

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف _ المسيلة

ميدان : علوم الأرض و الكون .
فرع : تسيير تقنيات الحضرية
تخصص : تسيير مدينة.



معهد تسيير التقنيات الحضرية.
قسم تسيير مدينة .

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي
اعداد الطالب : بن سعدية أحمد

تحت عنوان

دراسة نقدية للقانون 15/08 ومدى تطبيقه
دراسة حالة 1200 مسكن

لجنة المناقشة :

رئيسا .	جامعة محمد بوضياف القطب الجامعي	الأستاذ :
مشرفا و مقررا .	جامعة محمد بوضياف القطب الجامعي	الاستاذ : فلوسية لحسن .
مساعد مشرف .	جامعة محمد بوضياف القطب الجامعي	الأستاذ: بن عيسى فاتح توفيق .
مناقشا .	جامعة محمد بوضياف القطب الجامعي	الاستاذ :

السنة الجامعية: 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

الحمد لله الذي بنعمته تم الصالحات و بنوره تنزل البركات نشكر الله العلي القدير و نحمده على ما هدانا و وفقنا اليه في انجاز هذا العمل المتواضع.

فقد قال النبي صلى الله عليه و سلم : « من لا يشكر الناس لا يشكره الله » و عملا بقوله صلى الله عليه و سلم أتقدم بالشكر الجزيل و وافر الامتنان و العرفان الي كل من ساندني في انجاز هذا البحث و اتمامه و اخص بالذكر الأستاذ المشرف الدكتور (**احسن فلوسية**) الذي قبل الاشراف على هذه المذكرة ، كما لا يسعني ان أتقدم بأسمى العبارات الشكر الي الأستاذ المشرف المساعد (**بن عيسى فاتح توفيق**) الذي غمرنا بتوجيهاته و ارشاداته التي قدمها لنا و التي ساعدني في انجاز هذا العمل.

و أتقدم بوافر التقدير الي أعضاء لجنة المناقشة الذين شرفون بقبول مناقشة المذكرة و الحكم عليها.

مع شكري و تقدير لجميع أساتذة قسم تسيير المدينة الذين لم يبخلوا علينا بالنصح و العطاء طيلة المنشور الدراسي فجزاهم الله عنا كل خير.

كما لا يفوتني في هذا المقام أن اتقدم بخالص الشكر و التقدير لكل من أسهم برأيه و شجعنا و لو بكلمة طيبة لإخراج هذا البحث الي خير الوجود من الأساتذة و زملاء .

وشكرا للجميع



إهداء



أحمد الله على جزيل نعمه وأشكره شكر المعترف لمننه و أصلي وأسلم على صفوة أنبيائه محمد صلى

الله عليه وسلم فاللهم لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد إذا رضيت

أهدي ثمرة عملي هذا المتواضع إلى

من قال فيهما الرحمان: <وقضى ربك ألا تعبد إلا إياه و بالوالدين إحسانا>

إلى أول من رأتها عيناى وابتسمت لرؤياى إلى مهجة القلب ومنبع الحنان ومصدر الأمان إلى أحن

قلب وأطيب روح إلى من علمتني مبادئ الأخلاق و الاحترام فكانت لي خير منيرا لي بنور دعواتها

التي رافقتني طوال حياتي إلى الغالية أُمي.

إلى مصدر فخري واعتزازي ومنبع ثقتي بنفسي إلى من رواني من كأس أخلاقه لن أظمأ بعده أبدا.

إلى رمز الكفاح الدائم والعمل الدعوب إلى من شقى وتعب وكد من أجل تعبيد طريق مستقبلي إلى من

كان دوما يشد على يدي وكان سترا وعطاء ومرشدا إلى من غمرني الحب والحنان والعطف والأمان

إليك أبي الغالي.

إلى أستاذي ومشرفي والذي اعتبرته دوما في منزلة والدي الأستاذ لحسن فلوسية و بن عيسى فاتح

توفيق.

إلى أوسمة الشرف على كتفائي وسندي ومأواي وعزتي وعيناى ومصدر فؤادي إلى أعمدة البيت التي

أضل دوما أرتكز عليها إخوتي.

إلى كافة أصدقائي

إلى كل الذين كانوا ينبوع العلم معلمي وأساتذتي من الابتدائي إلى الجامعة

إلى كل طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية خاصة دفعة 2017.

إلى كل مسلم محب لوطنه.

إلى من وسعهم قلبي ولم تسعهم ورقتي أقول عفوا ثم عفوا ثم عفوا إلى من سقط من ذاكرتي سهوا.

أحمد



المخلص :

إن القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها هو موضوع الساعة و من الظواهر السياسية الاجتماعية الثقافية الملفتة للانتباه التي مست معظم المدن الجزائرية في اولى الأخريرة ، و خاصة مدينة المسيلة بسبب عدم اهتمام السكان بهذا القانون هذا ما أثر على عليهم وعلى المدينة من خلال الصورة الجمالية و شكل عمران غير متناسق و ، مما جعلها ظاهرة جديرة بالدراسة و الاهتمام .

تكمّن أهمية هذا الدراسة في محاولة فهم الأسباب الحقيقية التي أدت الى عدم تماشي القانون على ارض الواقع و تحديد الأبعاد و العناصر الاجتماعية منها الاقتصادية و الثقافية التي ساهمت في تفاقمها على مستوى الوطني كما تناولنا موضوعنا دراسة و تحليل القانون 15/08 الرامي الى ايجاد الحلول الناجحة لظاهرة تسوية وضعية البناء من عدة مستويات أهمها التسوية العقارية و اصدار رخص البناء و غيرها

- كما تناولنا في موضوعنا دراسة ميدانية مسة مدينة المسيلة من خلال حي 1200 مسكن الذي شكل نموذج لهذه الدراسة و كذلك الدراسة النظرية في بحث و تنقيب للقانون قواعد المطابقة للبيانات و اتمام انجازها 15/08 الذي وضعه المشرع كآلية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي و الغير مكتمل الذي تشهده المدن الجزائرية و الى أسباب تفاقم هذه الظاهرة على مستوى الوضعية العقارية الامكانيات المادية و الاقتصادية للسكان و كذا على مستوى الثقافي العمراني.

الكلمات المفتاحية :

.التسوية العقارية , القانون 15/08 , شهادة مطابقة , اتمام انجاز البناءات ،

حي 1200 مسكن

مقدمة:

تعد الثورة الصناعية نقطة تحول رئيسية في التاريخ، إذ نجد أن تأثيرها بلغ تقريبا كل جانب من جوانب الحياة اليومية لسكان المعمورة حيث أنه و " بظهور التصنيع توسعت مدن العالم و عرفت نموا حضريا و عمرانيا من خلال توافد النازحين إليها الذين طمحووا إلى تحسين ظروفهم المادية والمعيشية الأمر الذي أدى إلى زيادة سكان الحضر، حيث ظهر النمو الحضري بصورة واضحة منذ بداية القرن 17 م إذ بلغ عدد سكان العالم في عام 1800 م حوالي (906) مليون نسمة ."

ومع هذا التزايد في سكان المدن سواء من خلال النمو الطبيعي أو هجرة السكان فإنه ترتب عنه توسع مجالي تسبب في ظهور مشاكل متعددة و إلى حدوث أزمات في المدن جعلت مختلف المهتمين بالمدينة يسعون إلى إيجاد بدائل كفيلة للحد من هذه الظواهر.

وفي إطار التنمية الحضرية التي سعى إليها وحاول من خلالها العمرانيون إيجاد حلول مناسبة و أنظمة تسيير من أجل التكامل و التناسق الحضري نجد أن سكان المدن عانوا من هذه الظاهرة من خلال ما ترتب عنها من سلبيات أثرت على المدن خاصة ذات التعداد السكاني الكبير حيث يرى الباحثون أنه ومن خلالها كانت بداية ظهور الإسكان الحضري المتخلف خاصة في البلدان النامية و التي تعود إلى سنوات الخمسينات، ومنها بدأ بعد ذلك يتطور، لينتشر أكثر خلال سنوات السبعينات بعد إنتشار ظاهرة الهجرة و التروح الريفي نحو المدن مع بداية ظهور المناطق الصناعية التي شكلت مناطق استقطاب للفئات الريفية التي تبحث عن عمل مما أدى إلى البناء غير قانوني عن طريق وضع يد على العقارات لإنشاء مساكنهم .

و جاء في كتابات دي سوتو "أنه في سنة (1982) كانت نسبة (42 %) من الإسكان الحضري بمدينة ليما يتكون من البناءات غير الرسمية، و أن مناطق الإسكان الحضري غير الرسمي هي في معظمها عبارة عن مناطق إسكان متخلفة لا تتوفر على شروط الحياة الضرورية، و تكون عرضة للأوساخ و الأوبئة

وهنا نجد الجزائر كدولة نامية تشهد زيادة مستمرة في معدلات النمو الحضري بسبب التحولات الاقتصادية و الاجتماعية و الاجتماعية التي تمر بها، فإن الجزائر أثناء المرحلة الاستعمارية كانت تشهد نمو سكانيا بطيئا نتيجة الحروب و سوء المعيشة أما مرحلة الاستقلال شهدت انفجارا سكانيا كبيرا نتيجة لارتفاع نسبة النمو الديمغرافي مما أدى إلى تضاعف سكان المدينة حيث ازداد عدد المهاجرين من الريف نحو المدينة بحثا عن العمل و مستوى أفضل مما جعل واقع المدينة تعاني من مشاكل عديدة من بينها البناء الفوضوي الذي شكل مصدر لكثير من المعيقات التي تقلل من أهمية المخططات العمرانية و بالتالي يؤثر سلبا على التنمية العمرانية حيث تحتل قضية التعمير محور اهتمام شرعي كل دول العالم لأنها تمس بالحضارة و البناء و تقليص دور الفلاحة

كان عاملا هاما ومباشرا في زيادة جذب سكان الريف، وهذا لعدم تقرب الخدمات الاجتماعية إلى سكانه. ومن ثم بدأت تلك المناطق المتخلفة تتسع نطاقاتها وتنتشر أكثر مما مضى فأصبحت الجزائر في أغلب الأحيان غير قادرة على التوسع في نسيجها العمراني، مما اضطر السلطات المعنية من إصدار القوانين 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 جويلية 2008 الذي يحدد مطابقة البنيات أو اتمام إنجازها لتسوية وضعية البناء غير شرعي (البناء الفوضوي).

رغم هذا كله فما زالت الظاهرة مستفحلة إلى يومنا هذا و من بين الأحياء التي تعاني من ظاهرة عدم اتمام البنيات على مستوى مدينة المسيلة حي 1200 مسكن هذا الأخير شكل نموذج الدراسة حديثا في ظل غياب أجهزة المراقبة دون تدابير و إجراءات تطبيقية أو تنظيمية أو ترخيص مسبق و أما هذه الأوضاع نجد السلطات نفسها عاجزة على التحكم في الشر و مراقبة المجال.

الفصل التمهيدي: مدخل عام

- 1- الإشكالية.
- 2- الفرضيات
- 3- اهداف الدراسة
- 4- اسباب اختيار الموضوع
- 5- منهجية وتقنيات البحث
- 6- هيكل ومحتوى المذكرة
- 7- تحديد المفاهيم الاساسية.

1. الإشكالية

يعتبر العمران معيار من معايير تطور الدول أو تخلفها الحضاري ، حيث تسهر جميعها بوضع مقاييس وقواعد تستجيب لها البنايات لغرض إظهارها بمظهر ونسق جمالي، فكلما كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها راقيا، والعكس في حالة الدولة المتخلفة. فتخلفها ينعكس سلبا على مجالها العمراني، وذلك من خلال ظهور البنايات الفوضوية خاصة على حواف المدن و الضواحي.

ومما لا شك فيه ان الجزائر من بين الدول التي يشكل فيها العقار هاجسا خاصة بالنسبة للمالكين له ، لهذا حاز على اهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري من اجل ترقية و المحافظة عليه خصوصا بعد توجهه السياسة العقارية نحو الاقتصاد الحر وهذا ما تجسد في ترسانة كبيرة من القوانين التي اصدرها بداية من سنة 1990 (القانون رقم 90/25 قانون التوجيه العقاري ، القانون رقم 90/29 الخاص بالتهيئة و التعمير). و على هذا الأساس يعرف قطاع السكن وبناء السكنات خاصة الفردية منها بالجزائر العديد من المظاهر التي اثرت على الصورة الجمالية للمدينة، فمن القصدير الي البنايات الهشة والمهدد بالانهيار وصولا الى بنايات غير مكتملة وبدون سندات رسمية وعقود ملكية هذا اصبح من المشاكل التي تورق الدولة و المصالح التقنية على مستوى الجماعات المحلية، بحيث اصبحت الدولة عاجزة عن مراقبة هذه السكنات ورغبة في تسوية هذه البنايات، تدخل المشرع الجزائري محاولة منه لحل هذه المشاكل العويصة والحد منها بإصدار القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد مطابقة البنايات او اتمام انجازها والقضاء على الفوضى العمران والاعتناء بالمظهر الجمالي خاصة بالنسبة للبناءات غير المكتملة بهدف وضع حد لحالات عدم انهاء البنايات .

ونظرا لوجود العديد من التجمعات السكنية و التي اغلبها لا يملك سندات رسمية وبعضها يملك سندات لكنها قد تكون باطلة في نظر القانون او انها غير مدعومة برخصة البناء ناهيك عن وجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية (الناحية الجمالية) او الداخلية فضلا عن الإنتشار الكبير للسكن الفوضوي الذي ادى الى وجود تجمعات غير مهيأة وغير منظمة ولا تتوفر على مختلف الشبكات وتنضج هذه الظاهرة في مدينة المسيلة خاصة في حي (1200) مسكن الذي يمثل نموذج الدراسة حيث يلاحظ به فوضى في العمران والبنايات غير المكتملة والتي افقدت الحي جماله إذ يعود السبب هذه الظاهرة لعدم تسوية الوضعية العقار لأغلب السكنات التي لا يملك اصحابها عقود ادارية وبالتالي فإنها لا

تتوفر على رخص البناء ومعظم البنيات بهذا الحي بدون عقود للملكية وغير مكتملة فمنها السكنات ذات طابق ارضي ومنها ذات طابقين لكن غير مكتملة وجهاتها غير متناسقة وهو الشيء الذي دفعنا بطرح التساؤل التالي:

ماهي الأسباب و العراقيل التي أثرت و حالت دون تنفيذ القانون المحدد لمطابقة البنيات و اتمام انجازها.

2. الفرضيات:

تم طرح فرضيتين حتى يتسنى لنا تبسيط وفهم البحث وهذا مراعاة للمنهجية السليمة

1-2. الفرضية الأولى:

يرجع سبب تأخر الحصول على شهادات مطابقة البنيات إلى عدم قدرة المصالح التقنية بالتكفل بجميع الملفات على مستوى المصالحها .

2-2. الفرضية الثانية:

نقص وعي الساكن بمدى أهمية القانون 15/08 الذي يحدد قوعد مطابقة بنيات و اتمام انجازها وراء سبب عدم تسوية وضعية البناءات و اكمالها .

3. اهداف الدراسة:

محاولة فهم وتحليل القانون 15/08 الذي يعتبر بمثابة الالية التي وضعتها الدول للحد من هذه الظاهر البناء غير مكتمل على مستوى المدن الجزائرية .

تنمية وعي السكان بأهمية هذا القانون 15/08 للوصول الى تحسين الصورة الذهنية للمدينة من خلال تفعيل تطبيق القانون .

4. اسباب اختيار الموضوع:

تعود اسباب اختيارنا للموضوع الى اسباب ذاتية واخرى عملية موضوعية : فالأسباب الذاتية تتمثل في رغبتنا وميولنا للبحث وفي هذا الموضوع ودراسته وذلك نظرا لحدائته يعتبر موضوع الساعة .
اما الموضوعية :

حدائة الموضوع و ارتباطه بالتخصص، حيث يعتبر موضوع تكملة البناءات و القضاء على البناء الهش في الوقت الراهن يمس كل الجوانب منها الاقتصادية والاجتماعية كما يعتبر عامل من عوامل التنمية في المدينة.

5. منهجية وتقنيات البحث:

انطلاقاً من طبيعة الموضوع الذي نحن بصدد دراسته و المتمثل دراسة نقدية للقانون 15/08 ومدى فعاليته فإنه استوجب علينا استخدام المنهج الوصفي، وذلك لوصف الظاهرة و الكشف عنها وتحليلها. كما اعتمدنا على الاستبيان عن طريق الاستمارة التي وجهت لعينة من حي 1200 مسكن حتى نتمكن من الحصول على بعض المعلومات تساعدنا لوصول الى تحليل الفرضيات . وهذا نظراً لحساسية الموضوع، كما قمنا ببعض المقابلات الشخصية مع الهيئات التقنية المعنية ، إضافة إلى هذا فإننا اعتمدنا أيضاً على المعالجة الإحصائية للبيانات من خلال استمارة الاستبيان وهذا للوصول و التحقق من فرضيات البحث. إضافة الى الصور الفوتوغرافية لمنطقة الدراسة

6. هيكل ومحتوى المذكرة:

إن هيكل دراستنا ومحتوى المذكرة يتكون من مدخل عام وجزئين: نظري الاول و تطبيقي الثاني خلاصة عامة و اقتراحات وتوصيات.

تضمن المدخل العام كل من المقدمة، الإشكالية، الفرضيات، الهدف من البحث، أهمية الدراسة، . **الفصل الأول:** يندرج تحت عنوان سياسة المدينة في الجزائر ويتكون من ثلاث محاور:

المحور الاول : السياسة المدينة في الجزائر .

المحور الثاني: القانون التوجيهي للمدينة 06/06 .

المحور الثالث :أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في البناء و التعمير

الفصل الثاني: القانون 15/08 دراسة تحليلية ونقدية

الفصل الثالث وفيه قمنا بدراسة تحليلية عمرانية لمدينة المسيلة و دراسة تحليلية لحي

1200 مسكن

7. تحديد المفاهيم الاساسية للبحث:**7-1. التخطيط الحضري:**

هو محاولة تهيئة المناخ الذي يسمح للتجمعات بإيجاد الوسائل الضرورية لتحقيق إطار معيشي ملائم للسكان بحيث تتوفر فيه أسباب الراحة والرفاهية داخل المدن¹.

¹- عبد الرزاق احمد سعيد صعب ، التخطيط الحضري للمدينة بين التطبيق و النسيان ، العدد 07 ، 2009 ، ص162.

2-7. المجال العمراني:

هو عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية والصناعية والإدارية.

3-7. العقار:

العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف. وقد عرف العقار في القانون المدني الجزائري في المادة (683) على أنه " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا من ذلك فهو شيء منقول"¹ ننف على معنيين لكلمة العقار هما:

لغة : العقار هو كل ملك ثابت له اصل كالأرض و المنزل و متاع البيت و خيار كل شيء و جمعه عقارات .

اصطلاحا : العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ، و غير قابل للنقل منه الى مكان اخر بدون تلف.

4-7. مسح الاراضي:²

هي التقنية الرامية الى اعداد مسح الأراضي العامة في جميع انحاء التراب الوطني تقوم بها مديرية مسح الأراضي حيث تتلخص مهامها حسب المادة (05) من المرسوم التنفيذي (234/98) المعدل بمرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 12 فبراير 1992 بما يلي:

- تنفيذ اعمال التحقيق العقاري خاصة برسم الحدود وطبوغرافية
- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري
- تحضير العقود والملفات المتعلقة باشغال للجان مسح الاراضي
- القيام بتحرير مخططات مسح الاراضي العام و الوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار .

5-7. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو اداة للتخطيط العالي و التسيير الحضري يحدد التوجهات الاساسية لتهيئة العمرانية للبلدية المعنية اخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ، و مخططات التنمية

¹ ، القانون رقم 08 المادة 40 المتضمن قانون الاجراءات المدنية المؤرخ في 2008/02/09. العدد 21 ص 25 الجريدة الرسمية
² - المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ 21 جمادى الاول عام 1410 الموافق 1989/12/19 المعدل و المتمم و المتضمن اعداد مسح الارض العام ، العدد 54 ، الجريدة الرسمية .

و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط الشغل الاراضي مجسدا في نضام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية.¹

6-7. مخطط شغل الارض pos:

يعرف مخطط شغل الأراضي على أنه عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ و الأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة و الصلاحيات لاستعمال الأراضي².
هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية و وسيلة لتخطيط المجال الحضري , يهدف الى تحديد القواعد العامة بالتفصيل وكذا حقوق استخدام الارض و ذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة².
المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي و البناء عليها وفقا لإطار محدد .

7-7. عقد الملكية :

هو سند او مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا يثبت حق ملكية العقار بعد اتمام إجراءات تسجيلية وشهره ويعتبر الحجة الدامغة لحق تملك العقار.³

8-7. السكن :

هو كل مبنى مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة ، مكون من أية مادة بناء كانت ، و يتكون من طابق واحد أو أكثر و له سقف يستخدم للسكن الفردي أو الجماعي ، له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص الى جميع أو اغلبية مشتملاته مثل المنازل .

9-7. المخالفات العمرانية:

هي كل مخالفة في المجال الحضري اذا لم تتطابق القوانين المتعلقة بالعمران الذي يحدث نتيجة لعدم امكانية الحصول على رخصة بناء و المخالفات التي تحدث رغم وجود رخصة و تشمل الدراسة تحليل الاسباب و العوامل التي تؤدي الى مخالفات البناء التنظيمية مثل عوامل اقتصادية اجتماعية و سياسية و عوامل اخرى لها علاقة بالتشريعات و سلوكيات المواطنين ثن نخرج على اثار المخالفات

¹- انظر الى المادة 17 من القانون 29/90.

²- القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

³- القانون المدني الجزائري ، الباب الاول ، الحقوق العينية الاصلية.

التنظيمية على البيئة العمراني مثل : الاثار البيئية و الصحية من حيث شروط السكن الصحي و خصوصية و التعديت على الشوارع و الاثار الاجتماعية و تأثيرها على الطابع المعماري و العمراني.¹

7-10. الرقابة

تعرف الرقابة على انها عملية يتم من خلالها التأكد من ان كل شيء يسير في المنظمة وفقا لمجموعة من الخطط و التعليمات الموضوعة و الصادرة اضافة للمبادئ المعتمدة ، وتكون موجودة بطريقة تمكن المواطن من الكشف عن مواضع الضعف فيها و كذلك تصحيحها ، و البعض الاخر يعرفها على انها وظيفية ادارية تهتم بقياس اداء و اسلوب الرقابة المثالية في المنطقة، من خلال التنبؤ بالمشكلات التي ستحدث قبل وقوعها و محاولة تحديدها و تجنبها ، و للرقابة ثلاث انواع : الادارية ، القضائية ، السياسية ، و يقوم كل واحد منها بمراقبة وجهات معينة و مختلفة.²

7-11. التسوية العقارية

و يسميها البعض بقانون العقارات في الجزائر (15/08) هو القانون رقم (08-15) المؤرخ في 20 يوليو 2008 حيث يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام إنجازها يعد أحد القوانين الجديدة المتعلقة بمجال العمران والهندسة التي تهدف الى تسوية وضعية البناء غير المتحصلة على شهادة المطابقة والتي تم إنجازها قبل سنة 2008 ووضعت حد نهائي لمشكل البناء الفوضوي نتيجة البناء بدون رخصة وعدم احترام مخطط العمران³

7-12. المطابقة:

هي عبارة عن وثيقة إدارية تجسد من خلالها الرقابة البعدية و قد نظمها المشرع في عدة قوانين متعلقة بالتهيئة و التعمير من بينها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد من (73) الى (78) تحت عنوان : " المراقبة و المخالفات و العقوبات و المرسوم التنفيذي (91 /176) المتضمن تحديد كفاءات تحضير و منح شهادة المطابقة في المواد من (54) الى (60). كما أنها تعتبر وسيلة

¹ - لقد جاء القانون 04/06 المؤرخ 14/08/2004 المتضمن إلغاء المواد 50-51-52-53-54 من المرسوم التشريعي المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس فيما يخص مخالفات قواعد الهندسة المعمارية و التعمير وطبيعة المخالفات وذلك بإضافة رقم الصفر (0) لكل غرامة خاصة بكل مخالفة

² - <http://mawdoo3.com> تعرف الرقابة ، 2017/03/16 ، 22.00.

³ - القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد المطابقة للبناء و اتمام إنجازها الجريد

مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص لبناء لأحكام هذه الأخيرة أي مدى احترام المرخص لهم بالبناء لأحكام ومواصفات رخصة البناء الممنوحة.¹

وهي الوثيقة الادارية التي تتوجها العلاقة بين الجهة المانحة لرخصة البناء و المستفيد منها تشهد فيها الادارة بموجب سلطتها الرقابية السابقة و البعدية او اللاحقة (وتؤكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص البناء على تصميم المقدم لهذا الغرض و المرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما با الوثائق والمستندات الادارية و التقنية الازمة .

7-13. البناء الاشرعي

هو النوع الخاص من السكن الحضري الموجود على هوامش الحواضر أو حتى في الأوساط الحضرية ، حيث يتميز عن باقي أنواع السكن بخصائص سوسيو إقتصادية متنوعة فسكان هذا النوع من السكن هم غالبا من الطبقة الوسطى الذين لم يعد بإمكانهم إقتناء سكن لائق بسبب تقهقر مستواهم الإقتصادي.²

¹ - المادة 2 من قانون 15/08، المرجع السابق .

² منتدى القانون العقاري: أسباب البناء غير الشرعي، الاحد 2012/01/01

الفصل الأول: سياسة المدينة

في الجزائر

تمهيد

- 1- . سياسة المدينة: التعريف والأهداف
- 2- . أبعاد وحدود سياسة المدينة
- 3- . آليات سياسة المدينة
- 4- القانون التوجيهي للمدينة
- 5- . أهداف القانون التوجيهي للمدينة.
- 6- أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في البناء والتعمير.
- 7- أهم الهيئات المتدخلة في تنظيم عملية البناء

تمهيد :

تعاني المدينة الجزائرية اليوم من عدة اختلالات و في مختلف المجالات العمرانية الاجتماعية الاقتصادية وغيرها حيث أن عدم تكافؤ الفرص في المدن الجزائرية أدى إلى اختلال في الكثافات السكانية من الشمال إلى جنوب وزاد من هجرة السكان وهذا ما أدى إلى خلق فوضى في المدن الجزائرية وانتشار العمران الفوضوي نتيجة الحاجة إلى العقار و رغم وجود قوانين تتعلق المدينة و ضوابطها إلا أن هذه القوانين لم تعد فاعلة لعدم تماشيها مع تطور المدينة الجزائرية كل هذا أدى إلى صدور مشروع سياسة المدينة و القانون التوجيهي للمدينة.

1. سياسة المدينة: التعريف والأهداف¹

يمكن تعريف هذه الأخيرة على أنها سياسة عمومية بين وزارية مندمجة وتشاركية وتعاقدية، يتم وضعها من طرف الدولة والجماعات المحلية بإشراك القطاع الخاص والمجتمع المدني في إطار يضمن تناسق وانسجام مختلف الرؤى والتدخلات في المدينة مع احترام صلاحيات كل طرف، وذلك من أجل تطوير مدن مستدامة واندماجية ومنتجة ومتضامنة من خلال :

✚ دعم دورها كأقطاب للتنمية ومجالات لإنتاج الثروة وخلق فرص الشغل.

✚ تحسين إطار العيش في المناطق الحضرية التي تعرف عجزا في السكن والتجهيزات ونقصا في الولوج إلى الخدمات.

✚ إعادة إحياء القطاعات الحضرية التي تفتقد للتنافسية.

من خلال هذا التعريف، يمكن اعتبار "سياسة المدينة" سياسة استباقية وتأطيرية وتوجيهية للأنسجة الحضرية المختلفة من المركز القروي الصاعد إلى المدينة الكبيرة مرورا بالمدن الصغرى والمتوسطة، تقوم على ركيزتين أساسيتين :

✚ انخراط الدولة بثقلها في تخطيط وتديبر المدينة وتحديد ماهيتها وحدودها بغية توفير إطار عيش ملائم للسكان الحضرية يكفل لها حقها في المدينة.

1- وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة، "تشارك وبناء تشاركي من أجل أجراة مستدامة لسياسة المدينة"، الحوار الوطني سياسة المدينة، أبريل-ماي 2012،

اعتماد مقاربة أفقية، في إطار رؤية شمولية مندمجة وتعاقدية تعتمد على مبادئ الحكامة الجيدة والتشاور، يتدخل في صنعها مختلف الفرقاء السياسيين و التقنيين المتواجدين في نسيج حضري معين، من دولة وجماعات ترابية ومجتمع مدني وقطاع خاص، من أجل التوافق حول مشروع حضري يجعل من المدينة فضاء لإنتاج الثروة وتحقيق النمو، وللتضامن الاجتماعي والتوازن بين مختلف الفئات الاجتماعية من خلال العدالة الاجتماعية وبين الأحياء المكونة لهذه المدن عبر الاهتمام بالمرافق والخدمات العمومية والتنقلات الحضرية .

2. أبعاد وحدود سياسة المدينة¹

إن غاية سياسة المدينة هو تغيير فضاء عيش المواطن والمواطنة من أجل أن يشعر بالرضى، وبالتالي يشعر بالانتماء لهذا الفضاء وهذا من شأنه أن يدفعه إلى النهوض بواجباته هو أيضا اتجاه هذا الفضاء. لذا، فإن أبعاد سياسة المدينة هي شاملة للجوانب المجالية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية والحضرية، وغيرها من المجالات .

كما أن مجالها الترابي يمكن أن يشمل مجالا حضريا بأكمله، من مركز حضري صاعد إلى غاية المدينة الكبيرة، كما يمكن أن يشمل حيا أو بعض الأحياء من هذه الفضاءات الحضرية بغرض ربطه بالنسيج الحضري وتيسير استفادته من جميع الخدمات الموجودة في المدينة .

3. آليات سياسة المدينة²

إن نجاح سياسة المدينة يتوقف على القدرة على تفعيل مجموعة من الآليات، سواء منها القانونية أو المؤسساتية أو المالية .

ففي المجال القانوني، أضحت الاشكالات التي تعرفها العديد من المدن فيما يتعلق بالقدرة على تعبئة العقار وعلى إنتاج وثائق التعمير واحترامها ومواجهة المضاربات العقارية تفترض إعادة النظر في مجموعة من النصوص القانونية ولاسيما قانون التعمير، وكذا إعادة النظر في السياسة العقارية المتبعة.

¹ - عبد الكريم اشيون ° سياسة المدينة في المغرب ° بيان 02 مارس 2012.

² - www.politiquedelaville.ma

أما في المجال المؤسساتي، فترتبط فعالية سياسة المدينة بالآليات المؤسساتية التي يتعين أن توكل لها مهمة تنزيل وتبعية وتقويم هذه السياسة. فبينما يرى فريق من المختصين ضرورة إحداث مؤسسات خاصة - وكالات أو مندوبيات المديرية الإقليمية أو جهوية... الخ - تتولى تنزيل نهج "سياسة المدينة" على مستوى المدن، يرى فريق آخر أن توكل هذه المهمة للجان تنسيق خاصة بين وزارية .

أما من الجانب المالي، فنجاح أو فشل هذه السياسة يرتبط حتما بالقدرة على تعبئة الموارد المالية الضرورية والمستدامة اللازمة لتفعيل برامج ومخططات سياسة المدينة. هذا إلى جانب التوفر على موارد بشرية مؤهلة .

4. القانون التوجيهي للمدينة¹:

القانون رقم 06/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006

يندرج مشروع هذا القانون في سياق استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وحماية الفضاءات الحساسة وتثمينها وترقيتها. ويقوم هذا المشروع على عدد من المبادئ والاعتبارات تتمثل في وضع إطار تشريعي منسجم يضمن ترقية المدينة.

ويكرس هذا النص مبدأ التشاور والتكامل في إعداد الاستراتيجيات المتعلقة بسياسة المدينة والإسهام في إنجاحها وترقية الاقتصاد الحضري والتنمية المستدامة وتجسيد مهام المراقبة ومتابعة كافة النشاطات المتعلقة بسياسة المدينة مع التركيز على الخدمة العمومية والشفافية والعمل والتضامن وتعزيز حضور الدولة وتطبيق القانون وتحديد إطار مؤسساتي وتنظيمي لتسيير المدينة وتحديد صلاحيات الفاعلين ودورهم، التقليل من الاختلالات في المناطق الحضرية ومراقبة توسع المدن واعتماد قواعد التسيير والتدخل والاستشارة تقوم على مبادئ التعاقد والشراكة وتنويع مصادر التمويل للتنمية المستدامة للمدينة وإنشاء مصدر للمدينة يتولى تخطيط سياسة المدينة ومتابعة تنفيذها.

5. أهداف القانون التوجيهي للمدينة:

يحتوي القانون التوجيهي للمدينة على تسع وعشرين (29) مادة مقسمة الى ستة (6) فصول:

¹ - مدونة العمران في الجزائر

المادة الأولى : و تتضمن أهداف القانون التوجيهي للمدينة.

وقانون التوجيهي للمدينة أهداف تصب كلها في الرقي بالمدينة الجزائرية ومن بين هاته الأهداف ما يلي

• يهدف هذا القانون إلى تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة .

• تقليص الفوارق بين الأحياء و ترقية التماسك الاجتماعي

• القضاء على السكنات الهشة و غير الصحية

• التحكم في مخططات النقل و التنقل و حركة المرور داخل محاور المدينة وحولها

• تدعيم الطرق والشبكات

• ضمان توفير الخدمة العمومية و تعميمها

• حماية البيئة

• الوقاية من الأخطار

• ترقية الشراكة والتعاون بين المدن

• اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية و العالمية

• تحقيق التنمية المستدامة

• الحفاظ على البيئة الثقافية

• ترقية الوظائف الاقتصادية للمدينة

• اعادة هيكلة و تأهيل النسيج العمراني و تأهيله

• تصحيح الاختلالات الحضرية

• المحافظة على المساحات العمومية و المساحات الخضراء و ترقيتها

• تدعيم وتطوير التجهيزات الحضرية

6. أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في البناء والتعمير:

6-1- قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990:

صدر القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير في الجزائر لينظم بشكل تام و شامل مجال التهيئة و التعمير في ظل التطورات التي استوجبتها صدور دستور 1989 الذي حدد نمط جديد للنظام السياسي في الجزائر و تغيرت بموجبه القوانين تطبيقا للنص الدستوري حيث الغي القانون رقم 29/90 رقم 02/82 و الأمر رقم 01/85 المصادق عليه بموجب القانون رقم 08/85 المؤرخ في 12/11/1985 و تضمن هذا القانون ثمانية فصول:

- الفصل الأول: تناول مبادئ العامة للقانون
- الفصل الثاني: تطرق القواعد العامة للتهيئة و التعمير
- الفصل الثالث: تناول أدوات التهيئة و التعمير
- الفصل الرابع: نص على الأحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء حتى التراب الوطني.
- الفصل الخامس: حدد فيه عقود التعمير.
- الفصل السادس: وضع حالات التي يقلم فيها السياج.
- الفصل الثامن: أحكام الخاصة و انتقاله

كما تضمن هذا القانون وضع قواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظائف السكن و الفلاحة و الصناعة و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المساحات و المواقع المعمرة على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة و التعمير.

6-2- القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير:

جاء هذا القانون لتعديل أحكام قانون التهيئة و التعمير الواردة على أدوات التهيئة و التعمير و القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، فأضاف إليها تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجيا و شروط البناء عليها من اجل حماية أكثر للنسيج العمراني من مختلف الكوارث الطبيعية و التكنولوجيا و

زيادة المراقبة و التحري لرصد المخالفات التي تشوه الإطار المبنى و ذلك بتحديد و توضيح لدور كل من مفتشي التعمير و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

6-3- لقانون 15/8 المؤرخ في 20/07/2008 قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها:

على ضوء الواقع الذي فرض تواجد العديد من البناءات غير المطابقة للمواصفات القانونية للتعمير و كذلك الورشات الأبدية غير المنتهية و الافتقاد الشبه الكلي للتناسق المعماري لمدننا و غياب الجاذبية و المنظر الجمالية لها دفع كل هذا بالمشروع الجزائري من اجل إصدار القانون 15/08 في مجال المراقبة البعدية من اجل إيجاد حلول لتحقيق البناءات الفوضوية الواسعة الانتشار ، و كذلك تعديل و سد بعض الفراغات التي أغفلتها أحكام التهيئة و التعمير عن طريق استحداث أجالا لتنفيذ رخصة البناء و نص على إمكانية تسليمها ، كما انه أضاف إلى ملف طلب رخصة البناء شهادة الربط بالشبكات و التهيئة بالنسبة لمشروع البناء الواقع ضمن التجزئة ، كما وضع بعض العقوبات على الأشخاص المخالفين لمحتوى هذا القانون.

7- أهم الهيئات المتدخلة في تنظيم عملية البناء :

تعتبر الجزائر من بين الدول التي تولي اهتماما بالغا و غاية كبيرة لقطاع البناء و التعمير ، و يرجع ذلك لكون المجال الحضري هو المستقبل لموجات النزوح الريفي ، و قد نتج عن هذا الانتقال الديمغرافي مجموعة من المشاكل و التحديات الأمر الذي استلزم وضع إطار قانوني ملائم ينظم المجال الحضري و إحداث هيئات و مؤسسات تمار اختصاصات و مهام في ميدان البناء و التعمير التي تتمثل في :

7-1. البلدية :

البلدية في الجزائر هي الهيئة القاعدية لهم الإدارة العامة للدولة ، فهي الأرضية الأساسية التي يرتكز عليها الحكم بالنظر لدورها الفاعل في رفع كفاءة الأداء الإداري و التنموي للدولة و في تقريب الإدارة من المواطن ، بما يسمح بتنمية المجتمع و تحقيق الرفاهية ، حيث يستند عملها على مبدأ اللامركزية الذي يعطي للجماعات المحلية حزمة من المهام و الاختصاصات التي تسير بسهولة و سرعة اتخاذ القرار على المستوى المحلي البعيد عن السيطرة الإدارة المركزية ، و مع ربط هذه الاختصاصات و المهام بتحقيق

السياسات و الأهداف الإنمائية في الإطار القومي للدولة كما أنها هيئة ديمقراطية تمثيلية لان مجلسها ينتخب من السكان المحليين عن طريق الاقتراع المباشر ، و بذلك فهي تعبر بكفاءة عن تطلعات السكان و اختياراتهم¹.

و نظرا لأهمية البلد فقد أسندت الدولة الأدوار الأولى لها في سياسة البناء و التعمير لما لها من مردود فاعل في توفير الخدمات و المرافق و المنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة و تحسين البيئة الحضرية و ذلك من خلال أدوات التهيئة و التعمير و هما : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.

و للبلدية عدة تقنيات و إجراءات تستخدمها لحماية البيئة و الحفاظ عليها ، فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بممارسة الشرطة الإدارية المتعلقة بالتعمير بمنح التراخيص الضرورية في هذا المجال. و التراخيص هو الإذن الصادر من الإدارة المختصة للقيام بعمل ما ، و تقدم التراخيص حسب الشروط المنصوص عليها في قوانين التعمير و البناء و هي عبارة عن خمس رخص أساسية تختلف من حيث أحكامها وقواعد الحصول عليها و دراستها من طرف الجهات المختصة (البلدية) و من أهمها رخصة البناء و رخصة التجزئة كلاهما منظماتان في قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير و الرخص و أخيرا قانون 15/08 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها.

2-7. الوكالة العقارية:

هي هيئة عمومية تقوم بتسيير الممتلكات الموجودة أو تعزم اكتسابها طبقا لدفتر الشروط المنصوص عليها في القانون الذي مدد إنشاء هذه الوكالة طبقا لمرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 و عليه فالوكالة المحلية لتنظيم و التسيير العقاري هي مؤسسة عمومية ذات الطابع صناعي و تجاري تقوم بشراء و بيع الأراضي و تهيئتها ، تنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية او البناء و التعمير :

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجمع الاحتياطات العقارية طبقا لتوجيهات مخططات التعمير و التوجيه و تعليماتها.

- تكليف من يقوم بالدراسات و الأشغال بتهيئة المناطق السكنية و الصناعية.

1-محمد الهادي لعروف،التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية،ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية،قسنطينة،10،9،جانفي2008

- تساعد السلطات المحلية و المصالح المعنية في مراقبة المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة
- التي تتكفل بها الوكالة تبعا لتعليمات مخطط التهيئة .
- تسهر على برمجة أعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها و على تنفيذها.
- تساعد أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير و أدواتها بإعدادها و تنفيذها و ذلك في إطار مهمتها العامة و في حدود إمكانياتها أن تقوم بترقية الأراضي المفرزة و المختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التهيئة و التعمير المقررة ، أو تكلف من يقوم بترقية ذلك.

3-7. شرطة العمران:

يستعمل هنا مصطلح شرطة التعمير بمفهوم الضبط الإداري أي تلك السلطات التي يمنحها القانون لجهة إدارة معينة قصد ضبط و تنظيم عمل و نشاط معين بواسطة الإذن أو المنع أو الأمر ، و يهدف الضبط الإداري إلى الحفاظ على النظام العام في مختلف القطاعات الحياة ، فمجال حماية البيئة و المحيط يتطلب وضع نظام لضبط الإداري الذي يتسم بالصرامة نظرا لأخطار المترتبة عن كل إهمال لمجال التهيئة و التعمير .

و تتمثل مهام وحدات شرطة العمران في السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية ، و على تطبيق القوانين و التنظيمات في مجال العمران و كذا المساعدة في إطار تطبيق و احترام النصوص المنظمة لتدخلاتها فهي مكلفة ب :

- السهر على جمال المدن و التجمعات و الأحياء.
- فرض رخص البناء لكل أشكال البناء.
- منع كل أشكال البناء الفوضوي .
- السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية.
- تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي.
- السهر على احترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البناءات و فتح الورشات.
- محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة و النظافة و الصحة العمومية و تحرير المحاضر ضد المخالفين يعد المعاينة.

- كما أن شرطة العمران تمارس نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة (البلدية الولاية) و في حالة تسجيل مخالفة العمران ، يتعين على العون المؤهل تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختص.

7-4. الوكالة الوطنية للتعمير:

تم إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 و تكون هذه الوكالة بمثابة قطبا للكفاءة و الخبرة التقنية لصالح الدولة و الجماعات المحلية ، و هي ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالاستقلال المالي ، و تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة توضع تحت وصاية وزارة السكن.

و يتمثل الدور الرئيسي في القيام لحساب الدولة و الجماعات المحلية بكل مهمة خاصة بإدارة المشروع ، و انجاز دراسات المقارنة و إعداد و متابعة المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية و التجزيئات و المناطق الحضرية الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها ، و دراسة و إعداد المخططات العمرانية و القيام بكل دراسة ذات صلة بتطوير المجتمعات و المناطق الريفية.

كما أنها أداة أساسية للدولة في مجال إعداد مخططات التهيئة و التعمير مهمتها اقتراح كل الدراسات أو التحليلات الاستشارية التي من شأنها تدعيم عمل الدولة و الجماعات المحلية و الهيئات المعنية أو المهمة في المبادرة و تنفيذ أو متابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في مجال امتصاص السكن الهش ، و تقديم المساعدة في إطار مهامها للسلطات و الهيئات المعنية في مجال الدراسات.

الخلاصة

من خلال الدراسة النظرية لهذا الفصل والذي تم فيه عرض سياسة المدينة في الجزائر والقانون التوجيهي للمدينة 06/06 فإننا وجدنا ان المدن الجزائرية تعاني من عدة اختلالات في مجالات مختلفة العمرانية الاجتماعية الاقتصادية وغيرها حيث أن عدم تكافؤ الفرص في المدن الجزائرية أدى إلى اختلال في الكثافات السكانية من الشمال إلى جنوب وزيادة من هجرة السكان وهذا ما أدى إلى خلق فوضى في المدن الجزائرية وانتشار العمران الفوضوي نتيجة الحاجة إلى العقار و رغم وجود قوانين تتعلق بالمدينة و ضوابطها إلا أن هذه القوانين لم تعد فاعلة لعدم تماشيها مع تطور المدينة الجزائرية كل هذا أدى إلى استصدار سياسة المدينة ومشروع القانون التوجيهي للمدينة.

حيث غياب واستبعاد وتهميش هذه القوانين يؤدي إلى ظهور الكثير من المشاكل الحضرية للمدن منها على سبيل المثال بروز بناء لفوضوي و تشوهات المؤثرة على المشهد الحضري والتي تنعكس سلبيا بصورة مباشرة على المظهر الخارجي للمدينة وبالتحديد على المشهد الحضري الذي يبرز الوجه الحقيقي للمجتمعات الحضرية المتقدمة.

الفصل الثاني : القانون 15/08 دراسة

تحليلية ونقدية

تمهيد

- 1- تعريف القانون 08-15
- 2- المبادئ الاساسية للقانون
- 3- أهداف القانون 15/08
- 4- قانون مطابقة البناءات
- 5- طبيعة شهادة المطابقة
- 6- مجال تحقيق المطابقة البناءات و اتمام انجازها
- 7- الشروط المتعلقة بمطابقة البناءات
- 8- إجراءات المطابقة والإتمام.
9. الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة.
- 10- دراسة طلب تحقيق المطابقة
- 11- لهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البناءات
- 12- الجزاءات والعقوبات المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة
- 13- دراسة نقدية للقانون 15/08

تمهيد:

تعتبر القوانين الأداة الفاعلة في حماية المدينة من جميع المشاكل والمخاطر التي تواجهها فالمشروعون قاموا بإنشاء مجموعة من القوانين واللوائح التي تحمي المدينة، ومن بينها قانون مطابقة البناءات وتسويتها 15-08 من إحدى أهداف قانون مطابقة البناءات 15-08 هو الرقي بالجانب الجمالي للمدينة الجزائرية، لذلك أعطى أهمية بارزة في تطبيقه. ففي هذا الفصل قامنا بتعريف قانون مطابقة البناءات وإبراز جميع الجوانب للحالات المنصوص عليها في هذا القانون.

1. تعريف القانون مطابقة البناءات واتمام انجازها 15/08:

القانون 15/08 الموقع من طرف رئيس الجمهورية المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليوسنة 2008، و الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية رقم 44 والذي يحدد موضوعه قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها

2. المبادئ الاساسية للقانون مطابقة البناءات واتمام انجازها 15/08 :

أكد المشرع في هذا القانون على عدة مبادئ تشكل مجتمعة نقاط ارتكازية لعملية مطابقة البناءات بهدف الوصول الى الاهداف المتوخاة منه . اذ ركز بصورة اساسية على اربعة نقاط رئيسية هي الارضية و البناية و الاستغلال و المظهر الخارجي . انطلاقا من التأكيد:

- ان انشاء أي تجزئة او مجموعة سكنية يكون محل طلب مسبق لرخصة التجزئة . كما لا يجوز الترخيص بالبناء داخل هذه التجزئات الا بعد الحصول على شهادة الربط بشبكات و التهيئة
- ان انشاء أي بناية مرتبط كذلك بالحصول المسبق على رخصة البناء التي يجب ان تنجز في الآجال المحددة لذلك و الزامية اتمام أي بناية وتحقيق مطابقتها وعلى كل مالك او متدخل اتخاذ الإجراءات التي تكفل ذلك.

- لا يمكن شغل او استغلال أي بناية قبل اتمام انجازها و الحصول المسبق على شهادة مطابقة التي تبين الانتهاء التام من الاشغال وفق المخططات المصادق عليها في رخصة بناء كما أكد على ان شهادة المطابقة هي بمثابة تصريح بشغل او استغلال البناية أكد القانون على ان المظهر الجمالي للبنائة من الصالح العام

3. أهداف القانون مطابقة البناءات واتمام انجازها 15/08:

يهدف هذا القانون الي الرقي بالبيئة العمرنية و البصرية للمدينة الجزائرية من خلال المحاولة الرقي بالاطار المبني ووضه حد للفوضى العمرانية التي تشهداها احياؤنا ,وذلك من خلال البحث عن سبيل و التنظيمات القانونية التي تسهر على وضع حد لحالة عدم انهاء البناءات و القضاء على تلك الوجيهات الشاحبة و الورشات غير المنتهية و العمل على تحقيق مطابقة البناءات المنجزة او تلك التي هي في طور الانجاز و المخالفة لقواعد التعمير و البناء وذلك من خلال محاولة وضعها ضمن اطار قانوني وتنظيمي ما يسمح بشغلها واستغلالها في وضع سليم وذلك بغرض البحث عن السبل الكفيلة بترقية الاطار المبني و الرفع من قيمته المعمارية و الجمالية و البحث عن الانسجام بين مختلف المباني المشكلة له.

4. شهادة مطابقة البناءات :

هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة¹

5. طبيعة شهادة المطابقة:

تخول رخصة البناء الترخيص بتشييد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت انجازها ومطابقتها للمعايير التقنية². حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة فهي ملازمة لرخصة البناء³، حيث تنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 91-176 طبقا لحكام المادة 75 من القانون 29-90 المؤرخ في ديسمبر 1990 يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء وكذا المادة 75 من القانون 90 التي تنص " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء

¹ - عبد الرجمان عزاوي , الرخص الادارية في التشريع الجزائري , دكتوراه دولة القانون , كلية حقوق , جامعة الجزائر 2005 2006 ص 633

² - حمدي باشا عمر , نقل الملكية العقارية دار هومة , الجزائر , 2009, ص 9

³ - حمدي باشا عمر , حماية الملكية العقارية الخاصة , الطبعة السابعة , دار هومة , الجزائر , 2009, ص 103

بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي "حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة¹

يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة² ، حيث أن شهادة

المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

الواقع أن السبب في عدم حصول المالك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هذه إنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة للتجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عند المعاينة التي دعاهم إليها المعني بطلبه لهذه الشهادة وبالتالي يكون منجز البناء قد جنى على نفسه.

حتى أن إقامة بناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقا للأصول الفنية والمبادئ القانونية والاشتراطات البنائية تعد مخالفة تقتصر على مجرد عدم استخراج الترخيص الأمر الذي لا يمكن معه الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال. مجال تحقيق مطابقة البناءات.

6. مجال تحقيق المطابقة، البناءات و اتمام انجازها :

تنص المادة 14 من قانون 08-15 على انه يمكن تحقيق المطابقة البناءات التي انتهت بها اشغال البناء او هي في طور الاتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية اذ توافرت فيها على شروط المحددة لهذا القانون³

6-1. البناءات المعنية بالمطابقة:

تشكل البناءات المعنية بالمطابقة⁴ فيما يلي:

¹ عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، دكتوراه دولة قانون، كلية الحقوق-

² المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المورخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع

³ - المادة 14 من القانون 08-15

⁴ - انظر الي المادة15 من القانون 08-15

البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب، ونظرا لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.

البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الإنجاز غير أن مواصفات الإنجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة.

البنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الإنجاز بدون رخصة، وقام بإتمام البناية، وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند، غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء.

البنائات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير.

2-6. البنائات غير القابلة للمطابقة¹: بالرجوع الى احكام المواد 16-37-39 من القانون 08-

15 نستكشف مجموع البنائات غير مؤهلة لتسوية وهي كالآتي :

البنائات المشيدة بصفة تخالف القانون الامن

البنائات التي تشوه المنظر العام للموقع بشكل خطير

البنائات المتواجدة في مواقع تعرقل تشيد المباني ذات المنفعة العامة

البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالموقع المحمية

البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها:

البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي

باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

¹ - انظر الي المادة 16 من القانون 08-15 -

7. الشروط المتعلقة بمطابقة البناءات:

كما أضافت المادة 18 من نفس القانون شروط أخرى لتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها يتم حسب وضعية حالة كل بناية، وذلك من خلال مراعاة الحالات الآتية:

7-1. الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:

ويتعلق الأمر بملكية العقار، أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية وهو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة.

7-2. احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:

بمعنى أن يكون مشروع البناية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء، بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.

7-3. تخصيصها أو استعماله:

لاسيما فيما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، أي ألا يتنافى النشاط مع موقع البناية.

7-4. موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات:

وذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء والغاز والماء وشبكات الصرف الصحي والطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية ... الخ ولكي تتم عملية التسوية بشكل صحيح يستوجب على المكلفين بعملية التسوية أن يكونوا على دراية تامة بجميع العناصر التي يتكون منها كل صنف من البناءات، من خلال الاستعانة بالتقارير والتحقيقات التي يقوم الأعوان المؤهلين وأن يقوموا بدراساتها ليتمكنوا من الحكم على بناية بأنها قابلة للتسوية أم لا¹، وهذا ما سنتطرق له في الفرع الموالي.

8. إجراءات المطابقة والإتمام.

يقصد بالإجراءات هي مجموعة تدابير المتخذة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء الغير شرعي في هذه المرحلة يعترض قانون 08-15 ان وضعية العقار قانونية و انه قد تم تسويتها، يمنح سند سلطة و لقد بين الإجراءات الخاصة بتحسين المطابقة كل من القانون 08-15 المتعلق لتحقيق مطابقة البناءات و

1- انظر، تعليمة رقم/ 1000 أ.خ. و/و.س. و. 2009 /، بتاريخ 10/09/2009، تبين تطبيق أحكام القانون 08-15

إتمام انجازها و المرسوم التنفيذي 09-154 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة الغير الشرعية أولا دراسة طلب تحسن المطابقة ، ثانيا البث في إجراء تحقيق المطابقة.

8-1. التصريح بالمطابقة:

نصت المادة رقم 03 من المرسوم 09-154 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح في مطابقة البناءات يجب ان يسحب المصرح استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناءة و هذا ما نص عليه أيضا المرسوم 74-07 المتعلق بالشروط الانتاج المعماري كل من المالك و صاحب المشروع المتدخل المؤهل الذين قاموا بتشيد البناءات غير الشرعية بأن يتقدموا أمام رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص من اجل التصريح لمطابقة تلك للبناءات في شكل طلب تسوية يحزر على 05 نسخ ضمن محرر نموذجي يوفره البلديات يحتوي على 06 أقسام من معلومات.¹

8-2. يتضمن التعريف بالمصرح

و يتم فيه ذكر المعلومات حول شخصية الطالب ان كان طبيعي أو معنوي بمعنى الاسم و اللقب، تاريخ الميلاد، اسم الوالد، عنوان.

8-3. يتضمن التعريف بالنيابة محل المطابقة

حيث يدقق المصرح بدقة صورة البناءة الغير شرعية و حالة تقدم الأشغال بها مثلا أصرح أنني شرعت في انجاز بناءة ، طبيعتها عنوانها ، اسم البلدية ، الولاية و هي أما:

✓ البناءة غير متممة يحصل صاحبها على رخصة البناءة و نذكر فيه:

الطبيعة القانونية للأرضية لمراجع رخصة البناء، رقم القرار، ممضي من طرف تاريخ تسليم، تاريخ انتماء الأجل الممنوح، الأشغال و نذكر فيها اذا كانت مطابقة أو غير مطابقة لها و نذكر فيها الهيكل اذا كان متمم أو غير متمم كذلك بالنسبة للواجهات اذا كانت متممة أو غير متممة و نذكر أيضا التهيئات الخارجية اذا كانت متممة أو غير متممة.

✓ بناءة متممة غير مطابقة لرخصة المسلمة و تم فيه:

▪ تحديد الطبيعة القانونية للأرضية.

¹ المادة رقم 03 من المرسوم 09-154. الجريدة الرسمية رقم 27 المؤرخ في 6مايو 2009

- مراجع رخصة البناء، تحديد رقم القرار، من طرف ن تاريخ التسليم ن تاريخ انتهاء الصلاحية.
- الإجراء غير مطابقة: نذكر فيها مساحة الأرضية المبنية، الهيكل عدد الطوابق، الواجهات ان كانت رئيسة أو جانبية أو خلفية.
- حالة تقدم الأشغال.
- ✓ بناية متممة بدون رخصة ، و يذكر التصريح ما يلي:
- الطبيعة القانونية للأرضية، المساحة الأرضية المثبتة و عدد الطوابق.
- ✓ بناية غير متممة بدون رخصة بناء :
- نذكر فيها الطبيعة القانونية للأرضية، المساحة، المساحة الأرضية المبنية.
- حالة تقدم الأشغال و نذكر فيها ان كان الهيكل متمم او غير متمم الواجهات ان كانت متممة أو غير متممة و التهيئة الخارجية متممة أو غير متممة.
- تحديد وثيقة المطابقة المطلوبة
- أي مبنى طبيعة العقد أي طبقا للقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الاستفادة إما من :
- ✓ رخصة البناء.
- ✓ رخصة إتمام.
- ✓ شهادة المطابقة.
- ✓ رخصة بناء على سبل التسوية.
- ✓ رخصة إتمام الانجاز على سبل التسوية.¹
- ✓ للشروع في المطبقة يتأتى مثلا التعهد بالقيام بأشغال المطابقة البناية و اتمام انجازها في الأجل الذي منح لي:
- يتضمن توقيف الأشغال:
- بالنسبة للبنىات غير متممة يذكر فيه أصرح بشرفي يتوقف الأشغال و استأنفها حتى احصل على عقد التعمير.

¹ - للقانون رقم 08-15. المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليوسنة 2008 الذي يحدد مطابقة البنيات او اتمام انجازها الجريدة الرسمية رقم 44

▪ يتضمن الاكتسابات التكميلية

أي أن يتعهد المصريح بالتقدم لطلب شهادة المطابقة و التزامه المتمثل في السكن أو اشغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة.

▪ الرأي المحلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية

يجب أن يدون التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي ، برقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا .

9. الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة:

نصت المادة 25 من قانون 15/08 في فقرتها الأخيرة أنه يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل وثائق ثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية لتكفل بالبناء في إطار هذا القانون زيادة على عناصر المعلومات المنصوص عليها في هذه المادة" يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على ما يأتي¹:

9-1. بالنسبة للبنيات غير المتممة ومطابقة لرخصة البناء المسلمة:

يقصد بالبناية غير المتممة: هي بناء الذي لم تكتمل به أشغال الواجهات أو شبكات التابعة له إذ يجب على المصريح أن يضيف في الملف المرفق بالتصريح في حالة طلبه برخصة إتمام الإنجاز على وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة أن تشييد البناية سابقة على تاريخ 03 /08/ 2008 يضاف إليه الوثائق المحددة للمادة 04 من مرسوم التنفيذي 154/09 المحدد لإجراءات تنفيذ تصريح لمطابقة البنيات وهي:

الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده المهندس المعماري المعتمد

مناظر فوتوغرافيا للواجهات والمساحات الخارجية للبناية

أجل إتمام البناية يقيمه مهندس المعماري المعتمد عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام

الإنجاز.²

¹ المادة 25 من قانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليوسنة 2008 الذي يحدد مطابقة البنيات او اتمام انجازها الجريدة الرسمية رقم 44

² المادة 29 من قانون 15/08. المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليوسنة 2008 الذي يحدد مطابقة البنيات او اتمام انجازها الجريدة الرسمية رقم 44

9-2. طلب رخصة إتمام إنجاز فيما يخص البناية الغير متممة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة :

حيث يحتوي الملف في هذه الحالة على ما يلي:

- ✚ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة
- ✚ مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها
- ✚ وثائق مكتوبة وبيانية يعيدها المهندس المعماري ومهندس مدني معتمدان في ما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.

✚ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية

✚ أجل إتمام البناية بقيمة مهندس المعماري طبقا لنص المادة 29 من قانون 15/08

التي تنص على ما يلي : " يقيم الأجل الذي يمنح فيه رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنائيات غير المتممة في مفهوم المادتين 19-22 و هذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها "غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

✚ أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية ذات استعمال السكني.

✚ إثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبناية ذات استعمال التجاري أو خدمات أو حرفي.

✚ أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية ذات استعمال المزدوج السكني والتجاري والخدمات

✚ . أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية الخاصة بتجهيز عمومي.

✚ ويسري حساب الآجال المذكورة سابقا ابتداءا من تاريخ التبليغ المعني بها من طرف رئيس

المجلس الشعبي البلدي.

9-3. طلب شهادة مطابقة بالنسبة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة :

في هذه الحالة يجب أن يحتوي الملف على ما يلي:

✚ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

✚ مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 500/1

✚ المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 50/1

✚ مخططات الهندسية المدنية للأشغال المنجزة مع أحد الخصوصيات الفيزيائية

والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.

✚ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.¹

4-9. عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية للبنية متممة غير حائزة على رخصة البناء:

كما جاء في نص المادة 21 من قانون 15/08 "يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البنية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة بناء وبالتالي يحتوي الملف في هذه الحالة على ما يلي:

✚ وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبنية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص رخصة البناء.

✚ بيان وصفي للأشغال الذي تم إنجازها.

✚ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

5-9. طلب رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية لبنية غير متممة والغير حائزة على رخصة البناء:

يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية حسب الشروط والكيفيات

المنصوص عليها في هذا القانون صاحب البنية غير متممة الذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل حيث في هذه الحالة يجب أن يحتوي الملف على ما يلي:

✚ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية

✚ أجل إتمام البنية يتم تقديره للمهندس المعماري معتمد

✚ وثائق المكتوبة والبيانية والمخططات الهندسية المدنية للبنية تبيين الأجزاء الباقي وإنجازها

معددة بشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

ملاحظة:

في جميع هذه الحالات يتم إعداد التصريح لخمس (05) نسخ طبقا للاستمارة و يعد استفتاء المصرح للملف المذكور في المادة 04 من مرسوم 154/09 يتم إيداع بالتصريح بالمطابقة مع طلب

¹ المادة 04 فقرة 2 من مرسوم 154 /09 الجريدة الرسمية رقم 27 للمورخ في 6 مايو 2009.

التسوية على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة وهو ما نصت عليه المادة 05 من مرسوم السابق "يودع التصريح لتحقيق مطابقة بناية مرفق حسب الحالة بأحد الملفات المذكورة في المادة 04 لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ إيداع وهوية المصريح.

عند إيداع التصريح بمطابقة البناية الذي يخص بناية غير متممة أن يعلم المصريح رئيس مجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال وتسليمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة حسب النموذج الملحق بهذا المرسوم.

10. دراسة طلب تحقيق المطابقة

حيث تمر دراسة التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء غير شرعي مع قواعد التعمير على مستويين:

1-10. مستوى المصالح التعمير للبلدية

2-10. وعلى مستوى ولاية مديرية التعمير والبناء

1-10. على مستوى المصالح التعمير البلدي:

قبل تطرق إلى دراسة الطلب لا بد من معرفة الهيئة المتابعة والتحقيق. فرق المتابعة والتحقيق في مفهوم هذا القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 هي مجموعات من موظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية، وللمصالح المكلفة بالتعمير للبلدية حسب نص المادة 02 من مرسوم 156/09.¹

حيث أنه يمكن أن تتشكل الفرق من 03 إلى 04 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات، حيث يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية في أجل 08 أيام التي تلي إيداع تصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح² وذلك من أجل إجراء طلب التسوية والتحقيق

¹ مرسوم تنفيذي رقم 15/09 مؤرخ في 07 جمادي الاول 1430 الموافق ل: 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج رقم 27.

² المادة 28 من مرسوم 09/ الجريدة الرسمية رقم 27 للمؤرخ في 6 مايو 2009. 154.

من مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التصريح مع حقائق البناية والأشغال على الأرض الواقع، حيث أنه في حالة تسجيل عدم المطابقة فيجب تحرير محضر عدم المطابقة يثبت واقعة البناء الفوضوي.¹

نظرا للعدد الهام لطلبات، يجب وضع شبك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لغرض استقبالها وتسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض. ويتم قبول كل ملف كامل تم إيداعه في 05 نسخ.

حيث تكلف الفرق بالمتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات إنجاز البنايات، فقد يقومون بالبحث عن مخالفات القانون رقم 15/08 .

متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بالتحقيق المطابقة والمعاينة.

معاينة حالة عدم مطابقة البنايات.

المتابعة والتحقق في استئناف أشغال البنايات.²

وحسب نص المادة 09 من مرسوم 15/09 يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي (4) نسخ من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة والرأي معلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية في أجل (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع تصريح من أجل دراسته، ويحتفظ بنسخة على مستوى البلدية.

حيث أن قانون 15/08 يعاقب بغرامة من خمسة آلاف (5000) إلى عشرة آلاف (10.000) كل من يقوم بفتح ورشة إتمام إنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام إنجاز هذه العقوبة في حالة ما تطابقت عملية الزيارة مع ضبط المصرح ببنايه غير متممة، وفي حالة العود تضاعفت الغرامة.³

ملاحظة:

يجب أن تشير المصالح التقنية للبلدية عند إمكان في المحضر لطبيعة القانونية لقطع أراضي المعنية.

¹ غربي إبراهيم: البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، الجزائر، 2012/2011، ص 106.

² المادة 04 من مرسوم تنفيذي 09/ الجريدة الرسمية رقم 27/المورخ في 6 مايو 2009.154.

³ المادة 89 من قانون 15/08.

10-2- دراسة على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية:

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حسب نص المادة 28 فقرة 02 من قانون 15/08 بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، ويتم إفادة أحد أعوان قسم البناء والتعمير على مستوى الولاية لتحقيق ميدانيا من مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من تصريح وشهادات، ويجب تحقق من مدى التزام صاحب الطلب بتوقيف عن الأشغال وذلك بالنسبة لحالة أشغال البناء غير منتهية.

تقوم مديرية التعمير والبناء المكلفة بدراسة التصريح بجمع الموافقات والآراء من:

✚ المصالح المكلفة بالأموال الوطنية.

✚ المصالح الحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات استعمال الصناعي أو التجاري، وعلى العموم كل البنايات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البنايات المخصصة لسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق.

✚ مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو مواقع المصنفة في إطار التشريع معمول به.

✚ مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من قانون 1.29/90.

تعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب ويجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملف يلحق بطلب الرأي وهذا ما نصت عليه المادة 30 من قانون

15/08 تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على:

- التصريح كما تقدم به المصرح
- الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية
- الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشاراتها.
- رأي مصالح الدولة مكلفة بالتعمير.

وفي جميع الحالات على مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية إبداء رأيها

خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف مصالح التعمير للبلدية.

¹ المادة 11 من مرسوم 15/09.

حيث أنه بعد إعداد هذه الملفات إعطائها رقما ترتيبيا تبرز فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح مكلفة بالتعمير وبعد إعداده وترقيمه يتم إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشئة طبقا للمادة 32 في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.¹

11. الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البناءات

سنتطرق في هذا المطلب إلى التعرف على اللجنة الدائرة المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البناءات من خلال معرفة تشكيلتها وكيفية سيرها أولا واللجنة الطعن وتشكيلتها وكيفية سيرها ثانيا.

11-1. لجنة الدائرة

يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 155/09 تشكيلتي لجنتي الدائرة والطعن المكلفتي بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها.

تشكيلته لجنة الدائرة

تشكل لجنة الدائرة من:²

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا
- رئيس القسم الفرعي لتعمير والبناء.
- مفتش الأملاك الوطنية
- المحافظ العقاري المختص إقليميا.
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.
- رئيس القسم الفرعي للرأي.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية
- ممثل مديرية الثقافة للولاية

¹ المادة 31 من قانون 15/08.

² المادة 02 من مرسوم التنفيذي رقم 155/09 جمادى الاولى 1430 الموافق ل 02 مايو 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها ج.ر رقم 27، ص 37.

▪ ممثل الحماية المدنية

▪ رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية

▪ ممثل مؤسسة سونلغاز.

يمكن لجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها.

كما نصت المادة 03 من المرسوم على أنه " تحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من

الوالي"، وفي حالة انقطاع أحد الأعضاء، يتم استبداله حسب الأشكال نفسها

كيفية سيرها

▪ الأمانة التقنية:

نصت المادة 4 على ما يلي:

لجنة الدائرة في إطار سيرها، أمانة تقنية تكلف بما يأتي:

استلام إيداع ملفات كلب تحقيق مطابقة البناءات.

تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعا لتاريخ وصولها.

تحضير اجتماعات لجنة الدائرة.

إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء لجنة مرفقة بجدول الأعمال.

تحرير محاضر ومدونات أخرى.

تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص

إقليميا.

إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.

اجتماعات (دورات):

تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية وفي كل مرة كلما دعت

الحاجة إلى ذلك، يبلغ الرئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى

الأعضاء قبل 8 أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.

المداولات:

تصح المداولات لجنة الدائرة إلا بحضور 3/2 من أعضائها على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز 8 أيام الموالية.¹

حيث تنص المادة 8 " تتخذ قرارات اللجنة الدائرة بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير .

اختصاصات:

تقوم لجنة الدائرة بدراسة الملفات المتعلقة بطلبات التسوية المخول إليها من قبل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على أساس المعلومات المقدمة من قبل صاحب التصريح والآراء المعللة من قبل المصالح التقنية والإدارات التي تمت استشارتها والرأي المعلل لمصالح التعمير بالبلدية وكذلك الرأي المعلل لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

كما أن عمليات الدراسة قد تتطلب الاستعانة ببعض التحقيقات الإضافية على أرض الميدان كالخبرة، فقد نصت المادة 06 على أنه " يمكن للجنة أن تطلب أي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال في إطار دراسة الملفات.

ولهذا الغرض تلتزم كل من أعوان البلدية أو قسم البناء والتعمير أو هيئة مختصة أو الاستعانة بخبير لتوضيح بعض المسائل التقنية الغامضة، كما يجب على هذه اللجنة من خلال دراستها أن تأخذ بعين الاعتبار المسائل المذكورة في المادة 18 من القانون 15/08 والمتمثلة في:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.
- تخصيصها واستعمالها.
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.²

مع ضرورة الفصل بين طلبات تسوية القاعدة العقارية من جهة أولى، وطلب تسوية البناية من جهة ثانية وتبعاً لنتائج الدراسة والتي يجب ألا تتجاوز 03 أشهر ابتداءً من تاريخ استلام لجنة الدائرة ملفات

1- المادة 07 من مرسوم التنفيذي 155/09، ص الذي يحدد كيفية سير لجنة الطعن المكلفة بمطابقة البناءات الجديدة الرسمية رقم 27 الصادرة بتاريخ

2009/05/6

² قانون 15/08، ص 22.

التسوية، فإن هذه الأخيرة تفصل في نهاية أعمالها فإذا كان ملف طلب تحقيق المطابقة يستوجب التسوية المسبقة للعقار، يجب على اللجنة أن تشير إلى ذلك في محضر، في هذه الحالة يجب على رئيس اللجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود ملكية.¹

12- الجزاءات والعقوبات المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة :

لقد وضع المشروع عدة عقوبات في مجال المخالفات المترتبة في حق شهادة المطابقة وأكد على هذه العقوبات في العديد من قوانين التهيئة والتعمير حيث تعددت أنواع المخالفات موضوع العقوبات كما يلي عقوبة تشييد بناية دون رخصة بناء فكل من يقوم بتشيد بناية دون رخصة بناء يطالب بإصدار شهادة مطابقة ، يعاقب بالعقوبات التالية حسب نوع المخالفة :

✚ يعاقب من يوم بتشيد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك العمومية الوطنية بغرامة مالية قدرها 1000 دينار جزائري

✚ يعاقب بغرامة لمالية قدرها 500 دينار كل من يقوم بتشيد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الخاصة الوطنية او الملكية الخاصة التابعة للغير

✚ ويعاقب كذلك بغرامة مالية قدرها 1000 دينار من يقوم بتشيد بناية على ارض خاصة دون رخصة بناء والتي تمكنه من الحصول على شهادة مطابقة

✚ كما يعاقب بغرامة مالية من 5000 إلى 50000 دينار كل من لا يقوم بتحقيق المطابقة في اجل محددة

✚ كما يعاقب بغرامة من 2000 الى 50000 دينار كل من يشتغل او يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها أي قبل الحصول على شهادة مطابقة ، في حالة عدم الامتثال المخالف يمكن ان يصدر ضده حكم بعقوبة حبس لمدة 6 اشهر الى عام وتضاعف الغرامة ، ويعاقب بغرامة من 5000 دينار الى 20000 دينار وبغلق الورشة كل من لم يوقف فورا الاشغال تطبيقا لاحكام هذا القانون وكل من يقوم بالربط النهائي والمؤقت للبنية الغير قانونية بشبكات الانتفاع العموي دون حصول مسبق على شهادة المطابقة يعاقب لغرامة مالية من 50000 إلى 100000 دينار

¹ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة 06 سبتمبر 2012 المتضمنة بتسيط كفيات تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها لفائدة المواطنين صادرة من وزارة السكن و العمران، ص 84.

+ وتطبق العقوبة المنصوص عليها على المقاول الذي أنجز أشغال الربط وعون المؤسسة الذي رخص بذلك ، وفي حالة العودة تضاعف الغرامة كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل على هذا الأخير المصاريف + وكل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الاشغال يعاقب بغرامة من 10000 إلى 50000 دينار وفي حالة العودة تضاعف الغرامة .

13- قررات عامة ونقد للقانون 15/08 :

ان عملية التسوية البيانات غير الشرعية تكتسي طابعا إلزاميا كما ذكرنا في عنصر دراسة طلب تحقيق المطابقة رغم انها لا تتحرك إلا برغبة و طلب حائز البناء بالرغم من أن المادة 68 من قانون 15/08 تنص أن " تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية ، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعة السكنية أو ورشات انجاز البنايات¹ " الا أن نقص الفعالية لهذه الهيئة المكلفة بمواجهة المخالفة من اجل القضاء على المخالفات أدى إلى عدم تطبيق القانون على أرض الواقع و السبب في ذلك يرجع إلى عدم تشديد العقوبات و تنفيذها في مجال مخالفة العمرانية اضافة الى هشاشة التي توجد بالقانون نفسه .

و لعل من أسباب عدم تطبيق هذا القانون على أرض الواقع هو احتواء مجمل النصوص القانونية المنظمة له في نقص أو عدم انسجام فمن خلال تحليلنا للقانون في هذا الفصل و بالضبط في عنصر تعريف بمطابقة البنايات وجدنا أن قانون مطابقة البنايات 15/08 يتميز بأسلوب شامل لتسوية إذا أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبنية و الوضعية العمرانية لها بأثر رجعي ، فحق البناء هو متفرع عن الملكية و بالتالي لا يمكن أن تتم التسوية بخلاف ذلك و لا تخلو هذه الميزة لإجراء تحقيق المطابقة من الإشكال و الغموض عند معالجة طلب تسوية الوعاء حيث أن وزارة السكن و العمران قد تقدمت بمشروع 15/08 لوحدها نجد في المادة 94 من قانون مطابقة البنايات غير شرعية 15/08 ان بعض من أحكام تحقيق المطابقة إلزامية و استثنائية حيث تنص على أن " ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنايات و إتمام انجازها كما تنص عليه أحكام هذا القانون في أجل 5 سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية غير أن أحكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و 3 و 4 و 6 و 7 و 8 و 10 و 11 و 12 و 54 و 68 و 93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول " غير أنها لم تكن مجددة

¹ - المادة 68 من قانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها الجريدة الرسمية رقم 44

وفعالة و يرجع إلي عدم تنظيم و انسجام القانون فقانون واحد يتضمن نوعين من أحكام الدائمة و المؤقتة¹.

وفي هذا الاطار يجدر بنا ذكر ان عملية البناء استحدثه بعض الرخص و الشهادات كما ذكرنا في الفصل الأول بعنوان سياسة في الجزائر حتى يتمكن الساكن المدينة من تلبية حاجياتهم وهنا نجد ان المادة رقم 04 من قانون 15/08 تنص على تمنع تشيد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات الذهبية إذ لم تنتهي بها الأشغال " الشبكات و التهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة².

المادة 61 من القانون 15/08 تنص كذلك على أن يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق و شبكات الانتفاع العمومي كما ذكرنا في الفصل الأول تحت عنصر شهادة مطابقة البناء أن طالبي الشهادة " شهادة المطابق " قد يتعرضون للتعسف الإدارية بالأخص من طرف رئيسا المجلس الشعبي و البلدي ، و ذلك لأسسا غير و جبهة و بالتالي قد تحرمهم من حقهم في السكن و الربط بمختلف الشبكات " كهرباء و قنوات الغاز و غيرها من الشبكات المختلفة " حيث يكفي لصاحب البناية التقرب من المؤسسات الاقتصادية العمومية المكلفة بتسيير موارد الكهرباء و الغاز ، و تقديم طلب الربط رفق رخصة من رخصة البناء و التصريح بنفح ورشة الأشغال³.

في الاخيرة نجد ان ما ينتفي مع محتوى القانون و ما أدى إلى التقليل و عدم فعالية القانون على أرض الواقع و التشجيع بطريقة غير مباشر الاكتراث بإتمام البناء و بقاء ورشة البناء مفتوحة و دائمة على المستوى الوطني .

ونجد ايضا القانون من الناحية النظرية جيد و به مواد رديعة و اخرى تنظيمية تساعد على تحقيق الانسجام الحضري و اتمام أشغال البناء و اعطاء في الأخير صورة جمالية للمدينة .
لكن مواد هذا القانون غير مطبقة و لا توجد علاقة تكاملية و انسجام و تنسيق بين المصالح المذكورة في القانون التي تسهر على تحقيق و تطبيق هذا القانون ابتداء من مصالح البلدية الى الدائرة الى المصالح الأخرى.

1- المادة 94 من قانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها الجريدة الرسمية رقم 44
2- المادة رقم 04 من قانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها الجريدة الرسمية
3- المادة 61 من القانون 15 /08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها الجريدة الرسمية رقم 44

هناك عدم احترام عدة عناصر من بينها :

المدة الزمنية التي ستغرقها ملف طلب للدراسة

ركود الطلبات لدى مصالح البلدية المعنية وقت كبيرا ثم يتم تحويلها الى الدائرة

مدة الدراسة لدى لجنة الدائرة كبيرة و قد تصل الى عدة أشهر .

عدم وجود جدية و مصداقية في الدراسة للملفات .

كان المفروض أن يتم دراسة و تحليل مثل هذه العناصر على مستوى تطبيق هذا القانون وهل هناك بالفعل دراسة حقيقة و تم اصدار شهادة المطابقة أو رخصة البناء ... الخ

الخلاصة:

من خلال الدراسة النظرية لهذا الفصل تبين لنا ان القونيين الأداة الفاعلة في حماية المدينة من جميع المشاكل والمخاطر التي تواجهها فالمرشعون قاموا بإنشاء مجموعة من القوانين واللوائح التي تحمي المدينة، ومن بينها قانون مطابقة البناءات وتسويتها (15/ 08) من إحدى أهداف قانون مطابقة البناءات (15/ 08) هو الرقي بالجانب الجمالي للمدينة.

يعتبر قانون مطابقة البناءات وتسويتها من أهم وأبرز القوانين العمرانية التي قامت الدولة الجزائرية بإصداره، ويهد هذا القانون إلى الحد من الانزلاقات والمشاكل التي تعاني منها مدننا، وإعطاء حلول لتلك البناءات التي لم تستكمل ولم تسوى وضعيتها العقارية، بشرط إنهاءها، وباستكمال عملية التسوية وإنهاء الورشات، ينتج لنا مباني مشطبة مما ينعكس وبصورة مباشرة على المشهد الحضري للمدينة، فيساعد في ترفيته وتطويره.

الفصل الثالث: دراسة تحليلية شاملة للمدينة والحي

تمهيد

تقديم البلدية

2-الدراسة التاريخية

3-الدراسة العمرانية

4- تقديم الحي

5-موقع الحي وحدوده

6-الملكية العقارية

7-المنافذ والحركة المرورية

8-طبوغرافية الارض

7- العوائق

8- المحيط المجاور

9- شكل الحي

10- الشطر منجز من مخطط شغل الارض (6)

11- الاطار المبني والغير مبني

12- دراسة الاطار غير مبني

14-طبيعة النسيج العمراني

16-الدراسة الثقافية

17-الكهرباء والانارة العمومية

18-شبكة صرف صحي

19- تحليل استمارة الاستبيان

20- استمارة الاستبيان خاصة بمختصين في المجال

21-تفسير النتائج على ضوء الفرضيات

تمهيد

تكتسي عملية التحليل أهمية كبيرة في جميع الدراسات والأبحاث العلمية غير أن أهميتها أكبر بالنسبة للدراسات العمرانية فهي محور ارتكاز في هذا المجال من أجل الوصول إلى تفسيرات منطقية وواقعية للظواهر المدروسة, لذا يتعين علينا إجراء دراسة تحليلية لمدينة المسيلة محل الدراسة ودراسة أيضا تحليلية للحي من أجل إعطاء صورة واضحة ومتكاملة عن الوضعية التي تشهدها البنايات والمجال العمراني بصفة عامة للمدينة.

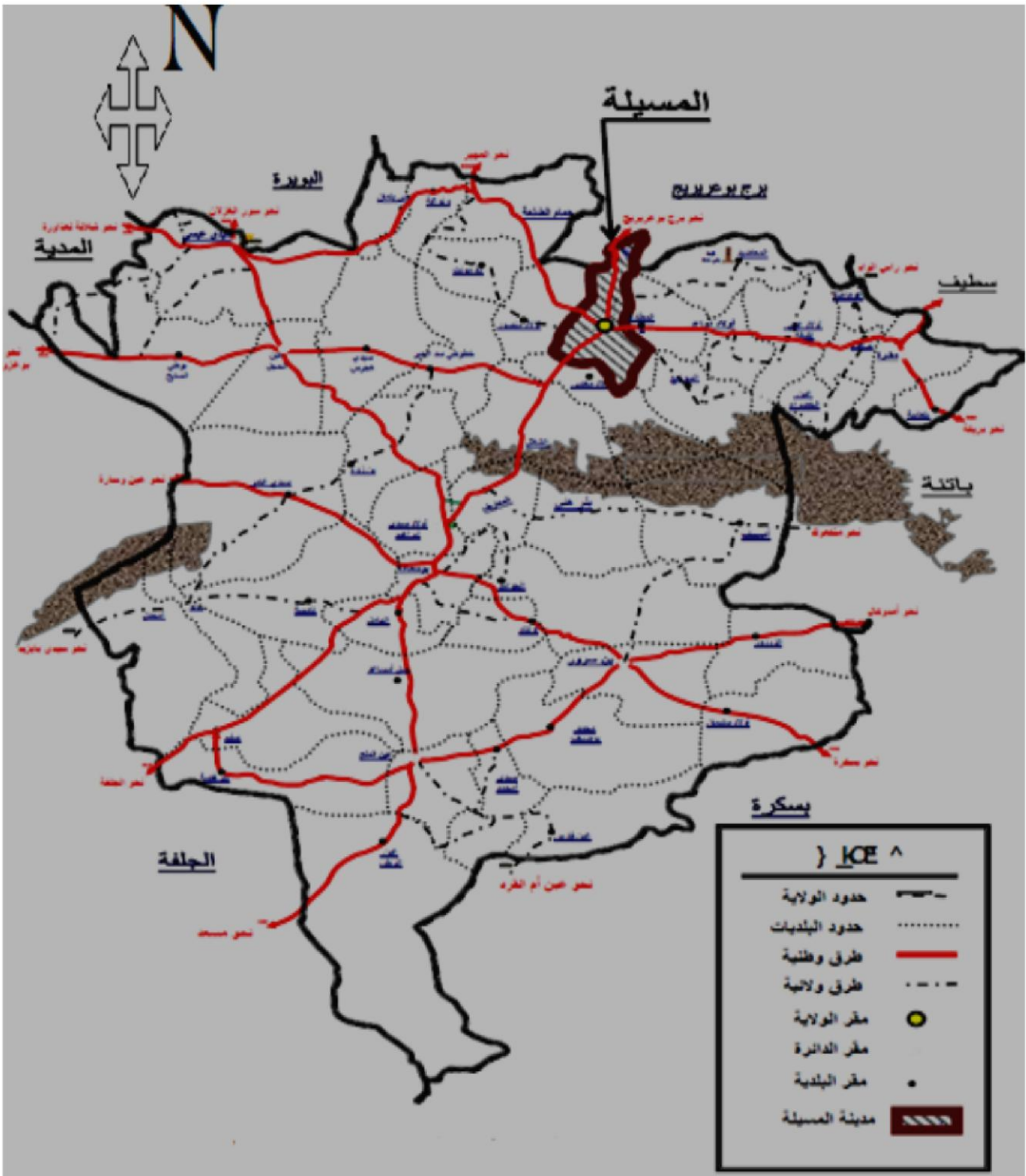
1-تقديم المدينة:**1-1.الموقع الجغرافي:**

تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض وسط الحضنة حيث تحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40 والطريق الوطني رقم 45 بالإضافة للطريق الوطني رقم 60 والمجرى الماضي (واد القصب) من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة نشأة وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن . وتقدر مساحة مجال منطقة الدراسة 233 كلم تبعد حوالي 170990 نسمة حسب تعداد 2014 المعدل 733 نسمة/كلم

1-2.الموقع الاداري :

بلدية المسيلة هي احدى البلديات الـ 47 لولاية المسيلة حسب التقسيم الاداري لسنة 1984 م يحدها من الشمال بلدية العرش التابعة لولاية برج بو عريبيج ومن الشرق بلدية المطارفة ومن الجنوب الشرقي بلدية السوامع ومن الغرب بلدية اولاد منصور اما منم الناحية الجنوبية الغربية بلدية اولاد ماضي.

الشكل رقم (01): الموقع الإداري لبلدية المسيلة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

2-الدراسة التاريخية :

عرفت مدينة المسيلة تغيرات عديدة خلال عملية نموها (نشأتها),ومرت عليها دول وشعوب خلال حقبات زمنية معينة.

انطلاقا من تشكل النواة الأولى وتوسعها واستغلال المجال .ولضبط ديناميكية التطور المجالي وكذا وتيرة النمو ,قمنا بتسليط الضوء على أهم ما ميز المراحل التاريخية بمختلف معالمها , وذلك بمخططات وصور تجسد ما كانت عليه في الماضي .

2-1.المرحلة الأولى (ما قبل 1830م):

وتنقسم هذه المرحلة إلى فترتين¹

الفترة الرومانية: استوطن الرومان منطقة المسيلة نتيجة لخصوبتها ووفرة إنتاجها من الحبوب وكانت تدعى آنذاك " زابي جستيانيا " غير أن هذه المدينة اندثرت في الوقت الحاضر ولم تبقى لها معالم واضحة حالياً وتسمى المنطقة في وقتنا الحالي " بشيلقة " وتقع على بعد 3 كلم شرق المدينة حيث شكلت هذه الفترة قطب للنمو و قدرت مساحة هذه الفترة 30 هكتار

الفترة الثانية 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 استقر بالمدينة وشرع في إعادة بناء المدينة وسميت بمدينة سيدي بوجملين .

فترة الأتراك: دخلها العثمانيون سنة 1500م خلال هذه الحقبة أقيم حي الكراغلة والذي يعتبر امتداد لكل من حي الشناوة ورأس الحارة والجعافرة , حيث عرفت هذه الفترة توسع غير مستمر على مسافة 3كلم من بشيلقة في الاتجاه الشمالي الغربي ,وكذلك تشكل أقطاب لنمو حيث قدر التوسع في هذه الفترة ب 11,5 هكتار

2-2.المرحلة الثانية (1841م-1962م):

وتنقسم إلى فترتين²:

أ- الفترة الأولى (1830م- 1954م): تتميز هذه الفترة بدخول الاستعمار الفرنسي وقيامه ببناء أول ثكنة عسكرية بالمدينة على الضفة الغربية من الواد سنة 1855م, وتحولت المدينة إلى مركز إداري ،

وفي هذه الفترة شهدت المدينة توسعاً عمرانياً امتد نحو الجهة الغربية من الواد، وكان ميلاد حي العرقوب و الكوش، والجعافرة شرقاً والملاحظ في هذه الفترة أيضاً هو هجرة السكان من الأرياف خاصة بعد الحرب العالمية الأولى، والتي لقيت تشجيعاً كبيراً من قبل المستعمر، وكان من آثار هذه الهجرة انتشار بعض التجمعات السكنية لاسيما بالناحية الشرقية .

وقد قام المستعمر بإنشاء عدة مشاريع تتمثل في شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالإضافة إلى إنجاز مستشفى سنة 1950م حيث عرفت هذه الفترة توسع غير مستمر وذلك لوجود عائق طبيعي و الذي هو واد القصب الذي تشكل من خلاله خط النمو , وقدّر هذا التوسع في هذه الفترة ب 1,30 هكتار.

ب- الفترة الثانية (1954م-1962م): شهدت هذه الفترة توسع النسيج العمراني للمدينة نحو الجهة الغربية على الخصوص ضمن خطة منظمة, ويتمثل هذا التوسع في البنايات الحالية بوسط المدينة ذات النمط الأوربي، تشمل هذه البنايات في معظمها تجهيزات تعليمية وإدارية وتجمعات سكنية جلها للمعمرين آنذاك ، إضافة إلى محطة البنزين الواقعة في الجزء الجنوبي من المدينة .

3-2. المرحلة الثالثة بعد 1962م:

وتنقسم هذه المرحلة بدورها إلى ثلاث فترات هي¹:

أ.الفترة الأولى (1962م-1974م): خلال هذه الفترة عرفت المدينة هجرة ريفية كبيرة نحوها فور خروج الاستعمار, نتج عنها انتشار ظاهرة البناء الفوضوي على محيط المدينة مما دفع بالسلطات المحلية إلى تخصيص مناطق سكنية في إطار البناء الذاتي المخطط وتميزت هذه الفترة بظهور حي وعواع المدني، كما تم إنجاز حي 500 مسكن و 300 مسكن، وهذا قصد إسكان العائلات المنكوبة نتيجة زلزال 1965م، هذا كله من الناحية الغربية لمركز المدينة، وتميزت أيضاً هذه الفترة بميلاد حي لاروكاد بالناحية الشرقية للمدينة على طول الطريق الوطني رقم (40) . وفي هذه المرحلة كان التوسع غير مستمر وذلك لظهور عدة أقطاب مثل حي 500 مسكن وحي 300 مسكن والسبب هو الزلزال الذي ضرب المدينة سنة 1965 م ,وقدرت مساحة هذا التوسع ب 68 هكتار.

ب. الفترة الثانية (1974م-1990م):

شهدت هذه الفترة توسعاً كبيراً وتغير الهيكل والنسيج العمراني للمدينة، ليصبح التنظيم والتخطيط هو الذي يحكم التوسعات التي تعرفها المدينة، ولعل أهم حدث يميز هذه المرحلة هو الترقية الإدارية إلى مركز ولاية وذلك إثر التقسيم الإداري لسنة 1974م لتستفيد المدينة من عدة هياكل ومشاريع إدارية وخدمائية وكذا برامج سكنية، وتجهيزات عامة أقرها المخطط الخماسي الثاني، وابتداءً من 1975م قام المسؤولون بالأخذ على عاتقهم مشكل التعمير، وقد استفادت المدينة من أول دراسة ميدانية ومخطط عمراني وهو المخطط العمراني الموجه (P.U.D) سنة 1977م والذي كان من بين نتائجه إقامة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى إلى جانب المنطقة الصناعية سنة 1975 وفي هذه المرحلة كان التوسع غير مستمر وهذا راجع لوجود السكة الحديدية كعائق للنمو، قدرت مساحة هذه الفترة بـ 140 هكتار .

ج. الفترة الثالثة (1990م-2008م):

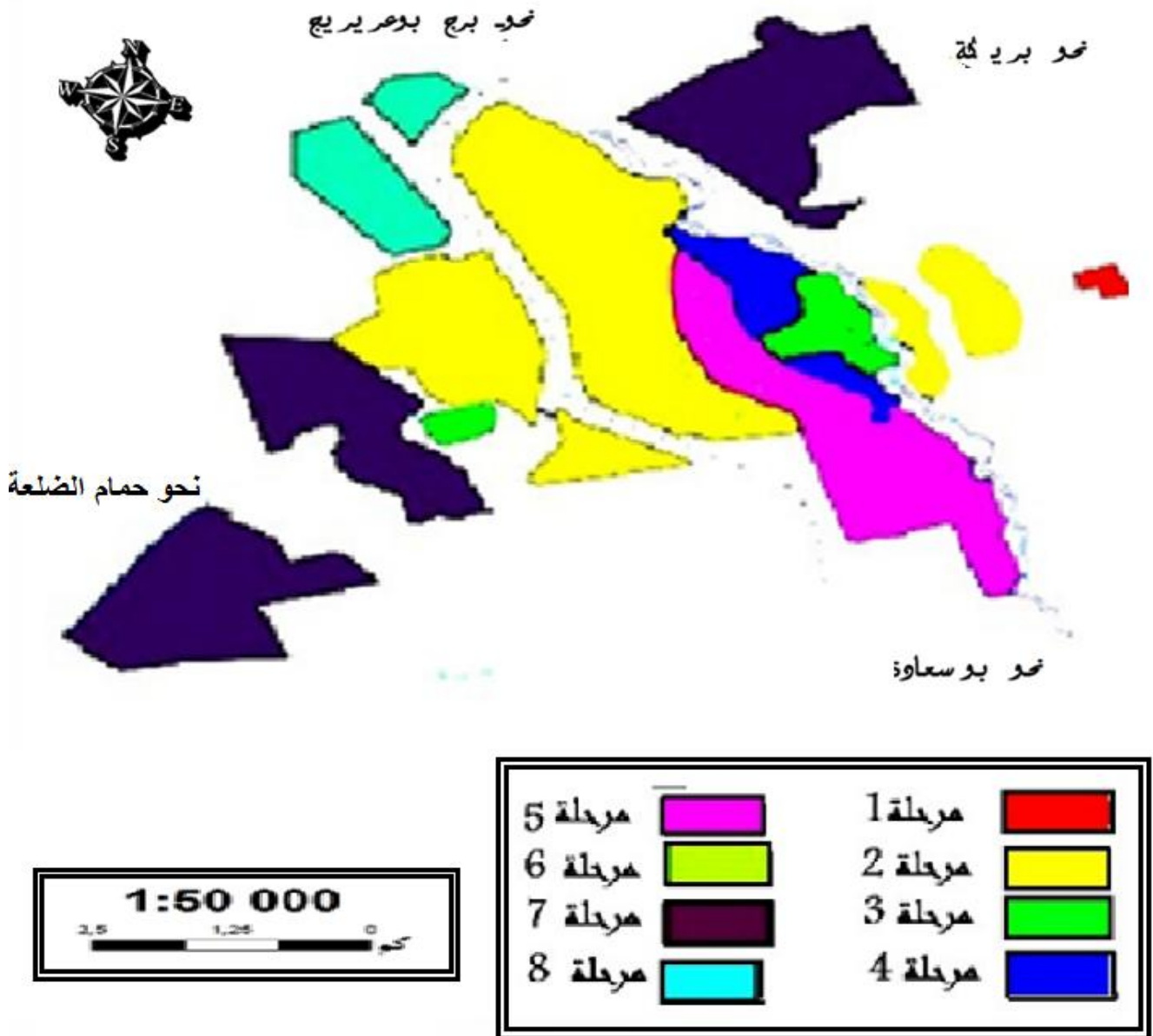
وفي هذه المرحلة تم ظهور POS . PDAU اداتي التعمير . واستمر في هذه المرحلة التوسع العمراني لمجال المدينة بالناحية الغربية كما أنشأت العديد من الأحياء الجماعية مثل حي 5 جويلية وحي 608 إلى جانب توطين العديد من المشاريع و المرافق , وفي هذه المرحلة كان التوسع غير مستمر وذلك بتشكل اقطاب مبعثرة , و قدرت مساحة هذا التوسع بـ 428,15 هكتار

د. الفترة الرابعة (2008م-2017م):

تم في هذه المرحلة تجديد للمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير حيث شهدت هذه الفترة توسعاً كبيراً على أثرها ظهرت عدة أحياء مثل حي 5 جويلية ,حي الشارقة , وفي هذه المرحلة كان التوسع غير مستمر , وتقدر مساحة هذا التوسع بـ 450 هكتار .

الشكل رقم (02): يوضح مراحل تطور مدينة المسيلة

مراحل التطور التاريخي



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 + معالجة الطالب 2017

3-الدراسة العمرانية:**3-1. القطاعات في المدينة:**

3-1-1. القطاع الأول: يمثل المدينة القديمة ويمتد على مساحة قدرها 30,317 هكتار منها 106 هكتار للسكنات، 32 هكتار للتجهيزات، 7,153 هكتار حقول وبساتين، وهو أقدم قطاع من حيث النشأة يتميز بنسيج منقطع وغير منسجم ولا يخضع لأي مقاييس عمرانية.

3-1-2. القطاع الثاني: يمثل وسط المدينة و يقع في الغرب من القطاع العمراني الأول ويجاوره، ليفصل بينهما الطريق الوطني رقم 45 يمتد على مساحة قدرها 240 هكتار، تحتل السكنات 72 هكتار، 108 هكتار للتجهيزات، 60 هكتار للطرق، كانت نشأة وميلاد أحيائه بعد الاستقلال.

3-1-3. القطاع الثالث: وهو القطاع الذي يمثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثاني ويمتد على مساحة قدرها 172 هكتار، منها 103 هكتار للسكنات، 42 هكتار للتجهيزات.

3-1-4. القطاع الرابع: وهو القطاع الذي يمثل الامتداد الطبيعي والمجالي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثالث، يمتد على مساحة قدرها 168 هكتار، تعود أول نشأة مساكنه إلى بداية 1989 م .

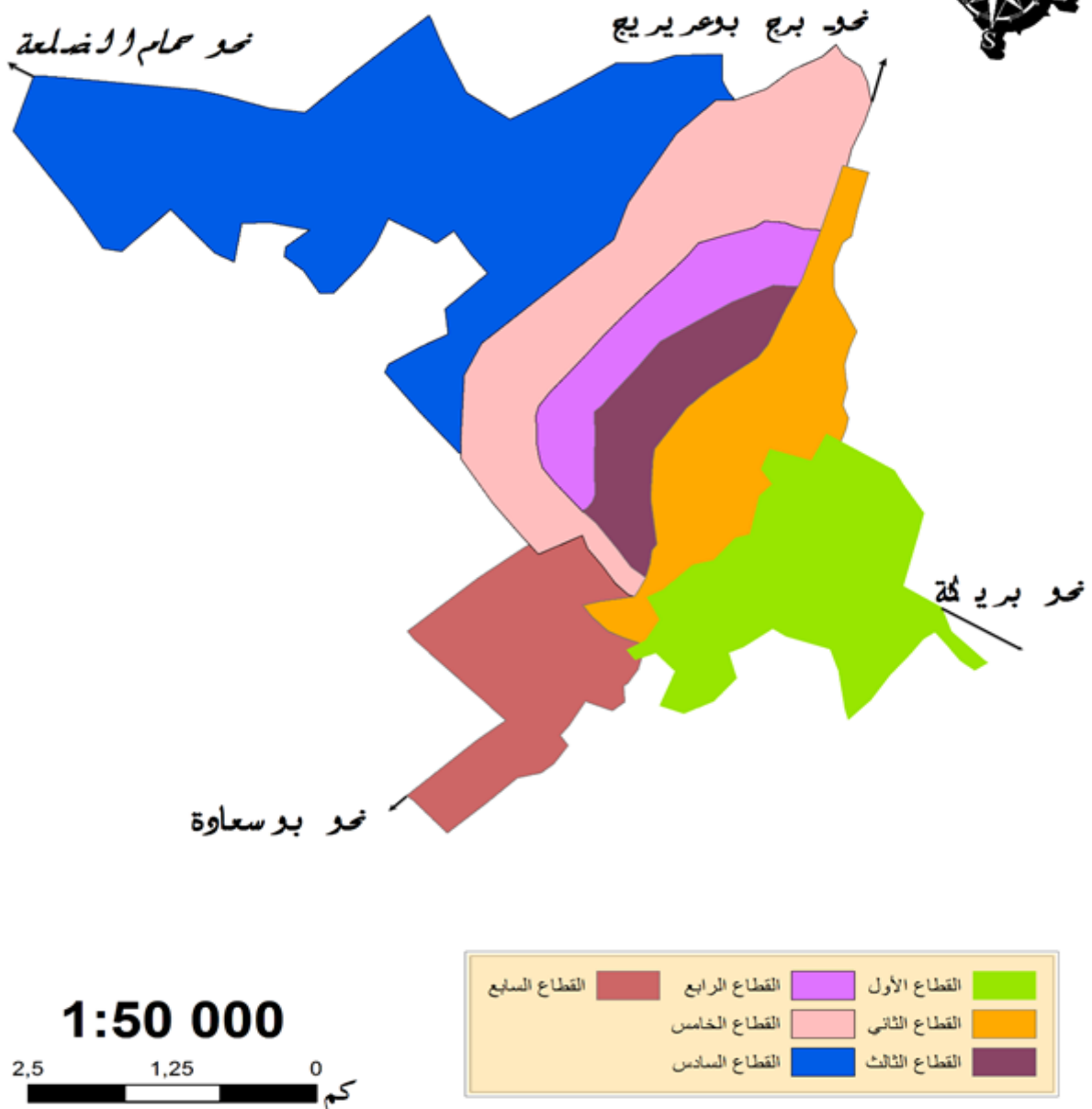
3-1-5. القطاع الخامس: ويشكل الناحية الغربية يمتد على مساحة قدرها 27,323 هكتار، 52,72 هكتار للسكنات، 88 هكتار للتجهيزات، 69,46 هكتار للطرق، 16,116 هكتار للمساحات الحرة.

3-1-6. القطاع السادس: من حي إشبيليا القديمة الواقعة في الجنوب والقطاع يقع بأقصى الجهة الغربية من المدينة، يتربع على مساحة قدرها 75,270 هكتار للسكنات، 34 هكتار للتجهيزات، 191 هكتار للمساحات المبرمجة أو الحرة.

3-1-6. القطاع السابع: يقع جنوب المدينة ويضم المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات يحتل مساحة إجمالية تقدر ب: 2800 هكتار وهي تعد كأحد العوائق في وجه التوسع أنظر الخريطة رقم(06). (PDAU المسيلة-2008)

الشكل رقم(03)::يوضح التقسيم القطاعي لمدينة المسيلة

التقسيم القطاعي للمدينة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008+معالجة الطالب 2017

4- تقديم الحي :**4-1. لمحة عن منطقة الدراسة**

ظهر الحي في أواخر التسعينيات في منطقة توسع المدينة نتيجة الزيادة الطبيعية لنمو السكاني لمدينة المسيلة و كذلك النزوح الريفي نحو المركز جراء استفادة المدينة من المشاريع و البرامج التنموية و بعض التجهيزات التي أقرها المخطط الخماسي ، إذ إنشاء المنطقة الصناعية لمركز المدينة هذا ما أدى إلى استقطاب السكان نحوه لمنطق التوطن الصناعي و هو الشيء الذي أدى إلى توسعها و ظهور عدة تجزئات ترابية من بينها حي 1200 مسكن و التي كانت في الأصل طبيعتها العقارية تابعة لأملاك الدولة و تم إحالتها إلى الوكالة العقارية التي قامت بتجزئتها و تقسيمها و بيعها للمواطنين التي تم بمقتضاها تسليم مقررات استفادة للمستنفدين في انتظار إتمام الإجراءات المتعلقة بالتملك.

4-2 أسباب اختيار الحي

القانون 15/08 موضوع الساعة و ظاهرة التسوية البنيات مست أغلب أحياء مدننا بدرجات متفاوتة و شوهه الصورة الجمالية.

نهدف من خلال اختيارنا للحي 1200 مسكن ، إلى فهم القانون 15/08 وفهم ظاهرة التسوية و استخلاص أهم الأسباب التي أدت عدم تسوية الوضعيات البنيات .

الرغبة الشخصية في تناول هذا الموضوع بحكم معاشة اليومية له و الرغبة في الاطلاع على خباياه فبحكم الإقامة في مدينة المسيلة فقد لاحظت عدم التسوية البنيات و ظاهرة عدم إتمام بناء سكنات و تركها على شكل ورشات أثرت على الصورة الجمالية للمدينة.

أهمية الموضوع من الناحية العلمية فهو يسلط الضوء على ضرورة الاهتمام بالمظهر الجمالي و الشكل العمراني من اجل تحسين الصورة الجمالية للمدينة

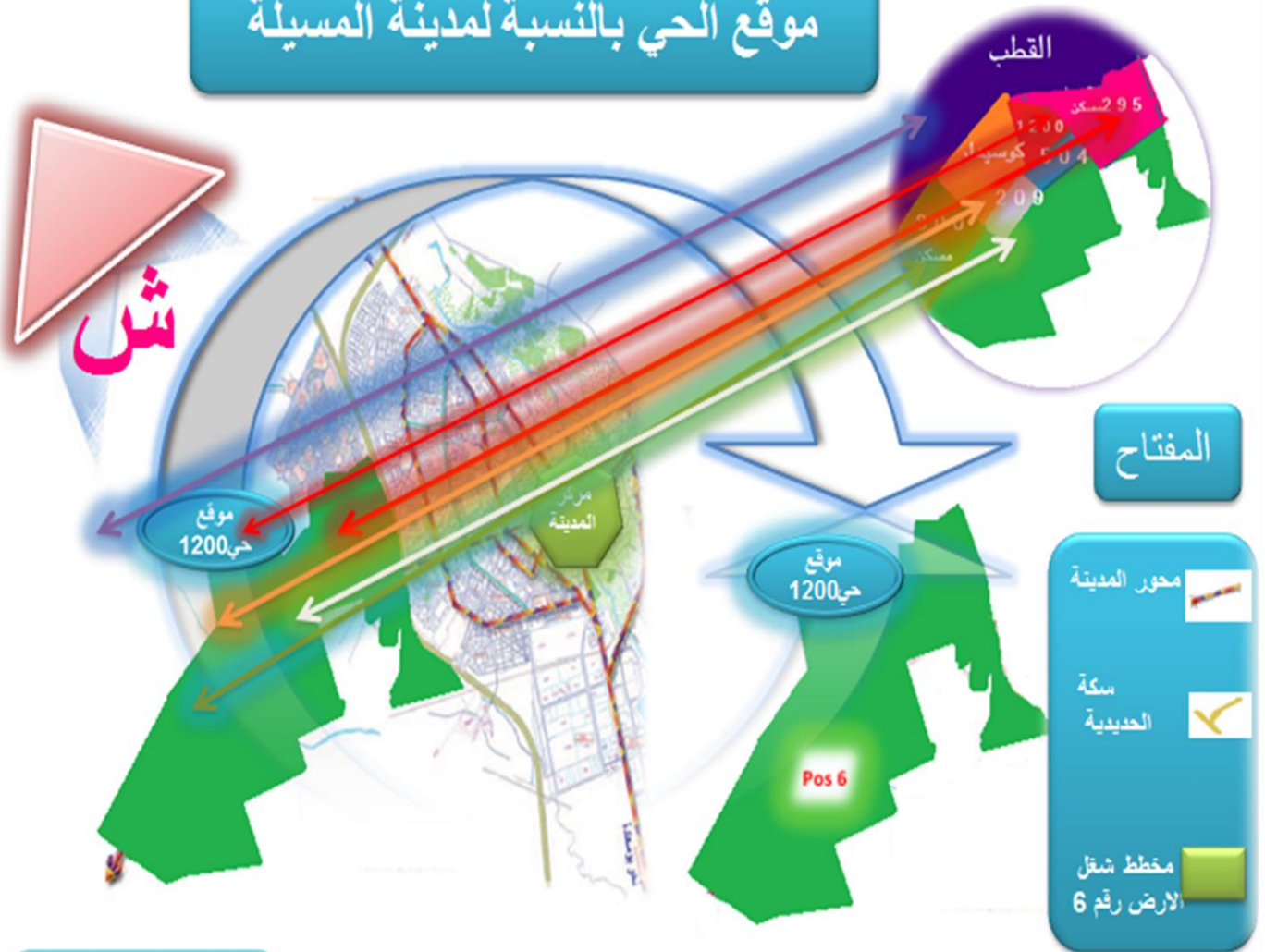
الرغبة في التعرف على الأسباب الحقيقية التي أدت المواطن إلى عدم تسوية الوضعية العقارية و عدم اهتمامه بالمظهر الخارجي.

5- موقع الحي وحدوده

يقع حي 1200 مسكن في الجزء الأول من (مخطط شغل الأرض رقم 06) التي تقع بالجهة الشمالية الغربية حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDUA بالمسيلة و هو يتربع على مساحة عقارية تقدر 50 هكتار ، يحده من الجهة الشمالية حي القطب و من الجهة الجنوبية حي 504 مسكن حي 209 مسكن ، و من الجهة الشرقية حي 295 مسكن ، و من الجهة الغربية حي كوسيدار .

مخطط رقم(01):موقع الحي بالنسبة لمدينة المسيلة

موقع الحي بالنسبة لمدينة المسيلة



سلم الرسم
توضيحي

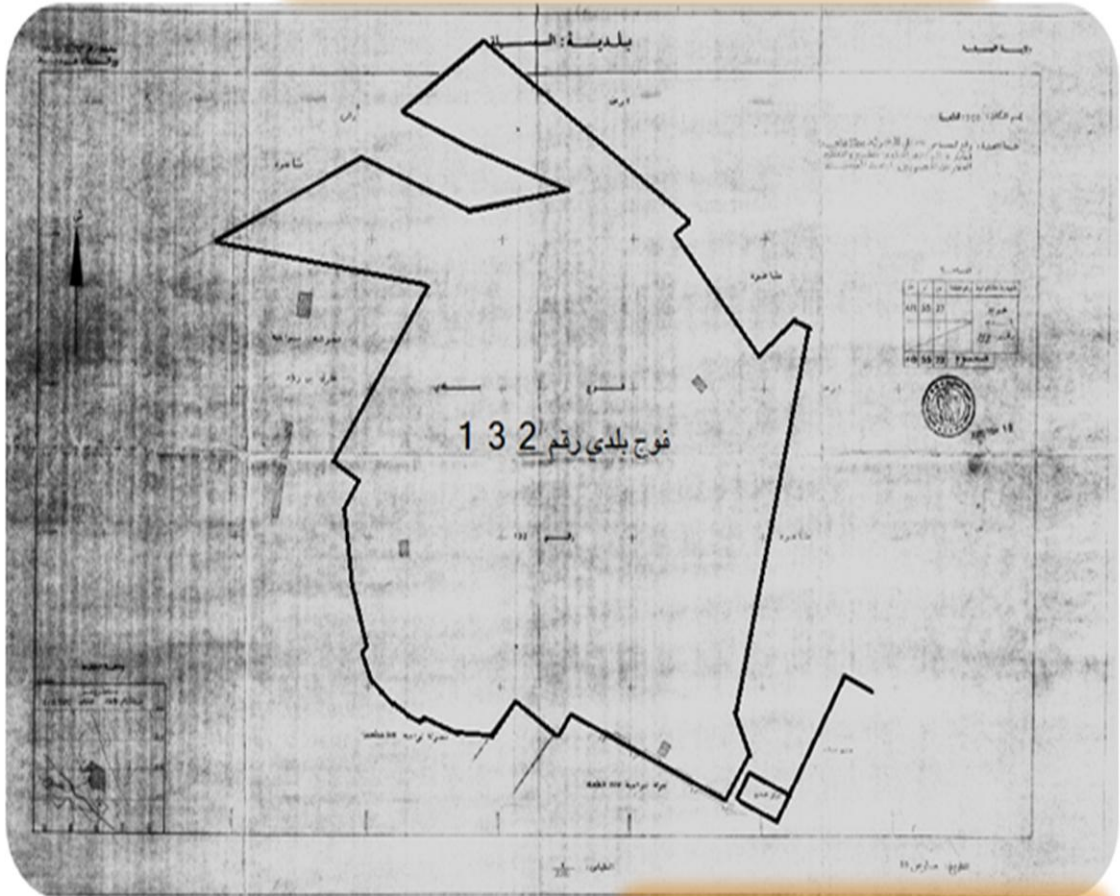
المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطالب 2017

6- الملكية العقارية :

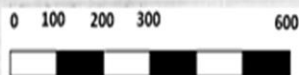
ان دراسة الوضعية العقارية للأراضي ملحة خاصة في السنوات الأخيرة حيث ظهرت قوانين جديدة مثل : التوجيه العقاري الذي يحدد النظام القانوني للأماكن العقارية وادوات تدخل الدولة ومن خلال هذا وجب علينا دراسة الطبيعة العقارية للحي :
أرضية حي عبارة عن (فوج بلدي رقم 132) ملك للدولة .

مخطط رقم (2) : يمثل الطبيعة القانونية للحي

الملكية العقارية



المصدر : وكالة مسح الأراضي



7- المنافذ والحركة المرورية:

يحتوي الحي على منافذ رئيسية واخرى ثانوية فهناك 4 منافذ أساسية للوصول إلى الحي متوجدا في جهة شمالية وجنوبية اما المنافذ الثانوية فتقع في جهة شرقية وغربية كما هو موضح في المخطط أما للحركة فان المنطقة تشهد حركة شبه معدومة علي المستوى الميكانيكي بسبب بعد عن طرق رئيسية و بعد عن مركز المدينة أما الحركة البشرية فليست كبيرة إلا بعض المارة المتوجهون إلى الحي بحد ذاته او احياء مجاورة

المخطط رقم (3): يمثل المنافذ الحي



8- طبوغرافية الارض :

تعتبر دراسة المنحدرات في منطقة معينة جد هامة على اساس انها تحدد النظام العام للتصريف المائي ومن اهم العوامل التي تتحكم في عملية التوسع العمراني ومن خلال المخطط الطبوغرافية الارضية المشروع تبين لنا ان الارضية ذات انحدار بسيط حيث يقدر الميل ب 3 % يبلغ اعلى منسوب 505 متر واخفض منسوب هو 405 متر فوق سطح الارض هذا الميل الغي تحكم العناصر الطبوغرافية في توجيه السكان داخل الحي بالصعود او النزول لكنه اعطى سهولة وحرية للحركة خاصة عند تغير الاتجاه . اما من الناحية البصرية سهولة وحرية .

المخطط رقم(4): يمثل طبوغرافية للحي



9- العوائق:

يعتبر حي من المناطق قليلة العوائق وذلك لبعدها عن مركز المدينة أما العوائق التي ممكن أن نستخلصها طريق ثانوي و الأعمدة الكهربائية ذات التوتر المتوسط و خط كهربائي عالي توتر .

- خط كهربائي عالي توتر: يتخلل ارضية الحي
- الأعمدة الكهربائية ذات التوتر المتوسط : موزعة على ارضية الحي
- طريق ثانوي: يقع في جهة شمالية

المخطط رقم(5): يمثل العوائق الحي

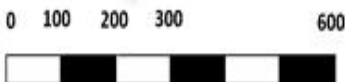
دراسة العوائق



المفتاح

- حدود الحي
- خط كهربائي عالي توتر
- طريق ثانوي
- اعمدة كهرباء متوسطة التوتر

سلم الرسم



المصدر : مكتب الدراسات سطيف+
معالجة الطالب 2017

10- المحيط المجاور:

ان الهدف من وراء دراسة المحيط المجاور هو معرفة العلاقة القائمة بينه و بين الحى ، و مدى تأثير كل واحد منهما بالأخر، و يحيط بمدخل الدراسة

شمالا: حى القطب .

جنوبا : حى 504 مسكن و حى 209 مسكن

شرقا: حى 295 مسكن

غربا: حى كوسيدار.

ان للحى علاقة وطيدة بالمحيط المجاور لا نه يخلو من عدة تجهيزات ووظائف يحتاج اليها ساكن ولذلك نجدهم يعتمدون بشكل كلي على ما يجاوره من احياء خصوصا التجهيزات التعليمية حيث يوجد متوسطة احمد شوقي بحى 295 مسكن ومدرسة ابتدائية بحى كوسيدار وثانوية بحى 504 مسكن هذا القصور في الوظائف و الخدمات التي من المفروض ان يقدمها الحى لساكنيه ادى الى تدمير وتناقص في الاحساس بالانتماء للحى .

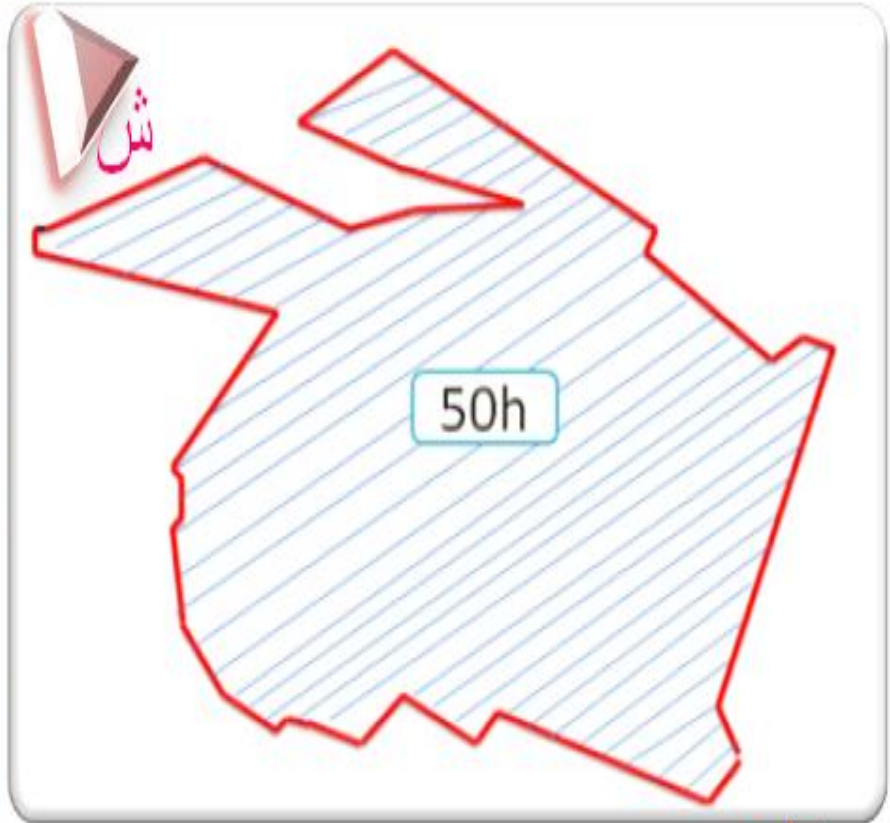
المخطط رقم(6) : يمثل المحيط المجاور للحى



11- شكل الحي

المخطط رقم (7) : يمثل شكل و مساحة الحي

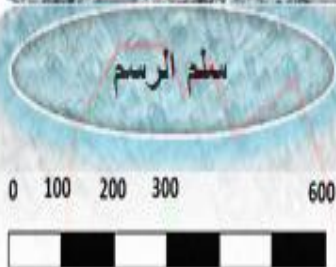
شكل والمساحة



تعليق

شكل الحي يتميز الحي بشكل غير منتظم نسبيا , ويتربع على مساحة قدرها 50 هكتار

المصدر : ورشة الهندسة والدراسات عمر دودو معالجة الطالب 2017



12- الشطر منجز من مخطط شغل الارض (6): تقدر مساحة الشطر منجز ب 50 هكتار

يمثل نسبة 23 % من مساحة مخطط شغل الارض(6) عبارة عن اطار مبني واخر غير مبني.

الجدول رقم(01): يمثل الاطار المبني و الغير مبني

النسبة المئوية %	المساحة (هكتار)	المساحات
100	50	المساحة العقارية
26.95	13.475	المساحة المبنية
73.05	36.525	المساحة غير المبنية

المصدر: اعداد الطالب 2017

13- الاطار المبني والغير مبني :

يتربع الاطار المبني على مساحة تقدر 13.47 هكتار بنسبة تقدر ب 26.95% تتمثل في سكنات و تجهيزات .

13-1. السكن: يبلغ عدد السكنات 487 مسكن تقدر بمساحة 12.175 هكتار بنسبة تقدر ب 89.7% اجمالي مساحة الاطار المبني. حيث يشكل الاستخدام السكني السمة الاساسية المكونة للنسيج العمراني بحي وعلى اساسه يتحد المظهر المورفولوجي للحي.

13-2. نمط السكنات : نمط السكنات موجود في الحي سكن فردي وهو عبارة عن مسكن خاص بنمط عصري انجز على تجزئات ترابية يحتوي على عدد طوابق (ط+0) و(ط+1).

يبلغ عدد هذا النمط من السكنات ب487 مسكن تقدر بمساحة 12.175 هكتار يقطنها حوالي 920 ساكن بمعامل شغل المسكن يقدر ب 6 وباقي التجزئات الترابية لم تبني بعد ولكن هي ذات مقررات لسكان وحسب المعامل الوطني لشغل المسكن والذي هو 6 سيقطن هذا الحي حوالي 4278 ساكن ليصل عدد السكان الحي الى 7200 ساكن .

13-3. حالة السكنات: نميز في 3 حالة للسكنات جيدة متوسطة منظمة ومتوسطة .

سكنات ذات حالة جيدة : ترجع ذلك الى مواد البناء الحديثة نميزها في جهة شمالية في بداية الحي سكنات ذات حالة متوسطة منظمة : نميزها في جهة شرقية

سكنات ذات حالة متوسطة : موزعة على ارضية الحي بشكل مبعثر واغلبها ما زلت عبارة حجارة واجر اضافة الى عدم تناسب ارتفاعاتها وابعاد الفتحات مع الابنية المجاورة.

المخطط رقم(8) : يمثل نمط وحالة السكنات الحي

نمط وحالة السكنات



المفتاح

حدود الحي



سكنات جيدة



سكنات منظمة
متوسطة



سكنات متوسطة



سلم الرسم توضيحي

المصدر : صورة جوية + معالجة
الطالب 2017

13-4.الواجهات : بالنسبة للواجهات فهي واجهات صماء ،استعملت فيها مواد بناء بسيطة، وتقارب الواجهات ببعضها البعض، والاختلاف في الارتفاعات ومواد البناء وعدم اكتمالها ألغى دورها الجمالي.

المخطط رقم(9) : يمثل تركيب الواجهة العمرانية للحي



الشكل رقم (04): الدراسة التيومورفولوجية للحي

الدراسة التيومورفولوجية



الواجهات	الشكل	الضغعات	التمجم

المصدر : اعداد الطالب 2017

13-5.التجهيزات : نجد ان حي 1200 مسكن يفتقر لادنى التجهيزات الضرورية ماعد وجد مسجد في وسط حي وعبادة بالجهة جنوبية و جمعية النشاطات في جهة الشمالية وهي لا تغطي احتياجات السكان الاساسية حيث تقدر مساحة مسجد ب 0.27هكتار اما عبادة 0.61هكتار وجمعية النشاطات 0.46هكتار ما يعادل 2.6% من المساحة الاجمالية كما يوجد عجز في الانشطة التجارية وفي غيابها جعل السكان ينهلون الى محيط المجاور وجعلهم يعتمدون على الخدمات الموجودة في ارجاء المدينة من التجهيزات الادارية الصحية مما جعل الحي يرتبط بها وظيفيا ومن خلال نقص التنوع في الاستعمال على مستوى الاطار مبني جاء نتيجة حتمية انه لا يمكن اعطاء المكان تنوعا في الخدمات ولا يجذب نوعيات مختلفة من الناس لأغراض متنوعة مما يعطي المكان ثراء وتجاوب

المخطط رقم(10) : يمثل تجهيزات الحي



14- دراسة الاطار غير مبني :

الجدول رقم(02):يمثل غير الاطار المبني

التعيين	المساحة	النسبة المئوية
الطرق	2	5.47%
مساحات الخضراء	0.05	0.13%
مساحات الشاغرة	34.31	94%
مساحة الاتفاقات	00	00%

المصدر: اعداد الطالب 2017

14-1.1. الطرق

الصورة رقم (01): توضح ا طرق ثانوية



المصدر: إعداد الطلبة 2017

تعمل الطرقات على الربط بين مختلف التجمعات السكانية وتنظيمها وتسهل عملية الاتصال من اجل الحصول على الخدمات الضرورية من خلال الاطلاع على الحي لا حطنا ان الطرق تعاني من التدهور سواء من ناحية الفيزيائية فهي غير معبدة ولا تراعي اي شرط من شروط التهيئة حيث تقدر مساحتها 2.14هكتار ما يقرب 4.30 % بحيث نميز نوعان من طرقات في الحي

14-1.1.1. طرق ثانوية:

الصورة رقم (02): توضح ا الطرق الفرعية



المصدر: إعداد الطلبة 2017

وهي التي تربط الطرق الرئيسية بأجزاء الحي وبمحيطه المجاور يتروح عرضها حوالي 12م وهي في حالة متوسطة

14-1.1.2. طرق فرعية :

وهي الطرق التي تربط بين الوحدات السكنية مع بعضها البعض وهي باغرض مختلفة وغير معبدة وفي حالة متدهورة تفتقر لأدنى عناصر تأييث

المخطط رقم (11) : يمثل انواع الطرقات وحالتها الحي

انواع الطرقات وحالتها



2-14. **وضعية الطرق ووظيفتها ونمطيتها** : تتواجد بالحي طرق ميكانيكية وهناك طرق خاصة بالرجلين اما بالنسبة الاستمرارية فإنها غير مضمونة في الطرق ثانوية وثالثية أي غير مستمرا اما نمطية الشوارع فتوجد هناك تقاطعات على شكل حرف + واخرى على شكل T.

المخطط رقم(12) : يمثل وضعية الطرق ووظيفتها ونمطيتها

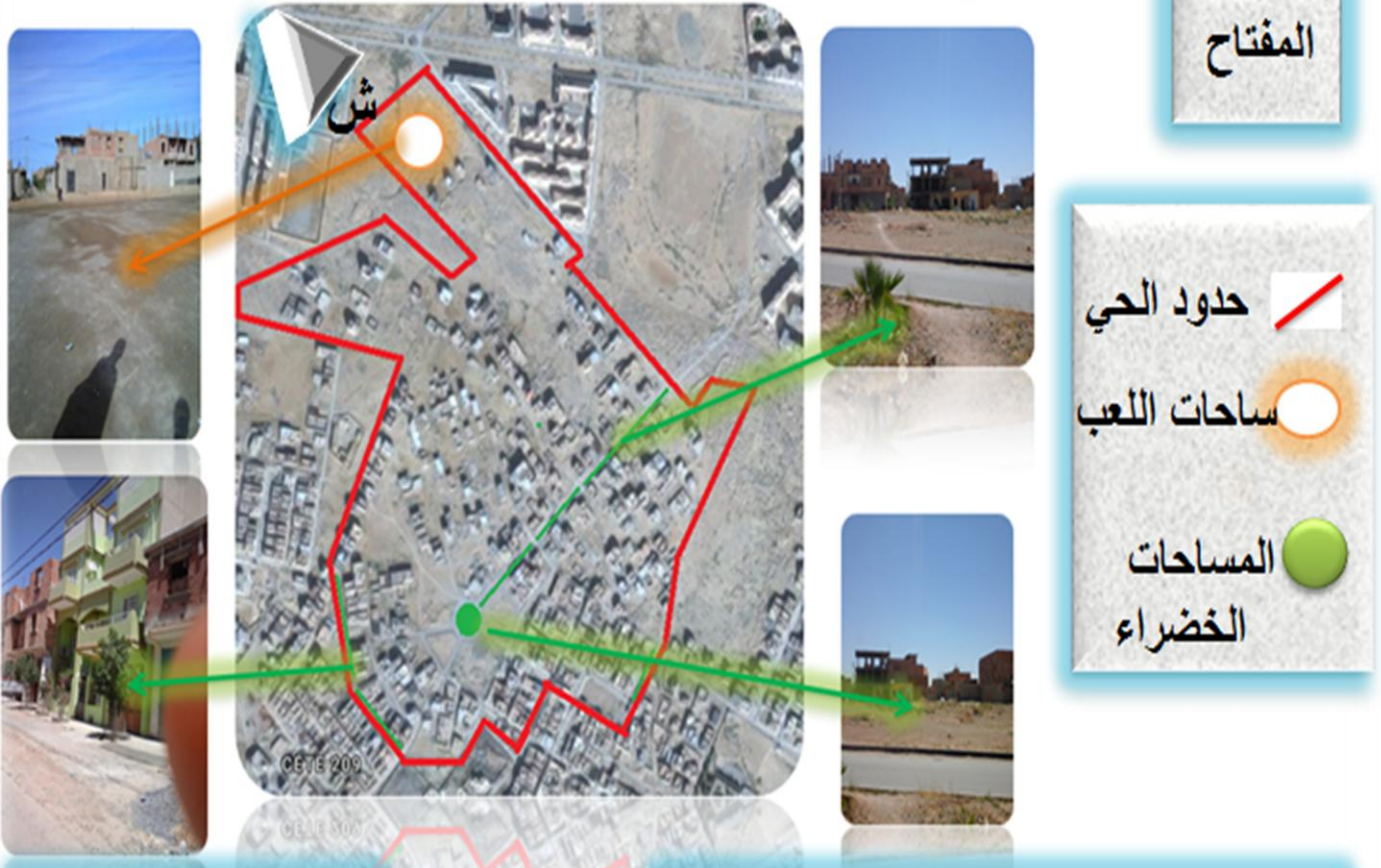
وضعية الطرق ووظيفتها ونمطيتها



14-3. مساحات الخضراء و ساحة اللعب : مساحات اللعب داخل الحي تكاد منعدمة بحيث نجد ساحة لعب واحدة فقط وغير متهيئة اما ساحات التجمع فهي منعدمة داخل الحي اما المساحة الخضراء فهي قليلة تكاد تنعدم بينما في اداخل الحي توجد مكان مهيب للمساحات الخضراء ولكنها غير مغروسة تقدر ب 0.05 هكتار ما يعادل 0.13% من نسبة الاطار الغير مبني اما باقي الارضية تنعدم فيها اضافة الى انعدام التهيئة على مستواها.

المخطط رقم(13) : يمثل مساحات الخضراء و ساحة اللعب

المساحات الخضراء وساحات اللعب



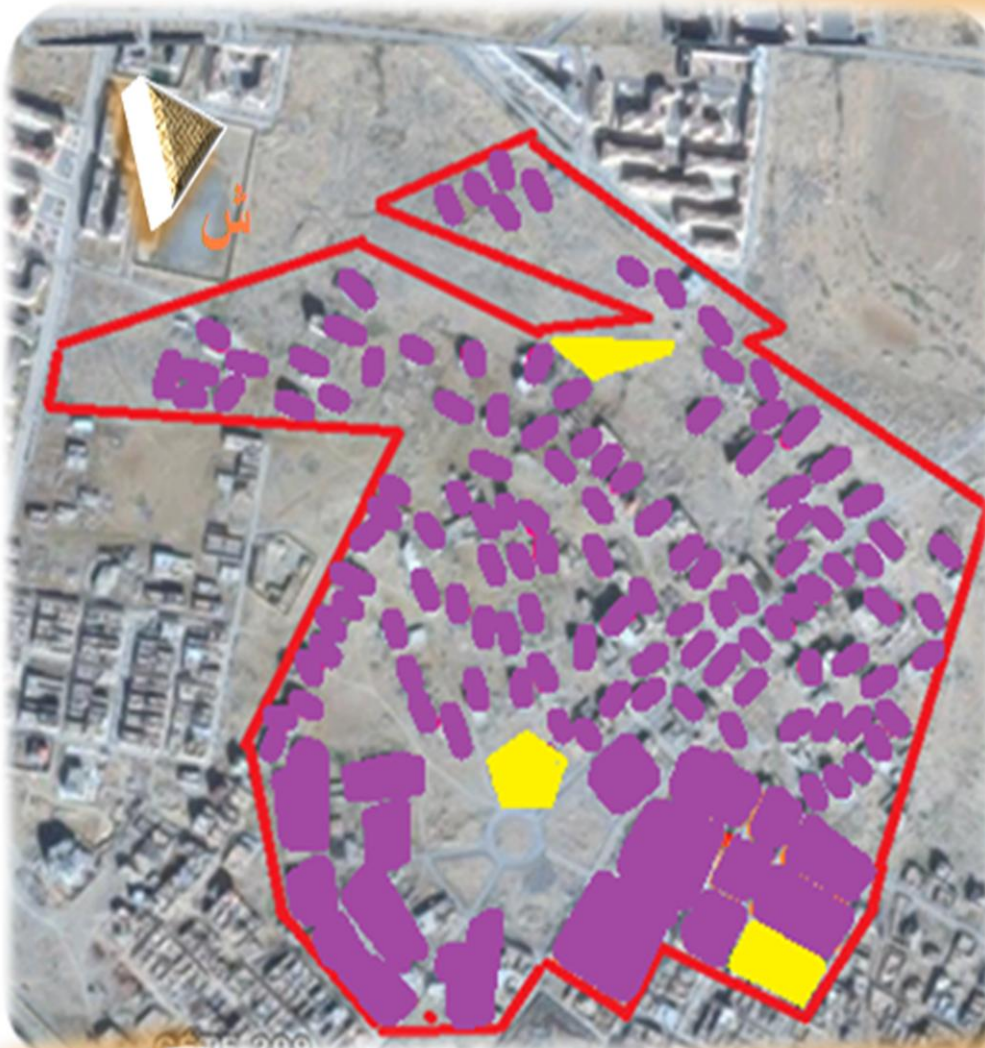
سلم الرسم توضيحي

المصدر : معالجة الطالب 2017

15- طبيعة النسيج العمراني

المخطط رقم (14) : يمثل طبيعة النسيج العمراني

طبيعة النسيج العمراني



المفتاح

- حدود الحي
- سكنات
- تجهيزات

سلم الرسم
توضيحي

المصدر : معالجة الطالب 2017


16- الدراسة الثقافية

المخطط رقم (15) : يمثل الدراسة الثقافية للحي

الدراسة الثقافية

المفتاح

حدود الحي 

مكان صورة 1 

مكان صورة 2 



الصورة 1



من خلال وقوفنا على ارضية الميدان لا حطنا ان هناك استغلال غير عقلاني للمجال وذلك من طرف السكان , حيث لا حطنا ان هناك من يقوم بإحاطة مساحة معينة امام بيته بالقصب او وسائل اخرى , ليقوم بعدها بالاستحواذ على تلك المنطقة



الصورة 2

سلم الرسم توضيحي

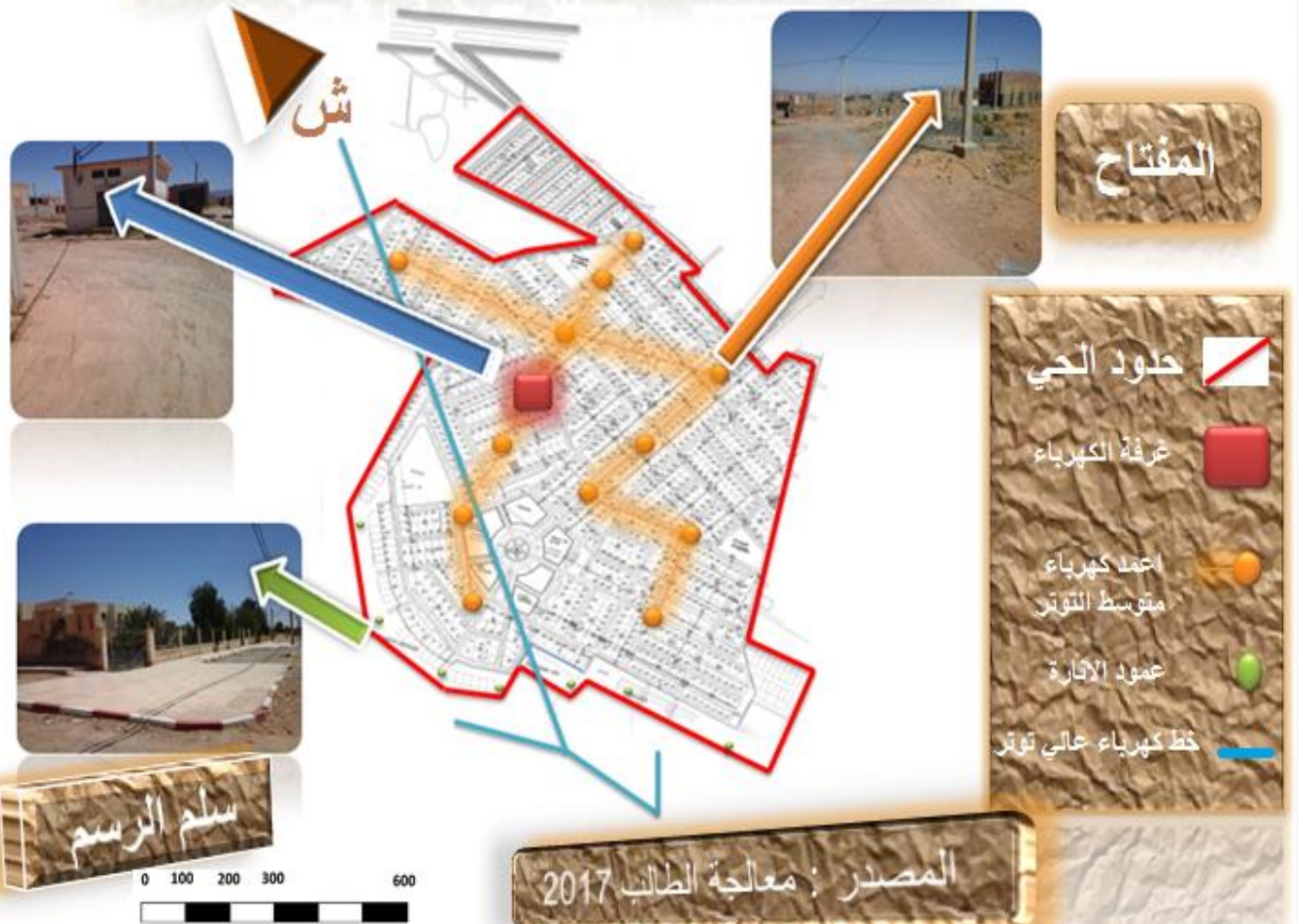
المصدر : معالجة الطالب 2017

17-الكهرباء والانارة العمومية: يتباين وجود الانارة العمومية في الحي من جهة لأخرى فنجدها في جهة الشمالية وعلى طول المحور للحي من هذه الجهة وهي اعمدة قديمة الطراز (اسمنتية) ولا تعطي منطرا جماليا ولا استمرارية ولا توفر اضاءة جيدة اما بدخل فهي مفقودة تماما ما يعطي الشعور بالخوف اثناء الخروج الليلي.

اما بالنسبة لشبكة الكهرباء فحي يحتوي على خطين كهريئين من نوع ضغط عالي و متوسط خط كهربائي عالي توتر يمر بحي من الجهة شمالية الى جنوبية . خط كهربائي متوسط التوتر موزع في ارضية تنزود به السكنات المتواجدة بحي .

المخطط رقم(16) : يمثل الكهرباء والانارة العمومية

مخطط الكهرباء والانارة



18-شبكة صرف صحي : لها اهمية كبيرة لانها تعد المنفذ الوحيد للمياه المستعملة ومن خلال الاستطلاع الميداني وجدنا ان الحي يحتوي على قناة لصرف المياه بقطر 500ملم في الجهة الشمالية اما بدخل الحي مفقودة تماما .

المخطط رقم(17) : يمثل شبكة صرف صحي للحي

الشبكات



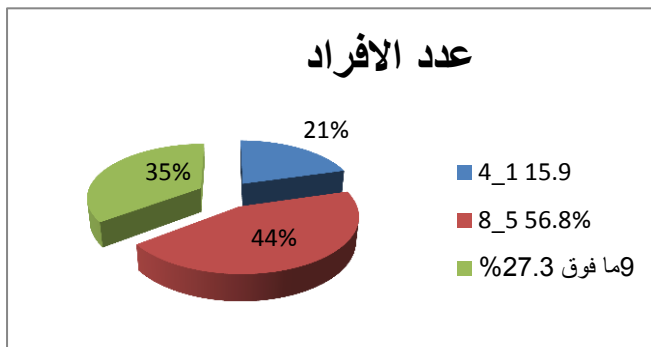
19- تحليل استمارة الاستبيان:

19-1. بيانات الاستمارة: في الاطار تكملة التحليل الخاص بالحي وكذلك الاجابة على الفرضيات التي قمنا بطرحها و نظرا لطبيعة موضوع الدراسة وما يتطلبه من تحليل معمق قمنا بإعداد استبيان حيث تم توزيعها على عينة من الحي والمقدرة بـ 10% من إجمالي سكان كل حي (1200) ساكن بحيث نجد الحي يحتوي على 448 مسكن وباقي عبارة عن ورشات عمل و ارض شاغرة لذا نأخذ 10% من سكنات موجودة وتمثلة في 44 مسكن .

19-2. خصائص العينة:

19-2-1. السؤال الرقم (1): يتمحور حول خصوصيات الاسرة

الرسم البياني رقم (01): يمثل نسبة عدد الافراد



المصدر : اعداد الطالب 2017

جدول رقم (3): يمثل عدد الافراد

النسبة %	التكرار	
15.9%	7	4_1
56.8%	25	8_5
27.3%	12	9ما فوق
100%	44	المجموع

المصدر : اعداد الطالب 2017

نلاحظ من خلال الجدول ان نسبة السكنات التي تعيش بها عدد الافراد من 8_5 هي اكبر نسبة بـ 56.8% ثم تليها نسبة 27.3% بالنسبة للمساكن التي يعيش به من (4_1) افراد بينما من 9 ما فوق فهي اقل نسبة تقدر بـ 15.9% ومن هنا نستنتج ان معامل شغل المسكن يقدر في حي بـ 6.5 فرد للمسكن

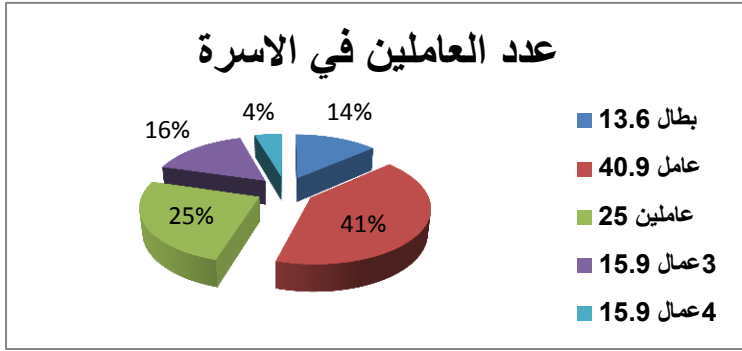
19-2-2. السؤال الرقم (2): عدد العاملين في الاسرة

جدول رقم (4): عدد العاملين في الاسرة

التكرار	%النسبة
6 بطالين	13.6
18 عامل	40.9
11 عاملين	25
3 عمال	15.9
4 عمال	15.9
المجموع	44 %100

المصدر : اعداد الطالب 2017

الرسم البياني رقم (02): يمثل نسبة عدد العاملين في الاسرة



المصدر : اعداد الطالب 2017

اظهر الاستبيان ان حوالي 40.9 من المساكن التي عدد العاملين بها هو عامل واحد في المسكن اي حوالي 18 مساكن و 25 من السكان بها عاملين حوالي 11 مسكن و 15.9 من السكان بها 3 عمال في المسكن اي 7 مساكن و 4.5 من السكان بها 4 عمال في المسكن اي مسكينين .

هذا ما يؤكد على ان الامكانيات المادية بالنسبة لسكان الحي ضعيفة وبالتالي وهذا ما يعكس عدم تسوية وضعيتهم وعدم اكمال مساكنهم

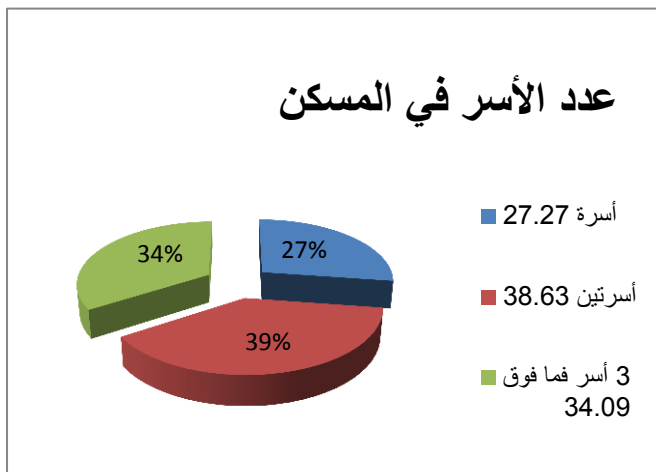
19-2-3. السؤال الرقم (3): عدد الاسر في المسكن؟

جدول رقم (5): يمثل عدد الاسر في المسكن

التكرار	النسبة
12 اسرة وحدة في البيت	27.27
17 اسرتين	38.63
3 اسر فما فوق	34.09
المجموع	100 44

المصدر : اعداد الطالب 2017

الرسم البياني رقم (03): يمثل نسبة الاسر في المسكن



المصدر : اعداد الطالب 2017

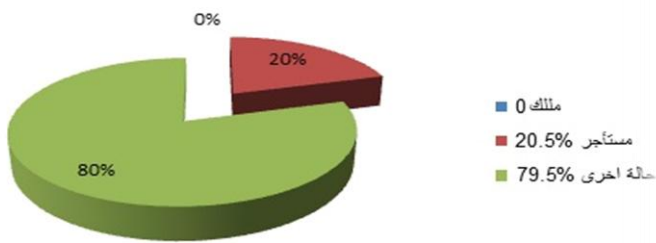
نلاحظ من خلال الجدول ان عدد المساكن التي يسكنها اسرة واحدة هي اقل نسبة 27.27 تليها نسبة المساكن التي تعيش بها 3 اسر فما فوق بنسبة 34.09 ونجد اكبر نسبة في الحي هي المساكن التي تعيش فيها اسرتين بنسبة 38.63 وهذا ما يخلق لدى الاسرة عنصر توكل في تسوية الوضعية البناء لان المسكن هو ملك للجميع الاسرة التي تعيش فيه وهذه عادة مجتمع الجزائري

4-2-19. السؤال الرقم (4): هل مسكنكم الحالي ملك مستأجر حالة اخرى

الرسم البياني رقم (04): يمثل نسبة مساكن ملك ومستأجر وحالة اخرى

جدول رقم (6) يمثل مساكن ملك مستأجر حالة اخرى

هل مسكنكم الحالي ملك مستأجر حالة اخرى



النسبة %	التكرار	
0%	0	ملك
20.5%	9	مستأجر
79.5%	35	حالة اخرى
100%	44	المجموع

المصدر : اعداد الطالب 2017

المصدر : اعداد الطالب 2017

خلال الدراسة تبين لنا ان معظم المساكن في حي 1200 ذات سندات او مقررات تتروح نسبتها 79.5% وتاليها السكنات مستأجرة بنسبة 20.5% اما بالنسبة لسكنات ملك معدمة تمام وهذا ما يدل على ان حي خارج نطاق القانون 15/08 اي لم تتم فيه تسوية وضعيات المساكن .

5-2-19. السؤال الرقم (5): ماهو مستوى البنايات؟

جدول رقم (7) يمثل نسبة مستوى البنايات ط, ط+1, ط+2

النسبة %	التكرار	
40.9%	18	طابق الارضي
50%	22	ط+1
9.1%	4	ط+2 او اكثر
100%	44	المجموع

المصدر : اعداد الطالب 2017

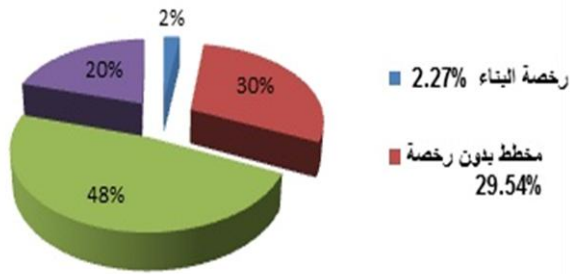
من خلال الجدول نلاحظ ان اكبر نسبة لمستوى السكنات هي ط+1 تقدر بنسبة 50% ثم تليها سكنات ذات طابق الارضي بنسبة 40.9% اما نسبة 9.1% فهي ط+2 او اكثر من هنا نستنتج ان هناك تشوه في الوجيهات العمرانية وذلك ناتج لعدم الرقابة .

6-2-19. السؤال الرقم (6) : الوثائق التي كانت عندكم قبل انجاز ؟

الرسم البياني رقم (05): يمثل نسبة الوثائق التي بحوزت سكان قبل انجاز

جدول رقم (8) يمثل نسبة الوثائق التي بحوزتهم قبل انجاز

الوثائق التي كانت عندكم قبل انجاز



النسبة %	التكرار	
2.27%	1	رخصة البناء
29.54%	13	مخطط بدون رخصة
47.7%	21	لا شيء
20.45%	9	عدم الاجابة
100%	44	المجموع

المصدر : اعداد الطالب 2017

المصدر : اعداد الطالب 2017

من خلال دراستنا تبين لنا ان اغلبية السكان الحي تم انجاز مترهم بدون اي وثيقة اي (لا شيء) وقدرة نسبتهم ب 47.7% ثم تأتي نسبة 29.5% والتي تتمثل في نسبة العينة التي تم انجاز مترهم مخطط بدون رخصة بناء ونجد ايضا نسبة 2.27% من العينة التي تم انجاز متره برخصة بناء .
ومن هنا نستنتج ان سلطات معينة بأمر لم تأدي وظيفتها عدم وجود الرقابة العمرانية .

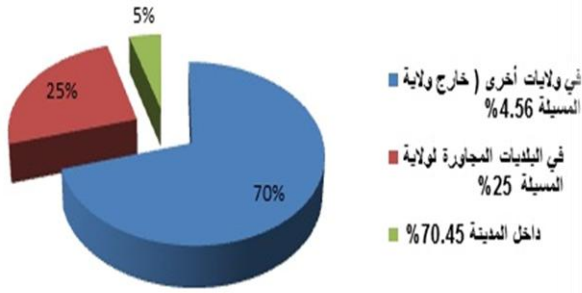
7-2-19. السؤال رقم (7) : قبل استقراركم بهذا الحي أين كنتم تسكنون

جدول رقم (9) يمثل نسبة اصل الاسرة

الرسم البياني رقم (06): يمثل نسبة اصل الاسرة

النسبة %	التكرار	
70.45%	31	داخل المدينة
25%	11	في البلديات المجاورة لولاية المسيلة
4.56%	2	في ولايات أخرى) خارج ولاية المسيلة
100%	44	المجموع

أصل الأسرة



المصدر : اعداد الطالب 2017

المصدر : اعداد الطالب 2017

من خلال الشكل نلاحظ أن أغلبية سكان المنطقة هم في مدينة المسيلة بنسبة 70.45% و حوالي 25% من السكنات هي للسكان الذين جاءوا من الريف بسبب لتروح الريفي و الباقي حوالي 4.56% جاءوا من ولايات أخرى

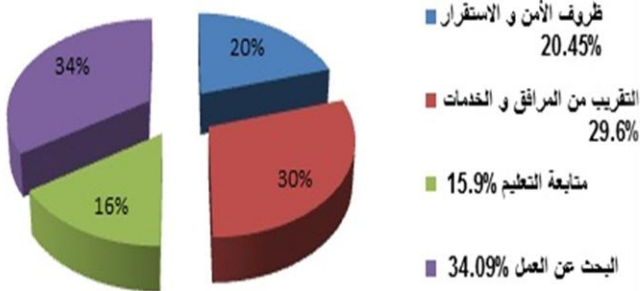
8-2-19. السؤال رقم (8) : ماهي اسباب انتقالكم الى مدينة المسيلة؟

جدول رقم (10) يمثل نسبة اسباب انتقال لمدينة المسيلة

الرسم البياني رقم (07): يمثل نسبة اسباب انتقال لمدينة المسيلة

النسبة %	التكرار	
34.09	15	البحث عن العمل
15.9	7	متابعة التعليم
29.6	13	التقريب من المرافق والخدمات
20.45	9	ظروف الامن والاستقرار
100%	44	المجموع

اسباب انتقالكم الى مدينة المسيلة



من خلال درستنا تبين لنا ان اغلبية السكان يعود سبب انتقاهم الى مدينة المسيلة هو البحث عن العمل بنسبة 34.09% ثم يليه السبب الثاني هو ظروف التقرب من المرافق و الخدمات بنسبة 29.6% وبعدها الامن والاستقرار بنسبة 20.45% والباقي من اجل متابعة التعليم بنسبة 15.9% .

9-2-19.السؤال رقم (9) : هل مسكنكم موصول بـ الكهراء — الغاز الماء الهاتف فنوات الصرف الصحي

الرسم البياني رقم (08): السكنات الموصولة بالشبكات

جدول رقم (11) : نسبة السكنات الموصول بالشبكات المختلفة



النسبة %	التكرار	الخدمة
59.09%	26	الكهراء
4.5%	2	الغاز
22.7%	10	الماء
4.5%	2	الهاتف
9.1%	4	فنوات الصرف الصحي
100%	44	المجموع

المصدر : اعداد الطالب 2017

المصدر : اعداد الطالب 2017

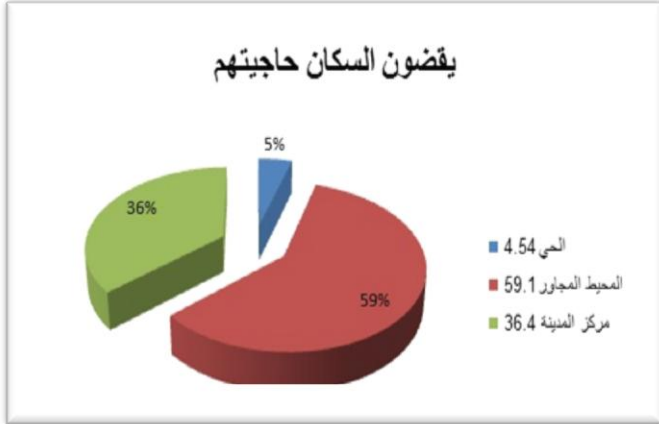
من خلال الجدول نلاحظ ان نسبة السكنات الموصولة بالكهراء هي اكبر نسبة حوالي 59.09% و 22.7% مسكن موصول بالماء ، و 9.1% موصولة بقنوات الصرف الصحي و حوالي 4.5% موصولة بالغاز.

و من هذا نستنتج أن معظم سكنات الحي شاغرة أو عبارة عن ورشات للبناء أو أساسات بالتالي قد يكون لديهم سكنات في مناطق أخرى و بالتالي غير مضطرين عن تكملة بنائهم.

10-2-19 السؤال رقم (10) : اين يقضون السكان حاجاتهم ؟

الرسم البياني رقم (09): يمثل نسبة الحي , المحيط المجاور , مركز

جدول رقم (12) : يمثل نسبة الحي , المحيط المجاور , مركز



التكرار	% النسبة
الحي	4.54
المحيط المجاور	59.1
مركز المدينة	36.4
المجموع	100%

المصدر : اعداد الطالب 2017

المصدر : اعداد الطالب 2017

من خلال درستنا تبين لنا ان السكان الحي يقضون حاجيتهم من المحيط المجاور وذلك بنسبة 59.1% وتليه نسبة السكان الذي يقضون حاجيتهم من مركز المدينة بنسبة 36.4% و الباقي من الحي . ومن هنا نستنج ان هناك عجز في الحي من ناحيه التجهيزات

11-2-19 . السؤال رقم (11) : كيف تتم تنقلاتكم إلى أرجاء المدينة؟

الرسم البياني رقم (10): يمثل نسبة التنقل داخل مدينة

جدول رقم (13) : كيفية التنقل داخل مدينة المسيلة



النسبة %	التكرار
45.4%	20
31.18%	14
22.72%	10
100%	44

من خلال الجدول نلاحظ أن أكبر نسبة من العينة ينتقلون بواسطة النقل الحضري 45.4% و 31.18% فقط من سكان ينتقلون بواسطة سيارة احرى هذا ما يفسر عدم توفر الإمكانيات المادية .

12-2-19. السؤال رقم (12) : ما هي الخدمات المتوفرة في الحي

الرسم البياني رقم (11): يمثل نسبة الخدمات متوفرة في الحي



المصدر : اعداد الطالب 2017

جدول رقم (14) : الخدمات المتوفرة في الحي

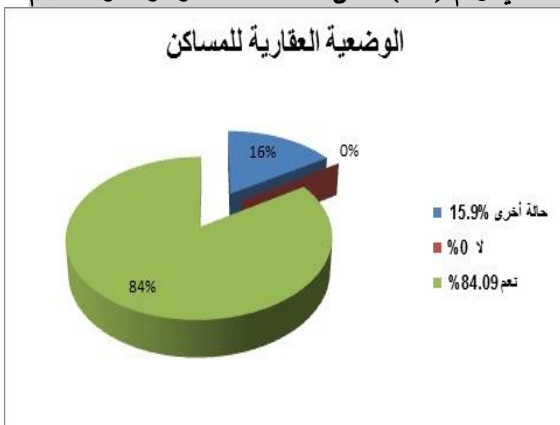
النسبة %	التكرار	
0%	0	مدرسة
61.36%	27	مسجد
36.3%	16	مركز صحي
0%	0	محلات تجارية
2.27%	1	أماكن للعب و الترفيه
100%	44	المجموع

المصدر : اعداد الطالب 2017

من خلال الجدول نلاحظ أن الخدمات المتوفرة بالحي هي مركز صحي و مسجد بنسبة 97.73% و الباقي عبارة عن أماكن للعب و الترفيه.

13-2-19. السؤال رقم (13) : هل سويتيم الوضعية العقارية لمسكنكم

الرسم البياني رقم (12): يمثل نسبة سكان موسون لوضعيتهم



المصدر : اعداد الطالب 2017

جدول رقم (15) : الوضعية العقارية للمساكن

النسبة %	التكرار	
84.09%	37	لا
0%	0	نعم
15.9%	7	حالة أخرى
100%	44	المجموع

المصدر : اعداد الطالب 2017

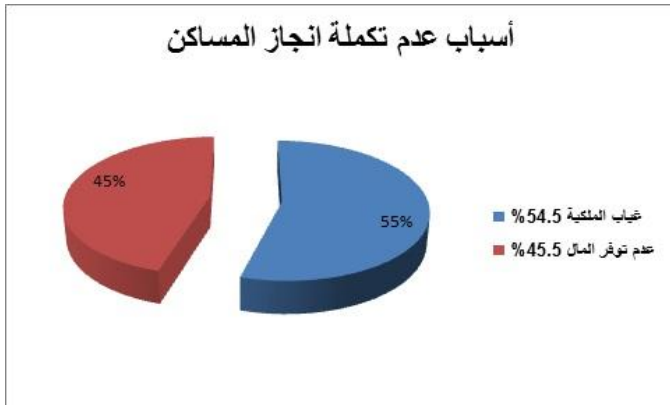
من خلال الدراسة تبين لنا أن حوالي 84.1% من السكنات لم يتم تسوية العقارية لهم و 15.9% فضلوا عدم الاجابة اما من تمت تسوية الوضعية العقارية لسكناتهم 00% و السبب يعود حسب اجابة السكان في الاستمارة إلى :

- أن بعض سكان حي ملف التسوية العقارية لمسكنهم مودع لدى مصالح البلدية من أجل تسويتها.
- انعدام عقود ملكية وجود مقررات تثبت شراء قطعة الارضي من وكالة العقارية
- أن حي 1200 مسكن لم يتم إظهاره لدى مصلحة مسح الأراضي
- بيروقراطية الإدارة و تماطلها في تسوية وضعيات السكنات حيث أن هناك من سكان من قال أن ملف التسوية وضع من أوت 2013.

19-2-14. السؤال رقم (14) : هل يعود عدم تكملة انجاز مسكنكم إلى : عدم توفر المال ، غياب

الملكية ؟ و إذا كان هناك أسباب أخرى أذكرها ؟

جدول رقم (16) : أسباب عدم تكملة انجاز المساكن الرسم البياني رقم (13): يمثل نسبة أسباب عدم تكملة



التكرار	النسبة %	
20	45.5%	عدم توفر المال
24	54.5%	غياب الملكية
44	100%	المجموع

المصدر : اعداد الطالب 2017

المصدر : اعداد الطالب 2017

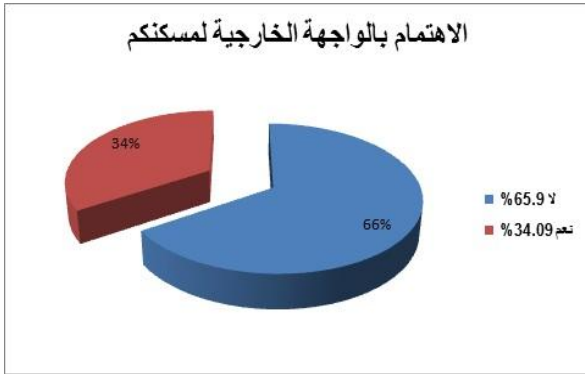
من خلال الدراسة تبين لنا أنه يعود عدم تسوية الوضعية البنيات و تكملة انجاز المساكن إلى غياب الملكية بنسبة 54.5% ثم تليه نسبة 45.5% إلى سبب عدم توفر المال .

كما يوجد أسباب أخرى لعدم تكملة البناء و يمكن حصرها في غياب الرقابة حول تكملة.

15-2-19. السؤال رقم (15) : هل تهتم بالواجهة الخارجية لمسكنكم

الرسم البياني رقم (14): يمثل نسبة الاهتمام بالواجهة المسكن

جدول رقم (17) يمثل نسبة الاهتمام بالواجهة المسكن



النسبة %	التكرار	
34.09%	15	نعم
65.9%	29	لا
100%	44	المجموع

المصدر : اعداد الطالب 2017

المصدر : اعداد الطالب 2017

من خلال الجدول نلاحظ أن نسبة السكان الذين يهتمون بالواجهة الخارجية لمسكنهم هم 34.09% ، في حين نجد 65.99% من السكان لا يهتمون و يعود السبب في تلك من خلال المستجوبين في الاستمارة إلى :

- هناك من يقول أن المظهر الخارجي لا يهمهم.
- أن الحي ليس وجه لزوارة و السياح.
- عدم توفر المال من اجل الاهتمام بها.
- الاهتمام بالواجهة يجلب الحسد و العين (خلفية ثقافية في المجتمع الجزائري).
- غياب الرقابة حول الاهتمام بالمظهر الخارجي للمسكن و الحي.

15-2-19. السؤال رقم (16) :هل اتم على دراية بقانون 15/08 الخاص بمطابقة البناءات وتكتملتها

الرسم البياني رقم (15): يمثل نسبة دراية الناس بقانون 15/08

جدول رقم (18) يمثل دراية الناس بقانون 15/08



النسبة %	التكرار	
22.7%	10	نعم
50%	20	لا
27.3%	12	عدم الاجابة
100%	44	المجموع

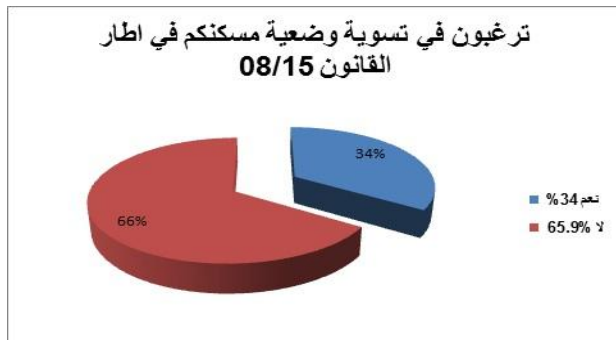
المصدر : اعداد الطالب 2017

المصدر : اعداد الطالب 2017

تبين لنا من خلال الدراسة ان معظم سكان الحي لا يدرون بقانون 15/08 الخاص بمطابقة البناءات وتكاملتها وذلك بنسبة 50% من نسبة عينة الدراسة. بمفهوم اخر لا يعلمون ماهية القانون وأهميته تليها نسبة 27.3% من عينة الدراسة التي فضلوا عدم الاجابة و الباقي كانت الاجابة بنعم وهو ما مثلته نسبة 22.7% نستنتج عدم وعي الساكن بمدى أهمية القانون وانعكاساته وهذا ما يثبت صحة فرضيتنا الثانية .

17-2-19. السؤال رقم (17) : ترغبون في تسوية وضعية مسكنكم في اطار القانون 15/08

جدول رقم (19) يمثل نسبة راغبون في تسوية مسكنهم الرسم البياني رقم (16): يمثل نسبة راغبون وغير راغبون في تسوية



المصدر : اعداد الطالب 2017

التكرار	% النسبة	
15	34%	نعم
29	65.9%	لا
44	100%	المجموع

المصدر : اعداد الطالب 2017

تبين لنا من خلال الدراسة ان معظم سكان الحي لا يرغبون تسوية وضعية مسكنكم في اطار القانون 15/08 وذلك بنسبة 65.9% من نسبة عينة الدراسة. بمفهوم اخر لا يعلمون ماهية القانون واهميتها تليها نسبة 34.1% من عينة الدراسة التي كانت الاجابة بنعم ومن تصريحات السكان :

ان القانون لا يخدمنا بل جاء لصالح المدينة لتحسين صورتها

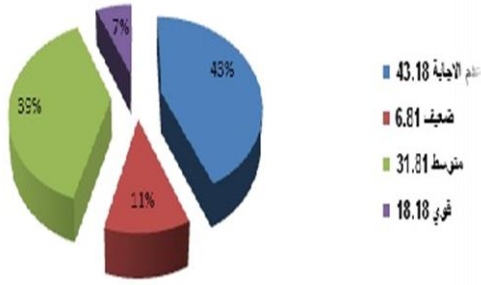
القانون متعمد لجنبي السلطة المعنية اموال

من هنا ايضا نستنتج عدم ثقافة المواطن للقوانين التشريعية . ومن هنا تتحقق الفرضية الثانية

18-2-19.السؤال رقم (18): قانون مطابقة ومساهمته في ترقية المشهد الحضري للمدينة

جدول رقم (20) يمثل نسبة مساهمة القانون في ترقية المشهد الحضري الرسم البياني رقم (17): يمثل نسبة مساهمة القانون في ترقية المشهد الحضري

قانون مطابقة ومساهمته في ترقية المشهد الحضري للمدينة



النسبة	التكرار	الوصف
18.18%	3	قوي
31.81%	17	متوسط
6.81%	5	ضعيف
43.18%	19	عدم الاجابة
100%	44	المجموع

من خلال استجواب عينة الدراسة تبين لنا من خلال اجابتهم على سؤال ان قانون المطابقة ومساهمته

في ترقية المشهد الحضري نسبة 43.18% من عينة الدراسة التي فضلوا عدم الاجابة و تلبها

بنسبة 31.81% من عينة فضلوا الاجابة متوسط ونسبة من عينة كانت الاجابة بضعيف قدرة ب 6.81%

و الباقي كانت الاجابة بقوي .

20- استمارة الاستبيان خاصة بمختصين في المجال:

السؤال	الاجابة
الأسئلة المتعلقة بقانون لمطابقة البناءات و تسويتها	
هل تعاملت مع قوانين أو تشريعات متعلقة بقانون مطابقة البناءات ، التي تتحكم في عملية ترقية المشهد الحضري؟	نجد معظم الاجابات كانت بنعم بنسبة تمثل 92%
ما هو المستوى القانوني لقانون مطابقة البناءات	نجد معظم الاجابات كانت متوسط بنسبة تمثل 70% هذا ما يؤكد صحة درستنا
ما مدى وضوح الإجراءات اللازمة لإتمام كل عملية قانونية لمطابقة البناءات عل مستوى الإدارة عموما	نجد معظم الاجابات كانت واضحة بنسبة تمثل 85% هذا ما يؤكد صحة فرضيا الاولى
هل تعتبر هذه الإجراءات في متناول كافة المتعاملين (أي هل هذه الإجراءات واضحة و معلنه للجمهور)؟	نستج من خلال التصريحات ان هذه الإجراءات كانت في متناول كافة المتعاملين ومثله نسبة 78 % هذا ما يؤكد صحة فرضيا الثانية
ما مدى تقييد المتعاملين بتلك الإجراءات و الالتزام بتنفيذها	نستج من خلال التصريحات ان تقييد المتعاملين بتلك الإجراءات و الالتزام بتنفيذها نسبة ضعيفة
الأسئلة المتعلقة بالمشهد	
برأيك وجود قانون مطابقة البناءات ، يساعد على الارتقاء بمستوى المشهد الحضري للمدينة و رفع مستوى مفهوم المشهد الحضري لدى المتعاملين ؟	نجد معظم الاجابات كانت بنعم يساعد على الارتقاء بمستوى المشهد الحضري للمدينة و رفع مستوى مفهوم المشهد الحضري لدى المتعاملين مثله نسبة 78%
ما مدى فاعلية العقوبات المنصوص عليها بموجب قانون مطابقة البناءات القائمة (من ناحية المحافظة على المشهد الحضري و ترقيته)؟	من هنا نستنتج غير فعالة
ما هي الطريقة المثلى برأيك للتقيد بتنفيذ القوانين مطابقة البناءات و ترقية المشهد الحضري	كانت الاجابة الاغلبية كالتالي : فرض إجراءات ردية في حق المخالفين اخضاعهم للضريبة في حق المشهد الحضري
ما هي العناصر التي تقترح أن يتضمنها قانون البناءات	اعادة مرجعة من للمواد القانون 15/08

21- تفسير النتائج على ضوء الفرضيات

لقد حاولنا من خلال الدراسة الميدانية و تحليل الاستمارة اختبار صحة الفرضيات و فهم الأسباب التي أدت الى اشكالية تفاقم ظاهرة عدم تسوية البنيات في الجزائر و مدينة المسيلة بالتحديد و ذلك من خلال ما يظهر في نتائج تحليل الفرضيات

الفرضية الأولى: تأخر الحصول على شهادة مطابقة البنيات إلى عدم قدرة المصالح التقنية بالتكفل بجميع الملفات على مستوى المصالحها.

• خلاصة التحليل :

بعد دراستنا لنتائج الاستمارة وجدنا أن اشكالية غياب التسوية العقارية لمعظم السكنات رجوع عدم قدرة المصالح التقنية بالتكفل بجميع الملفات على مستوى المصالح المعنية وهذا ما أثبتته نسبة 84.09% من السكنات لم يتم تسوية الوضعية العقارية له في الجدول رقم (15) كما وجدنا أن للإدارة دخل في عدم تسوية وضعية السكنات في الحي 1200 مسكن من خلال البيروقراطية التي تمارس في حق الراغبين في تسوية وضعيتهم فهنالك من المستجوبين من صرح بأن الملف مودع لدى مصالح البلدية منذ أوت 2013 هذا ما يؤكد هذا الأخير .

اما بالنسبة لسكنات ملك معدمة 00% تمام وهذا مايدل على ان حي خارج نطاق القانون 15/08 اي لم تتم فيه تسوية وضعيات المساكن هذا ما يؤكد صحة الفرضية الاولى ومن خلال الاستمارة الاستبيان الموجهة للمختصين

ما مدى وضوح الإجراءات اللازمة لإتمام كل عملية قانونية لمطابقة البنيات عل مستوى الإدارة عموما نجد معظم الاجابات كانت واضحة بنسبة تمثل 85% هذا ما يؤكد صحة فرضيا الاولى

الفرضية الثانية: نقص وعي السكان بمدى أهمية القانون 15/08 وراء سبب عدم تسوية البناءات.

اعتمادا على الاستمارة الموجهة للمواطنين و من خلال الدراسة ان معظم سكان الحي لا يرغبون تسوية وضعية مسكنكم في اطار القانون 15/08 وذلك بنسبة 65.9% من نسبة عينة الدراسة .مفهوم اخر لا يعلمون ماهية القانون وأهميته من تصريحات السكان نستنتج :

ان القانون لا يخدمنا بل جاء لصالح المدينة لتحسين صورتها

القانون متعمد لحي السلطة المعنية اموال

من هنا ايضا نستنتج عدم ثقافة الموطن للقوانين التشريعية . ومن هنا تتحقق الفرضية الثانية

كما يعود السبب الى غياب الثقافة العمرانية التي يسمح بانحاز سكنات و أحياء ذات مظهر جمالي هذا ما يؤكد المستجوبين من خلال نسبة 65.99% من السكان لا يهتمون و يعود السبب في تلك من خلال المستجوبين في الاستمارة إلى :

- هناك من يقول أن المظهر الخارجي لا يهمهم.
- أن الحي ليس وجه لزوار و السياح.
- عدم توفر المال من اجل الاهتمام بها.
- الاهتمام بالواجهة يجلب الحسد و العين (خلفية الثقافية في المجتمع الجزائري).
- غياب الرقابة حول الاهتمام بالمظهر الخارجي للمسكن و الحي.

بالإضافة الى أن المستوى التعليمي لمنطقة الدارسة نوعا ما ضعيف هذا ما قد يؤثر على ثقافتهم حول القوانين التشريعية حيث نجد نسبة 50% من نسبة عينة الدراسة لا يدرون بقانون 15/08 الخاص بمطابقة البناءات وتكاملتها

و نجد كذلك من خلال الدارسة الميدانية أن عدد المساكن التي تسكنها أسرتين هي أكبر نسبة حوالي 38.63% هذا ما يخلق لدى الأسرة عنصر الاتكالية في تسوية وضعية مساكنهم لأن المسكن هو ملك لجميع أفراد الأسرة كما نسميه مسكن للورثة و هذه ثقافة كذلك موجودة في مجتمعنا.

ومن خلال استمارة الموجهة للمختصين في المجال تبين لنا ان هذه الإجراءات تسوية وضعية البناءات في متناول كافة المتعاملين (أي هل هذه الإجراءات واضحة و معلنة للجمهور) بنسبة 78% هذا ما يؤكد صحة الفرضية الاولى .



خاتمة العامة
النتائج المستخلصة
اقتراحات وتوصيات

خاتمة

إن القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها هو موضوع الساعة و من الظواهر السياسية الاجتماعية الثقافية الملفتة للانتباه التي مست معظم المدن الجزائرية في اوني الأخيرة ، و خاصة مدينة المسيلة بسبب عدم اهتمام السكان بهذا القانون هذا ما أثر على عليهم وعلى المدينة من خلال الصورة الجمالية و شكل عمران غير متناسق و ، مما جعلها ظاهرة جديدة بالدراسة و الاهتمام.

و من أجل البحث عي خلفيات القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها البحث بطرح التساؤل حول الأسباب المباشرة التي أدت الى عدم تماشي القانون وعدم تسوية السكان وضعيتهم و كإجابة محتملة لهذا التساؤل صاغ البحث فرضيتين الأولى يرجع فيها تفاقم الظاهرة الى تأخر الحصول على شهادة مطابقة البناءات إلى عدم قدرة المصالح التقنية بالتكفل بجميع الملفات على مستوى المصالحها في حين انطلقت الثانية من فكرة أن. نقص وعي السكان بمدى أهمية القانون 15/08 وراء سبب عدم تسوية البناءات و اكماها

قمنا باعتماد المنهج الوصفي كونه ساعدنا في دراسة و تحليل مختلف عناصر الظاهرة ، كما استخدمنا عدة تقنيات لجمع المعلومات الميدانية أهمها استمارة إضافة لوثائق رسمية (لمخططات ، جرائد رسمية ، تقارير) و لكي يكون البحث منظم و مترابط قمنا بتقسيمه الى جانبين :

جانب نظري احتوى على مدخل عام و فصلين :

حيث احتوى الفصل الاول يندرج الفصل الاول تحت عنوان سياسة المدينة في الجزائر ويتكون من ثلاثة محاور المحور الاول : سياسة المدينة اما المحور الثاني جاء تحت عنوان القانون التوجيهي للمدينة 06/06 وفي الاخير المحور الثالث اهم الأنظمة القانونية المتحكمة في البناء والتعمير

أما الفصل الثاني تحت عنوان القانون 15/08 دراسة تحليلية ونقدية

الفصل الثالث : تطرقنا فيه الى قراءة عمرانية لمدينة المسيلة من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لأن منطقة الدراسة تقع بمدينة المسيلة و في الأخير تطرقنا الى الدراسة التحليلية للحي حيث عرضنا فيها تقديم لمنطقة الدراسة و تحليل الاطار المبني و الغير مبني من أجل فهم مدى تأثير الظاهرة على الحي كما عرضنا فيها بيانات الاستمارة و نتائجها التي قمنا بتوزيعها على سكان حي 1200 مسكن و استخلصنا أن الحي يعاني عدة مشاكل ابرزها البناء غير قانوني والذي اثر على المظهر الجمالي الخارجي .

كما عرضنا نتائج الدراسة التي وجدنا بأنها تجيب عن الاشكالية المطروحة و تحقق فرضياتها و على ضوء النتائج التي أسفرت عنها الدراسة سوف نقدم بعض من التوصيات و الاقتراحات التي يمكن أن تساهم في تماشى القانون 15/08 و حد من ظاهرة البناء غير قانوني داخل حي 1200 مسكن و مدينة المسيلة حتى يتسنى لنا الحفاظ و الارتقاء و تحسين المظهر الجمالي للمدينة المسيلة.

النتائج المستخلصة

من خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها على مستوى مدينة المسيلة و بالتحديد منطقة الدراسة (حي 1200مسكن) و كذلك الدراسة النظرية في بحث و تنقيب للقانون قواعد المطابقة للبيانات و اتمام انجازها 15/08 الذي وضعه المشرع كآلية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي و الغير مكتمل الذي تشهده المدن الجزائرية ، نستخلص مجموعة من الأسباب التي أدت الى تفاقم هذه الظاهرة على المستوى مدينة المسيلة :

على المستوى الوضعية لعقارية للسكان :

يعود سبب عدم تماشي القانون في منطقة الدراسة الى غياب ملكية العقارية لمعظم العقارات حيث تبين لنا من خلال الدراسة الميدانية أن معظم المواطنين يملكون مقررات استفادة في انتظار لإتمام الاجراءات المتعلقة بالتملك ، و بالتالي الوضعية العقارية كانت من بين العراقيل التي صادفتهم ، رغم مبادرة المشرع الجزائري بإصدار قانون التسوية 15/08 قانون المطابقة البناءات و اتمام انجازها للحد من ظاهرة البناء الفوضوي و تسوية الوضعية العقارية للمواطنين إلا أن الواقع يثبت عكس ذلك و السبب يعود الى عدم تطبيق القانون على أرض الواقع و ذلك نتيجة للبيروقراطية الادارية التي أدت الى تعطيل ملفات التسوية العقارية للعديد من المواطنين الذين قاموا بإيداع ملفاتهم على مستوى مصالح البلدية .

على مستوى الثقافة العمرانية :

من خلال الدراسة الميدانية تبين لنا أن غياب الثقافة العمرانية التي تسمح بإنشاء أحياء جميلة تساعد نازرها و تعكس شخصية سكانها لمعظم المواطنين أدى الى انتشار فوضى العمران التي تشهدها مدينة المسيلة حيث وجدنا أن المواطن يقوم بممارسة الأنشطة العمرانية و عملية البناء بم يراه مناسباً لمصلحته و بالتالي فالمواطن يتعسف بصورة أو أخرى أثناء قيامه بعملية البناء لما يترتب على ذلك من أضرار لمحيط الخارجية و تشويه الصورة الجمالية للأحياء و المدينة.

كما يعود سبب تفشي هذه الظاهرة الى جهل المواطن للثقافة العمرانية التي تسمح بالاعتماد على مخطط عمراني الذي من شأنه أن يكون الهيكل المنظم لأي مشروع كان.

على مستوى الامكانيات والاقتصادية :

كما اتضح لنا من خلال الجانب التطبيقي لمنطقة الدراسة أن عدم توفر الامكانيات المادية للمواطن كان من بين أسباب عدم تماشي القانون في ظل ارتفاع مصاريف تسوية العقارية للبنىات وارتفاع مواد البناء وغلأها و بالتالي كان سبب تمكن هؤلاء من عدم تسوية وضعيتهم واتمام بنايتهم.

و في الأخير يمكننا القول بأن كل من الوضعية العقارية و الثقافية العمرانية و نقض الامكانيات المادية لسكان منطقة الدراسة كان سبب في عدم تماشي القانون 15/08 متعلق بمطابقة البنىات وانجازها وانتشار ظاهرة البناء الفوضوي و غير مكتمل بمدينة المسيلة بحيث ادى الى تشويه الصورة الجمالية للحي 1200 مسكن خاصة الذي بدوره عكس سلبا على الصورة الجمالية للمدينة.

اقتراحات والتوصيات

من خلال نتائج ما تما التطرقنا اليه في الجزء النظري واستمارة الاستبيان ومن خلال النتائج المستخلصة فإنه تم وضع عدة اقتراحات وتوصيات حتى يكون القانون ذا جدوى واهمية كبيرة من جهة ووجهة اخرى يتم تجسيده على ارض الواقع وهذه المقترحات تمثلت في :

- فرض قوانين من أجل اكمال البناءات مع مساهمة الدولة في اعانة خاصة للطبقة المتوسطة و الضعيفة من خلال القروض و المساعدات المالية.
- توفير مواد البناء بأسعار معقولة لتحفيز السكان لإكمال من خلال الاعفاء الضريبي على مواد البناء لتسهيل عملية الاقتناء.
- ضرورة القيام بجملات تحسيسية من اجل من اجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع حول ضرورة تسوية الوضعيات العقارية للمسكن و تحسين الواجهة الخارجية لمساكنهم من اجل الارقاء بالعمران.
- العمل على تكوين الاطارات المكلفة بتطبيق القانون 15/08.
- دراسة الملفات و ذلك من خلال تنظيم التبرصات لتذليل الصعوبات التي تواجه المكلفين بمتابعة تطبيق هذا القانون و توسيع التشاور بين الفاعلين في مجال العمران.
- من الضروري أيضا تبسيط و تسيير اجراءات الحصول على مختلف الرخص و الشهادات من خلال الاختصار في الاجراءات.
- تفعيل دور شرطة العمران داخل و خارج المحيط و ذلك بتحفيزها و تدعيمها بالإمكانيات المادية و البشرية
- تفعيل دور الهيئات المكلفة لمواجهة المخالفات من اجل القضاء عليها و التي باتت تشوه منظر البنايات و الصور الجمالية للأحياء.
- العمل على تزويد و تدعيم الادارة بوسائل حديثة لاكتشاف المخالفات التي تشوه المظهر الخارجي.
- برمجة دورات تكوينية للقائمين على مطابقة البنايات حتى يمكنهم من مواكبة التطورات التقنية و القانونية.
- السهر على حل المشكلات العقارية و تسوية الوضعية العقارية للمواطنين الذين قاموا بإيداع ملفاتهم.
- اختصار عملية الوضعية العقارية بين المهندسين و المواطن و البلدية من دون إن يمر الملف على لجنة الدائرة و الإدارات الأخرى التي تؤدي حتما الى عرقلت سير العملية.

- الاعتماد على طريقة موحدة في تطبيق القانون 15/08 و ذلك من خلال اجراء تكوين وطني يجمع بين كل من المهندسين و البلديات و مكاتب الدراسات و الخبراء من أجل عدم التماطل في سير عملية التسوية.

قائمة المراجع

الكتب

- حمدي باشا , نقل الملكية العقارية ، دار هومة , الجزائر , 2009.
- حمدي باشا , حماية الملكية العقارية الخاصة , الطبعة السابعة , دار هومة , الجزائر , 2009.

- عبد الكريم اشيون ° سياسة المدينة في المغرب ° بيان 02 مارس 2012.
- غربي إبراهيم :البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، الجزائر، 2011/2012 .

الملتقيات

- محمد الهادي لعروف،التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية،ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية،قسنطينة،10،9،جانفي2008

الرسائل الجامعية

- عبد الرجمان عزاوي , الرخص الادارية في التشريع الجزائري ,دكتوراه دولة القانون , كلية حقوق , جامعة الجزائر2005 2006.
- عبد الرزاق احمد سعيد صعب ، التخطيط الحضري للمدينة بين التطبيق و النسيان ، العدد 07 ، 2009 .

المواد القانونية

- المادة 40 ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، ص 07 /02/ 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المؤرخ في 25 - القانون رقم 08
- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ 21 جمادى الاول عام 1410 الموافق 1989/12/19 المعدل و المتمم و المتضمن اعداد مسح الارض العام ، العدد 54 ، الجريدة الرسمية .

- انظر الى المادة 17 من القانون 90 / 29.المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية 52
- القانون 29/90المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- القانون المدني الجزائري ، الباب الاول ، الحقوق العينية الاصلية.
- لقد جاء القانون 04/06 المؤرخ 14/08/2004 المتضمن إلغاء المواد 50-51-52-53 من المرسوم التشريعي المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس فيما يخص مخالفات قواعد الهندسة المعمارية و التعمير وطبيعة المخالفات وذلك بإضافة رقم الصفر (0) لكل غرامة خاصة بكل مخالفة
- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جوياءة 2008 يحدد قواعد المطابقة البناءات واتمام انجازها الجريد
- المادة 2 من قانون 15/08، المرجع السابق .
- منتدى القانون العقاري :أسباب البناء غير الشرعي ,الاحد 2012/01/01
- المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30يناير 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع
- المادة 14 من القانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها الجريدة الرسمية رقم 44
- انظر الي المادة 15 من القانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها الجريدة الرسمية رقم 44
- انظر الي المادة 16 من القانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها الجريدة الرسمية رقم 44

. - انظر، تعليمة رقم / 1000 أ. خ. و. و. س. و. 2009 /، بتاريخ 10 / 2009 / 15، تبين
تطبيق أحكام القانون 08-15

المادة رقم 03 من المرسوم 09-154. الجريدة الرسمية رقم 27 المؤرخ في 6 مايو 2009
- للقانون رقم 08-15. المؤرخ في 30 جمادى الأولى 1437 الموافق لـ 20 جويلية 2008
الذي يحدد مطابقة البنيات او اتمام انجازها, ج. ر. رقم 44.

- المادة 25 من قانون 15/08. المؤرخ في 30 جمادى الأولى 1437 الموافق لـ 20 جويلية
2008 الذي يحدد مطابقة البنيات او اتمام انجازها, ج. ر. رقم 44.

- المادة 29 من قانون 15/08 المؤرخ في 30 جمادى الأولى 1437 الموافق لـ 20 جويلية
2008 الذي يحدد مطابقة البنيات او اتمام انجازها, ج. ر. رقم 44.

المادة 04 فقرة 2 من مرسوم 09/154 الجريدة الرسمية رقم 27 المؤرخ في 6 مايو 2009.
- مرسوم تنفيذي رقم 15/09 مؤرخ في 07 جمادى الاول 1430 الموافق لـ: 02 ماي
2009 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و
المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج. ر. رقم 27.

- المادة 28 من مرسوم 154/09.

- المادة 04 من مرسوم تنفيذي 15/09 الجريدة الرسمية رقم 27 المؤرخ في 6 مايو 2009.

- المادة 89 من قانون 15/08. المؤرخ في 30 جمادى الأولى 1437 الموافق لـ 20 جويلية
2008 الذي يحدد مطابقة البنيات او اتمام انجازها, ج. ر. رقم 44.

- المادة 11 من مرسوم 15/09.

- المادة 31 من قانون 15/08. المؤرخ في 30 جمادى الأولى 1437 الموافق لـ 20 جويلية
2008 الذي يحدد مطابقة البنيات او اتمام انجازها, ج. ر. رقم 44.

– المادة 02 من مرسوم التنفيذي رقم 155/09 جمادى الاولى 1430 الموافق ل 02 مايو 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين في تحقيق مطابقة البناءات و كفيات سيرها ج.ر رقم 27، ص 37.

المادة 07 من مرسوم التنفيذي 155/09، ص الذي يحدد كيفية سير لجنة الطعن المكلفة بمطابقة البناءات الجريدة الرسمية رقم 27 الصادرة بتاريخ 2009/05/6
– قانون 15/08، ص 22.

– لتعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها لفائدة المواطنين صادرة من وزارة السكن و العمران، ص 84.

المادة 68 من قانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها الجريدة الرسمية رقم 44

2 و 3 و 4 و 6 و 7 و 8 و 10 و 11 و 12 و 54 و 68 و 93 من القانون 15/08

المادة 94 من قانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها الجريدة الرسمية رقم 44

المادة 61 من القانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها الجريدة الرسمية رقم 44

المادة 04 من القانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها الجريدة الرسمية رقم 44

المواقع الالكترونية

– <http://mawdoo3.com> تعرف الرقابة ، 2017/03/16 ، 22.00.

– www.politiquedelaville.ma

الهيئات :

وكالة مسح الاراضي

مكتب الدراسات سطيف **airbase**

ورشة الهندسة ودراسات عمر دودو

بلدية المسيلة

الدائرة المسيلة

وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة، “تشارك وبناء تشاركي من أجل أجراً مستدامة لسياسة المدينة”، الحوار الوطني سياسة المدينة، أبريل – ماي 2012،

الله حق

الملحق رقم 01: الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2008 قانون 15-08

19

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 44

أول شعبان عام 1429 هـ
3 غشت سنة 2008 م

المادة 41 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008.

عبد العزيز بوتفليقة



قانون رقم 08 - 15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البنليات وإتمام إنجازها.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المواد 119 و120 و122 و126 و127 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتضمن قانون البلدية، المتمم،

المادة 36 : تعدل الفقرة 2 من المادة 123 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 123 : (بدون تغيير)....."

وتدفع المبالغ المحصلة على هذا النحو والتي لا يمكن أن تؤدي إلى تسوية شغل بدون سند، حسب الحالة، إما للخزينة العمومية، وإما لميزانية الجماعة الإقليمية المعنية، وإما إلى المصلحة أو الهيئة العمومية المعنية إن كانت تتمتع بالاستقلال المالي."

المادة 37 : تعدل المادة 131 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 131 : تمارس المؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الإدارية وأسلاك الموظفين، ومؤسسات المراقبة، كل فيما يخصه، رقابة استعمال الأملاك التابعة للأمولاك الوطنية وفقا للقوانين والتنظيمات التي تحدد اختصاصاتهم."

المادة 38 : تتمم المادة 134 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، بفقرتين تحرران كما يأتي :

"المادة 134 : (بدون تغيير)....."

تمارس الرقابة، من طرف أعوان ذوي كفاءة ومحلفين حائزين رتبة مفتش على الأقل.

يجب على المصالح المستفيدة من التخصيص أو الحائزة أملاك تابعة للدولة الامتثال لكل استدعاء يوجه لها في إطار ممارسة حق الرقابة المذكور."

المادة 39 : تعدل المادة 137 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 137 : علاوة على ذلك، تبقى سارية المفعول الأحكام الجزائية المنصوص عليها في القوانين التي تحكم تنظيم وسير المصالح العمومية والمؤسسات والهيئات العمومية وكذا أحكام التشريع الخاص بمختلف قطاعات الاقتصاد الوطني الذي يعاقب على المساس بالأملاك التي تتكون منها الأملاك الوطنية في مفهوم هذا القانون."

المادة 40 : تلغى المادة 107 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

<p>أول شعبان عام 1429 هـ 3 غشت سنة 2008 م</p>	<p>الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 44</p>	<p>20</p>
<p>- وبمقتضى القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 07 - 06 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 والمتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،</p> <p>- وبعد رأي مجلس الدولة،</p> <p>- وبعد مصادقة البرلمان،</p>	<p>- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتضمن قانون الولاية، المتمم،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم،</p>	
<p>يصدر القانون الآتي نصه :</p> <p>المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،</p> <p>ويهدف على الخصوص، إلى ما يأتي :</p> <p>- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات،</p> <p>- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون،</p> <p>- تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناءات،</p> <p>- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام،</p> <p>- تأسيس تدابير رعية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير.</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 02 - 01 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات،</p>	
<p>الفصل الأول</p> <p>أحكام عامة</p> <p>القسم الأول</p> <p>تعريف</p> <p>المادة 2 : يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :</p> <p>البناء : كل بنائية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.</p> <p>تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة.</p> <p>الشغل : كل استعمال أو استغلال لبنائية طبقاً للوجهة المخصصة لها.</p>	<p>- وبمقتضى القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 06 - 02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 06 - 06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة،</p>	

يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة.

المادة 4 : يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

يمكن تحديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : يجب على مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجزئة التي انتهت بها الأشغال وفقا لأحكام المادة 4 أعلاه، أن ينجزوا بناياتهم في الأجل المحددة في رخصة البناء.

المادة 6 : يمنع القيام بتشيد أي بناية، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا.

تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها.

المادة 7 : يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

المادة 8 : لا يمكن أي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية، قبل إتمام إنجازها وفقا لأحكام المادة 2 أعلاه.

المادة 9 : يثبت تحقيق مطابقة البنايات عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، ونصوصه التطبيقية.

المادة 10 : يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون.

الاستغلال : ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية.

إتمام إنجاز البناية : الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.

تحقيق المطابقة : الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

الإطار المبني : مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية، منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير.

المظهر الجمالي : انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.

التجزئة : القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.

مجموعة سكنية : تشكل مجموعة من السكنات والبنايات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية.

شبكات : طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنايات.

التهيئة : أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج.

المساحة البنوية : مساحة الأرض البنوية تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية.

رخصة إتمام الإنجاز : وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها.

القسم الثاني مبادئ عامة

المادة 3 : يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق الحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

المادة 17 : يجب أن تكون البنايات المذكورة في المادة 16 أعلاه، بعد معينتها من طرف الأعوان المؤهلين، موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه.

تقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف.

المادة 18 : يتم تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، حسب وضعية حالة كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري،

- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء،

- تخصيصها أو استعمالها،

- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

المادة 19 : عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة 20 : دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.

المادة 11 : دون الإخلال بالأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول في هذا الميدان، يمكن تسليم رخصة بناء قصد إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يمكن أن تسلم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 12 : يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبنى من الصالح العام، ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 13 : لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها.

الفصل الثاني

تحقيق مطابقة البنايات

المادة 14 : يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون.

القسم الأول

تمتيع مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

المادة 15 : يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون :

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،

- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة،

- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،

- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

المادة 16 : لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البنايات الآتية :

المادة 25 : يجب أن يذكر في هذا التصريح كما هو محرز ما يأتي :

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع،

- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز،

- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها،

- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت،

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء،

- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الاقتضاء،

يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.

يحدد محتوى الملف المرفق بالتصريح عن طريق التنظيم.

المادة 26 : يجب أن يدون التصريح في سجل خاص، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

يمنح وصل استلام للمصرح.

المادة 27 : يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البنايات، في مفهوم أحكام هذا القانون، على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح.

يترتب على معاينة عدم المطابقة، في جميع الحالات، تحرير محضر عدم المطابقة.

تحدد كميّيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 28 : يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 25 أعلاه والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلن في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

المادة 21 : يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكميّيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء.

المادة 22 : يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية، حسب الشروط والكميّيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل.

القسم الثاني

كميّيات تحقيق مطابقة البنايات

المادة 23 : يجب على ملاك البنايات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بنياتهم، ضمن الشروط والأجال المحددة في هذا القانون.

من أجل تحقيق مطابقة البنايات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية.

المادة 24 : تخضع البنايات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

يتم إعداد التصريح في خمس (5) نسخ طبقا لاستمارة.

في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون، يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية.

إذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.

تحدد كميّيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 33 : يجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

لجنة الدائرة مؤهلة لأن تأمر مصالحي الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقرها.

يمكن لجنة الدائرة في إطار مهامها، أن تستعين بأي شخص طبيعى أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها.

المادة 34 : يجب أن تأخذ لجنة الدائرة بعين الاعتبار أحكام المادة 16 أعلاه، عند دراسة التصريح.

المادة 35 : عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة، وفقا لأحكام المواد 20 و 21 و 22 أعلاه.

في هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة أعلاه والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

المادة 36 : عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، وما لم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أُنناه.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية متممة في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة.

المادة 29 : يقيّم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنائيات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 أعلاه، وهذا حسب حجم الأشغال الباقى إنجازها.

غير أنه، لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل، المدة الآتية :

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني،

- اثني عشر (12) شهرا، بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا، بالنسبة للبنائيات الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الأجل المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعنى بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

توضع أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 30 : تكون مصالحي الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح، يحتوي على :

- التصريح كما تقدم به المصريح،
- الرأي الملعل لمصالح التعمير للبلدية،
- الرأي الملعل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها،
- رأي مصالحي الدولة المكلفة بالتعمير.

يجب أن يحمل الملف رقما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالحي الدولة المكلفة بالتعمير.

المادة 31 : يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 أُنناه، في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالحي الدولة المكلفة بالتعمير.

المادة 32 : تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات، بمفهوم أحكام هذا القانون.

تحدد تشكيلة هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم.

السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأموال الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأموال الدولة.

يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية، بمفهوم المادة 3 من هذا القانون.

توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل.

وفي هذه الحالة، وفي أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته، إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز.

وإذا لم يقم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها أعلاه في الأجل المحدد، تطبق عليه أحكام المادة 87 أتناه.

المادة 41 : تفصل لجنة الدائرة، في نهاية أعمالها، بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض.

المادة 42 : ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

المادة 43 : يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح، حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز أو شهادة مطابقة.

يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالعرض المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها.

المادة 44 : في حالة الموافقة المقيدة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناءة غير تامة الانجاز في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام الإنجاز.

المادة 37 : لا تكون البناءة المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأموال الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و 36 أعلاه.

المادة 38 : في إطار أحكام المادة 37 أعلاه، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض في مفهوم المادة 18 أعلاه.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بأموال الدولة، تقوم لجنة الدائرة بإخطار حسب الحالة :

- إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة، يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،

- وإما رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من أجل القيام بهدم البناءة، تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

المادة 39 : لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناءة مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة.

في هذه الحالة، يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إعدارا لصاحب البناء غير الشرعي، لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده.

وفي حالة عدم امتثال صاحب البناء، تسري أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

المادة 40 : إذا شيدت البناءة المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية

المادة 53 : يلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز، تحت طائلة سحبها منه في الأجل المحددة في الرخصة المسلمة، بإيداع طلب شهادة المطابقة.

يسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه.

المادة 54 : تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز بربط البناية بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية للفترة المذكورة في وثيقة التعمير، طبقاً لأحكام المادة 30 أعلاه.

يودع طلب الربط لدى المصالح والهيئات المؤهلة.

في هذا الإطار، يمنع الربط المخالف لأحكام هذه المادة.

المادة 55 : تحدد شروط وكميات تنفيذ أحكام هذا القسم، عند الاقتضاء، عن طريق التنظيم.

القسم الثالث

كيفية استئناف أعمال الإنجاز

المادة 56 : يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً من طرف المالك أو صاحب المشروع، لاستئناف الأشغال لإتمام إنجاز البناية.

وفي حالة قبول الطلب، تسلّم رخصة فتح الورشة، في أجل مدته ثمانية (8) أيام.

يجب أن تجسد الورشة عن طريق إقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

المادة 57 : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل ثلاثة (3) أشهر، ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز.

المادة 58 : يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز، القيام شخصياً أو عن طريق الأعموان المذكورين في المادة 27 أعلاه، بالرقابة التي يعلم بها المعني أو الفجائية من أجل معينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها.

المادة 59 : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البناية.

وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلّم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

المادة 45 : في حالة الرفض، وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد.

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصروح برفض لجنة الدائرة الملعل، في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد استلامه.

المادة 46 : يمكن المصروح أن يودع طعناً مكتوباً لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 أدناه، في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض.

المادة 47 : تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن، يرأسها الوالي المختص إقليمياً.

تحدد تشكيلة لجنة الطعن وسيرها عن طريق التنظيم.

المادة 48 : يودع الطعن مرفقاً بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن.

يسلم وصل استلام لطالب الطعن.

المادة 49 : تلزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ الإيداع.

يمكن لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.

المادة 50 : عند نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة.

المادة 51 : على أساس قرار لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني.

المادة 52 : تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليمياً بالفصل في الطعون الرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.

المادة 64 : في إطار أحكام المادة 63 أعلاه، تمسك سجلات متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا.

المادة 65 : يتم تحرير محضر عن المخالفة المعينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها.

المادة 66 : يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعينة ومرتكب المخالفة.

في حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس.

يرسل المحضر خلال اثنتي وسبعين (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة.

ترسل نسخة من المحضر، حسب الحالة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في أجل لا يتجاوز سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ معينة المخالفة.

المادة 67 : يمكن أن يستعين أعوان الدولة والبلديات المذكورون في المادة 62 أعلاه، في حالة عرقلة مهامهم، بالقوة العمومية لإيقاف الأعمال و/أو غلق الورشات.

المادة 68 : تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنائيات كما هي معرفة في هذا القانون.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 69 : تسخر الدولة والجماعات الإقليمية جميع الوسائل لتسهيل عمل الأعوان المؤهلين والحفاظ على كرامتهم.

المادة 70 : في إطار تآنية مهامهم، يمنح للأعوان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم، حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا، ويلزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة.

يسحب هذا التكليف المهني في حالة توقف الأعوان عن العمل.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

يتعين عليه كذلك حفظ الجوار من جميع أشكال التلوث والأذى.

المادة 60 : يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال.

يجب أن يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البنائية.

المادة 61 : يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

يمنع كل ربط يتم خارج أحكام الفقرة الأولى أعلاه.

تحدد أصناف الطرقات وشبكات الانتفاع وكيفيات التكفل بها عن طريق التنظيم.

الفصل الثالث

أحكام جزائية

القسم الأول

معيينة المخالفات

المادة 62 : علاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يؤهل الأعوان المذكورون في المادة 68 أدناه، للبحث ومعيينة المخالفات لأحكام هذا القانون.

يؤهل هؤلاء الأعوان أيضا :

- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائيات،

- للقيام بالفحص والتحقيقات،

- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها،

- لغلق الورشات غير القانونية.

المادة 63 : تتم المراقبة والتحقيق في إطار أحكام المادة 62 أعلاه، وفق رزنامة الزيارات التي تعد من طرف :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية،

- مدير التعمير والبناء، بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

المادة 77 : يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.

وفي حالة العود، يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، وتضاعف الغرامة.

المادة 78 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.

المادة 79 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء.

وفي حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة (1)، وتضاعف الغرامة.

المادة 80 : يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز، إلى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).

المادة 81 : يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.

المادة 82 : يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.

يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً.

في حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى اثني عشر (12) شهراً، وتضاعف الغرامة.

المادة 83 : يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون.

وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.

المادة 71 : تحمي الدولة الأعوان المؤهلين، في إطار تأنيبه مهمتهم، من كل ضغط أو تدخل أيّاً كان شكله من شأنه أن يضر بتأنيبه مهمهم أو يمس سلامتهم.

المادة 72 : لا يؤهل الأعوان المذكورون أعلاه بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكاً لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة.

المادة 73 : يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة، فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول.

في هذه الحالة، يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده.

إذا لم يمثل المخالف، يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم، ويتحمل المخالف المصاريف.

لا يعفي توقيف الورشة، وهدم البنايات، وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، المخالف من المتابعة القضائية.

القسم الثاني

العقوبات

المادة 74 : يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.

وفي حالة العود، تضاعف العقوبة.

المادة 75 : يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

المادة 76 : تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75 أعلاه، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.

المادة 91 : يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

المادة 92 : يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده هذا القانون.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

الفصل الرابع

أحكام ختامية

المادة 93 : تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير، بطاقيّة وطنية تسجل فيها عقود التعمير المسلمة تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه وأحكام هذا القانون، وكذا المخالفات المتعلقة بها.

لهذا الغرض يجب على البلديات والولايات وإذا اقتضى الأمر الجهات القضائية، إفادة الوزير المكلف بقطاع التعمير بكل المعلومات والمعطيات المذكورة أعلاه.

تحدد كيميّات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 94 : ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

غير أن أحكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و3 و4 و5 و6 و7 و8 و10 و11 و12 و54 و61 و68 و93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول.

المادة 95 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008.

مبد العزيز بوتفليقة

المادة 84 : يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات، كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.

المادة 85 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

المادة 86 : يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) وبغلق الورشة، كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون.

المادة 87 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل مصرح تمت تسوية وضعيته، ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد.

المادة 88 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبنية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.

تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف.

المادة 89 : يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج)، كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

المادة 90 : يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)، كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.

11 جمادى الأولى عام 1430 هـ 6 مايو سنة 2009 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 27	28
<p>مرسوم تنفيذي رقم 09 - 154 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.</p>	<p>المادة 17 الترخيص بمنح الامتياز يرخص بمنح الامتياز بناء على قرار مجلس الوزراء المتخذ بتاريخ طبقا لاحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009.</p>	
<p>إن الوزير الأول، - بناء على تقرير وزير السكن و العمران، - وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،</p>	<p>المادة 18 مدد منح الامتياز يحرر العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على الأصل العقاري لفائدة المستفيد من الامتياز من طرف مدير أملاك الدولة لولاية..... طبقا لقرار تفويض وزير المالية المؤرخ في</p>	
<p>- ويمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،</p> <p>- ويمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،</p>	<p>المادة 19 بدء الانتفاع تجسد عملية حيازة وبدء الانتفاع من طرف المستفيد من حق الامتياز على الأصل العقاري الممنوح عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز.</p>	
<p>- ويمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،</p> <p>- ويمقتضى القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،</p>	<p>المادة 20 انطلاق الأشغال - آجال التنفيذ - التمهيد المحتل للآجال يجب على المستفيد من الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.</p>	
<p>- ويمقتضى القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه،</p> <p>- ويمقتضى القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،</p>	<p>يلتزم المستفيد من حق الامتياز بإتجاز مشروعه الاستثماري والبدء في النشاط في أجل من تاريخ تسليم رخصة البناء.</p>	
<p>- ويمقتضى القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها،</p> <p>- ويمقتضى المرسوم رقم 81 - 385 المؤرخ في 29 صفر عام 1402 الموافق 26 ديسمبر سنة 1981 الذي يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتهما في قطاع المنشآت الأساسية القاعدية،</p>	<p>تمدد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط إذا حال سبب قاهر دون التقيد بها، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته. لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.</p>	
<p>- ويمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول،</p> <p>- ويمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 129 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،</p>	<p>المادة 21 أحكام ختامية يعلن المستفيد من الامتياز في العقد الذي سيبرم أنه أطلع مسبقا على دفتر الشروط وأنه يتخذ صراحة مرجعا له.</p>	
	<p>قرئ وصودق عليه المستفيد من حق الامتياز</p>	

<p>36</p> <p>الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 27</p> <p>11 جمادى الأولى عام 1430 هـ 6 ماي سنة 2009 م</p> <p><input type="checkbox"/> عدم إيداع رخصة الإنتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية</p> <p><input type="checkbox"/> الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبنية بشبكات النفع قبل تسليم، حسب الحالة، رخصة بناء أو شهادة مطابقة</p> <p><input type="checkbox"/> فتح ورشة إنتمام بدون ترخيص</p> <p><input type="checkbox"/> غياب السياج و لافتة إشارة الأشغال</p> <p><input type="checkbox"/> عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإنتمام</p> <p><input type="checkbox"/> وضع مواد البناء، الحصى، الردوم على الطريق العمومي</p> <p><input type="checkbox"/> عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إنتمام الأشغال</p> <p style="text-align: center;">إمضاء صاحب البناية :</p> <p>حرر بـ</p> <p>رئيس الفرقة</p> <p style="text-align: center;">ملاحظة : وضع علامة (x) في الخانة المناسبة</p> <p><input type="checkbox"/> رفض الإمضاء</p> <p style="text-align: center;">★</p> <p>مرسوم تنفيذي رقم 09 - 155 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 ماي سنة 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطمعن المكلفتين بالبيت في تحقيق مطابقة البنائيات وكيفيات سيرهما.</p> <p style="text-align: right;">إن الوزير الأول،</p> <p style="text-align: right;">- بناء على تقرير وزير السكن والعمران،</p> <p style="text-align: right;">- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و125 (الفقرة 2) منه،</p> <p style="text-align: right;">- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،</p> <p style="text-align: right;">- وبمقتضى القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البنائيات وإنتمام إنجازها،</p> <p style="text-align: right;">- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول،</p>	<p style="text-align: center;">حالة الأشغال</p> <p><input type="checkbox"/> مطابقة لرخصة البناء رقم</p> <p>مسلمة في</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم</p> <p>مسلمة في</p> <p><input type="checkbox"/> متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم</p> <p>مسلمة في</p> <p><input type="checkbox"/> متممة بدون رخصة بناء</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة بدون رخصة بناء</p> <p style="text-align: center;">طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة :</p> <p><input type="checkbox"/> العلو</p> <p><input type="checkbox"/> البنية التحتية</p> <p><input type="checkbox"/> الهيكل</p> <p><input type="checkbox"/> الواجهات</p> <p><input type="checkbox"/> مكان إقامة البناء</p> <p><input type="checkbox"/> آخر</p> <p style="text-align: center;">2- معايير المخالفات للقانون</p> <p><input type="checkbox"/> إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة</p> <p><input type="checkbox"/> تشييد بناية داخل تجزئة حائزة رخصة تجزئة</p> <p><input type="checkbox"/> بيع قطعة أرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهيئة</p> <p><input type="checkbox"/> بناية غير متممة في أجل رخصة البناء</p> <p><input type="checkbox"/> تشييد بناية بدون رخصة بناء</p> <p><input type="checkbox"/> عدم إنتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء</p> <p><input type="checkbox"/> عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد</p> <p><input type="checkbox"/> شغل أو استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة</p> <p><input type="checkbox"/> عدم تصريح بعدم إنتمام بناية أو غير مطابقتها</p> <p><input type="checkbox"/> تصريح كاذب يتعلق بإنتمام الأشغال</p> <p><input type="checkbox"/> استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة</p> <p><input type="checkbox"/> عدم التوقف الفوري للأشغال</p>
---	---

39	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 27	11 جمادى الأولى عام 1430 هـ
		6 مايو سنة 2009 م
<p>يرسم ما يأتي :</p> <p>المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادتين 68 و 70 من القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها وتدعى في صلب النص الفرق :</p>	<p>مرسوم تنفيذي رقم 09 - 156 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.</p>	
<p>الفصل الأول فرق المتابعة والتحقق</p>	<p>إن الوزير الأول، - بناء على التقرير المشترك بين وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير السكن والعمران،</p>	
<p>المادة 2 : فرق المتابعة والتحقق، في مفهوم القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه، هي مجموعات من الموظفين التابعين لديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية.</p>	<p>- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،</p>	
<p>المادة 3 : يمكن أن تشكل الفرق من ثلاثة (3) إلى أربعة (4) أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات.</p>	<p>- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،</p>	
<p>لكل فرقة مسؤول فرقة مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها.</p>	<p>- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،</p>	
<p>المادة 4 : تكلف الفرق المشكلة على هذا النحو، طبقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه، بالمتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات إنجاز البناءات.</p>	<p>- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،</p>	
<p>وبهذه الصفة، تكلف بما يأتي :</p>	<p>- وبمقتضى القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،</p>	
<p>- البحث عن مخالفات القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه ومعاينتها،</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول،</p>	
<p>- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها،</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 129 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،</p>	
<p>- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات،</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 225 المؤرخ في 2 محرم عام 1412 الموافق 14 يوليو سنة 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالمستخدمين التابعين للأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، المعدل والمتمم،</p>	
<p>- المتابعة والتحقق في استئشاف أشغال إتمام البناءات.</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 30 يناير سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة،</p>	
<p>المادة 5 : يؤهل أعوان الفرق للتدخل تطبيقا لأحكام المادة 62 من القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 في إطار مهامهم، كما هي محددة في المادة 4 أعلاه.</p>	<p>- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،</p>	

الملحق رقم 05: مراسلة وزير السكن والعمران رقم 1000 سنة 2009

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTRE DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME

Le Ministre

وزارة السكن والعمران

الوزير

10 SEP. 2009

رقم : 1000 أ.خ.و.س.ع. 2009

السيدات والسادة
علمري العمران والبناء

الموضوع : ب/خ تطبيق أحكام القانون رقم 08-09 المؤرخ في 20 يوليو 2008
الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

لقد تم إصدار النصوص التطبيقية لتوضيح قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها،
ويتعلق الأمر أساسا بالنصوص التالية :

- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مليه 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء.
- مشروع مرسوم تنفيذي يتضمن تشكيلة فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجهيزات والمجموعات السكنية أو ورشات البناء وتحديد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المكونين لها وكلها نشاطها.
- مشروع مرسوم تنفيذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكفاءات سرهما.

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

الملحق رقم 06: تعليمة وزارية رقم 01 سنة 2012

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية

وزارة السكن و العمران

وزارة المالية

تعليمة وزارية مشتركة رقم ..04.... المؤرخة في 03 JAN. 2012. تتعلق بتسليم عقود التعمير للتجهيزات و السكنات المنجزة من طرف الإدارات و المؤسسات العمومية.

السيدة و السادة الولاية

للتبليغ للسيدات و السادة:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية؛
- مدراء الأملاك الوطنية للولايات؛
- مدراء التعمير و البناء للولايات؛

المراجع: المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

لقد أظهر تطبيق المرسوم التنفيذي المشار إليه في المرجع، المأخوذ تطبيقا لأحكام المواد 24 و 25 و 26 و 28 و 29 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، بعض الصعوبات في مجال الحصول على عقود التعمير الخاصة بالتجهيزات العمومية المنجزة من طرف الإدارات المعنية و المتعاملين

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
الولاية رقم 06
تاريخ: 23 جاشي 2012

الملحق رقم 07: مراسلة مدير التعمير والبناء بخصوص ملفات تسليم عقود التعمير سنة 2012

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمارة
مديرية التعمير والبناء
ولاية المسيلة
مصلحة التعمير

رقم: 60.0/م ت ب / م ت / 2012

K
Mou
Duc
Pool

المسيلة في : 2012...
السيد/ مدير التعمير والبناء
إلى السادة /

- مدراء المجلس التنفيذي
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية
تحت إشراف رؤساء الدوائير
- مدير الوكالة العقارية
- مدير الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

الموضوع : ملفات تسليم عقود التعمير

المرجع : - القانون رقم 15/ 08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لتقواعد تحقيق مطابقة البناءات
- المرسوم التنفيذي رقم : 154/09 المؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم : 01 المؤرخة في 03 جانفي 2012 و المتعلقة بتسليم عقود التعمير للجهات والمنجزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية .

وفقا للتعليمات الوزارية المشتركة رقم : 01 و المؤرخة في 03 جانفي و المتعلقة بتسليم عقود التعمير للجهات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم : 154 /09 المؤرخ في 02 مايو 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .
أطلب منكم إيفائي بملفات طلب عقود التعمير في أقرب الآجال حتى يتسنى لمصاحبي دراستها .

مكونات الملف :

01 - التصريح بتحقيق المطابقة حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم : 154/ 09 المؤرخ في 02 مايو 2009 المذكور أعلاه (03 نسخ) .
02 - سند التخصيص أو التنازل عن قطعة الأرض (03 نسخ) .
03 - تصميم موقع البناء و التصاميم المعمارية للطوابق والواجهات كما هي منجزة (03 نسخ) .
04 - وثيقة إلتزام أي وثيقة تمت بأن البناءة خضعت لرقابة هيئة الرقابة التقنية (C.T. C) .

- نسخة للإعلام :
السيد/ والي ولاية المسيلة
- الديوان
- الأمانة العامة

المدير
مصلحة التعمير والبناء
ولاية المسيلة

مدير التعمير والبناء
ولاية المسيلة
عبد التعمير سيدي

الملحق رقم 08: تعليمية وزارية مشتركة رقم 04 سنة 2012

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية

وزارة السكن و العمران

وزارة المالية

تعليمية وزارية مشتركة رقم 04.. المؤرخة في 06. SEP, 2012... تتضمن تبسيط

كيفية تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

السيدة و السادة الولاة

للتبليغ للسيدات و السادة:

- رؤساء الدوائر؛
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية؛
- مدراء التعمير و البناء للولايات؛
- مدراء الأملاك للولايات؛
- مدراء مسح الأراضي للولايات؛
- مدراء المحافظة العقارية للولايات؛
- مدراء الوكالات العقارية للولايات.

تطبيقا لتعليمية رقم 366 المؤرخة في 28 جوان 2011 للسيد الوزير الأول المتضمنة تدابير تبسيطية. الإجراءات و الملفات الإدارية لفائدة المواطنين، تهدف هذه التعليمية إلى إدخال تدابير تبسيطية لتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

على غرار التدابير المأخوذة سابقا التي خصصت لتحقيق مطابقة البناءات المنجزة من طرف الإدارات و الهيئات العمومية، فإن الإجراءات العملية الجديدة المقترحة أدناه، التي ترمي إلى الإسراع في معالجة الملفات التي هي قيد الدراسة، تخص الأصناف الأخرى للبناءات.

