



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية
مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير مدينة
الموضوع :



المخالفات العمرانية وأثرها على المشهد العمراني
- دراسة حالة حي المويطة بالمسيلة -

تحت إشراف الأستاذ :

- فايد البشير

من إعداد الطلبة :

- جعيج غلاء

- قلاوي حمزة

- بن عمر عبد المالك

- مريشيش حسام

- بريكات عادل

تشكرات

الحمد لله الواحد الأحد والفضل للذي خلق السماوات بلا عمد، وقسم الرزق

ولم ينس أحد، له الحمد حتى يرضى وله الحمد إذا رضي، ونحمده كثيراً

على أن يسر لنا أمرنا في القيام بهذا العمل، وإتمام المشوار الدراسي

بنجاح وتوفيق منه وحده

نتقدم بالشكر الجزيل إلى مؤطرنا الأستاذ فايد البشير ولا ننسى كل من قدم لنا يد

المساعدة لإنجاز هذا العمل.

إلى كل الأسرة الجامعية من أساتذة وعمال معهد تسيير التقنيات الحضرية وكل

طلبة المعهد وخاصة طلبة السنة الخامسة

إلى جميع المديريات والهيئات التي ساعدتنا في هذه المذكرة خاصة مديرية البناء

والتعمير لولاية المسيلة.

[Http://maomao520.yeah.net](http://maomao520.yeah.net)

وإلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد ولو بكلمة طيبة أو بابتسامة صادقة

أو دعاء خالص

ونشكر أيضا نخبة الأساتذة الذين ساهموا في تكويننا وأثاروا دربنا على مدى

خمس سنوات.

شكرا جزيلا

وهدوني



بسم الله الرحمن الرحيم
والصلاة والسلام على اشرف المرسلين
اهدي ثمرة جهدي

الي من اهدتني فؤادها شوقا كلما سافرت لطلب العلم فكانت لي خيرا منبرا بنور دعواتها
التي رافقتني طوال حياتي ، هي من قال فيها الرسول (ص) * الجنة تحت اقدام الامهات*
اليك امي يانور حياتي اطال الله عمرك
إلى روح والدي رحمه الله وأسكنه فسيح جنانه
الي كل من عائلة (مريشيش)
إلى إخوتي وأخواتي حفظهم الله
إلى كل أصدقائي كل واحد بإسمه
الي كل الساتذة الذين بذلو الجهد لتعليمي
الي كل طلبة معهد خاصة دفعة جوان 2014
الي كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم ورقتي
اقول عفوا ثم عفوا الي من سقط من ذاكرتي سهوا.

حسام مريشيش

الإهداء

إلى من قال فيهم الرحمن "وبالوالدين إحسانا" أمي وأبي.
إلى الشجرة الواقرة التي أظلتني بظلالها ونثرت أوراق أيامها لتشيد بها زهرة عمري،
إلى من علمتني كيف أرسم الابتسامة على وجهي المستحي، أمي الغالية أطال الله
في عمرك.

إلى الذي ركب الأهوال ليصنع لي هودج الآمال، أبي العزيز أطال الله في عمرك.

إلى أشقاء قلبي وقنادل حياتي أخي وأخواتي كل واحد بإسمه
إلى الأعمام والعمات والأخوال والخالات وكل أبناءهم وبناتهم

إلى جميع طلبة جامعة محمد بو ضياف بالمسيلة

إلى طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية

إلى كل من قاسمني الحياة الجامعية بطلوها ومرها

إلى الذين كنتم نعم الإخوة الأصدقاء في الإقامة الجامعية

إلى كل من غضب من ولم أستطع كتابة اسمه

لأن اسمه مكتوب بحروف بدم في قلبي.

قلاوي حمزة

الإهداء

بسم الله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده محمد صلى الله عليه وسلم احمد الله لعونه
وتوفيقه لاجتياز كل العقبات وبلوغ الهدف المرجو.
اهدي هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهم الله تعالى :
(وقضى ربك إلا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا) ..

الإسراء الآية 23

إلى التي وضعت الجنة تحت قدميها إلى نبع الرحمة والجنان من أفنت عمرها من اجلي إلى التي نورت
إلي طريقي لكي أصل إلى هذا المستوى إلى الغالية أمي أمي أمي أطال الله في عمرها .
إلى من قهر معانات الغربة وضاق مر الحياة وحلوهها من اجل تحقيق أمالي إلى من لا تفارق شفثاه
الابتسامة أبي الغالي أطال الله في عمره .
إلى من تربيت معهم وسندي في هذه الحياة إخوتي وأخواني أطال الله في أعمارهم سامي، منال ، إلى
جميع الأخوال والخالات والأعمام والعمات كل واحد باسمه إلى كل الأهل والأقارب من قريب أو
بعيد وكل من يحمل اللقب *بريكات* .
إلى أبناء أخواني سهى سهيلة بهاء الدين حفظهم الله .
إلى جميع الأصدقاء والزملاء في الدراسة من: أساسي وثانوي والجامعة .
إلى أساتذة وطلبة تسيير والتقنيات الحضرية وخاصة طلبة دفعة جوان 2014 .
إلى كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم هذه الورقة إليكم..... اهدي ثمة جهدي .

بريكات عادل

إهداء

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله

والحمد والشكر لله عزة وجل الذي وفقنا في إنجاز هذا العمل .

إلى من حملتني في بطنها تسعاً أرضعتني حولا وحولاً، إلى من سهرت من أجلي

الليالي.. إلى القمر الذي أثار دربي.. إلى الشمس التي أشرقته أرضي " **الأم** "

الغالية إلى من رباني. ورباني. إلى من يشفي لأنجح ويحزن لأفرح " **الأب** "

إلى إخوتي حفظهم الله " **هدي ، هيام ، أحمد ، نجم الدين** "

إلى من تشاركني حياتي إلى من تشاركني أفراحي وأحزاني " **زوجتي الغالية** "

نهدي هذا العمل المتواضع إلى أستاذنا الفاضل فايد البشير

الذي ساعدنا بنصائحه وإرشاداته وتوجيهاته التي يسرت لنا سبل البحث.

ويسعدنا أن نتقدم بجزيل الشكر إلى كافة أسرة معهد تسيير التقنيات الحضرية من أساتذة ،

طلبة المعهد وعمال الإدارة.

وفي الأخير ندعو الله عز وجل أن يكون عملنا هذا بذرة خير

لفائدة كل من يسعى ويبتهد في طلب العلم



الإهداء

بسم الله والصلاة والسلام على خير خلق الله، بادئًا ببدء نشكر الله عز وجل الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا، والذي أوصاني بأعز الناس خيرا وبراً وإحساناً مصداقاً لقوله تعالى:

" وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحساناً " إلى أعلى إنسانة في الوجود، سهرت الليالي من اجلي وصارعت الأيام من اجل لقائي

" أمي الحبيبة " حفظها الله ورعاها.

إلى الإنسان الذي رباني على الأخلاق الحميدة وكان لي دوماً معيناً وأباً اقتدي به

طوال حياتي " والدي " حفظه الله ورعاها.

إلى إخوتي حفظهم الله.

إلى كل عائلة جميع .

إلى من كان لي سنداً وعوناً في انجاز هذه المذكرة الأستاذ "فايد البشير".

إلى جميع الأصدقاء كل باسمه

والى جميع من حالفني الحظ وتعرفت عليهم في المرحلة الجامعية خاصة طلبة تسيير التقنيات الحضرية .

علاء جميع



فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	مقدمة عامة
1	الإشكالية
2	الفرضيات
3	أهمية ودوافع اختيار الموضوع
4	المنهجية والوسائل المتبعة
5	هيكلية المذكرة
	الفصل الأول : السند النظري
6	مقدمة
7	مفاهيم عامة
7	تعريف العمران
7	التعريف بأدوات التهيئة والتعمير
7	تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
8	أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
9	صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
9	تغير موقع المشروع
10	الإحلال بالارتفاعات
10	الارتفاعات الطبيعية
10	الارتفاعات الخاصة
11	تعريف مخطط شغل الأرض P O S
11	أهداف مخطط شغل الأراضي
13	بعض تعاريف في العمران
15	مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها
15	تعريف رخصة البناء
16	الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء
16	الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء
17	أنواع المخالفات العمرانية

17	مخالفة موقع البناء والطرق المؤدية إليه
18	مخالفة موقع البناءات وحجمها
19	تجاوز معامل شغل الأرض (كثافة البناءات على الأرض)
19	مخالفة المواصفات التقنية لطبيعة الأماكن (مظهر البناءات)
19	عدم إحترام العلو المرخص به
19	عدم إقامة السياج
20	التعدي على المساحات الخضراء
20	إقامة نشاطات مخالفة
20	دور الإدارة العمومية في تنفيذ أحكام قانون العمران
21	التعريف بمختلف المخالفات المسجلة في الوسط الحضري
23	الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات العمران
24	صلاحيات ومهام شرطة العمران وحماية البيئة
25	أسباب المخالفات العمرانية
25	الأسباب التسييرية
26	الأسباب الاقتصادية
26	الأسباب السياسية و الاجتماعية
27	المخالفات والعقوبات المتعلقة بالتعمير
27	الإطار القانوني للمخالفات العمرانية وعقوباتها
27	العقوبات المتعلقة برخصة البناء
29	خلاصة الفصل
الفصل الثاني : تقديم مدينة المسيلة	
30	مقدمة
31	الموقع
31	الموقع الجغرافي
31	الموقع الإداري
34	طوبوغرافية المنطقة
34	الارتفاعات
34	الانحدارات
35	المعطيات الجيولوجية
35	الحركة الزلزالية
35	المعطيات المناخية
36	الحرارة

37	الرتوبة
38	التساقط
39	الرياح
42	الوديان
42	الجليد
42	الدراسة الاجتماعية الاقتصادية
43	مراحل التطور السكاني للمدينة
44	الدراسة الاقتصادية
49	لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها
58	خطة المدينة والمحاور الهيكلية لها
59	- تقسيم المدينة إلى قطاعات
64	دراسة نوعية السكن واستهلاك المجال
64	دراسة التجهيزات
67	دراسة شبكة الطرق
69	دراسة خطوط النقل الحضري
69	دراسة الشبكات المختلفة
69	شبكة التزويد بالمياه الصالحة لشرب
70	شبكة الصرف الصحي
70	شبكة الكهرباء
70	شبكة الغاز
70	شبكة الطرق
71	دراسة إتجاه ومعوقات التوسع العمراني لمدينة المسيلة
71	إتجاه التوسع
71	معوقات التوسع
75	أهم المخالفات التي سجلناها في مدينة المسيلة
77	خلاصة الفصل
	الفصل الثالث : تشخيص واقع المخالفات العمرانية وأثرها على المشهد العمراني بحي المويلحة
78	مقدمة
79	تاريخ تكوين الحي
80	حي المويلحة

82	مراحل التطور العمراني للحي
84	طبوغرافية المنطقة
85	الطبيعة القانونية لأرضية المشروع
87	الدراسة العمرانية
87	دراسة الوضعية الحالية للإطار المبني والغير مبني
88	دراسة الإطار المبني
88	طبيعة النسيج العمراني
88	السكنات
88	الحالة الفيزيائية للسكنات
91	دراسة الوضعية الحالية للإطار الغير مبني
96	الشبكات المختلفة
96	الكهرباء
96	الصرف الصحي
96	الغاز والماء الصالح للشرب
97	العوائق والارتفاعات
99	المخالفات المسجلة في حي المويلحة
107	آثار المخالفات العمرانية على مجال المدينة
107	الآثار العمرانية
107	المساس بالجمال الطبيعي والهندسي
107	فوضى هندسية
107	التعدي على المساحات الخضراء
107	الآثار المجالية
107	زوال حدود النسيج العمراني
108	الآثار الإقتصادية
108	الآثار على البيئية والصحية
108	الآثار الإجتماعية
109	المخالفات العمرانية المسجلة في حي المويلحة حسب مديرية التعمير والبناء
110	أثار المخالفات العمرانية لحي المويلحة على المشهد العمراني
110	الآثار الحالية
111	<u>خلاصة الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة</u>
الفصل الرابع : المشروع التنفيذي	

112	مقدمة
113	مجالات التدخل
113	طرق المعالجة المخالفات العمرانية
113	جهود الدولة للقضاء على المخالفات العمرانية
113	آليات معالجة ظاهرة البناء المخالف
114	التصدي الإداري للظاهرة
114	الطرق المتبعة في عملية التهيئة
116	برمجة المشروع الأول
120	مبادئ التهيئة
120	خطوات التهيئة
121	المبدأ العام
123	توزيع السكنات
122	توزيع التجهيزات
124	توزيع المساحات الخضراء
125	الرسيمة النهائية
126	مخطط التدخل
128	البرمجة العمرانية للمشروع الثاني
132	خطوات التهيئة
132	المبدأ العام للتهيئة:
133	المبدأ العام
134	هيكلية الطرق والمحاور الكبرى
135	رسيمة تموقع التجهيزات
136	توزيع السكنات
137	توزيع المساحات الخضراء
138	الرسيمة النهائية
139	مخطط التهيئة المقترح
140	دفتر الشروط
140	تعريفه
140	أحكامه العامة

145	إقتراحات وتوصيات
146	خلاصة عامة
148	قائمة المراجع
151	فهرس الجداول
152	فهرس المخططات
154	فهرس الصور الفوتوغرافية
155	الملاحق

فهرس الجداول

رقم الصفحة	العنوان	الرقم
36	درجة الحرارة بمدينة المسيلة ما بين سنة 2000-2012	01
37	متوسط نسبة الرطوبة لمدينة المسيلة ما بين 2000-2012	02
38	كمية الأمطار بمدينة المسيلة ما بين 2000-2012	03
39	متوسط سرعة الرياح بمدينة المسيلة ما بين 2000-2012	04
43	تطور سكان مدينة المسيلة (1966-2012)	05
45	تركيب القوة العاملة لسكان مدينة المسيلة - سنة 2008	06
46	تطور معدلات الإعالة بمدينة المسيلة	07
47	تطور عدد المشتغلين بقطاعات النشاط	08
48	بعض مؤشرات التنمية في ولاية المسيلة	09
72	المخالفات المسجلة في الوسط الحضري لمدينة المسيلة من طرف مديرية التعمير والبناء	10
73	المخالفات العمرانية المسجلة في الوسط الحضري لمدينة المسيلة حسب شرطة العمران خلال سنة 2011	11
73	المخالفات العمرانية المسجلة في الوسط الحضري لمدينة المسيلة حسب فرقة شرطة العمران خلال سنة 2012	12
74	المخالفات العمرانية المسجلة في الوسط الحضري لمدينة المسيلة حسب فرقة شرطة العمران خلال سنة 2013	13
87	الإطار المبني و غير المبني	14
90	حالة المساكن	15
119	التجهيزات المبرجة للمشروع الاول	16
131	التجهيزات المقترحة للمشروع الثاني	17

فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخطط	رقم المخطط
32	الموقع الادري لبلدية المسيلة	الرقم: (1)
33	موقع مدينة المسيلة من البلدية	الرقم: (2)
41	حركة الرياح	الرقم: (3)
52	مرحلة الرومان 106 قبل الميلاد	الرقم: (4)
53	مرحلة الأتراك 1500 م	الرقم: (5)
54	مرحلة الاستعمار 1841 م - 1962 م	الرقم: (6)
55	مرحلة بعد الاستقلال 1962 م - 1975 م	الرقم: (7)
56	مرحلة بعد الاستقلال - 1986 - 1975	الرقم: (8)
57	مرحلة ما بعد 1986 م .	الرقم: (9)
63	مخطط رقم (10) يبين تقسيم القطاعات في مدينة المسيلة	الرقم: (10)
66	توزيع التجهيزات.	الرقم: (11)
68	شبكة الطرق والمجاور الكبرى	الرقم: (12)
81	موقع أرضية المشروع	الرقم: (13)
83	المحيط المجاور	الرقم: (14)
84	طبوغرافية أرضية المشروع	الرقم: (15)
85	الطبيعة العقارية	الرقم: (16)
86	المساحة والحدود	الرقم: (17)
89	الحالة الفيزيائية للسكنات	الرقم: (18)
90	حالة التجهيزات	الرقم: (19)
93	حالة الطرق	الرقم: (20)
94	المنافذ والحركة	الرقم: (21)
95	المساحات الخضراء ومساحات اللعب	الرقم: (22)
98	العوائق و الارتفاعات	الرقم: (23)
121	المبدأ العام	الرقم: (24)
122	توزيع التجهيزات	الرقم: (25)
123	توزيع السكنات	الرقم: (26)
124	توزيع المساحات الخضراء	الرقم: (27)

125	الرسمية النهائية	الرقم (28)
133	المركزية الوظيفية	الرقم (29)
134	توزيع الطرقات	الرقم (30)
135	توزيع التجهيزات	الرقم (31)
136	توزيع السكنات	الرقم (32)
137	توزيع المساحات الخضراء	الرقم (33)
138	الرسمية النهائية	الرقم (34)

فهرس الصور الفوتوغرافية

الصفحة	عنوان الصورة الفوتوغرافية	رقم الصورة
75	عدم احترام حقوق الارتفاق	1
75	تغير طبيعة النشاط	2
75	التعدي على المساحات الخضراء	3
75	عدم التصريح بانطلاق الأشغال	4
76	التعدي على الفضاءات الخارجية	5
76	عدم احترام العلو المسموح به	6
97	عوائق اصطناعية	7
97	الارتفاعات	8
99	بنايات متممة بدون رخصة	10-9
100	بنايات غير متممة بدون رخصة	12-11
100	مخالفات عمرانية تخص أشغال البناء	13
101	فتح منافذ غير قانونية	16-15-14
102	الاستيلاء على الرصيف	19-18-17
103	الاستيلاء على ملكية الغير	21-20
103	عدم احترام الارتفاعات	23-22
104	البناء على حافة الواد	24
104	استغلال الطابق الأرضي في التجارة	25
105	ممارسة النشاطات المخالفة	29-28-27-26
106	التغيرات على الواجهة	32-31-30
110	أثار المخالفات العمرانية لحي المويلحة على مدينة المسيلة	34-33

مقدمة عامة:

يعتبر العمران المرآة العاكسة للدول ، كما يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها . لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها السكنات ، بغية إظهار الوجه الحسن لها ، و متى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها متطور ، والعكس في حالة الدول المتخلفة ، التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني .

لقد فرض المشرع الجزائري بمقتضى القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ،جملة من القيود التي تعمل على تحسين المشهد العمراني للمدينة الجزائرية في أعمال البناء، وفي مقدمتها نجد إزامه لكل شخص يريد البناء بضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق يعرف "برخصة البناء" .

إذ يعتبر هذا الترخيص أنجع وسيلة لضمان الرقابة على المباني، لاسيما من حيث التأكد من مدى مطابقتها للمواصفات العامة والأصول الفنية، ومدى استيفائها لمقتضيات الصحة العامة والأمن العام، ومدى اتخاذ التدابير اللازمة لحماية المشهد العمراني و البيئة الطبيعية والمشيدة من أي تلوث، كما تعتبر التراخيص الإدارية ومنها رخصة البناء أكثر الوسائل الإدارية فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه وبالأخص في المجال العمراني، لذا جعل المشرع الجزائري- كغيره - تنظيم أعمال البناء منوطا بالحصول على ترخيص مسبق من الجهة المختصة وفق السياسة التشريعية المرسومة في ضوء نصوص قانون التهيئة والتعمير وغيره من القوانين، إذ تعتبر رخصة البناء المستند الأصلي والرئيسي لضمان احترام القواعد الخاصة بالبناء واحترام طالبها لحقوق الغير و البيئة بشقيها الطبيعي والمشيد، كما أنها تعد في حد ذاتها تنويعا تنفيذيا للقواعد الآمرة في تشريعات البناء والقوانين المتعلقة بها كقانون تهيئة الإقليم وحماية الساحل والبيئة وغيرها.

إن النمو الحضري الذي عرفته الجزائر أدي إلى ظهور العديد من المشاكل ومن أهمها مشكلة السكن وعجز الدولة على تلبية الطلبات الكبير على السكن من طرف المواطنين هذا أدى بها إلى البحث عن حلول ومن هنا بدأت تظهر تجمعات سكانية لم تراعي فيها ، في العديد من الأحيان قوانين التخطيط من الناحية العمرانية و الاجتماعية والبيئية .

و مما لاشك فيه أن للمخالفات العمرانية آثار سلبية على تخطيط المدن وتصبح مصدرا للإزعاج باعتبارها تفقد المدينة مظهرها الجمالي وتساهم في ظهور الأحياء المتخلفة التي تعتبر بؤر للإجرام والأمراض والجريمة وكرا للهارين من العدالة والعامل الأكثر أهمية هو مصادرة حق المواطن في سكن صحي و في بيئة سكنية تحترم حاجاته ورغباته الصحية و الاجتماعية والبيئية .

و ظهور المخالفات العمرانية في الجزائر مرتبط بعدة عوامل أهمها الزيادة السكانية وما يقابلها من ضعف في برامج الإسكان والنزوح الريفي وغياب قوانين وهيئات صارمة تصهر على احترام معايير البناء كل هذه العوامل ساعدت في تفشي هذه الظاهرة.

I. الإشكالية:

إن التخطيط السليم للمدن و الاهتمام بالعمران يعكس المستوى الثقافي و الاجتماعي و التكنولوجي لمختلف الشعوب، و من هنا فإنه ما يصنعه السكان في مدينتهم ما هو إلا نتيجة حتمية لتخيلاتهم الجماعية.

فظاهرة غياب الهوية العمرانية للمدن الجزائرية ما هو إلا نتيجة لعدم التجانس في نمط البناء مما خلق تشوه في المشهد العمراني للمدينة والمدينة الجزائرية عرفت نموا متزايدا مع التحول العام للحياة الاجتماعية ، إن تركيز الدولة في سياستها إلى تلبية احتياجات السكان من السكن أدى إلى تغييب الطابع الجمالي للمدينة وظهور العديد من التجاوزات في مجال البناء .

فالملاحظ أن المدن الجزائرية نمت بطريقة عشوائية لم يراع فيها في الكثير من الأحيان نمط البناء الجزائري والذي هو مستمد من الثقافة الإسلامية ، ومن هنا فإن المدينة الجزائرية أصبحت تعد بمثابة هيكل دون روح لأنها لا تعكس بتاتا الثقافة الجزائرية وأصبح المجتمع لا يمثل أكثر من حشد من الأفراد الذين لا تربطهم أي علاقة سوي السكن، فالنمو الحضري السريع الذي عرفته ولاية المسيلة أفرز عنه ظهور العديد من المشاكل ومن أهمها ظاهرة المخالفات العمرانية التي أدت إلى مصادرة حق المواطن في سكن صحي يتلائم مع احتياجاته النفسية والصحية والاجتماعية .

ومن أجل التحكم أكثر في معالجة هذه الإشكالية تم صياغتها بطرح السؤال التالي:

❖ ما مستقبل المدينة في ظل المخالفات العمرانية، وما هي الإجراءات الواجب إتباعها للقضاء على هذه الظاهرة أو التخفيف من حدتها؟

ومن هذا السؤال الرئيسي يندرج عنه عدة تساؤلات فرعية وهي كالتالي:

- ✓ ما هي انعكاسات المخالفات العمرانية على المشهد العمراني للمدينة؟
- ✓ ما هي أسباب ظهور المخالفات العمرانية؟
- ✓ ما هي الآليات الواجب إتباعها للحد من هذه الظاهرة؟
- ✓ ما هو موقف المجتمع المدني والسلطات العمومية من هذه الظاهرة؟

II. الفرضيات:

الفرضية الرئيسية:

تؤدي ظاهرة المخالفات العمرانية إلى تدهور في النسيج العمراني ومن ثم غياب دور المدينة في إبراز ثقافة الشعوب.

الفرضية الفرعية الأولى:

المخالفات العمرانية تضيي على المدينة طابع العشوائية وتؤدي إلى تشويه المشهد العمراني للمدينة.

الفرضية الفرعية الثانية:

الطلب المتزايد على السكن وما يقابله من ضعف في برامج الإسكان وراء ظهور ظاهرة المخالفات العمرانية.

الفرضية الفرعية الثالثة:

السهر على تطبيق القانون الكفيل الوحيد للحد من هذه الظاهرة.

الفرضية الفرعية الرابعة:

صمت المجتمع المدني والهيئات العمومية وراء تفشي هذه الظاهرة.

أهداف الدراسة:

لأبي دراسة بحثية أهداف تحاول التعمق في الموضوع من شتي جوانبه من أجل معرفة طرق و أساليب معالجة هذه الظاهرة وفي خضم هذا الطرح نبلور الأهداف البحثية التالية:

- ✓ محاولة معرفة الأسباب التي أدت تدهور المشهد العمراني للمدينة .
- ✓ محاولة وضع حد للتجاوزات التي من شأنها أن تسيء للمدينة.
- ✓ محاولة التحكم في هذه الظاهرة.
- ✓ إيجاد الطرق المثلي لمواجهة هذه الظاهرة .
- ✓ ضمان نمو المدينة وفق احتياجات السكان من الخدمات الضرورية .

III. أهمية ودوافع اختيار الموضوع:

تعتبر المخالفات العمرانية تهديد يجتاح المدن الجزائرية لأنه يفقد المدينة جمالها ويضفي عليها طابع العشوائية ونظرا لأهمية الموضوع وضرورة البحث كانت دوافع اختيار بحثنا متعددة نذكر منها:

- ❖ الرغبة في دراسة الموضوع .
- ❖ عدم إعطاء الموضوع الأهمية التي يستحقها .
- ❖ محاولة معرفة أسباب تدهور النسيج العمراني لولاية المسيلة ومحاولة معرفة الأسباب التي تقف وراء تشويه المشهد العمراني.
- ❖ ملاحظة التفهقر و التدهور في العلاقات الاجتماعية الذي تعرفه المدينة خصوصا مع انتشار الآفات الاجتماعية.

IV. المنهجية و الوسائل المتبعة:

IV. 1- المنهجية:

لكل بحث علمي منهجية يتبعها من أجل الوصول إلى الأهداف والغايات المسطرة له ، وبالتالي فإن وظيفة المنهجية هي جمع المعلومات ، ثم العمل على تصنيفها وترتيبها وقياسها وتحليلها من أجل استخلاص نتائجها .

أ- المنهج:

كوننا مقدمين على وضع مشروع يدرس المخالفات العمرانية وأثرها على المشهد العمراني وحسب الصياغة الأولية لفروض بحثنا والتي أملتها علينا طبيعة الموضوع ، فقد اخترنا المنهج الوصفي التحليلي . حيث نقوم في هذا البحث بدراسة وتحليل حالة المخالفات العمرانية بمدينة المسيلة ومن ثم نقوم بالبحث عن حلول لمواجهة هذه الظاهرة. ثم الخروج بمشروع نكون فيه قد لبينا متطلبات السكان .

ب- التقنيات المستعملة:

اعتمدنا في بحثنا على الأدوات العلمية الكفيلة بتحديد المعطيات والتي يمكن أن تقود لإستكشاف ومحاولة فهم هذه الظاهرة ومن هذه الأدوات نذكر ما يلي :

- **المقابلة:** وهي وسيلة تكون على اتصال مباشر مع المعنيين (مختصين في ميدان العمران) .
- **الملاحظة:** وهي وسيلة وصف الظاهرة مع تبيان مظاهر وأسباب تدهور البيئة العمرانية .
- **الصور الفوتوغرافية:** وهي تدعم الملاحظة و تركيبها .
- **الوثائق:** الكتب والمذكرات و المجلات .
- **المخططات والجداول والتقارير التقنية:** تساعد في تحليل بعض المعطيات الخاصة بالموضوع .

V . هيكلية المذكرة:

لقد تناولنا في هذا الموضوع من خلال خطة بحث اشتملت على:

الفصل التمهيدي: الإشكالية والفرضية المقترحة ، وكذا أسباب اختيار الموضوع ، والأهداف المرجوة من البحث ، ثم التطرق بعد ذلك إلى المنهجية المتبعة وتقنيات البحث المستعملة .

الفصل الأول: فهو عبارة عن تحديد مصطلحات البحث و يتم فيه تقديم مفاهيم عامة تخص الموضوع.

الفصل الثاني : هو عبارة عن قراءة عامة لمدينة المسيلة دراسة اقتصادية وعمرانية و اجتماعية ومحاولة معرفة واقع المخالفات في مدينة المسيلة .

الفصل الثالث: فيخص الدراسة التحليلية لحي المويلحة تتم فيه تشخيص المخالفات العمرانية في هذا الحي .

الفصل الرابع: يتم فيه اقتراح مشروع ، و يتم فيه دراسة برمجة وتهيئة المشروع ودفتر الشروط مع توصيات و اقتراحات .

مقدمة :

إن النسيج العمراني لأي مدينة هو حوصلة لفترات متعاقبة تعكس أهم التحولات التي شهدتها المدينة في مظهرها العام وكذا التطورات الاجتماعية و الاقتصادية والعمرانية للمدينة.

وفي الآونة الأخيرة شهدت معظم المدن الجزائرية نموا سريعا و بشكل كبير أفرز عنه ظهور العديد من المشاكل من أهمها المخالفات العمرانية ، مما حتم على الدولة البحث عن طرق لتسيير وتوجيه العمران من خلال قانون 29/ 90 الذي جاء بأدوات التهيئة والتعمير الرامية إلى تحسين المحيط الحضري من خلال محاولة تنظيم عملية البناء وكذا الحد من المخالفات العمرانية و التي أدت بطريقة غير مباشرة في تشويه المشهد العمراني لمدينة المسيلة وساهمت في تخلف المدينة وإبراز صورة سيئة على المدينة وتشويه المشهد العمراني وجعلت المدينة مجرد كتلة من الخرسانة وتغييب دورها في إبراز ثقافة الشعوب والملاحظ أن التطبيق السيئ للقوانين العمرانية و غياب الرقابة التقنية أدى إلى ظهور المخالفات العمرانية .

I. مفاهيم عامة :

تلعب التعريفات والمفاهيم دورا بارزا في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها. ومن أجل فهم المخالفات العمرانية كان لا بد علينا من معرفة بعض المفاهيم والمصطلحات وذلك لإعطاء رؤية واضحة حول هذه الظاهرة ومحاولة البحث عن حلول ، وقمنا بالتطرق إلى التعريف بأدوات التهيئة والتعمير وصولا إلى بعض التعاريف التي تخص العمران ، وأسباب هذه الظاهرة وانعكاساتها و الهيئات التي تسهر على احترام قواعد البناء ، وقد حرصنا أن تكون هذه الدراسة مركزة ومرتبطة بالموضوع مباشرة.

I -1- تعريف العمران:

إن العمران هو مجموع المقاييس التقنية والاقتصادية والاجتماعية التي تسمح بتنمية المدينة بطريقة سليمة تضمن الحياة الجيدة للسكان وبصيغة أخرى نستطيع القول أن العمران هو علم يهتم بتهيئة المدن وتوسعتها ، إذ بمساعدة كل التقنيات يتكفل بتحديد أحسن لتموضع الطرق والمساحات الحرة والمراكز الخدماتية العمرانية تجعل المحيط صحي ومناسب بالنسبة لسكانه .¹

I -2- التعريف بأدوات التهيئة والتعمير

أ- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة من أدوات التخطيط والتسيير العمراني للمجال المدروس. يهدف إلى إعطاء حركة منظمة وإطار متكامل للتهيئة المحلية وخلق انسجام بين القطاعات المختلفة ، ويحدد التوجهات العامة للمجال مع الأخذ بعين الاعتبار التوجيهات التي خلصت إليها الدراسات السابقة .

إن النتائج التي يخلص إليها المخطط التوجيهي للتهيئة تتمثل في التخصيص العام للأراضي داخل المجال وذلك بتعيين مناطق التوسع للمراكز العمرانية، مناطق النشاطات والمناطق الخاصة بالمرافق الكبرى والهيكل الأساسية كذلك القطاعات التي يجب حمايتها.

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، مجال الدراسة إلى قطاعات معمرة ، وقابلة للتعمير على ألمدي القريب والمتوسط ومخصصة للتعمير على ألمدي البعيد وقطاعات غير قابلة للتعمير ويحدد المناطق

¹أوذينة فاتح:التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية-دراسة حالة pos طريق حمام الظلعة بالمسيلة،مذكرة لنيل شهادة ماجستير،تخصص تسيير المدينة، تحت إشراف د،خلف الله بوجعة ، معهد تسيير تقنيات حضرية ،جامعة المسيلة ،الجزائر، 2009،ص84، بحث منشور .

التي تتطلب دراسة مخطط شغل الأرض وبصفة عامة يضبط ويحدد القواعد العامة للاستعمال الأمثل بمختلف أشكال استغلال الأرض.²

أ-1 أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

إن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتمثل فيما يأتي:

- ❖ تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقاً من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتماداً على مخططات التنمية.
- ❖ يحدد شروط عقلنة استعمال المجال ويهدف إلى الاستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية .
- ❖ يحدد أجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني.
- ❖ يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة ، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط ، وقطاعات مستقبلية التعمير وأخرى غير قابلة للتعمير.
- ❖ الحفاظ على البيئة ، الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي .
- ❖ الحفاظ على النشاطات الفلاحية .
- ❖ تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة.
- ❖ يحدد توقعات التعمير وقواعده.

نلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضاً إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها.

تظهر أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزماً لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له .

كما تظهر أهميته أيضاً في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية ، طبيعتها وكذا معرفة طرق استعمالها تفادياً للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية للبلدية بغرض توفير الاحتياطات الأساسية داخلها .

يوضع على مستوى البلدية أو مجموعة من البلديات من أجل التوجيه والتحكم في التنمية ويهدف صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها.³

²مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : مركز الدراسات والإنجاز العمراني بسطيف 2007 .

أ-2 صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴

غالبا ما يبرز عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجموعة البنايات الفوضوية والتي أجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام المخطط التوجيهي ومن أهم المخالفات التي تبرز في الميدان نذكر ما يلي:

1 _ تغيير موقع المشروع :

تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد إنجازه وذلك بنقل وتحويل وعاء البناية إلى مكان آخر من المجال الإقليمي ، وهذا يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير والذي على أساسه تم استخراج واستنباط مخطط موقع المشروع.

وتجدر الإشارة أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة. فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية وبالأخص منها الأراضي الفلاحية و الغابية التي تعد من الأراضي غير قابلة للتعمير إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقيق من أن مساحة الأرض المراد بناؤها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناء ذات الاستعمال السكني .

ويهدف المشرع من جراء هذه الأحكام القانونية حماية الأراضي الزراعية التي تعد كثرة وطنية غير قابلة للتحديد فكل بناية فوضوية تتواجد على أراضي فلاحية وبالأخص منها الخصبة يجب هدمها و إزالتها حالا مع محاولة إعادة الأرضية إلى ما كانت عليها في الحالة الأولى .

³ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، تحت إشراف الاستاذ الدكتور عليو شقر بيوع كمال، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2011-2012 ، بحث منشور
⁴ لعويجي عبد الله ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، تحت إشراف الدكتور عزرى الزين، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2011-2012 ، بحث منشور .

2 الإخلال بالارتفاعات

تقسم الارتفاعات إلى ارتفاعات عامة وأخرى خاصة .

أ- الارتفاعات العامة : وتنقسم بدورها إلى ارتفاعات صناعية و ارتفاعات طبيعية .

✓ الارتفاعات الصناعية : تتجسد أساسا في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات المياه الشروب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء ، إذ بالنسبة لاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانونا عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 متر أي يمنع البناء مهما كان نوعه وطبيعته على مساحة أو رواق عرضه يقدر ب 30مترا وطوله هو طول الأسلاك الكهربائية ، كما يتطلب قانون احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائات المجاورة هي 75 متر في كلتا الجهتين ، كما لا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاع الجوية.

✓ الارتفاعات الطبيعية : وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل ونوع كان ويعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق غير قابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه وهذه الارتفاعات قد تتواجد في صورة منحدرات كبيرة تكون أرضيتها مهددة بخطر الإنزلاقات أو في صورة حوافي أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات إلى جانب كون هذه الأراضي ليست صلبة وضعيفة المقاومة إذ تعاني هي الأخرى من ظاهرة الإنزلاقات لكون معظم هذا النوع من الأراضي هي عبارة عن مجرد ترسبات لأتربة و طمي الوادي.

ب- الارتفاعات الخاصة

وهي كل الارتفاعات المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 867 إلى غاية المادة 881 منه والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها في المواد 690 إلى غاية المادة 712 من نفس القانون والتي تنص على إجبارية المالك في مراعاة استعمال حقه ما تقصد به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة الخاصة وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وحق المطلق وأيضا حق المسير وغيرها من حقوق الجوار كل ذلك متعلق باختيار أرضية البناء ونمط وحجم وكذا شكل البناية المراد إنجازها .

ب _ تعريف مخطط شغل الأرض POS :

هو أداة من أدوات التعمير يغطي جزء من تراب البلدية أو بكاملها حسب حجم هذه الأخيرة ، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء من حيث الحجم و الارتفاع ، مع تحديد المساحات العمومية والخضراء ، وخطط الشوارع ، النصب التذكارية ، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.... الخ وفي إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.⁵

➤ أهداف مخطط شغل الأراضي:

لقد أكد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي طبقا لمايلي :

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات المعنية، حقوق البناء واستعمال الأراضي.
- تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام ، وأنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها.
- يضبط المظهر الخارجي للبناءات .
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات وميزات طرق المرور .
- تحديد الارتفاعات .
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديدتها وإصلاحها.
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .
- بيان خصائص القطع الأرضية .
- بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، وموقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة.
- تحديد ارتفاع المباني والمظهر الخارجي.
- بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة و المغارس.

⁵المادة 31 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير من الجريدة الرسمية رقم 52 ص 1656 .

- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك أجال إنجازها.
- أضف القانون 04-05 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.
- من الأهداف ما يمكن استخلاصها أيضا في التنظيم مثل بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها.
- يهدف أيضا إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحتوي في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفيه تلتقي مصالح الأفراد وإرادة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء لهذا فهو يحدد بالتفصيل وكما يدل عليه اسمه صعوبات شغل الأراضي.⁶

⁶ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة تحت إشراف الاستاذ الدكتور عليوشقريبو عكمال، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012، بحث منشور.

I - 3- بعض تعاريف في العمران⁷:

1. البناء: كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.
2. التهيئة: كل عملية إنجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية .
3. الإصلاح: استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية.
4. الترميم العقاري: كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه.
5. التجديد العمراني: كل عملية مادية تمثل دون تغير الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.
6. إعادة الهيكلة: يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة من البنايات . ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي للجزئيات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر .
7. التدعيم: كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

⁷المادة 03 ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، 6 مارس 2011 الموافق ل أول ربيع الثاني عام 1432 هـ .

8. المخالفة:

هي كل تصرف أو فعل مخالف للنصوص التشريعية السارية المفعول.⁸

9 تعريف المخالفات العمرانية :

هي كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بال عمران الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة البناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود رخصة البناء. رغم وجود التشريعات العمرانية الهادفة إلى تنظيم المجال العمراني و تحقيق بيئة عمرانية متجانسة ، إلا أن هذه الأخيرة تعرضوا باستمرار لتغييرات نتجت عنها العديدة من التجاوزات كتحويل الوظيفة و تغيير الواجهة من مسكن إلى عيادة طبية ، كاحتلال الرصيف ، تحويل الشارع من سكني إلى تجاري ، وغيرها من أنواع التجاوزات التي تطل المجال الحضري.⁹

10التشريع العمراني :

هو الذي ينظم العمران في المدن والقرى ، وهو الذي يحكم تصرفات الأفراد والجماعات في مجال العمران لتحقيق الأهداف التي تنشدها مشروعات التخطيط والتعمير والإسكان وضمن إقامة المباني مستوفاة من الاشتراطات والمعايير التي تكفل أمن السكان وراحتهم ، وتوفير مستلزمات الصحة العامة ، بالإضافة إلى تحقيق جمال وتنسيق المدن والقرى.¹⁰

⁸ حميش عبد الوهاب وآخرون ، رسالة تخرج مهندس دولة، إشكالية مخالفة القوانين المتعلقة بالعمران والعقار تحت إشراف د حجاب مخلوفي كلية تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة ، 2005-2006 ، بحث منشور .
⁹ بن ساحة ناريمان المخالفات و العقوبات الخاصة بالبناء كرهان مستقبلي: حالة تخصيص الوفاء الخروب ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، 2008-2009 ، بحث منشور .

¹⁰ أحمد خالد غلام ، التشريعات المنظمة للعمران ن 1986 ص 76 .

I - 4- مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها

جرت العادة على أن لا يجهد المشرع نفسه في إعطاء تعريفات جامعة مانعة لبعض المسائل والموضوعات القانونية كما في قضية الحال رخصة البناء ، بل يترك أمرها لاجتهاد القضاء الإداريين ، الذي يعترف له بمساهماته في شرح العديد من المسائل القانونية والتنظير لها ، ليكتفي المشرع لدى تدخله بوضع القواعد القانونية العامة والتفصيلية لتنظيم تدخل كل من السلطة الإدارية ومالك العقارات في مجال إقامة وتشيد البناء ، وهذا عبر أداة رخصة البناء بغرض ضبط وفرض سياسة معينة متناسقة للبناء والتعمير ، إذ يهدف فرض نظام الترخيص على عمليات البناء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها ومتطلبات المصلحة العامة التي يُوْطَرها قانونيا وتنظيميا قانون التهيئة والتعمير والقوانين الأخرى¹¹

غير أن استعمال مصطلح " الرخصة " قد تباين من تشريع لآخر ، فاستعمل مثلا المشرع المصري لفظ " الرخصة " أولا في القوانين القديمة ثم استعمل مؤخرا لفظ " الترخيص " في القوانين الحديثة ، أما المشرع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح " الرخصة (Permis) ، ومن أجل تحديد أفضل لرخصة البناء نورد بعض التعاريف لرخصة البناء ثم نحدد مجال تطبيقها.¹²

1. تعريف رخصة البناء¹³

هناك عدة تعاريف نذكر منها مثلا :

- ❖ الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم.
- ❖ عرفت أيضا على أنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران.

¹¹ عبد الرحمان عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2005-2006 ، ص 569 .

¹² السيد أحمد مرجان : تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2002 ، ص 89 .

¹³ محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية،المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي،العدد الأول، مارس 2007،ص 18 .

2. الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء¹⁴ :

تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنه لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

والمقتضي هذا النص فعلى الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي ، وبمفهوم المخالفة يعتبر قرارا إداريا غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي ويمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء .

وكذلك الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أراضى مجزأة، وكان هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة.

3. الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء:

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 ، وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله ، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

وهنا ، متي قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قرارا سليما ، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد

¹⁴المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 .

II أنواع المخالفات العمرانية¹⁵:

حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .

يضبط هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من اجل البناء ، وهذا تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، فعدم العمل بهذه القواعد يؤدي إلى الوقوع في مجموعة من المخالفات والمتمثلة فيما يلي :

II - 1 مخالفة موقع البناء والطرق المؤدية إليه : نظرا للأهمية التي يقتضيها موقع البناء والطرق

المؤدية إليه فإنه يمكن حدوث مخالفة على مستواه ، ومنه يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة التجزئة للأرض من أجل البناء أو منحه شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها وهذا في كل الحالات التالية :

- إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن من جزاء موقعها أو حجمها أو استعمالها .
- إذا كانت البناء أو التهيئة مقررة في أرضية للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات و الانجراف و انخفاض التربة والزلازل والجرف .
- إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضعها ومالها وحجمها من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة .
- إذا كانت البناءات بفعل أهميتها وموقعها ومالها يمكن أن تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية .
- إذا كنت البناءات من طبيعتها ، من جزاء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو بالآثار التاريخية .
- يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها .

¹⁵المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 .

ونظرا لمتطلبات حفظ الصحة والأمن وطمأنينة سكان العمارة المزمع إنجازها وهذا حسب أحكام المرسوم رقم 06-63 المؤرخ في 11 يناير 1963 فلا يتم منح رخصة بناء بناية تخصص للسكن إذا كان بعدها لا يقل عن ما يلي :

- تمنح رخصة البناء ضمن أحكام خاصة بالنسبة للبناءات التي بطبيعة موقعها ومالها تتميز بما يلي :
- لا تساعد على تعمير منشور لا يتماشي مع خصوصية المساحات المجاورة ، لا سيما عندما يتعلق تكون هذه قليلة التجهيز.
- لا تعرقل النشاط الفلاحي أو الغابي ، لا سيما نظرا للقيمة الزراعية للأراضي والهياكل الفلاحية ووجود أرض تعطي منتج ذات جودة عالية أو تملك تجهيزات خاصة هامة .

II - 2 مخالفة موقع البناءات وحجمها :

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

- ✓ يجب أن تقام البناءات في ملكية واحد لا تحجب الفتحات التي تنير غرف المساكن بأي جزء من العمارة عند الرؤية تحت زاوية تفوق 45° فوق المستوى الأفقي المعتبر اعتمادا على هذه الفتحات .
- ✓ يجب أن تتوفر في إنجاز مجموعة من العمارات ذات الاستعمال السكني تشمل 20 مسكنا على الأقل على الشروط التالية :
- عندما يجب بناء عمارة على حافة الطريق العمومي فإن علوها لا يمكن أن يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين كل نقطة منها وبين أقرب من التصنيف المقابل.
- عندما لا تقام البناية على حدود القطعة الأرضية فإن المسافة المقاسة أفقيا من كل نقطة في هذه البناية إلى نقطة حدود الأرض التي هي الأقرب ، يجب أن تكون مساوية على الأقل لنصف العمارة المعتبرة دون ان تقل عن أربع 04 أمتار .
- عندما تكون الواجهات لا تحمل فتحات تستعمل لإنارة غرف المسكن، يمكن تقليص المسافة في الحدود الفاصلة التي ثلث العلو مع أدني حد قدره متران.

II - 3- تجاوز معامل شغل الأرض (كثافة البناءات على الأرض)

إن الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية أي المعمورة ، بالتعبير عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض (أو معامل شغل الأرض) تساوى واحد . وتحدد تنظيمات خاصة بالكثافة المقبولة تبعا لمختلف أنواع الأراضي التي تقع خارج الأجزاء الحضرية من البلدية .

II - 4- مخالفة المواصفات التقنية لطبيعة الأماكن (مظهر البنايات)

لكل منطقة خصائصها وطبيعتها التي تميزها عن باقي المناطق الأخرى وبالتالي فهي تخضع لقواعد وأحكام تنظمها فمخالفة هذه الأحكام والقواعد تؤدي إلى ارتكاب مخالفة وبالتالي فإنه :

- يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة ، إذا كانت البناءات والمنشآت المزمع بنائها ، تمس بموقعها وحجمها ومظهرها الخارجي .
 - بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على الأثرية .
 - يجب أن تبدى البنايات بساطة في الحجم وحدة في المظهر والبنايات المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المظهر .
- كذلك بالنسبة للمخالفات التي يمكن حدوثها هي كالتالي :

II - 5- عدم احترام العلو المرخص به :

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

II - 6- عدم إقامة السياج :

يجب إنجاز السياج بانسجام كامل مع البنايات الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية والبناء ولا يجوز أن يتعد ارتفاع السياج مترين وأربعين (2.40) على طول طرق المرور والجزء المبني منه يقل عن متر وخمسين (1.50) انطلاقا من الرصيف .

II - 7- التعدي على المساحات الخضراء :

يمكن رفض رخصة البناء إن كانت المساحات الخضراء الموجودة تحتل أهمية أكيدة ولم يتم ضمها أو إذا كان إنجاز المشروع ينجر عنه هدم عدد كبير من الأشجار.

II - 8 إقامة نشاطات مخالفة:

يمكن ان يتوقف إنجاز أو توسيع مجموعة سكنية أو بنايات ذات طابع صناعي أو مستودعات وكذا البنايات الخفية أو المؤقتة على شرط تهيئة حاجز الخطورة وسياج أو فرض حد من الارتجاع .

III دور الإدارة العمومية في تنفيذ أحكام قانون العمران

إذا كان المشرع قد أفصح عن إرادته الصريحة في مواجهة كل ما من شأنه المساس بالمصلحة العامة العمرانية ووضع النصوص الكفيلة بتنظيم النشاط العمراني فإن مهمة التشريع قد انتهت لتبدأ مباشرة مهمة التنفيذ التي هي موكلة الإدارة بالدرجة الأولى ، حيث مكنها القانون من وسائل وامتيازات السلطة العامة ، وإن الدور الكبير في تنظيم الحركة العمرانية هو للإدارة (خاصة البلدية) ، فهي تؤدي دورا قبل عمليات البناء المختلفة وذلك باتخاذ مواقف كما حددها القانون ، وتلعب دورا في مراقبة مختلف المنشآت والبناءات ومدى مطابقتها واحترامها للقانون واتخاذ الإجراءات المناسبة حسب الوضعية.¹⁶

¹⁶ الدكتور الزين عزري ، جامعة بسكرة ، مجلة الاجتهاد القضائي دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، العدد السادس .

IV التعريف بمختلف المخالفات المسجلة في الوسط الحضري¹⁷ :

1 الإطار القانوني:

ويقصد بالإطار القانوني العديد من القوانين والمراسيم المختلفة التي تحدد أدوات التهيئة والتعمير ومن أهمها القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وكذلك المراسيم التنفيذية رقم 178-177-176-175 الصادرة بتاريخ 28 ماي 1991، وكذلك القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004

المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المشار إليه أعلاه ، المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 وخاصة منه المادة 50 التي حددت مجموعة المخالفات العمرانية المرتكبة .

1. تشييد بناء بدون رخصة على أرض تابعة للأملاك العمومية أو الخاصة أو الوطنية.
2. تشييد بناء على أرض ملك للغير .
3. تشييد بناء دون رخصة على أرض ذات عقد ملكية.
4. تجاوز معامل شغل الأرض .
5. تجاوز معامل الإستلاء على الأرض .
6. عدم احترام العلو المرخص به.
7. الاستيلاء على جزء من ملكية الغير .
8. تغيير الواجهة.
9. إنجاز منافذ غير مقررّة بالمخطط المصادق عليه.
10. عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء.
11. عدم التصريح بانطلاق الأشغال .
12. عدم التصريح بنهاية الأشغال .

وقد تم تحديد هذه المخالفات العمرانية ، لأن النمو الذي تحقق بمختلف أشكاله وأطواره لم يحترم الأطر القانونية المرتبطة بميدان التعمير والبناء والهندسة المعمارية ، وهذه المخالفات أرغمت الوزارة الوصية إصدار

¹⁷ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وكذلك المراسيم التنفيذية رقم 178-177-176-175 الصادرة بتاريخ 28 ماي 1991، وكذلك القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 .

المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المشار إليه أعلاه ، المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 وخاصة منه المادة 50 التي حددت مجموعة المخالفات العمرانية المرتكبة .

المرسوم التشريعي (محضر معاينة المخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان التعمير والهندسة المعمارية) حسب ما جاء في المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 .

لأن التوسع المجالي الذي تحقق بمختلف أشكاله وأطواره لم يحترم الأطر القانونية المرتبطة بميدان التهيئة والتعمير والهندسة المعمارية ...، وقد جاءت المراسيم التنفيذية السالفة الذكر ، وهي 175/91 في 28 ماي 1991 والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، حيث جاء في مادته الأولى أن هذا المرسوم يضبط القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء ، تطبيقاً لأحكام القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 ، كما أشارت المادة 02 إلى شروط منح رخصة البناء أو رخصة التجزئة ورفضها في حالة وجود خطر أمام قيام هاته البناية مثل الفيضانات أو الانجراف ، وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تنظمها القوانين والتنظيمات المعمول بها .

كما جاء في المادة رقم 05 أنه إذا كانت البناءات أو السكنات من طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة .

المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

يهدف هذا المرسوم إلى توضيح الشروط التي يجب توفرها في طالب الحصول على شهادة التعمير والوثائق الواجب إرفاقها وكذلك الشروط الواجب توفرها للحصول على رخصة التجزئة ، وهي عملية تقسيم لقطعتين أو عدة من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها (المادة 07) .

تحضير شهادة التقسيم وتسليمها والوثائق الواجب توفرها للحصول على هاته الشهادة بالإضافة إلى تصميم الموقع وحدود القطعة الأرضية ومساحتها .

2 الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات العمران :

نصت المادة 76 مكرر من قانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 على أن الأعوان المؤهلين قانونا للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير هم كما يأتي:

- مفتشي التعمير .
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .
- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

يؤدي هؤلاء الموظفين اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة وتحدد شروط و كفاءات تعيينهم وكذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم .

تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 343-09 على ما يلي : " طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون 90-29، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها ، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية¹⁸

¹⁸ نص المشرع الجزائري في المادة 15 من الأمر رقم 155-66 المؤرخ في 08/07/1966 المعدل والمتمم المتضمن قانون الإجراءات الجزائنية على أن أعوان الشرطة القضائية هم : رؤساء المجالس الشعبية المنتخبة، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة و ضباط الشرطة، ذو الرتب في الدرك و رجال الدرك الذي أمضوا في سلك الدرك 3 سنوات على الأقل، مفتشو الأمن الوطن الذي لهم 3 سنوات، وضباط الصف التابع لمصالح الأمن العسكري.

3 صلاحيات ومهام شرطة العمران وحماية البيئة¹⁹

تمارس مصلحة شرطة العمران صلاحيتها بالتنسيق مع المصالح المعنية ومساعدة المصالح التقنية في تنفيذ الإجراءات المتخذة من طرف السلطات المحلية والقرارات الإدارية والقضائية المتعلقة ب : الهدم ، وقف الأشغال ، الترحيل وإعادة الإسكان .

تتمثل النشاطات الرئيسية لفرق شرطة العمران فيما يلي:

- ❖ السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني.
- ❖ السهر على المحافظة على جمال المدن والمناطق العمرانية .
- ❖ منع كل أشكال البناءات الفوضوية.
- ❖ فرض رخص البناء لكل أشغال البناء.
- ❖ محاربة كل أشكال الاستحواذ على الأراضي.

النصوص القانونية التي تعمل بها فرق شرطة العمران:

- القانون 03 /83 / 03 المؤرخ في 05 / 02 1983 / المتعلق بحماية البيئة.
- القانون 07/04 / 07 المؤرخ في 18 / 05 / 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري ومهنة المهندس المعماري.
- القانون 19/01 / 19 المؤرخ في 12 / 12 / 2001 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها .
- القانون 05/04 / 05 المؤرخ في 14 / 08 / 2004 يعدل ويتمم القانون 29/90 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- القانون 15/08 / 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها
- قانون العقوبات الجزائري.

¹⁹شرطة العمران وحماية البيئة المسيلة 2014

V أسباب المخالفات العمرانية:

1) الأسباب التسييرية :

- إجراءات قانونية وتنظيمية غير دقيقة وتسامح السلطات المكلفة بإجراء أدني قواعد المخططات التوجيهية للعمران.²⁰
- الضعف الذي اتسم به العرض في مجال القطع الأرضية المخصصة للبناء مما أدى إلى عدم احترام قواعد العمران و التمدن .
- ضعف أجهزة المراقبة الإدارية على مستوى البلديات من جهة و انعدام التوعية المعمارية عند الأفراد من جهة أخرى.
- انعدام التسيير العقلاني للمجال الحضري ، و قد تبين أن السبب الرئيسي في أكثر الحالات المستعجلة في مجال التجاوزات في مخططات التوجيه العمرانية في مختلف المدن الجزائرية هو عدم احترام الإجراءات القانونية المتطلبة في تغيير النسيج العمراني و استخدامات الأرض بسبب قلة التوعية و التكوين بصفة عامة لدى المنتخبين المحليين ، إذ أن الكثير من المجالس البلدية تباع الأراضي العمومية أو توزعها أو تقيم فوقها المشاريع دون المرور بالإجراءات السالفة الذكر ، ثم تبدأ بالتسوية القانونية لها فيها بعد فتظهر الأخطاء المرتكبة في استخدام الأرض و انتهاك القوانين.²¹
- القرارات الإدارية غالبا ما تطغي على القرارات التقنية تظل هذه المخططات عبارة عن حبر على ورق.
- غياب الوعي والضمير المهني في بعض الأحيان.
- الثغرات النظامية فهي تترجم على مستوى النظام التشريعي حيث كان في السنوات 1980 يتم إلغاء العقوبة والاستحواذ على الورشة وانتقائها لكن مع منح مسؤولية المخالفات للمحكمة من خلال أشخاص (رئيس م . ش . ب) بالإضافة إلى البند رقم 52 من المرسوم التنفيذي رقم 94 - 07 يقدم بعض الثغرات و إمكانية تحويل مجرى هذه المخالفات .
- عدم الإشارك الفعلي للمواطنين أثناء و إعداد و إنشاء المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير على مستوى التجمعات الحضرية .

²⁰ شريف رحمان، الجزائر غدا، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية 1995، ص 91 .

²¹ البشير التجاني ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ص 91 .

2- الأسباب الاقتصادية:

- أ- حركة التعمير السريعة التي عرفتها البلاد منذ الاستقلال تفصح في مجملها عن التنمية والتحويلات الاقتصادية، فهي تترجم واقعا أظهره توزيع المدن وحالتها.
- ب- التعمير الاقتصادي القائم على التصنيع مما أدى إلى التخلي عن الأنشطة الريفية و الاستحواذ على الأراضي الفلاحية الخصبة والأعمال الكثيرة التي ألحقت أضرارا بالبيئة الحضرية⁽²⁾.
- ت- الظروف الاقتصادية الحالية التي لم تضع ترتيبات أو تجهيزات للأعضاء والأشخاص المؤهلين من مفتشي التعمير وأعضاء الشرطة العمرانية من وسائل مادية للمساعدة على التنقل من أجل إتمام المهمة بإتقان وهذا ما يشكل عائق أمام التحكم في المجال العمراني .
- ث- عدم فاعلية العقوبات وطابعها غير الصارم من جهة ومن جهة أخرى فكلفة هذه العقوبات لا تمس إلا 60 % من الأشخاص الذين تم تسجيل المخالفة ضدهم وهذه العقوبة بخسة الكلفة لأنه في الواقع ليست هناك غرامة يجب دفعها ، زيادة على إصلاح الأماكن في إرجاعها إلى وضعيتها السالفة أو وضعها المماثل للعناصر غير المنتظمة مع المشاريع المقصودة مع رخصة التعديل أو الحق في عدم احترام القانون (بما أننا ندفع الضريبة ليس هناك متابعة قضائية من طرف القضاة).

3- الأسباب السياسية و الاجتماعية :

- الظروف السياسية التي لا تحمي الأشخاص المختصين بالمراقبة أثناء مواجهة مجموع الضغوطات التي يتلقونها أثناء الأداء للمهام الموكلة لهم.
- النزوح الريفي بنسب كبيرة على المدن أدى إلى استغلال العقار بطريقة غير قانونية وغير شرعية ، حيث نجد معظم السكان هم ريفيون وأميون لا يحترمون القانون.
- معظم المخالفات تتم خارج أوقات العمل الإداري سواء ليلا أو خارج العطل الأسبوعية أو أيام العطل المدفوعة الأجر كالأعياد والمناسبات مما يصعب مراقبتها.²²

²²لبشير التجاني ، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،ص 78 .

VI المخالفات والعقوبات المتعلقة بالتعمير²³

1_ الإطار القانوني للمخالفات العمرانية وعقوباتها :

يحدد الإطار القانوني للتعمير المخالفات العمرانية وعقوباتها في مجموعة من القوانين والمراسيم تتمثل في:

➤ المرسوم التشريعي رقم 07-94 و 18-05-1994م المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة المهندس المعماري.

➤ القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-01-2005 م الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

✓ العقوبات المتعلقة برخصة التجزئة :

يعاقب كل من يرتكب مخالفة خاصة برخصة التجزئة بغرامة مالية من 100000 دج (مائة ألف دينار) إلى 1000000 دج (مليون دينار) وذلك في حالة :

❖ كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة ، إضافة إلى الحبس من 06 أشهر إلى سنتين .

❖ كل من ينشئ بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.

❖ كل من يبيع قطع أرضية أو مجموعة سكنية من تجزئة غير مرخصة.

❖ كل من يساهم في إنجاز الأشغال والدراسة.

❖ في حالة العودة إلى ارتكاب المخالفة تضاعف الغرامة.

✓ العقوبات المتعلقة برخصة البناء :

يعاقب كل من يرتكب مخالفة برخصة البناء بغرامة مالية من 50 ألف دينار إلى 100 ألف دينار في حالة:

➤ كل من يشيد بناية دون رخصة البناء.

➤ كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.

يعاقب كل من يشيد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء وذلك من خلال:

²³ القانون 08-15 المؤرخ في 20/01/2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها من الجريدة الرسمية عدد 44 ، ص 28 .

- تجاوز معامل شغل الأرض يقل عن نسبة 10% عقوبة مالية 400 دج.
- تجاوز معامل شغل الأرض يفوق نسبة 10% عقوبة مالية 900 دج.
- تجاوز شغل أرض الطريق وملحقاته يفوق نسبة 10% عقوبة مالية 900 دج.
- تجاوز شغل أرض الطريق وملحقاته أقل من نسبة 10% عقوبة مالية 400 دج.
- عدم احترام العلو المرخص به 900 دج على كل مستوي ويضاف 300 دج عن كل متر انطلاقا من الحد المرخص به .
- الإستلاء على ملكية الغير 800 دج.
- تعديل الواجهات 500 دج.
- إنجاز منفذ 700 دج.

يعاقب كل من يقوم بإجراءات الإشهار والتصحيح من خلال :

- فتح ورشة إتمام الأشغال دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية أو لافتة تدل الأشغال أو إتمام الأشغال ، بغرامة مالية من 5000 دج الي 10000 دج.
- عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع وبيانات رخصة البناء غرامة مالية 200 دج وفي حالة عدم امتثال المخالف للقانون تضاعف العقوبة.

خلاصة الفصل :

من خلال تعمقنا في دراسة ظاهرة المخالفات العمرانية وعلاقتها بالمشهد العمراني وجدنا العديد من النصوص القانونية التي تعاقب على كل تصرف مخالف لقواعد التعمير ومنه تبين لنا أن سبب تفشي هذه الظاهرة في مجتمعنا هو يعود بالأساس إلى غياب الثقافة العمرانية والعامل الأكثر أهمية وهو غياب سلطة ردية تصهر على احترام قواعد البناء هذا من جهة.

ومن جهة أخرى الغرامات المفروضة على المخالفين وهي غرامات رمزية لا تساعد في الحد من المخالفات والعامل الأكثر أهمية هو غياب الشخصية الملتزمة لدي بعض المسؤولين الذين ساهموا بطريقة غير مباشرة في انتشار البناء المخالف لقواعد التعمير الذي أدى إلى تشويه المظهر الجمالي للمدينة .



مقدمة :

لقد قمنا في هذا الفصل بقراءة عامة حول ولاية المسيلة ومحاولة معرفة واقع المخالفات العمرانية في مدينة المسيلة و قصد التحكم أكثر في المخالفات العمرانية في حي المويوحة كان لابد علينا ومن دراسة مدينة المسيلة من الناحية السكانية والاقتصادية والاجتماعية .

ومن ثم معرفة مدي تأثير المخالفات العمرانية على المدينة سواء على ساكنيها أو الذين قدموا إليها من الولايات المجاورة . وأيضاً قمنا بدراسة المدينة دراسة مناخية وذلك من أجل معرفة مواد البناء المناسبة من أجل وضع مخطط تهيئة يتناسب مع المعطيات المناخية السائدة في المنطقة .

**تمهيد :**

من أجل الوصول إلى تقديم شامل لمدينة المسيلة وإبراز أهم الخصوصيات ارتأينا أن ندرسها طبيعيا وعمرايا .

I الموقع :**I -1الموقع 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 (رقم 45) والمجري المائي (واد القصب) ، هذا الموقع المميز من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة ذات أهمية جهوية كبيرة .

I -2الموقع الإداري:

بالنسبة للموقع الإداري ، تقع بلدية المسيلة في أقصى الحدود الشمالية لولاية المسيلة ، حيث يحدها :

من الشمال : ولاية برج بوعريج (بلدية العش)

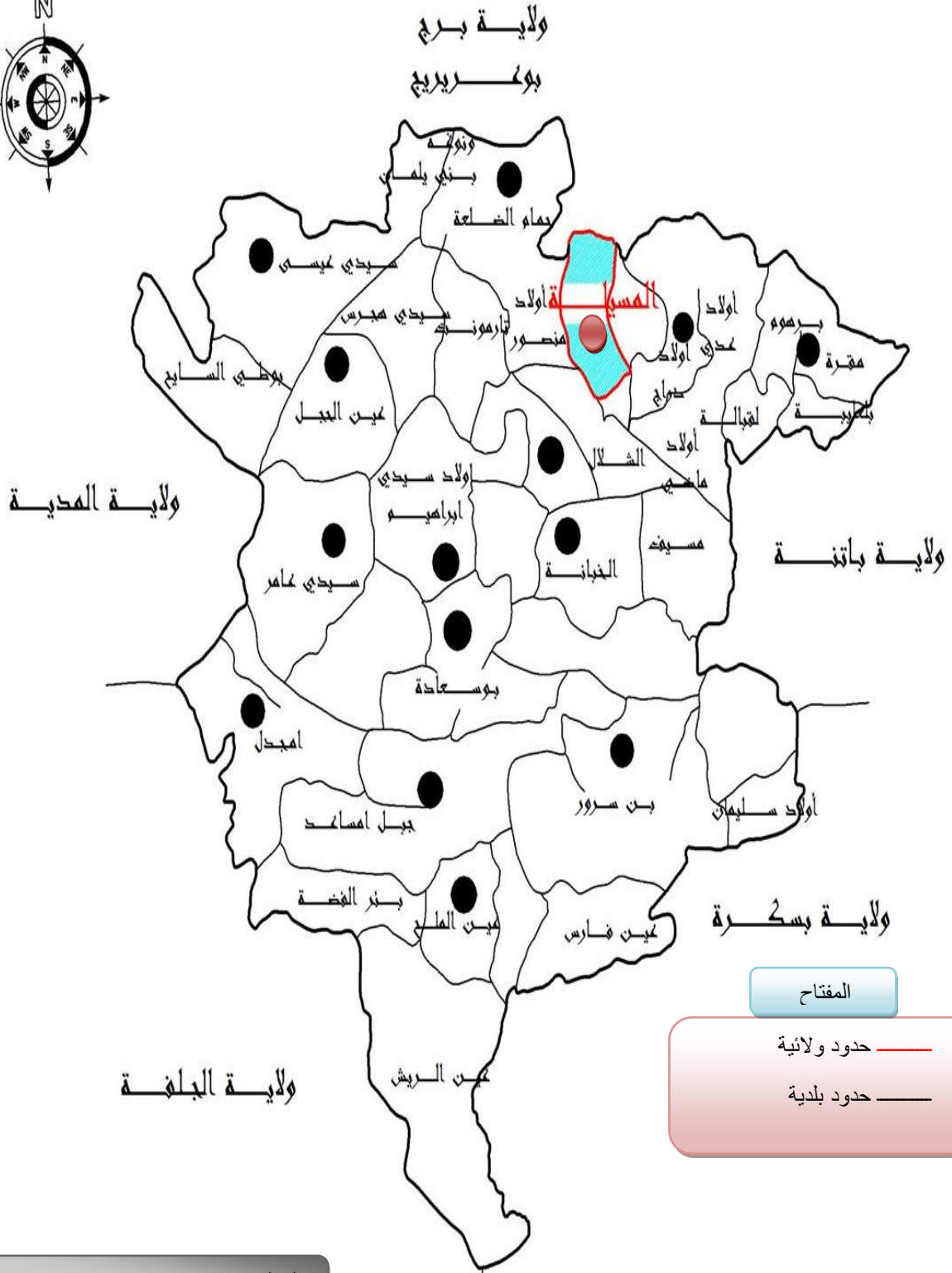
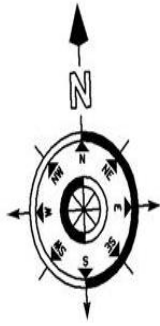
ومن الجنوب : بلدية أولاد ماضي

ومن الشرق : بلدية المطارفة + السوامع

ومن الغرب : بلدية أولاد منصور



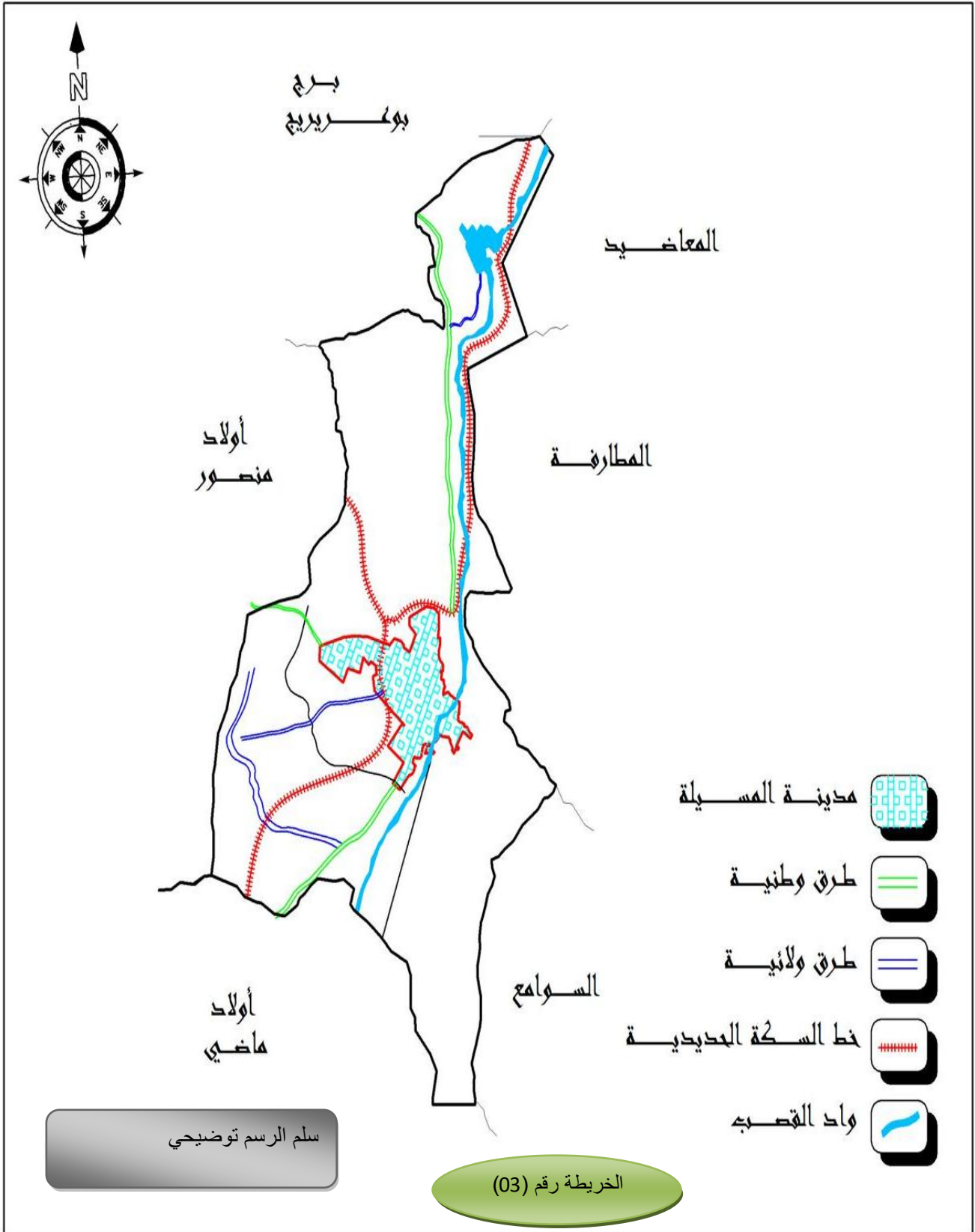
مخطط رقم (1) يمثل: موقع الادري لبلدية المسيلة



المصدر: مديرية الاشغال العمومية لولاية المسيلة + تعديل الطلبة 2014



مخطط رقم (02) يمثل: موقع مدينة المسيلة من البلدية



المصدر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2007+ معالجة الطالبة 2014



II طبوغرافية المنطقة :

II-2-الارتفاعات:

يتميز مجال منطقة الدراسة بارتفاع متوسط حيث يبلغ أقصى نقطة ارتفاع ب : 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 الحدود 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 ارتفاع 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.

II-3-الانحدارات:

بصفة عامة فإن الانحدار يأخذ اتجاه شمال جنوب أي كلما اتجهنا نحو الشمال زاد الارتفاع والعكس صحيح.



III المعطيات الجيولوجية:

III - 1 الحركة الزلزالية :

إن مجال بلدية المسيلة ينتمي إلى المنطقة رقم 02 حسب الخريطة الوطنية للزلازل، وعليه فإنه يجب أن تكون جميع الأشغال الخاصة بعملية البناء والتعمير تتماشى ومتطلبات التقنية التي تميز القطعة رقم 02 حسب الجدول الوطني.

IV المعطيات المناخية:

المناخ : 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، و أكثر كمية تساقط سجلت في شهر أفريل 83 ملم، وأقل نسبة سجلت في شهر جويلية 0.00ملم.



IV - 1- الحرارة : تعد الحرارة من أهم العناصر المناخية ، حيث تلعب دورا هاما في

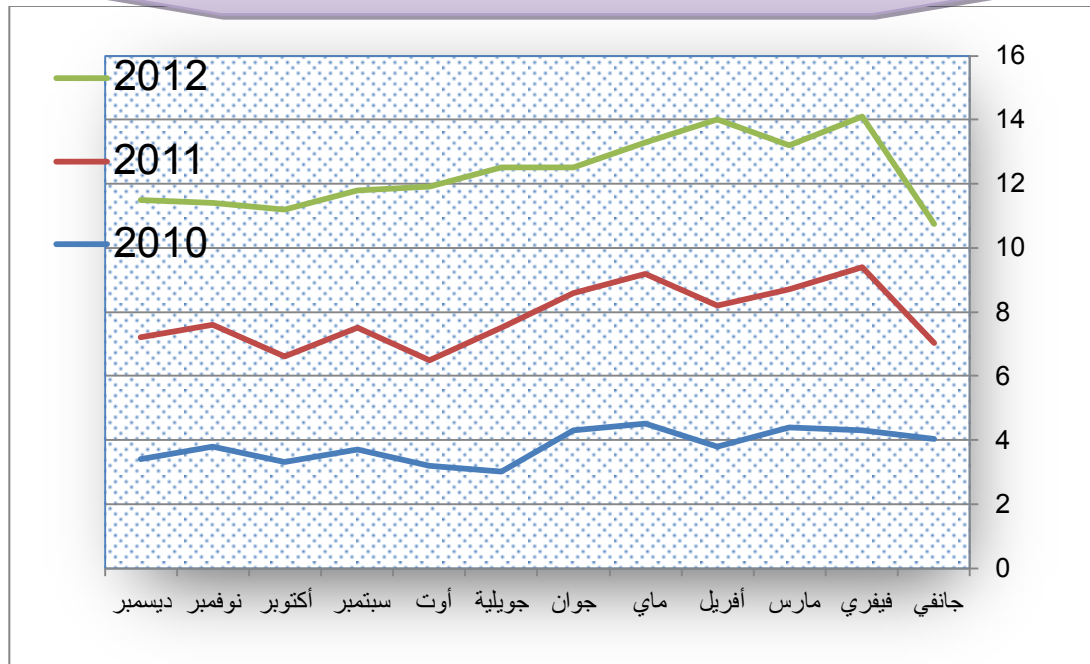
اختيار مادة البناء ونمط البناء .

جدول رقم (1) يبين درجة الحرارة بمدينة المسيلة ما بين سنة 2000-2012

ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	يون	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	
13.9	13.9	18.5	26.2	31.0	32.4	28.0	25.0	17.9	14.8	10.4	06.0	2000
13.2	13.2	23.5	26.0	32.0	32.6	29.7	22.3	17.6	17.5	10.0	08.9	2001
14.0	14.0	20.6	25.3	30.0	31.5	29.7	23.3	18.3	15.4	11.2	07.9	2002
13.6	13.6	20.5	25.2	31.8	33.9	30.0	23.3	18.1	14.0	08.6	08.6	2003
12.0	12.0	21.5	25.1	31.6	31.0	26.9	18.0	15.5	13.9	11.1	08.4	2004
12.3	12.3	20.4	24.5	30.7	33.4	29.2	25.6	17.9	14.7	07.3	06.2	2005
14.6	14.6	22.5	24.4	30.7	31.7	29.0	24.8	19.7	14.0	08.3	07.1	2006
11.6	11.6	20.1	25.1	31.3	31.7	29.0	21.8	16.7	12.1	11.6	08.9	2007
12.1	12.1	19.1	25.6	31.8	32.7	27.5	22.6	18.4	13.5	11.6	09.1	2008
13.8	13.8	19.9	24.9	31.6	33.8	28.9	23.2	13.1	12.6	08.2	08.5	2009
13.2	13.2	19.1	25.8	31.6	32.6	27.6	20.2	17.9	14.1	11.2	09.7	2010
13.8	13.8	19.4	27.7	31.8	32.0	27.1	22.3	19.0	13.0	09.3	09.1	2011
14.5	14.5	20.8	26.6	33.7	33.9	31.3	24.1	16.3	13.7	06.6	08.3	2012
13,28	13,28	20,5	25,6	31,5	32,5	28,7	22,8	17,4	14,1	9,6	8,2	MOY

المصدر : مديرية الأرصاد الجوية 2012

المنحنى البياني لدرجة الحرارة لمدينة المسيلة 2010-2012



من اعداد الطلبة 2014



IV - 2- الرطوبة :

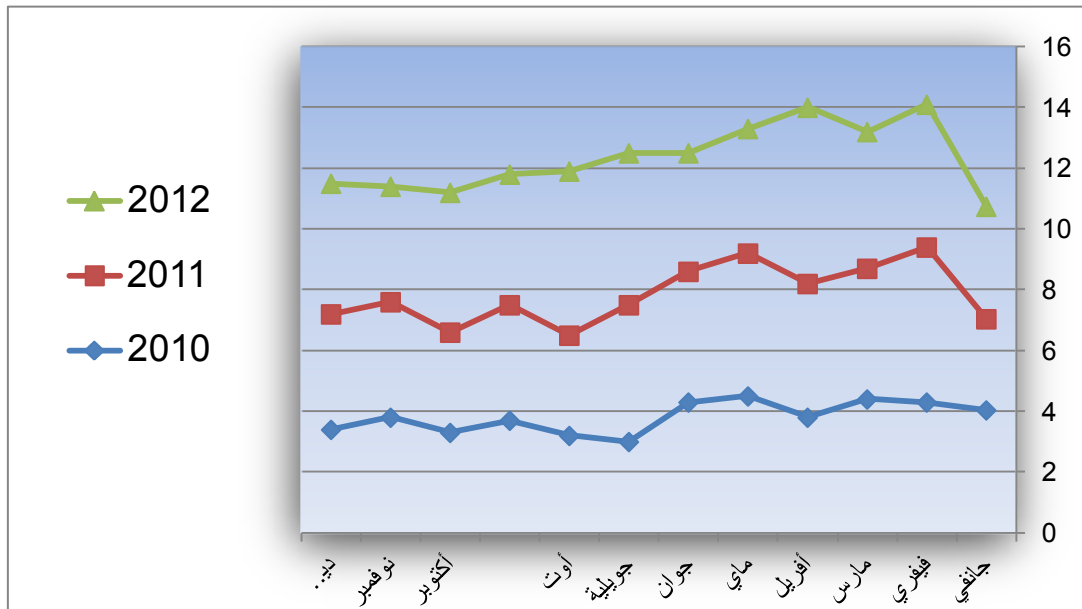
مدينة المسيلة كغيرها من المناطق الوسطي ، ترتفع الرطوبة بها في شهور الشتاء والمتمثلة في ديسمبر و جانفي ، وتنخفض في شهور الصيف متمثلة في جوان و جويلية و أوت ، وتبلغ النسبة العظمي السنوية 88% ولا تقل نسبة الرطوبة بالمنطقة عن المتوسط عن 25%.

جدول رقم (2) يبين متوسط نسبة الرطوبة لمدينة المسيلة ما بين 2000-2012

الأشهر السنوات	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	يون	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
2000	75	65	56	54	53	45	39	39	50	65	68	70
2001	74	65	51	47	45	32	31	37	55	54	67	70
2002	69	60	53	49	39	33	38	46	52	53	69	73
2003	79	73	62	58	52	42	35	41	55	70	78	84
2004	85	67	69	67	65	44	36	40	48	52	76	83
2005	75	67	57	50	36	44	33	39	61	67	75	80
2006	76	80	71	51	51	34	38	40	54	51	71	82
2007	75	71	69	71	55	46	33	37	59	67	75	76
2008	73	63	63	48	49	44	37	41	55	78	80	88
2009	86	79	69	72	43	38	30	40	63	60	66	77
2010	76	73	65	64	53	42	33	37	46	62	72	65
2011	70	68	65	61	54	47	36	35	48	61	76	77
2012	78	67	56	71	42	33	25	25	39	57	76	76
MOY	76	69	62	59	49	40	34	38	53	61	73	77

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية 2012-2013

المنحنى البياني لمتوسط نسبة الرطوبة 2010-2012





IV - 3 التساقط :

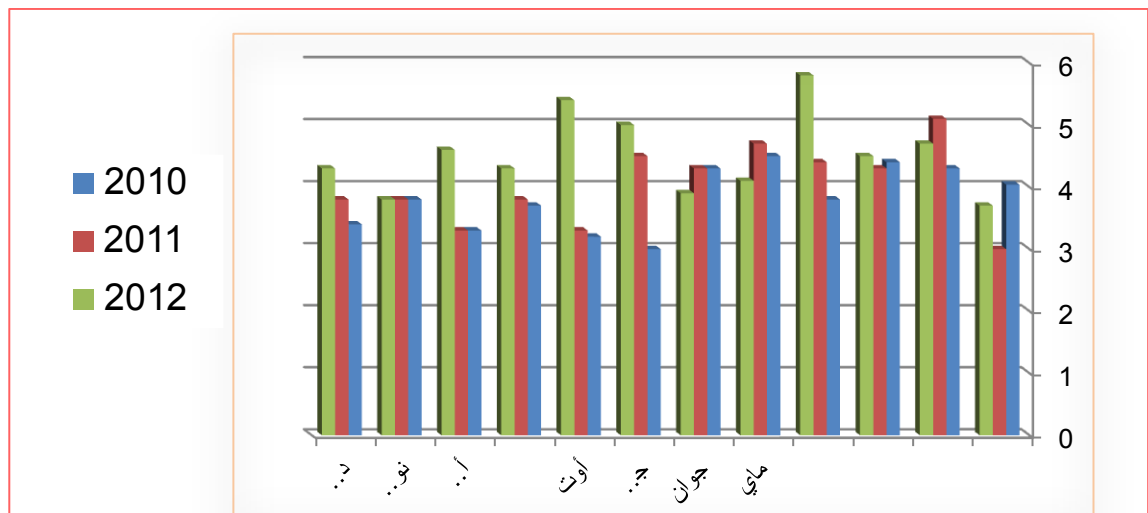
كميات التساقط غير منتظمة خلال السنة و متذبذبة ، وبملاحظة الجدول نجد أن التساقط في شهر أكتوبر قدر ب 83 ملم ، وأدنى كمية في شهر جويلية قدرت ب 0 ملم .

جدول رقم (3) يبين كمية الأمطار بمدينة المسيلة ما بين 2000-2012

ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	يون	ماي	أفريل	مارس	فبراير	جانفي	2000
31	7	15	54	2	2	2	25	3	5	0	0	2000
18	15	17	45	5	0	0	0	25	5	2	25	2001
13	26	13	7	16	2	0	5	5	1	6	33	2002
25	29	83	47	3	1	28	29	17	2	11	73	2003
29	11	8	11	29	2	10	75	36	31	5	5	2004
6	28	16	31	3	3	7	0	6	6	18	1	2005
22	29	0	20	5	29	3	26	14	1	50	26	2006
0	5	10	23	4	0	6	26	80	17	12	5	2007
26	10	57	35	3	2	6	16	0	6	5	5	2008
19	6	4	23	3	1	8	2	34	5	17	31	2009
3	8	11	4	6	2	3	3	21	21	32	7	2010
11	12	26	19	5	2	40	13	21	11	8	3	2011
9	27	59	4	1	0	1	1	21	31	2	0	2012
16	16	25	25	7	4	9	17	22	11	13	15	MOY

المصدر : مديرية الأرصاد الجوية 2013

التمثيل البياني لكمية الأمطار لمدينة المسيلة 2010-2012



من اعداد الطلبة 2014



IV - 4- الرياح:

منطقة مدينة المسيلة تخضع لرياح ذات اتجاهين أساسيين وهما شمالية-غربية، وهي الرياح السائدة في فصل

الشتاء (الفترة الباردة والرطبة)، جنوبية - جنوبية شرقية وهي الرياح السائدة خلال معظم أيام السنة والمؤثرة على مناخ

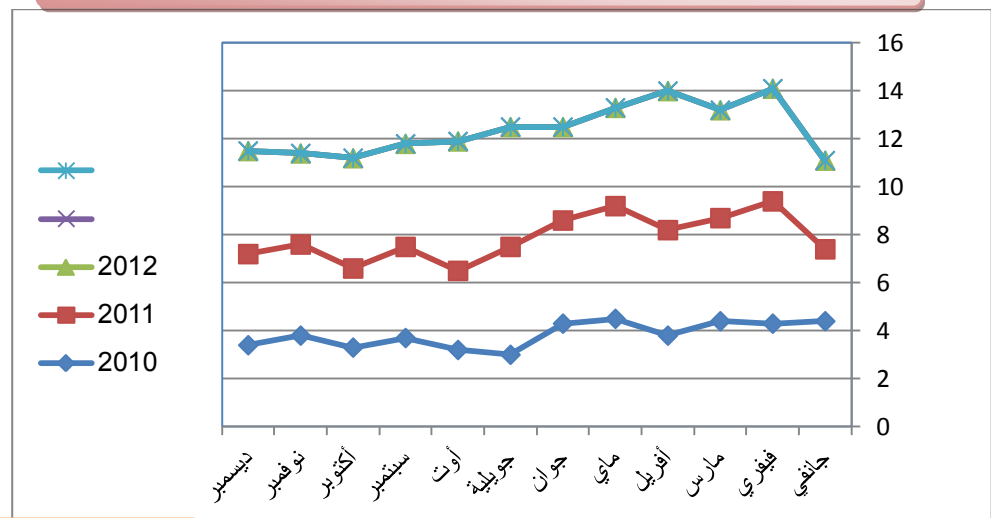
المنطقة بصفة عامة وهي تعرف برياح السيروكو الاسم العالمي لها ، وباسم الشهيلي الاسم المحلي لها .

جدول (4) يبين متوسط سرعة الرياح بمدينة المسيلة ما بين 2000-2012

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	يون	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
2000	02.6	02.3	04.3	07.0	05.1	04.9	05.4	03.4	03.4	04.6	04.4	03.9
2001	05.2	04.7	05.0	05.1	05.5	05.5	05.1	04.1	04.3	03.0	03.4	03.4
2002	02.7	04.2	05.0	05.7	06.1	04.7	05.2	04.3	04.5	04.3	05.3	04.7
2003	04.3	04.6	04.2	05.8	03.3	04.0	04.9	04.1	04.5	04.6	04.0	05.1
2004	04.4	03.9	05.3	05.1	05.5	03.7	04.2	03.7	03.6	03.2	03.6	04.2
2005	04.0	04.1	04.0	05.8	05.1	04.6	05.2	04.7	03.6	03.0	03.6	03.2
2006	04.0	04.0	05.0	04.9	03.7	05.5	03.0	04.0	03.3	03.6	03.9	02.7
2007	02.7	04.9	05.0	04.5	04.9	05.3	04.2	03.9	03.2	04.1	03.8	04.6
2008	02.9	03.5	05.3	05.6	05.2	04.5	03.7	03.2	03.6	02.1	03.0	02.7
2009	03.9	04.0	04.1	04.0	04.3	03.3	03.7	03.3	03.2	03.4	03.0	04.3
2010	04.4	04.3	04.4	03.8	04.5	04.3	03.0	03.2	03.7	03.3	03.8	03.4
2011	03.0	05.1	04.3	04.4	04.7	04.3	04.5	03.3	03.8	03.3	03.8	03.8
2012	03.7	04.7	04.5	05.8	04.1	03.9	05.0	05.4	04.3	04.6	03.8	04.3
MOY	3,7	4,2	4,6	5,2	4,8	4,5	4,4	3,9	3,8	3,6	3,8	3,9

المصدر: مديرية الأرصاد الجوية 2013

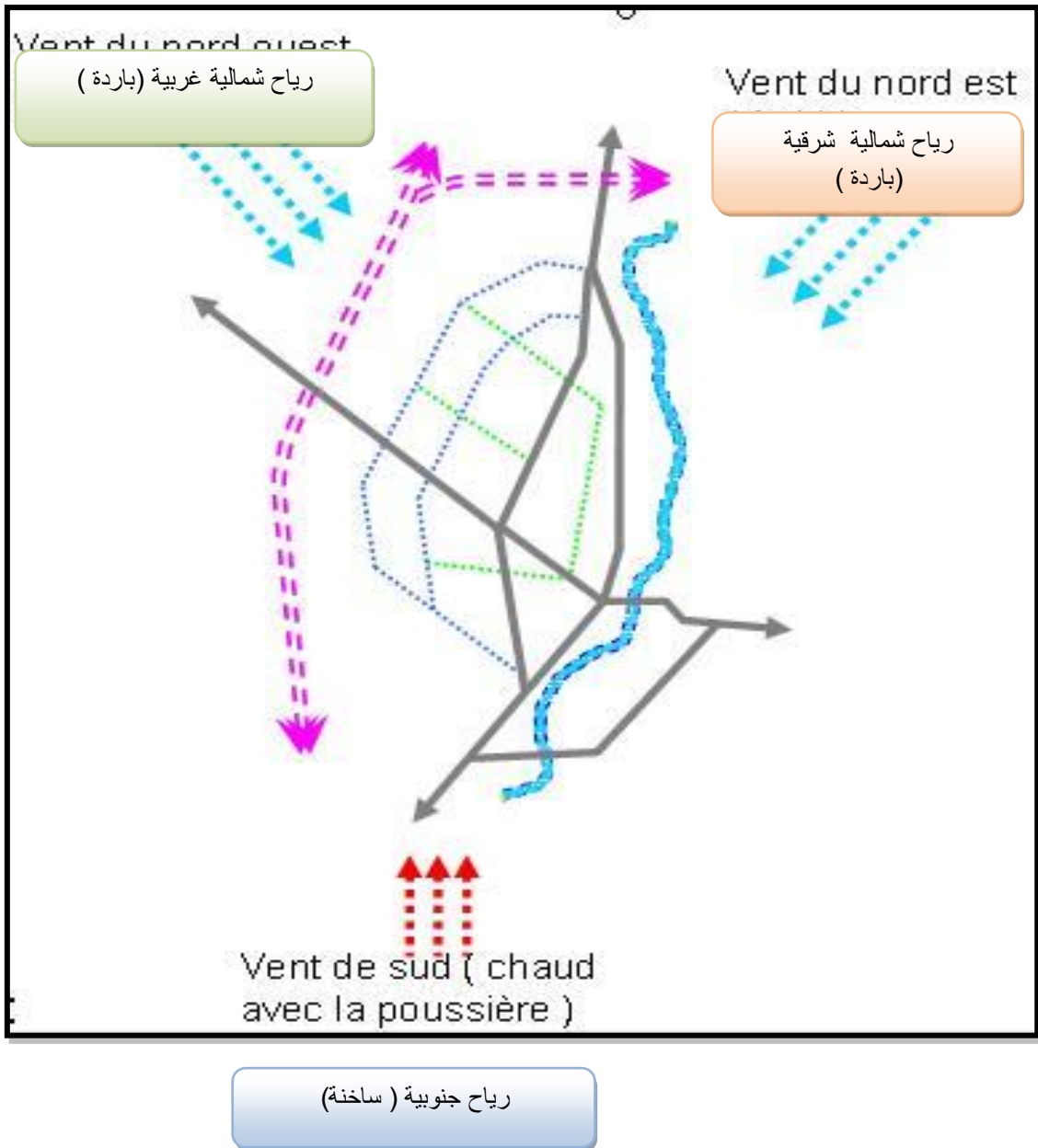
المنحنى البياني لسرعة الرياح لمدينة المسيلة 2010-2013



من اعداد الطلبة 2014



مخطط رقم (3) يمثل حركة الرياح



المصدر: مديرية الأرصاد الجوية 2013



V الوديان :

كما سبق أن أوضحنا فإن منطقة المسيلة تمتاز بمناخ جاف ومعظم نشاطات سكان المنطقة خاصة في الجانب الفلاحي يحكمها التساقط وتمثل الشبكة المائية السطحية لمدينة المسيلة في الأودية التي تخترق مجال المحيط البلدي منها واد القصب وهو الواد الرئيسي ذو جريان دائم .

ووادى المويلحة الذي ينبع من الحدود الغربية لإشبيليا ويدخل في تصريف مياه الأمطار القوية، تلعب هذه الأودية دورا مهما في ازدهار الجانب الفلاحي على ضفافها ، كما تساهم في زيادة حجم المياه الجوفية .

IV الجليد :

يعتبر الجليد من العناصر التي تؤثر بشكل كبير على عدم نمو النباتات بطريقة سريعة وفي بعض الحالات يتسبب في موتها ، ويظهر الجليد بالمنطقة المدروسة المسيلة خلال السنة في عدة أيام تتراوح ما بين 20 إلى 70 يوم خلال الشهور الخاصة بالشتاء المتمثلة في شهري (ديسمبر - جانفي) .

VII الدراسة الاجتماعية الاقتصادية :

تعتبر الدراسة الاجتماعية الاقتصادية مهمة للغاية ، حيث تعد أحد الأسس التي تقوم عليها عمليات التخطيط المستقبلية ، كما تساهم في فهم وتوضيح جميع العلاقات المكانية ومختلف الروابط والخصائص السكانية والتاريخية والوظيفية في الحياة البشرية ، كما أنها أساسية كونها تمهد لعمليات التخطيط والتهيئة ، إذ على ضوءها ترسم معالم السياسات التي ستتجهج في الوقت الحالي والمستقبلي سعيا لإيجاد مجال متكامل يقوم على أسس منطقية وفق خطة محكمة تنطلق من واقع ما هو موجود .



VII - 1- مراحل التطور السكاني للمدينة

إن دراسة التطور السكاني لمدينة المسيلة يساعد على تكوين صورة شمولية لزيادات السكان فيها وتحديد وتيرة النمو ومقارنتها بمختلف المراكز الثانوية ، وذلك لمعرفة توزيع السكان على كافة مناطق المدينة ومدى استقطابها للوافدين في فترات زمنية محددة .

ومن خلال تتبع الزيادة السكانية خلال الفترة الممتدة من 1977 إلى العام 2012 م ، نلاحظ أن المدينة مرت بثلاث مراحل أساسية وهي :

جدول رقم (5) يبين تطور سكان مدينة المسيلة (1966-2012) .

السنوات	1966	1977	1987	1998	2003	2005	2008	2012
عدد السكان	19675	30419	66373	100745	113643	121482	151835	156828

المصدر: بن خالد. 2009

قراءة على الجدول¹ :

❖ المرحلة الأولى (1966 - 1977)

عرفت المرحلة الأولى ارتفاعا ملحوظا في عدد السكان حيث ارتفع من (19657) نسمة سنة 1966 م إلى (29512) نسمة سنة 1977 م ، أي بزيادة سنوية قدرها (985) نسمة وذلك بترقية مدينة المسيلة إلى مركز ولاية سنة (1974) هذا إلى جانب استمرار النزوح الريفي من المناطق المجاورة لتحسين مستواهم المعيشي . وقد بلغ معدل النمو خلال هذه المرحلة حوالي (3.76%) وهو منخفض بالمقارنة مع المعدل الوطني الحضري لنفس المرحلة والمقدر ب(5.40%).

❖ المرحلة الثانية (1977 - 1987)

بلغ عدد سكان المدينة خلال سنة (1987م) حوالي (65608 نسمة) بمعدل نمو قدره (8.34%) ، وهو مرتفع مقارنة بالمعدل الوطني لنفس المرحلة والذي قدر ب (5.46%) ، ويمكن تفسير هذا الي توطين المنطقة الصناعية وكذلك منطقة النشاطات وبروزها كقطب تنموي للمنطقة .

¹ أمير عبد الحميد محمد ظهير ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، تأثر العوامل الاجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائي دراسة حالة مدينة المسيلة ، جامعة الحاج لخضر باتنة تحت إشراف د.خلف الله بوجمعة، السنة الجامعية 2011-2012 بحث منشور



❖ المرحلة الثالثة (1987-1998)

بلغ عدد السكان عام 1998 (99855) نسمة ، وامتازت هذه الفترة بعد الاستقرار السياسي والأمني .

❖ المرحلة الرابعة (1998-2008)

تزايد عدد السكان خلال هذه المرحلة من (99855) نسمة سنة 1998 إلى (128562) نسمة سنة 2008 وبمعدل نمو قدره (3.48%) وعدد سكان المدينة خلال هذه السنة يمثل نسبة 82.52% من إجمالي سكان البلدية الذي بلغ حوالي (142870 نسمة).

الدراسة الاقتصادية :

تعتبر الدراسة الاقتصادية مهمة للغاية ، حيث تعد أحد الأسس التي تقوم عليها عملية التخطيط المستقبلي ، كما تساهم في فهم وتوضيح جميع العلاقات المكانية ومختلف الروابط والخصائص السكانية والتاريخية والوظيفية في الحياة البشرية كما أنها أساسية كونها تمهد لعملية التخطيط والتهيئة إذ على ضوءها ترسم معالم السياسات التي تنتهج في الوقت الحالي والمستقبلي سعيا لإيجاد مجال متكامل يقوم على أسس منطقية وفق خطة محكمة تنطلق من ما هو موجود .

التركيب الاقتصادي للمدينة :

أ- السكان النشطون في العمل:

ويمثلهم السكان الذين يندرجون ضمن الفئة العاملة (النشطة) والذين تتراوح أعمارهم ما بين 15-65 سنة وقد بلغ عددهم حوالي 81806 فرد سنة 2008 وهو ما يمثل ما نسبته 53.84% من إجمالي سكان المدينة ، ويمكننا تقسيمهم إلى الفئات التالية:

ب- القوة العاملة

السكان العاملين فعلا : هم الأفراد الذين يشتغلون فعلا وقد بلغ عددهم 50977 عامل سنة 2008 حوالي عامل أي ما نسبته 45.63% من إجمالي السكان النشطين.

السكان البطالون : ويمثلون السكان العاطلين عن العمل والمنتقلين للفئة 15-65 سنة وقد بلغ عددهم 13645 بطال سنة 2008 حوالي بطال ممثلين ما نسبته 9.98% من إجمالي سكان المدينة.



ج - القوة الغير العاملة :

- الأفراد القادرين على العمل : هم الأفراد المنتمين للفئة 15-65 سنة وغير الراغبين فيه ، وتمثل هذه الفئة ربات البيوت - الطلبة - ذوي الاحتياجات الخاصة ويمثلون ما نسبته 20.29 % من إجمالي سكان المدينة .

1. السكان الخارجون عن سن العمل : وهم الأفراد المنتمين للفئتين (0-14) سنة و(65+) سنة ويطلق عليهم هذا الاسم لكونهم غير قادرين على تحمل أعباء العمل ، نتيجة عدم بلوغهم السن القانونية بالنسبة للفئة (0-14) سنة أو نتيجة تجاوزهم لسن العمل بالنسبة للفئة (65+) سنة وقد بلغ عدد أفرادها ألفين سنة 2008 م حوالي 70137 فرد ما نسبته من إجمالي سكان المدينة

جدول رقم (06) تركيب القوة العاملة لسكان مدينة المسيلة - سنة 2008

النسبة %	العدد	الفئة
100	151943	إجمالي عدد سكان المدينة
53.84	81806	داخلون في سن العمل
33.55	50977	قوة عاملة
20.29	30829	قوة غير عاملة
24.54	37287	عاملون فعلا
8.98	13645	بطالون
46.16	70137	خارجون عن سن العمل
42.16	64059	صغار السن
3.6	5470	كبار السن

المصدر: مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية + معالجة الطلبة (مارس 2014)



2- التطور الوظيفي :

نعني بالتطور الوظيفي للمدينة التركيب الاقتصادي لها ،حيث نميز الوظيفة الاقتصادية لها ونحدد نسبة مساهمة كالقطاع اقتصادي في دفع عجلة التنمية في المدينة ،وتساعدنا دراسة التركيب الوظيفي للمدينة على تسليط الضوء على حجم القوة العاملة فعلا ،وتصنيفها عبر مختلف القطاعات الاقتصادية (الفلاح الصناعة ،بناء وأشغال عمومية ،إدارة، تجارة،....).

3- الإعالة والبطالة :

قدر عدد البطالين سنة 1997م ب 7862 بطالا وبلغت نسبة البطالة الفعلية ما يقارب 17.77 % في الوقت الذي وصلت فيه نسبة الإعالة الكلية إلى 124.14% والحقيقية إلى 506.39% وهو ما يعني إن كل عامل يعيل خمسة أفراد لينخفض هذا الرقم إلى أربعة أفراد سنة 2005 ويمكننا تفسير ذلك بتوفر مناصب الشغل .

جدول رقم (07) تطور معدلات الإعالة بمدينة المسيلة

الإعالة				السنوات
الحقيقية		الكلية		
النسبة %	المعدل	النسبة %	المعدل	
0.45	5.4	125.78	1.25	1987
6.93		124.14	1.24	1997
4.07	4.07	85.73	0.85	2005

المصدر : معطيات PDAU + مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية + معالجة الطلبة (مارس 2014)



4- توزيع المشتغلين حسب قطاعات النشاط الاقتصادي:

نقصد بالنشاط الاقتصادي القطاع الذي يعمل به الفرد بصرف النظر عن مهنته، وفي ما يلي الجدول رقم يبين توزيع السكان المشتغلين بالمدينة حسب مختلف القطاعات الاقتصادية بالمدينة وذلك من خلال السنوات (87-97-05-08).

جدول رقم (08): تطور عدد المشتغلين بقطاعات النشاط

المجموع		القطاع الثالث		القطاع الثاني				القطاع الأول		السنوات
		تجارة	+خدمات+إدارة	بناء+أشغال	عمومية	صناعة	الزراعة	الصيد		
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
100	121	63.5	774	17.1	208	14.5	176	4.80	58	1987
	75	8	2	0	2	0	6		5	
100	195	61.4	120	13.5	264	21.1	413	3.87	75	1997
	83	8	41	2	8	2	6		8	
100	289	60.8	176	13.9	402	22.7	659	2.46	71	2005
	70	8	31	1	9	7	8		2	
100	372	62.2	231	14.4	538	20.2	753	2.50	93	2008
	87	0	92	5	8	1	6		3	

المصدر: مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية + معالجة الطلبة (مارس 2014)



جدول رقم (09): يبين بعض مؤشرات التنمية في ولاية المسيلة

المؤشرات البشرية	
السكان	<ul style="list-style-type: none"> ❖ عدد السكان 1035922 نسمة. ❖ الكثافة العامة 57 نسمة / كلم² ❖ عدد السكنات : 143787 وحدة أي بنسبة شغل 6.4 شخص للمسكن الواحد . ❖ نسبة البطالة 36 %.
المؤشرات الاجتماعية	
مختلف الشبكات	<ul style="list-style-type: none"> ❖ نسبة التوصيل بالكهرباء 95 %. ❖ نسبة التوصيل بالغاز : 47 %. ❖ نسبة التوصيل بالماء الشروب : 95 %. ❖ نسبة التوصيل بشبكة التطهير : 90 %. ❖ الكمية المائية المخصصة للسكان : 196 لتر يوميا لكل ساكن.
التغطية الصحية للسكان	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 1 طبيب لكل 1766 نسمة . ❖ 1 طبيب مختص لكل 3226 نسمة . ❖ 1 جراح أسنان لكل 8005 نسمة . ❖ 1.12 سرير مستشفى لكل 1000 نسمة .
نسبة التمدرس	<ul style="list-style-type: none"> ❖ الطور الأول بنسبة 98 % ، الطور المتوسط 83.03 % ، الطور الثانوي بنسبة 35.87 %. ❖ القدرات التكوينية في مجال التكوين المهني : 11000 منصب فيها 4000 داخلي . ❖ القطب الجامعي ب : 17000 مقعد و 11000 سرير .
المؤشرات الاقتصادية	
الزراعة والرعي الثروة الحيوانية	<ul style="list-style-type: none"> ❖ المساحة الإجمالية المخصصة للزراعة تقارب : 1646890 هكتار ، حيث تشتهر الولاية بإنتاج الحبوب إضافة إلى وجود الأشجار المثمرة كالحوامض والعنب والزيتون والمشمش وغيرها . ❖ كما تعرف بتربية الحيوانات كالمواشي ما يقارب : 1.5 مليون رأس ، الأبقار والجمال والدواجن الخيول ما يفوق : 700 رأس وأنواع مختلفة من الطيور المهاجرة بشط الحضنة .
الوحدات الصناعية	<ul style="list-style-type: none"> ❖ مصنع لافارج للإسمنت، محطة ضخ البترول الخام ، محطة توليد الكهرباء ، وحدة الصيانة لسونلغاز وحدة صناعة الألمنيوم أقال ،



مركب الأقمشة الصناعية تيندال ، وحدتين إنتاجيتين للحبوب ومشتقاته الرياض .	
<ul style="list-style-type: none"> ❖ المؤسسات المسجلة في السجل التجاري وعددها : 23777 مؤسسة. ❖ المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عددها : 3467 مؤسسة. ❖ مؤسسات الخدمات عددها : 7200 مؤسسة. ❖ وحدات الغنتاج التقليدية عددها : 99 وحدة . ❖ تجارة التجزئة عددها : 12077. ❖ تجارة الجملة عددها 984. 	التجارة
<ul style="list-style-type: none"> ❖ تتوفر ولاية المسيلة على شبكة طرقات موزعة في كل الجهات تصل إلى 3533 كلم مقسمة إلى : ❖ الطرق الوطنية : 924160 كلم تمس 39 حدا وبلدية على 47. ❖ الطرق الولائية 694000 كلم وتتصل ب : 30 بلدية على 47. ❖ الطرق البلدية : 1915560 كلم وتتصل إلى حدود 47 بلدية . ❖ عدد محطات التزويد بالوقود : 57 محطة . 	الخدمات شبكة الطرقات
<ul style="list-style-type: none"> ❖ النقل البري : عبر سيارات الأجرة (التاكسي الجماعي) ، الحافلات الصغيرة والكبيرة ، إن الحضيرة الإجمالية للحافلات قد تصل إلى 1081. ❖ النقل بالسكة الحديدية : المسيلة – برج بوعريريج ❖ النقل الجوي : هناك مطار بوسعادة الموجود لعين الديس لكنه متوقف عن الخدمة 	النقل
<ul style="list-style-type: none"> ❖ تغطي خدمات البريد معظم البلديات ب 40 مكتب موزعة على 32 بلدية و 30 مكتب للقبض موزعة على 22 بلدية ، أما شبكة الهاتف الثابت فهي موزعة ب 59024 خطا ، أما عدد المشتركين فيبلغ 42188 مشترك . 	البريد و المواصلات

المصدر : دهيمي سليم و آخرون ، تهيئة منطقة سياحية بالعنق بجل مساعد ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، تحت إشراف د عميش علاوة معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة ، دفعة جوان 2010 ، بحث منشور .



IX لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها :

مرت على مدينة المسيلة عدة حقب تاريخية حيث تركت كل حقبة بصمتها ونذكر منه :

IX-1 الحقبة الرومانية : حيث أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة بشيلقا الذي يبعد حاليا حوالي

03 كلم عن مقر البلدية وسميت المدينة جوستينيانا (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه) لكن المدينة

لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة أرضها وأقام الرومان سندا ونظاما

لتوزيع المياه وقد دمرت هذه المدينة في سنة 740 هـ .

IX-2 الفترة الفاطمية : أعاد الفاطميون بناء المدينة في سنة 935 م على مسافة 3 كلم من الموقع الأثري

لجوستينيانا

IX-3 الفترة الحمادية : عندما إنفرد جعفر بن حماد بحكم ذاتي سنة 1015 م عن العاصمة الحمادية

(قلعة بني حماد) قام بإنشاء النواة الأولى للمدينة الحالية والمسماة حاليا بحي الجعافرة نسبة إليه وبعدها

توسع هذا الحي في الضفة الشرقية كواد القصب فظهرت أحياء رأس الحارة ، خربة البس ، الشناوة ، كان

يتوسط هذه الأحياء مركز تجاري يومي يدعي الشماس (موقع مسجد بلال حاليا)، حيث تميز النسيج

العمراني بالبساطة واحترام الملكيات والواجهات الصماء التي تتماشى مع القيم كما عرف المجال الحضاري

بنشأة الحارة حيث فضاء فارغ تحيط به سكنات.

IX-4 الفترة المرابطية : عرفت مدينة المسيلة توسعا معماريا كبيرا في هذه الفترة وتميزت المدينة في هذه

الحقبة حيث أصبحت مركزا علميا ومركز عبور تجاري إلى أن دمرت من طرف الهلاليين سنة 1350م.

IX-5 فترة ما قبل الأتراك : أي الفترة الممتدة بين 1350م إلى 1500م عرفت هذه الحقبة بقدم

سيدي محمد بن عبد الله المغربي من مدينة وجدة إلى البقاع المقدسة لكنه إستقر بالمدينة وشرع في إعادة

بناء المدينة وسميت بمدينة سيدي بوجملين . فترة الأتراك دخلها العثمانيون سنة 1500 م خلال هذه

الحقبة أقيم حي الكراغلة والذي يعتبر إمتداد لكل من حي الشناوة ورأس الحارة والجعافرة .

**IX-6 مرحلة الإستعمار الفرنسي :**

دخل الإستعمار الفرنسي المدينة سنة 1840م حيث تميزت هذه المرحلة الممتدة بين 1840 م و1940م بظهور بعض المنشآت نذكر منها ثكنة عسكرية على الضفة الغربية لواد القصب وحي الظهرة الإستعماري ومقر إقامة الحكم والكنيسة وقسم الشرطة والبريد والمحكمة . كما أنشأت حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود وبعض المعمرين وحي الكوش للتجار وبعض الأعيان ، كما عرفت المدينة نشأة السكنات الجماعية (عمارات كوادرو HLM) ، تميزت الفترة بظهور العمران الأوربي حيث الواجهات المفتوحة والشرفات واستقامة الطرقات . ونظرا للأراضي الخصبة التي تتميز بها المنطقة فقد أقيم مشروع سد القصب حيث تبعه مشروع المحيط المستقي .

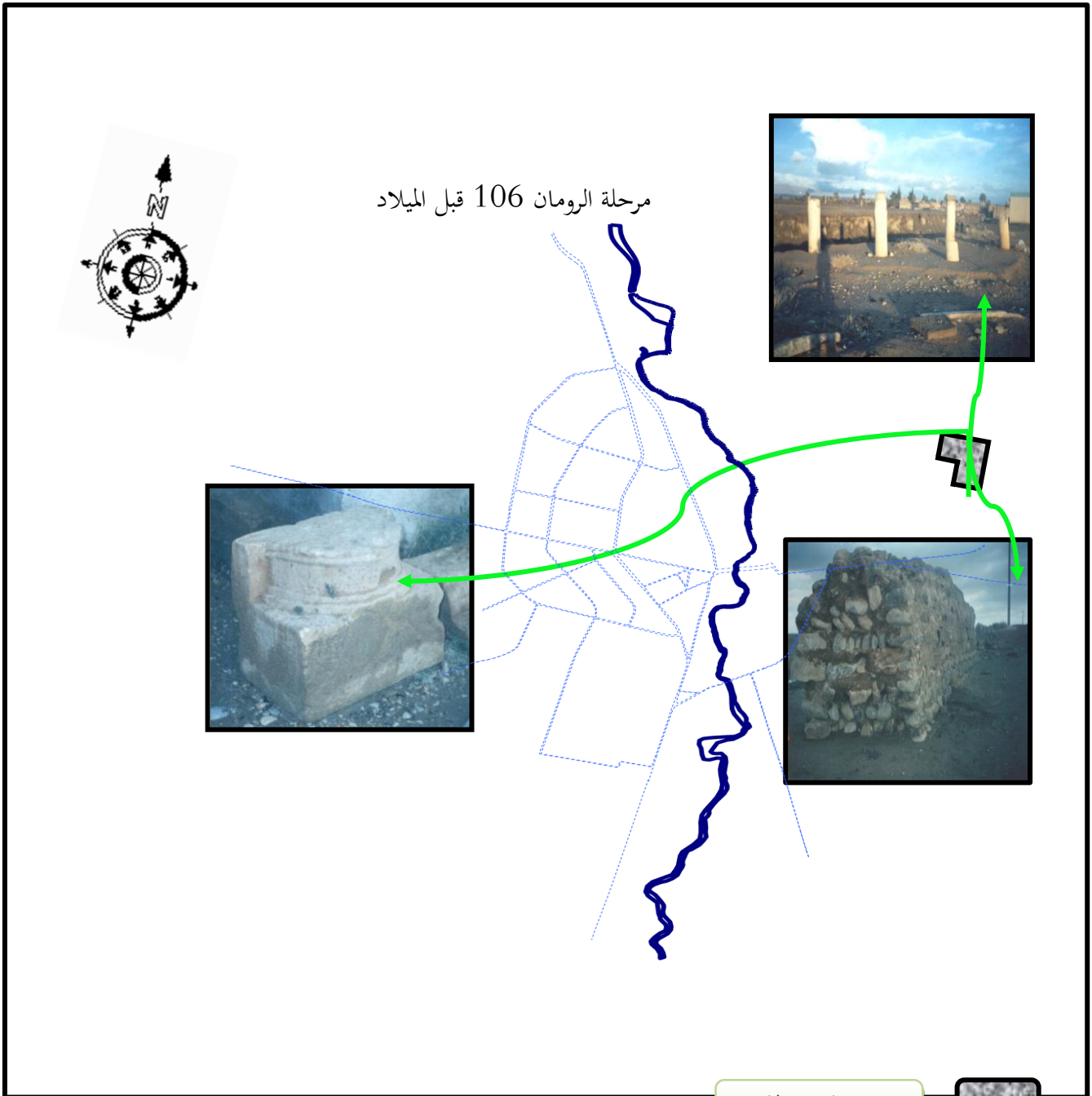
IX-7 فترة ما بعد الاستقلال : عرفت المدينة تغيرات جوهرية حيث الفترة الأولى 1962-1974م تم إنشاء حي 300 مسكنا و 500 مسكنا على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة في سنة 1965 وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة ، الشناوة ، رأس الحارة وخرية اليس ، ثم أنشأت التجزئة (حي الشواف) الذي صممه المهندس رولان ROLAND ، كما ظهرت بنايات فوضوية في الجهة الشرقية المسماة حاليا بحي لاروكاد أما بالنسبة للفترة الثانية 1974-1987 فأهم ما ميز هذه المرحلة هو ترقية المسيلة من مقر دائرة إلى مصنف ولاية حيث استفادت المدينة من عدة هياكل إدارية وخدمائية وصناعية حيث أنشأت المنطقة الصناعية والمنطقة السكنية الحضرية الأولى والثانية وظهرت عدة تجزئات ترابية نذكر منه حي 700 ، 346 ، 270 ، 166 ، 86 قطعة.

أما فيما يخص الدراسات العمرانية فقد تم إعداد أول مخطط توجيهي P.U.D في سنة 1977 وفي سنة 1992 تم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتبعته دراسات أخرى^{1) 2)}.

^{2) 1)}مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية المسيلة ، مركز الدراسات والإنجاز العمراني بسطيف – المديرية الجهوية المسيلة 2007



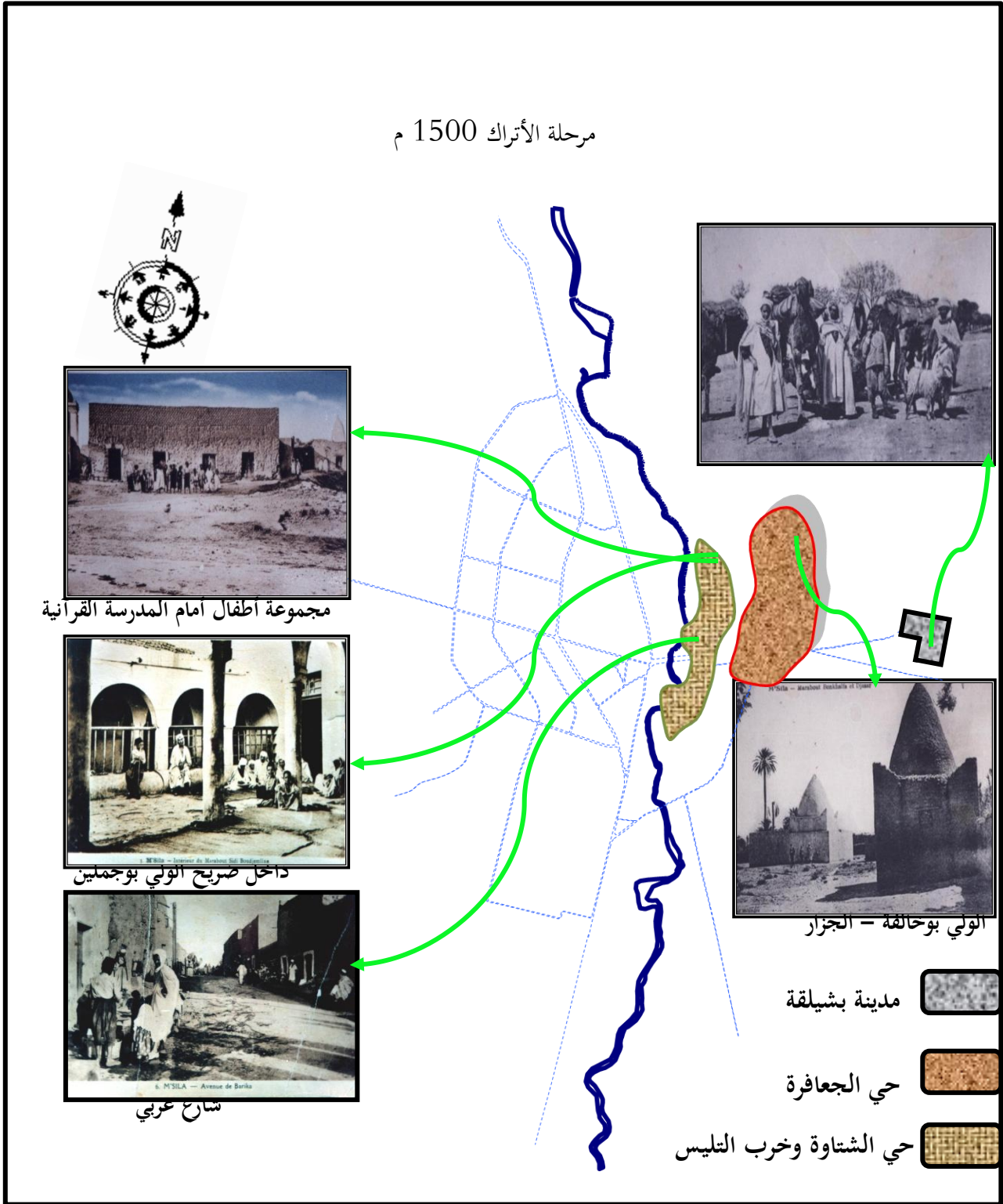
مخطط رقم (4) مرحلة الرومان 106 قبل الميلاد



المصدر: (موسى عبد القادر، بن سعادة مراد،: إعادة الإعتبار للمركز الإستعماري لمدينة المسيلة - حي الضهرة - مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير وتقنيات حضرية تحت إشراف أ. ميلي محمد معهد تسيير تقنيات حضرية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2009، ص 22، بحث منشور).



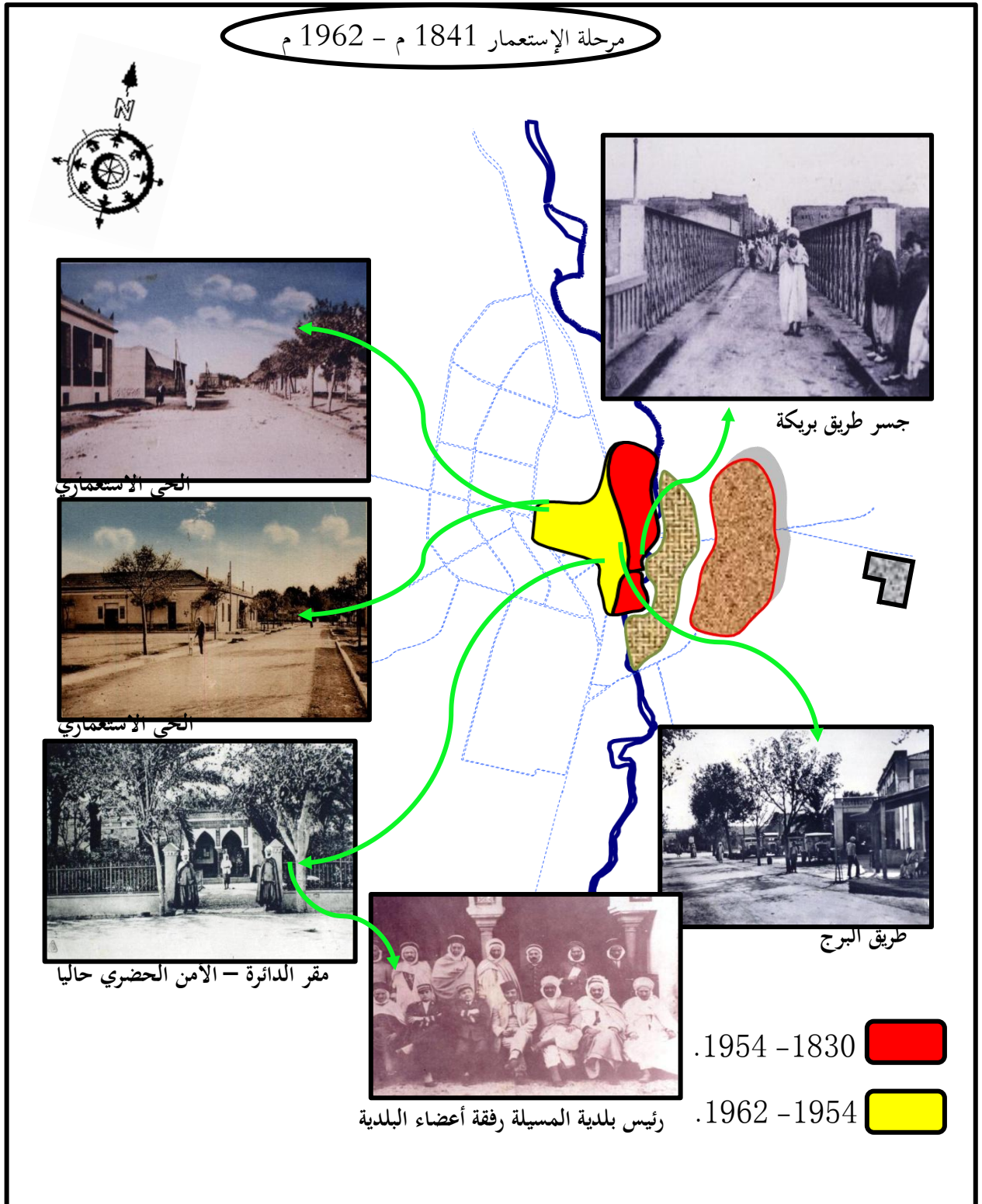
منخطط رقم (5) مرحلة الأتراك 1500 م .



المصدر: (موسى عبد القادر، بن سعادة مراد، إعادة الإعتبار للمركز الإستعماري لمدينة المسيلة - حي الضهرة - مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير وتقنيات حضرية تحت إشراف أ. ميللي محمد معهد تسيير تقنيات حضرية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2009، ص 22، بحث منشور).



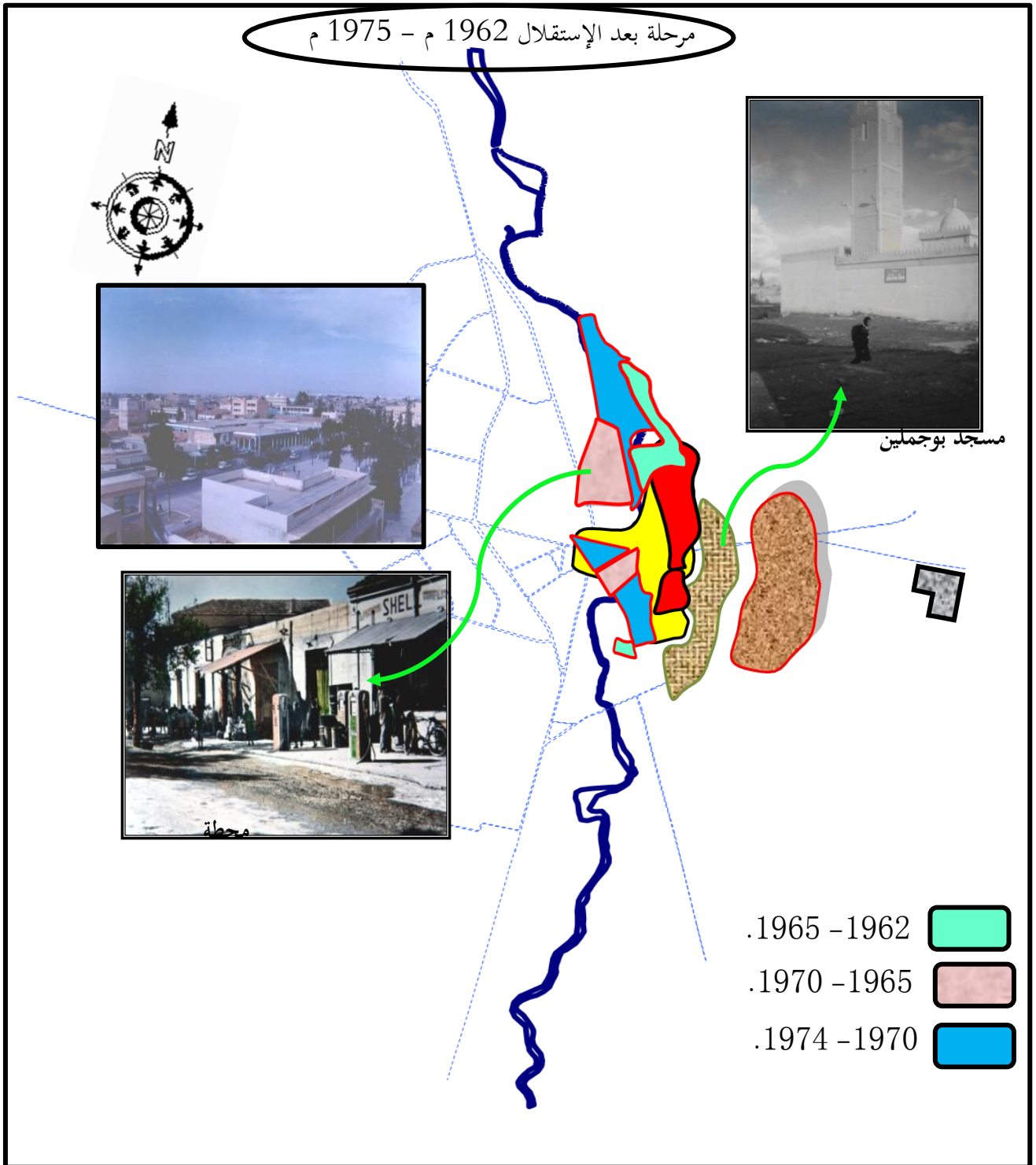
مخطط رقم (6) مرحلة الإستعمار 1841 م - 1962 م .



المصدر : (موسى عبد القادر، بن سعادة مراد،: إعادة الإعتبار للمركز الإستعماري لمدينة المسيلة - حي الضهرة - مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير وتقنيات حضرية تحت إشراف أ. ميللي محمد معهد تسيير تقنيات حضرية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2009، ص 23 ، بحث منشور).



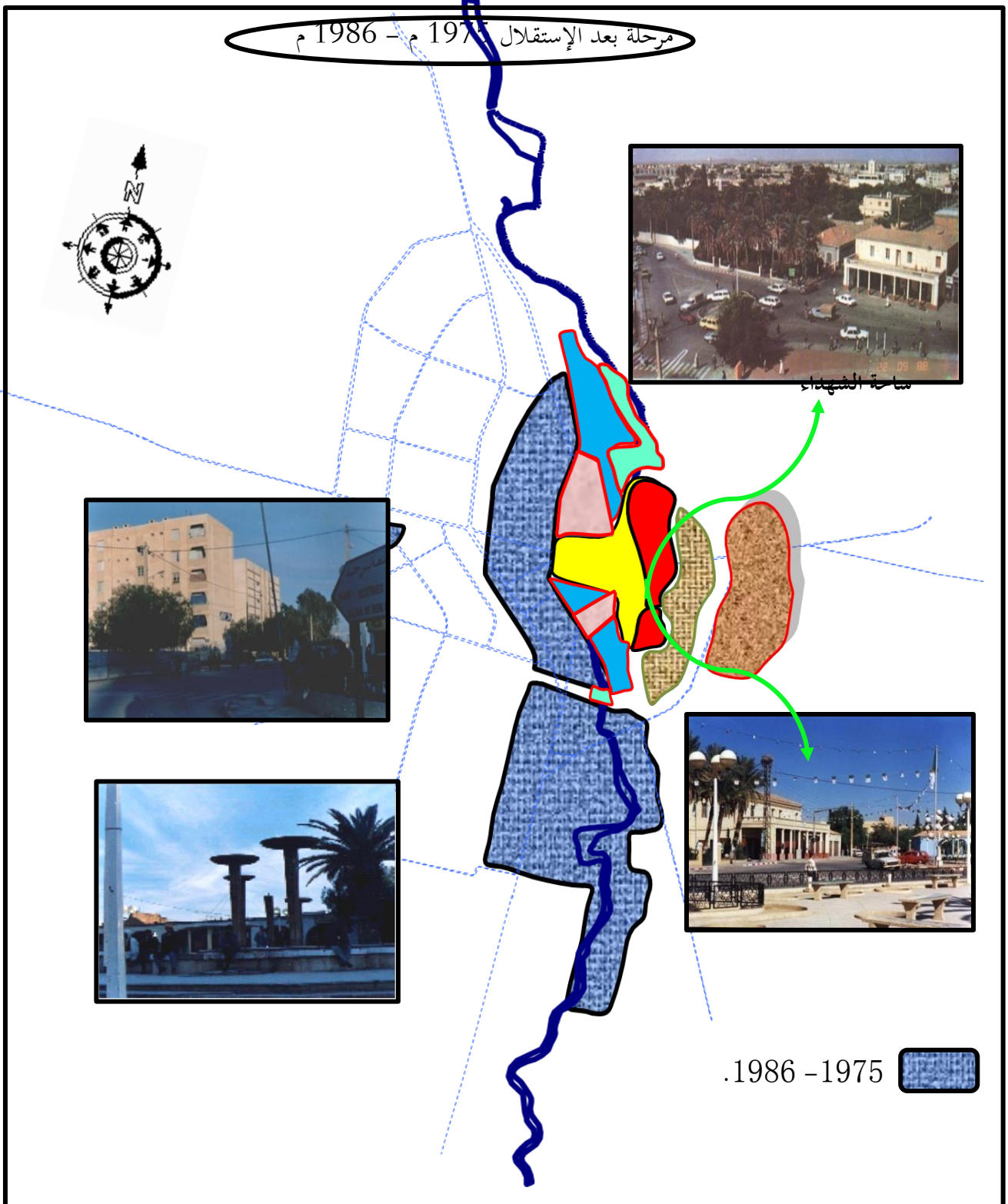
منخطط رقم (7) مرحلة بعد الإستقلال 1962 م - 1975 م .



المصدر : (موسى عبد القادر، بن سعادة مراد، إعادة الإعتبار للمركز الإستعماري لمدينة المسيلة - حي الضهرة - مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير وتقنيات حضرية تحت إشراف أ ميللي محمد معهد تسيير تقنيات حضرية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2009، ص 24 ، بحث منشور).



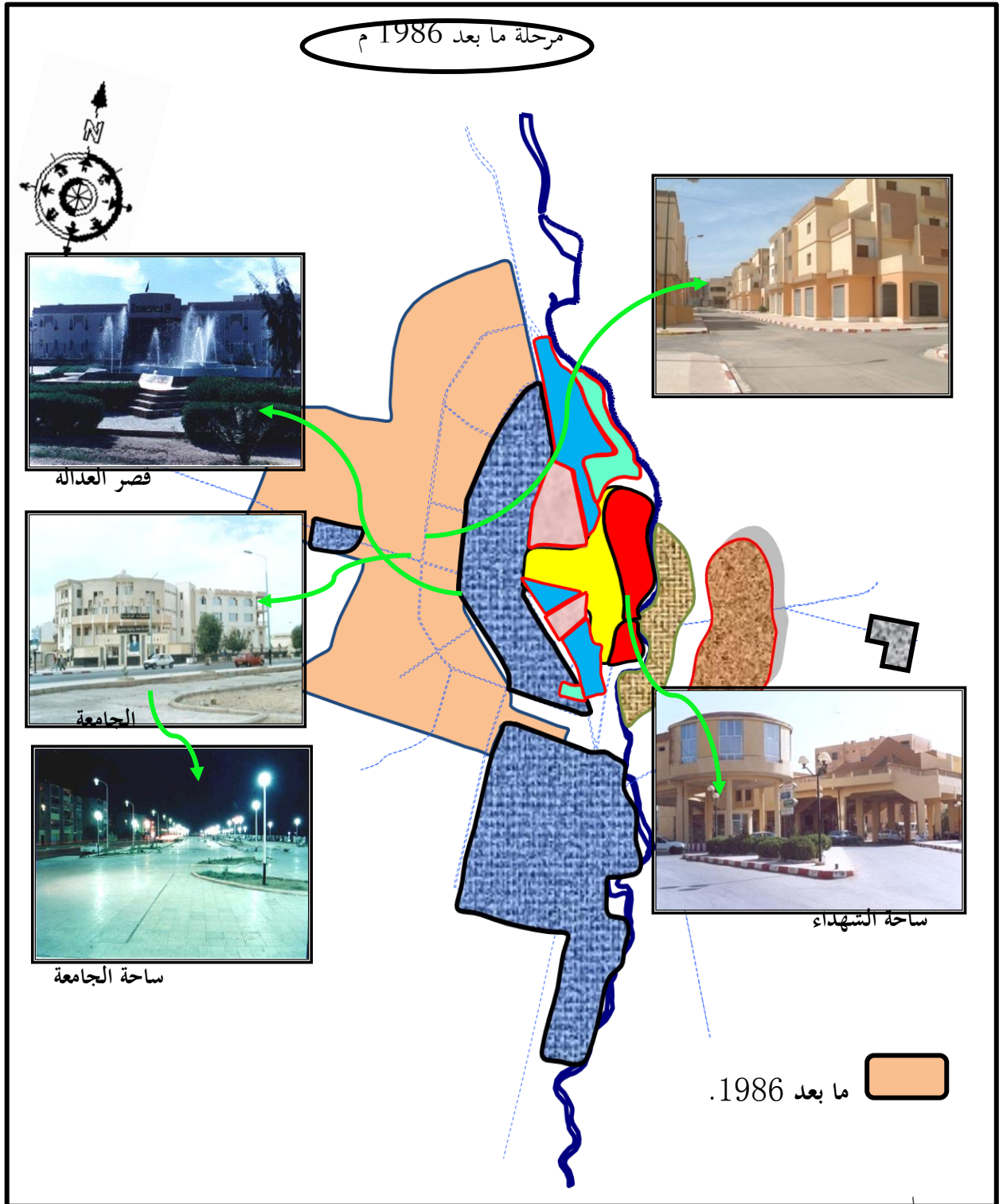
منخطط رقم (8) مرحلة بعد الإستقلال 1975 م - 1986 م .



المصدر : (موسى عبد القادر، بن سعادة مراد، إعادة الإعتبار للمركز الإستعماري لمدينة المسيلة - حي الضهرة - مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير وتقنيات حضرية تحت إشراف أ ميللي محمد معهد تسيير تقنيات حضرية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2009، ص 25 ، بحث منشور).



مخطط رقم (9) مرحلة ما بعد 1986 م.



المصدر: (موسى عبد القادر، بن سعادة مراد، إعادة الإعتبار للمركز الإستعماري لمدينة المسيلة - حي الضهرة - مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير وتقنيات حضرية تحت إشراف أ. ميللي محمد معهد تسيير تقنيات حضرية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2009، ص 26، بحث منشور).

**X خطة المدينة والمحاور المهيكلية لها :****X-1 خطة المدينة :**

إن إثارة التساؤل والاستفسار عن ما هي الخطة التي نشأت على ضوئها مدينة المسيلة وهل كانت عفوية ، أو مخطط لها ، ما نمط هذه الخطة ونوعها ، تجعلنا نبحت مليا في ماهية الخطة والمخطط التي قامت عليه لنصل إلى ضبط ووصف دقيق لها يساعدنا في تصنيفها وفهم معالم تطورها تاريخيا والتنبؤ باتجاهات تطورها وتوسعها مستقبلا .

قبل الإجابة عن كل الأسئلة والاستفسارات الواردة أعلاه سنلقي الضوء ونعطي تعريفا أو تعاريف لخطة المدينة لنذكر ما المقصود بها .

تعرف خطة المدينة بأنها ذلك الشكل الحضري العام الذي تبدو عليه ، من خلال النمط الهندسي لشوارعها الذي يقسم هيكلها وتركيبها إلى قطع مساحية منفصلة تشكلت استجابة للظروف التي أحاطت بها فجعلتها تنفرد بكيان متميز عن غيره من المدن الأخرى³

كما يمكننا تعريف خطة المدينة بأنها الشكل العام الذي يفرضه الوضع وتخطه مختلف مراحل التطور العمراني للمدينة .

انطلاقا من المعطيات الواردة في مختلف التعاريف واستنادا لبعض الصور الجوية والمخططات والخرائط الطبوغرافية وجدنا أن هناك تباين كبير في خطة المدينة إذ أن المدينة القديمة والمتمثلة في أحياء الكوش والعرقوب والجعافرة ذات تخطيط غير موجه شوارعها وأزقتها ضيقة وتفتقر للأسس التنظيمية وهو ما ينعكس على التنظيم العام للمباني بداخلها وفي الوقت ذاته وبمحاذاتها نجد الحي الأوربي الذي يغايرها تماما كونه أقيم على أسس دقيقة ، وأستند في ذلك لمعايير التخطيط حيث أوليت الأهمية لمختلف العناصر المكونة للمجال الحضري من (مباني طرق ، مساحات خضراء... الخ) وانطلاقا كذلك من معطيات ملموسة توصلنا إلى عدة حقائق مهمة منها :

إن خطة المدينة تكاد تقترب من ذلك النمط المعروف بالخطة النصف الدائرية غير أن ذلك لا يعني أنها تخلو من صفات الخطة الشطرنجية التي تظهر في كل التجزئات الترابية الموزعة في السنوات القليلة الماضية مثل حي

³ محمد حماد : تخطيط المدن وتاريخها سنة 1965 بالقاهرة - ص197



700 مسكن وحي 166 مسكن أما الشيء الذي يؤكد لنا سيادة النمط نصف دائري للتخطيط هو التقسيم الذي جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة حيث اقترح تقسيم المدينة إلى سبع قطاعات عمرانية ولقد كان كل من القطاع الثالث ، والرابع والخامس والسادس تشكل أنصاف دوائر حول 4، 5 ، 6 على التوالي وهي بذلك تدعم الخطة النصف دائرية لمدينة المسيلة التي تتلاءم مع الظروف الجمالية ومؤهلات الموضع ولا تزال تستخدم في التوجهات المستقبلية للمدينة إلى يومنا هذا

من خلال دراستنا لهذا العنصر وجدنا أن الخطة التي بنيت على ضوئها مدينة المسيلة تعد ذات أهمية كونها تمثل نمطا مميزا بصفات خاصة تنفرد بها عن غيرها من المدن وذلك نتيجة للظروف المختلفة التي واكبت مراحل تطورها أجمالي وأعطت لنا نتيجة للصورة الحالية للمدينة.

X- 2- تقسيم المدينة إلى قطاعات:

قسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لسنة 1995، المحيط الحضري لمدينة المسيلة إلى سبع قطاعات و المتمثلة فيما يلي :

1 - القطاع الأول:

يمثل القطاع الأول المركز القديم للمدينة، والذي يحده من الغرب الطريق الوطني رقم 45 ومن الشرق حدود إقليم البلدية .

تقدر مساحته الإجمالية بـ 317.3 هكتار ، المساحة المبنية المستغلة قدرت 106 هكتار بينما مساحة البساتين فهي تقدر بـ 153.7 هكتار وأخذت نسبة التجهيزات حوالي 32 هكتار.

ومن خصائص هذا القطاع يتكون من أحياء عتيقة منها العرقوب الكوش الجعافرة الجنان الكبير حي سيدي عمارة قرفالة بها ممرات ضيقة وشوارع ملتوية تحتوي على سكنات فردية متراسة لا تتعدى طابقين في أغلبها مواد البناء التقليدية إلى مراب.



2- القطاع الثاني:

أما القطاع الثاني يمثل مركز المدينة والذي تتمركز به النشاطات والخدمات الإدارية والتجارية وتجهيزات التربوية والثقافية.

تقدر مساحته الإجمالية بـ 240 هكتار منها 72 هكتار مستغلة في الإطار المبني (السكنات) بينما شبكة الطرقات أخذت نسبة تقدر بـ 60 هكتار، بينما التجهيزات قدرت نسبتها بحوالي 108 هكتار. ومن خصائص هذا القطاع انه يتكون من مجموعة من الأحياء الجديدة (حي وعواع المدني حي البدر 500 مسكن وحي 300 مسكن) يحتوي على سكنات فردية تتعدى طابقين إلى ثلاث طوابق.

3- القطاع الثالث:

يمثل هذا القطاع الثالث المنطقة السكنية الحضرية الأولى حيث حاولت هذه الأخيرة إعطاء شكل متجانس للنسيج الحضري الجديد ويقع إلى الغرب من القطاع الثاني. يستغل مساحة عقارية تقدر بـ 172 هكتار ومن خصائص هذا القطاع انه يتكون من مجموعة من الأحياء الجديدة منها (حي 1000 مسكن حي الثقافة 128 مسكن حي 150 مسكن) يحتوي على سكنات جماعية و قدرت نسبة التجهيزات بـ 42 هكتار تتوفر به مجموعة من التجهيزات العمومية (دار شباب مراكز تعليمية)، مساحة السكنات 103 هكتار.

4- القطاع الرابع:

وهو القطاع الذي يمثل الامتداد الطبيعي و أجمالي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثالث، يمتد على مساحة إجمالية تقدر بـ 168 هكتار بينما يأخذ الإطار المبني نسبة تقدر بحوالي 34.4 هكتار منجزة بينما نسبة التجهيزات أخذت نسبة 20 هكتار، تعود نشأة أول مساكنه إلى بداية 1989 م.



ومن خصائص هذا القطاع انه يتميز بنسيج عمراني مكثف، يأخذ هذا القطاع طابع السكن الفردي عبارة عن تجزئات ترابية مع وجود تعاونيات عقارية، تغلب عليها الملكية الخاصة .

5- القطاع الخامس:

يمثل القطاع الخامس مختلف التجزئات الترابية الجديدة حيث يشغل مساحة إجمالية تقدر بالتقريب 323,27 هكتار والتجهيزات قدرت نسبتها بحوالي 88 هكتار، 72,52 هكتار للسكنات، 46,69 هكتار للطرق، 116,16 هكتار للمساحات الحرة .

من خصائص هذا القطاع أنه يحتوي على تجزئات ترابية (سكن فردي) ، يتميز بنسيج مكثف به مجموعة من التجهيزات العمومية (قاعة متعددة الرياضيات، دار الشباب، جامعة محمد بوضياف، القطب الجامعي الجديد).

6- القطاع السادس:

يشغل القطاع السادس مساحة إجمالية تقدر بحوالي 480 هكتار منها 47 هكتار (سكنات موجودة) بينما قدرت نسبة التجهيزات المستغلة بـ 32 هكتار، وتضمن مساحة حرة قدرت بـ 191 هكتار .

من خصائص هذا القطاع أنه يوجد به حي قديم (اشبيليا)، كما يحتوي على تجزئات ترابية جديدة ذات طابع سكن فردي مثل حي 504 مسكن (اشبيليا الجديدة) وحي 200 مسكن وبعض الأحياء الأخرى منها السكنات الجماعية مثل حي 5 جويلية.

غير أنه توجد به بعض الأحياء السكنية التي لم تكتمل تهيئتها من ناحية (البناء، تهيئة الطرق، ويفتقر إلى الشبكات والمرافق العمومية) مثل حي 1200 مسكن.



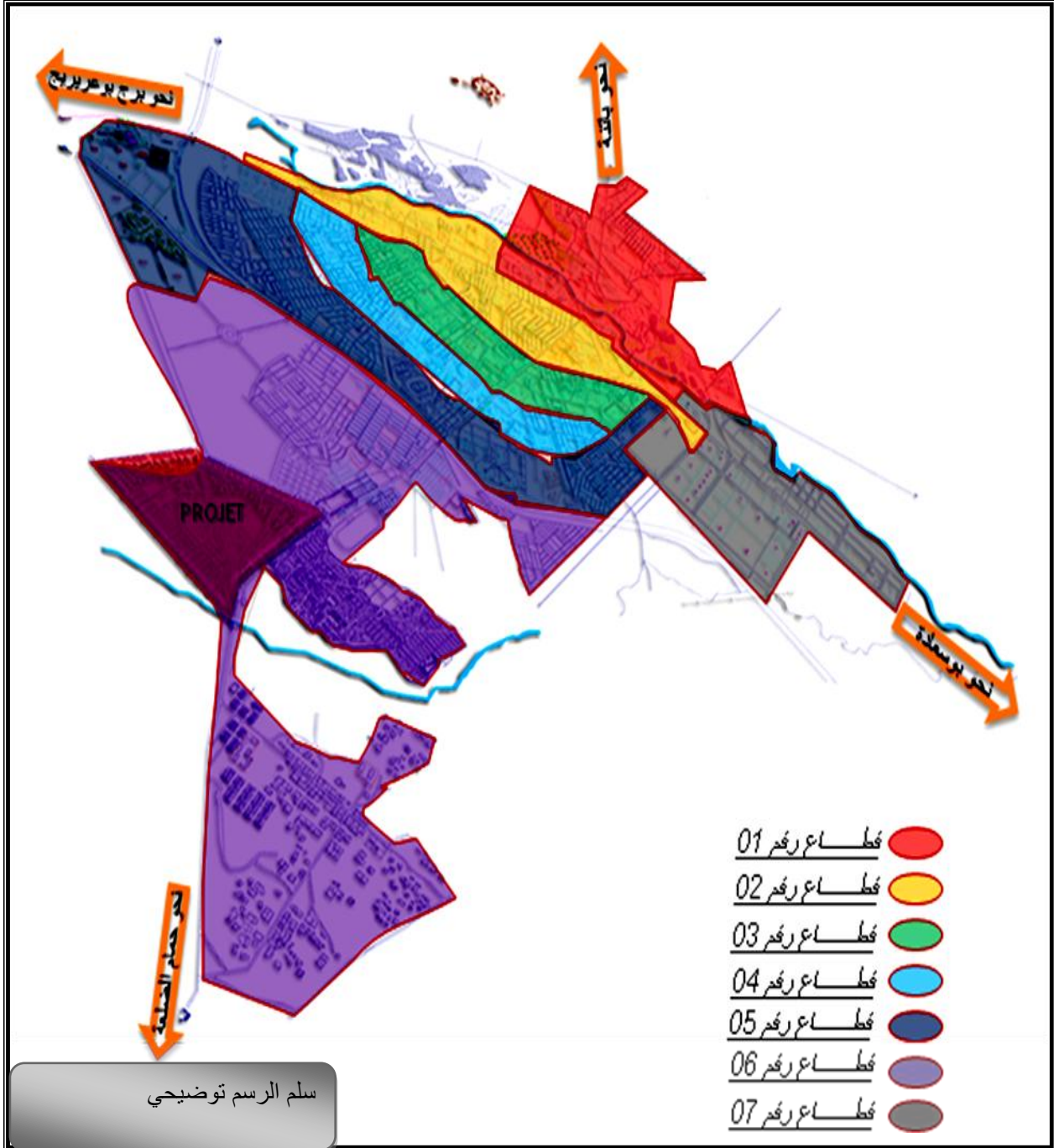
7- القطاع السابع:

يعتبر القطاع السابع المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين، حيث تمثل هذه المنطقة من أحسن المناطق المتواجدة عبر التراب الوطني، إذ تتربع على مساحة إجمالية قدرت بـ 280 هكتار، مع العلم أن هذه المنطقة تحتوي على مؤسسات هامة

من خصائص هذا القطاع أنه يأخذ طابع أو جانب اقتصادي، ونلاحظ انعدام به السكنات سواء (سكنات جماعية، أو سكنات فردية).



مخطط رقم (10) يبين تقسيم القطاعات في مدينة المسيلة



المصدر: (أوذينة فاتح:التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية-دراسة حالة POS طريق حمام الظلعة بالمسيلة، مذكرة لنيل

شهادة ماجستير، تخصص تسيير المدينة، تحت إشراف د، خلف الله بوجمعة ، معهد تسيير تقنيات حضرية ، جامعة المسيلة ، الجزائر، 2009

،ص 208، بحث منشور).



VIII دراسة نوعية السكن واستهلاك المجال :

تقدر مساحة السكن بكل أنواعه على مستوى مدينة المسيلة حوالي 3468 هكتار وهي تمثل نسبة 83 % من المساحة الكلية للمدينة . ويحتل السكن الفردي منها مساحة 3156 هكتار ما يمثل 91 % بينما تقدر مساحة السكن الجماعي حوالي 312 هكتار .

هذه الأرقام تعكس بوضوح نوع التوسع العمراني الذي عرفته مدينة المسيلة وهو التوسع الأفقي الذي استهلك مساحة كبيرة في مدة قصيرة لا تتعدى 15 سنة (1980 إلى 1995) مما جعل المدينة تعرف ندرة كبيرة في الأراضي القابلة للبناء ، أدى إلى حدوث اختلال كبير بين معادلي العرض والطلب وبالتالي ارتفاع أسعارها⁴.

XII دراسة التجهيزات :

تعتبر التجهيزات بمختلف أنواعها الخدمائية الإدارية والتجارية من أهم المكونات الأساسية التي تشكل البيئة العمرانية لأي مدينة ، فهي المحرك الأول لديناميكية المجال الحضري ، وعامل مهم في تنشيط مختلف أبعاده الفيزيائية والاجتماعية .

والشيء الملاحظ على مستوى النسيج العمراني لمدينة المسيلة أن معظم التجهيزات تتموضع على الطرق الرئيسية للمدينة وعلى الخصوص :

- الطريق الوطني رقم 45 أين نجد مستشفى الزهراوي ، صندوق الضمان الاجتماعي ، مركز البريد ، مقر البلدية ، مقر للشرطة
- الطريق الوطني رقم 60 الذي تمتد على طول التجهيزات التالية : جامعة محمد بوضياف ، مقر الدرك الوطني ، مديرية التجهيز والسكن ، مقر الشرطة ، المركز التجاري بن الطي
- ونفس الشيء ينطبق على تموضع الحي الإداري الذي يعتبر ميزة تنفرد بها مدينة المسيلة مع بعض المدن الجزائرية القليلة ، أين نجد مقر الولاية ، مركز البريد ، المجلس القضائي ، مديرية التربية

⁴ بن خالد الحاج ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، دراسة اضطراب سوق العقار الحضري والعوامل المتحركة فيه ، دراسة حالة مدينة المسيلة، تحت إشراف د:عميش علاوة ، معهد تسيير تقنيات حضرية ، جامعة المسيلة ، السنة الجامعية 2008-2009 ، بحث منشور

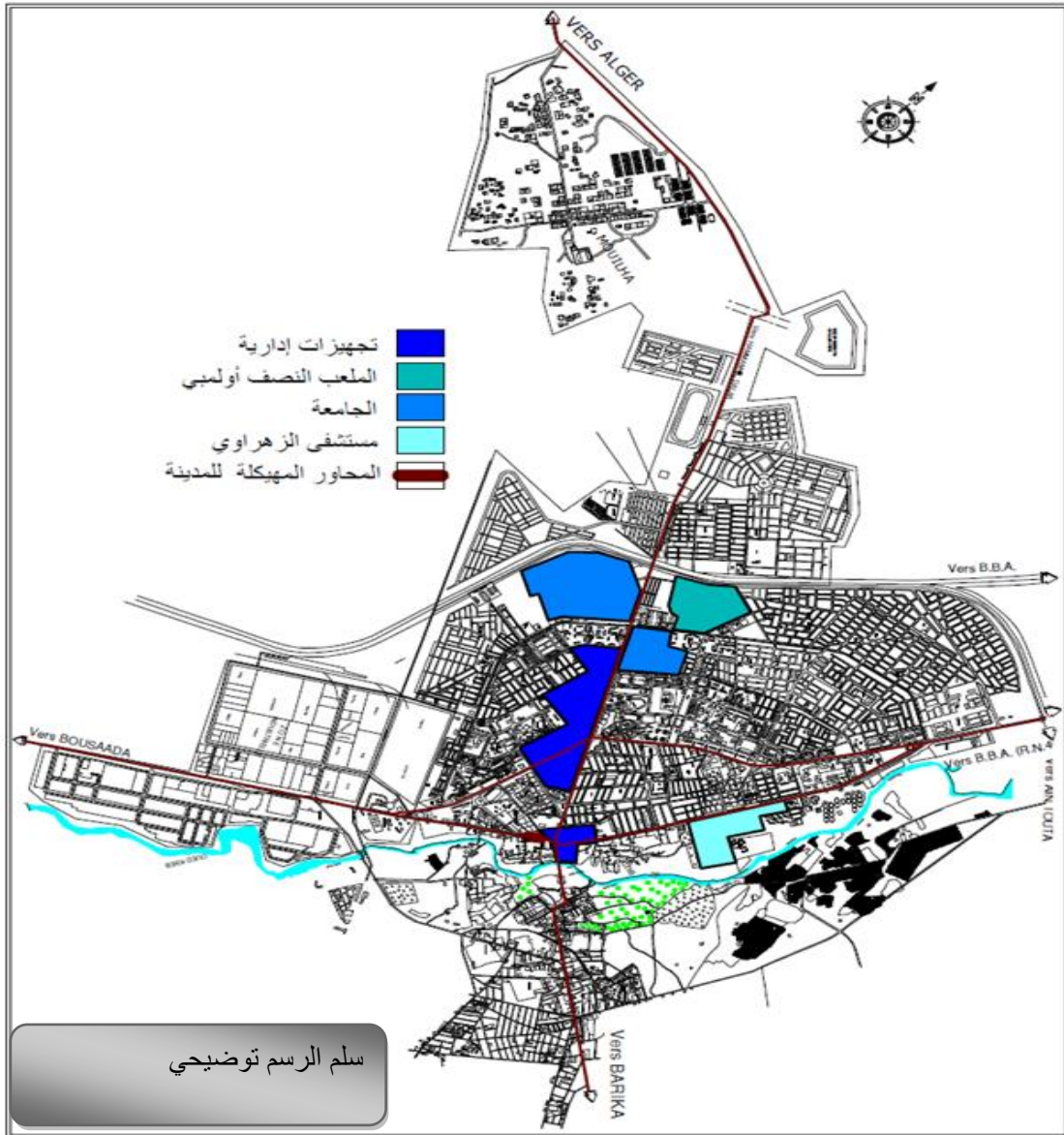


- هذا التنوع الوظيفي والتوزيع المساحي (32400 هكتار بنسبة 21.50 % تقريبا من المساحة الكلية للمدينة) للتجهيزات على مستوى النسيج الحضري للمدينة ، جعلها محورا بارزا تدور حوله أكثر نشاطات المدينة كثافة خاصة التجارية منها .

ومنه أصبح دورها في نظر أفراد المجتمع لا يقتصر على الجانب الخدماتي الذي أنشئت من أجله ، بل هي مجالات ذات قيمة اقتصادية وتجارية ، هذا ما جعل أفضلية الموقع بالقرب من التجهيزات يؤدي إلى زيادة الطلب على الأرض القابلة للتعمير وارتفاع أسعارها ، وأصبحت من أهم الاستثمارات الناجحة والمضمونة على المدى القصير ، المتوسط والبعيد.



مخطط رقم (11) يبين توزيع التجهيزات.



المصدر: بن خالد .ح 2009

**XII - 1- دراسة شبكة الطرق :**

يقدر طول الطرق في بلدية المسيلة ب 133.200 كلم ، منها 49.100 كلم وطنية و 19.000 كلم بلدية 65.100 كلم ثانوية وهي تحتل مساحة تقدر بحوالي 264.44 هكتار وهي تمثل 17.50 % كم المساحة المبنية للمدينة⁵.

والمتتبع لمراحل تطور المجال الحضري للمدينة يدرك جيدا مدى الدور الذي لعبته والتأثير الذي مارسه شبكة الطرق بمختلف أنواعها وخاصة الوطنية منها في هيكلته وتنظيمه وتوزيع مختلف النشاطات بها ، ومن أهمها نجد :

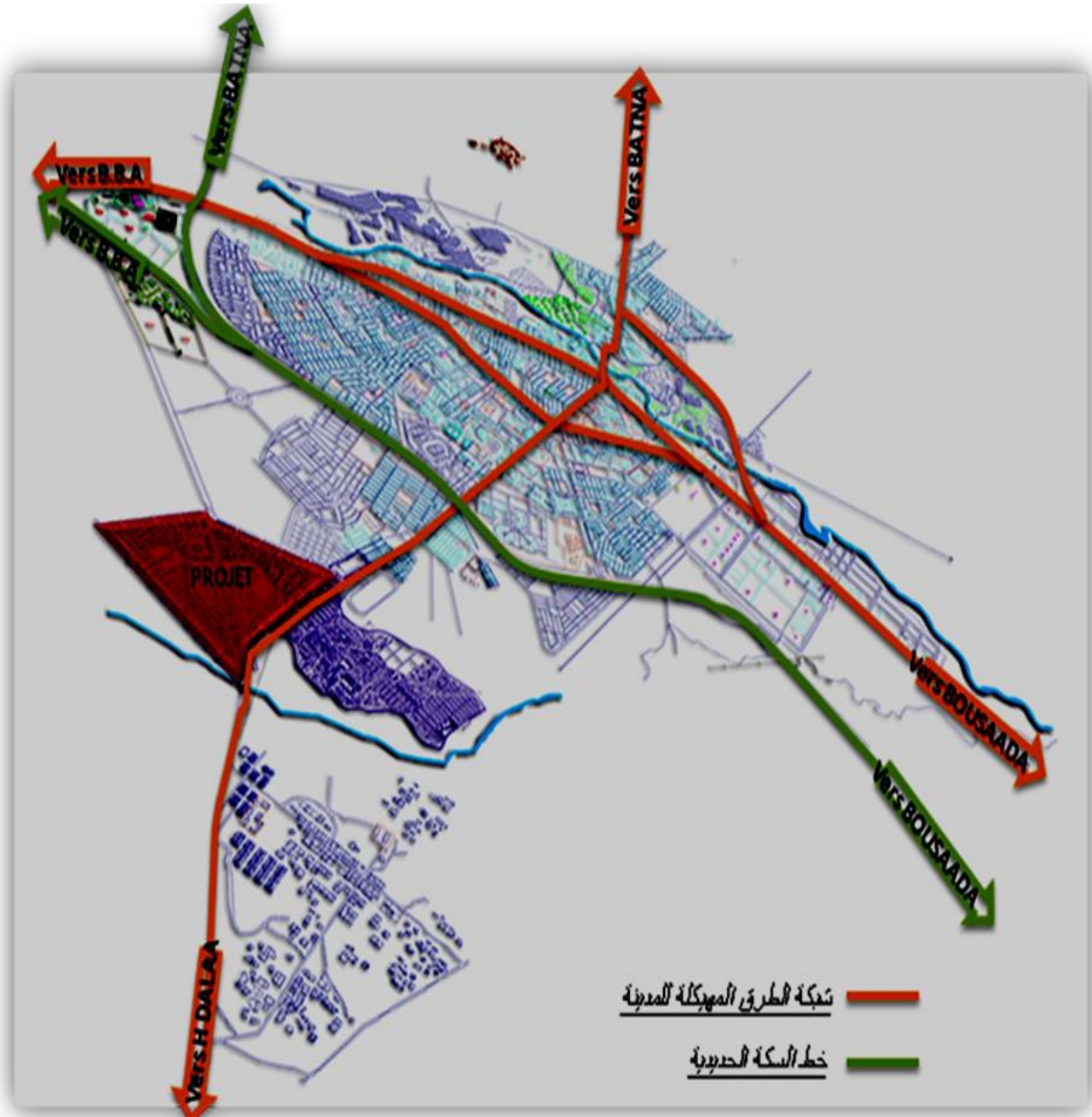
- ✓ الطريق الوطني رقم 40 الرابط بين مقرة غربا ومركز المدينة .
 - ✓ الطريق الوطني رقم 45 الرابط بين ولاية برج بوعريج شمالا ، مرورا بمركز مدينة المسيلة ومتجها جنوبا نحو مدينة بوسعادة .
 - ✓ الطريق الوطني رقم 60 الرابط بين حمام الضلعة غربا ومركز المدينة.
 - ✓ الطريق المحول للطريق رقم 45 غربا .
- حيث نلاحظ أن معظم الأراضي التي برمجتها الهيئات العمومية للبناء كانت على جوانب الطرق أو بالقرب من محاورها الرئيسية ، وهذا راجع حسب رأينا إلى :
- ✓ سهولة التوصيل بمختلف الشبكات .
 - ✓ قربها المكاني و الزماني (وجود خطوط النقل الحضري) من مركز المدينة الموجود .
 - ✓ تعتبر من العوامل الهامة التي تساعد على تنشيط المجال وانتشار الخدمات التجارية .

وعليه يمكن القول أن شبكة الطرق ، كانت ومازالت عامل هام في تحديد أهمية وقيمة الأرض الصالحة للبناء على مستوى مدينة المسيلة ، وهذا ما نلاحظه على أرض الواقع في حجم المشاريع السكنية التي أنجزت في السنوات الأخيرة على طول الطريق الوطني رقم 60. (مخطط شغل الأرض رقم 01 والمخطط رقم 05 ومخطط طريق حمام الضلعة).

⁵ المصدر : مديرية التخطيط وتهيئة الإقليم لولاية المسيلة 2006 .



مخطط رقم (12) يوضح شبكة الطرق والمحاور الكبرى :



سلم الرسم توضيحي

المصدر: (أوذينة فاتح:التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية-دراسة حالة POS طريق حمام الظلعة بالمسيلة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص تسيير المدينة، تحت إشراف د، خلف الله بوجمعة ، معهد تسيير تقنيات حضرية ، جامعة المسيلة ، الجزائر، 2009 ، ص210، بحث منشور



XII - 2- دراسة خطوط النقل الحضري :

يهدف النقل الحضري إلى إعطاء ديناميكية للحياة في المدينة ، ويعمل على تنظيم الوظائف المختلفة لها ، وهو في نفس الوقت عامل من العوامل الفعالة التي لها تأثير على حركية النمو العمراني من حيث استغلال المجال واستعماله . فهو رقم مهم في معادلة سوق الأراضي القابلة للتعمير ، ومن أجل فهم ذلك سنحاول تسليط الضوء على شبكة النقل الحضري لمدينة المسيلة من خلال عددها والتوزيع المجالي لها .

تغطي مدينة المسيلة شبكة واسعة من النقل الحضري موزعة من حيث العدد على النحو التالي حوالي 312 حافلة نقل جماعي ، 485 سيارة أجرة .

XII - 3- دراسة الشبكات المختلفة :

أصبحت الشبكات المختلفة (شبكة المياه الصالحة للشرب ، شبكة الصرف الصحي ، شبكة الغاز الطبيعي ، الكهرباء) . من الضروريات الأساسية التي لا يمكن الاستغناء عنها في الحياة الحضرية ، وهي تعد من أهم المقومات الرئيسية التي تقوم وتتطور في ظلها البيئة العمرانية لأي مدينة .

ومن هذا المنطلق سنحاول إعطاء صورة بسيطة عن واقعها في مدينة المسيلة ، حيث جاء في الدراسة التي أعدتها مديرية التخطيط وتهيئة الإقليم لولاية المسيلة في طبعها الصادرة في أكتوبر 2006 ، وكذا من خلال الاتصالات الميدانية بالمصالح المختصة ، فإن نسبة تغطية المدينة بالشبكات المختلفة يقارب 100 % وهي على النحو التالي :

1. شبكة التزويد بالمياه الصالحة لشرب : تقدر نسبة تغطية شبكة المياه الصالحة للشرب على

مستوى مدينة المسيلة بحوالي 95 % يتم توزيعها بشبكة من القنوات المختلفة من حيث المادة والأقطار معظمها من حديد الزهر والاسمنت (amiante ciment) وكذلك من البلاستيك (PVC) وتقدر نسبة التغطية حوالي 177 لتر / ساكن / اليوم .



2. **شبكة الصرف الصحي** : إن شبكة الصرف الصحي بالمدينة هي من النوع الموحد (Unitaire) حيث يتم تجميع كل المياه المستعملة المنزلية والصناعية ومياه الأمطار في شبكة واحدة تتجه من الشمال إلى الجنوب وتصب كلها في واد القصب حيث برمجت محطة للتصفية ، وتقدر نسبة التغطية بحوالي 95 %.
3. **شبكة الكهرباء** : تزود مدينة المسيلة بالطاقة الكهربائية بواسطة محطة ذراع الحاجة ويتم تلبية حاجيات المدينة انطلاقا من هذه المحطة بواسطة 5 خطوط ذات التوتر العالي وتقدر نسبة التغطية بحوالي 96 %
4. **شبكة الغاز** : تقدر نسبة التغطية بالغاز الطبيعي على مستوى مدينة المسيلة 92 % ويتم التزويد انطلاقا من المحطة الموجودة بإشبيليا .
5. **شبكة الطرق** : من خلال الملاحظة الميدانية والاتصال بمختلف الهيئات والمؤسسات الحكومية والخاصة (مكاتب الدراسات) توصلنا إلى أن حوالي 80 % من شبكة الطرق على مستوى المدينة غير مهيأة وخاصة على مستوى التجزئات الترابية ، أما 20 % الباقية فحالتها متوسطة وهي تقتصر على بعض الطرق الرئيسية في المدينة .



XIII دراسة اتجاه ومعوقات التوسع العمراني لمدينة المسيلة :

XIII -1 اتجاه التوسع : لقد بينت الدراسة النظرية التي تطرقنا لها في الفصول السابقة لهذا

البحث أن الطبيعة القانونية للأرض الحضرية القابلة للبناء ، تساعد على تحديد نوع و اتجاه التوسع العمراني لأي مدينة ، وأنه يتدخل في تحديد القيمة التجارية لها .

وما نلاحظه على النسيج العمراني لمدينة المسيلة ، أنه عرف توسع سريع في السنوات الأخيرة ، كان اتجاهه في الجهة الغربية والشمالية الغربية للمدينة ، وهذا كون الطبيعة القانونية في هذه الجهة ساعدت على ذلك (معظمها أملاك عمومية) والتي لا تطرح تعقيدات إدارية ، وفي المقابل أراضي خاصة معظمها بعقود عرفية في الجهة الشرقية لواد القصب .

XIII -2 معوقات التوسع : أما فيما يخص المعوقات التي ساهمت في تحديد اتجاه هذا

التوسع ، وكذا تباين أسعار الأراضي وحجم الطلب عليها من جهة إلى أخرى ، فيمكن تقسيمها إلى قسمين أحدهما طبيعية والأخر اصطناعية :

- ✓ الطبيعية تتمثل في واد القصب في الجهة الشرقية للمدينة .
- ✓ والاصطناعية فيمكن حصرها في خط السكة الحديدية في الجهة الغربية والشمالية الغربية ، والمنطقة الصناعية في الجهة الجنوبية للمدينة .

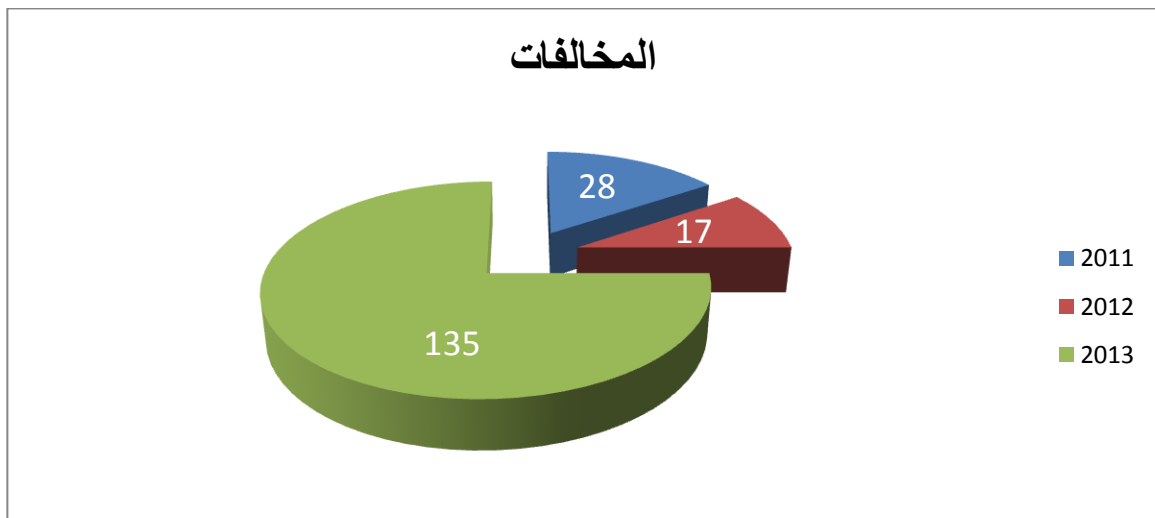
**XIV** المخالفات العمرانية الموجودة في المسيلة:

قامت المصالح المختصة والمتمثلة في مديرية التعمير والبناء وكذا شرطة العمران وحماية البيئة بتسجيل المخالفات في مدينة المسيلة وتحويلها إلى الجهات القضائية والملاحظ بأن هذه الأرقام هي بعيد كل البعد عن الواقع الذي نعيشه .

جدول (10) يبين المخالفات المسجلة في الوسط الحضري لمدينة المسيلة من طرف مديرية التعمير والبناء

أنواعها	العدد	السنة
<ul style="list-style-type: none"> ■ 26 مخالفة البناء بدون رخصة بناء ■ 02 بناء بدون رخصة على أرض مخصصة لمدرسة ■ 02 بناء داخل المسافة الأمنية لخزان المياه 	28 مخالفة	2011
بناء بدون رخصة بناء	17 مخالفة	2012
<ul style="list-style-type: none"> ■ 130 بناء بدون رخصة ■ 05 غلق شارع بين السكن وجدار المدرسة 	135 مخالفة	2013

المصدر : مديرية التعمير والبناء لولاية المسيلة 2014





جدول رقم (11) يبين المخالفات العمرانية المسجلة في الوسط الحضري لمدينة المسيلة حسب شرطة العمران خلال سنة 2011

العدد	نوع المخالفات
46	تشيد بناية بدون رخصة بناء
03	تشيد بناية برخصة بناء غير سارية المفعول
02	تشيد بناء فوضوي
05	الاستحواذ والبناء على قطعة أرض تابعة للملك العمومي (بناء توسعة)
12	عدم مطابقة الأشغال للمخطط
04	تغيير في واجهة العمارة
01	القيام بأشغال الهدم بدون ترخيص
01	تشيد وبناء حديقة على ملك عمومي بدون ترخيص
74	المجموع

المصدر : شرطة العمران وحماية البيئة مسيلة 2014

جدول رقم (12) يبين المخالفات العمرانية المسجلة في الوسط الحضري لمدينة المسيلة حسب فرقة شرطة العمران خلال سنة 2012

العدد	نوع المخالفات
79	تشيد بناية بدون رخصة بناء
05	تشيد بناية برخصة بناء غير سارية المفعول
01	تشيد بناء فوضوي
11	الاستحواذ والبناء على قطعة أرض تابعة للملك العمومي (بناء توسعة)
09	عدم مطابقة الأشغال للمخطط
02	القيام بأشغال الهدم بدون ترخيص
13	تشيد وبناء حديقة على ملك عمومي بدون ترخيص
01	تشيد بناية على ملك الغير
121	المجموع

المصدر : شرطة العمران وحماية البيئة مسيلة 2014



جدول رقم (13) يبين المخالفات العمرانية المسجلة في الوسط الحضري لمدينة المسيلة حسب
فرقة شرطة العمران خلال سنة 2013

العدد	نوع المخالفات
82	تشيد بناية بدون رخصة بناء
16	تشيد بناية برخصة بناء غير سارية المفعول
11	الاستحواذ والبناء على قطعة أرض تابعة للملك العمومي (بناء توسعة)
12	عدم مطابقة الأشغال للمخطط
08	القيام بأشغال الهدم بدون ترخيص
11	تشيد وبناء حديقة على ملك عمومي بدون ترخيص
01	التعدي على ملك الغير (بناء وغلق الشارع كلياً وسد واجهة الجار المجاور)
141	المجموع

المصدر : شرطة العمران وحماية البيئة مسيلة 2014



XV أهم المخالفات التي سجلناها في مدينة المسيلة:

2- تغير طبيعة النشاط :

الصورة رقم 2 من إعداد الطلبة مارس 2014

الصورة مأخوذة من حي وعواصم المدني صاحب المسكن قام بتغيير طبيعة المسكن من وظيفة سكنية إلى وظيفة تجارية.

1- عدم احترام حقوق الارتفاق:

الصورة رقم (1) من إعداد الطلبة مارس 2014

عدم احترام ارتفاق الواد والذي يحدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

4- التعدي على المساحات الخضراء:

الصورة (03) من إعداد الطلبة مارس 2014

الصورة مأخوذة من حي الورود حيث أن صاحب هذه المقهى قام بالتعدي على ملك عمومي والمتمثل في المساحة الخضراء التي كانت مستغلة من طرف سكان الحي.

3- عدم التصريح بانطلاق الأشغال:

الصورة (04) من إعداد الطلبة مارس 2014

الصورة مأخوذة من حي لاروكاد حيث أن صاحب هذا المسكن لم يقم بوضع اللافة الدالة على انطلاق الأشغال.



5- التعدي على الفضاءات الخارجية :

6- عدم احترام العلو المسموح به:



الصورة (06) من إعداد الطلبة مارس 2014

الصورة مأخوذة من حي سيدي عمارة
حيث أن صاحب هذا المسكن لم يقيم
باحترام العلو المسموح به في رخصة
البناء.



الصورة (05) من إعداد الطلبة مارس 2014

الصورة مأخوذة من حي 600 مسكن
وصاحب المسكن قام باستغلال هذا
الفضاء دون حق.



خلاصة الفصل :

من خلال دراسة المخالفات الموجودة في مدينة المسيلة و كذلك مختلف المخالفات الموجودة في حي المويلحة توصلنا إلى النتائج التالية :

❖ انتشار البناء المخالف في جميع أنحاء المدينة بنسب متفاوتة أدى إلى تشويه المنظر العام للمدينة .

❖ حي المويلحة باعتباره يقع في مدخل الولاية أعطي صورة سيئة عن المدينة .

❖ عدم الإتمام النهائي للأشغال المتعلقة بالسكنات ،أدى إلى تشويه المنظر الجمالي للولاية.

❖ عدم التجانس في البنايات أدى إلى تشويه المشهد العمراني للمدينة .

❖ عدم الإهتمام بمظهر الواجهات من طرف سكان المدينة.

مقدمة الفصل:

لقد وقع اختيارنا على حي لمويلحة وذلك لموقعه الإستراتيجي الذي يقع في مدخل المدينة و يعتبر حي المويلحة من الأحياء العشوائية الموجودة في ولاية المسيلة وساهم في تشويه المشهد العمراني للولاية من خلال عدم التجانس في الواجهات و بطريقة غير مباشر ساهم في تخلف الولاية وإعطاء صورة سيئة لزائرها .

فحي المويلحة تعود ملكيته للدولة مما ساعد في البناء عليها من طرف السكان والملاحظ أن جل السكنات هي غير مطابقة لقواعد التعمير والبناء .

I تقديم الحي :

I-1 تاريخ تكوين الحي:

كان حي مويلحة قبل العام (1975م) عبارة عن مساحة فارغة إلا من بعض المنازل المتناثرة هنا وهناك ، وبعد العام (1975) ، نزح كثير من سكان البلديات والقرى المحيطة بولاية المسيلة إلى هذا الموقع ، وذلك بعد تحول مدينة المسيلة إلى مقر للولاية ، ونتيجة أيضا لعوامل أخرى مختلفة (غياب الرقابة على العقار ، البحث عن التجهيزات والمرافق ، القرب من مركز المدينة ، البحث عن فرص عمل ...) ، شرعوا في تشييد منازلهم بطريقة غير شرعية على أراضي قاحلة بعضها كان للاستخدام الزراعي . وفي بداية الثمانينيات شهد الحي امتدادا عمرانيا هائلا اتجاه الشمال حيث الطريق الوطني رقم (60) الرابط بين المسيلة والجزائر العاصمة . لذا فقد تطور عدد سكان حي المويلحة بتطور الحي من حي صغير لحي شبه حضري تابع لمدينة المسيلة ، حيث كان عدد السكان أقل من (100 ساكن) سنة 1975 م وأصبح (2532 ساكن) سنة 1998 م ، وقدر عدد السكان عام 2008 م ب (4784 ساكن) موزعين على 859 مسكن فردي.

I - 2- موقع حي المويلحة:

يعتبر حي مويلحة من أكبر الأحياء العشوائية الموجودة في مدينة المسيلة ، ويقع على الحدود الغربية من النسيج الحضري لمدينة المسيلة بجوار الطريق الوطني رقم (60) في جهة اتجاه توسع المدينة وفي نهاية المنطقة العمرانية للمدينة ويحيط به

- الشمال : الطريق الوطني رقم (60).
- الجنوب : أرض شاغرة .
- الشرق : حي 5 جويلية .
- الغرب : أراضي شاغرة

مخطط رقم (13) موقع أرضية المشروع



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2014

I - 3- مراحل التطور العمراني للحي :

لتحديد مراحل التطور التاريخي للمويلحة ، عمدنا لإبراز العلاقة بين الحي والمدينة حيث أن منطقة الدراسة تجمع تابع لمدينة المسيلة إذ مر توسع الحي بثلاث مراحل

1. المرحلة الأولى : 1939

كان أول من عمر الحي هم سكان رحل أصلهم من السوامع تقربوا من سوق الماشية بالمدينة مما ادي إلى تحويل اتجاه التوسع نحو الغرب ، ويظهر في هذه المرحلة أن العلاقة بين المويلحة والمسيلة اقتصادية متمثلة في سوق الماشية

2. المرحلة الثانية : 1974 - 1993

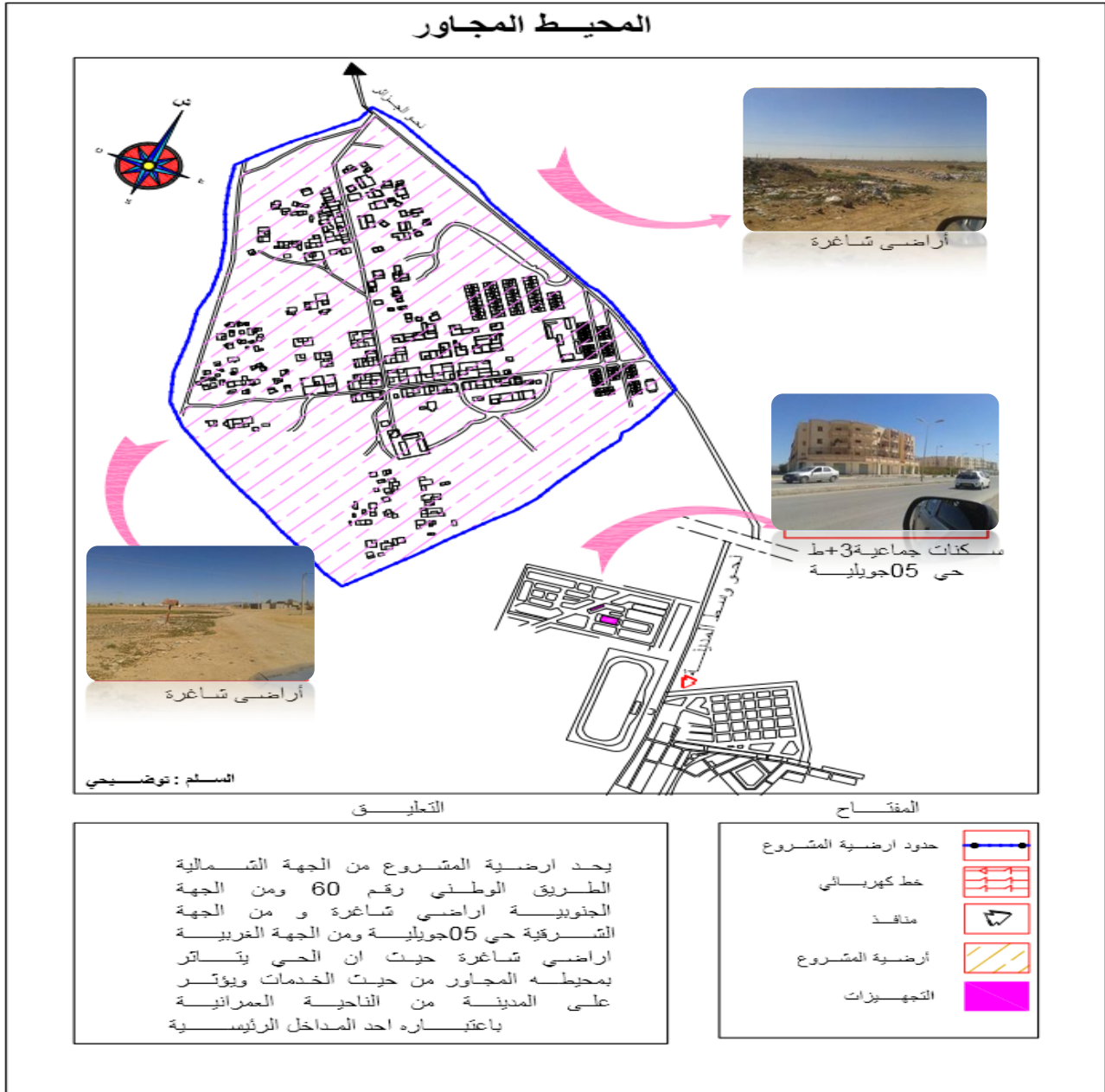
عرفت مدينة المسيلة عدة مشاريع تنموية ضخمة خاصة بعد ارتقاء المدينة إلى ولاية بعد التقسيم الإداري 1974 وظهور كل من المدرسة الابتدائية والمسجد الأمر الذي شجع على النزوح الريفي من مختلف أنحاء الولاية نحو المويلحة للاستفادة من الخدمات التي توفرها المدينة والحصول على مناصب عمل

3. المرحلة الثالثة بعد 1993

في هذه المرحلة اشتد النزوح الريفي نحو المويلحة وذلك لعدة أسباب منها (تردي الوضع الأمني في القرى والأرياف وازمة السكن) الشيء الذي أدي إلى ظهور المساكن الفوضوية حيث تكونت عدة مساكن طوبية في الجهة الجنوبية من المنطقة وسكنات ترقوية بمحاذاة الطريق الوطني رقم 60 وتم توصيل الحي بالنقل الحضري.

المحيط المجاور : يحط بحي المويحة من الشرق حي 5 جويلية ومن الشرق أراضي شاغرة ومن الجنوب أراضي شاغرة ومن الشمال الطريق الوطني رقم 60.

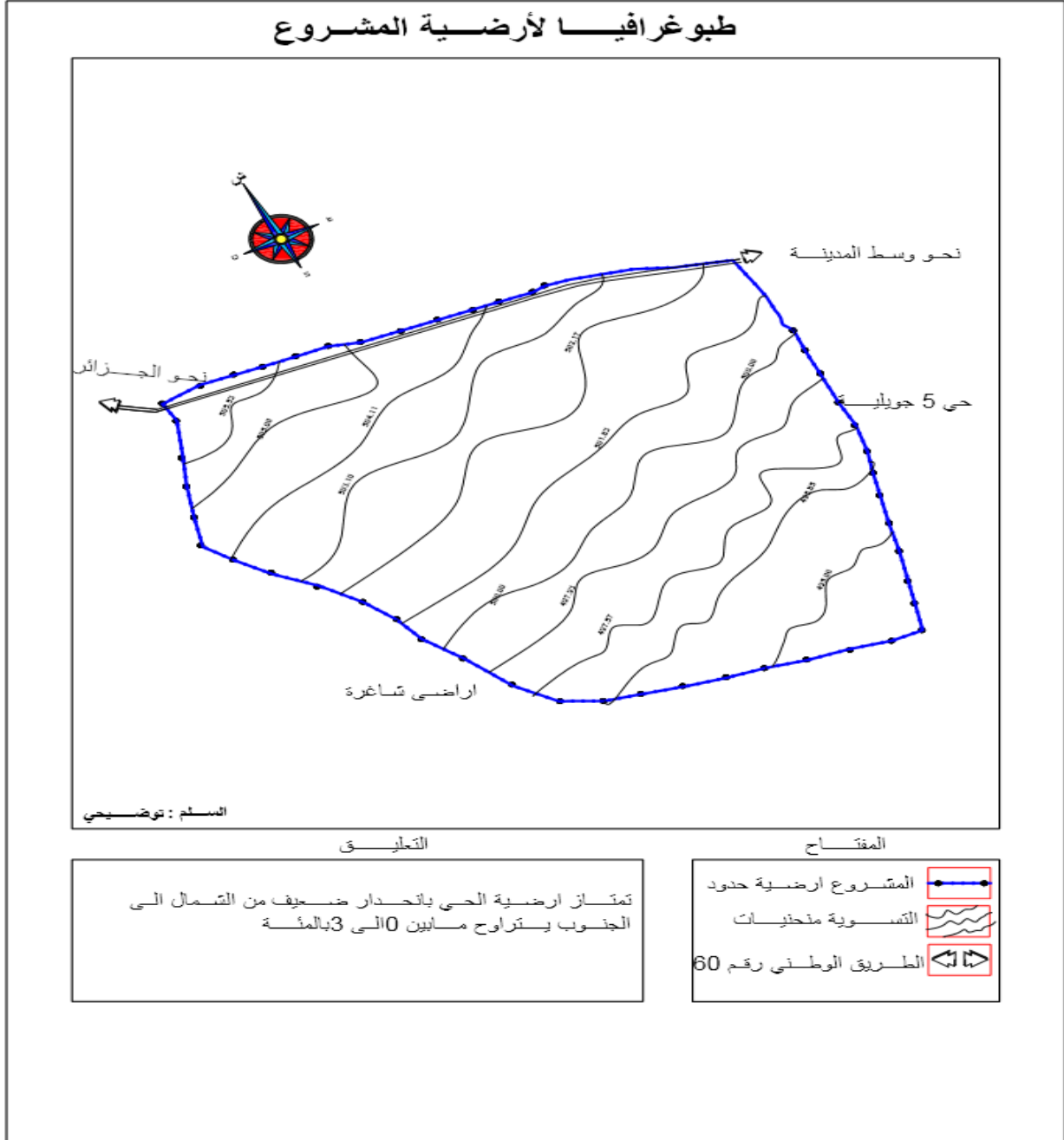
المخطط رقم (14) يبين المحيط المجاور



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2014

طبوغرافية أرضية المشروع :أرضية مبسطة وقليلة التضاريس مما يساعد في عملية التهيئة.

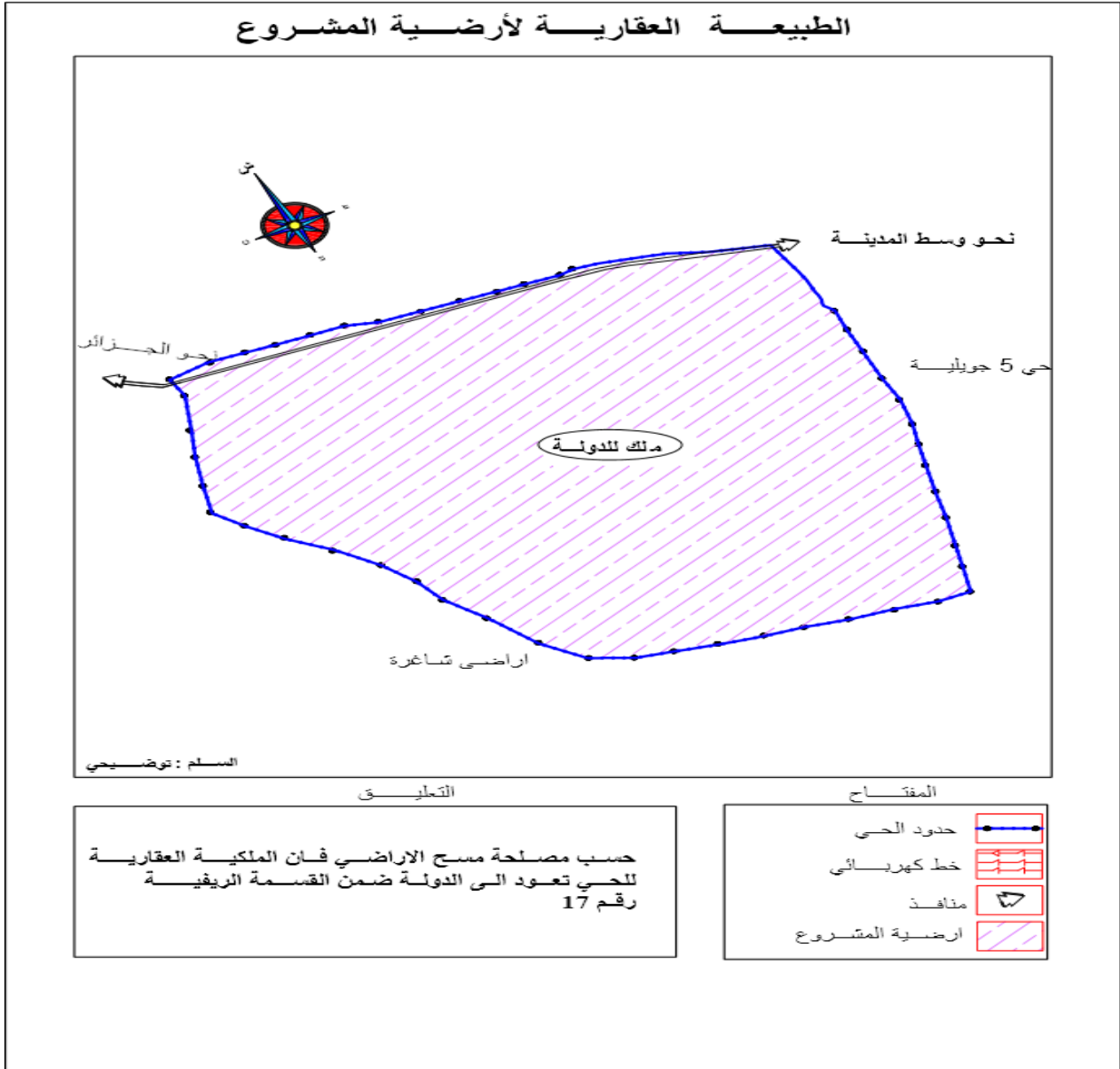
المخطط رقم (15) طبوغرافية أرضية المشروع



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2014

الطبيعة القانونية للعقار : حسب مصلحة مسح الأراضي فإن أرضية المشروع هي ملك للدولة مما يساعد في عملية التدخل.

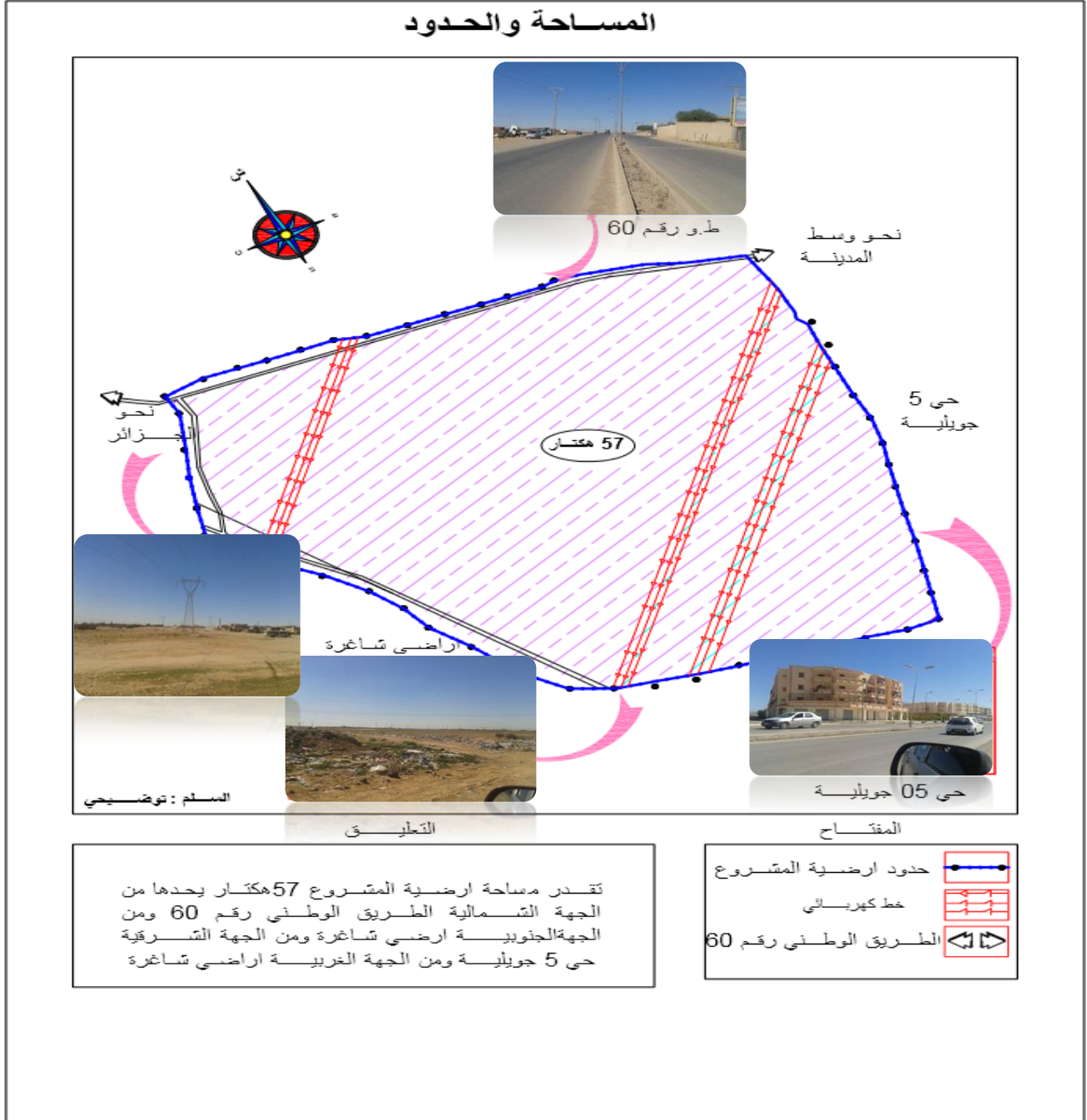
المخطط رقم (16) الطبيعة العقارية



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2014

المساحة والحدود : تقدر مساحة أرضية المشروع ب 75 هكتار وبها مساحات حرة شاسعة غير مستغلة.

مخطط رقم (17) المساحة والحدود



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2014

II الدراسة العمرانية :

II- 1 دراسة الوضعية الحالية للإطار المبنى والغير مبني:

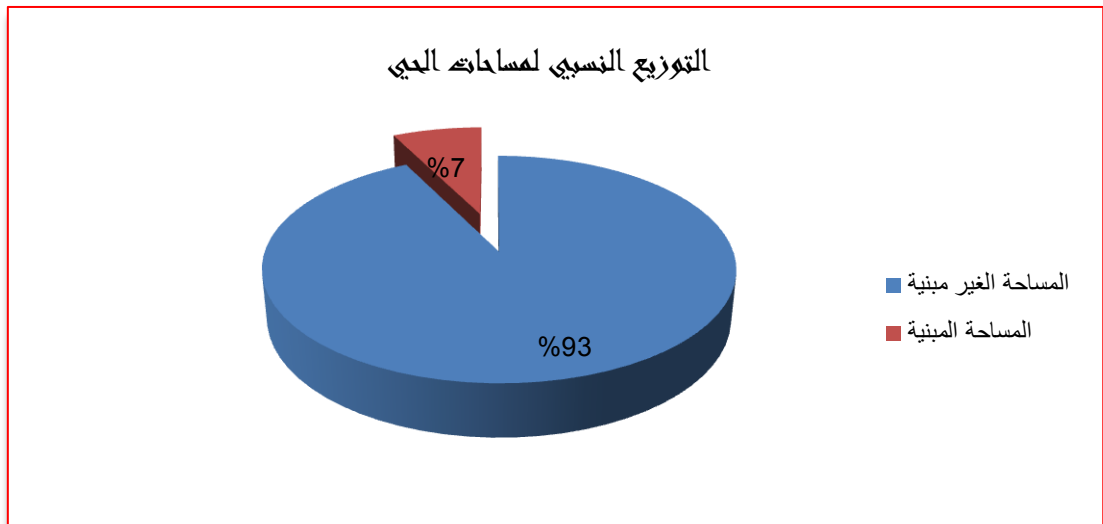
تبلغ المساحة العقارية للحي 567800م^2 ، وتمثل المساحة المبنية منها حوالي 42700م^2 أي بنسبة 7.36% من المساحة الإجمالية، أما المساحة غير المبنية فتقدر بحوالي 525100م^2 أي بنسبة 92.64% من إجمالي المساحة العقارية للحي .

الجدول رقم (14) يبين الإطار المبنى و غير المبنى

النسبة %	المساحة م ²	التعيين
7.36	42700	المساحة المبنية
92.64	525100	المساحة الغير مبنية
100	567800	المساحة الكلية

المصدر : إعداد الطلبة 2014

التمثيل البياني: نسبة الإطار المبنى و الغير المبنى



المصدر : إعداد الطلبة 2014

II - 2- دراسة الإطار المبني :

1. طبيعة النسيج العمراني :

نلاحظ أن النسيج العمراني لمنطقة الدراسة هو عبارة عن نسيج غير منسجم وهذا راجع للطريقة العشوائية التي أنشئت بها المساكن ويهدف دراسة هذا لمعرفة مدى إنتظام النسيج العمراني والخطة في توزيع الكتل المبنية لأرضية الدراسة ب : 4.27 هكتار وتقدر نسبة 7.36 % من المساحة الكلية للمشروع .

2 السكنات :

إن نمط كل السكنات الموجودة بأرضية المشروع ذات نمط واحد وهي سكنات فردية بحيث تضم أرضية المشروع 871 مسكن فردي بمساحة هكتار وهي تقدر ب 3.83 موزعة توزيعا عشوائيا كما يتفاوت ارتفاعها وحالتها.

II - 3- الحالة الفيزيائية للسكنات :

من خلال الزيارة الميدانية لاحظنا ان الحالة العامة للمباني علي عدة اشكال فقمنا بتصنيفها وفق معيارين هما : حسب مواد البناء المستعملة .

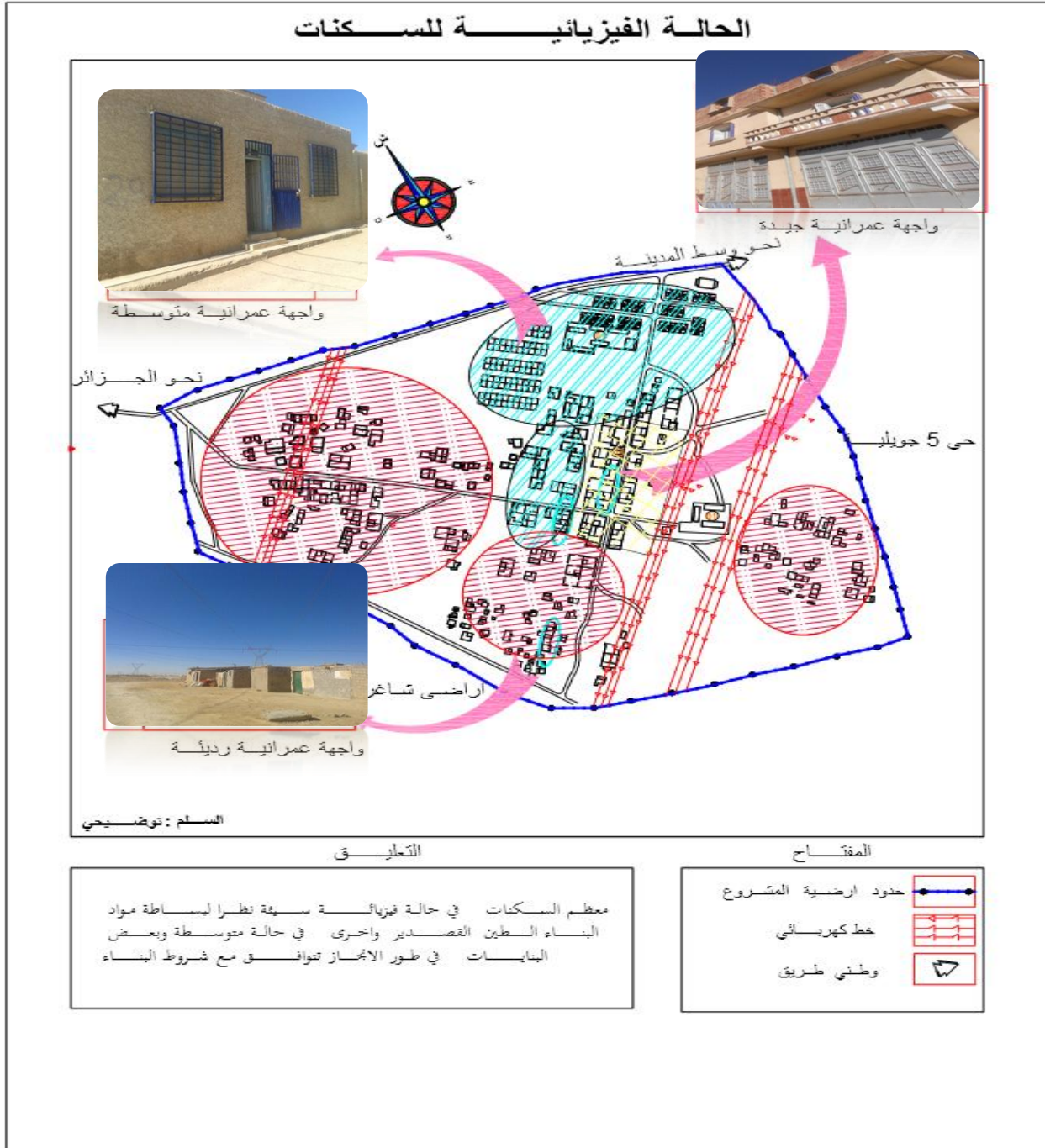
حسب حالة البنايات

انواعها :

- ✓ بنايات جيدة : تتمركز أغلبية هذه البنايات على المحور الرئيسي للحي ويبلغ عددها 54 مسكن ذو واجهات عمرانية جميلة ومبنية من الاسمنت والخرسانة و الأجرور .
- ✓ بنايات متوسطة : وهي أكبر نسبة وعددها 375 مسكن وهي نوعا ما جيدة حيث تحتاج إلى الترميم كما ان واجهتها غير مكتملة وتوجد أغلبيتها داخل أرضية المشروع ومواد بنائها من الخرسانة و الاجور.
- ✓ بنايات رديئة : توجد في حواف أرضية المشروع حيث يبلغ عددها 442 مسكن وهي سكنات تحتاج إلى الهدم وذلك لعدم توفرها على الشروط الصحية للسكن والمواد المستعملة هي الطوب.

الحالة الفيزيائية للسكنات: في الجهة الشرقية توجد سكنات في حالة جيدة ومتوسطة أما في الجهة الغربية فمعظم
السكنات في حالة ردية جدا

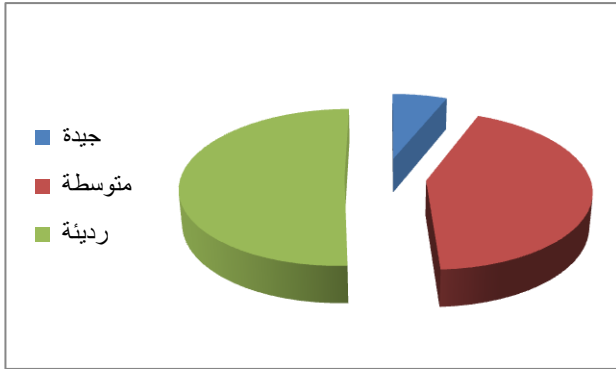
مخطط رقم (18) الحالة الفيزيائية للسكنات



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2014

التمثيل البياني: حالة المساكن

الجدول رقم (15) يبين حالة المساكن

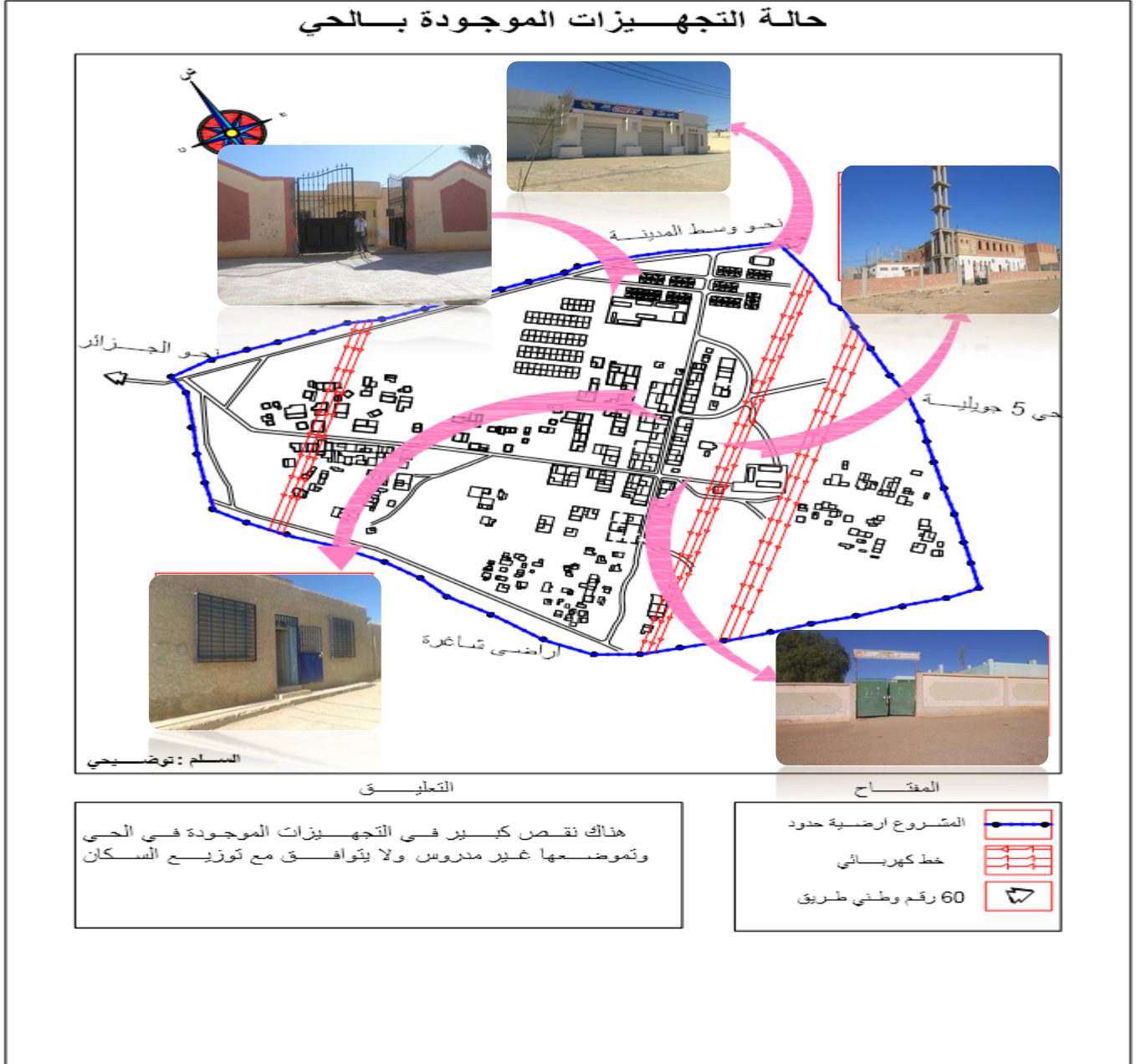


حالة المسكن	العدد	النسبة %
جيدة	54	6.19
متوسطة	375	43.05
رديئة	442	50.74
المجموع	871	100

المصدر: اعداد الطلبة 2014

التجهيزات : يوجد في منطقة الدراسة اربع تجهيزات : مدرستين ،مسجد ،قاعة علاج .

مخطط رقم (19) يبين حالة التجهيزات



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطلبة

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2014

II - 4- دراسة الوضعية الحالية للإطار الغير مبني :

الإطار الغير مبني : تقدر المساحة الغير مبنية لحي المويلحة ب 52.51 هكتار من إجمالي مساحة أرضية المشروع أي بنسبة 92.64 % وتنقسم بدورها إلى ما يلي :

1. الطرقات :

تعتبر الطرقات أول عنصر مهيكلي للحي بحيث أنها هي جزء من النسيج العمراني أي بمثابة العمود الفقري للمجال الحضري حيث أنها تسعى إلى إظهار مسار ومسالك التنقل وهيكلية النسيج العمراني وربط التجمعات السكنية ببعضها البعض وبالنسبة لأرضية المشروع لاحظنا ان الحي يحتوى على طريق رئيسي واحد معبد أما باقي الطرق فهي غير معبدة مما يخلق معانات للسكان خصوصا في فصل الشتاء عند سقوط الأمطار فتصبح الحركة صعبة ونتيجة لغياب قنوات صرف مياه الأمطار تجعل من الطرق عبارة عن برك من الماء ..

أما الجهات الثلاثة الأخرى فهي منافذ عشوائية وغير معبدة أما بالنسبة للحركة :

- حركة المشاة: من خلال زيارتنا الميدانية لاحظنا أن الحركة قليلة إلا في وقت الذروة نظرا لوجود المدرسة الابتدائية .
- الحركة الميكانيكية : توجد حركة كثيفة في الطريق الرئيسيين داخل الحي بإعتباره المنفذ الرئيسي المهياً أما باقي أرجاء الحي فهي قليلة جدا بسبب وجود طرق مهياً.
- 2- المساحات الخضراء : بالنسبة للمساحات الخضراء ، فهي قليلة تكاد تكون منعدمة بينما في الجهة الشمالية ، توجد أماكن مهياً للمساحات الخضراء ولكنها غير مغروسة فيها أما باقي أرضية المشروع تنعدم فيها المساحات الخضراء إضافة إلى إنعدام التهيئة على مستواها توجد بعض الأشجار أمام السكنات من إنشاء السكان يتراوح عددها من واحدة إلى إثنان لكل 10 مساكن.
- 3- مساحات اللعب والتجمع : إن مساحات اللعب داخل الحي تكاد منعدمة بحيث نجد ساحة لعب واحدة فقط داخل الحي وغير مؤثثة . أما ساحات التجمع فهي منعدمة داخل الحي لذا يجب استغلال المساحات الشاغرة الموجودة بالأرضية لتلبية مختلف حاجات السكان.

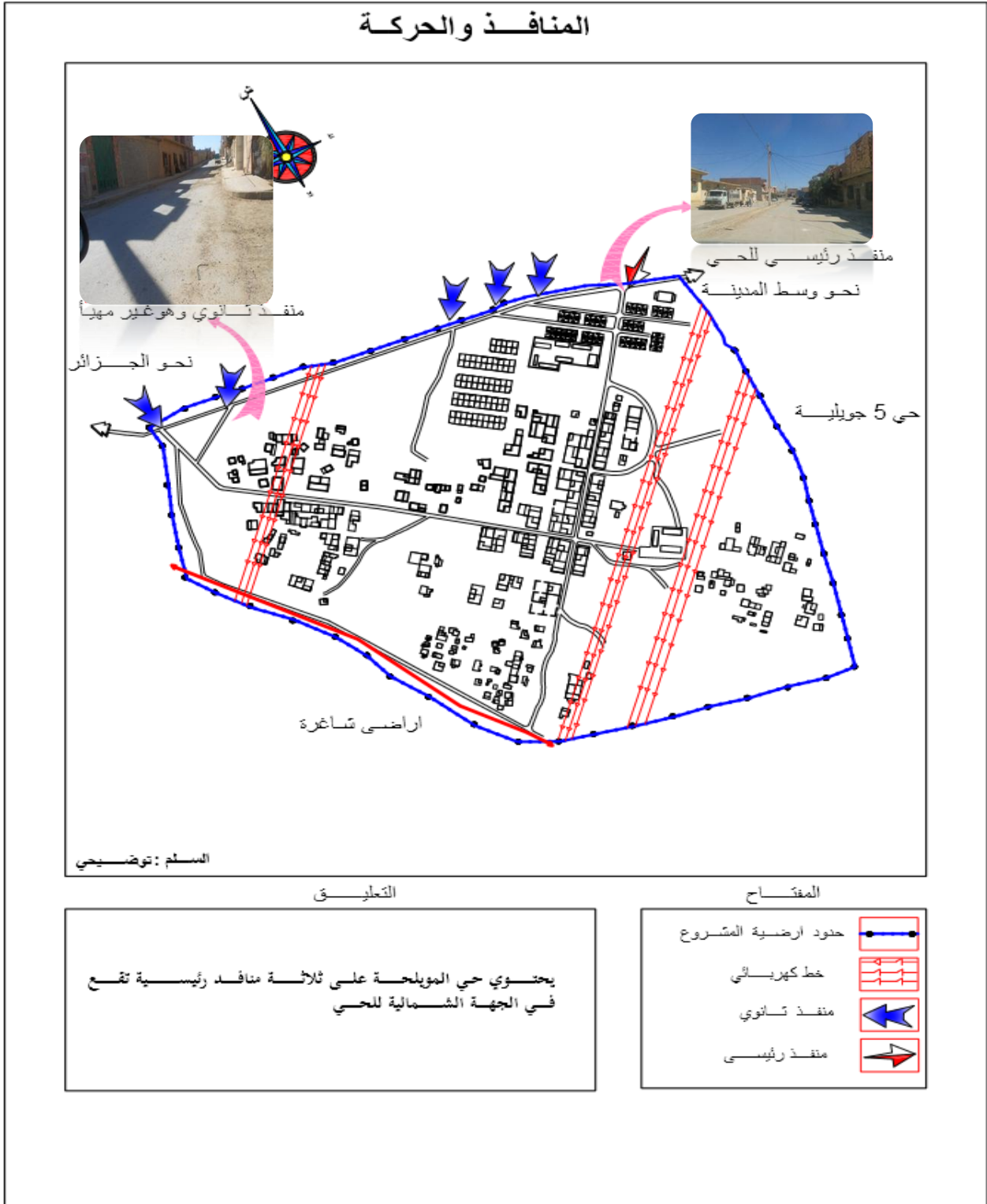
لمخطط رقم (20) يبين حالة الطرق

يوجد بالحي طريق واحد فقط معبد أما باقي الطرق فهي غير معبدة مما يخلق صعوبة في التنقل خاصة في فصل الشتاء



المخطط (21) يبين المنافذ والحركة

يوجد بحي المويححة ثلاث منافذ رئيسية وهي تقع بمحاذات الطريق الوطني رقم 60



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2014

مخطط رقم (22) المساحات الخضراء ومساحات اللعب

رغم المساحة الشاسعة إلا الحي يعاني نقص فادح في المساحات الخضراء و حتى إن وجدت تكون داخل سياج ومستغلة من طرف أصحاب المنزل ، أما مساحات اللعب في تكاد تكون منعدمة.



II - 5- الشبكات المختلفة :

1. **الكهرباء** : موجود بصفة كلية تقريبا في جميع مساكن الحي ، ماعدا السكنات الفوضوية الموجودة في الجهة الجنوبية الشرقية ، وغالبا ما يلجأ سكان الحي إلى ربط مساكنهم بالكهرباء بطريقة غير قانونية وذلك بتوصيلها بخيوط كهربائية(أسلاك) سواء من المساكن المجاورة أو أعمدة كهربائية معرضين حياة الأفراد إلى خطر كبير.
2. **الصرف الصحي** : حيث توجد 40 % من إجمالي المساكن الموجودة في الحي العشوائي غير موصولة بشبكة الصرف الصحي وهذا ما يفسر أن مياهها المستعملة في خنادق وحفرات معرأة حيث لا تتوفر فيها أدني شروط الصحة والوقاية .
3. **الغاز والماء الصالح للشرب** : كذلك 40 % من إجمالي المساكن لا تتوفر على الماء الصالح للشرب ويعتمد سكان هذه المساكن على توفير المياه بأنفسهم عن طريق الصهاريج .

III العوائق والارتفاعات : من أهم العوائق الموجودة في منطقة الدراسة نجد:

ب -الارتفاعات



الصورة (8) من إعداد الطلبة مارس 2014

الارتفاع المحدد من طرف المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) حول
خط الكهرباء .

أ-عوائق اصطناعية

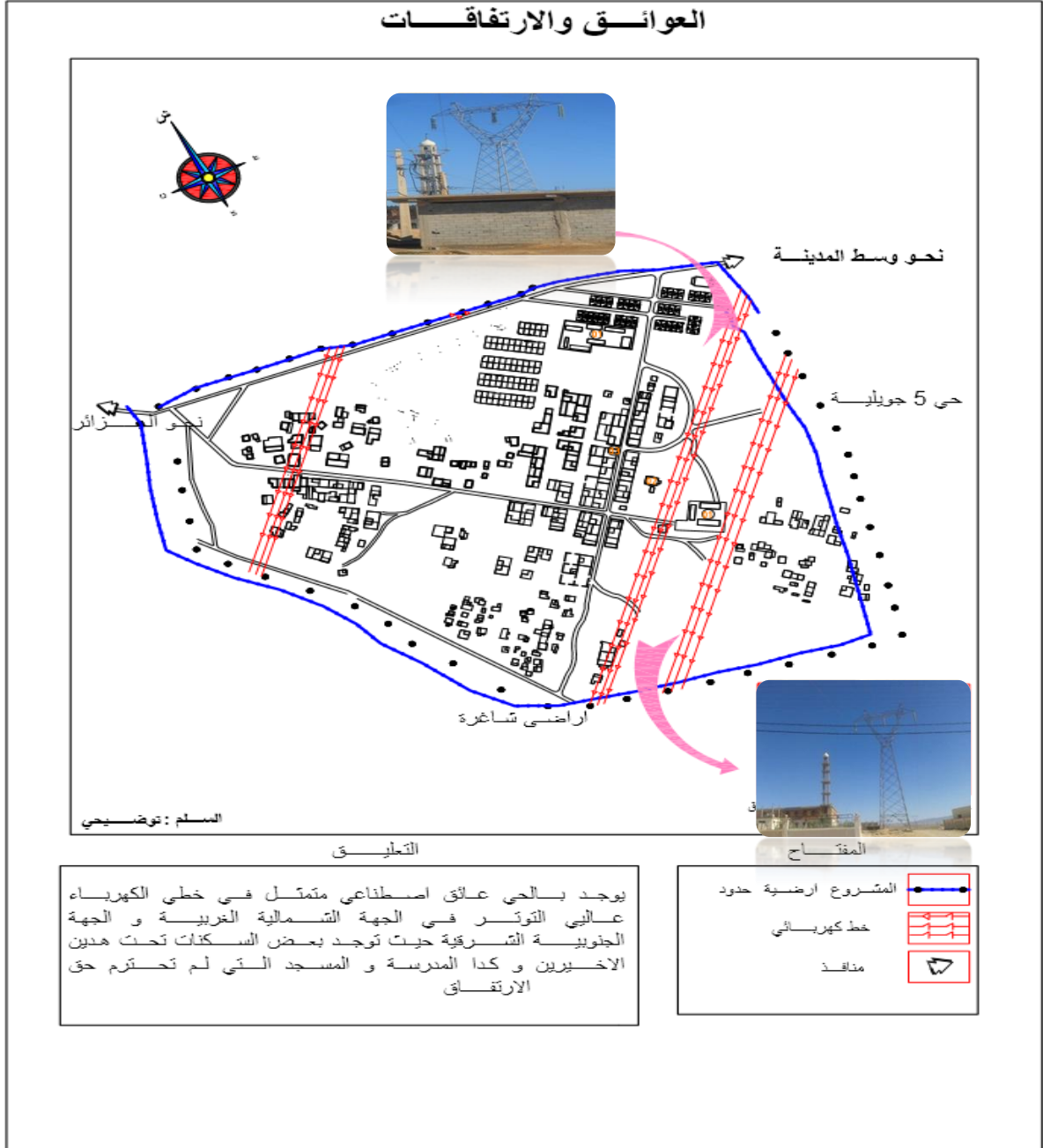


الصورة (7) من إعداد الطلبة مارس 2014

وجود خط كهربائي عالي التوتر يعبر الحي مما
يشكل خطر كبير على السكان خصوصا في الجهة
الجنوبية من الحي .

العوائق والإرتفاعات : أهم العوائق التي سجلناها في حي المويححة هو خط التوتر العالي الذي يمر بالحي.

مخطط رقم (23) يبين العوائق والإرتفاعات



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2014

IV المخالفات العمرانية المرتكبة في حي المويلحة:

من خلال المعاينة الميدانية لحي المويلحة اتضح لنا وجود العديد من المخالفات العمرانية خاصة تلك المتعلقة بعدم وجود رخصة البناء والاستلاء علي ملكية الدولة ، حيث أدت هذه المخالفات إلى عدم تجانس في المشهد العمراني للحي ، و سنحاول التطرق إلى مختلف أنواع وأشكال المخالفات التي سجلناها في حي المويلحة و لمعرفة أسباب هذه الظاهرة والاثار الناجمة عنها .

IV-1 البناء دون الحصول على رخصة البناء :

لقد تم البناء على قطع الأرضية دون الحصول على رخصة بناء وتمثل معظم هذه البنايات في شكل البناء التقليدي (حوش) وهذا حسب المعاينة الميدانية والتأكيد من طرف مديرية البناء والتعمير، حيث تم تأكيد لنا بعدم وجود رخص بناء في حي لمويلحة.

I بنايات متممة بدون رخصة:

هي البنايات التي لا تملك رخصة بناء وقد قام أصحابها ببناؤها و إتمامها رغم عدم امتلاكهم لرخصة بناء.



الصورة (10) من إعداد الطلبة مارس 2014



الصورة (9) من إعداد الطلبة مارس 2014

II بنايات غير متممة بدون رخصة:

هي البنايات التي قام أصحابها بالشروع في الإنجاز ثم توقيف الأشغال لأسباب عديدة سواء نظرا لارتفاع أسعار مواد البناء و كذا غياب ثقافة عمرانية لدى السكان .



الصورة (12) من إعداد الطلبة مارس 2014



الصورة (11) من إعداد الطلبة مارس 2014

IV - 2 مخالفات عمرانية تخص أشغال البناء :

يكون من الإلزام على كل مالك قطعة أرض وقبل البدء في عملية البناء والتشيد القيام بإجراءات التصريح والإشهار المحددة لأسس وقواعد تنظيمية تخص أشغال البناء والتي تتمثل في :

- التصريح بفتح ورشة وإنطلاق الأشغال .
- وضع لافتة مبينة لمراجع رخصة البناء .
- وضع سياج للورشة .
- التصريح بإنتهاء الأشغال .
- مطابقة البناء لرخصة البناء .



الصورة 13 من إعداد الطلبة 2014

IV - 3 فتح منافذ غير قانونية:

من خلال الزيارة الميدانية التي قمنا بها تبين لنا السكان يقومون بفتح باب أو نافذة خاصة من جهة الطرق الثالثة ، وباعتبار أن سكان الحي لا يملكون مخططات و تصاميم قانونية لمنازلهم وهذا لعدم امتلاكهم رخص البناء والتي تحتوي على مخطط المنزل فإن جميع الفتوحات عشوائية وتشوها لمنظر العام والجمالي للمنزل كما لاحظنا أن معظم البنايات لم يتم بعد الانتهاء من الأشغال بها ويعود السبب حسب السكان القاطنين إلى الظروف المالية وغلاء مواد البناء مما يعيق عملية البناء.



الصورة (15) من إعداد الطلبة مارس 2014



الصورة (14) من إعداد الطلبة مارس 2014



الصورة (16) من إعداد الطلبة مارس 2014

IV-4 الاستيلاء على الرصيف:

الزيارة الميدانية التي قمنا بها بينت لنا أن هناك نوعين من الاستيلاء على الرصيف النوع الأول من الاستيلاء تمثل في أن أغلب المحلات التجارية الموجودة بالحي تقوم بالاستحواذ على جل مساحة الرصيف من أجل عرض سلعتها مما يؤدي إلى عرقلة حركة المرور الازدحام. أما النوع الآخر من الاستيلاء فهو الاستيلاء على الرصيف بوضع مواد البناء عليه أو ببناء جدار أو مخرج للمنزل ولكن بدون ترخيص.



الصورة (18) من إعداد الطلبة مارس 2014



الصورة (17) من إعداد الطلبة مارس 2014



الصورة (19) من إعداد الطلبة مارس 2014

IV- 5 الاستيلاء على ملكية الغير:

من خلال ما لاحظناه في الحي تبين لنا وجود عدد من السكان قاموا بالتعدي على جزء من ملكيات جيرانهم حيث أنهم قاموا باستغلالها دون وجه . كما نشاهد في الصورة (رقم 28) أن صاحب المسكن قام بغلق الممر أمام السكان . كما أن هناك من السكان من قام ببناء جدار على الطرق الثالثية مما أدى إلى انسدادها وبالتالي أصبحت الطرق مغلقة ولا تؤدي وظيفتها .



الصورة (21) من إعداد الطلبة مارس 2014



الصورة (20) من إعداد الطلبة مارس 2014

IV- 6 عدم احترام الارتفاعات:

من خلال الملاحظة الميدانية توضح لنا وجود عدة سكنات بالقرب منها أعمدة كهربائية ، مما يشكل خطرا على السكان لأنها ملتصقة بالمساكن وهذا ما يتنافى مع ما تنص عليه قواعد التعمير .



الصورة (23) من إعداد الطلبة مارس 2014



الصورة (22) من إعداد الطلبة مارس 2014

IV-7 البناء على حافة الواد :

الملاحظ في هذه الصورة عدم احترام حقوق ارتفاع الواد والذي هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .



الصورة (24) من إعداد الطلبة مارس 2014

IV-8 استغلال الطابق الأرضي في التجارة:

الصورة رقم 25 تبين أن صاحب هذا المسكن قام بإستغلال الطابق الأرضي في التجارة وحسب ما جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فإن هذا النشاط يصنف ضمن المخالفات العمرانية .



الصورة (25) من إعداد الطلبة مارس 2014

IV- 9 ممارسة النشاطات المخالفة:

من خلال الزيارة التي قمنا بها في الحي لاحظنا انتشارا للنشاط المخالف و الذي سبب فوضى وإزعاج كبير لسكان الحي وهذا جراء وجود محلات الرخام (2) والحداة (6) والميكانيك (5).



الصورة (27) من إعداد الطلبة مارس 2014



الصورة (26) من إعداد الطلبة مارس 2014



الصورة (29) من إعداد الطلبة مارس 2014



الصورة (28) من إعداد الطلبة مارس 2014

IV- 10 التغيرات على الواجهة:

من خلال الملاحظة الميدانية تم تسجيل عدة مخالفات على مستوى تغير الواجهات سواء كانت جزئية أو كلية.



الصورة (31) من إعداد الطلبة مارس 2014



الصورة (30) من إعداد الطلبة مارس 2014



الصورة (32) من إعداد الطلبة مارس 2014

VII آثار المخالفات العمرانية على مجال المدينة :

1. الآثار العمرانية :

إن عملية البناء غير المخطط أو البناءات الفوضوية، والتي لا تعبر للمصلحة العامة العمرانية أي إهتمام وذلك بتغلب المصلحة الخاصة من جهة وفقدانها العوامل ومقومات الذوق والحس الحضري للمدينة ومن جهة أخرى يترتب عنها ضرر مادي معتبر للنسيج العمراني يتمثل في المساس بالجمال الطبيعي والهندسي.

2. المساس بالجمال الطبيعي والهندسي :

إن أي بناء مخالف مبني على المصلحة الخاصة يمكن أن يسبب فوضى عمرانية و تشويه للمدينة بالتعدي على المناطق المفتوحة (الأراضي الفضاء ، الأراضي الزراعية إلخ) .

3 فوضى هندسية :

إن معظم المدن الجزائرية وبالأخص مدينة المسيلة بدأت تفقد الملامح التي تميزها نتيجة ظهور البناءات المخالفة التي تخلو من أي ذوق هندسي سليم والتي هي في الحقيقة عبارة عن مكعبات إسمنتية تفتقد لجماليات الهندسة المعمارية والتجانس مع المحيط والتناغم معه ، فهي خليط هندسي دون روح ودون هوية .

4 التعدي على المساحات الخضراء: التحقيق مع خصوصيات مجال الدراسة

إن عمليات التعدي على المساحات الخضراء من خلال الإستحواذ عليها بطريقة غير شرعية وبنائها فوضويا بالإسمنت قد يؤدي إلى الإخلال بالوظيفة الجمالية والبيئية للمحيط المبني وغير المبني للنسيج العمراني للمدينة، فرغم جهود الدولة لسن قوانين لغرض حمايتها من ظاهرة التعدي عليها إلا أن ما نلاحظه على أرض الواقع معاكس تماما، حيث نلاحظ أنه تم التعدي على المساحات الخضراء سواء كانت مهياة أو غير مهياة ، حتى أن الأمر لم يستثنى حتى الأراضي ذات الوجهة الفلاحية .

5 الآثار المجالية:

للبناء المخالف آثار مجالية تتجسد في زوال حدود النسيج العمراني وصعوبة التكيف الحضري وتريف المدينة .

6 زوال حدود النسيج العمراني :

نظرا لتبعية الريف للمدينة وعدم التوازن في كل الميادين أدى إلى سيل سكاني متدفق من الريف إلى المدن في إطار ما يسمى بالهجرة الريفية ،فانتشرت البناءات المخالفة كالفطريات في ضواحي المدينة مما أدى إلى تلاشي الحدود الفاصلة بين المحيط العمراني والريف أمام الوجود الهائل للأحياء الفوضوية القصدية والأحياء الفوضوية غير المخططة ، ولم تستطع الصمود في مواجهة هذه الظاهرة ،فالحدود والفواصل المرسومة والمثبتة من قبل مخططات التهيئة والتعمير وشغل الأراضي ومختلف الوثائق الإدارية التي تم إعدادها والمصادقة عليها لم تعد موجودة، فقد أصبح من غير الممكن وضع حدود جغرافية فاصلة ،فأصبحت المناطق المحاذية للمدينة ذات استعمال مزدوج .

7 الآثار الاقتصادية:

- إن حركة البناء السيئة والفوضوية في بعدها الزمني و المكاني قد أدت إلى توزيع سيء للسكان عبر إقليم تراب الوطن ترتب عنه مساس بالمصلحة العامة الاقتصادية تمثلت في :
- تدهور مستوى تجهيز المدن بالمرافق والخدمات.
 - توسع العمران الفوضوي على حساب الأراضي الزراعية .
 - استنزاف العقار وصعوبة إسترجاع المادة .
 - الإقتصاد غير الرسمي (الابتعاد أو التملص من الرقابة) .

8 الآثار على البيئية والصحية :

إن عدم احترام القوانين المنصوص عليها يؤدي إلى حدوث انعكاسات خطيرة على صحة السكان وإلحاق مضر بالبيئة، فالربط غير القانوني لقنوات الصرف الصحي يؤدي إلى انتشار الأوبئة وكذا تراص بنايات يؤدي إلى قلة تشمسها و انتشار الرطوبة مما يساعد على انتشار الأوبئة و يهدد سلامة السكان ويتسبب في تدهور إطار الحياة .

9 الآثار الاجتماعية :

إن انتشار الجريمة والسلوك المنحرف وخاصة في الأحياء القصديرية والهشة بالأخص ناجم عن الآثار الاجتماعية للبناء المخالف، حيث تغذي روح اللامسؤولية والتعدي على القوانين بسبب عدم وجود المتصدي الحازم، وهذا ما يؤدي إلى ظهور سلوكيات منحرفة في تلك الأحياء دون غيرها من الأحياء الأخرى في المدينة حيث توجد علاقة بين الفقر وارتكاب الجريمة ، لأن الفقر يؤدي بالفقير و أسرته لأن يخضع لظروف ومؤثرات اجتماعية وثقافية و اقتصادية صعبة تلعب دورا هاما في تكوين الشخصية الإجرامية.

VIII المخالفات العمرانية المسجلة في حي المويلحة حسب مديرية التعمير والبناء :

لقد قامت مديرية التعمير والبناء في سنة 2011 بإصدار مذكرة هدم مست 160 عملية هدم ، قامت بها البلدية في إطار سياسة الدولة في محاربة البناءات المخالفة لقواعد التعمير والبناء، ويعتبر حي المويلحة من أحياء السكنات العشوائية الموجودة في مدينة المسيلة والتي يفتقر سكانها لوثائق تثبت ملكية الأرض ، وهذه جريمة يعاقب عليها القانون والتي هي البناء في ملك عام .

IX آثار المخالفات العمرانية لحي المويلحة على المشهد العمراني :

لقد أدت المخالفات العمرانية في حي المويلحة إلى تغييب الطابع الجمالي فأصبح الحي عبارة عن كتلة من الخرسانة وأدت إلى إعطاء صورة غير لائقة لولاية المسيلة باعتبارها تقع في مدخل الولاية .
ومن خلال زيارتنا الميدانية لحي المويلحة وجدنا أن معظم السكان لا يولون أهمية لشكل الواجهات وعدم احترام معايير البناء .

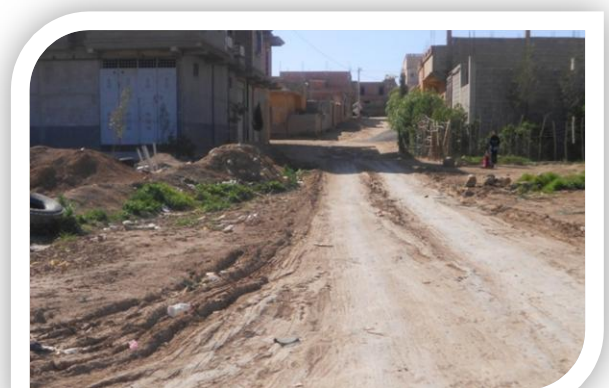
الآثار الحالية :

لا تختلف آثار المخالفات العمرانية لحي المويلحة عن الآثار الموجودة في المدينة في ما جاء ذكره في العناصر السابقة (الجانب الجمالي، البيئي و الصحي).

حيث نلاحظ أن المظهر العام للحي عبارة عن خليط هندسي دون هوية و دون روح يؤدي النظر ويجرح العين و يشوه كل ما هو حيوي و جميل



الصورة (34) من إعداد الطلبة مارس 2014



الصورة (33) من إعداد الطلبة مارس 2014

إن الانتهاكات على حقوق البناء الممارسة بحي المويلحة ، خصوصا منها التعدي على الملك العمومي و التعدي في بعض الأحيان على ملكية الغير قد أدى إلى تشويه شبكة الطرق بالحي ككل ، و خلق شبكة غير منتظمة لا تتساوى فيها أبعاد قارعة الطريق و الرصيف على طول المحور بسبب الإستلاء في معظم الأحيان على مساحة الرصيف ظهور طرق ضيقة وأخرى تصعب فيها الحركة الميكانيكية وقد انعكس كل هذا على سهولة الحركة و التنقل بالحي ، تصريف المياه القدرة و على عملية جمع النفايات التي تبقى مستحيلة في بعض الأحيان بسبب صعوبة الوصول إلى نقاط جمعها.

X خلاصة الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة :

من خلال الدراسة التحليلية التي قمنا بها على مستوى المنطقة تبين لنا أنه هناك توزيع عشوائي في المجال العمراني ويعود ذلك إلى عدم وجود تخطيط وغياب المراقبة الميدانية من طرف السلطات المعنية والدليل على ذلك لنتائج التالية التي توصلنا إليها :

- وجود النسيج العمراني غير منسجم.
 - مواد البناء المستعملة لا تتوافق مع طرق البناء والتعمير الحديثة .
 - لا توجد علاقة ربط بين المنطقة والحى المجاور بسبب نقص التجهيزات على مستوى حى المويلحة.
 - الطبيعة العقارية تعود ملكيتها للدولة مما سهل على المواطنين الإستلاء عليها.
 - الواجهات معظمها رديئة وغير متجانسة أدي إلى تشوه المظهر العمراني .
 - وجود مساحات كبيرة غير مستقلة .
 - وجود عوائق تحيط بأرضية المشروع وتحصنها مما يزيد في استهلاك المساحة من أجل حقوق الارتفاق .
 - نقص شديد للمرافق الضرورية داخل المسكن كالماء والغاز والصرف الصحي خاصة الجهة الجنوبية .
 - توزيع الكثافة السكنية بشكل غير منتظم بسبب تراصف بنايات تارة وتبعثرها تارة أخرى
 - افتقار المنطقة إلى مختلف التجهيزات.
 - انعدام التهيئة للطرق والأرصفة والمساحات الخضراء ومساحات اللعب والمساحات العمومية .
- وعليه فإن المنطقة تتطلب تدخلا عمرانيا مناسباً لإعادة تهيئة وفق معايير مضبوطة وتحسين أدائه من حيث المرافق والتجهيزات.

مقدمة :

سنحاول في هذا الفصل العمل على إنشاء مخطط تهيئة لحي المويالحة، من خلال الوقوف على المعطيات الميدانية والتحليل لمختلف مكونات أرضية المشروع تم التوصل إلى عدة نتائج منها ما هو إيجابي ومنها ما هو سلبي:

أ-الإيجابيات:

- ✓ تعود ملكية أرضية المشروع للبلدية.
- ✓ أرضية المشروع تقع بمحاذاة الطريق الوطني رقم 60.
- ✓ طبوغرافية الأرضية منبسطة ما يسهل علينا عملية التهيئة كما أنها تلعب دورا كبيرا في تكلفة المشروع.
- ✓ إمكانية ربط أرضية المشروع بمختلف الشبكات.

ب- السلبيات:

- ✓ وجود عدة عوائق بالأرضية كخطوط الكهرباء عالية التوتر التي تعيق توسع الحي.
- ✓ نقص كبير في المساحات الخضراء وغياب مساحات اللعب.
- ✓ عدم مراعاة مساحة الارتفاق.
- ✓ أغلبية الطرق عشوائية وغير مهينة.
- ✓ السكنات العشوائية غير موصولة بمختلف الشبكات.
- ✓ عدم احترام توصيات مخطط شغل الأرض رقم 06 في استخدامات الأرض.

I. مجالات التدخل :

على ضوء النتائج المتحصل عليها من خلال تحليلنا لوضعية الحي فإن عملنا يتمحور حول اختيار اقتراحات قادرة على حل بعض مشاكل الحي ، واقتراح مجموعة من الحلول تستجيب للهدف المسطر في بداية الدراسة .

ولما كانت وضعية الحي قد أفرزت مجموعة من المشاكل متعددة الجوانب ، فإنه لاقتراح حلول أكثر واقعية وفاعلية ، إذ يجب التدخل على كل الجوانب المرتبطة بهذه المشاكل والأسباب التي نجمت ، وعلى هذا الأساس كان تحديدنا للأهداف العامة للتدخل ، وكذا مجال التدخل الذي سيكون على المستويات الأربعة التالية :

➤ المستوى الاجتماعي :

- تحسيس سكان الحي بمدى الإلتزام المحلي للحي وذلك بتوفير مناخ معيشي ملائم للحي .

➤ المستوى الفضائي والتقني :

- تحسين الإطار الغير المبني من خلال تصميم وتهيئة المساحات الخضراء ومساحات اللعب

- العمل على تقريب التجهيزات قدر الإمكان من السكان.

- وضع تصاميم لتجمعات سكنية تراعي احتياجات السكان النفسية والصحية و الاجتماعية .

➤ المستوى التسييري :

- ضبط آليات التسيير للحي وذلك بإشراك السكان ولجنة الحي .

➤ المستوى القانوني :

- وضع قوانين ومراسيم صارمة وهيئات تسهر على احترامها .

II. طرق المعالجة للمخالفات العمرانية :

II-1 جهود الدولة للقضاء على المخالفات العمرانية:

نظرا لأهمية موضوع البناء المخالف ، حيث تعد الظاهرة كآفة خطيرة لها تداعيات جد سلبية على الغطاء العمراني في بعديها الزمني والمكاني ، ولغرض التحكم في مختلف جوانب الظاهرة من جهة و بتفعيل و تأطير حركة البناء في الساحة العمرانية من جهة أخرى وضعت السلطات آليات لمعالجة هذه الظاهرة .

II-2 آليات معالجة ظاهرة البناء المخالف:

إن آلية معالجة البناء المخالف تقوم على فكرة العمل والتقصي في البعد التاريخي للظاهرة بالتخلص والانتهاه من كل الآثار المادية والقانونية للبناء الفوضوي وذلك بتوظيف آلية التسوية أو الهدم للبناءات الخارجة عن القانون .

منه فمعالجة البناء المخالف تتم عن طريق الآليات التالية :

- التصدي الإداري لظاهرة البناء الفوضوي.
- التسوية القانونية للبناءات المخالفة.

II . 3- التصدي الإداري للظاهرة :

إن عملية التصدي لظاهرة البناء المخالف من الجانب الإداري تتوزع بين الموظفين المؤهلين لمراقبة أشغال البناء من جهة أولى ورئيس المجلس الشعبي البلدي من جهة ثانية والوالي المختص إقليميا من جهة ثالثة، إلا أن عملية التوزيع ليست مستقرة وثابتة في كل محطات القوانين المنظمة لحركة التعمير حيث مكن المشرع الإدارة بمجملتها من الإجراءات منها تحفظية والأخرى ردعية بهدف :

✓ منع السكان من إتمام البناء .

II - 4- التسوية القانونية للبناء المخالف :

إن التسوية القانونية للبناء المخالف تتم عن طريق المصالحة والإزالة معا ، ولكن من المصالحة والإزالة مبرراتها الخاصة التي تعطىها الشرعية اللازمة لإعتمادها كعنصرين أساسيين في آلية التسوية طبقا لأحكام القانون رقم 08-15 ومنه يتم معالجة آلية تسوية البناء المخالف .

الطرق المتبعة في عملية التهيئة :

✓ تحسين الإطار الغير المبني عن طريق :

- تهيئة المساحات الخضراء

- تهيئة ساحات اللعب

-إعادة برجة مواقف السيارات

- التآثيث العمراني للفضاءات الغير مبنية

✓ **المستوي الاجتماعي :**

- إدماج سكان الحي في الحياة الاجتماعية

- تحسيس السكان بأهمية احترام القوانين الخاصة بالتعمير

- تهيئة السكان لإستقبال المشروع المقترح

✓ **المستوي التسييري :**

- ضبط آليات التسيير

- توعية الإدارة و السكان

3 - نوع عملية التدخل :

من خلال النتائج المتحصل عليها من الدراسة التحليلية السابقة للحي فإننا نقتح عملية تدخل تتمثل في:

4 - المشروع التنفيذي الأول :

4-1- البرمجة العمرانية :

من خلال الدراسة التحليلية لارضية المشروع وقفنا على عدة نقاط للقيام بعملية التدخل :

✓ الاطار المبنى :

السكنات :الحفاظ على السكنات التي هي في حالة جيدة ومتوسطة ويبلغ عددها 429 مسكن ووهدم السكنات التي هي في حالة فيزيائية رديئة ويبلغ عددها 442 مسكن .

التجهيزات : يوجد في منطقة الدراسة اربع تجهيزات : مدرستين ،مسجد ،قاعة علاج

نحافظ على المدرسة التي تقع في الجهة الشمالية للحي و قاعة العلاج ،

هدم المسجد و المدرسة لانهما موجودان مباشرة تحت خط الكهرباء عالي التوتر

✓ الاطار الغير مبني :

الطرق : تهيئة الطرق وخلق طرق جديد وتوزيعها بطريقة جيدة من أجل خلق نوع من الديناميكية في الحي .

المساحات الخضراء : تهيئة المساحات الخضراء الحالية مع اقتراح مساحات جديدة لتعويض النقص المسجل

مساحات اللعب : برمجة مساحات لعب جديدة .

التأثيث العمراني : تزويد الحي بتأثيث عمراني متمثل في : (الانارة العمومية ، حاويات القمامة الكراسي) .

الشبكات : تجديد شبكة الصرف الصحي مع وصل المنازل الغير موصولة .

IV. برمجة المشروع الأول :

مما لا شك فيه أن للبرمجة العمرانية دور مهم في تقدير الاحتياجات الحالية والمستقبلية الخاصة بالمدينة أو الحي ومن بين هذه العناصر التي قمنا ببرمجتها : السكنات ، التجهيزات ، الطرقات ، المساحات الخضراء ، ساحات اللعب .

المعطيات

- المساحة الإجمالية لحي المويلحة هي 57 هكتار .
- المساحة المعمرة لأرضية المشروع (في حالة جيدة و متوسطة) هي 16 هكتار .
- مساحة ارض الارتفاع بأرضية المشروع هي 06 هكتار
- نوع التدخل : العمل على إعادة هيكلة الحي مع المحافظة على السكنات التي هي في حالة جيدة.
- ❖ . مساحة التدخل:
- مساحة التدخل = [المساحة الإجمالية - (مساحة التعمير في حالة جيدة + مساحة الارتفاع)] .

$$57 - (06 + 16) = 35 \text{ هكتار}$$

❖ الكثافة السكنية

❖ 25 مسكن في الهكتار

❖ عدد السكنات الفردية :

عدد السكنات الفردية = الكثافة السكنية * مساحة التدخل

$$875 = 35 \times 25 \text{ مسكن}$$

عدد المساكن الإجمالي لمنطقة الدراسة = عدد المساكن التي هي في حالة جيدة + عدد المساكن

المبرمجة

$$875 + 429 = \text{عدد المساكن الإجمالي}$$

$$= 1304 \text{ مسكن}$$

حساب عدد السكان الذين يشغلون حي المويلحة :

عدد السكان = عدد السكنات \times tol

$$= (875 + 429) \times 6 = 7824 \text{ ساكن}$$

يقدر عدد المساكن الفردية ب: 875 تكون عبارة عن (R +1)

مساحة المسكن الواحد = 150 متر مربع

المساحة المسقوفة للمسكن الواحد = 60% من مساحة المسكن الواحد.

-المساحة المسقوفة: $875 \times 150 \times 0.6 = 7.9$ هكتار

المساحة المبنية للسكنات المبرمجة :

المساحة المبنية للسكنات المبرمجة = عدد المساكن الفردية * مساحة المسكن

$$150 \times 875 =$$

$$13 = \text{هكتار}$$

المساحة المبنية الكلية = مساحة السكنات التي في حالة جيدة + المساحة المبنية للسكنات المبرمجة

$$13 + 16 =$$

$$29 = \text{هكتار}$$

- حساب المساحة السطحية للمساكن الفردية:

=المساحة المسقوفة * عدد الطوابق

$$2 \times 7.9 =$$

$$15.8 = \text{هكتار}$$

- حساب مساحة المواقف:

- نفرض موقف لكل مسكنين

مساحة الموقف = 25 م^2 ومنه :

مساحة المواقف = $(25 \times 1304) \div 2 =$

$$0.7 = \text{هكتار}$$

-الكثافة السكانية:

$$\text{الكثافة السكانية} = \text{الكثافة السكنية} \times \text{TOL}$$

$$= 25 \times 6 = 150 \text{ نسمة/هكتار}$$

• حساب مساحة الطرقات:

نأخذ نسبة 20% من المساحة الإجمالية ومنه

$$\text{مساحة الطرقات} = 0.2 \times 35 =$$

$$= 7 \text{ هـ}$$

• حساب مساحة المساحات الخضراء:

لدينا نسبة الفرد الواحد من المساحة الخضراء المقدرة عالميا 6.8 م² للفرد ومنه:

$$\text{مساحة المساحات الخضراء} = 7824 \times 6.8 = 53.3 \text{ هـ}$$

جدول رقم (16) التجهيزات المبرمجة :

نوع التجهيز	المعيار	العدد	مساحة الوحدة (م ²)	المساحة الكلية	عدد الطوابق
مسجد	0.05م ² /ساكن	1	1500	1500	ط+1
حضانة	مساحة وحدة	2	750	1500	ط+0
ابتدائية	0.4م ² /ساكن	2	5000	10000	ط+1
اكاديمية	0.35م ² /ساكن	1	5400	5400	ط+1
ثانوية	1.4% 10م ² /تلميذ	1	3000	3000	ط+2
دار شباب	0.05م ² /ساكن	1	400	400	ط+1
حمية مدنية	/	1	2500	2500	ط+1
مركز امن	/	1	2500	2500	ط+1
قاعة رياضية	0.05م ² /ساكن	1	600	730	ط+0
فرع بريدي	0.03م ² /ساكن	1	1000	1000	ط+1
مكتبة	0.03م ² /ساكن	1	900	900	ط+0
صيدلية	/	1	200	200	ط+0
مركز تجاري	0.06م ² /ساكن	1	/	1500	ط+3
حديقة	/	1	/	1000	/
فرع بلدي	مساحة وحدة	1	1000	1000	ط+1
مركز صحي	0.07م ² /ساكن	1	1000	1000	ط+1

المصدر : la cadate + معالجة الطلبة 2014

V. مبادئ التهيئة: الشكل التالي يمثل خطوات التهيئة .

- المبدأ العام: يتمثل في إعادة هيكلة الحي



➤ خطوات التهيئة : تتمثل في :

➤ المحافظة على السكنات التي هي في حالة جيدة وبرمجة مساكن لتغطية العجز المسجل :

- في هذه الفكرة المحافظة على المساكن التي هي في حالة جيدة و متوسطة مع خلق مساكن جديدة ذات تصميم يراعي خصوصية المنطقة و يلبي احتياجات السكان على المدى القريب

➤ توفير الخدمات للسكان :

- ويتم ذلك من خلال برمجة التجهيزات التي تعتبر هاجسا يجعل السكان يقصدون الاحياء المجاورة لقضاء مختلف الحاجيات

توفير الفضاءات الخارجية داخل الحي.

خلق وتصميم فضاءات خارجية داخل الحي السكني تؤدي دورها الوظيفي المتمثل في جذب السكان في مختلف الأعمار واستغلالهم لها حسب وظيفتها .

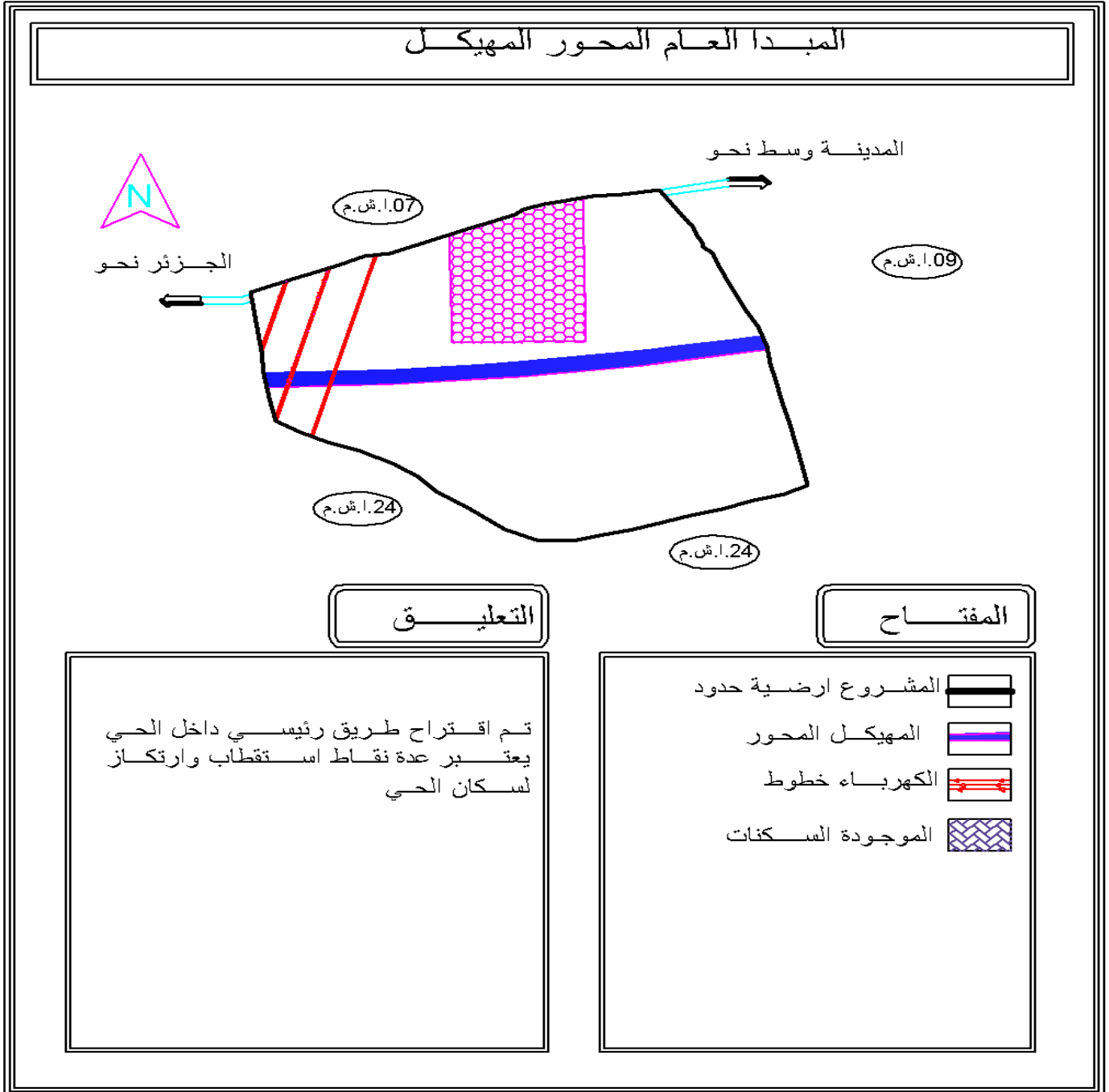
➤ توفير المساحات الخضراء.

برمجة المساحات الخضراء و ربطها بالوحدات السكنية بحيث تحدث تكامل وظيفي ومجالي داخل الحي وذلك لتقوية الجانب البيئي والجمالي والمحافظة على الراحة البصرية والسمعية والنفسية للسكان .

➤ توفير التأثيث العمراني داخل الحي :

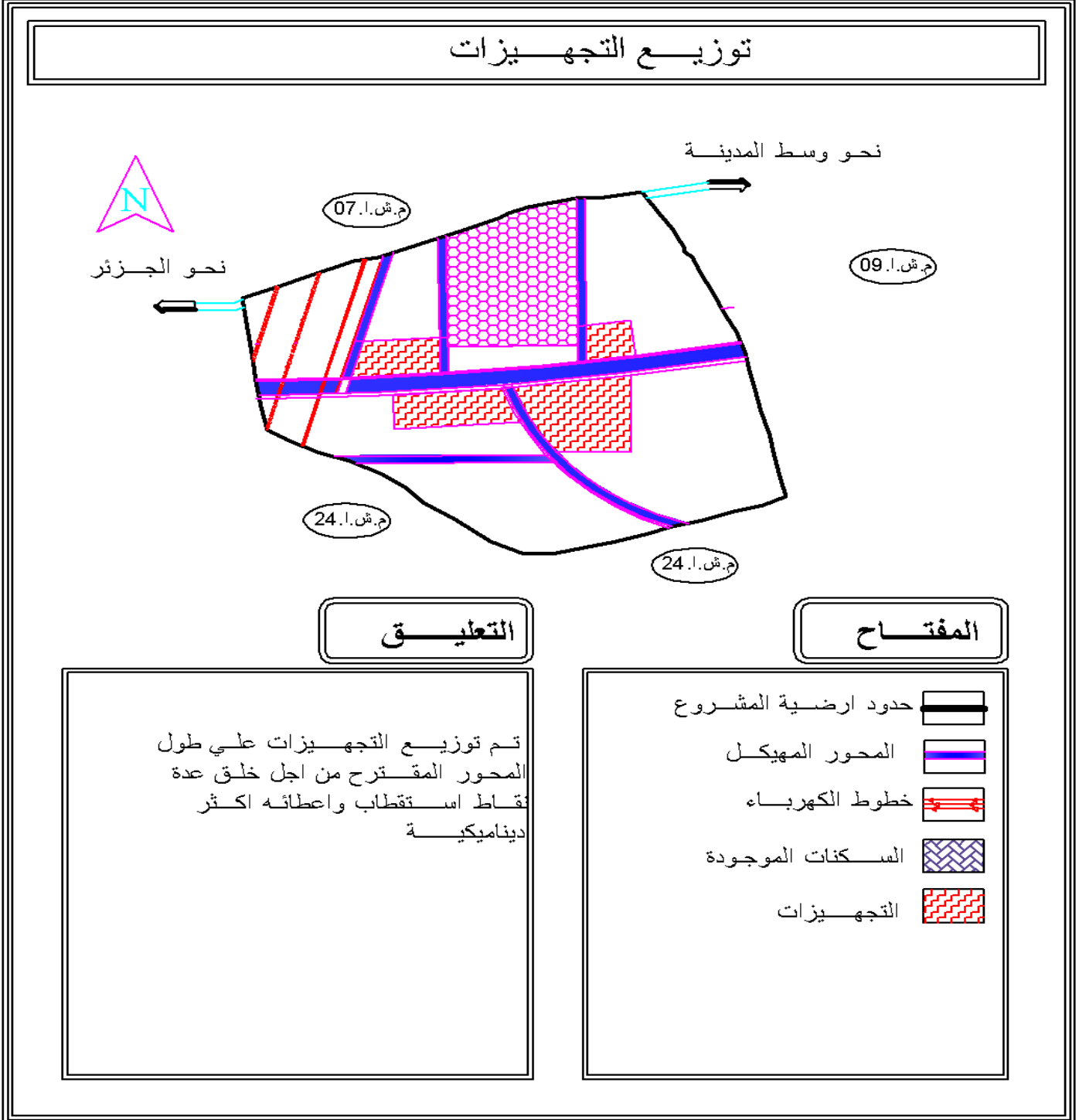
تأثيث الحي و ذلك من خلال توفير الانارة العمومية و حاويات القمامة و كذا مقاعد الجلوس

المخطط رقم (24) المبدأ العام



سلم الرسم توضيحي

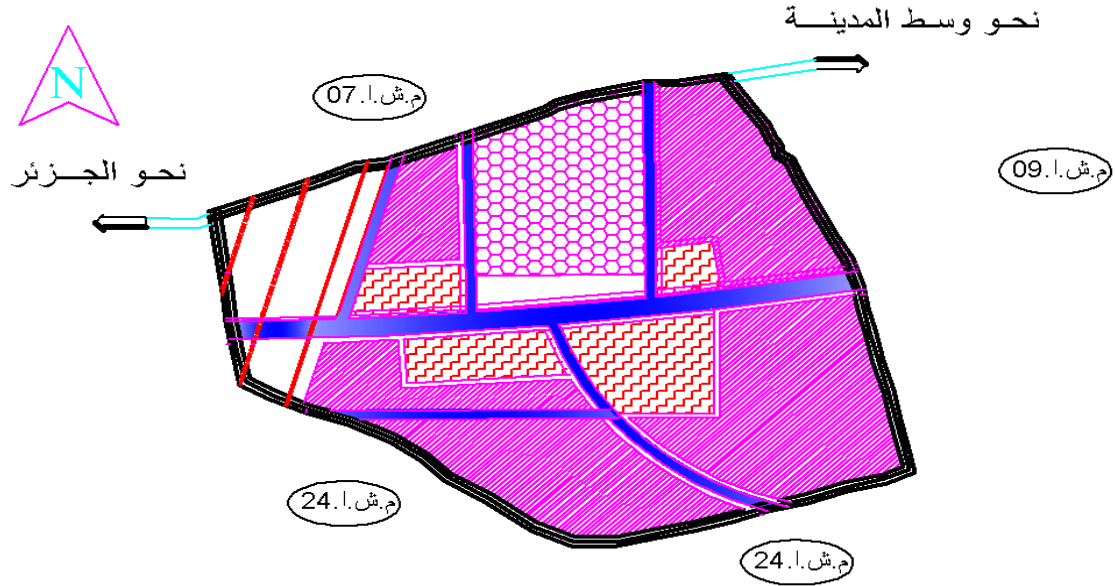
المخطط رقم (25) توزيع التجهيزات



سلم الرسم توضيحي

المخطط رقم (26) توزيع السكنات

توزيع السكنات



التعليق

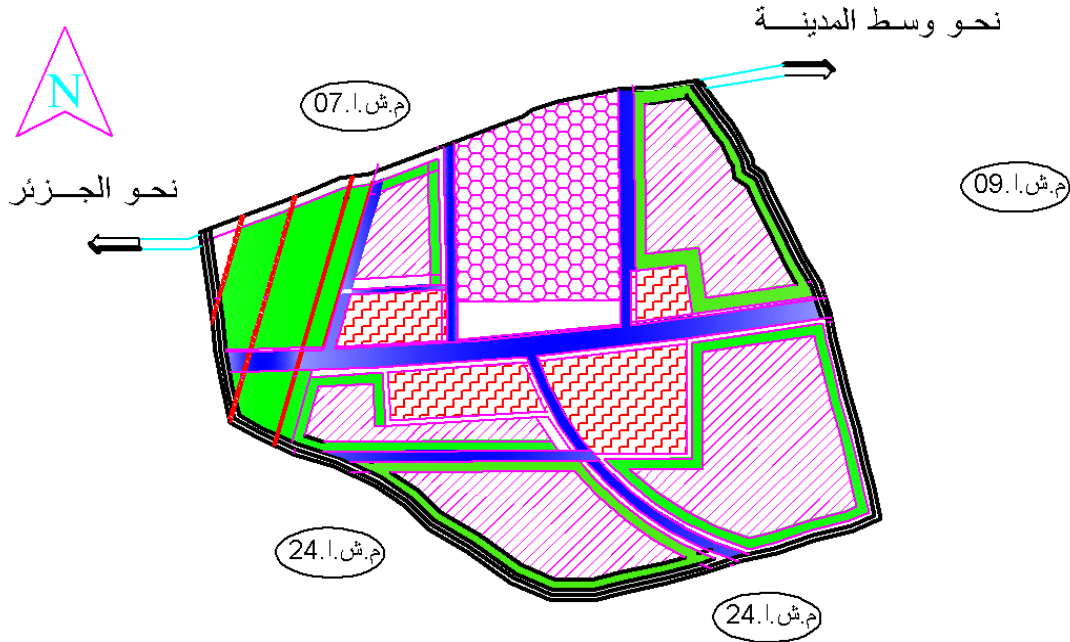
تم توزيع السكنات علي حساب الطريق المهيكل والتجهيزات التي تمثل عدة مراكز اساسية في الحي

المفتاح

- حدود ارضية المشروع
- المحور المهيكل
- خطوط الكهرباء
- السكنات الموجودة
- التجهيزات
- المقترحة السكنات

المخطط رقم (27) توزيع المساحات الخضراء

توزيع مساحات الخضراء



التعليق

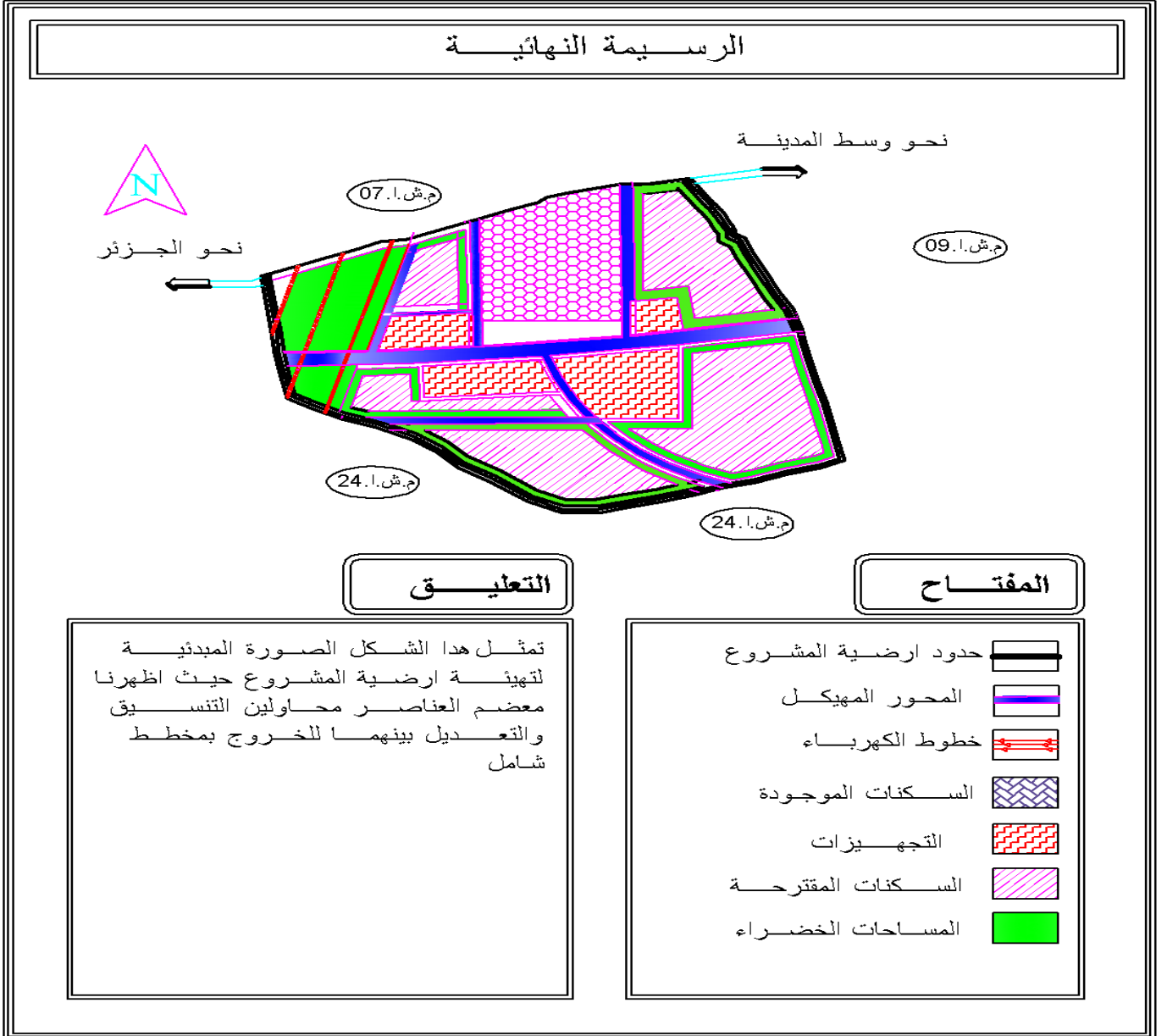
تم ربط المساحات الخضراء بالوحدات السكنية بحيث يحدث تكامل وظيفي ومجالي داخل الحي وذلك لتقوية الجانب البيئي والمظهر لضمان الراحة البصرية والنفسية للسكان

المفتاح

حدود ارضية المشروع	
المحور المهيكل	
خطوط الكهرباء	
السكنات الموجودة	
التجهيزات	
السكنات المقترحة	
المساحات الخضراء	

سلم الرسم توضيحي

المخطط رقم (28) الرسيمة النهائية



سلم الرسم توضيحي

VI. البرمجة العمرانية للمشروع الثاني :

❖ المعطيات:

- المساحة الإجمالية لأرضية المشروع هي 57 هكتار .

- نوع التدخل : اقتراح تهيئة جديدة ذات طابع سكني

الكثافة السكنية المقترحة:

السكن الجماعي 70 مسكن في الهكتار .

السكن الفردي 30 مسكن في الهكتار.

نسبة السكنات المقترحة .

السكن الجماعي 60% .

السكن الفردي 40% .

- المساحة المخصصة لبناء السكن الجماعي هي:

مساحة المخصصة لبناء السكن الجماعي = المساحة الاجمالية * نسبة السكن الجماعي

$$= 57 \times 0.6 = 34.2 \text{ هكتار .}$$

- المساحة المخصصة لبناء السكن الفردي هي:

مساحة المخصصة لبناء السكن الفردي = المساحة الإجمالية × نسبة السكن الفردي

$$= 57 \times 0.4 = 22.8 \text{ هكتار .}$$

ومنه عدد السكنات يكون كالتالي:

❖ عدد السكنات الجماعية :

عدد السكنات الجماعية = الكثافة السكنية × المساحة المخصصة للسكن الجماعي

$$= 34.2 \times 70 = 2394 \text{ مسكن}$$

❖ عدد السكنات الفردية :

عدد السكنات الفردية = الكثافة السكنية × المساحة المخصصة للسكن الفردي

$$= 22.8 \times 30 = 684 \text{ مسكن}$$

❖ حساب عدد السكان الذين يشغلون حي المويصلة :

عدد السكان المبرمج = (عدد السكنات الجماعية + عدد السكنات الفردية) × 6

$$= 6 \times (684 + 2394)$$

$$= 18334 \text{ ساكن .}$$

❖ حساب المساحات التابعة للمسكن :

1- السكن الجماعي:

يقدر عدد المساكن الجماعية بـ : 2394 مسكن و يكون عبارة عن (R+4) .

عدد العمارات = $2394 / (2 \times 5)$

$$= 240 \text{ عمارة .}$$

- المساحة التابعة للمسكن 14م²

- حساب المساحة المبنية:

$$= 180 \times 240 = 4.32 \text{ هـ .}$$

- حساب المساحة الكلية التابعة للمساكن :

المساحة التابعة للمساكن الكلية = المساحة التابعة للمسكن * عدد المساكن

$$= 2394 \times 14 = 3.35 \text{ هـ .}$$

- حساب مساحة المواقف :

مساحة المواقف = $2 / (25 \times 2394)$

$$= 3 \text{ هـ .}$$

- حساب مساحة الطرق الثانوية الفرعية:

مساحة الطرق الثانوية الفرعية=المساحة الكلية التابعة للمساكن $\times 10\%$

$$0.335 = 0.1 \times 3.35 \text{ هـ.}$$

- حساب المساحة العقارية الكلية : (للسكنات الجماعية)

المساحة العقارية الكلية= المساحة الكلية التابعة للمساكن + المساحة الكلية المبنية

$$7.67 = 4.32 + 3.35 \text{ هـ.}$$

- حساب المساحة السطحية الكلية :

المساحة السطحية الكلية=مساحة العمارة*عدد الطوابق*عدد العمارات

$$21.6 = 240 \times 5 \times 180 \text{ هـ.}$$

-الكثافة السكانية :

الكثافة السكانية = الكثافة السكنية * TOL

$$6 \times 70 = 420 \text{ ن/هـ}$$

2/-السكن الفردي:

يقدر عدد المساكن الفردية ب: 684 تكون عبارة عن (R + 1)

مساحة المسكن الواحد 150 متر مربع

المساحة المسقوفة للمسكن الواحد = 60% من مساحة المسكن الواحد.

-المساحة المسقوفة : 684 $\times 150 \times 0.6 = 6.15$ هكتار

-المساحة المبنية :

المساحة المبنية = عدد المساكن الفردية \times مساحة المسكن

$$150 \times 684 =$$

$$10.26 = \text{المساحة المبنية هكتار}$$

-حساب المساحة السطحية للمساكن الفردية:

=المساحة المسقوفة × عدد الطوابق

$$= 12.30 = 2 \times 6.15 =$$

-حساب مساحة المواقف:

لدينا معدل امتلاك السيارة = 0.5 سيارة/ساكن

مساحة الموقف = 25م² ومنه :

مساحة المواقف = (25×684) ÷ 2

$$= 0.85 =$$

-الكثافة السكانية:

الكثافة السكانية = الكثافة السكنية × TOL

$$= 6 \times 30 =$$

$$= 180 \text{ نسمة/هكتار}$$

• حساب مساحة الطرقات:

نأخذ نسبة 20% من المساحة الإجمالية ومنه

مساحة الطرقات = 0.2×57

$$= 11.4 =$$

• حساب مساحة المساحات الخضراء:

لدينا نسبة الفرد الواحد من المساحة الخضراء المقدرة عالميا 6.8م² للفرد ومنه:

مساحة المساحات الخضراء = 6.8 × 18334

$$= 12.5 =$$

حساب مساحات اللعب

$$= 1.3 = 0.7 * 18334 \text{ هكتار}$$

جدول رقم (18) يبين التجهيزات المقترحة :

نوع التجهيز	المعيار	العدد	مساحة الوحدة (م ²)	المساحة الكلية	عدد الطوابق
مسجد	0.05م ² /ساكن	1	1500	1500	ط+1
حضانة	مساحة وحدة	2	750	1500	ط+0
ابتدائية	0.4م ² /ساكن	2	5000	10000	ط+1
اكاديمية	0.35م ² /ساكن	1	5400	5400	ط+1
ثانوية	1.4% 10م ² /تلميذ	1	3000	3000	ط+2
دار شباب	0.05م ² /ساكن	1	400	400	ط+1
حمية مدنية	/	1	2500	2500	ط+1
مركز امن	/	1	2500	2500	ط+1
قاعة رياضية	0.05م ² /ساكن	1	600	730	ط+0
فرع بريدي	0.03م ² /ساكن	1	1000	1000	ط+1
مكتبة	0.03م ² /ساكن	1	900	900	ط+0
صيدلية	/	1	200	200	ط+0
مركز تجاري	0.06م ² /ساكن	1	/	1500	ط+3
حديقة	/	1	/	1000	/
فرع بلدي	مساحة وحدة	1	1000	1000	ط+1
مركز صحي	0.07م ² /ساكن	1	1000	1000	ط+1

المصدر : la cadat + معالجة الطلبة 2014

خطوات التهيئة:

.VII

المبدأ العام للتهيئة:

إعتمدنا في هذه التهيئة على مبدأ المركزية الوظيفية والذي يتمثل في تمركز التجهيزات في وسط الحي

**خطوات التهيئة:****هيكلية الطرق وتحديد المداخل**

نقوم بتخطيط طرق داخل الحي التي تسمح بموصولية جيدة للحي مع المحيط المجاور مع خلق طرق ثالثة تقتصر وظيفتها على الوصول إلى الإطار المبني وإحتواء مواقف السيارات

توزيع التجهيزات

تم الإعتماد على عاملين في التوزيع :

تمركز التجهيزات في مركز الحي وذلك لسهولة الوصول إليها

قربها من السكنات

توزيع السكنات

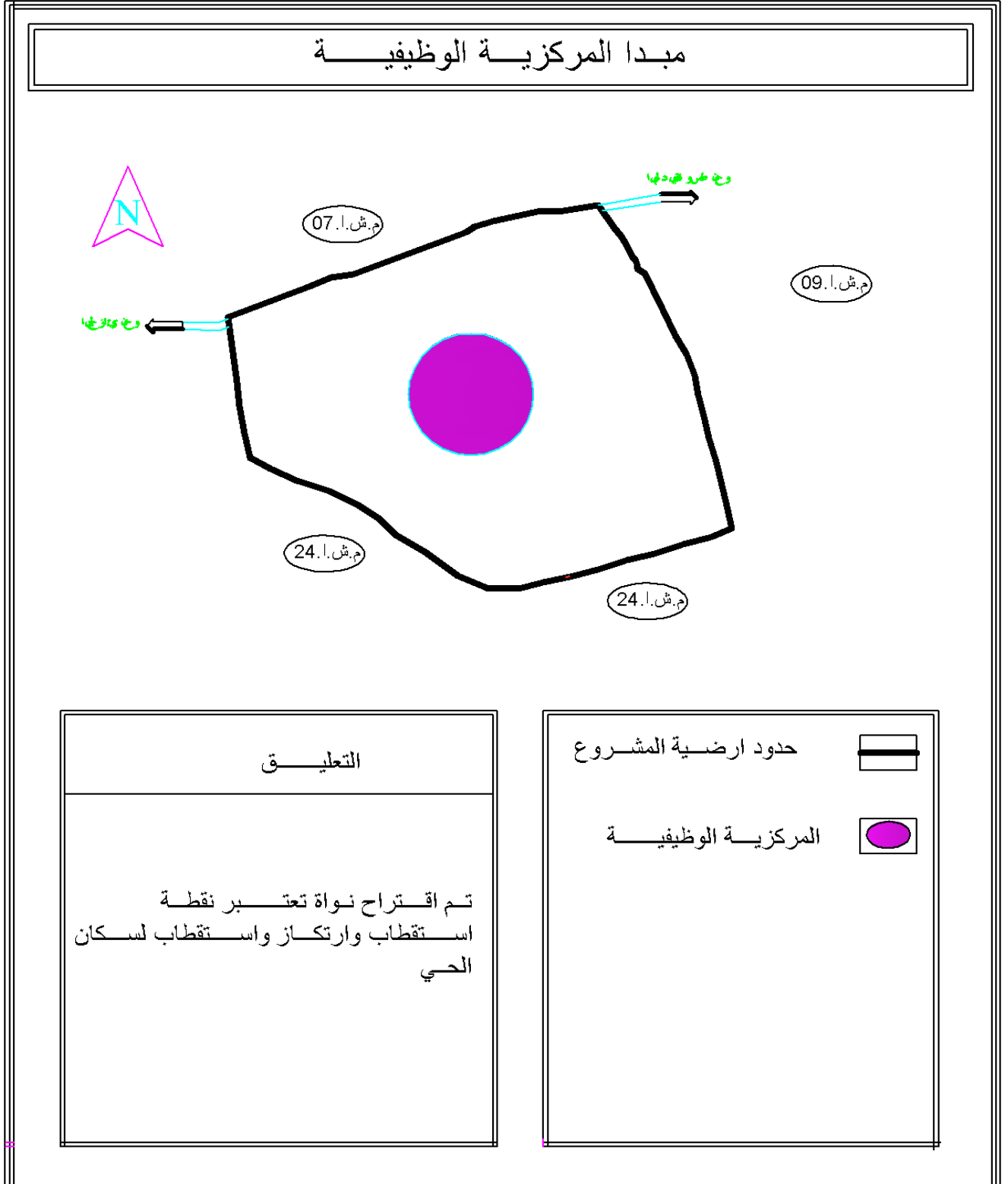
تم وضع السكنات في الحي لعدة أسباب رئيسية :

تم وضع السكنات الجماعية بمحاذاة الطريق الوطني رقم 60 والسكنات الفردية في الجهة الجنوبية من الحي وذلك تطبيقا لمبدأ التدرج من اجل إعطاء طابع جمالي المشهد العمراني وذلك لإعتباره يقع في مدخل الولاية .

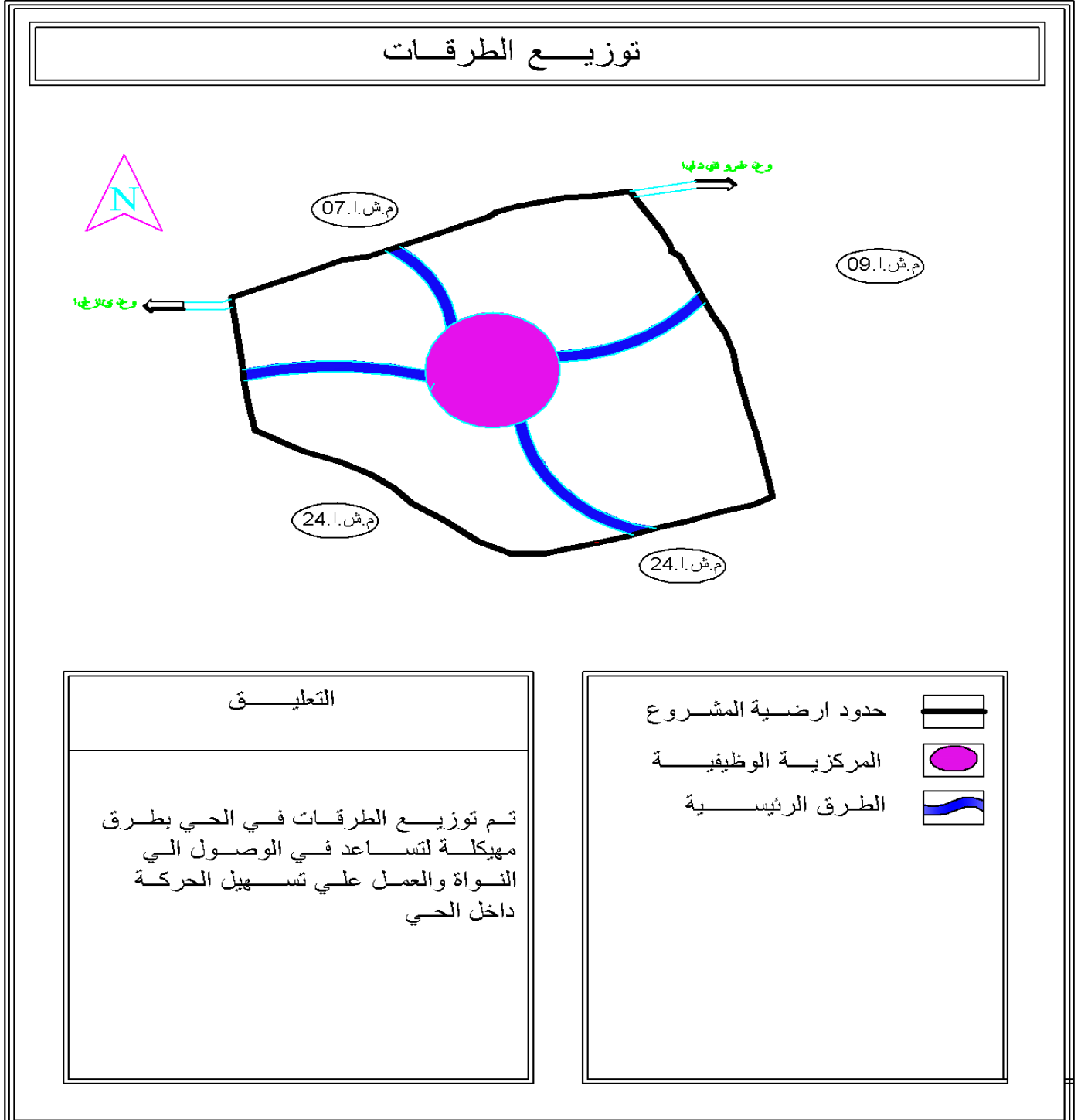
-تموضع المساحات الخضراء

توزع المساحات الخضراء يكون على كافة ارضية المشروع وذلك داخل الوحدات السكنية وعلى طول الطرق لتوفير الضل و تلطيف الجو .

المخطط رقم (29) المركزية الوظيفية

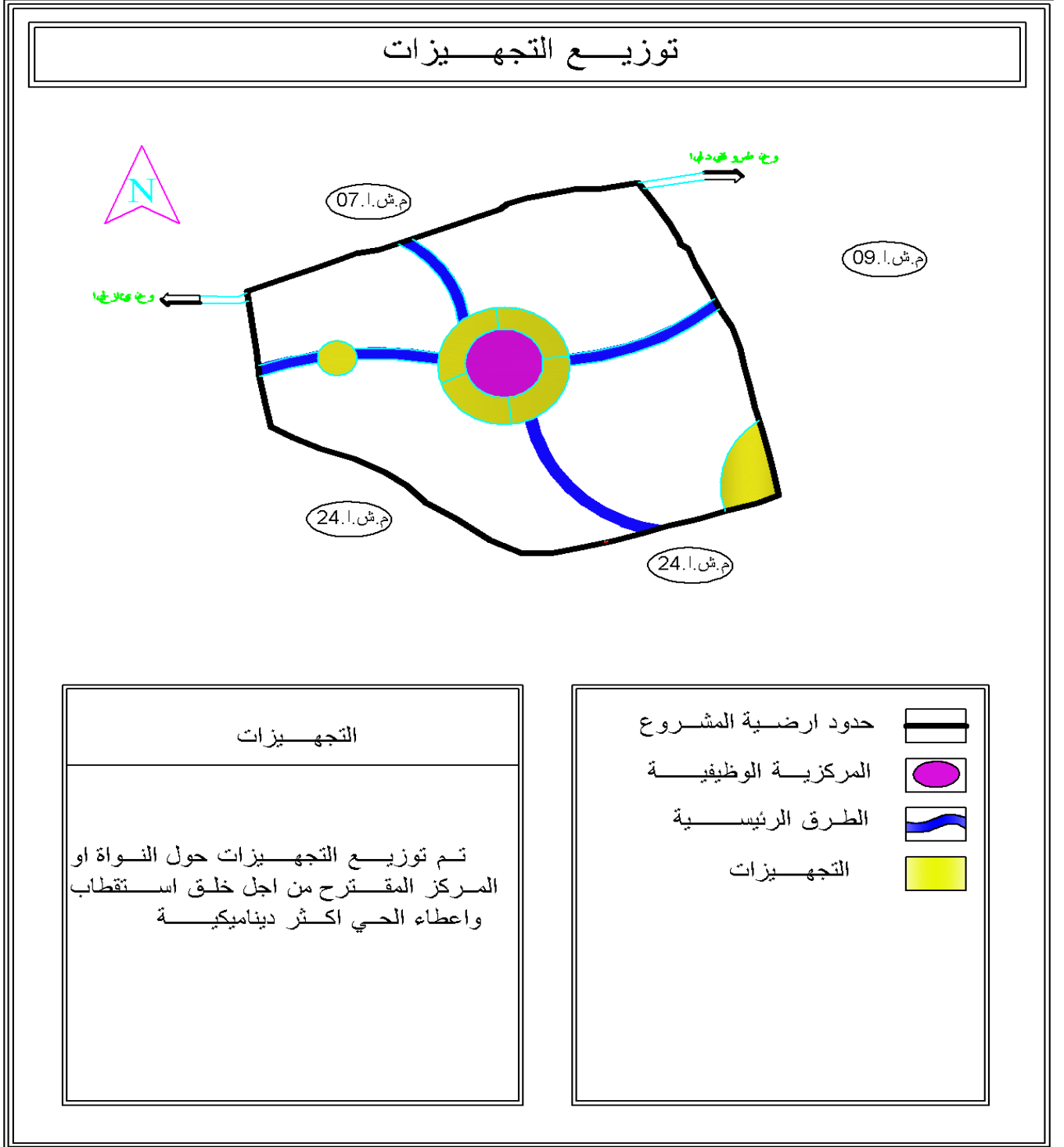


المخطط رقم (30) توزيع الطرقات



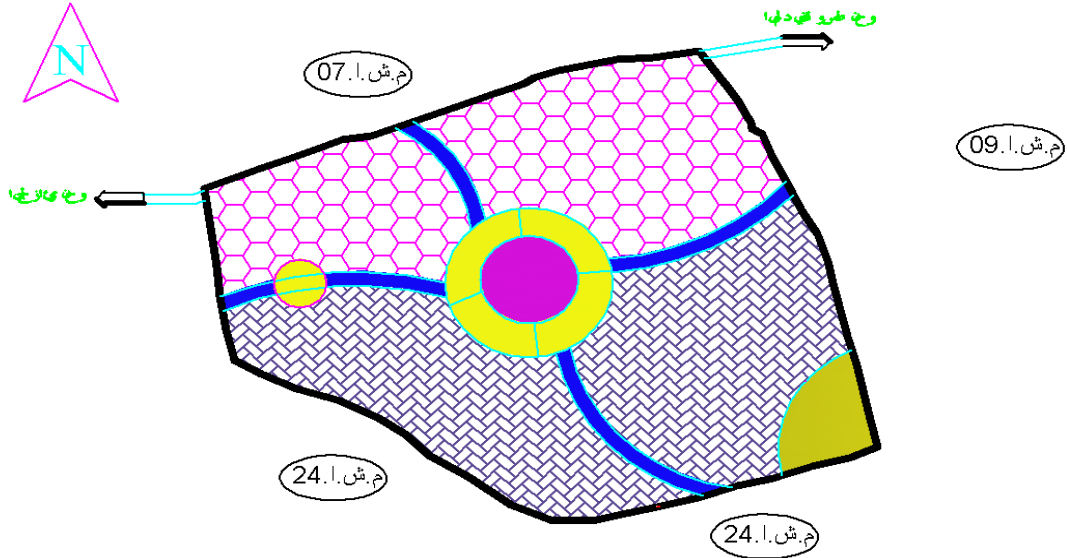
سلم الرسم توضيحي

المخطط رقم (31) توزيع التجهيزات



المخطط رقم (32) توزيع السكنات

توزيع السكنات



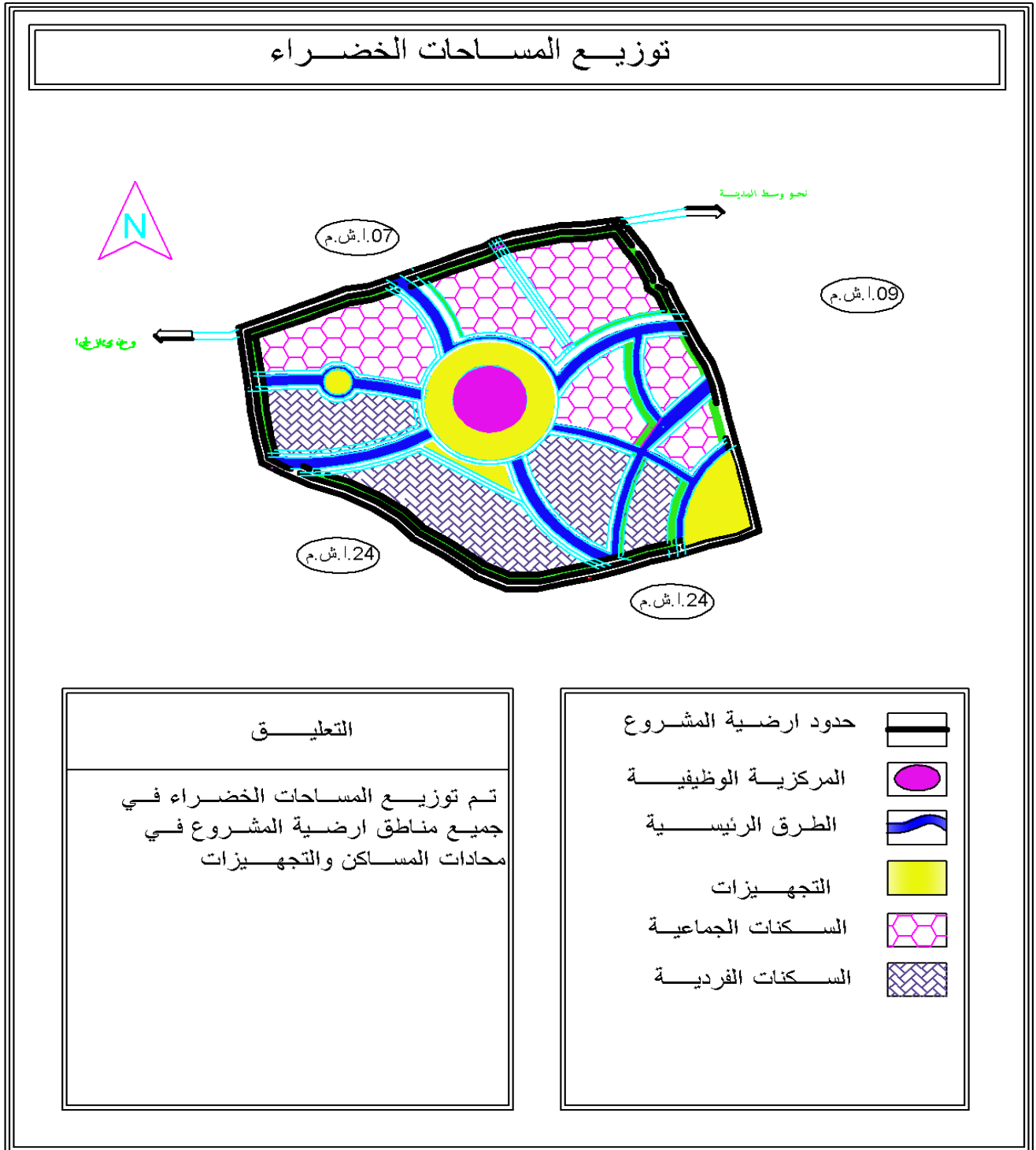
التعليق

قمنا بتوزيع السكنات الجماعية علي طول الطريق الوطني وذلك للتحكم في الواجهات العمرانية . للحي اما بالنسبة للسكنات الفردية فتكون في الجهة الجنوبية للحي لخلق نسيج متدرج

حدود ارضية المشروع	
المركزية الوظيفية	
الطرق الرئيسية	
التجهيزات	
السكنات الجماعية	
السكنات الفردية	

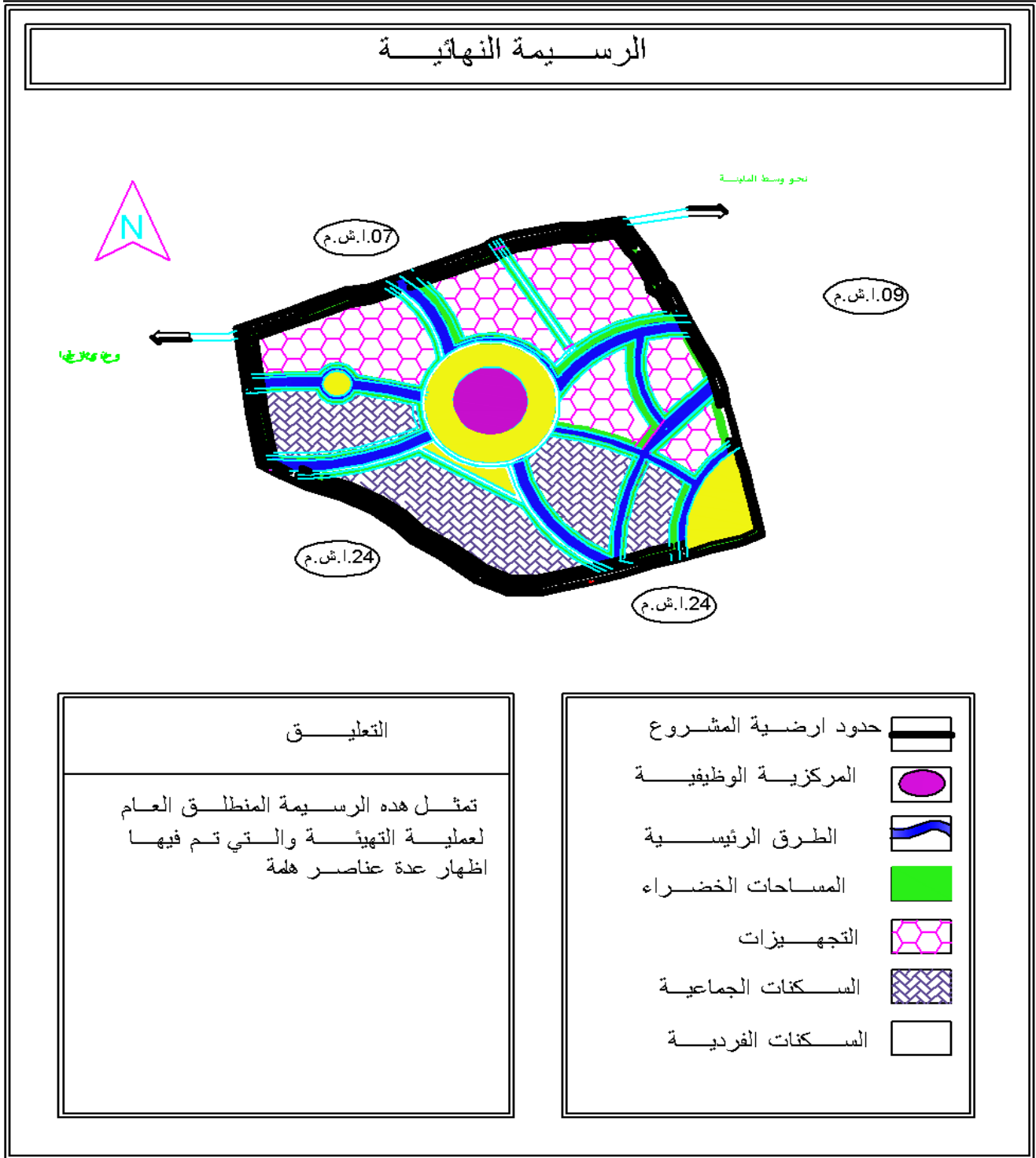
سلم الرسم توضيحي

المخطط رقم (33) توزيع المساحات الخضراء



سلم الرسم توضيحي

المخطط رقم (34)الرسيمة النهائية



سلم الرسم توضيحي

VIII . دفتر الشروط**VIII -1 تعريفه:**

هو عبارة عن وثيقة تنظيمية تتبع المشروع المقترح تتضمن الاستغلال الأمثل له وتكمن اهميته في تطبيق الوضعية القانونية والتشريعية في مجال التهيئة والتعمير في المادة 5 من القانون 90/29 المؤرخ في 01 /12 /1990 والذي يتضمن التحسيد الفعلي للمشاريع من المرحلة النظرية إلى المرحلة التطبيقية وتكمن اهميته ايضا في الاستغلال الأمثل للأرض بصفة تضمن إنجاز مخطط التهيئة .

VIII -2 أحكامه العامة :

المادة 01 : مجال تطبيق تحسين و إدماج

أ- تقع أرضية المشروع في الجهة الغربية من النسيج الحضري لمدينة المسيلة وتتربع على مساحة تقدر ب 57 هكتار يحدها:

- شمالا : الطريق الوطني رقم 60
- جنوبا : أراضي شاغرة
- شرقا : حي 5 جويلية
- غربا : أراضي شاغرة

ب- قوانين دفتر الشروط يجب انم تغطي كامل أرضية المشروع والمستفيدين منها

المادة 02 : تقسيم المساحات في أرضية المشروع تتوزع كالتالي :

- السكنات
- التجهيزات
- المنشآت الفنية

- المساحات الخضراء
- مساحات اللعب
- مساحات الارتفاقات

المادة 03 : السكن

أ _ المشروع الاول : المساكن تكون مطابقة لما جاء في مخطط التهيئة وذلك بالمحافظة على السكنات الموجودة الجيدة وهدم السكنات الرديئة وتعويض ساكنيها بغرض تنظيم الحي وجعله يتماشى وفقا للمعايير العمرانية والمعمارية السكنات المقترحة وهي صنف واحد والمتمثل في السكنات الفردية عدد طوابقها (ط + 1) .

ب _ المشروع الثاني : تم توزيع السكن إلى صنفين :

السكن الفردي : يقع في الجهة الجنوبية ، عدد الطوابق (ط + 1)

السكن الجماعي : يقع في الجهة الشمالية لأرضية المشروع عدد الطوابق (ط + 4)

المادة 04: التجهيزات

تم اقتراح مجموعة من التجهيزات داخل محيط الأرضية لتغطية العجز ويجب مراعات ما يلي :

- ☒ أن تتكفل المصالح المعنية بإنجاز وتمويل هذه التجهيزات
- ☒ الاهتمام بتزيين وتهيئة محيط التجهيزات داخليا وخارجيا من تأثيث عمراي ومساحات خضراء

المادة 05 : المنشأة الفنية

أ _ وهي بمثابة الهيكل العام للأرضية لذا يجب أن تتوفر بها الشروط التالية :

- ✓ التقيد الصارم بالمعايير التقنية أثناء عملية الإنجاز
- ✓ ضمان وصولها إلى المبني
- ✓ توفرها على أماكن التوقف من أجل التنظيم وتجنب الفوضى

ب _ تصنيف الطرق :

طرق رئيسية : وتلعب دور الربط بين أرضية المشروع والمحيط المجاور يتراوح عرضها ما بين 10 إلى 12 متر

طرق ثانوية : وهي عبارة عن الطرق التي تلعب دور حلقة الوصل بين الطرق الرئيسية والطرق الفرعية الثالثة يتراوح عرضها بين 8 إلى 10 متر

الطرق الثالثة : وهي الطرق التي تصل إلى المباني وتربط بين البنايات والتجهيزات ومختلف الطرق الأخرى يتراوح عرضها ما بين 6 إلى 8 متر

ج _ مواقف السيارات :

- تجهيز كل طريق أو محور بالمواقف وكذلك أمام مختلف التجهيزات والمواقف
- إنجاز تهيئات مناسبة لدخول وخروج السيارات ضمن شروط الامن المطلوبة

المادة 06 : الشبكات

أ_ شبكة الصرف الصحي :

كل بناء يجب أن يكون متصلا بشبكة الصرف للمياه القدرة

يجب ضمان صرف مياه الامطار دون ركودها

ب_ شبكة المياه الصالحة للشرب :

يجب توصيل الماء لكل بناء ويجب أن يراعي إنجاز فتحات المياه لمكافحة الحرائق ضمن شبكة تزويد بالمياه

الصالحة للشرب

ج_ التزويد بالطاقة

لكل بناء أو تجهيز يكون مزود بالطاقة الكهربائية والغاز حسب الإجراءات التقنية

تكفل الدولة بإنجاز الإنارة العمومية

شبكة الغاز والكهرباء من طرف شركة سونلغاز

المادة 07 : المساحات الخضراء

يجب توعية السكان بأمية المساحات الخضراء والمحافظة عليها

توزيع المساحات الخضراء على أرضية المشروع بما يوفر الراحة للمستخدمين وإعطاء منظر جمالي للأرضية ،

نقترح استعمال الأشجار التي تتلاءم مع مناخ المنطقة

وضع سيج للمساحات الخضراء بغرض الحماية

استغلال مساحات الارتفاق كمساحات خضراء

مساحات اللعب والساحات العمومية :

➤ تهيئة المساحات وفقا للمعايير المحددة في مخطط التهيئة

➤ تهيئة ساحات لعب للأطفال بمختلف الالعاب

➤ تهيئة ساحات لتجمع الكبار بتوفير المقاعد وكذلك الأشجار للتظليل

المادة 08 : حقوق الارتفاق

➤ خطوط كهربائية ذات التوتر العالي 70 متر على الطرفين

➤ طريق وطني رقم 60 (15 متر)

➤ خط كهربائي متوسط التوتر (15 متر)

يجب عدم البناء على هذه المساحات و استغلالها كمساحات خضراء

المادة 09 : أحكام أخرى

➤ يجب أن تكون هناك دورات ومتابعة ميدانية للمصالح التقنية من اجل المحافظة على نظافة الأرضية وتنظيمها

- الجمع المستمر والدوري للنفايات
- الصيانة المستمرة والدورية للأرصفة ومختلف الهياكل التابعة لها
- يمنع كل نشاط من شأنه أن يتسبب في التلوث

IX اقتراحات وتوصيات :

لا يمكننا الكلام عن تسير المدينة وعن القضاء عن المخالفات العمرانية وتحسين المشهد العمراني دون الكلام عن تطبيق

القانون لأن التلاعب في تطبيق القانون بين القائمين على تمثيله أخطر بكثير من غياب التقنيات الحديثة في التسيير .

➤ تفعيل دور الرقابة في التشريعات الخاصة بالبناء للحد من الاستمرار في إنشاء المباني المخالفة للقانون فيما

يخص البناء لتفادي انتشار ظاهرة البناء الفوضوي .

➤ الإسراع في عملية التدخل لإصلاح الوضع وذلك بتسوية الأحياء غير المنظمة قانونيا وتقنيا وإعادة دمجها في

المحيط الجاور وتسوية المخالفات القانونية العقارية للسكنات عن طريق :

1. إخضاع السكان على دفع نفقات اقتناء الأرض .
2. تحديد الصيغة التي تتم بها منح عقود الملكية .
3. منح عقود الملكية .
4. فرض عقوبات على السكان الذين لم يقوموا بإجراءات الحصول على عقود الملكية .
5. منح رخصة وشهادة المطابقة التي تعتبر هامة بعد استثناء جميع الشروط المطلوبة .
6. توفير مصادر التمويل لعملية التدخل العمرانية عن طريق إنشاء مؤسسة وطنية تعمل على تطوير الأحياء الفوضوية ورفع مستوى السكن بها .
7. توعية سكان البنايات الرديئة التي تتم عملية تدهورها بكل الوسائل المتوفرة حتى يتم فهم لعملية التسوية .
8. الاعتماد بشكل كبير على مشاركة السكان باعتباره طرف مهم للتحسين .

خلاصة عامة :

موضوع المخالفات العمرانية بالغ الأهمية بالنسبة للمجال العمراني لأن البناء المخالف ينعكس سلبا على النسيج العمراني و يخلق العديد من المشاكل داخل المدينة من ناحية تشويه المشهد العمراني و فوضى في تنظيم المجال العمراني ، و هذا نتيجة مخالفة أحكام قوانين البناء و التعمير، من خلال الشروع في الأشغال دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو مخالفة ما جاءت به أحكام رخصة البناء ، و هذا ما ينتج عنه عدم مطابقة البنايات المنشأة للمخططات التقنية و بقائها في حالة إنجاز دائمة و غير متممة .

فمدينة المسيلة تعاني كغيرها من المدن الجزائرية من ظاهرة البناء المخالف حيث ظهرت عدة أحياء مخالفة بنسبة كبيرة وأخذنا حي المويلحة كنموذج للدراسة لأنه يوجد به العديد من المخالفات

وهذا ينعكس سلبا على الحياة الاجتماعية للسكان التي تظهر في انتشار الآفات الاجتماعية المختلفة و تؤدي إلى زوال النسيج الحضري المنظم .

وتبقى هذه الظاهرة محور نقاش بين المسؤولين والإنسان المدني حول القضاء أو التقليل منها .

قائمة المراجع

I الكتب:

- ❖ أحمد خالد غلام ، التشريعات المنظمة للعمارة ن 1986 ص 76
- ❖ أحمد مرجان : تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر 2002 ، ص 89
- ❖ البشير التجاني ، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ص 91 ، ص 78
- ❖ محمد حماد : تخطيط المدن وتاريخها سنة 1965 بالقاهرة – ص 197
- ❖ شريف رحمانى، الجزائر غدا،الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية 1995، ص 91

II المذكرات والأطروحات :

- ❖ أوزينة فاتح:التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية-دراسة حالة POSطريق حمام الظلعة بالمسيلة،مذكرة لنيل شهادة ماجستير،تخصص تسيير المدينة، تحت إشراف د،خلف الله بوجمعة ، معهد تسيير تقنيات حضرية ،جامعة المسيلة ،الجزائر، 2009،ص84 ،(بحث منشور)
- ❖ أمير عبد الحميد محمد ظهير ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، تأثير العوامل الإجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائي دراسة حالة مدينة المسيلة ، جامعة الحاج لخضر باتنة تحت إشراف د.خلف الله بوجمعة، السنة الجامعية 2011-2012 بحث منشور
- ❖ الدكتور الزين عزري،جامعة بسكرة مجلة الاجتهاد القضائي دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير،العدد السادس
- ❖ بن خالد الحاج ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، دراسة اضطراب سوق العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه ، دراسة حالة مدينة المسيلة، تحت إشراف د،نويبات إبراهيم ، معهد تسيير تقنيات حضرية ،جامعة المسيلة ، السنة الجامعية 2008-2009 ، بحث منشور

- ❖ بورويس زيدانن علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، ص 11
- ❖ بن ساحة ناريمان المخالفات و العقوبات الخاصة بالبناء كرهان مستقبلي :حالة تخصيص الوفاء الخروب ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ،2008-2009
- ❖ حميش عبد الوهاب وآخرون ، رسالة تخرج مهندس دولة، إشكالية مخالفة القوانين المتعلقة بالعمران والعقار تحت إشراف د حجاب مخلوفي كلية تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة ، 2005-2006 ، بحث منشور
- ❖ دهيمي سليم و آخرون ، تهيئة منطقة سياحية بالعنق بجبل مساعد ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، تحت إشراف د عميش علاوة معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة ،دفعة جوان 2010 ، بحث منشور
- ❖ لعويجي عبد الله ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ،تحت إشراف الدكتور عزرى الزين، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2011-2012 ، بحث منشور
- ❖ موسى عبد القادر، بن سعادة مراد،:إعادة الإعتبار للمركز الإستعماري لمدينة المسيلة - حي الضهرة - مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير وتقنيات حضرية تحت إشراف أ ميلي محمد معهد تسيير تقنيات حضرية ،جامعة المسيلة ،الجزائر، 2009 ، ص 22 ، بحث منشور)
- ❖ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : مركز الدراسات والإنجاز العمراني بسطيف 2007
- ❖ محمد الصغير بعلي،تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري ،مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ،المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ،العدد الأول ،مارس 2007،ص 18
- ❖ عبد الرحمان عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراء في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2005-2006 ، ص 569
- ❖ غواس حسينية ،الأليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة ،تحت إشراف الاستاذ الدكتور عليوش قريوع كمال ، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2011-2012 ، بحث منشور

III المراسيم والقوانين :

- ❖ المادة 31 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير من الجريدة الرسمية رقم 52 ص 1656.
- ❖ المادة 03 ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، 6 مارس 2011 الموافق ل أول ربيع الثاني عام 1432 هـ.
- ❖ المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176.
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991.
- ❖ القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذلك كالمراسيم التنفيذية رقم 175-176-177-178 الصادرة بتاريخ 28 ماي 1991، وكذلك القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29-90 المشار إليه أعلاه، المرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18 ماي 1994 وخاصة منها المادة 50 التي حددت مجموع المخالفات العمرانية المرتكبة .
- ❖ القانون 08-15 المؤرخ في 20/1/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها من الجريدة الرسمية عدد 44 ص 28.
- ❖ نص المشرع الجزائري في المادة 15 من الأمر رقم 155-66 المؤرخ في 08/07/1966 المعدل والمتمم المتضمن قانون الإجراءات الجزائية على أن أعوان الشرطة القضائية هم : رؤساء المجالس الشعبية المنتخبة ، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة وضباط الشرطة ، ذو الرتب في الدرك ورجالا لدرك الذي أمضو في سلك الدرك 3 سنوات على الأقل، مفتشو الأمن الوطن الذي لهم 3 سنوات، وضباط الصف التابع لمصالح الأمن العسكري.
- ❖ شرطة العمران وحماية البيئة المسيلة 2014.

ملحق رقم (1) مراسلة الوزير إلى السيد والسادة الولاة الاختصاص

وزارة السكن والعمران

الوزير

رقم: 1000 / أ.خ.و. / و.س.ع/2009

السيدات والسادة

مديري التعمير والبناء

الموضوع: ب/ خ تطبيق أحكام القانون رقم 08-18 المؤرخ في يوليو 2008

الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .

لقد تم إصدار النصوص التطبيقية لتوضيح قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها

متعلق الأمر أساسا بالنصوص التالية :

المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء .

مشروع مرسوم تنفيذي يتضمن تشكيلة فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية أو ورشات البناء وتحديد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المكونين لها وكذا نشاطها .

مشروع مرسوم تنفيذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء و كفاءات سيرهما .

في إطار دراسة ملفا تطلب تحقيق مطابقة البناء و/ أو إتمام إنجازها ، حالات مختلفة يمكنها أن تطرح ميدانيا .

وقد كانت هذه الحالات موضوع دراسة من طرف مديري التعمير والبناء والبعض منها يتطلب توجيهات من أجل تسهيل معالجتها ، أما البعض الآخر فيجد الجواب من خلال قراءة دقيقة للقانون ونصوصه التطبيقية .

يهدف هذا المشروع إلى تقديم الأجوبة المناسبة للتساؤلات الخاصة التي يمكن أن تواجه المصالح المكلفة بدراسة الطلبات الواردة إليها .

لذا يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار في ضبط الأجوبة شروط العمران والبناء السائدة ميدانيا كما يجب تقييمها بالنظر لأراء المصالح والهيئات التي تمت استشارتها .

ومع ذلك يجب التوضيح ، أن الحالات المشار إليها التي غالبا ما تتطرق للتفاصيل لا تمنع الدراسة الفورية للحالات المنصوص عليها بوضوح في القانون . وفي هذا الصدد ، فإنه يجب دراسة الحالات الخاصة التي يمكن مصادقتها في إطار دراسة طلبات مطابقة البناء و/ أو إتمام إنجازها ، حسب روح النص والمبادئ المنصوص عليها في القانون ونصوصه التطبيقية .

بالنسبة للحالات الخاصة يمكن اللجوء للإدارة المركزية للحصول أجوبة دقيقة كلما اقتضى الأمر ذلك . وعليه ونظرا للطرف التاريخي والقانوني الذي تم فيه تشييد هذه البناءات ، فإنه يجب الأخذ في الحسبان عند مطابقتها و/ أو إتمام إنجازها ما يلي :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري .
- احترام قواعد التعمير ومعايير البناء ، وجاهتها أو استعمالها .
- موقع إقامتها ووضعيتها شبكات التهيئة .

1. تذكير بالبنائيات القابلة للمطابقة و /إتمام الانجاز

تطبيق للمادة 14 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يمكن تحقيق مطابقة البنائيات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر القانون المذكور في الجريدة الرسمية إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون.

وعليه يتعين على أصحاب البنائيات إثبات قبول طلبهم (تواريخ محضر المخالفة ، طلبات رخصة البناء المرفوضة المدرجة في إطار التعديل أو التسوية ، الشهادات المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي (...)

البنائيات المعنية بألية التسوية هي البنائيات العمومية والخاصة .

وبالتالي فإن البنائيات التي شرع في إنجازها أو تلك التي انتهت بها الأشغال بعد هذا التاريخ ، بدون رخصة بناء أو ليست مطابقة لها ، فتخضع لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم ، المتعلق بالتهيئة والتعمير .

2. البنائيات الغير قابلة للمطابقة

تطبيقا للمادة 16 من القانون المذكور أعلاه ، لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون البنائيات المقامة في المواقع التالية :

- مساحة حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة ، بما في ذلك الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة .
- المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية ، الدراسات الزلزالية ، دراسة الأراضي ، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة .
- التوسع السياحي ، المعالم التاريخية ، الثقافية ، الأثرية والسواحل .
- الأراضي الفلاحية ، أو ذات الطابع الفلاحي ، الأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك المدمجة أو المقرر إدماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير .

كما تعتبر غير قابلة للمطابقة ، البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع ، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنائيات العشوائية والفوضوية وتلك التي تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت .

أخيرا ، تعد غير قابلة للمطابقة ، البنائيات التي تعيق أو تضر بتشديد المنشآت العمومية والذي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط الطريق السياح ، أحواض سفوح السدود ، مواقع التنقيب عن المحروقات ، مواقع توسيع الموانئ والمطارات) .

بالنسبة لمجمل هذه الحالات ، يجب الحصول على آراء المصالح والمؤسسات المعنية .

3. توفير استمارة التصريح للطلابين

يجب توفير الاستمارات الخاصة بالتصريح بمطابقة البنائيات و / أو إتمام إنجازها على مستوى مقرات المجالس الشعبية البلدية ، ومديريات التعمير والبناء ، ومديريات السكن والتجهيزات العمومية ودواوين الترقية والتسيير العقاري وكذلك المصالح غير مركزية .

على أن ترفق هذه الاستمارات حتما بالوثائق المكتوبة والبيانية الخاصة بملفات طلب عقود التعمير المؤسسة حديثا، والتي نذكرها فيما يلي :

❖ رخصة إتمام الإنجاز : بالنسبة للبنائيات المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وغير المتممة في الأجل المحددة .

- ❖ شهادة المطابقة : بالنسبة للبنىات المتممة لكنها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة .
- ❖ رخصة البناء على سبيل التسوية : بالنسبة للبنىات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة بناء .
- ❖ رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية : بالنسبة للبنىات غير متممة وغير حائزة على رخصة بناء .

يوضح المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في مايو 2009 الذي حدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات ، محتوى ملفات طلب عقود التعمير المذكورة أعلاه ، وإجراءات دراستها .

4. وضع فرق الأعوان المؤهلين

يجب أن يتم تحضير قوائم الأعوان المؤهلين من طرف مدير التعمير والبناء وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل إعداد قرارات التعيين على التوالي من طرف الوزير المكلف بالبناء والوالي المختص إقليمياً .
يمكن تعيين هؤلاء الأعوان تدريجياً حسب أهمية حظيرة البنىات الواجب معالجتها وحسب توظيف المستخدمين الضروريين .

وفي هذا الإطار ، تعطي الأولوية لمناطق التوسع بأهم التجمعات الحضرية حيث توجد البنىات التي شيدت خلال العشريتين الأخيرتين .

يقود كل فرقة رئيساً ، تكون لديه خبرة سنة على الأقل ، على أن تستفيد هذه الفرق من تأطير أولي على مستوى مديرية البناء والتعمير .

تدخلات الفرق التابعة لمصالح الدولة والبلديات تتم كالتالي :

- أثناء التحقيق المتعلق بدراسة ملفات طلب تحقيق المطابقة ، تتدخل كل فرقة على حدي في المرحلة المناسبة لدراسة الملفات .
- أثناء تحديد البنىات غير الشرعية أو غير المطابقة ، يمكن تشكيل فرق مزدوجة والتدخل حسب رزنامة يعدها معاً مدير التعمير والبناء ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .
يجب أن تزود فرق المتابعة بسيارات ، آلات تصوير وأدوات القياس المناسبة .
- 5. سير لجنتي الدائرة والطعن

يجب على مدير التعمير والبناء السهر على تعيين ممثلين عن القطاع على مستوى لجان الدائرة والولاية المكلفة بدراسة طلبات تحقيق مطابقة و/ إتمام إنجاز البنىات .

في هذا الإطار عليه ضمان تحضير الملفات الخاصة بها من خلال جمع آراء المصالح والهيئات المعنية في الأجال المحددة .

6. اعتبارات عقارية في مجال تحقيق المطابقة و/ أو إتمام إنجاز البنىات

يمكن أن تكون البنىات الواجب مطابقتها و/ أو إتمام إنجازها ، قد شيدت على أراضي ذات الطبيعة القانونية المختلفة .

➤ الأراضي التابعة للأمالك العمومية للدولة

طبقا لأحكام المادة 37 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، المذكور أعلاه فإن مطابقة البناء المشيدة على قطعة أرض تابعة للأمالك الوطنية العمومية ، تستلزم إعادة تصنيفها مسبقا وذلك طبقا للتشريع المعمول به.

في هذا الإطار ، وفي حالة موافقة لجنة الدائرة بخصوص تسوية شغل العقار ، تكلف هذه الأخيرة الاتصال بإدارة أملاك الدولة للشروع في عملية إعادة تصنيف قطعة الأرض .

➤ الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية

فيما يخص البناءات المشيدة على أراضي تابعة للأمالك الخاصة بالدولة ، الولاية والبلدية ، وطبقا لأحكام المادة 40 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، المذكور أعلاه فإن تسوية شغل العقار تكون موضوع تسليم عقود الملكية من طرف السلطات المعنية بعد إخطار لجنة الدائرة.

في كلتا الحالتين المذكورتين ، فإن التسوية تؤدي إلى الدفع المسبق لثمن قطعة الأرض وفقا للشروط التالية :

- يتم البيع بالتراضي ، لسعر يقدر ويحدد من طرف مصالح أملاك الدولة .
 - يتم تحديد الوعاء طبقا للتعريف المنصوص عليه في المادة 2 من القانون المذكور أعلاه ، وباقتراح من المهندس المعماري ، من طرف مختص في مسح الأراضي معتمد بالتشاور مع مصالح الأملاك العمومية .
 - تمنح للطالب الذي تمت تسوية وضعيته مهلة (6) أشهر لإدراج طلب رخصة البناء أو الإنجاز على سبيل التسوية .
- الأراضي الخاضعة للقانون الخاص

يجب على أصحاب البناءات التي أقيمت على أراضي خاضعة للقانون الخاص أن يقدموا عقد الملكية كما ينص عليه التنظيم الساري المفعول .

➤ الأراضي التابعة للأوقاف

البناءات المقامة على أراضي تابعة للأوقاف ، فهي تسير حسب الأحكام التشريعية الخاصة.

➤ الأراضي المخصصة عن طريق عقد إداري

فيما يخص البناءات التي يحوز صاحبها على عقد إداري مسلم من طرف جماعة محلية وعلى رخصة بناء ، وتكون مشيدة في إطار تجزئة وقابلة للمطابقة ، تتصل لجنة الدائرة بالسلطة المعنية من أجل تسليم عقد موثق.

7. اعتبارات في ميدان حقوق البناء

في إطار عملية تحقيق مطابقة و/أو إتمام إنجاز البناءات ، وعلاوة على الجانب المتعلق بملكية العقار ، يجب الأخذ في الحسبان احترام قواعد التعمير ومعايير البناء وكذا جمال الهندسة المعمارية .

مع ذلك ، فإن حالات عدم احترام معامل شغل الأراضي (COS) ومعامل المساحة المبنية وكذا معامل إقامة البناء والفتحات ... ، لا تكون سببا لرفض طلب تحقيق المطابقة حيث يجب تقييم هذه التجاوزات في المقرر الواجب تسليمه يتضمن عند الإقتضاء تحفظات يجب رفعها .

- البناءات الواقعة في التجزئات
- يمكن للبناءات غير المطابقة في التجزئات أن تكون موضوع دراسة من أجل مطابقتها . وفي هذا الإطار يمكن تعديل حقوق البناء والتثبيتات المحددة في دفتر الشروط ومخطط التهيئة من أجل التكفل بالتجاوزات المسجلة .
- يجب التسليم دفتر الشروط المعدل من طرف السلطة المختصة بمبادرة من صاحب التجزئة أو الملاك المشتركين.
- يمكن أن تشترط لجنة الدائرة تعديلات مسبقة لمطابقة البناءات المعنية.

- مجموعات سكنية و/ أو بنايات

في حالة البنائيات المجمعة ذات الاستعمال السكني المنجزة بطريقة عشوائية يجب إعداد مخطط للتهيئة مرفقا بدفتر الشروط متضمنة رخصة التجزئة .وتوكل هذه المهمة إلى الوكالة العقارية الولائية التي تقوم باقتناء و/ أو تسوية القطع التابعة لكل سكن. وبالتالي فإن مخطط التهيئة يجب أن يوضح المجرأ ، الطرق العمومية والمساحات المشتركة الأخرى ، وعند الضرورة تبرمج أشغال التهيئة في إطار التحسين الحضري .

- البنائيات المعزولة

يجب أن تكون البنائيات المعزولة مطابقة لاستعمال الأراضي التي تنص عليه أدوات التعمير ، بالإضافة إلى التقيد بتقييم مدى إدماج هذه البنائيات في الموقع .

- البنائيات المقامة خارج القطاعات المعمرة

في المناطق الواقعة خارج القطاعات المعمرة ، تعد مرخصة البنائيات ذات الصلة بوجهة واقتصاد الأراضي المعنية.

- حالة البنائيات المنجزة داخل المستثمرات الفلاحية بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992

لا يمكن مطابقة البنائيات التي أنجزت بدون احترام الحقوق المحددة في هذا القرار .

- حالات البنائيات المخصصة ذات الاستعمال غير الفلاحي
تقدر حقوق البناء في المناطق غير قابلة للتعمير ذات الطابع غير الفلاحي ، في الحدود المتعلقة بوجهة واقتصاد هذه الأراضي ، كما تنص عليه الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة بها .

8- احترام معايير البناء

البنائيات موضوع طلب تحقيق المطابقة و/ أو إتمام إنجازها ، يجب أن تكون قد أنجزت في ظل احترام معايير البناء .

لا بد أن تتضمن الملفات التقنية الخبرات الخاصة بالأجزاء المنجزة وكذا دراسات الهندسة المدنية بالنسبة للأجزاء التي سيتم إنجازها .

9- البنائيات الخاضعة لقرار العدالة

طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المعدل والمتمم ، المتعلق بالتهيئة والتعمير يمكن للبنائيات المشيدة دون احترام أحكام رخصة البناء المسلمة ، أن تكون موضوع متابعة قضائية .

عند إصدار القرار يصبح إلزاميا ويجب تنفيذه .

وفي هذا السياق أيضا يجب تطبيق قرار المجلس الشعبي البلدي ، المتخذ في إطار أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المعدل والمتمم .

10- تخصيص و استعمال البناية

إذا كانت البناية موضوع طلب المطابقة تستعمل لنشاط غير ذلك الذي أقيمت من أجله ، في هذه الحالة تفصل دراسة هذه البناية عن النشاط الذي تأويه.

وتطبق في هذه الحالة المواصفات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

11- قوام مشروع البناء موضوع طلب تحقيق المطابقة و / أو إتمام الإنجاز

قصد تسهيل مطابقة و / أو إتمام إنجاز البناء في الأجل المعقولة ، تقرر تسليم شهادة الشيكات والتهيئة وكذا شهادة مطابقة لكل حصة

من هذا المنظور ، يجب أن توضح ملفات طلب الإتمام أو المطابقة في عقود البناء الخاصة بها الأشغال الواجب إنجازها لكل حصة من طرف المهندس المعماري.

12- تحضير طلبات تحقيق المطابقة

تتم دراسة ملفات طلبات تحقيق مطابقة و / أو إتمام إنجاز البناء على أربع مستويات :

- مصالح التعمير التابعة للبلدية.
- مصالح التعمير الولائية التابعة للدولة .
- لجان الدوائر.
- وعند الاقتضاء لجنة الطعن الولائية.
- عدد الآراء الصادرة عن المستوى الأعلى هي المرجحة .

من جهة أخرى ، فإن الرأي بالموافقة الصادرة عن لجنة الدائرة أو لجنة الطعن ، يسمح بإعداد عقد التعمير الخاص به من طرف السلطة المعنية ، طبقاً لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير .

فضلا عن ذلك فإن قرارات لجان الدائرة تؤخذ بأغلبية الأصوات كما ينص عليه المرسوم الخاص به في نسخته العربية .

13- تأويل محتوى النصوص

تم توضيح وتفصيل محتوى نص القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 وكذا نصوصه التطبيقية بدقة .

فالأحكام التي يقترحها هذا القانون محددة في الزمان باستثناء بعض التدابير التي تبقى دائمة بالنظر للنقائص المسجلة في القانون الأساسي المتعلق بالتهيئة والتعمير .

لهذا السبب من المهم جدا تنفيذها بطريقة متبصرة من أجل ضمان مطابقة وإتمام إنجاز أكبر عدد من البناءات.

14- التنظيم

إن تنفيذ أحكام هذا القانون يتطلب تنظيماً محكماً على مستوى مصالح مديرية التعمير والبناء .

لذا يجب تنصيب خلية مختصة على مستوى المديرية تسند لها المهام التالية :

- ❖ إعلام الجمهور حول هذه الآلية .
- ❖ استقبال وتسجيل الملفات الخاصة بطلب المطابقة المرسله من طرف البلدية .
- ❖ تنظيم تحضير ملفات الطلب والتحقيقات الخاصة بالتفقد الميداني .
- ❖ طلب جمع آراء المصالح والهيئات المعنية .
- ❖ تحرير آراء مديرية التعمير والبناء .
- ❖ إرسال الملفات للجان الدوائر .
- ❖ متابعة القرارات المسلمة من طرف لجان الدوائر .
- ❖ متابعة إعداد العقود المتعلقة بالموضوع ، الصادرة عن السلطات المختصة .
- ❖ السهر على التنفيذ الميداني للتدابير الخاصة بمطابقة و إتمام البناءات في الأجل المحددة .

أخيرا ، يجب اتخاذ كل الإجراءات الضرورية وتطبيقها بكل صرامة من أجل وضع حد لهذه الوضعية التي تضر بالإطار المبني .
سوف تنظم لقاءات جهوية من أجل إعلام و تحسيس السلطات المحلية والمصالح التقنية والمواطنين حول أهداف و كفاءات تنفيذ هذه العملية التي يجب أن تعنى باهتمام وعناية خاصة .

أولي أهمية بالغة لتنفيذ هذه الآلية الخاصة بمطابقة و إتمام البناءات التي تم وضعها .
يجب إعداد حصيلة مفصلة كل ثلاثة أشهر حول الموضوع.

نسخة :

وزير السكن والعمران

السيد والسادة الولاة للاختصاص

ملحق رقم (02) محضر معاينة مخالفة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :

مديرية التعمير والبناء

بلدية :

محضر : رقم :، المؤرخ في :

محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة ويوم من شهر على الساعة ، نحن (الاسم ، اللقب و الصفة)
 مفتش التعمير المؤهل ، بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر
 سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم ، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة
 المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الاشغال التي شرع فيها : البناء بدون رخصة

الكاتنة ب : (العنوان ، الحي ، المدينة)

المخالف : الاسم، اللقب :

تاريخ ومكان الازدياد :

عنوان الإقامة :

تصريحات محتملة :

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

استلم من طرف : من طرف البلدية

وشرطة العمران

ترسل نسخة إلى :

- الوالي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- مدير التعمير والبناء.

ملحق رقم (03) جريدة الجمهورية يومية إخبارية جزائرية

الجمعة 01 صفر 1435 هـ الموافق لـ 06 ديسمبر 2013

التشوهات العمرانية تزحف على المجمعات السكنية الجديدة
«عقوبات صارمة لقطع» «أبادي العيب»جميلة بوحسون >
26-08-2013

تدخل لأمن وهران منها 787 متعلق بقرار الهدم 930 يعتبر ملف التشوهات العمرانية من المواضيع المثيرة التي أسالت ولا تزال تسيل الكثير من الحبر على صفحات الجرائد، ولم تجد بعد الأذان الصاغية للقضاء على هذه الظاهرة التي تشوه المنظر العام لولاية وهران، لاسيما وأن هذه الأخيرة تعتبر عاصمة الغرب الجزائري وأنها باتت في الوقت الراهن تستقطب الملايين من الزوار سواء من داخل أرض الوطن أو من خارجها، الأمر الذي يقضي بضرورة بذل الجهود أكثر للاهتمام بها وبمظهرها لتكون في مرتبة المدن السياحية المتطورة . فبعض الأمور التي تبدو من البديهيات لدينا قد لا تكون كذلك بالنسبة إلى غيرنا لذلك ينبغي على مسؤولي هذه الولاية أن يلبسوا نظارات الشخص الأجنبي أي الذي يقطن خارج هذه المدينة وينظروا إلى ما تبقى من السلبات التي لا تزال تنخر وهران الباهية بالرغم من التطورات الضخمة والنوعية التي شهدتها هذه الولاية في السنوات الأخيرة مقارنة بالأعوام الفارطة

الظاهرة في منحنى خطير *

التشوهات العمرانية ليست دخيلة على مجتمعنا، وقد أخذت منحى خطيرا مؤخرا، ممثلة في عدة أشكال فظاهرة منها تلك التغييرات التي تحدثها يد الإنسان سواء داخل المنزل أو خارجه، زيادة على استغلال الأقبية والسطوح، وكذا تلبس واجهات العمارات بالمقعرات الهوائية، ووضع الصهاريج فوق السطوح فضلا عن نشر الغسيل في أي وقت كان من دون الخضوع لأي معايير أو مقاييس تذكر، ناهيك عن عدم اتمام البناءات التي هي في طور الانجاز، فضلا عن الربط العشوائي للكهرباء والغاز الذي يعد هو الآخر نوعا من التشوهات العمرانية وللعلم أن هذه الظاهرة لم تعد تقتصر على الأحياء العتيقة فقط وإنما امتدت إلى الأحياء والمجمعات السكنية الجديدة لاسيما تلك التي استفادت منها الولاية مؤخرا والتي قام السكان بتحويل منظرها العام إلى ديكور يخدمهم بالدرجة الأولى من دون المبالاة بجماليات المدينة ورونقها فهذا يحول شرفته إلى مطبخ، والمطبخ إلى غرفة والآخر يتخلى عن الجدران، متجاهلين الأخطار التي تهدد هذه البناءات والعمارات التي قد تؤثر على حياة سكانها

وفي ذات الشأن أبرز مصدر مسؤول من ديوان الترقية والتسيير العقاري لوهران السيد جبلي علي أنه يوميا تسجل مصالحه مخالفات، لاسيما منها تلك التي تجرى على المستوى الخارجي، أما عن التحويلات الداخلية بشكوى سواء لدى فلا تستطيع ذات الجهات حسب مصدرنا تحديدها أو التنبؤ بها إلا في حالة تقدم المواطنين ديوان الترقية والتسيير العقاري أو شرطة العمران هذه الأخيرة التي بدورها تطلب إنذنا من رئيس المحكمة بغية التقصي من الأوضاع و معرفة مدى خطورتها وتأثيرها على السكان

وفي نفس السياق أبرز محدثنا أن مصالحه تستند في حالة تسجيل مخالفات على المرسوم التنفيذي رقم 83/666 المعدل والمتمم المفضي الى تسيير الأجزاء المشتركة كالشرفات، الأقبية والسطوح، والتي تحيل المخالفين على قانون العقوبات، وبالتالي أي تغيير في الأملاك المشتركة والبناء الفوضوي وغير الشرعي يطبق عليه قانون العقوبات الذي يقضي بغرامة مالية تتراوح ما بين 3 ملايين و 30 مليون سنتيم بالإضافة الى عقوبة اخرى تتمثل في حبس المتهم لمدة تقدر ب 6 أشهر في حالة العود

الشرطة بالمرصاد *

إن الطرف الثاني الذي يلعب دورا كبيرا و مهما في القضاء على التشوهات العمرانية التي تتسبب فيها يد الإنسان بالدرجة الأولى كما ذكرنا أنفا تتمثل في مصلحة شرطة العمران وحماية البيئة، هذه الأخيرة سجلت خلال

السداسي الأول من السنة الجارية حسبما صرح به الملازم الأول للشرطة -رئيس مصلحة شرطة العمران تدخلت من بينه 787 متعلق بالهدم وزيادة 930، وحماية البيئة التابعة لأمن ولاية وهران- السيد قفايتي محمد على 135 تدخلت للقضاء على الإنجازات المشيدة من دون رخصة و 27 تدخلت خاصا بالتسربات التي تنتج عن شبكات المياه والصرف الصحي التي يشتكي منها المواطنين لا سيما منهم سكان العمارات، أما عن السنة المنصرمة فقد أحصت ذات المصلحة 1153 مخالفة من بينها تلك التي تصنف ضمن خانة الجرح وأخرى تتعلق بالهدم سواء بطلب من السلطات الإدارية المسؤولة بما فيها مصالح الولاية، الدائرة أو البلدية، بحيث تم تسجيل 1095 عملية هدم بالنسبة للأشخاص الذين قاموا بتشييد بنايات من دون رخصة أو نتيجة عدم مطابقة البناء للرخصة، بالإضافة إلى 58 مخالفة من ضمن 1153 تتعلق بالاستحواذ غير الشرعي على الأملاك المشتركة بالإضافة إلى البناءات الفوضوية في الأماكن العمومية، علما أنه تم ضبط 5 حالات من هذا النوع خلال السنة . المنصرمة 2012 .

تشريعات لا تطبق *

وفي السياق ذاته أكد محدثنا بأن مصلحة شرطة العمران وحماية البيئة تستقبل يوميا من 10 الى 15 حالة سواء تعلق الأمر بالشكاوى أو التدخلات. لكن بالرغم من ضبط هذه المخالفات من حين لآخر يبقى تطبيق القانون على المخالفين متأخرا نوعا ما وغير صارم في حقهم وذلك بغية القضاء نهائيا على هذه الظاهرة التي لم تضع لها السلطات المسؤولة حدودا بعد، الأمر الذي يشجع السكان على ضرب القوانين عرض الحائط والقيام بما يحلو لهم على حساب الصورة الجمالية للمدينة.

فالقانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، فالمادة الأولى منه تهدف إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ويهدف بالخصوص إلى وضع حد لحالات عدم انهاء البناءات وتحقيق مطابقة تلك المنجزة منها أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون، وكذا ترقية اطار مبني ذو مظهر جمالي ومهيا بانسجام، زيادة على تأسيس تدابير رديعية في مجال عدم احترام اجال البناء وقواعد التعمير. أما عن المادة الثالثة من هذا القانون فتمنع منعاً باتاً إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول على رخصة التجزئة المسلمة بطبيعة الحال طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، كما يمنع أيضاً تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة.

الصرامة المطلوبة *

من أكثر 2014-2010 وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن ولاية وهران استفادت خلال الخماسي الجاري من 57600 سكن حاليا قيد الانجاز، و تم توزيع خلال السنة الفارطة 218 مسكن بكل من الشهابية، وادي تليلات، عين الترك و قديل، فضلا عن أكثر من 500 مسكن تم توزيعها خلال نهاية السنة الجارية، فيما هنالك حصص أخرى متبقية ستسلم في بداية العام المقبل 2014، ولهذا ينبغي على الجهات المسؤولة أن تأخذ الحيطة والحذر وأن تكون صارمة في تطبيق القوانين على المخالفين الذين يساهمون في تشويه صورة الولاية هذه الأخيرة التي أصبح لها صيت في الحوض الأبيض المتوسط وذلك قبل أن يكون مصير هذه السكنات مثل تلك التي سبقت.