسؤول في مديرية التعمير بالمسيلة .

-السيد: س مسؤول في مصلحة التقنية لبلدية المسيلة.

-السيد: س عضو في جمعية لجنة الاحياء بالمسيلة.

واخذ رأيهم فيما يخص عنوان المذكرة" مدى نجاعة القوانين المنظمة لل عمران في مواجهة البناءات

الفوضوية بالمسيلة "حيث تم طرح بعض الاسئلة المتعلقة بالموضوع للإلمام بمختلف التوجهات و الآراء

وبعد المقابلات التي أجريت مع السادة، ودراسة الأجوبة وتحليلها، توصلنا الى إجابة نموذجية لمضمون

المقابلات وهي كالاتي:

-هل النصوص القانونية الحالية كافية لمعالجة ظاهرة البناءات الفوضوية ؟

-الجواب الاول : بالنظر الى النصوص المنظمة لل عمران والنظام المسير لها ، يمكننا القول أن مشاكل

البناء الفوضوي لا يمكن حله عن طريق هذه النصوص، لذا يجب اعادة مراجعة بعض القوانين والمرسيم

المتحكمة فيه، وكذا استحداث نظم جديدة، وتطبيق سياسة محكمة للحد من ظاهرة البناء الفوضوي.

- مامدى نجاعة الاجراءات المتخذة من طرف الدولة، في مجال تطبيق القانون على المخالفين ، من

اجل تحقيق إستراتيجية ناجعة للحد من ظاهرة البناء الفوضوي؟

-جواب الثاني: هنالك استراتيجيات جديدة متخذة من طرف الدولة ،والهيئات الحكومية، للحد من ظاهرة

البناء الفوضوي، تبقى غير مجدية طالما يوجد العامل البشري والذي يؤثر بشكل سلبي على القرارات.

- هل اشكالية تطبيق القوانين المنظمة لل عمران متصلة مباشرة بنقص و غموض في التشريع أم بصعوبات

التطبيق في الميدان؟

- **جواب الثالث :** إن القوانين المنظمة للعمّان تعد تنظيمًا هدفها التحكم في المجال العمراني، إلا أن

تدخل بعض العوامل الخارجية (البشرية) حال دون تطبيقها بصرامة و بصورة كاملة ومنتظمة ، بالإضافة

الى الثغرات الموجودة في النصوص القانونية ،التي لم تؤدي الى صعوبة تطبيقها وإنما الى سهولة

الاستفادة منها في استغلالها ، بطرق ملتوية تعمل على تكاثر البناء الفوضوي بشكل اكبر ، اذن هي

اشكالية تطبيق هذه القوانين في الميدان.

-مامدى فعالية التشريعات والقوانين المنظمة للعمّان، في مجال الرقابة الوقائية للحد من ظاهرة البناءات

الفوضوية بالمسيلة؟

-**جواب الرابع:** تبني المشرع الجزائري آليات وهذا لضمان احترام قواعد التعمير ، من خلال ممارسة الرقابة

عن طريق آليات وهيئات للتحكم في حركية النشاط العمراني أكثر واقعية ، وترسانة من القوانين للتخلص

من ظاهرة البناءات الفوضوية، إلا أن الظاهرة استغللت وبشدة أكثر من قبل ،وهذا راجع الى عدم

الصرامة في التطبيق ،والعوائق التي تواجهها أجهزة الرقابة الإدارية والتقنية المكلفة بضبط المخالفات، في

القيام بمتابعة مرتكبي المخالفات بطريقة فعالة

-هل هنالك مسؤولية شخصية تقع على عاتق للمكلفين بتنفيذ القوانين المنظمة للعمّان، في حالة عدم

تطبيق القانون على المخالفين؟

-**الجواب الخامس:** عند اطلاعنا على القوانين المنظمة للعمّان نلاحظ عدم تحميل المشرع المسؤولية

الشخصية للمكلفين بتنفيذ القوانين في حالة عدم تطبيق القانون على المخالفين، زاد من ضعف

المنظومة القانونية، ومن خلال هذه المقابلات والنتائج المتوصل اليها تاكيدا يثبت صحة الفرضيتين.

11- خلاصة الفصل:

ومن خلال هذه النتائج التي توصلت اليها بعد الدراسات الميدانية، تدفعنا الى القول إن سياسة التسيير العمراني المنتهجة في هذا القطاع، هو تسيير غير عقلاني مبني على العشوائية، لا يستند الى معايير الكفاءة، فبالرغم من الدور الرقابي الذي تلعبه التراخيص وشهادات الرقابة على عمليات التهيئة والتعمير، و التوافق مع التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي و مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إلا أن هذا الدور يظهر من خلال النصوص القانونية فقط، أما على أرض الواقع فإن هذه الرخص و الشهادات يلاحظ أنها ليس لها دور فعال ومؤثر في مجال التنظيم العمراني، و هذا يرجع إلى إهمال وتقاعس السلطات المحلية في معظم الاحيان تكون هي المسؤولة عن تحويل هذه الاليات من اليات قانونية الى غير قانونية، بالتدخل الشخصي في قراراتها، وهذا إن كان يدل على شيء، فإنما يدل على ضعف الاليات المتحكمة في التنظيم العمراني واحتوائها على ثغرات، تساعد في اختراقها وتحويلها للمصالح الشخصية و عدم تحميل المشرع المسؤولية الشخصية للمكلفين بتنفيذ القوانين في حالة التقصير، زاد من ضعف المنظومة القانونية، حيث أن النقائص والثغرات التي تحتويها الاجراءات التي سنها المشرع الجزائري لم تؤدي الى للقضاء على البناء الفوضوي، بل وبالعكس فقد ساعدت على الاستفادة منها، واستغلالها بطرق ملتوية، حيث يمكننا القول أن هناك غياب تام لتطبيق آليات وقوانين التنظيم العمراني، وكذلك تدخل العوامل الخارجية (البشرية) كأصحاب رؤوس الاموال، وفي بعض الاحيان السلطة الأعلى في قراراتها يمكن أن يبطل مصداقية هذه الآليات وفعاليتها، من اجل الحد من ظاهرة البناء الفوضوي، وهذا كله يقودنا الى تأكيد صحة الفرضيتين.

12- الخاتمة العامة:

لطالما كانت ظاهرة البناء الفوضوي ، هي الآفة ذات الجوانب المتعددة ، حيث أدت إلى تشويه النسيج العمراني، وتدهوره وهذا بسبب خرق ومخالفة أحكام وقواعد البناء والتعمير، بالرغم من أن القوانين والتنظيمات قد وضعت آليات وميكانيزمات للرقابة القبلية والبعدية من أجل ضمان حركة النشاط العمراني ،لفرض إحترام أدوات التهيئة والتعمير، وهذا من أجل حماية النظام العام العمراني ، إلا أن الواقع يثبت وجود حلقة مفقودة في العملية الإدارية ،حيث أنه رغم وجود القوانين والتنظيمات التي تنص على تنظيم النشاط العمراني، وكذا المكلف بتطبيق هذه القوانين محددة، وهي السلطة الإدارية، والاجراءات التي تطبق على المخالفين في ميدان البناء والتعمير معروفة لديهم، لكن رغم كل ذلك فظاهرة البناءات الفوضوية، تكاثرت أكثر فأكثر، إذن الحلقة المفقودة هي إشكالية تطبيق هذه القوانين في الميدان ، فالواقع يثبت الوضع الكارثي الذي آلت إليه مدينة المسيلة من جراء عدم الصرامة في تطبيق القوانين على المخالفين، فهناك خلل يتمثل في غياب دور الجهات الإدارية، من جهة، وكذلك الجهات القضائية من جهة ثانية، إذ قد يحدث للأخيرة أن لا تحسم في النزاعات بالسرعة المطلوبة، و هذا راجع لإجراءات التقاضي الطويلة، في هذا المجال،ضف إلى ذلك، وجود توجه قديم يوجب التسامح والصلح مع المخالفين لقواعد العمران كل هذا ساهم في تقادم الوضع الحالي للبناء الفوضوي ، في ضواحي المدينة، و كل هذا يقودنا إلى نتائج واقتراحات أهمها :

أولا :النتائج المتوصل إليها:

1- عدم تحميل المشرع المسؤولية الشخصية للمكلفين بتنفيذ القوانين ساهم وبدرجة كبيرة في التراخي

والتهاون في تطبيق القانون على المخالفين.

- 2- منح الاختصاص للوالي في حالة تقصير رئيس المجلس الشعبي البلدي للهروب من تنفيذ قرارات الهدم المتعلقة بمحاربة البناء الفوضوي، يمكن تفسيره بأنه إجراء ساهم هو الآخر في نمو البناء الفوضوي.
- 3- عدم تكاتف الجهات القضائية سواء الإدارية أو الجزائية في ضبط مخالفتي العمران وتوقيع أقصى العقوبات عليهم، وعدم التسامح معهم تحت مبدأ قوة القانون الملزمة وضرورة تطبيقه.
- 4- قصور النصوص القانونية وذلك من خلال تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة، وتقاعس الإدارة في القيام بعملها وبطئها في إجراءات التقاضي لعميلة البناء الفوضوي.

- ثانيا: التوصيات والقترحات التالية:

- 1- من الضروري تبسيط وتسهيل إجراءات الحصول على مختلف الرخص والشهادات.
- 2- على المشرع أن يزويد الإدارة بكل الوسائل وعلى الخصوص البلدية، لأنها تتحمل الشق الأكبر من المسؤولية في مكافحة البناء الفوضوي ومظاهر التشوه العمراني، ولذلك نقترح على الدولة تخصيص مساعدات مالية للقيام بهذا الدور الفعال.
- 3- العمل على تكوين الاطارات المكلفة بتطبيق القانون، وذلك من خلال تنظيم تربيصات لتذليل الصعوبات التي تواجه المكلفين بمتابعة تطبيق هذا القانون، وتوسيع التشاور بين الفاعلين في مجال العمران.
- 4- تدريس قانون التهيئة والتعمير في التكوين القاعدي للقضاة، وذلك أن هذا الأخير يثير منازعات معقدة، يصعب في الكثير من الأحيان استيعابها، لذا يجب على القاضي أن يكون مطلع ولو بجزء من المفاهيم حتى لا يفوض جميع اختصاصاته للخبير.

5- يجب تحميل المسؤولية القانونية لأهلها حتى نتجنب سلبية الإدارة على رأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي ، في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي، وسوء تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالبناء الفوضوي

6- تفعيل دور شرطة العمران داخل وخارج المحيط وذلك بتحفيظها وتدعيمها بالإمكانات المادية والبشرية.

7- توسيع الحماية القانونية الأعوان المؤهلين بمراقبة البناءات حتى بعد تأدية مهامهم وذلك دفعا للمضايقات التي قد تعترضهم.

- وفي الاخير أتمنى أن يكون هذا البحث قد أحاط بصفة وافية بمختلف جوانب موضوع البناء الفوضوي لماله من أهمية بالغة، ومحاولا إيصاله إلى درجة كبيرة من الوضوح للباحثين، وأن يكون فاتحة لجهود تبذل في مجال مواجهة ظاهرة البناءات الفوضوية مستقبلا.

قائمة المصادر

و المراجع

أولا : المراجع باللغة العربية

أ /الكتب:

01- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ط .السابعة ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، مصر ، 2005 ،

02- سماعي شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية و تحليلية ، دار الهومة الجزائر،2002/2005.

03- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003

04- الصادق مزهود، ازمة السكن في ضوء المجال الحضري ،دار النور، الجزائر،1995،صفحة 63

05- احسان محمد الحسن ،موسوعة علم الاجتماع الدار العربية للموسوعات ص367

06- حامد الشريف ،المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص ،دار المطبوعات الجامعية ،الاسكندرية ،مصر 1994 ،ص29.

07- بشير التيجاني، التحضر والهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997، ص 56.

08- بشير التيجاني الهيئة العمرانية واشكالية التحضر في الجزائر.ورقت بحث، الكويت .2000، ص:51.

09- نذير عبد الله، السكن في العالم الثالث، ط 1982، ص 61.

10- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الحقوق العقارية والحقوق العينية العقارية ، دار هومة الجزائر 2004، ص :21-22.

11- محمودي عبد العزيز ،آليات تطهر الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،منشورات البغدادي،2009،ص :66.

ب/الرسائل الجامعية:

*رسائل دكتوراه:

1-عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مذكرة الدكتوراه، تخصص قانون ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، دون سنة

*رسائل ماجستير:

1- تكواشت كمال ،الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي ف الجزائر ، مذكرة ماجستير ،

تخصص علوم قانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة باتنة، . 2008/2009

2- جبري محمد ، التآطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية ،

كلية الحقوق،جامعة الجزائر،(ب س) .

3- شروقي محترف ، البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية ،مذكرة إجازة المدرسة العليا

للقضاء2008/2005

4-رمضان شيكوش شوقي :العمران وأخطار الفيضانات، دراسة حالة التجمعات الكبرى

المتواجدة على مستوى شط الحضنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير التقنيات

الحضرية، فرع التسيير الإيكولوجي للمحيط الحضرم، جامعة الدسيلة، 2008.

ج/المحاضرات:

1- ليلي زروقي محاضرات في التهيئة والتعمير،ألقيت لطلبة المدرسة العليا للقضاء،2007،ص09-10

2- الملتقى الدولي الأول حول تسيير المدن معهد تسيير تقنيات حضرية بالمسيلة (بدون سنة)

د/الجرائد:

1- أحمد زقاري، أزيد من 111 ألف سكن هش و فوضوي بالجزائر ، جريدة الشروق العدد 29،2442،

اكتوبر2008.

2- زين العابدين جبارة، " مادة الأميونت تؤدي إلى الاصابة بسرطان الرئة"، جريدة الشروق، العدد،

2240، 04 مارس 2008

و/ التقارير و المنشورات:

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008.
- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2012.
- منشورات ديموغرافيا الجزائر، ديوان الوطني للإحصاء، 2016،.

هـ/مجلات:

- 1 - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد الثالث بدون سنة

ي/المواقع الالكترونية:

1-<https://www.goole.com> 2017

ثانيا /المراجع بالفرنسية:

- 1-Farouk Benatia , agrégat ou cité ,S N E D , Algérie 1980, p.77
- 2-Dictionnaire Encyclopédique , Dictionnaire Guillet de la langue française, édition Guillet, de Sébastopol, 75001-Paris, France., p. 96
- 3- Ministère d' équipement , le grand projet urbain. Alger 21 siècle 59
- 4 - jean-paul -lacawe,les methods de l.orbanisme,2eme edition,que saisje,France,1993,p108
- 5- Maouia Saidouni, , **Element d'introduction à l'urbanisme**, casabah edition,Algérie,2000, 260 pages

ثالثا/ القوانين :

القوانين العادية:

- 1- قانون 18/83 المؤرخ في 18/08/1983،المتعلق حياة الملكية العقارية الفلاحية ،جريدة رسمية

عدد 2045.

2- قانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في

01ديسمبر والمتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة الرسمية عدد 17 صادر في 2004/11/10.

4- قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب قانون 05-

04، الجريدة الرسمية، العدد 52.

5- قانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة الرسمية عدد 71

صادر في 2004/11/10.

ب/ الاوامر :

1- الامر 73/71 المؤرخ في 11/08 /1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ،جريدة رسمية عدد 76

2- الامر رقم 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة

عليها وحمايتها ، جريدة رسمية عدد 34 ،صادرة في 14/08/1985.

ج/المراسيم التنفيذية

1- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 والمؤرخ في 28/05/1991 المتضمن تحديد كفاءات تحضير شهادة

التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ،

جريدة رسمية عدد 26 ، صادرة في 28/05/1991 .

2- مرسوم رقم 388-08 المؤرخ في 27-11-2008 المتعلق بالمفتشية العامة للعمرا البناء وطرق

تعيينها.

3- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 والمؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل

الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريد رسمية عدد 26، صادرة في 28/05/1991

4- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ

في 07/01/2006 جريدة رسمية عدد 01 صادرة في 08/01/2006.

قائمة

الملاحق

الملحق رقم (01): استمارة بالمقابلة موجهة لسكان حي سيدي عمارة

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

ميدان تسيير التقنيات الحضرية

استمارة مقابلة لإنجاز بحث حول.

مدى نجاعة القوانين المنظمة لل عمران في مواجهة

البناءات الفوضوية بالمسيلة

دراسة حالة سيدي عمارة

مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة ماستر

من اعداد :

الطالب بريكي يوسف

تحت إشراف :

د. لخضر حمينة يوسف

" البيانات الواردة في الاستمارة سرية ولا تستخدم إلا للأغراض العلمية للبحث "

جوان 2017

معلومات خاصة برب العائلة

01-السن..... مكان الميلاد..... المستوى الدراسي..... الوظيفة.....
مكان العمل.....

02-عدد افراد اسرتك

- عدد افراد اقل من 20 سنة
- عدد افراد من 20 الى 40 سنة.....
- عدد افراد من 40 الى 60 سنة.....
- عدد افراد من 60 سنة فما فوق.....

03-مستوى الدراسي للابناء

- عدد الابناء الغير متمدرسين.....
- عدد الابناء في المستوى الابتدائي
- عدد الابناء في المستوى المتوسط
- عدد الابناء في المستوى الثانوي.....
- عدد الابناء في المستوى الجامعي

04-ما هو موطنك الاصلي.....

-بيانات حول الحي والمسكن :

05-كيف حصلت على الأرضية

06-هل تملك عقد لمسكنك ومانوعه.....

07-هل تم بناء المسكن برخصة بناء.....

08-ما هي مساحة المسكن:.....

09- عدد الغرف:.....

10-الموادالمستعملة في البناء:.....

11-هل سبق وأن جائتك شرطة العمران.....

12-هل قمت بتسوية المسكن من الناحية القانونية.....

13-ماهو تاريخ اقامتك بحي سيدي عمارة:.....

14-كيف هي حالة المسكن.....

15- ماهي المشاكل المطروحة في الحي.....

16-هل يعاني الحي من نقص في التجهيزات.....

17-في رأيك ماهو سبب نقص هاته التجهيزات.....

18-هل هناك مساحات خارجية من مساحات الخضراء،مواقف سيارات ، اماكن للراحة، التقاء

وللعلم الاطفال.....

19- كيف هي حالة الطرقات بالحي.....

20-هل انتم موصولين بجميع انواع الشبكات حدالنوع.....

21-ماهي أسباب نزوحك إلى الحي(البحث عن عمل ، للتقرب من المدينة ،اسباب اخرى)

.....

22-في أي سنة تمت اقامتكم بالحي.....

23-هل تعلمون متى كان تشييد اول مسكن بالحي.....

24-في أي فترة كان النزوح بشكل كبير

25-هل تريد الاستقرار بالحي.....

المصدر: من انجاز الباحث2017

الملحق رقم (02): استمارة بالمقابلة موجهة للمسؤولين حول حي سيدي عمارة

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

ميدان تسيير التقنيات الحضرية

استمارة مقابلة لإنجاز بحث حول.

مدى نجاعة القوانين المنظمة لل عمران في مواجهة

البناءات الفوضوية بالمسيلة

دراسة حالة سيدي عمارة

مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

من اعداد :

الطالب بريكي يوسف

تحت إشراف :

د. لخضر حمينة يوسف

" البيانات الواردة في الاستمارة سرية ولا تستخدم إلا للأغراض العلمية للبحث "

جوان 2017

السيد : س عضو في جمعية لجنة الاحياء بالمسيلة.

01-بصفتك عضو في جمعية لجنة الاحياء بالمسيلة كيف ترى من ناحية التهيئة العمرانية حي سيدي عمارة؟.....

02-بعد الاجتماعات الدورية مع ممثل حي سيدي عمارة هل توجد نقائص بحييهم وفيما تتمثل إذاكانت موجودة؟.....

03-من المسؤول على هاته النقائص؟.....

04-هل قامو بتقديم شكاوى أو الإتصال بالجهات المعنية . وكيف كان الرد ؟

.....

05- ماهو سبب نقص التجهيزات في الحي؟.....

06-في رأيك ماهي الحلول الممكنة لتوفيرهذه التجهيزات.....

07-نلاحظ أن السكنات غير موزعة بشكل منتظم على الحي حيث أن المساحة الكبيرة منه شاغرة لماذا؟.....

-السيد: س مسؤول في مديرية التعمير والبناء،هل قتمت بزيارة على مستوى الأحياء

-السيد: س مسؤول في مصلحة التقنية لبلدية المسيلة

01- بصفتكم مسؤولين عن عمليات التعمير والبناء،هل قتمت بزيارة على مستوى الأحياء الشعبية؟.....

02-مارأيكم في حي سيدي عمارة من ناحية التهيئة العمرانية؟.....

.....
03- في أي سنة تكون حي سيدي عمارة؟.....

04- هل احترام سكان الحي لمختلف الشروط والاجراءات القانونية في البناء من رخص

وشهادات؟.....

05- هل النصوص القانونية الحالية كافية لمعالجة ظاهرة البناءات الفوضوية ؟

.....

06- ماهو دورالهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة في مجال العمران في حي سيدي عمارة ؟

.....

07- مامدى نجاعة الاجراءات المتخذة من طرف الدولة، في مجال تطبيق القانون على المخالفين ،من

اجل تحقيق إستراتيجية ناجعة للحد من ظاهرة البناء الفوضوي؟

.....

08- هل اشكالية تطبيق القوانين المنظمة للعمران متصلة مباشرة بنقص و غموض في التشريع ام

بصعوبات التطبيق في الميدان؟.....

09- مامدى فعالية التشريعات والقوانين المنظمة للعمران في مجال الرقابة الوقائية للحد من ظاهرة

البناءات الفوضوية بالمسيلة؟

.....

10- هل هنالك مسؤولية شخصية تقع على عاتق المكلفين بتنفيذ القوانين المنظمة للعمران في حالة عدم

تطبيق القانون على المخالفين؟

.....

الملحق رقم (03): نموذج خاص بالرخص والشهادات العمرانية

26	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :	.....
دايرة :	.....
بلدية :	.....
طلب رخصة التجزئة		
(الرسوم التنفيذي رقم 15-19 للورخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كميّيات 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 والبنيات الموجودة :	.....
10 - مشتعلات البنيات الموجودة ومقاساتها :	.....
11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :	.....
12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :	.....
13 - مشتعلات 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 :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(الرسوم التنفيذية رقم 15-19 للورخ 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)
 الساكنة(ة) بـ
 بخصوص أشغال :
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى القرار رقم للورخ في والتضمن إنشاء الشباك الوحيد للكلف 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 ومساحتها 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 :

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 للورخ 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 القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :
- 7 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 8 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :
- 9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
- 10 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :
- 11 - مشتعلات البنيات الموجودة ومقاساتها :
- 12 - مشتعلات الشوارع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 14

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء.

(الرسوم التنفيذية رقم 15-19 للورخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 للوافق 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).....
السكن (ة) بـ.....
بخصوص أشغال.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم..... للورخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد الكلف 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 الأجل المحددة أعلاه.
المادة 5 : تلصق 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 السالمة الأولى.
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والهندسون المعماريون والشرفون على الإنجاز بإشغال الأشغال على مسؤوليتهم وتحمل كل الأخطار.
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون اللسان بحقوق الغير.
المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

اللائحة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :**طلب رخصة البناء**

(الرسوم التنفيذية رقم 15-19 للورخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 للوافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات 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 الأرحية :
- 8 - طبيعة الطلب :
- 9 - نوع المشروع :
- 10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرحية والبنائيات الموجودة :
- 11 - مشتملات البنائيات الموجودة ومقاساتها :
- 12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 13 - الأجل المقترح لإتجاز أشغال البناء :
- 14

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 للورخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات 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)
 الساكنة(ة) بـ
 بخصوص أشغال :
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
 وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
 بالنسبة للبناءات المسترجعة من الجمهور والبناءات 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 البناءة التي تحت 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 رخصة الهدم

(الرسوم التنفيذي رقم 15-19 للورخ 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، الأنسة، السيد)
 الساكن (ة) بـ :
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في
 والتضمن إنشاء الشباك الوحيد للكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ..... بتاريخ

يقدر ما يأتي :

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

المادة 2 : تصيح رخصة الهدم متقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل سنة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا الغيت 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 بإجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون اللسان بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 للؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 للوافق 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 للكتابة أو الاستعمال :
- 6 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :
- 7 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 8 - طبيعة الطلب :
- 9 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :
- 10 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :
- 11 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 12 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :
- 13 -

حرب في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 للورخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 للوافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات 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 :
داشرة :
بلدية :

لوحة الورشة

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

اللف، رقم
1 - رخصة مسلعة بتاريخ :
2 - مشروع إنجاز / هدم
الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ
وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ
حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ
وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ
وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو
وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ
3 - صاحب المشروع :
4 - للشرف، على الإنجاز :
5 - للؤسسة للكلفة بالإنجاز :
6 - أجل الإنجاز :
7 - تاريخ فتح الورشة :

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 للورخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 للوافق 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 :
تظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكن (ة) بـ :
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم للورخ في
والتضمن إنشاء الشباك الوحيد الكلف
بتحضير عقود التعمير.
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها 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 الأجل المحدد والقررة 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 للمستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان
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 ويتحمل 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 ب مكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة