

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

الميدان :الهندسة المعمارية ،عمران ومهن المدينة

فرع : تسيير التقنيات الحضرية

تخصص : تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم :

مذكر مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي
إعداد الطالب: كباهم عبد اللطيف

تحت عنوان

**مدى فعالية قانون 15/08 في تنظيم المجال
الحضري
دراسة حالة 322 مسكن بالمسيلة**

لجنة المناقشة :

شيكوش حمينة مخلوفي

بن خالد الحاج

بن عيسي توفيق

رئيسا

جامعة المسيلة

مشرفا ومقررا

جامعة المسيلة

مناقشا

جامعة المسيلة

السنة الجامعية :2016/2017

شكر و تقدير

بداية أتقدم بالشكر إلى الله عز وجل على إنهائي البحث،

والى الذين أناروا طريق العلم والمعرفة... وكانوا رمز العطاء دون كلل أو ملل... إلى جميع

الأساتذة الأفاضل... خاصة الأستاذ خالي عميش علاوة...

وليسعدني في مثل هذه اللحظات إلى أن أتقدم بوافر شكري وعظيم امتاني لأستاذي بن خالد الحاج

... كان الناصح والمرشد بكل صدق وأمانة.

ولا أنسى كل من ساعدني بالحصول على المخططات والكتب، وكل من دفعني على إتمام هذا

البحث، والى جميع المؤسسات والأصدقاء الذين قدموا لي أي مساعدة من أي نوع كان...

كباهم عبد اللطيف

الاهداء

أهدي عملي هذا لعائلتي،

أمي وإخوتي وزوجتي الذين لم يدخروا علي من أجل تشجيعي لكي أتقدم للأمام،

والكل أولئك الذين أهتموني من أجل أن أتقدم وأن أقدم أفضل ما لدي.

بـ _____ اهم عبد اللطيف



فهرس الموضوعات

I.	إهداء
II.	شكر و عرفان.....
III.	الملخص.....
IV.	فهرس الموضوعات
V.	فهرس الجداول
VI.	فهرس الأشكال.....
VII.	فهرس اللوحات
VIII.	فهرس الصور
VIII	فهرس الملاحق.....

الفصل التمهيدي : الإطار المنهجي للدراسة

01	مقدمة عامة.....
02.....	1- الإشكالية.....
03.....	2- الفرضيات.....
03.....	3- أهداف الدراسة.....
03.....	4- أهمية الدراسة.....
03.....	5- أسباب اختيار منطقة الدراسة.....
04.....	6- الدراسات السابقة.....
05.....	7- المنهج والتقنيات المعتمدة في الدراسة.....
07.....	8- المفاهيم الأساسية للبحث.....
08.....	9- هيكلة المذكرة

الفصل الأول : الآليات القانونية للتعجير في الجزائر

09.....	تمهيد
09	1- المراحل التشريعات المتعلقة بالعمران في الجزائر بعد الاستقلال
10.....	2- أدوات التهيئة والتعجير
11.....	3- أهم الأنظمة القانونية المتحركة في التعجير
12.....	4- الرخص
14.....	5- رخص أخرى
23.....	خلاصة

الفصل الثاني : الإجراءات التطبيقية للقانون 08/15

25.....	تمهيد
25.....	1- تعريف القانون 08-15
26.....	2- شهادة المطابقة
26.....	3- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة
26	4- التسوية
26	5- المخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة
46.....	6- خلاصة

الفصل الثالث : دور وأثر القانون 08/15 على المجال الحضري

53.....	تمهيد
53.....	1- تقديم مدينة المسيلة..
56.....	2- إحصائيات وعمليات الدراسة
59.....	3- تقديم منطقة الدراسة

4- موقع مجال الدراسة.....	60
5- الارتقاقات والطبيعة القانونية للعقار.....	60
6- الحالة الفيزيائية للبنىات.....	60
7- نمط وتوزع الجزيرات.....	60
8- الارتقاعات والواجهات.....	61
9- النشاطات.....	62
10- التهيئة الداخلية للبنىات.....	62
11- الشبكات المختلفة.....	63
12- تحليل الاستثمارات.....	65
13- الخلاصة التحليلية.....	67

فهرس الجداول:

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
01	القوانين المنظمة للعمران قبل 1990.	58
02	القوانين المنظمة للعمران بعد 1990.	59
03	يبين المخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة .	64
04	يوضح خصائص كل قطاع .	55
05	عملية التسوية منذ 2009 إلى غاية 2017الثلاثي الأول على مستوى دائرة وبلدية.	56
06	يوضح مجموع الملفات المودعة على مستوى البلدية سنة 2014+2015 .	57
07	:يوضح مجموع الملفات المودعة على مستوى البلدية سنة 2016.	58
08	مجموع الملفات المدروسة من قبل لجنة الدائرة خلال 5 سنوات	64

	على مستوى حي 322 مسكن .	
65	يوضح استمارة استبيان موجهة للسكان	09
67	يوضح عملية المقابلة موجهة للمصالح التقنية	10

فهرس الأشكال:

الصفحة	الاشكل	رقم
40	يمثل البنيات المعنية بالمطابقة	01
41	يمثل كفيات تحقيق المطابقة.	02
54	يوضح تموقع مدينة المسيلة بالنسبة للولاية	03
55	تقسيم مدينة المسيلة الى قطاعات.	04
56	أعمدة بيانية عدد الملفات المدروسة على مستوى دائرة المسيلة	05
57	تمثل مجموع الملفات المودعة سنة 2014 و 2015 .	06
58	يوضح مجموع الملفات المودعة على مستوى البلدية سنة 2016.	07
64	يوضح تباين الملفات المدروسة من قبل الدائرة خلال 5 سنوات.	08

فهرس اللوحات:

الرقم	اللوحة أو الخريطة
01	مخطط يوضح تموقع مجال الدراسة
02	مخطط يوضح المحاور الرئيسية وأهم المداخل
03	مخطط يوضح الارتفاقات والطبيعة القانونية للعقار
04	مخطط يوضح الحالة الفيزيائية للسكنات

05	مخطط يوضح توزيع مختلف النشاطات في الحي
06	مخطط يوضح نمط وتوزيع الجزيرات
07	مخطط يوضح فراغات والشكل الداخلي للبنىات
08	مخطط يوضح الشبكات المختلفة

فهرس الصور:

الرقم	الصورة	الصفحة
01	توضح تموقع مجال الدراسة بالنسبة لمدينة المسيلة .	59
02	توضح ارتفاع المبنى ب طابق فقط .	61
03	ارتفاع المبنى بطابق +1 .	61
04	توضح تعدي على القانون من قبل صاحب البناية.	61
05	توضح الترافف لمجال الدراسة الذي يساهم في المنظر الجمالي.	61
06	واجهات مفتوحة واستعملت فيها مواد بناء حديثة خاصة بالترزين .	62
07	واجهات صماء نوعا ما استعملت فيها مواد بناء بسيطة	62
08	رسم توضيحي للواجهات	62

فهرس الملاحق:

الرقم	الملحق
01	ملحق رقم 01 :متعلق باستمارة الاستبيان.
02	ملحق رقم 02 :خاص بقانون 08-15
03	ملحق رقم 03 :الصادرة من وزارة السكن والعمران والمتعلق بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15

❖ مقدمة :

شهد المحيط العمراني بالجزائر وعلى مدى العقود الماضية انتشار سريع وتوسع كبير للمباني الغير قانونية بصورة أثر فيها سلبا على النسيج العمراني وانسجامه ،إذا فقدت الأحياء والمدن الجزائرية مظهرها الجمالي.

ويلعب القانون والتشريع أهمية بالغة في ضبط العمليات التي تعرفها المدينة من بناء وتهيئة وأشغال أخرى تتعلق بالعمليات العمرانية الأخرى التي تتوج بصورة عمرانية معمارية تعبر عن الوجه الجمالي لمكون من مكونات المدينة، ولعل التطور الذي تعرفه المنظومة التشريعية في الجزائر دليل على نشاط قطاع البناء والتعمير وما يتعلق به من عقار وأنظمة للتهيئة والتعمير.

وعليه تدخل المشرع الجزائري من جديد بموجب القانون 15/08 لتسوية البناءات، وإيجاد الحلول المناسبة للقضاء على فوضي العمران بعد فشل المرسوم رقم 212/85 في تسوية البناءات الغير الشرعية. بمقتضى هذا القانون الذي جاء بإجراءات جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير، وكذا البناءات التي لم يكتمل انجازها كقانون الشامل رقم 90-29 ، بهدف تسوية أوضاع مباني،أصبحت كاملة ومتكاملة كهيكل وقائمة ونهائية يستحيل إزالتها وما ترتب عن ذلك من أفات اجتماعية ، ولترقية الإطار المبنى ذو مظهر جمالي منسجم ،وبالإضافة إلى وضع تدابير ردية في حالة الإصرار عن عدم احترام الآجال المحددة لتسوية البناء .

1. الإشكالية :

شهدت المدن الجزائرية العديد من التحولات العمرانية التي فرضتها الزيادة المتسارعة للسكان الحضري ومتطلباتهم المتزايدة للسكن ، و هذا الأخير يلعب دورا مهما في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية ،لذا تسعى الدولة الجزائرية إلي تنظيم المجال الحضري لكن الكثير من السكنات لا تخضع للمواصفات و الشروط و الوثائق الضرورية لحمايتها و مراقبة حالاتها.

وللحد من هذه الفوضى و رغبة في تسوية البناءات وحماية الطابع العمراني بصفة عامة ،بادر المشرع الجزائري لحل هذا المشكل العويص و الحد منه وذلك بإصدار القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

حيث يعد هذا القانون احد القوانين الجديدة المتعلقة بمجال العمران و الهندسة المعمارية، والذي يهدف إلى تسوية وضعية البناءات غير المتحصلة على شهادة المطابقة، و التي تم انجازها قبل سنة 2008 ووضع حد نهائي لمشكل عدم اكتمال البناءات الموجودة وإعطاء صورة جمالية متناسقة للمدينة .

ولكن هذا القانون (15/08) لم نلمس له وجود على أرض الواقع ،رغم انه يسهل المعاملات وفي نفس الوقت يعرض عدد كبير من المواطنين الذين لم يقوموا بتسوية وضعية بنياتهم، إلى ترتيبات قمعية ومقيدة، مما قد يؤدي جراء اشتراط المطابقة المسبقة إلى تجميد الإيجارات وتجديد عقود الإيجار، الأمر الذي يدفع قانونا إلى وقف النشاطات الممارسة في هذه المحلات ويعيق إطلاق نشاطات جديدة وبالتالي حرمان العائلات التي تعيش من إيجار محل أو بناية من مداخلها فضلا عن تخوف مالكي البناءات المعنيين من تعرضهم إلى غرامات .

وتعتبر مدينة المسيلة من بين المدن الجزائرية التي تعاني من التشوه في صورتها العمرانية وهذا ما نجده في الواجهات العمرانية الغير مكتملة ،و معظم البناءات غير قانونية (غياب رخصة البناء وشهادة

المطابقة...)) وهذا الوضع مستمر رغم إصدار القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 و من خلال هذه الحثيات يتبادر إلى أذهننا التساؤل التالي:

✓ هل المعالجة الردعية وحدها تكفي في تنظيم و ترقية الإطار المبني لإعطائه منظر جمالي

منسجم، أم يجب العمل إلى جوانب أخرى كالجانب الاجتماعي؟

2. الفرضيات:

✓ عدم مراعاة الجوانب الاجتماعية في القانون 08/15 ساهم في عرقلته على أرض الواقع.

3. أهداف الدراسة :

لكل دراسة هدف تصبوا إليه لكشف الغموض الذي يجتاحها ، في خضم هذا الطرح تبلورت الأهداف التالية :

✓ قراءة في القانون 15/08.

✓ الوقوف على أهم النقاط الايجابية والسلبية في القانون.

✓ الحكم في مدى فاعلية هذا القانون على أرض الواقع .

4. أهمية الدراسة:

إن هذا الموضوع يعتبر جانب من أغلب البلدان في العالم و نظرا للأهمية البالغة التي ينلها هذا الموضوع ، فقد جعل منه سبب لاختيار الدراسة.

5. أسباب اختيار منطقة الدراسة :

كون الحي هو مكان الإقامة وبالتالي وجود دقة للملاحظة لتغيرات الطارئة عليه منذ تطبيق التعليمات الوزارية سنة 2016 لتنفيذ قانون تسوية البنايات 15/08.

6. المنهج والتقنيات المعتمد في الدراسة :

انطلاقا من طبيعة الموضوع الذي نحن بصدد دراسته والمتمثل في قانون 08/15 ومدى فعاليته في تنظيم المجال الحضري بمدينة المسيلة كحالة دراسة علينا استخدام :

المنهج الوصفي التحليلي :وهو طريقة لوصف الظاهرة المدروسة وتصويرها والكشف عنها وتحليلها واعتمد في ذلك :

الملاحظة الميدانية، رسائل الماجستير والدكتوراه ، المجالات المعترف بها ، المقابلات الشفوية والمقابلة، استمارة الاستبيان، الدراسات الميدانية ، القرارات و القوانين و المراسيم ، الخرائط التي اعتمد عليها ، الصور الفوتوغرافيا.

7. الدراسات السابقة :

انه وأثناء اختيارنا لموضوع الدراسة المتمثل في قانون 08/15 و مدى فعاليته في تنظيم المجال صادفتنا أثناء جمع المادة العلمية دراسات لها علاقة بموضوع دراستنا في احد الجوانب وهذه الدراسات تم الاستفادة من مضمونها والاستعانة بها. في ما يلي بعض من هذه الدراسات :

✓ الدراسة الأولى :

من إعداد الباحث **بشلول عبد الغاني** مجلة علمية في القسم الهندسة المعمارية والتخطيط العمراني تحت عنوان قانون 08/15 كآلية لتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية -رؤية ميدانية بين الأمل والتطبيق-

الملتقى الوطني حول : الإشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013 من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول :
وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية جامعة محمد خيضر -بسكرة-

تتلخص إشكالية البحث في أهداف ومبادئ هذا القانون وما هي الإجراءات المنتهجة في كنفه؟ وما مدى تطبيقه على أرض الواقع؟ وما هي النتائج المتوصل إليها بعد أكثر من أربع سنوات من صدوره؟ وما هي النقائص التي شابته والعراقيل التي تواجهه على أرض الميدان؟ وأين يكمن الخلل في عدم الوصول إلى النتائج المرجوه؟

تم التطرق في البحث إلى تعريف والمبادئ الأساسية لهذا القانون، كما تم التلميح إلى البناءات المعنية بتحقيق المطابقة، وبعدها تم توضيح كيفية ومحتوى الملف و من هم المكلفون بسير الإجراء، ثم تم التطرق إلى كيفية تطبيق هذا القانون على الميدان، كما ذكر الباحث أهم النقاط التي تمت فيها صعوبات والعراقيل الميدانية والذي اثر سلبا على سير هذا القانون.

وفي الأخير وضع الباحث مجموعة من التوصيات والاقتراحات انطلاقا من تحليل المعطيات (التشريعية والميدانية).

✓ الدراسة الثانية:

من إعداد الباحث **بوزراع حسام الدين** مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران تخصص المدن ومظاهره تحت عنوان: دور قانون مطابقة البناءات 08/15 في ترقية المشهد الحضري للمدينة - دراسة حالة مدينة باتنة -

1-محتوى الدراسة:

قام الباحث بتحديد محتويات موضوع دراسته، وفق طبيعة ومتطلبات عرضه النظري وبحثه الميداني وذلك في نطاق خمسة فصول:

مقدمة عامة يتضمن مسائل علمية ذات صلة بموضوع الدراسة منها المقدمة والإشكالية وفرضية الدراسة وأهمية وأهداف، وأسباب اختيار الموضوع إضافة إلى تحديد المفاهيم ومنهج وتقنيات الدراسة كالملاحظة والمقابلة والاستمارة والعينة.

الفصل الأول: التشريع العمراني وتنظيم المدينة - الأدوار والانعكاسات-

تناول الباحث في هذا الفصل مجموعة من المفاهيم الأساسية للقانون والقانون العمراني وجميع المراحل التي مرت بها الجزائر في التشريع العمراني.

الفصل الثاني: القوانين المتحركة في البناء في الجزائر.

تناول الباحث في هذا الفصل جميع أنواع رخص المتعلقة بالبناء في الجزائر وكذلك جميع المراحل المتعلقة باستخراجها، وطرق البحث فيها ومتعلقة كل من رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم.

الفصل الثالث: قانون مطابقة البناءات وتسويتها.

حيث تم من خلاله عرض قانون مطابقة البناءات وتسويتها من تعريف للقانون، المراحل المتبعة لاستخراج شهادة المطابقة، البناءات القابلة للتسوية، والبناءات الغير قابلة للتسوية وجميع النقاط المتعلقة بشهادة المطابقة والتسوية.

الفصل الرابع: الخلفية المعرفية للمشهد الحضري وإدراكه للمدينة.

تم في هذا الفصل عرض ماهية المشهد الحضري والتعريف به من ناحية، وربطه ببعض النظريات المعرفية المتعلقة به من ناحية أخرى، وكيفية إدراك المشهد الحضري من طرف المشاهد لصورة العامة للمدينة.

الفصل الخامس: دور تطبيق قانون مطابقة البناءات 08/15 وأثره على المشهد الحضري لمدينة باتنة.

تم في هذا الفصل عرض الدراسة التطبيقية للبحث من جمع وتبويب وتحليل واستنتاج للبيانات الميدانية المتعلقة باستمارة البحث، ضمن محاورها الرئيسة المتعلقة بالبيانات العامة، قانون مطابقة البناءات والمشهد الحضري ومدى انعكاس قانون مطابقة البناءات على المشهد الحضري ودور قانون المطابقة على رقي المشهد الحضري للمدينة، ثم التوصيات.

لاكنه لم يتناول الباحث جانب الاجتماعي من القانون ، وهذا ما سنتطرق إليه في بحثنا .

8. المفاهيم الأساسية للبحث:

البناء:

كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي و الخدمات .(الجريدة الرسمية، عدد 44، ص20)

الشغل:

كل استعمال أو استغلال لبناية طبقا للوجهة المخصصة لها . (الجريدة الرسمية ، عدد 44، ص20)

إتمام انجاز بناية :

الانجاز التام للهيكل و الواجهات و الشبكات و التهيئات العامة لها . (الجريدة الرسمية ، عدد 45، ص20)

تحقيق المطابقة :

الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم ، تبعا للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير . (الجريدة الرسمية ، عدد 45، ص20)

الإطار المبني :

مجموعة بنايات و مساحات خارجية عمومية ، منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير . (الجريدة الرسمية ، عدد 45، ص20)

المظهر الجمالي:

انسجام الأشكال و نوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية . (الجريدة الرسمية ، عدد 45، ص20)

مجموعة سكنية :

تشكل مجموعة من السكنات و البنايات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن ، وشيدت على قطعة

واحدة أو عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية . (الجريدة الرسمية ، عدد 45، ص20)

الشبكات :

طرق السيارات و طرق الراجلين و ملحقاتها و شبكات التزويد بالماء الشروب ، شبكة إخماد النار ، قنوات التطهير ، تجهيزات الكهرباء و الغاز و الاتصالات التي تزود البناية . (الجريدة الرسمية ، عدد 45، ص20)

التهيئة:

أشغال معالجة سطح الأراضي ، تدعيم المنحدرات و غرس الأشجار ووضع أثاث حضري ، إنجاز المساحات الخضراء و تشييد السياج . (الجريدة الرسمية ، عدد 45، ص20)

المساحة المبنية :

مساحة الأرض المبنية تضاف إليها مسالك الدخول و مساحات التبعية الخارجية . (الجريدة الرسمية ، عدد 45، ص20)

رخصة إتمام الاجاز :

وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها . (الجريدة الرسمية ، عدد 45، ص20)

المجال الحضري:

المعنى اللغوي: ويستخدم كذلك تحت مسميات أخرى كالحيز، الفضاء، المكان، المحيط... فهو على ما يشير إليه معجم Larousse Petit امتداد غير محدد، والذي يحمل ويحيط بجميع الأشياء .
المعنى الاصطلاحي: يعد مصطلح رئيسي تدور من خلاله المواضيع الرئيسية والاهتمامات الكبرى للعديد من التخصصات. فهو اصطلاح جغرافي يدخل ضمن اختصاص دراسات علم الجغرافيا، من حيث تحديد خصائصه الطبوغرافية، والفيزيائية، والمناخية ... وغيرها من العناصر الجغرافية. كما يدخل ضمن

اهتمامات الدراسات الاقتصادية، باعتباره عنصر حيوي بالنسبة للأنشطة الاقتصادية الزراعية منها كانت

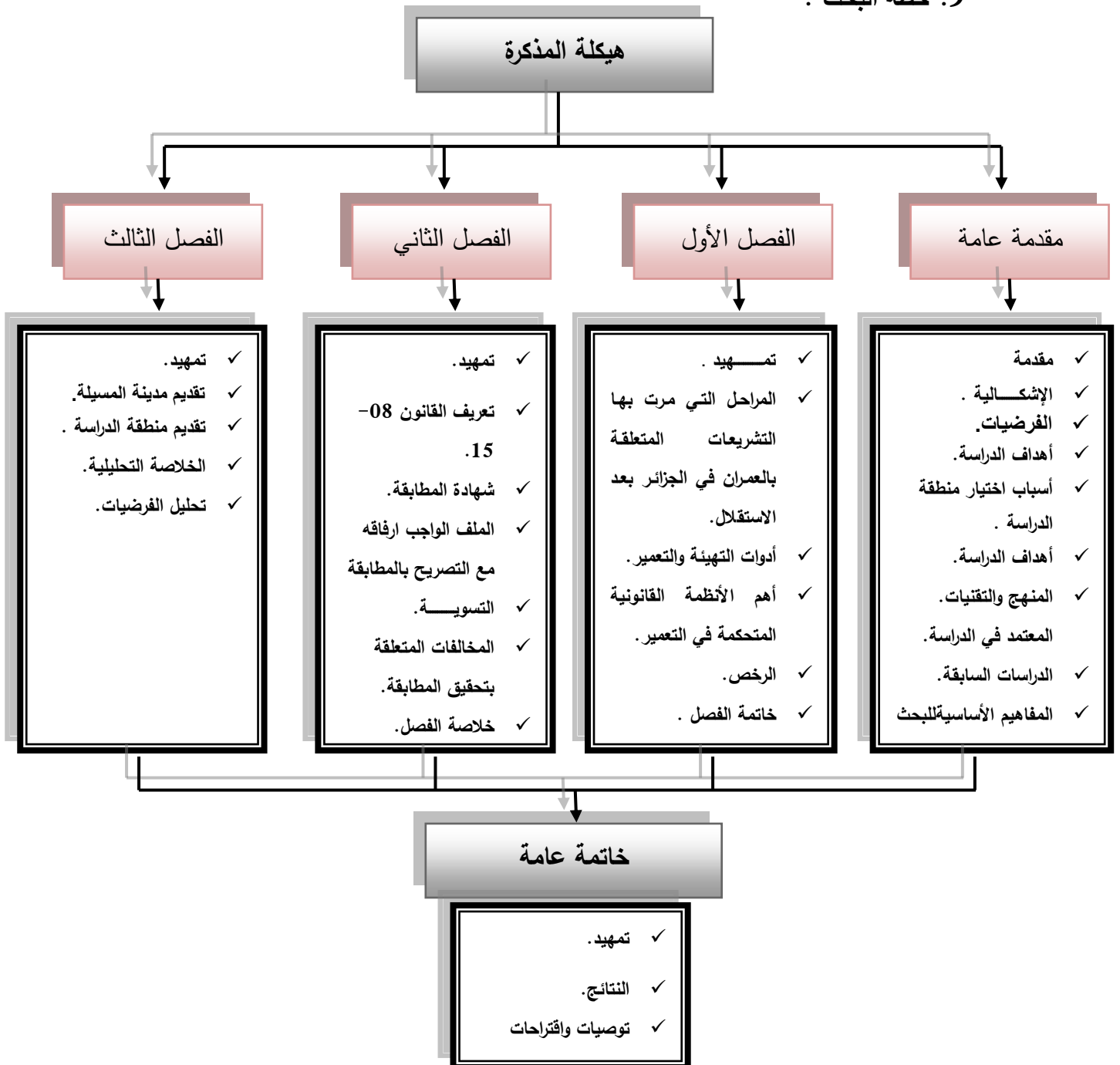
أو الصناعية... والتي تعرف باقتصاديات المجال. (Petit Larousse Illuztre, P5 .)

التوسع العمراني المنظم:

هو التوسع الذي يخضع لأدوات التهيئة والتعمير بحيث يعطي أهمية كبيرة لحماية البيئة وعناصرها

الطبيعية عند تنفيذ المشاريع العمرانية . (بن عيسى فاتح, 2014, ص28)

9. خطة البحث :



❖ تمهيد:

إن هذا الفصل نتطرق فيه إلى المراحل التاريخية التي مرت بها السياسة العمرانية في الجزائر، وركزنا خاصة بعد مرحلة 1990 كون هذه الفترة شهدت تغيرات جذرية في سن القوانين وتطبيقها ثم إلى أهم القوانين التي جاءت إلى تنظيم المجال الحضري مع التطرق إلى أهم القوانين التهيئة والتعمير، كما اشرنا إلى أهم رخص التعمير في الجزائر.

1- المراحل التي مرت بها التشريعات المتعلقة بالعمارة في الجزائر بعد الاستقلال :

مرت سياسة التعمير منذ الاستقلال ومن خلال الحكومات المتعاقبة بمراحل عدة، حاولت من خلالها وضع الوسائل الكفيلة بتنظيم النشاط العمراني، يمكن إعطاء لمحة عن هذه المحاولات بتقسيمها إلى مرحلتين: مرحلة ما قبل دستور 1989 ومرحلة ما بعده. (حسام الدين بوزراع، ص 51)

1-1 قبل الدستور 1989: (حسام الدين بوزراع، ص 51)

استمر العمل غداة الاستقلال بأحكام المرسوم الفرنسي المؤرخ في 1958/12/31 باستثناء ما يتنافى والسيادة الوطنية بموجب الأمر 62-157 المؤرخ في 1962/12/31، وأهم مرحلة مر بها قطاع التعمير بعد الاستقلال تمثلت في صدور الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات (الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19، فبموجبه منحت صلاحيات واسعة للبلدية وجعلها المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية في إطارها العمراني، وترتب عنها العديد من المشاكل أبرزها: (شامة سماعيل، ص 22)

- لقد تسبب دمج الأراضي الزائدة عن الحاجات العائلية ضمن الاحتياطات العقارية، وعدم تسديد البلديات ما عليها من تعويضات إلى أصحاب الملكية الأصلية في نشوب نزاعات عقارية دامت سنوات.

- توحيد سعر جميع القطع الأرضية المعدة للبناء بغض النظر عن خصائص كل منها.
- إثقال كاهل ميزانية البلدية بالديون التي أصبحت عبئا عليها.

وفي هذه المرحلة نفسها صدر أول نص تشريعي في مجال التعمير وهو الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء والتجزئة.

الي جانب ذلك اعتمدت الحكومة سياسة المخططات التنموية لمساعدتها على النهوض بالبلاد في شتى الميادين، غير أن المخططات المعتمدة من سنة 1967 إلى غاية 1979 (المخطط الثلاثي 1967-1969 و المخطط الرباعي الأول 1970-1973 و المخطط الرباعي الثاني 1974-1977) ركزت في مجملها على بناء قاعدة قوية من الصناعات الثقيلة بغية الانطلاق في المجال الاقتصادي ومحو الفوارق الجهوية، ولم يحظ قطاع السكن والعمران بالاهتمام الكافي وبالأخص الجانب التقني منه. (شامة سماعيل، ص23)

ومن بين التشريعات الصادرة في هذه المرحلة نذكر:

- القانون 82-02 المؤرخ في 1982/02/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له.
- القانون 83-03 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة .
- الامر 85-01 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها .
- المرسوم 85-71 المؤرخ في 1985/04/13 الذي يتضمن إنشاء مركز وطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل .
- الأمر 85-211 الذي يحدد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء.

- المرسوم 85-212 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية
- المرسوم 85-232 المؤرخ في 25 غشت 1985 المتعلق بالوقاية من أخطار الكوارث .
- صدور القانون 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، هذا الأخير الذي تضمن أدوات تعميم جديدة استمر العمل بها إلى غاية 1990. (شامة سماعين، ص25)

جدول رقم 01: القوانين المنظمة للعمران قبل 1990

النص التشريعي	أهدافه
صدور أول نص تشريعي في مجال التعمير	
الأمر 75-67 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء.	تنظيم مختلف التدخلات على النسيج الحضري.
تنظيم ظاهرة النمو الديمغرافي والتوسع العمراني الكبير والبناء الفوضوي في أطراف المدن	
القانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي.	احترام التنظيمات المعمول بها في إطار مخطط التعمير المصادق عليه.
القانون 83-03 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة	تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشة في ظل احترام التهيئة العمرانية.
تعيين قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها	
الأمر 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.	ويحدد شروط استعمال الأرض والذي لا يكون الا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادق عليهما كما يضبط التعاملات على الأراضي العقارية من بيع أو استغلال.
تنظيم المجال العمراني	
القانون 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية	يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته.
القطيعة كبرى بين المرحلة السابقة والمرحلة اللاحقة	

المصدر: الجريدة الرسمية

2-1 بعد دستور 1989:

في ظل الإصلاحات العامة التي جاء بها دستور 1989 تغيرت سياسة الحكومة الجزائرية في شتى الميادين منها ميدان التعمير الذي أصبح أحد أولوياتها وتجسد ذلك بصدور مجموعة من القوانين المنظمة لحركة العمران بدءا:

✓ بقانون رقم 90-08 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية.

✓ قانون 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالولاية.

✓ قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي جاء بأدوات جديدة

لتنظيم النشاط العقاري عموماً والعقار العمراني خصوصاً ملغياً بذلك الأدوات المعمول بها قبل

سنة 1990.

1-2-1 أدوات التخطيط في هذه المرحلة:

المخطط البلدي للتنمية_PCD: اعتمادات مالية تعطيها الدولة للبلديات حسب أهميتها لتلبية الحاجيات

والمرافق المختلفة.

مخطط التحديث العمراني_PMU: وهو مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة والمتوسطة

الحجم بغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمرانية العمومية بالطرق والأرصفة والمساحات الخضراء

والمنتزهات والحدائق للأطفال وغيرها.

المخطط العمراني الموجه_PUD: استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990 حيث كان

يوضع للمدن الكبيرة والمتوسطة، برسم حدودها آخذاً بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلاً على

المدى المتوسط ويحدد استخدامات الأرض مستقبلاً حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من

سكن ومرافق وهياكل ومساحات خضراء وتجهيزات ومنشآت اقتصادية وغيرها.

المخطط العمراني المؤقت_PUP: انتهت صلاحيته في سنة 1990 وهو يشبه المخطط العمراني الموجه

من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه

حضرية 36 والفرق بين الاثنين يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمران المؤقت، كما

أن المخطط العمراني المؤقت لا يحتاج إلى مصادقة وزارية كما هو الحال بالنسبة إلى مخطط العمران

الموجه (حسام الدين بوزراع، ص 53).

وقد عرفت هذه الفترة باليتين في استهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني هما:

1-1-2-1 السكنات الحضرية الجديدة:

بدأ العمل بهذه السياسة العمرانية في الجزائر منذ 1975 بهدف التحكم في النسيج العمراني بالمستوطنات الحضرية من أجل توفير السكن لأعداد سكانها المتزايدة، وحسب التوجيهات العمرانية الجزائرية يمكن للمناطق السكنية الحضرية الجديدة أن تنشأ بشكل اختياري وعندما تكون طاقة المشروع إنتاج 400 سكن فما فوق. (حسام الدين بوزراع، ص 56)

1-1-2-2 التجزئة:

توجد وسيلة عمرانية أخرى تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني وقد ساهم نمط التجزئة في توفير السكن الفردي بشكل ملموس إذ يشير الديوان الوطني لإحصائيات في وثائقها المتعلقة بموضوع السكن عن انجاز ما يقارب 5.1 مليون وحدة سكنية في المدة ما بين 1966 و 1992 ما يمكن تسجيله عن هذه الوسيلة المعمارية هو التأخير من طرف البلديات ووكالتها العقارية في توفير الهياكل الأساسية من ماء وكهرباء وغاز، كما لوحظ في أغلب التجزئات غياب الوعي المعماري ومخالفة كل البيوت للمقاييس والتصاميم المتفق عليها مع مديرية التعمير والبناء الأمر الذي أدى إلى غياب الانسجام بين البيوت المنجزة من حيث الشكل الخارجي والارتفاع وعدم احترام المساحات المخصصة للحدائق داخل البيوت.

1-3 المرحلة الثالثة بعد 1990:

وفي بداية التسعينات وفي ظل الإصلاحات العامة التي شرع فيها تطبيقا للدستور 1989، حيث شهدت الجزائر، تحولات سياسية، اقتصادية واجتماعية جوهرية، بدخولها النظام اللبرالي واقتصاد السوق، والتعددية السياسية، والانفتاح على الاقتصاد العالمي، وبالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط فعرفت سياسة التعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسد بصدور قانون الولاية والبلدية 08/90 المؤرخين في 1990/04/07 واللذان حددا الصلاحيات ومجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات إدارية لضمان الرقابة

وصدور قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضاري 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 ثم يليه القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له والذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بوضع قواعد وآليات للرقابة ولاسيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير.

غير أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة، مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالمدينة وبالرقابة البعدية تتأخر، ويمكن ذكر أهم المراسيم التنفيذية والقوانين الخاصة بالتعمير نذكر منها ما يلي:

✓ المرسوم التنفيذي الأول رقم 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

✓ مرسوم تنفيذي رقم 91-177 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 2005-317

المؤرخ في 10/09/2005.

✓ مرسوم تنفيذي رقم 91-178 يحدد إجراءات إعداد المخطط شغل الأراضي والمصادقة على

محتوى الوثائق المتعلقة به، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 2005-318 المؤرخ في

10/09/2005.

وفي سنة 1992 صدور قرار وزاري مشترك يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج

المناطق العمرانية للبلديات. (حسام الدين بوزراع، ص 57)

✓ مرسوم تنفيذي رقم 95-370 يتضمن لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية

وعملها.

- ✓ القانون رقم 98-04 المؤرخ في 05/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي.
 - ✓ القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06/12/1999 محدد لقواعد الفندقية.
 - ✓ القانون رقم 01-02 المؤرخ في 24/02/2000 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.
 - ✓ القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08/05/2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها .
- إضافة إلى كل هذه القوانين فإن ما يثير الانتباه في ميدان التعمير هو تعدد التعليمات والمذكرات المنظمة لقطاع التعمير وعادة ما يستند عليها بدل النصوص التشريعية والقوانين، الأمر الذي يطرح التساؤل حول القيمة القانونية لهذه التعليمات ومدى الزاميتها بالنسبة للإدارة المعنية.

إن هذه الترسانة والحجم الكبير من القوانين تعبر على أهمية مجال التعمير واحتلاله مكانة بارزة من حيث صدور القوانين والأهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال.

1-3-1 أهم أدوات التخطيط في هذه المرحلة:

شهدت هذه المرحلة صدور مخططات التخطيط على المستوى الوطني والجهوي و الولائي ونوردهم كما يلي:

1. المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT .
2. المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT .
3. مخطط التهيئة الولائي PAW .
4. مخطط تهيئة البلدية PAC .
5. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

2- أدوات التهيئة والتعمير :

تتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، ومخطط شغل الأراضي (POS) وتقوم هاتين الأدوات على جملة من القواعد العامة التي لا بد من مراعاتها عند إعدادها وتتمثل في:

* **السلامة والأمن العمومي:** أكد المرسوم التنفيذي في مواد من 02 إلى 25 على ضرورة إقامة البنايات مهما كان استعمالها بطريقة تضمن السلامة والأمن العمومي.

* **المظهر الخارجي:** أولى المشرع في المواد من 27 إلى 31 أهمية كبيرة للمظهر العمراني سواء للبنايات وشكلها أو من حيث التهيئة الخارجية. (أنظر المادتين رقم 27 من القانون 90-29 المعدل والمتمم)

* **البنايات ذات الاستعمال السكني:** أكد المشرع في المواد من 32 إلى 45 على ضرورة احترام جملة من المعايير والمقاييس الخاصة بتوزيع المجالات داخل البنايات المعدة للسكن. (أنظر المادتين رقم 32 من القانون 90-29 المعدل والمتمم)

2-1 المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية:

❖ تعريف المخطط التوجيهي (PDAU) :

عرفت المادة 16 من القانون 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموع البلديات، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي، ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها كأراضي الفلاحية، حماية الساحل، البيئة والموارد الطبيعية، حماية المناطق ذات التراث الطبيعي، الثقافي والتاريخي. (القانون رقم 98-04، الجريدة الرسمية، العدد 44)

يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على:

- **تقرير توجيهي:** تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية.
- **تنظيم يضبط القواعد العامة المطبقة على كل منطقة:** والناجمة عن تقسيم المنطقة إلى مناطق متجانسة تحدد فيها استعمالات الأرض وأجال تطبيقها (القريب، المتوسط والبعيد) داخل قطاعات التعمير والتي ضببطها القانون 90-29 في مواده من 19 إلى 23.
- **الوثائق البيانية:** تعتبر المخططات تجسيدا تقنيا لما جاء في التنظيم، حيث تشمل على المخططات الآتية:

- مخطط الوضع القائم يبرز فيه حالة الإطار المبنى القائم.
- مخطط تهيئة مع مخطط الارتفاعات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- مخطط الشبكات المختلفة (شبكات الطرق، التزويد بالمياه، شبكات الصرف الصحي).

❖ **مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**

- تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، إذ لا يمكن إجراء هذه المراجعة أو التعديل إلا إذا توفرت الشروط التالية:
- إذا كانت القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع.
 - إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لإقليم بلدية.

2-2 مخطط شغل الأراضي:

❖ **تعريف مخطط شغل الأراضي (POS):**

- يعرف مخطط شغل الأراضي كما تنص عليه المادة 31 من القانون 90-29 على أنه أداة من أدوات التعمير التي تحدد بالتفصيل أسس استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات والتنظيمات التي

أقرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. وهو يغطي جزء من تراب بلدية واحدة أو مجموعة من بلديات تجمعها مصالح اقتصادية.

❖ أهداف مخطط شغل الأراضي:

تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي والتي حددها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فيما يلي:

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي، المظهر الخارجي للبنىات وأنماطها وكذا استعمالاتها المسموح بها.

- تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء.

- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا الشبكات المختلفة ومميزات طرق المرور والمنافذ.

- تحديد الارتفاقات، والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء. (المادة 11 من القانون رقم 04-05)

❖ محتوى مخطط شغل الأراضي:

يضم ملف مخطط شغل الأراضي لائحة التنظيم والوثائق البيانية.

▪ **لائحة التنظيم:** وتشمل على:

▪ **مذكرة تقديم:** ويتم فيها تقديم دراسة تحليلية مع تحديد أفق التنمية (الدراسة الطبيعية والاجتماعية

والاقتصادية) للمنطقة التي تم تغطيتها بالمخطط مع التقيد التام بأحكام المخطط التوجيهي

للتهيئة والتعمير وموافقة نتائج الدراسة مع برامج التنمية المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

■ **القواعد :** تحدد لكل منطقة متجانسة ناتجة عن الدراسة التحليلية مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في القانون 90-29 كنوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض، تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك أيضا نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة سواء التي تتحملها الدولة أو التي تتحملها الجماعات المحلية، أو التي تكون على عاتق الخواص وكذلك آجال إنجازها.

■ **الوثائق البيانية:** تتكون الوثائق البيانية مما يأتي:

- مخطط الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).

- مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

- خريطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية

مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد مساحات الحماية والارتفاعات المختلفة.

- مخطط الوضع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الصورة الحالية لتركيب النسيج الحضري

من إطار مبني شبكة الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.

- مخطط التهيئة العامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي:

* المناطق المتجانسة.

* موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.

* المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص قواعد البناء من

معامل شغل الأرض، معامل الاستيلاء، وعلو بنايات.

إن مخطط شغل الأراضي POS يعتبر أداة لضبط الصيغ المرجعية لرخصة البناء كونه يحدد ماهو مرخص وما هو غير مرخص لأعمال البناء فلا بد من إعادة الانسجام المطلق وعدم التضارب بينه وبين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتبارها وسيلتين مكملتين لبعضهما البعض ومن خلالهما يتم ضمان تنفيذ السياسة العامة التي تنتهجها الدولة في مجال التهيئة العمرانية .

3- أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير:

من أهم القوانين الموجهة لعملية التهيئة والتعمير في الجزائر

❖ قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 : أول قانون متخصص ومتكامل في مجال

التشريع والتخطيط العمراني في الجزائر وقد تكون من ثمانية فصول:

- ✓ الفصل الأول : تناول المبادئ العامة للقانون .
- ✓ الفصل الثاني : التطرق للقواعد العامة للتهيئة والتعمير .
- ✓ الفصل الثالث : تناول أدوات التهيئة والتعمير .
- ✓ الفصل الرابع : نص على أحكام خاصة بتطبيق على بعض الأجزاء من التراب الوطني .
- ✓ الفصل الخامس : حدد فيه عقود التعمير .
- ✓ الفصل السادس : وضع الحالات التي يقدم فيها السياج .
- ✓ الفصل السابع : تطرق للعقوبات التي نص عليها هذا القانون .
- ✓ الفصل الثامن : أحكام خاصة وانتقالية. (مدور يحي، 2011، ص24)

وقد اهتم هذا القانون بتحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحوير المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي الموازنة بين وظيفة السكن والفالحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، وبالرغم من الوسائل الردعية، وصرامة التقيد التي وضعها

القانون، فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا، حيث يتزايد يوميا، وعلى مرأى من السلطات البلدية، عدد المباني المخالفة للقانون أدى بالمشروع إلى تعديله لاحقا.

كما نود أن نشير أنه وفقا للنص قانون التهيئة والتعمير يشير إلى التعمير كعملية لإعداد الأراضي للتوسع والبناء ، لاكته لم يأخذ بعين الاعتبار الجانب الجمالي .

❖ قانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2005 المعدل والمتمم لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة

والتعمير:

نظرا للكوارث الطبيعية والتكنولوجية زلازل، فيضانات، انفجارات وحرائق في المناطق الصناعية وكذا الاعتداء على المعالم التاريخية والثقافية والمواقع الطبيعية ذات التوازنات البيئية المحمية ونظرا لتدهور الإطار المبني من خلال تعدد المخالفات العمرانية، أصدر المشرع الجزائري قانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 وذلك بتعديل وإتمام بعض المواد، إذ عدلت 14 مادة في القانون السابق وكان الهدف منها إعطاء حماية أكثر للنسيج العمراني من مختلف الكوارث الطبيعية والتكنولوجية وزيادة المراقبة والتحري لرصد المخالفات التي تشوه الإطار المبني وذلك بتحديد وتوضيح لدور كل من مفتشو التعمير وأعاون البلدية المكلفين بالتعمير .

❖ القانون 02/82 المؤرخ في 06-02-1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة

الأراضي:

جاء هذا القانون لإلغاء الأمر 76/75 المؤرخ في 26-09-1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأرض، وهو أول النصوص القانونية التي تنظم عمليات البناء بعد الاستقلال بعدما كانت القوانين الفرنسية يستند إليها من طرف المصالح المتمثلة في 1463/58 المؤرخ في 31-12-1958 المتعلق بمخططات التعمير و المرسوم رقم 1473/58 المؤرخ في 31-12-1958 المتعلق

برخصة البناء و المرسوم رقم 1466/58 المؤرخ في 31-12-1958 المتعلق بالتجزئة، وقد نص على ان فرض رخصة البناء يكون بشكل مسبق على كامل الأشخاص الراغبين في القيام ببناء محل ايا كان تخصيصه وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية و الزيادات في العلو. (حسام الدين بوذراع، ص 81)

❖ الأمر رقم 01/85 المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها:

صدر هذا القانون في 13-08-1985 وطبقا لإحكامه فانه لا يجوز لأي شخص طبيعي او معنوي خاص أو عمومي إن يباشر أو يقيم أي بناء إذ لم يحصل مقدما على رخصة بناء تسلمها له السلطة المخولة قانونيا سواء باشر عملية البناء أم لم يبشرها . (بن عيسى فاتح، 2014ص55)

ولقد حدد هذا القانون صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في ما يخص إصدار أمر بالهدم أو رخصة البناء.

وقد أعطى قانون التوجيه العقاري خاصة على مستوى المعاملات العقارية للخواص الحرية بعدما كانت الدولة هي المسيطرة عليها بدءا من التخطيط إلى الانجاز ثم التسيير من خلال المساهمة بعمليات التعمير في المحيط الحضري شريطة ان تكون مقننة سواء كان ذلك في شكل تعاونيات عقارية أو بشكل فردي . كما ألزم البلديات بإنشاء مؤسسة عمومية لتسيير محفظتها العقارية و إجراء جرد عام للأماكن العقارية. (عمار علوي، 2006ص94)

❖ قانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة:

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.

محتوى القانون التوجيهي للمدينة :

يحتوي القانون التوجيهي للمدينة على تسع وعشرين (29) مادة نذكر من بينها :

- المادة الأولى : و تتضمن أهداف القانون التوجيهي للمدينة وهي مادة مستقلة عن الفصول.
- الفصل الأول : ويتعلق بالمبادئ العامة لسياسة المدينة و المدرجة في المادة الثانية
- المادة الثانية : و تضم المبادئ العامة لسياسة المدينة.
- المادة الثالثة : و تضم مفهوم كل من: المدينة ،الاقتصاد الحضري ،عقد تطوير المدينة .
- المادة الرابعة : و تضم تصنيف التجمعات السكانية
- المادة الخامسة : و تضم معايير إضافية لتصنيف التجمعات السكانية كالوظيفة و التاريخ...
- المادة السادسة : و تضم أهداف سياسة المدينة ومن أهمها تقليص الفوارق ، الرقي بالسكن .
- المادة السابعة : و تضم الربط بين سياسة المدينة و التنمية المستدامة.
- المادة الثامنة : و تضم أهداف التنمية المستدامة و الاقتصاد الحضري.
- المادة التاسعة : و تضم أهداف المجال الحضري و الثقافي (تفاعل مكونات المجال الحضري).
- المادة العاشرة : وتضم أهداف المجال الاجتماعي (الحياة الاجتماعية)

❖ قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها:

صدر القانون 15/08 بتاريخ 20-07-2008م و الذي كان يهدف إلى:

- الحد من الحالات عدم إنهاء البناء.
- تحقيق مطابقة البناء المنجزة والتي هي قيد الانجاز قبل صدور القانون.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البناء.
- ترقية الإطار المبني وإعطاء منظر جمالي مهياة بانسجام.
- تأسيس تدابير ردية من اجل احترام أجال البناء و قواعد التعمير.

جدول رقم 02 القوانين المنظمة لل عمران بعد 1990

النص التشريعي	أهدافه
المسيرون	
قانونا الولاية 09/ 90 والبلدية 08 /90 المؤرخين في 1990/04/07	تحديد صلاحيات ومجال تدخل الجماعات المحلية في ميدان التعمير والبناء كهيئات إدارية لضمان الرقابة وتنظيم وتسيير المجال.
تنظيم المجال	
قانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري،	تصنيف الأراضي من حيث ملكيتها، طبيعتها، استغلالها ونوعية التدخل عليها للأراضي العامرة والقابلة للتعميم وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير.
ضبط قواعد النشاط العمراني وتقنين أدوات التهيئة والتعمير	
قانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم.	تحديد القواعد العامة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة للتعمير في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية اعتمادا على أدوات التهيئة والتعمير وآليات التحكم في العمران من خلال مختلف الرخص والشهادات.
كشفت الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر من فيضانات العاصمة 2001 سنة وزلزال بومرداس سنة 2003، عن ضعف المنظومة العمرانية المعمول بها، فكان لزاما على المشرع إدراج مفهوم الكوارث الطبيعية والأخطار الكبرى ضمن قوانين التهيئة والتعمير.	
تكملة قوانين التعمير بقوانين المختلفة	
القانون 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29-90 اتبع بمجموعة من المراسيم.	أدرج الكوارث الطبيعية والأخطار التكنولوجية ضمن أحكام هذا القانون والتي يجب ان تأخذ في الحسبان اثناء اعداد أدوات التهيئة والتعمير.
القانون 20 / 04 المؤرخ في 25	منع البناء منعا باتا، في المناطق التي تعرف خطرا من الاخطار الطبيعية

ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسبير الكوارث	والتكنولوجية المصنفة كالفيزانات، الانزلاقات، وارتقاقات خطوط الضغط العالي.
التحكم في المظهر العمراني والحد من الفوضى العمرانية	
- القانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بالتسوية.	إدخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية، في إطار احترام القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير لوضع حد للانحرافات العديدة التي تشوه المحيط العمراني

المصدر: الجريدة الرسمية+معالجة الطالب 2017

إن ما تم عرضه في هذا الفصل من قوانين وتشريعات هي في الحقيقة لها صلة وطيدة بتنظيم مجال للمدينة، باعتبار أن القوانين تعتبر السلاح والدرع الواقي لجميع الانزلاقات والمشاكل التي تواجهها الدول والحكومات، والتي تحاول إعداد سياسات حضرية لحماية المدينة وتنظيمها وتهيئتها وترقيتها عمرانيا و لتصبح لها سمة جمالية على اعتبار أن القانون هو صمام الأمان من خلال ما يتمتع به من مواد تسمح بتسيير المدن بطريقة حضارية، كما نستخلص من دراسة المنظومة القانونية للتعمير إنه رغم محاولات الإصلاح العديدة التي تبنتها الجزائر للتحكم في التوسع العمراني السريع للمدن بعد صدور قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، لم تغير شيئا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية بحيث ظلت هذه الأدوات كسابقتها ناقصة وغير كافية للنهوض بالمجتمع نحو تنمية عمرانية متكاملة ومتوازنة.

4-الرخص :

4-1-رخصة البناء:

4-1-1-تعريف رخصة البناء:

"هي رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء ، أو التغيير في

البنائة أو تحويل البنائة فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء. (محمد جيري، ص 70).

"رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم 6قواعد من قانون العمران" (عزري الزين، ص 16).

4-1-2 صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:

إن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فال يمكن ألي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص، وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 41 من المرسوم التنفيذي 91-176 "عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للدولة..." أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي 91-176 "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير..." (عزري الزين، ص 51).

4-1-3 أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران:

تعد رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي فهناك ترابط وتواصل بين الآليات وحتى لا يكون هناك انقطاع في السلسلة وللمزيد من المردودية يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام:

- القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير .

-المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ومخططات التجزئة.

- شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

4-1-4 أن يضمن قرار الرخصة الرفاهية والسلامة والجمال :

إن المعيار الفاصل الذي نحكم من خلاله على أن البناء فوضوي أو نظامي هو المعيار الإداري، والذي يتمثل في وجود الوثائق الإدارية من عدمها والمتمثلة أساسا في رخصة البناء، غير أن هناك معايير أخرى والمتمثلة في معيار الصحة وهو خاص بالبيئة والمعيار التقني والخاص بالهندسة المعمارية ومعيار الأمن والسالمة والخاص بالهندسة المدنية... فالمعيار الإداري والمتمثل في رخصة البناء هو معيار شامل يتضمن كل هذه المعايير الجزئية، فالوصول على رخصة البناء يعني أن البناية ستكون آمنة وسليمة وذات شكل هندسي جميل وتتماشى مع قواعد البيئة.

4-2 صور عدم احترام رخصة البناء:

إن صور عدم احترام أحكام رخصة البناء تخص جميع أنواع البناء الفوضوي سواء المتعلقة بنوع البناء الفوضوي بشقيه المخطط وغير المخطط أو بنوع البناء الفوضوي القصديري بشقيه المتخلف والمتخلف جدا، ولتوضيح هذه المسألة نتعرض إلى أنواع صور مخالفة أحكام رخصة البناء و صور مخالفة قرار البناء من حيث التحفظات والآجال. (قصري أمال، ص83)

4-3 أنواع صور مخالفة لأحكام رخصة البناء:

فحسب المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم -94 07 ، فإن صور مخالفة أحكام رخصة البناء متضمنة في فئتين من الصور:

أولا - فئة صور البناء الغير المطابق لرخصة البناء : وهي تتمثل في:

تجاوز معامل شغل الأراضي وعدم احترام ارتفاع المرخص به والاستيلاء على ملكية الغير وتعديل الواجهة وإنجاز منفذ.

إن البناء الغير المطابق لرخصة البناء هو ذلك البناء الذي يقوم به ذوي الشأن (صاحب المشروع أو المهندس أو المقاولين...الخ.) رغم استفادتهم من رخصة البناء للقيام بالأفعال المنصوص عليها في المادة

52 من القانون رقم 90-29 والمتمثلة في البناء أو التمديد أو التعديل ولكن بطريقة مخالفة لمقتضيات رخصة البناء. (قصري أمال، ص 83).

ثانيا - فئة صور البناء المنجز دون رخصة بناء : وهي تتمثل في:

- تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأملك العمومية الوطنية.

- تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأملك العمومية الخاصة.

- تشييد بناية دون رخصة على أرض ملكية خاصة للغير.

ومما هو ليس في حاجة إلى بيان، ان أخطر صور المخالفات وأخطرها هو البناء بدون رخصة، وذلك أن المخالف في هذه الحالة يلتفت عن القانون برمته ويضرب بأحكامه عرض الحائط ويلجأ إلى السوق السوداء في تدبير المواد اللازمة له ويتم البناء بعيدا عن أعين القانون، لذا فإنه توجد وسيلة فنية للتأكد المطلق من صحة المبنى وسلامته مهما بدأ متفقا مع الشروط التي يتطلبها التشريع. (محمد جيري، ص 33)

4-4 رخصة التجزئة:

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير ودورها لا يقل عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي.

4-4-1 شروط تسليم رخصة التجزئة:

ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليها، ويجب أن يدعم

المعني طلبه بما يلي:

- نسخة من عقد الملكية
- أو بتوكيل طبقا لإحكام الأمر رقم 58/57 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

4-4-2 ملف رخصة التجزئة : يشمل الوثائق التالية:

- تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.

- الوثائق الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل البيانات التالية:

1- حدود القطع الأرضية و مساحتها .

2- منحنيات التسوية و سطح التسوية، مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل

شبكة الطرق المختلفة.

- تحديد القطع الأرضية مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب ومياه الحريق، و صرف المياه وكذلك شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة .
- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البناية الخاصة بالتجهيزات الجماعية .

4- 5 رخصة الهدم:

تعريف :

هي الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة و سواء أكان الهدم كلياً أو جزئياً وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام للقواعد القانونية المعمول بها وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا لبنايات المجاورة

(الجريدة الرسمية العدد 26 ص 968)

4-5-1 شروط تسليم رخصة الهدم:

تسلم بناء على طلب من كل شخص معني والذي يشتمل - الطلب - على :

- طلب رخصة الهدم و التوقيع عليها من مالك البناية الآيلة للهدم مرفقة بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيابة.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعينة.
- الملف المرفق بطلب الهدم يشمل مايلي:

✓ تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.

✓ تصميم الكتلة يعد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للهدم، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

✓ عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة.

✓ المعطيات الحالية للاستعمال وللشغل.

✓ التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

✓ خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم.

6- رخص أخرى:

هناك رخص أخرى تساهم في تغيير النسيج العمراني وهيكله بصفة عامة قد تسلم في حالات الضرورية فقط كرخصة الحفر في الأماكن العمومية والأرصفة والطرق لإيصال أنابيب المياه الصالحة للشرب أو الغاز والهاتف أو الربط بشبكة تصريف المياه وحفر الآبار بمختلف أنواعها.

خلاصة الفصل:

تطرقنا في هذا الفصل إلى أهم مراحل السياسة العمرانية التي مرت بها المدينة الجزائرية قبل 1989 إلى يومنا هذا ، كما استعرضنا مختلف أدوات التخطيط وتنظيم المجال و أهم القوانين المتحركة في تسيير و تنظيم المجال ، لكن ركزنا فقط على مرحلة بعد 1990 لأنه معظم تلك القوانين مازال يستند إليها و اشرنا إلى أهداف بعض القوانين، غير ان مجمل هذه القوانين لا تخدم المجال الجمالي ماعدا المادة العاشرة من قانون التوجيهي للمدينة 06/06 ، ومن بين اهم ما جاء الخلاصة التحليلية :

✓ الحجم الكبير من القوانين تعبر على أهمية مجال التعمير واحتلاله مكانة بارزة من حيث

صدور القوانين والأهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال.

✓ ان مخطط شغل الأراضي POS يعتبر أداة لضبط الصيغ المرجعية لرخصة البناء

كونه يحدد ماهو مرخص وما هو غير مرخص لأعمال البناء فلا بد من إعادة الانسجام المطلق.

✓ كما اشرنا أنه وفقا للنص قانون التهيئة والتعمير يشير إلى التعمير كعملية لإعداد

الأراضي للتوسع والبناء ، لاكته لم يأخذ بعين الاعتبار الجانب الجمالي .

✓ القوانين تعتبر السلاح والدرع الواقي لجميع الانزلاقات والمشاكل التي تواجهها الدول

والحكومات.

✓ صدور قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، لم تغير شيئا من مظاهر الحياة

العمرانية والاجتماعية بحيث ظلت هذه الأدوات كسابقتها ناقصة وغير كافية للنهوض

بالمجتمع نحو تنمية عمرانية متكاملة ومتوازنة.

تمهيد:

نظرا لوجود الكثير من التجمعات السكنية و اغلبها لا يملك سندات رسمية و بعضها يملك سندات قد تكون باطلة في نظر القانون أو أنها غير مدعومة برخصة البناء ناهيك عن وجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية (الجمالية) أو الداخلية فضلا عن الانتشار الكبير للعقار الفوضوي الذي أدى وجود تجمعات غير مهياة و غير منظمة و لا تتوفر على مختلف الشبكات (التطهير، الماء، الكهرباء) بحيث أصبحت الدولة عاجزة عن مراقبة حركة هذه العقارات و رغبة في تسوية هذه البنايات تدخل المشرع الجزائري محاولة منه لحل هذا المشكل العويص و الحد منه بإصدار القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد مطابقة البنايات و إتمام انجازها.

1- تعريف القانون 08-15:

أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البنايات بشرط احترام قواعد شغل، فنص المادة 02 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناية و إتمام انجازها على إن تحقيق المطابقة " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و لتنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير". (قانون رقم 15/08، الجريدة الرسمية رقم 41).

1-1 النصوص التطبيقية للقانون:

أ. المرسوم التنفيذي رقم 09/154 مؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح

بمطابقة البنايات ج.ر رقم 27 الصادرة بتاريخ 6 ماي 2009.

ب. المرسوم التنفيذي رقم: 155/09 مؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و

الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات و كيفية سيرهما (الجريدة الرسمية رقم: 27)

- ت. المرسوم التنفيذي رقم: 156/09 مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها.
- ث. المرسوم التنفيذي رقم: 276/09 مؤرخ في 30 أوت 2009 يتعلق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كفيات مسكها ج.ر رقم: 50 الصادرة في 02 سبتمبر 2009.
- ج. المرسوم التنفيذي رقم: 307/09 مؤرخ في 22 سبتمبر 2009 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفيات تحضير و تسليم عقود التعمير ج.ر رقم: 55 الصادرة في 27 سبتمبر 2009.
- ح. القرار الصادر في 23 جويلية 2009 يحدد النظام الداخلي لاجتماعات لجنة الدائرة (الجريدة الرسمية رقم: 55).
- خ. القرار الوزاري المتعلق بتعيين الأعوان المؤهلين التابعين لمديرية التعمير و البناء .
- د. التعليمات الوزارية المتعلقة بإجراءات تطبيق أحكام القانون رقم 15/08 صادرة في 10 سبتمبر 2009.

1-2- أهداف

يهدف هذا القانون تحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها و يهدف على الخصوص ما

يأتي:

- ✓ وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.
- ✓ تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون.
- ✓ تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات .

✓ ترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي و مهياً باستخدام أحسن تدبير و رغبة في مجال عدم احترام المجال البناء و قواعد البناء.

1-3- ممنوعاته :

يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

✓ يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة.

✓ منع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقاً لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنته بها

أشغال الشبكات و التهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

✓ منع القيام بتشبيد أي بناية ، مهما كانت طبيعتها ، دون الحصول المسبق على رخصة

بناء مسلمة من طرف السلطة المختصة في الأجل المحددة قانوناً.

يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا

القانون .

1-4- التزاماته :

✓ يجب على مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجزئة التي انتهت بها الأشغال أن

ينجزوا بناياتهم في الأجل المحددة قانوناً .

✓ إن رخصة البناء المسلمة تصبح غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة واحدة

ابتداءً من تاريخ تسليمها.

✓ يعد إلزامياً إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة و تحقيق مطابقتها .

✓ يثبت تحقيق مطابقة البنايات عن طريق الحصول على شهادة المطابقة ، مسلمة في

إطار احترام أحكام القانون رقم 29-90 و نصوص تطبيقه .

2-شهادة المطابقة:**2-1- تعريف شهادة المطابقة:**

هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي نتوج 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 اللازمة. (عبد الرحمان عزوي، ص633)

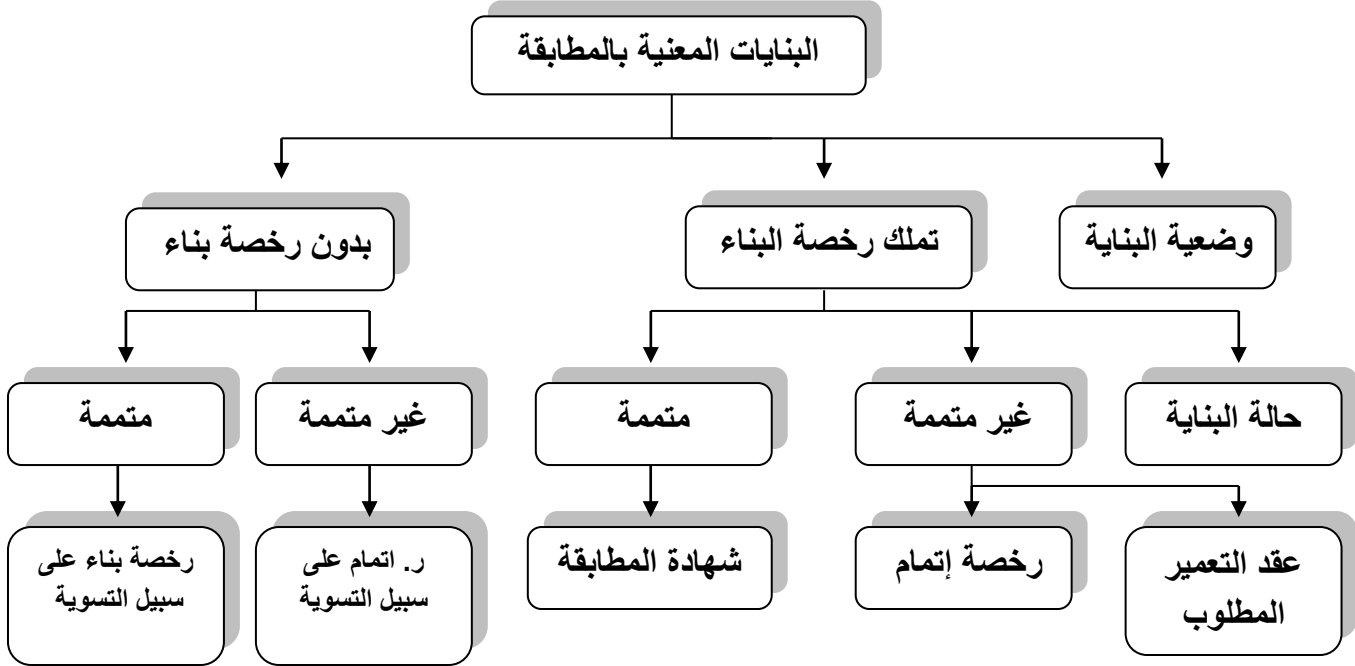
2-2-كيفية إجراء المطابقة :

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة، نجد هناك حالتين لإجراء المطابقة حالة أولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال، وحالة ثانية يمتنع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال.

2-3- البنائات المعنية بتحقيق المطابقة :

- ✓ البنائات غير المنتهية التي تحصل صاحبها على رخصة بناء
- ✓ البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- ✓ البنائات المنتهية و التي لم يحصل صاحبها على رخصة بناء .
- ✓ البنائات غير المنتهية و التي لم يحصل صاحبها
- ✓ على رخصة بناء .

الشكل رقم 1: يمثل البنيات المعنية بالمطابقة

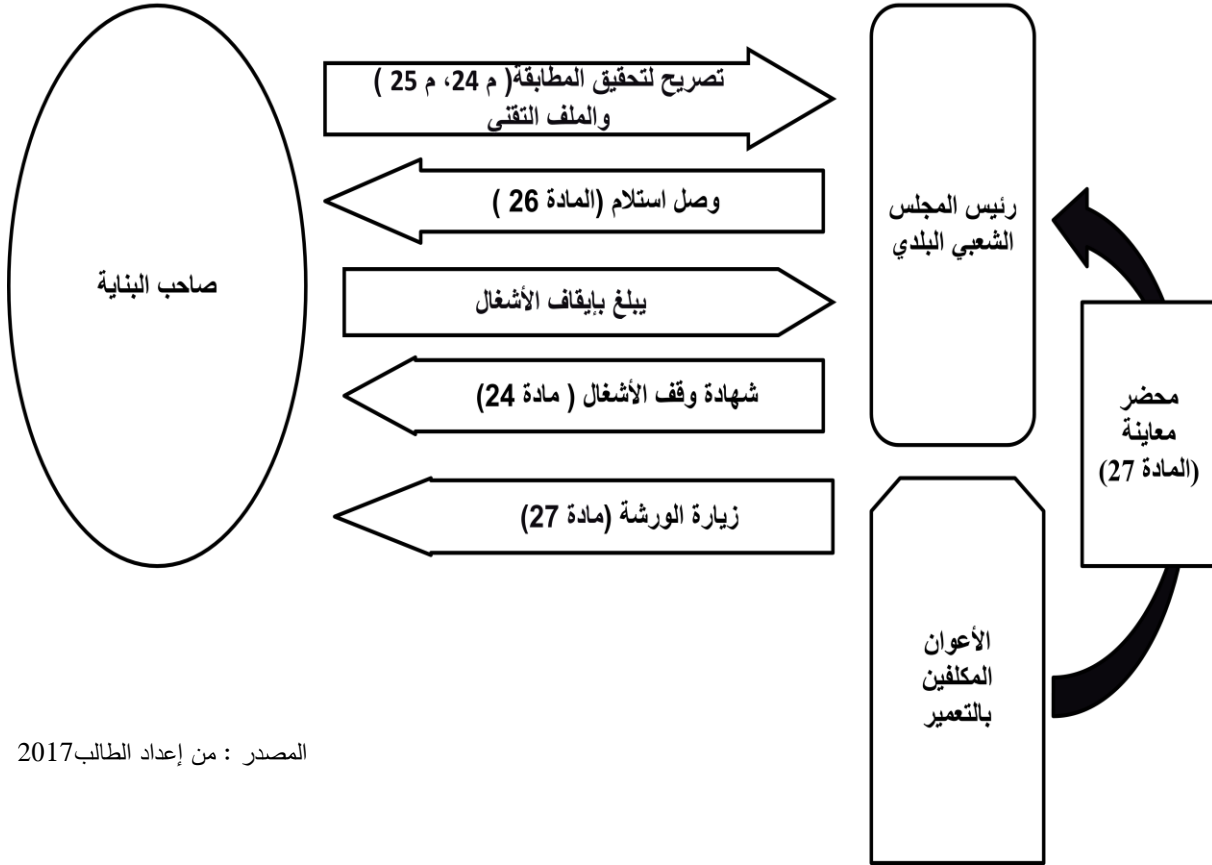


المصدر: من اعداد طالب 2017

2-4- البنيات غير القابلة لتحقيق المطابقة :

- ✓ البنيات المشيِّدة فوق قطع أرضية مخصصة للارتفاعات و يمنع البناء عليها.
- ✓ البنيات المتواجدة في المناطق المحمية و المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية ، و مناطق حماية البيئة و الساحل بما فيها مواقع الموانئ و المطارات و مناطق الارتفاعات المرتبطة بها .
- ✓ البنيات المشيِّدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .
- ✓ البنيات المشيِّدة خرقاً لقواعد الأمن .
- ✓ البنيات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها و التي يستحيل نقلها.

شكل رقم 2: يمثل كيفيات تحقيق المطابقة



المصدر : من إعداد الطالب 2017

-2-5- الشروط المتعلقة بمطابقة البنايات:

كما أضافت المادة 18 من نفس القانون شروط أخرى لتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها يتم

حسب وضعية حالة كل بناية، وذلك من خلال مراعاة الحالات الآتية:

❖ 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.

❖ 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.

❖ تخصيصها أو استعماله:

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

❖ 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 البنايات، من خلال الاستعانة بالتقارير والتحقيقات التي يقوم الأعوان المؤهلين وأن يقوموا بدراستها ليتمكنوا من الحكم على بناية بأنها قابلة للتسوية أم لا. (تعليمية رقم

1000، تبين تطبيق احكام القانون 08/15)

3- 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 يأتي: (المادة 25 من قانون 15/08).

3-1- بالنسبة للبنايات الغير المتممة ومطابقة لرخصة البناء المسلمة:

يقصد بالبناية غير المتممة: هي بناء الذي لم تكتمل به أشغال الواجهات أو شبكات التابعة

له إذ يجب على المصرح 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 البنايات 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. (المادة 29 من قانون 15/08 .)

3-2 طلب رخصة إتمام أنجاز 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 08/ 15 التي تنص

على ما يلي : يقيم الأجل الذي يمنح فيه رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد

بالنسبة للبنايات 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 للبناء ذات استعمال السكني.
- إثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبناء ذات استعمال التجاري أو خدمات أو حرفي.
- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناء ذات استعمال المزدوج السكني والتجاري والخدمي.

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

ويسري حساب الأجل المذكورة سابقا ابتداء من تاريخ التبليغ المعني بها من طرف رئيس

المجلس الشعبي البلدي.

3-4- 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 للبناء كما اكتملت بسلم $\frac{1}{500}$.

✓ المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم $\frac{1}{50}$.

✓ مخططات الهندسية المدنية للأشغال المنجزة مع أحد الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية

للأرض بعين الاعتبار.

✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية. (المادة 04 فقرة 2 من مرسوم 154/09 .)

3-5- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية للبناء 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 البناء المتممة والذي لم يتحصل من قبل على

رخصة بناء وبالتالي يحتوي الملف في هذه الحالة على ما يلي:

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء 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.

3-6- طلب رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية لبناية 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 البناية 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 البناية يتم تقديره للمهندس المعماري معتمد
 - وثائق المكتوبة والبيانية والمخططات الهندسية المدنية للبناء تبين الأجزاء الباقي وإنجازها معدة
- بشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

في جميع هذه الحالات يتم إعداد التصريح لخمسة (05) نسخ طبقا للاستمارة.

يعد استفتاء المصريح للملف المذكور في المادة 04 من مرسوم 154/09 يتم إيداع بالتصريح بالمطابقة مع طلب 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.

4- التسوية:

لتبسيط الإجراءات المتبعة لاتخاذ إجراء التسوية نتناول الموضوع كما يلي:

4-1- إجراءات التسوية المتخذة على مستوى البلدية :

تقوم البلدية بإحصاء البنائيات غير الشرعية المتواجدة على ترابها، وذلك بتخصيص لجنة تقنية مكلفة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتكون مؤهلة للقيام بعملية الإحصاء اللازمة

والمتعلقة بكل ما يتصل بالبنائيات الفوضوية من حيث: (التعليمية الوزارية المؤرخة في 13/08/1985، الفقرة 6)

✓ الطبيعة القانونية لقاعدة البناية: وذلك بالتحقق من ملكية الأرض هل هي ملكية خاصة، أو ملكية عامة أو تابعة لأملك البلدية.

✓ موقع البناية ومدى احترامها لارتفاعات التعمير المحددة في مخططات التعمير للبلدية.

كل ما يتعلق بأرضية البناية، مواد البناء المستعملة، عدد الطوابق المكونة لها وتختتم هذه الزيارة بتكوين ملف يشتمل على تقرير يتضمن معلومات حول البنائيات الفوضوية ومستغليها ولأجل إيداء الرأي حول موضوع التطهير العمراني من كل الشوائب الضارة بالمحيط على رئيس المجلس الشعبي البلدي إعداد مداولة بموضوع التسوية القانونية للبناءات الفوضوية، وطرحها على أعضاء المجلس الشعبي البلدي لإبداء الرأي، وبعدها تعد المداولة رفقة الملف المعد من قبل اللجنة بالإحصاء لمباشرة الخطوة الموالية المتمثلة في قيام البلدية بإعلام المواطنين بأن الإدارة تباشر إجراء التسوية القانونية للبنائيات الفوضوية المستغلة من قبل الأشخاص المذكورين في القائمة الاسمية المرفقة مع الإعلان الموجه للجمهور وتدعوهم إلى ضرورة الاتصال بمصالح البلدية خلال الأجال المحددة في الإعلان، مرفقين بملف إداري تقني الذي

سوف نتعرض له في النقطة الموالية، حيث يختلف الملف باختلاف أصناف البناءات ونتناولها في ما يلي:

4-1-1- البنائات ذات الاستعمال السكني الخاضعة لرخصة البناء:

يقدم ملفا في أربعة نسخ يحتوي على الوثائق التقنية والإدارية التالية:

أ- الوثائق التقنية: (التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13/08/1985)

- تصميم يحدد الموقع بمقاييس 1/1، 5000/2000 يحدد الاتجاه ونقاط الاستدلال التي تسمح بتحديد موقع القطعة.
- تصميم كتلة البناءات والتهيئات الأرضية يعد بمقياس 200/1 ويشمل على البيانات الآتية :
 - ✓ الاتجاه وحدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - ✓ نوع البناءات المجاورة وعدد طوابقها.
 - ✓ المساحة الكلية للأرضية والمساحة المبنية للأرض.
 - ✓ بيان شبكة منافع المدينة الموصلة بالبنائة.
 - ✓ تصميم التوزيع الداخلي للبنائة بمقياس 50/1 بمختلف مستويات البنائة الأرضية والعلوية.

ب- الوثائق الإدارية:

- ✓ نسخة من عقد الملكية أو نسخة من قرار تخصيص الأرض.
- ✓ العقد الذي يثبت قيام الصفقة بين الأفراد.
- ✓ نسخة من السند أو رخصة شغل القطعة تسلمها الإدارة.
- ✓ القطع الأرضية.
- ✓ عقد شهرة للقطع الأرضية غير المدعمة بعقد رسمي طبقا للمرسوم 352/83.

4-2- الإجراءات المتخذة على مستوى الدائرة :

تتم على مستوى الدائرة دراسة الملفات واتخاذ القرارات من طرف اللجنة مع مراعاة الجوانب الآتية:

✓ في مجال القاعدة العقارية:

تحدد اللجنة الدائرية الحل الذي تختاره من بين الحلول المذكورة سابقا وتأمر بتطبيقه على الحالة المعنية.

✓ في المجال التقني:

تبت لجنة الدائرة في تسوية الوضعية مع اشتراط أشغال المطابقة اعتمادا على عناصر التقرير واستخلاص آراء مختلف المصالح التقنية المعنية بكل حالة ، وتعمل اللجنة على إيجاد الحل المناسب لتسوية وضعية البناية غير الشرعية أو الإقرار بعدم قبولها للتسوية.

-طبقا لأحكام التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 اوت 1985 تقرر لجنة الدائرة الحقوق والرسوم المتعلقة بالحل المحدد، وبعد الانتهاء من العمل الذي تقوم به اللجنة، يرسل الملف مصحوبا بالحل المتخذ إلى البلدية المعنية، وتقوم البلدية بإعداد رخصة البناء إذا كان البناء مطابق لقواعد التعمير، وأما إذا كان البناء يحتاج إلى أشغال المطابقة فلا تسلم له رخصة بناء إلا بعد القيام بهذه الأشغال المطلوبة، والحصول على شهادة المطابقة كما أنه لا تقدم للمعني رخصة البناء إلا بعد دفعه للرسوم المطلوبة ، ويتعين على لجنة الدائرة أن تخبر لجنة الولاية شهريا بحالة تقدم، الأشغال والصعوبات التي يحتمل أن تعترض تنفيذ العمليات التي ينص عليها هذا المرسوم وفي حالة ما اعترضت لجنة الدائرة صعوبة للفصل في ملف يتم إرساله إلى لجنة الولاية لاتخاذ الإجراءات اللازمة وهو ما سنتطرق له في الفقرة الموالية. (المادة 10-12 من المرسوم رقم 85-212).

4-3- الإجراءات المتخذة على مستوى مصالح أملاك الدولة والشؤون العقارية:

حسب نص المادة 03 من المرسوم 212/85 فإن مجال تدخل مصالح أملاك الدولة والشؤون العقارية لا يكون إلا في تقييم البنايات اللاشرعية (في إطار التسوية) وكذلك تحرير العقود الإدارية وتقرير الحقوق

المستحقة والتعويضات لكلفة البناءات مخصص منها مواد البناء التي جلبها الشاغل، وذلك بعد إتمام عملية دراسة الملف من كل جوانبه، وبعد تنفيذ صاحب البناء كل الشروط التي تحددها اللجنة المختصة، يبلغ القرار للمعني وينفذ.

5- المخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة:

بالنسبة للمخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة، نحاول التعرض لها بالتفصيل من خلال تحديد المخالفة و عقوبتها، من خلال الجدول التالي:

رقم المادة من القانون 15/08	المخالفة	العقوبة
74	انشاء تجزئة او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة	الحبس ستة(06) أشهر الى سنتين و غرامة من مائة ألف دينار (1.000.000 دج) الى مليون دينار (1.000.000 دج) و في حالة العود تضاعف العقوبة.
75	كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل صاحبها على رخصة تجزئة	غرامة من مائة ألف دينار (1.000.000 دج) الى مليون دينار (1.000.000 دج) و في حالة العود تضاعف العقوبة
76	المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري و المهندس المدني و الطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة	تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74-75
77	كل من يبيع قطعة أرضية من تجزئة او مجموعة سكنية اذا كانت هذه التجزئة او المجموعة السكنية غير مرخصة او لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال المؤقت لأشغال الانتفاع	الحبس ستة (06) أشهر الى سنتين و غرامة من مائة ألف دينار (100.00 دج) الى مليون دينار (1.000.000 دج) و في حالة العود يمكن أن يحكم عليه

		بالحبس من سنة (01) الى خمس (15) سنوات و تضاعف الغرامة.
79	كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء	غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) الى مائة ألف دينار (100.000 دج) و في حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة، ابتداء من 6 ستة أشهر الى سنة و تضاعف الغرامة
80	المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة الانجاز	غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) الى خمسين ألف دينار (50.000 دج)
81	كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد	غرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) الى عشرين ألف دينار (20.000 دج)
82	كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت شهادة المطابقة	غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) الى خمسين ألف دينار (50.000 دج) يمكن للجهة القضائية ان تأمر بإخلاء الأماكن فوراً.
89	كل من يقوم بفتح ورشة اتمام الانجاز دون ترخيص مسبق او كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة او لافتة تدل على أشغال اتمام الانجاز	غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) الى عشرة آلاف دينار (10.000 دج) و في حالة العود تضاعف الغرامة
90	كل من لم يشرع في أشغال البناء في الاجل المحدد في رخصة اتمام الانجاز	غرامة من عشرة آلاف (10.000 دج) الى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)
91	كل من يضع مواد البناء او الحصى و الفضلات على الطريق العمومي	غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) الى عشرين ألف

دينار (20.000 دج) و في حالة العودة تضاعف الغرامة		
غرامة من عشرة آلاف دينار (10.00 دج) خمسين ألف دينار (50.000 دج) و في حالة العود تضاعف الغرامة	كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده القانون	92

المصدر: المادة 74-92 من قانون 15/08 + معالجة الطالب 2017

✓ خاتمة الفصل :

نستخلص في الأخير أن القانون 15/08 جاء لتسوية وضعية البنايات الغير شرعية عن طريق تحقيق مطابقة البنايات والتي تعرف هذه الأخير بأنها وثيقة إدارية تتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر لتشريع والتنظيم المتعلق بالشغل الأراضي وقواعد التعمير ونستخلص كذلك أن تحقيق مطابقة البنايات يشمل إلا البنايات التي نص عليها قانون 15/08 في المادة 15 ، وأنه يخرج من إطار تحقيق مطابقة البنايات التي تنص عليها في المادة 16 ، وبرغم من النصوص العقابية والردعية التي جاءت في القانون ، غير أنها لم تنتظر بعمق الجانب الاجتماعي كون ان الساكن هو الطرف الأساسي في عملية التسوية .

✓ تمهيد:

سنتعرض في هذا الفصل إلى دراسة تحليلية عمرانية للمدينة المسيلة وفيه نقوم بتقديم الجغرافي لمنطقة الدراسة والعمرانية لها، هدفنا من هذا التحليل هو إعطاء صورة واضحة عن وضعية مجال الدراسة، وذلك من خلال إبراز دور واثق قانون التسوية على المجال الحضري.

1- تقديم مدينة المسيلة:

إن مجال محيط الدراسة يشمل مجال بلدية المسيلة التي تتميز بموقع جغرافي وإداري مميز.

أ- الموقع الجغرافي:

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

ب- الموقع الإداري:

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

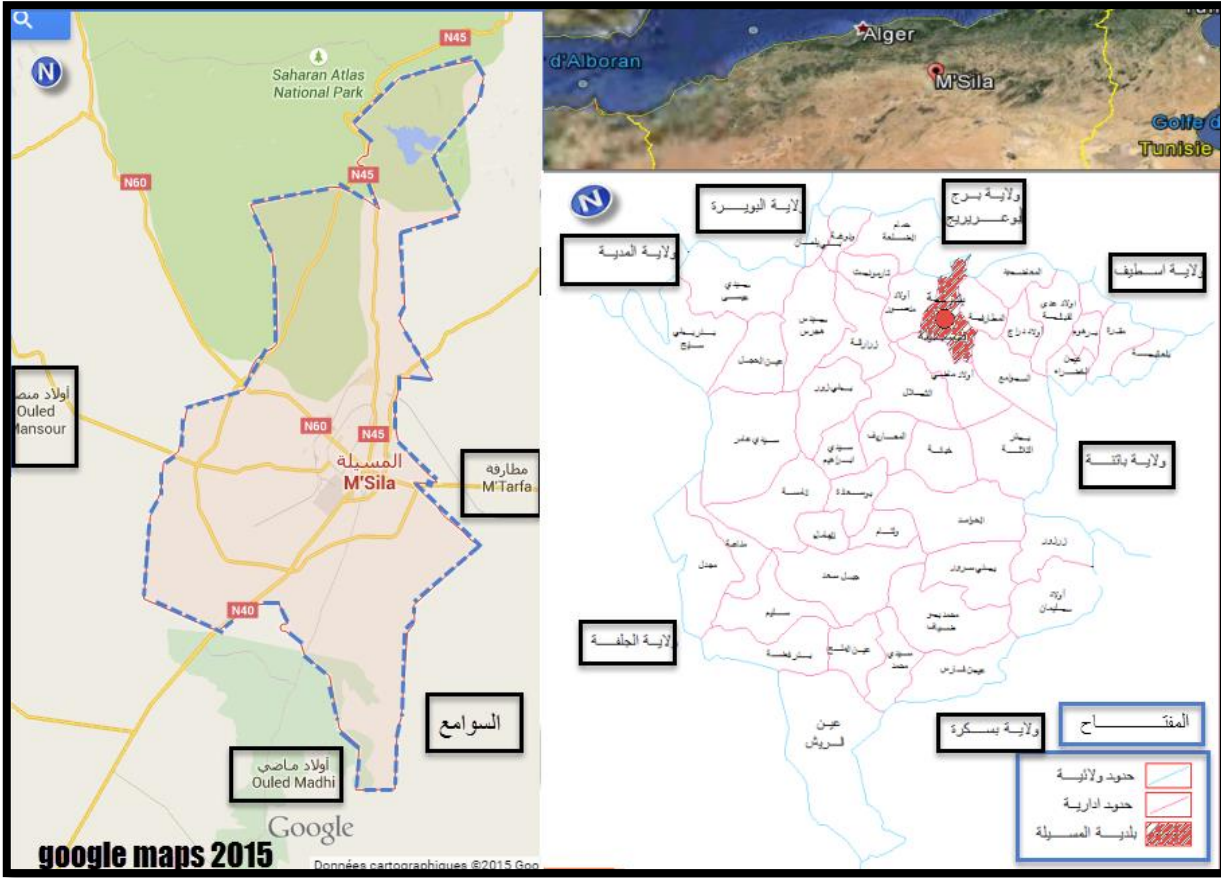
✚ من الشمال: ولاية البرج (بلدية العرش)

✚ من الجنوب: بلدية أولاد ماضي..

✚ من الشرق: بلدية المطارنة+ السوامع.

✚ ومن الغرب: بلدية أولاد منصور.

شكل رقم 2: يوضح تموقع مدينة المسيلة بالنسبة للولاية

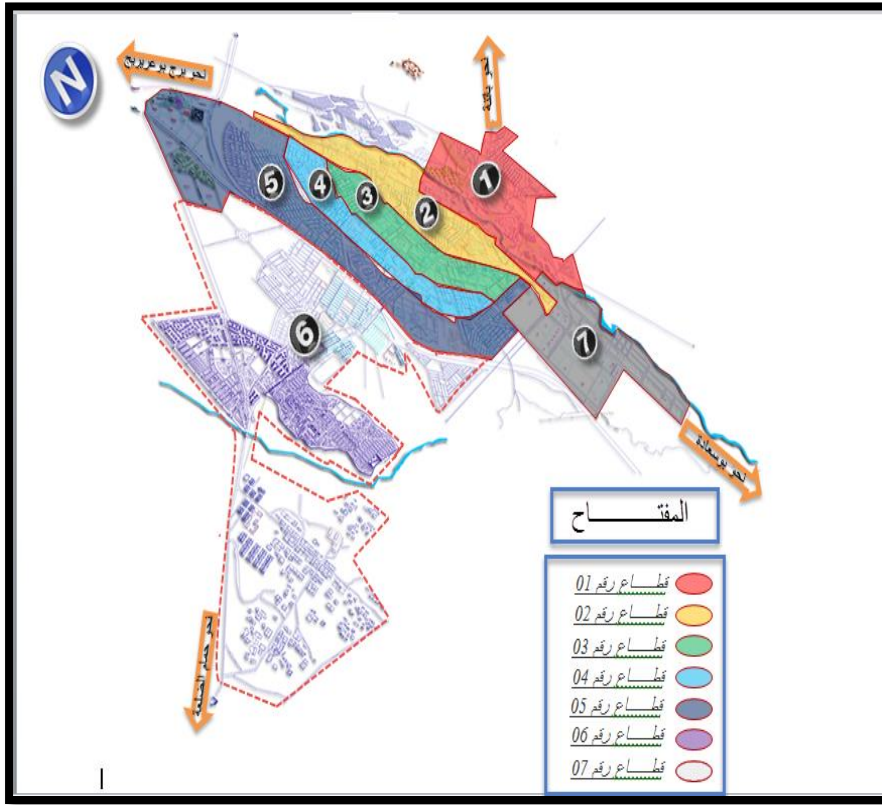


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 +معالجة الطالب 2017

ج-التطور العمراني للنسيج الحضري لمركز المدينة:

شهدت مدينة المسيلة قفزة مجاليه واسعة في امتداد وتوسع نسيجها الحضري في اتجاهات مختلفة ومتفاوتة من جهة إلى أخرى، وبأشكال حضرية متقاربة من حيث النمط العمراني خاضعة إلى دراسة عمرانية سابقة في بعض الجهات وفي البعض الآخر توسع غير مدروس وخارج عن قواعد التهيئة والتعمير .

الشكل رقم (03):تقسيم مدينة المسييلة الى قطاعات.



المصدر:المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008م

جدول رقم (03) يوضح خصائص كل قطاع:

القطاعات	مساحة الإجمالية بالهكتار	الأحياء الموجودة
القطاع (01)	317.3	العرقوب، الكوش، جعافرة، الجنان الكبير، حي سيدي عمارة، قرفالة، لاروكاد.
القطاع (02)	240	حي وعواع المدني، البدر، 500 مسكن، 300 مسكن، 40 مسكن، 98 مسكن، الزاهر 300 مسكن، 300 مسكن، حي الشيخ طاهر، حي جنان بوديعة، 189 مسكن، 42 مسكن.
القطاع (03)	172	حي 1000 مسكن، حي الثقافة، 128 مسكن، حي 150 مسكن، 322 مسكن، حي 32 مسكن، 600 مسكن، 40 مسكن، 70 مسكن، 24 مسكن، الحي الإداري، 26 مسكن، 306 مسكن.
القطاع (04)	168	حي 924 مسكن، 500 مسكن، 32 مسكن، حي تعاونية النصر، 100 مسكن، 16 مسكن، 124 مسكن، 22 مسكن، 361 مسكن، 56 مسكن، 316 مسكن.

المصدر:المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 م +معالجة شخصية 2017

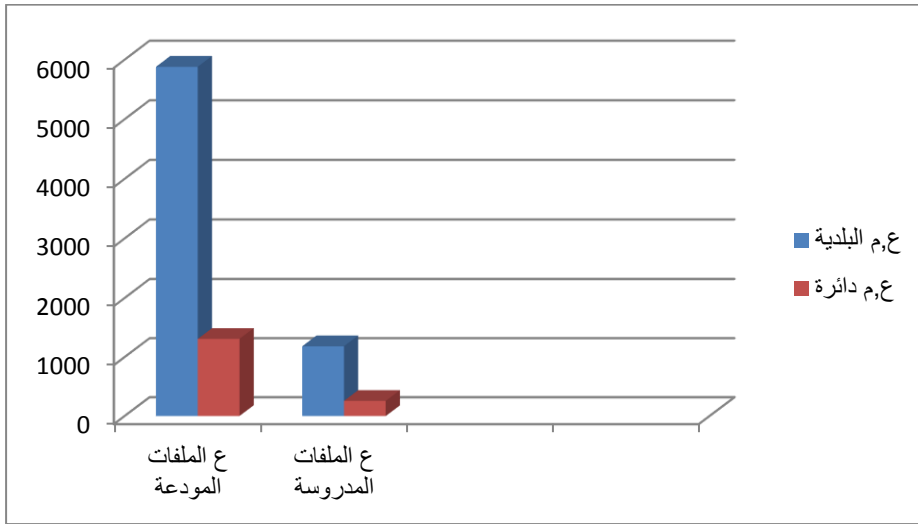
ملاحظة : إن مجال الدراسة تابع للقطاع رقم 3 ونلاحظ من خلال المخطط أن القطاع المذكور سالفاً يبين أهمية تموقعه في وسط المدينة مما ينجر عليه خلق نوع من الديناميكية في الحي .

جدول رقم 4: عملية التسوية منذ 2009 إلى غاية 2017 الثلاثي الأول على مستوى دائرة وبلدية:

الدائرة	البلدية	عدد الملفات على مستوى البلدية	عدد الملفات على مستوى الدائرة	عدد الملفات المقبولة	عدد الملفات الحائزة على المطابقة	عدد المرفوضة
المسيلة	المسيلة	5880	1307	1182	256	139

المصدر: مديرية التعمير والبناء المسيلة 2017

شكل رقم 3: عدد الملفات المدروسة على مستوى دائرة المسيلة



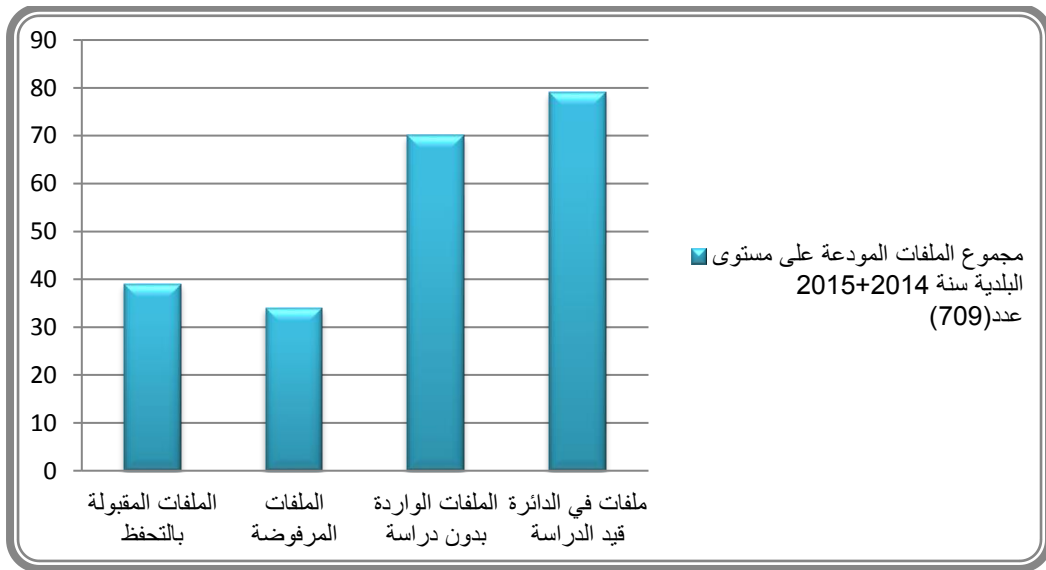
من خلال ملاحظتنا للجدول نستنتج أن عملية التسوية تتم بتباطؤ على مستوى الدائرة المسيلة ، وهذا راجع إلى عدة عوامل منها عدم إقبال السكان على التسوية المباني من جهة ، و عوامل إدارية من جهة أخرى في ظل العدد المتزايد للسكان وبالتالي الزيادة في عدد المساكن.

جدول رقم 5: يوضح مجموع الملفات المودعة على مستوى البلدية سنة 2014+2015

238	159	16		الملفات المقبولة	04	
		39	06	المعادة إلى الدائرة بعد رفع التحفظ		الملفات المقبولة بالتحفظ
			17	المرسلة إلى الوكالة العقارية		
			15	المرسلة إلى أملاك الدولة		
			01	المرسلة إلى مديرية التعمير		
		34	03	مرفوضة مع وجود مقرر رفض		الملفات المرفوضة
			01	مرفوضة مع عدم وجود مقرر		
			30	المرفوضة لعدم وجود اثبات انجاز البناءة قبل 2008		
		70	26	راجعة لعدم وجود اثبات 2008		الملفات الواردة بدون دراسة من طرف اللجنة
			07	مؤجلة لحين انجاز مخطط التجزئة		
37	المعادة إلى الدائرة بعد رفع التحفظ					
79	79	79	ملفات في الدائرة قيد الدراسة	ملفات على مستوى الدائرة		

المصدر: المصالح التقنية لبلدية المسيلة 2017

شكل رقم 4 تمثل مجموع الملفات المودعة سنة 2014 و 2015



المصدر: من إعداد الطالب 2017

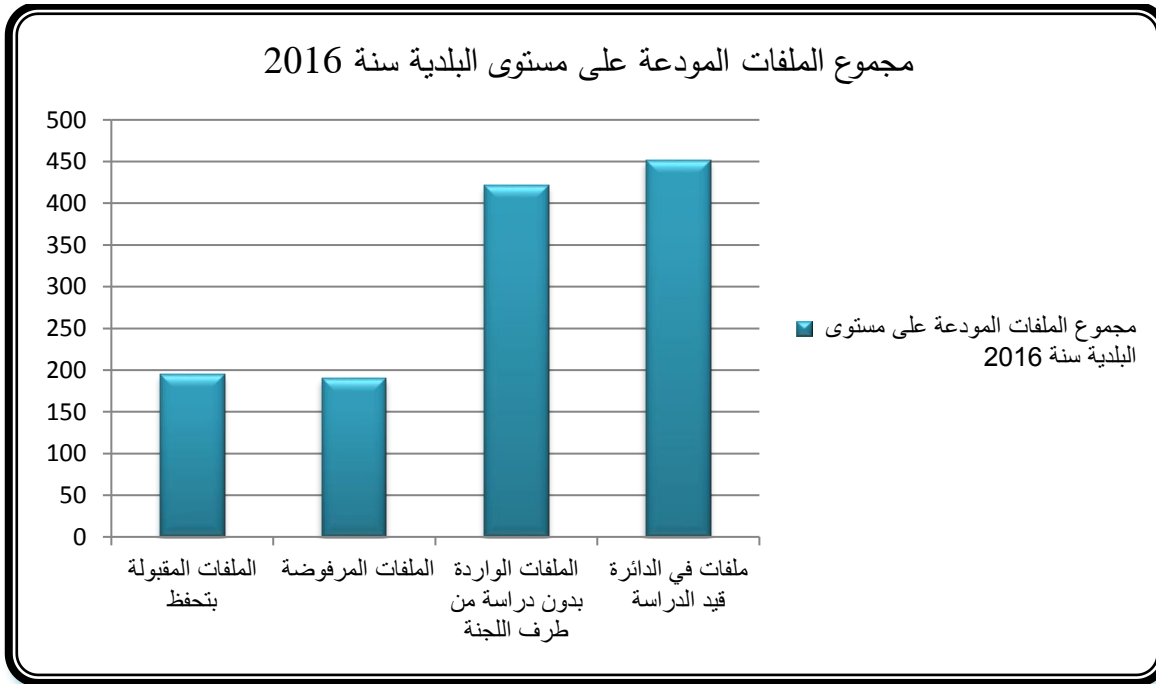
من خلال تحليلنا نتائج الجدول و الأعمدة البيانية نجد أن مجموعة الملفات المقبولة تمثل 40 ملف وبالتحفظ أي غير مقبولة نهائيا لعدة أسباب من بينها أن السكان لا يملكون جميع الوثائق الإدارية اللازمة كالعقد الملكية أو نقص في تقديم الوثائق.

جدول رقم 6: يوضح مجموع الملفات المودعة على مستوى البلدية سنة 2016

1345	894	88		الملفات المقبولة	04	
		195	33	المعادة إلى الدائرة بعد رفع التحفظ		الملفات المقبولة بتحفظ
			84	المرسلة إلى الوكالة العقارية		
			71	المرسلة إلى أملاك الدولة		
			07	المرسلة إلى مديرية التعمير		
		190	19	مرفوضة مع وجود مقرر رفض		الملفات المرفوضة
			05	مرفوضة مع عدم وجود مقرر		
			166	المرفوضة لعدم وجود اثبات انجاز البناء قبل 2008		
		421	180	راجعة لعدم وجود اثبات 2008		الملفات الواردة بدون دراسة من طرف اللجنة
			19	مؤجلة لحين انجاز مخطط التجزئة		
222	المعادة الى الدائرة بعد رفع التحفظ					
451	451	451	ملفات في الدائرة قيد الدراسة	ملفات على مستوى الدائرة		

المصدر: المصالح التقنية لبلدية المسيلة 2017+معالجة الطالب

شكل رقم 5: يوضح مجموع الملفات المودعة على مستوى البلدية سنة 2016



المصدر: من إعداد الطالب 2017

من خلال تحليلنا توصلنا إلى أن هناك تزايد في عدد الملفات من سنة 2014 + 2015 إلى سنة 2016 سواء في عدد الملفات الواردة إلى البلدية أو عدد الملفات المدروسة وهذا يدل على اهتمام المتزايد للسكان للقانون 15/08.

3- تقديم منطقة الدراسة :

الموقع: كما ذكرنا سلفا أن مجال الدراسة يقع في قطاع رقم (03) ويحيطه :

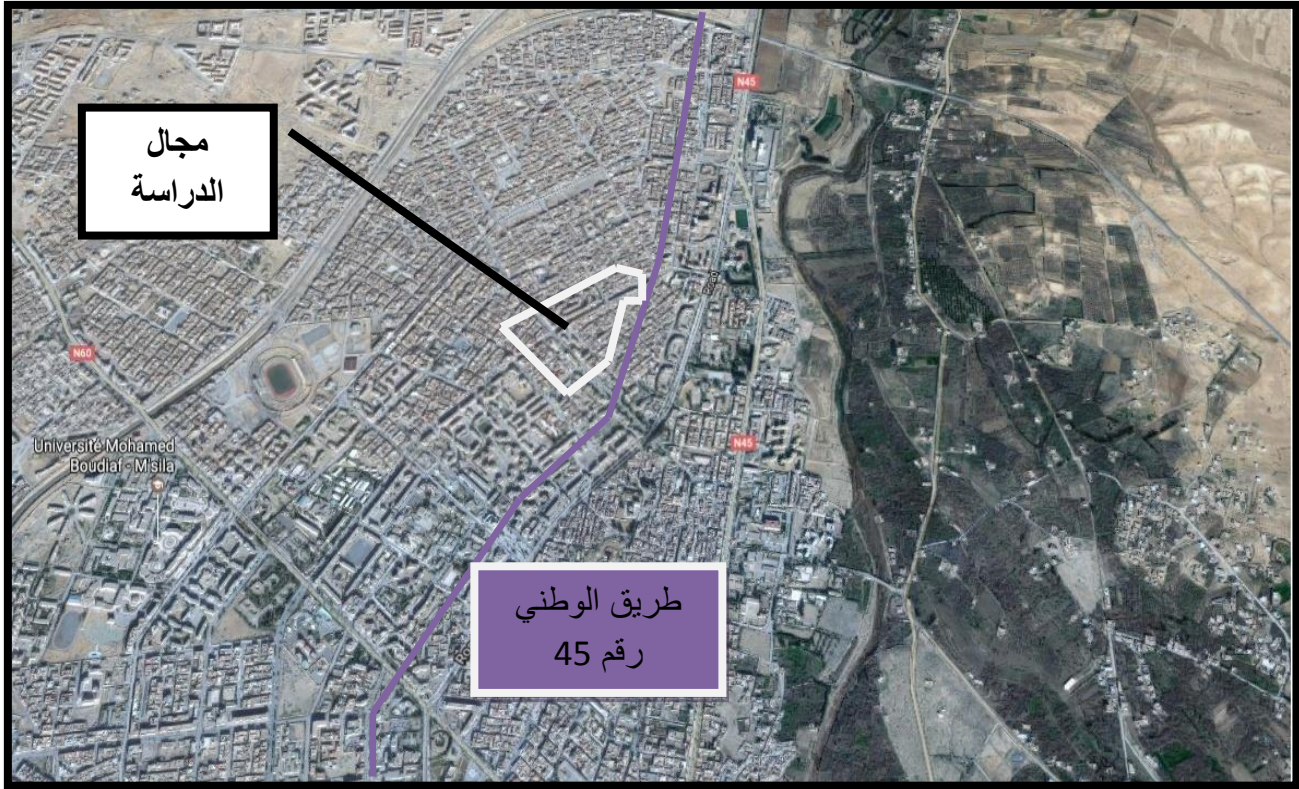
من الشمال: تجزئتين 270+700 قطعة ،من الجنوب :300 مسكن (عمارات)

من الشرق: طريق الوطني المزدوج رقم 45 المسيلة -البرج .(دفتر الشروط لحي 322 مسكن ، الوكالة العقارية 2017)

يقدر مساحة هذا العقار بـ 12.55 هكتار حيث يشتمل هذا العقار على 322 قطعة تتراوح مساحتها

ما بين 190 و 209 متر مربع.(دفتر الشروط لحي 322 مسكن ، الوكالة العقارية لولاية المسيلة 2017)

صورة رقم 1: توضح موقع مجال الدراسة بالنسبة لمدينة المسيلة



المصدر : 2017 +GOOGLE MAPS معالجة الطالب

3- أهم المحاور و المداخل :

يتموقع مجال الدراسة بمحاذاة الطريق الوطني رقم 45 ، وهذا ما يساهم في ديناميكية الحي من حيث ارتفاع سعر العقار ، هذا ما يرجع بالاجاب على صاحب البناية في الاستفادة من كراء او بيع محل .

5-الطبيعة القانونية للعقار :

من خلال التنسيق مع مديرية مسح الأراضي وبالاعتماد على الوثائق والمخططات اتضح لنا انا مجال الدراسة كان ملك للبلدية حيث يتم حاليا تسييره من طرف الوكالة العقارية لولاية المسيلة.

انه ومن اطلعنا على القانون 08/15 وكما نصت عليه المادة رقم 16 من القانون انه لا يمكن تشييد بناء فوق أرضية مخصصة للارتفاقات، تم رصد بان مجال الدراسة محترم لكل العناصر التي جاءت في المادة 16 من القانون وذلك من خلال احترام ارتفاع الطريق الوطني رقم 45 كما هو موضح في المخطط.

6- نمط وحالة الفيزيائية للسكنات:

تأخذ التجزئة الترابية شكلا هندسيا منتظما وذلك راجع إلى أنها خاضعة للتخطيط المسبق وليس بشكل عفوي .

6-1 الهيكلية العامة :

من خلال القراءة العامة لمخطط التجزئة يتضح أن الهيكلية العامة تعتمد على 03 محاور أساسية ، الأول يخترق الحي من الشمال إلى الجنوب ، أما المحورين الآخرين فيقطعانه من شرق نحو الغرب، متوسط عرض كل واحد منها 6-8 أمتار .

تخطيط الحي تطبعه الخطة الشطرنجية، وهي تعتمد على وجود محاور متعامدة للحركة، تقاطع هذه المحاور فيما بينها يشكل مجموعة من الجزيرات، كل جزيرة تقسم إلى مجموعة من القطع الأرضية

الموجهة للبناء، هذه الجزيرات ذات أشكال منتظمة ، تأخذ في أغلبها شكل مستطيل محاط بطرقات الحركة الميكانيكية من الجهات الأربعة، حيث نتج عن ذلك حي منتظم وواضح المعالم .

7-ارتفاعات المباني :

7-1الإرتفاعات : البنايات الموجودة داخل التجزئة ذات ارتفاعات مختلفة (ط+1، ط+2، ط+3) وهو

ما يتناسب مع عرض الشوارع ، و لاكن سجلنا من خلال بحثنا تجاوز المعيار المعمول به في دفتر الشروط لمجال الدراسة وهو ط+3 .

صورة رقم 4 توضح تعدي على القانون من قبل صاحب البناية وذلك بارتفاع عن المستوى المطلوب وهو طابق 2+	نلاحظ في صورة رقم 3 ارتفاع المبنى بطابق 1+	نلاحظ في الصورة رقم 2 ارتفاع المبنى ب طابق فقط
		

المصدر: من إعداد الطالب 2017

7-2التراصف :

من خلال المخطط والملاحظة العينية يظهر لنا مدى أن البنايات كلها منسجمة مع بعضها وعلى خط واحد مما أكسبها نوع من التنظيم والجمالية.

صورة رقم 5 توضح التراصف لمجال الدراسة الذي يساهم في المنظر الجمالي .



المصدر : من اعداد الطالب 2017

8-الواجهات و النشاطات :

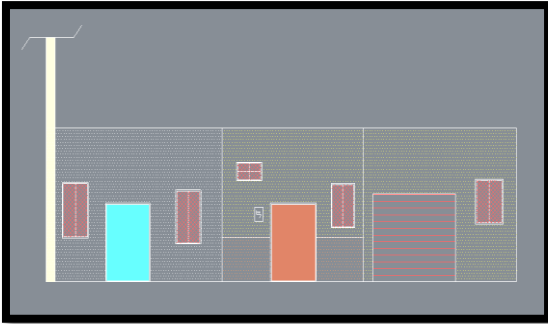
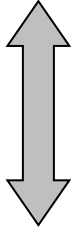
أما بالنسبة للواجهات فهي واجهات مقبولة الى حد ما ، استعمل فيها مواد بناء ذات نوعية من

مقبولة الى جيدة ، كما ان تموقعها بنفس المستوى جعلها تؤدي دورها الجمالي .

صورة رقم 07: واجهات صماء نوعا ما
استعملت فيها مواد بناء بسيطة



المصدر : من إعداد الطالب

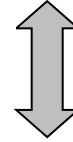


رسم توضيحي للواجهات

صورة رقم 06: واجهات مفتوحة
واستعملت فيها مواد بناء حديثة خاصة
بالتزيين .



المصدر : من إعداد الطالب



رسم توضيحي للواجهات

9- الشبكات المختلفة:

أصبحت الحاجة تستدعي ضرورة ربط المسكن بمختلف الشبكات لما لها من أهمية بالغة في

الحياة اليومية للسكان و خاصة من خلال التوصيات التي نصت في القانون 08/15 وتتمثل:

✓ **شبكة المياه الصالحة للشرب:** تتزود منطقة الدراسة بالمياه الصالحة للشرب من محطة الضخ

(بفوريسي) الى الحي، حيث ان الشبكة تغطي معظم السكنات بطريقة منظمة

✓ شبكات الصرف الصحي:

توجد بمنطقة الدراسة شبكة موحدة لصرف المياه المستعملة و مياه الامطار تتمثل في:

- قناة رئيسية قطرها 600ملم بميل 02 %.

- قناة ثانوية بقطر 300 ملم بميل 0.5 % .

حيث ان نجدها تعاني من بعض الانسدادات و غيابها في الجهة الشرقية الجنوبية و الجهة الشمالية و

هذا راجع لسدها من طرف السكان الذين اشتكوا منها لعدم صيانتها مما زاد من تدهورها.

✓ شبكة الكهرباء:

منطقة الدراسة مبروطة بخط كهربائي عادي الضغط يغطي معظم السكنات .

✓ شبكة الغاز الطبيعي:

منطقة الدراسة مزودة بالغاز الطبيعي من المحطة الرئيسي بالمدينة و يغطي كامل السكنات.

تتوفر منطقة الدراسة على معظم الشبكات إلا شبكة صرف مياه الأمطار التي تشهد تدهور لاكتها

لاتؤثر على عملية التسوية كونها خارج من صلاحيات المواطن (فضاء خارجي).

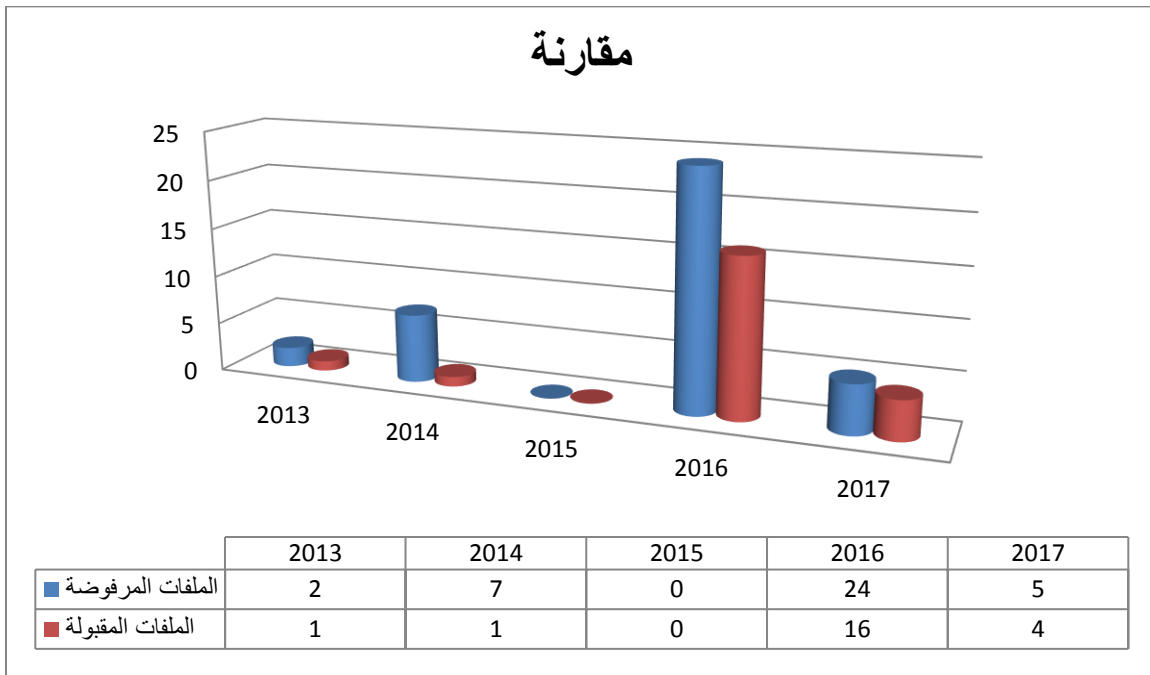
جدول رقم 08: مجموع الملفات المدروسة من قبل لجنة الدائرة خلال 5 سنوات على مستوى حي

322 مسكن :

السنة	الملفات المرفوضة	الملفات المقبولة	سبب الرفض
2013	02	01	////
2014	07	01	////
2015	00	00	////
2016	24	16	تم التحفظ من قبل اللجنة مع عدم تسوية الوعاء العقاري
2017	05	04	تم التحفظ من قبل اللجنة مع عدم الانجاز مع المذكور في دفتر الشروط COS

المصدر: المصلحة التقنية لدائرة المسيلة 2017

شكل رقم 6 : يوضح تباين الملفات المدروسة من قبل الدائرة خلال 5 سنوات



ملاحظة: من خلال تحليلنا للجدول والمنحنى البياني يتضح لنا أن نسبة الملفات المدروسة على مستوى

لجنة الدائرة قليلة جدا إذا لم نقل منعدمة خلال سنة 2015، كما نلاحظ أن نسبة الملفات المدروسة على

مستوى هذه الأخيرة في عملية متزايدة خاصة سنة 2016 وهذا راجع إلى توعية السكان بعواقب من لم يتم

تسوية بنايته قبل الموعد المحدد من خلال عمليات الإشهار ، كما لاحظنا أيضا أن نسبة الملفات المرفوضة تشكل الشطر الأكبر في عملية الدراسة كون أن هنالك سببين رئيسيين في حالة الرفض:

✓ الأول بسبب عدم تسوية الساكن للوعاء العقاري

✓ الثاني بسبب عدم انجاز البناية مع هو مذكور في دفتر الشروط .

3- تحليل استمارة الاستبيان:

3-1- استمارة استبيان موجهة للسكان:

تمهيد :

نظرا لطبيعة موضوع الدراسة وما يتطلبه من تحليل معمق قمنا بإعداد استمارة استبيان حيث تم توزيعها على عينة من سكان منطقتي الدراسة والمقدرة بـ 10 % من إجمالي سكان كل الحي (322) ساكن ، أي 32 استمارة موزعة بطريقة عشوائية.

الجدول رقم (05): يوضح استمارة استبيان موجهة للسكان

السؤال الموجه للعينة	الاستنتاج
نوع العقد المنزل : ملك أو عرفي أو بمقررة	الأغلبية تمتلك عقد الملكية بنسبة 61% والبقية تحوز على مقررة فقط.
عدد المرائب في الطابق الأرضي ونوع الاستغلال	تم التوصل انه الأغلبية تملك مراب واحد بنسبة 53% مع الاستعمال الشخصي للمراب
ربط البناية بجميع الشبكات	جميع البنايات مبروطة بجميع الشبكات بنسبة 99%.
ما مدى اكتمال أشغال البناية	تم استنتاج أن الأغلبية لم تكمل أشغال في

حين أن 3 فقط من لديهم شهادة المطابقة منذ 2013.	
تمت الاجابة بحيازة الملكية بنسبة 70% قبل سنة 2008 .	هل تملك رخصة البناء ومتى: قبل 2008 او بعد 2008
استنتجنا انه معظم سكان الحي لا يملكون شهادة المطابقة بنسبة 97%.	هل تمتلك شهادة المطابقة
استنتجنا انه يوجد وعي لدى السكان خاصة خلال العملية الأخيرة من التسوية منذ سنة 2016 إلى يومنا هذا حيث هذه الفئة تمثل 56%.	هل تعرف قانون التسوية
كانت الإجابة مخطط الهندسة المعمارية + م ه المدنية بنسبة 98%.	مكونات الملف المودع مخطط ه. م /مخطط ه م +م
لم يتم الإجابة على السؤال لآكن الأغلبية كانت لأسباب مادية.	سبب عدم تكملة البناية
يوجد وعي لدى السكان بنسبة 55% من خلال سن العقوبات التي تتجر عن عدم التسوية	هل تعرف عقوبة الاستغناء على عدم تسوية البناية
تم استنتاج أن أغلبية السكان ينتظرون الإعانة من الدولة لتكملة بناياتهم، في حين يريد البقية تكملة البناية بالمال الشخصي .	تكملة البناية بالمال الشخصي او بإعانة الدولة

3-2 نتائج استمارة المقابلة:

تحليل استمارة المقابلة مع المصالح التقنية :

الجدول رقم (06): يوضح عملية المقابلة موجهة للمصالح التقنية

السؤال	الإجابة
في نظركم ،ما هي أهم العراقيل التي تواجه القانون 08/15؟	هي مشكلة العقار + عدم احترام دفتر الشروط
إن عملية تطبيق قانون 08/15 بطيئة جدا ما السبب في ذلك ؟	الإقبال الكبير في الآونة الأخيرة على عملية التسوية من طرف السكان، وطريقة توزيع المهام للقانون في توزيع الصلاحيات للحصول على شهادة المطابقة .
كم عدد الملفات المدروسة لديكم بحي 322	حوالي 30 ملفات منذ انطلاق العملية
ما هو السبب ؟	بطئ التنسيق بين المصالح التقنية من خلال تطبيق القانون و نقص توعية المواطنين بقانون التسوية
هل هناك أمور رديئة للسكان؟	نعم وبشكل كبير، وخاصة حين يطبق القانون بحذافيره .
ما هي الحلول المقترحة و التوصيات لديكم ؟	تحسيس المواطنين الذين هم يقبلون على العملية دون تسوية العقار لديهم والاعتماد على مخطط عمراني منسجم وتبني خطة لمكافحة فوضى العمران وذلك بإنشاء أحياء سكنية جديدة وتطبيق معايير التعمير والبناء.

4- خلاصة الدراسة التحليلية :

✓ من خلال التحليل و المعاينة الميدانية للحي تبين لنا أنه عبارة عن حي منظم ذوا نمط سكني

فردى، ومعظم البنايات مهيئة بانسجام غير انه مزال يعاني من بعض النقائص الجمالية كاكتمال

الواجهات و توفر المساحات الخضراء .

- ✓ ومن خلال استمارة الاستبيان نستنتج أن معظم السكنات لا تملك عقد ملكية و يبلغ عدد السكنات حاليا 322 مسكن تنقسم حالتها الفيزيائية بين متوسطة - جيدة .
- ✓ تم تسجيل بعض التعديلات فيما يخص عدم احترام دفتر الشروط وذلك بشيادة طابق غير مرخص به وهو ط+3.
- ✓ يقع مجال الدراسة في منطقة كثيفة بالنشاطات ما يرجع بالفائدة على أصحاب البناءات.
- ✓ كما نصت المادة 16 من قانون التسوية فان مجال الدراسة لا يخضع للرفض في اطار التسوية لآكن سجلنا بعض حالات عدم تسوية الوعاء العقاري من طرف بعض الساكنين.
- ✓ عدم احترام دفتر الشروط.
- ✓ وقوع المسوين ضحايا لمكاتب الدراسات ، وذلك في الطلب منهم مخطط الهندسة المدنية في الملف المرفق .
- ✓ كما يتوفر الحي على كافة الشبكات المختلفة وأهمها الطرق و الأرصفة التي تحترم الأبعاد القانونية ، سجلنا نقص في تصريف مياه الأمطار ، التي تعرقل الحركة الميكانيكية و حركة المشاة في حالة تساقط الأمطار .
- ✓ ومما ظهر أيضا من خلال التحليل ، احتواء الحي على تجهيزين فقط، تمثلت في ومدرسة تقدر مساحتها ب 1750 متر مربع يتمرس فيها حوالي 250 تلميذ، وتوجد اكمالية تبلغ مساحتها 3000 متر مربع ، وهذه التجهيزات لم تعد قادرة على استيعاب التزايد المستمر لعدد السكان كما نجد أن الحي يفتقر إلى التجهيزات الخدمية و كذلك مناطق الترفيه و المساحات الخضراء حيث لا يوجد أي متنفس لسكان الحي حيث يتم التنقل إلى المحيط المجاور لتلبية جميع احتياجات السكان، مما يستوجب أيضا التدخل على هذا المستوى.

5-تحليل الفرضيات:

تذكير بالإشكالية :

✓ هل المعالجة الردعية وحدها تكفي في تنظيم و ترقية الإطار المبني لإعطائه منظر جمالي

منسجم، أم يجب العمل إلى جوانب أخرى كالجانب الاجتماعي؟

الفرضية :

✓ المعالجة القانونية وحدها لا تكفي لنجاح القانون 08/15، والذي لم يأخذ بعين الاعتبار

الجانب الاجتماعي.

✓ ومن خلال تحليل المعطيات والنتائج المستنتجة من الاستثمارات الخاصة بالسكان والاستثمار

المقابلة للمصالح التقنية للبلدية والدائرة ومديرية التعمير والبناء والوكالة العقارية ومديرية مسح

الأراضي لاحظنا أن معالجة البنايات الغير المكتملة من طرف السكان، وأن إحدى أهم أهداف

القانون 15/08 هو الرقي بالبيئة العمرانية ووضع حد لحالات عدم إتمام البنايات ، غير أنه ومن

خلال الاحتكاك الميداني مع أصحاب البنايات وجدنا أن أغليتهم لن يتمكن من إتمام بنايته في

الأجل المحدد ، وذلك إما بسبب الظروف المادية والتي لا تتناسب في العديد من الأحيان مع

التكلفة المرتفعة لانجاز البناية ، أو لعدم حاجتهم الحالية لمساحة سكنية إضافية ، ما انعكس

بدوره على حالات إتمام البنايات التي بقيت ورشا مفتوحة وبواجهات شاحبة وهو ما يتنافى مع

مبادئ وأهداف القانون.

✓ إن معظم البنايات تتشكل من ط+2 ، غير أن العديد من الدراسات أثبتت أن عملية انجاز وحدة

سكنية تتطلب من رب الأسرة بدخل متوسط (30000دج) ما يزيد عن 80 سنة من الادخار من

اجل انجاز مسكنه (بشلول عبد الغاني ، مذكرة ماجيستر ص 213)، ما يؤدي بالعديد من الملاك إلى عدم

التمكن من إتمام انجاز مساكنها في مدة 24 شهرا كأقصى حد ، هذا في ضل انخفاض مداخليها

المادية وارتفاع تكلفة انجاز المسكن ،وانعدام فرص التمويل و الارتفاع المتنامي لأسعار مواد البناء ، ما يساهم بدوره في عدم تحقيق أهم هدف من أهداف القانون وهو إتمام انجاز البنايات ووضع حد للواجهات الغير المنتهية..... وهذا ما يؤكد صحة الفرضيات.

يعتبر المجال الحضري هو أحد المواضيع التي تهتم بها دول العالم، وتسعى دائما إلى الاهتمام بالجانب الجمالي للمدينة فهي تبرز وتعكس الصورة الحقيقية للحالة الاجتماعية لها، ومن أجل البحث في خلفيات هذا الموضوع، قمنا بطرح إشكالية الموضوع والمتمثلة في أن المعالجة القانونية وحدها لا تكفي لنجاح القانون 15/08، والذي لم يأخذ بعين الاعتبار الجانب الاجتماعي، من خلال ما سبق يتبين لنا أن تطوير المجال الحضري والرقي بالجانب الاجتماعي يتطلب متابعة دائمة ودورية، فقانون مطابقة البناءات وتسويتها يعتبر أحد الحلول لحماية وترقية المجال الحضري و مضره الجمالي .

❖ النتائج :

- خلال بحثنا وعلى ضوء جمع المعلومات وتحليلها توصلنا إلى ما يلي :
- ✓ إن عملية المعالجة و التسوية للبناءية فرضتها الحاجة السكنية و تعقد الوضعية العقارية .
 - ✓ قانون 15/08 المتعلق بالتسوية لم يأخذ بعين الاعتبار الجانب الاجتماعي للسكان.
 - ✓ تبقى عملية التسوية محدودة و بطيئة بفعل التكلفة و الوقت.
 - ✓ تسوية العقار و احترام دفتر شروط البناء هما أهم مرحلة في عملية تسوية البناءات .
 - ✓ نقص التنسيق بين مختلف المتدخلين في عملية مطابقة البناءات وذلك لكون الفرق و اللجان منفصلة تماما والعلاقة بينهم تقتصر على جدول إرسال ومحاضر فقط .
 - ✓ ثقل الملف المرفق لعملية مطابقة البناءات الذي أدى إلى ارتفاع تكاليف انجازه من طرف مكتب الدراسات أين تراوح بين 30000 و 60000 دج ، حيث تم تسجيل بعض تحايل هذا الأخير على المسوي ،بحيث يتم طلب في الملف المرفق مخطط الهندسة المعمارية + مخطط الهندسة المدنية رغم أن هذا المخطط الأخير لم ينص عليه القانون في حالة أن المسوي يملك البناء قبل سنة 2008 من خلال التعليمات الوزارية رقم 2012/04.

❖ الاقتراحات والتوصيات :

➤ زيادة في مدة عملية التسوية ،في ظل ارتفاع أسعار مواد البناء وتدنى المستوى المعيشي للسكان.

➤ العمل بإجراءات كفيلة وذلك بإيجاد حلول للمباني المشيدة فوق أوعية عقارية بعقود مقررّة من خلال ترسيم هذه العقود ، خاصة إذا علمنا أن نسبة هذه البنايات المنجزة فوق هذه الأوعية تشكل نسبة معتبرة من الحظيرة السكنية .

➤ إعطاء تسهيلات للإدارات العمومية ومراقبة مكاتب الدراسات ،خاصة فيما يتعلق بمحتويات وعدد نسخ الملف من أجل تسهيل عملية المطابقة .

➤ خلق خلية مصغرة داخل الدائرة، تسهر على تسوية الوعاء العقاري ،من خلال التنسيق مع كل المعنيين لتسريع الإجراء .

➤ رصد إعانة مالية من الدولة للذين لهم دخل محدود.

➤ فصل شهادة المطابقة عن عقود الكراء لتفادي الأزمات الاجتماعية .

➤ العمل بمبدأ المطابقة الجزئية للبنايات ، كما هو الحال في العديد من الدول المتقدمة والذي يعرف بالمسكن المتنامي ، والذي ينمو حسب احتياجات الأسرة هذا ما سيساهم من رفع من المستوى الجمالي للبناءية .

1. المراجع باللغة العربية:

اولا: الكتب

- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر طبعة 2002
- ترجمة لمارك كوت ،الجزائر..المجال المقلوب،دار الهدى ،عين مليلة ،طبعة 2010.
- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر العاصمة، ط03، 2006.

ثانيا: المذكرات والرسائل العلمية :

- محمد جيري، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ،ماجستير في العلوم القانونية، جامعة الجزائر، 2009.
- مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية ،ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران ، 2012.
- عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، دكتوراه دولة قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2005 / 2006.
- بن عيسى فاتح توفيق ، تأثير استنزاف العقار على المحيط الحضري ، حالة مدينة المسيلة ، ماجستير ، 2014.
- قصري أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر ،ماجستير في الحقوق ، 2015
- بوزراع حسام الدين، دور قانون مطابقة البناءات 08/15 في ترقية المشهد الحضري للمدينة دراسة حالة مدينة باتنة، ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، 2015.
- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مجيستار حقوق ، 2008.

ثالثا- المجالات العلمية :

- بشلول عبد الغاني ، قانون 15/08 كالية لتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية،مجلة الحقوق والحريات،العدد 6، 2013.
- عزري الزين ،تسوية وضعية البناءات المخالفة لتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في اطار قانون 08/15،مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 35/34، 2014.

رابعا- القوانين والمراسيم:

- قانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 متعلق بتحديد قواعد مطابقة البيانات و اتمام الانجازها، الجريدة الرسمية رقم 41.
- مرسوم تنفيذي رقم 15/09 مؤرخ في 07 جمادي الاول 1430 الموافق لـ: 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج رقم 27.
- التعلية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها لفائدة المواطنين صادرة من وزارة السكن و العمران.
- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يوليو 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 م من الجريدة الرسمية العدد 26 .
- قانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادي الاول 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،الجريدة الرسمية 49.

- القانون رقم 06/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فيفري 2006،
الجريدة الرسمية ، العدد 15.

التقارير والمنشورات :

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008.
- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2012.

.II المراجع الأجنبية:

Manuel Castelles, la question urbaine, Ed Maspero, Paris, 1972

Petit Larousse Illuztre, paris, 1994

ملحق رقم 01: متعلق باستمارة الاستبيان

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

معهد تسيير التقنيات الحضرية

استمارة الاستبيان

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تحت عنوان : مدى فاعلية قانون 08/15 في تنظيم المجال الحضري
حالة 322 مسكن بالمسييلة

✓ هذه الاستمارة موجهة لأولياء التلاميذ القاطنين بحي 322 مسكن فقط.

ملاحظة : هذه الاستمارة تدخل في اطار دراسة علمية جامعية بحثية ، فالرجاء ملؤها بجدية دون كتابة الاسم و اللقب

مع خالص تشكرنا.

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة .

عدد أفراد العائلة: 1 2 3 4 5 اكثر من 5

اسم الوظيفة : وظيف عمومي تجارة متقاعد اعمال حرة

هل تمارس وظيفة اخرى نعم لا

نوع العقد المنزل : ملك عرفي بمقررة

عدد طوابق المنزل : أرضي أرضي+طابق أرضي + طابقين

هل تملك مرآب (GARRAGE) في الطابق الارضي : نعم لا

اذا كانت الاجابة نعم ماهو عدد المرائب : واحد اثنين ثلاثة

هل هي مستغلة كلها او جزء منها : كلها جزء منها غير مستغلة

ما هو نوع الاستغلال : شخصي تجاري

هل المنزل مربوط بجميع الشبكات صرف صحي مياه كهرباء غاز

عدد واجهات المنزل : واجهة واجهتين 3 واجهات

ما مدى اكمال اشغال البنائة : مكتملة الاشغال غير مكتملة الاشغال

ما مدى اكمال واجهة المنزل : أرضي طابق الاول طابق الثاني غير مكتملة

هل تحصلتم على رخصة البناء نعم لا

تاريخ الحصول على رخصة البناء قبل عام 2008 بعد عام 2008

هل تملكون شهادة المطابقة نعم لا

تاريخ الحصول على شهادة المطابقة

هل تعرفون قانون تسوية البنايات نعم لا

• اذا كانت الاجابة بنعم هل تم ايداع الملف نعم لا

• تاريخ ايداع الملف

• مكونات الملف المودع : مخطط التهيئة المعمارية مخطط التهيئة المعمارية + مخطط الهندسة المدنية (مخطط الهيكل)

• اذا كانت الاجابة بلا ماهو السبب لعدم تسوية المنزل مادية اسباب وراثية ثقافية (كالعين والحسد) اسباب اخرى

هل تعرفون مامدى عقوبة الاستغناء عن عدم تسوية البنائة نعم لا

اذا كانت الاجابة نعم ماذا تعرفون عن نوع العقوبة غرامة مالية السجن

هل انتم مستعدون ماليا لتكملة الاشغال اتمام البنائة بالمال الشخصي اتمام البنائة باعانة من الدولة

ملحق رقم 02 : خاص بقانون 08-15 الصادر في 17 رجب عام 1429 هـ الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها الصادرة بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 44

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 و 120 و 122 و 126 و 127 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 ومحللين 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 : تُلغى المادة 107 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

- وبمقتضى القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 07 - 06 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 والمتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها،

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

- وبعد رأي مجلس الدولة،

- وبعد مصادقة البرلمان،

يصدر القانون الآتي نصه :

المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ويهدف على الخصوص، إلى ما يأتي :

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات،

- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون،

- تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناءات،

- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام،

- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير.

الفصل الأول

أحكام عامة

القسم الأول

تعريف

المادة 2 : يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

البناء : كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة.

الشغل : كل استعمال أو استغلال لبناية طبقا للوجهة المخصصة لها.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتضمن قانون الولاية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،

- 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،

- 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،

- وبمقتضى القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 01 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات،

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه،

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية،

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق،

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة،

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها،

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

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

- البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع،

- البنائيات التي تكون عائقا لتشديد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.

المادة 17 : يجب أن تكون البنائيات المذكورة في المادة 16 أعلاه، بعد معاينتها 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 البنائيات 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 المبني 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 البنائيات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها.

الفصل الثاني

تحقيق مطابقة البنائيات

المادة 14 : يمكن تحقيق مطابقة البنائيات 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

تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها

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

- البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،

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

- البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،

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

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

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 مصالح 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 بالأحكام 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 أدناه.

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 للبنائية ذات الاستعمال السكني،

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

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

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

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

توضح أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

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

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

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

المادة 31 : يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 أدناه، في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح 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.

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 البناء 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 تأدية مهمتهم، من كل ضغط أو تدخل أياً كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم 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 يطلب 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 و75 أعلاه، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.

ملحق رقم 03: الصادرة من وزارة السكن والعمران والمتعلق بتطبيق أحكام القانون رقم 15-08 والذي يحدد موضوع قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجاز.

٤٥

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية

وزارة السكن و العمران

وزارة المالية

تعليمية ووزارة مشتركة رقم 044 . المؤرخة في 06.SEP.2012... تتضمن تسيط

كيفية تحقيق مطابقة البنائات 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.

دليقا للتعليمية رقم 366 المؤرخة في 28 جوان 2011 للسيد الوزير الأول المتضمنة تدابير تسيط الإجراءات و الملفات الإدارية لفائدة المواطنين، تهدف هذه التعليمية إلى إدخال تدابير تسيط كيفية تحقيق مطابقة البنائات و إتمام إنجازها.

على غرار التدابير المأخوذة سابقا التي خصت تحقيق مطابقة البنائات 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 الأضناف الأخرى للبنائات.

يجب على السيدة و السادة الولاية، عبر مختلف المتدخلين المعنيين، السهر على ضمان تطبيق التدابير المقترحة التي تنص على كفاءات دراسة الملفات، التدابير التنظيمية المراقبة، تسوية الأوعية العقارية المبنية و كفاءات معالجة المواقع الحضرية ذات الأولوية.

1 - تبسيط كفاءات دراسة ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

1.1 - محتوى الملف التقني:

تم تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 09-09-154 المؤرخ في 2 مايو 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بتحقيق مطابقة البناءات.

و عليه، يمكن الإستغناء عن دراسات الهندسة المدنية المتعلقة ب:

- البناءات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البناءات (C.T.C).
- البناءات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعدير، بإستثناء البناءات التي تستقبل الجمهور.
- البناءات الفردية الحاصلة على رخصة البناء، المبادر بها بعد صدور القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعدير.

2.1 - دراسة الملفات:

تودع ملفات الطلبات لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية.

1.2.1 - البناءات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي:

ترسل ملفات البناءات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي و المودعة و المسجلة لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية، مباشرة للدراسة إلى مديرية التعمير و البناء للولاية.

الخظرة العقارية للبلديات التابعة للولاية" في أشغال تغطية واجهات (التليس، الدهن) البنايات التي تملكها
أسنان الأسر ذات الدخل المحدود.

- تحقيق مطابقة وإتمام إنجاز البنايات في إطار عمليات التحسين الحضري:

يجب أن يشكل التكفل بموقع في إطار عملية التحسين الحضري فرصة سانحة لتحقيق مطابقة وإتمام إنجاز
البنايات المعنية.

السيدة و السادة الولاية مدعوون لأخذ كل مبادرة بروحاً مفيدة ترمي إلى معالجة الملفات الخاصة بالبنايات التي
تستجوب تحقيق مطابقة وإتمام إنجاز.

بمكثهم، في هذا الصدد، المبادرة محليا، بكل الإجراءات المناسبة من أجل تحسيد الأهداف المسطرة بموجب
القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 التي حددت مدة صلاحية تنفيذه بخمسة (5)
سنوات.

وزير الداخلية و الجماعات المحلية.

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية

نحو ولد قابلية

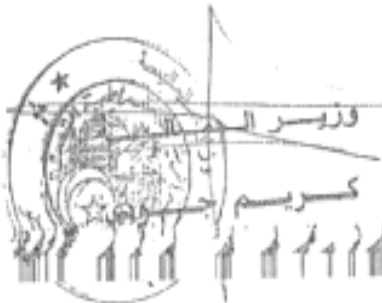


وزير المالية

وزير السكن و العمران

وزارة السكن و العمران

محمد بن عبد الله تيمون



❖ الملخص :

يتناول بحثنا هذا في مدى فاعلية قانون 15/08 المتعلق بتسوية البناءات ، في تنظيم المجال الحضري وجعله ذو منظر جمالي مهياً بانسجام ، بإبراز النقاط الايجابية والسلبية للقانون وما له من اثر على الفرد والمجتمع .

ومن خلال هذا البحث سنوضح كيف حاول المشرع الموازنة بين مصلحة الفرد ومصلحة المجتمع لترقية إطار مبني منظم ومنسجم، في ظل الانتشار غير قانوني للبناءات الفردية من جهة وعدم إكمال البناءات من جهة أخرى ، حيث سنتطرق إلى العديد من المواد التي تضبط هذا النوع من البناءات. وفي نهاية سنحاول كيف نستخلص تلك النتائج،واقترح مجموعة من التوصيات للرفي بالمجال الحضري.

❖ الكلمات المفتاحية :

قانون 15/08- التنظيم - المجال الحضري.