

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: هندسة معمارية و عمرانية و مهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم: .....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب: بلقاسمي أمين

تحت عنوان:

المحيط العمراني في ظل عدم إحترام أدوات التهيئة

والتعمير بمدينة القبة

دراسة حالة حي لابروفال

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة.....	الاستاذ(ة)
مشرفا و مقررا	جامعة.....	الاستاذ(ة) منصور
مشرف مساعد	جامعة.....	الاستاذ(ة) بن عمرة مصطفى لمين
مناقشا	جامعة.....	الاستاذ (ة)

السنة الجامعية: 2018/2017

# إهداء

الحمد لله الذي هدانا إلى صراطه المستقيم، وأنار دربنا وثبت خطانا، والسلام على نبيه الحبيب  
و خاتم أنبيائه محمد عليه صلواته و سلامه، أما بعد :

إليك يا نبع حناني، ومصدر إلهامي، وسبب و جودي، ودافع نجاحي ...

إلى التي وضعت أحلامها أول أهدافي ...إلى التي هي هبة من الرحمان للناس جميعا ...

إلى التي سقتني ما شئت من فيض الحنان والدفء...

هي من تعب بحملي و فطامي، ومضت تعلمني الكلام، وتروح تعمل باهتمام لهنائي بين الأيام،

هي سر وجودي ... **أمي حفظها الله**

إلى من لا يملك إلى العطاء ولا يعرف إلى النصيحة، إلى الذي قدر العلم حق قدره، إلى من شقي من

أجلي، إليك يا أمل و جودي ... **أبي حفظه الله**

إلى الذين كانوا لي سندا في مشوار حياتي ودراستي إخوتي كل بإسمه .

إلى أصدقائي :

**بن سديد عبدالقادر . دكار فريد . عطيف هشام . شطوح حكيم . احمد حديبي .**

إلى كل من دعمني وساندني خلال هذه المرحلة من قريب أو بعيد أقول لهم شكرا.

إلى كافة طلبة التسيير والتقنيات الحضرية خاصة دفعة.

إليكم جميعا أهدي هذا العمل.

# أميت

فهرس المحتويات

الصفحات	العنوان
.I	الإهداء
.II	الملخص
.III	فهرس المحتويات
.IV	فهرس الجداول
.V	فهرس الأشكال
.VI	فهرس المخططات والخرائط
.VII	مقدمة عامة
.VIII	الإشكالية
.IX	الفرضيات
.X	الهدف من الموضوع
.XI	المنهجية المتبعة
.XII	هيكله البحث
	<b>الفصل الأول : الإطار القانوني للتعمر بالجزائر</b>
06	تمهيد
06	التعريف بأدوات التهيئة والتعمر وتنظيم العمران
06	1-أدوات التهيئة والتعمر
07	1.1. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمر
09	1.2. مخطط شغل الأرض
10	2-شهادات ورخص التعمر
11	2-1 الشهادات
11	2-1-1 شهادة التعمر
13	2. 2-1 شهادة التقسيم
14	2-1-3 شهادة المطابقة
20	2-2 الرخص
20	2-2-1 رخصة التجزئة
23	2-2-2 رخصة البناء
28	2-2-3 رخصة الهدم

30	2-3 المعاملات
30	2-3-1 مؤشر استخدام الأرض
31	الهيئات والمصالح المكلفة بمراقبة العمران
31	1 - المصالح الإدارية
33	2- شرطة التعمير
37	الضوابط القانونية للتخصيصات
38	دفتر الشروط
39	2-المرجل القانونية لإنشاء التخصيصات
39	2-1 تحضير شهادة التعمير
39	2-2 طلب رخصة التجزئة
40	2-3 بيع الحصص للمستفيدين
40	2-4 طلب رخصة البناء
40	2-5 طلب شهادة المطابقة
41	خلاصة الفصل
	<b>الفصل الثاني: دراسة تحليلية لبلدية القبة -حي لابروفال-</b>
42	مقدمة الفصل
43	1. تعريف بلدية القبة
46	1. تحليل الإطار الديمو اقتصادي
46	1.1 مراحل نمو السكان
48	2.1 الدراسة السكانية
49	1.2.1 الكثافة السكانية
52	2. المؤشرات السكنية
52	1. 2 معدل إشغال المسكن
52	2. 2 معدل إشغال الغرفة
53	2-3. التوزيع المجالي للمساكن
54	3. الأنماط السكنية
54	3. 1. النمط الجماعي
55	3. 2. النمط الفردي

57	4. التجهيزات والبنى القاعدية
57	1.4 . التجهيزات
57	1.1.4 التجهيزات التعليمية والتكوينية
61	4. 1. 2 التجهيزات الثقافية
61	4. 1. 3 التجهيزات الصحية
62	4. 1. 4 التجهيزات الإدارية والأمنية
63	4. 1. 5 التجهيزات الدينية
63	4-1. 6 . التجهيزات الرياضية
64	4-1. 7 . التجهيزات التجارية
66	5 . المنشآت القاعدية
66	5.1. شبكة الطرق
67	5. 2. الشبكات التقنية
70	خلاصة
71	<b>II . دراسة تحليلية لحي لابروفال</b>
71	1- موقع مجال الدراسة
71	2- المداخل الرئيسية لحي لابروفال
72	3-أنماط السكن بالحي
72	4- المرافق والتجهيزات
73	5- شبكات التقنية بالحي
74	6. شكل وتقسيم الحصص
77	07. علو المباني بحي لابروفال
77	08- حالة المباني بالحي
79	خلاصة الفصل
	<b>الفصل الثالث : المخالفات العمرانية وعقوباتها بحي لابروفال</b>
80	مقدمة الفصل
81	I. مسار المخالفات العمرانية وعقوباتها في بلدية القبة
82	II. المخالفات العمرانية المرتكبة في حي لابروفال
82	1- دفتر الشروط الخاص بحي لابروفال

84	2-المخالفات العمرانية المرتكبة بالحي.
84	2- 1- البناء دون الحصول على رخصة البناء
84	2-2- المخالفات الناتجة عن عدم مطابقة رخصة البناء ودفتر الشروط
84	2- 3- المخالفات الناتجة عن عدم احترام العلو المرخص به
87	2- 4- التجاوز في معامل الاستيلاء
89	2- 5- التجاوز في معامل شغل الأرض
89	2-6- الاستيلاء على المجالات العمومية
92	2-7- المخالفات الناتجة عن تعديل الواجهة
93	2-8- تحويل الواجهة الأمامية
93	2-9- خلق فتوحات غير مقررة
94	2-10- إخراج الشرفات أكثر من ما هو محدد
95	3- مخالفات عمرانية تخص أشغال البناء
95	3-1 التصريح بفتح ورشة وإنطلاق الأشغال
96	3-2- وضع لافتة مبينة لمراجع رخصة البناء
97	3-3 وضع سياج للورشة
98	3-4 التصريح بإنهاء الأشغال
98	4- حصيلة المخالفات المرتكبة في حي لابروفال
100	III. تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها
100	1- تعاريف عامة
100	2- شروط تحقيق المطابقة أو إتمام الإنجاز
	2-1- الطبيعة القانونية للعقار
102	2-3- احترام قواعد التعمير و مقاييس البناء
103	3- تخصص البناءات و استعمالها
104	4- ربط البناءات بمختلف الشبكات
104	5- نوعية التسوية التي يمكن تطبيقها في حي لابروفال
106	خلاصة الفصل
107	توصيات عامة
109	خاتمة عامة

## فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
46	التطور العددي للسكان خلال السنوات: 2008/1998/1987	01
48	نسبة النشاط وتوزيع السكان المقيمين من الأسر العادية والجماعية البالغين 15 سنة فأكثر حسب الحالة الفردي.	02
49	توزيع الكثافة السكانية بأحياء بلدية القبة.	03
52	معدل إشغال المسكن	04
53	معدل إشغال الغرفة	05
53	توزيع حظيرة السكن الإجمالية للأسر العادية و الجماعية، حالة شغل المسكن ومعدل إشغال المسكن	06
57	الأنماط السكنية لمدينة القبة	07
58	توزيع الابتدائيات ومعدل إشغال القسم بها في بلدية القبة	08
60	المستوى التعليمي ببلدية القبة	09
70	بنية المساكن المشغولة مجهزة بالمرافق	10
72	حالة المساكن بالحي	11
74	كمية التزود بالماء بالحي	12
77	يوضح وضعية البناءات وعددها	13
81	المخالفات العمرانية وقرارات الهدم في بلدية القبة بين 2008 - 2018م	14
89	الاستيلاء على المجالات العمومية الجدول	15
92	حالات تعديل الواجهة	16
99	ملخص للمخالفات العمرانية بالحي	17
105	نوعية التسوية التي يمكن تطبيقها بحي لابروفال	18

### فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخريطة	رقم الخريطة
45	موقع بلدية القبة	01
51	الكثافة السكانية	02
65	التجهيزات ببلدية القبة	03
69	شبكة الطرق ببلدية القبة	04
78	حالة المباني بحي لابروفال	05
86	عدم احترام العلو المرخص به بحي لابروفال	06
88	التجاوز في معامل الاستيلاء	07
91	الاستيلاء على المجالات العمومية	08

### فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
47	مراحل نمو سكان البلدية	01
75	حصص ذات حائط مشترك	02
76	حصص ذات شريط	03
76	حصص فردية	04
90	الاستيلاء على المجالات العمومية	05
92	حالات تغيير الواجهة الشكل	06
96	نسبة التصريح وعدم التصريح بعملية فتح ورشة و إنطلاق الأشغال	07
96	وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء	08
98	وضع سياج للورشة	09
98	التصريح بإنهاء الأشغال	10

## فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
54	نمط جماعي	01
55	سكنات فردية تقليدية	02
56	سكنات فوضوية	03
59	مدرسة دويبي مداني	04
59	متوسطة الأمير خالد	05
59	ثانوية الأخوين حامية	06
60	المدرسة العليا للأساتذة - القبّة -	07
61	مدرسة الموسيقى	08
62	بلدية القبّة	09
63	الملعب البلدي	10
64	مراكز تجارية بن عمر	11
84	إضافة طابق بدون رخصة بناء	12
84	إضافة طابق بدون رخصة بناء	13
85	التجاوز في العلو المرخص به	14
87	التجاوز في معامل الاستيلاء	15
90	إضافة سياج على حساب ممر	16
90	إضافة سياج على حساب ممر	17
93	تحويل الواجهة الأمامية	18
94	انجاز فتوحات مخالفة	19
95	إخراج الشرفة أكثر مما هو مقرر	20
97	عدم وضع الافئة تبين مراجع رخصة البناء	21
97	عدم وضع الافئة تبين مراجع رخصة البناء	22
97	عدم وضع سياج	23

**ملخص:**

عرفت بلدية القبة انتشار كبير لأشكال التوسع خاصة منها التحصيلات التي جاءت ضمن استراتيجيات الدولة لسد الطلب المتزايد على السكن وعلى الرغم من تسطير أطر قانونية تعمل على تنظيم هذه التحصيلات ظهرت عدت تجاوزات ومخالفات أدت إلى تشويه النسيج العمراني لبلدية القبة حيث تهدف هذه الدراسة إلى توضيح مختلف أنواع المخالفات العمرانية المنتشرة في حي لابروفال في بلدية القبة.

مقدمة:

شهدت الجزائر منذ الاستقلال نموا ديمغرافيا كبيرا وسريعا هذا ما أفرز ضرورة إنجاز مشاريع عمرانية تتماشى مع النمو الديمغرافي والذي نتج عنه استهلاك كبير للعقار في كل الاتجاهات، انجر عنه نسيج عمراني يفتقر للانسجام.

حيث عملت السلطات الجزائرية على إتباع عدت سياسات تخطيطية متباينة و متعاقبة تعمل على تنظيم التوسع للمدن الجزائرية، إلا أن معظم هذه السياسات باءت بالفشل في ظل غياب الصرامة في تطبيقها، وهذا ما أدى إلى ظهور نسيج عمراني خليط بين التوسع الحضري المخطط و التوسع العشوائي المخالف لأدوات التعمير حيث كانت أول سياسة عمرانية واضحة المعالم تعمل على مواكبة الطلب المتزايد على السكن في بداية السبعينات، حيث صدر الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20-02-1974 م المتعلق بتوفير الاحتياطات العقارية لصالح البلديات قصد تمكينها من إنجاز مشاريعها السكنية، فظهرت المجموعات السكنية الكبرى من سياسة السكن الاجتماعي إلى التخصيصات وأخيرا السكن الترقوي.

تعتبر التخصيصات من أحد أهم أشكال السياسة العمرانية التي ظهرت في الجزائر منذ بداية السبعينات لمواكبة الطلب المستمر والمتزايد على السكن، ما أعطي الصلاحية المطلقة للأفراد في إنجاز بناياتهم نتج عنه ظهور عدة تجاوزات أدت إلى تشويه المنظر العمراني للمدن، على الرغم من صدور عدة قوانين عملت على تنظيم هذه المجالات الحضرية (تخصيصات) حيث ظهر المرسوم رقم 212/85 المحدد لشروط تقنين حقوق الحصول على السكن و استغلال الأراضي العمومية والخاصة والقانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وبعده المرسوم التنفيذي 07/94 المتعلق بالإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ليملى الفراغ بإنشاء شرطة العمران، إلا أن هذه القوانين لم تصل إلى

تحقيق نسيج عمراني منسجم خال من التجاوزات، فجاء في الأخير القانون 15/08 المتعلق بتسوية ومطابقة البناءات والمرسوم التنفيذي رقم 154/09 المتعلق بإجراءات تنفيذ تصريح مطابقة البناءات، إلا أن تطبيق هذه القوانين ظل سياسة مقررة غير مطبقة.

### الإشكالية:

إن التوسع الكبير الذي عرفته بلدية القبة والذي ظهر في أغلبه على شكل تخصيصات كنمط بناء فردي جديد، نتج عنه عدت تجاوزات ومخالفات عمرانية. أدت إلى تشويه النسيج العمراني للبلدية و الذي أصبح يفتقر لأدني شروط التعمير والبناء من احترام لرخصة البناء وشهادة المطابقة. على الرغم من وضع عدة سياسات للحد من هذه التجاوزات، من قوانين تضبط وتنظم التعمير بالمدن الجزائرية، وهذا ما جعلنا نتطرق إلى الإشكالية التالية:

- ما هي الضوابط القانونية للتعمير؟
- ما هي أنواع وأشكال المخالفات العمرانية الموجودة في مجال الدراسة؟
- ما هي الطرق والأساليب القانونية المعتمدة من طرف مصالح البلدية للحد من هذه المخالفات؟

### الفرضيات

هل حققت مخططات التهيئة العمران الاهداف الرئيسية التي وضعت لاجلها ؟  
هل الادارة المخولة لهامتابعة هذه الادوات والقدرة في التحكم في المجال؟

وللإجابة على هذه التساؤلات تم إتباع المنهجية التالية:

### المنهجية المتبعة:

### 1-مرحلة البحث النظري:

يتم في هذه المرحلة جمع الوثائق والمراجع التي لها علاقة مباشرة بموضوع البحث ومجال الدراسة و تتمثل في مذكرات التخرج بالإضافة إلى الجرائد والوثائق الرسمية وكذا المقالات والمنشورات الوزارية كما يتم في هذه المرحلة الاتصال المباشر بالهيئات والمصالح الإدارية قصد الحصول على الوثائق المساعدة في إنجاز البحث والمتمثلة في:

- ✓ مديرية البناء والتعمير (DUC).
- ✓ بلدية القبة (المصلحة التقنية).
- ✓ شرطة العمران.
- ✓ الديوان الوطني للإحصاء.
- ✓ المركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية (cneru).

## 2- مرحلة العمل الميداني:

حيث يتم في هذه المرحلة الاحتكاك المباشر بمجال الدراسة أين تتم معاينة المجال المبني من حصص مبنية والحصص ذات البني القاعدية واستغلال المعلومات التي تم الحصول عليها ومقارنتها بالواقع والإطار القانوني المسطر لمنطقة الدراسة قصد التعرف على مدى مطابقة المباني لدفتن الشروط ورخصة المطابقة.

## هيكلية المذكرة:

**الفصل الأول:** تم التطرق إلى التعريف بأدوات التهيئة والتعمير وتنظيم العمران ثم التعريف بمختلف الهيئات والمصالح المكلفة بمراقبة العمران وكيفية إنشاء التخصيصات والضوابط القانونية لها. وأخيرا تم التطرق إلى المخالفات العمرانية والعقوبات القانونية المتعلقة بالتعمير.

---

**الفصل الثاني:** وفيه تم التطرق إلى تحليل الإطار العمراني والمعماري لبلدية القبة ومجال الدراسة (حي لابروفال).

**الفصل الثالث:** في هذا الفصل قمنا بمعاينة الإطار العمراني ومقارنته بما جاء في دفتر الشروط ورخصة المطابقة لحي لابروفال كما تم تعيين مختلف المخالفات والتجاوزات المتعلقة بالتعمير، وإعطاء توصيات كرهانات مستقبلية لتحقيق نسيج عمراني منسجم.

تمهيد:

يخضع التوسع العمراني نظريا في المدن الجزائرية إلى معايير وضوابط قانونية والتي تحدد المواصفات العمرانية والمعمارية التي تضمن النمو العقلاني لها بالإضافة لهذا تم تكليف هيئات ومصالح لضبط ومراقبة هذا التوسع.

وعلى الرغم من وجود آليات وهيئات متعددة لتحقيق ذلك إلا أن أغلب المدن تعرف انتشارا كبيرا لبعض التجاوزات والمخالفات العمرانية، ونظرا للأهمية الكبيرة لهذه الآليات في تقييم حجم التجاوزات العمرانية والمعمارية لمجال دراستنا ارتأينا في هذا الفصل التطرق إلى مختلف التشريعات والتنظيمات القانونية والهيئات المكلفة بتطبيقها لاعتبارها المرجع القانوني لقياس مستوى المخالفات والمتمثلة فيما يلي:

- أدوات التهيئة والتعمير وتنظيم العمران.
- الأجهزة المكلفة بمراقبة العمران.
- الضوابط القانونية للتخصيصات.
- المخالفات والعقوبات المتعلقة بالتعمير.

1. التعريف بأدوات التهيئة والتعمير وتنظيم العمران

1- أدوات التهيئة والتعمير:

تشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، وهي تحدد التوجهات الأساسية لتنمية أية مدينة أو بلدية من خلال تحديد خطط معينة تراعى فيها الإمكانيات المحلية لكل مدينة كما تسعى إلى تهيئة الأراضي المتوقعة للتعمير مع مراعاة القوانين

والتنظيمات العمرانية وتحدد، على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد إستعمال مختلف المساحات ووقاية الأراضي الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر وتعيين الأراضي العمرانية وتحقيق التوازنات بين مختلف النشاطات الاجتماعية والاقتصادية ذات المنفعة العامة المتعلقة بالعمران من صناعة، فلاحية وسكن وهي مسيرة بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومراسيمه 177/91 و 178/91 المؤرخين في 28/05/1998<sup>1</sup>.

### 1-1-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير P D A U :

هو أداة للتخطيط والتسيير المجالي والحضري، تحدد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير آخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>2</sup>.

مشمولاته : يشمل هذا المخطط على ما يلي:

- تقرير توجيهي تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم تحليل للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والمناطق المستقبلية لاحتوائها، ويمكن أن يضم بلدية أو مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية وبقرار من الوالي المختص إقليميا.

- تضبط فيه القواعد المطبقة حسب كل منطقة وحسب الأولويات وعليه:

✓ يحدد التحصيل العام للأراضي على تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب كل قطاع.

<sup>1</sup> المادة 10 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير من الجريدة الرسمية رقم 52. ص 654.

<sup>2</sup> المادة 16 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير من الجريدة الرسمية ص 1654.

✓ يحدد مناطق انجاز المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وموقع التجهيزات الكبرى والأساسية.

✓ يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

✓ كما يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كمايلي :القطاعات المعمرة الحالية .

القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات.

قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد في آفاق 20 سنة.

القطاعات الغير قابلة للتعمير .

✓ كما تحدد فيه أيضا الارتفاقات والبناءات الممنوعة، كثافة التعمير، المساحات التي يشمل مخطط

شغل الأراضي، مناطق إنجاز المنشآت الكبرى والمرافق العامة وشروط البناء في المناطق

المحمية.

✓ المستندات البنائية أو المخططات وهو تجسيد تقني لما جاء في المخطط.

#### إجراءات الإعداد والمصادقة:

يحدد الوالي المختص إقليميا في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه و باقتراح من رؤساء

المجالس الشعبية البلدية المعنية بعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة في المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير .

في حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل

الأرض بقرار شرطي من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية.

يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين من مختلف المديريات التنفيذية والغرف التجارية و الفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لعرض مقترحاتهم ورؤيتهم في كل جزئيات هذه الأدوات التي تعتبر مرجعا قانونيا في تسيير المجال الحضري والريفي على حد سواء.

## 1-2 مخطط شغل الأرض P.O.S<sup>1</sup>:

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

مشملا ته:

طبقا للمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه فإن مخطط شغل الأراضي يشمل على الوثائق التالية:

- مذكرة إيضاحية وتقديم، تبرز فيها مطابقة ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي حددها المخطط التوجيهي وبرنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها في شكل لائحة تنظيم.
- نظام يحدد بالتفصيل حقوق البناء وكيفية استخدام الأرض بالنسبة لكل منطقة ويضبط فيه الشكل الحضري أو العمراني وتحدد الشوارع و الارتفاعات والأحياء والحد الأدنى والأقصى للبناء المسموح به في المتر المربع والمتر المكعب الحجمي والقواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي إلى غير ذلك.

<sup>1</sup> المادة 31 من القانون 90 - 29 المؤرخ في 01 - 12 - 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير من الجريدة الرسمية رقم 52، ص 1656

- المستندات البيانية والمخططات الطبوغرافية والخرائط تبين المنافذ، الطرق، وصول الشبكات إليها، موقع المباني، ارتفاعها، مواقف السيارات وهي تجسيد تقني لما تضمنه النظام من قواعد وأحكام بمختلف المقاييس.

### إجراءات الإعداد والمصادقة:

تتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يغطي بلديتين أو عدة بلديات يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة ستين يوما.

يوضع مخطط شغل الأرض المصادق عليه تحت تصرف الجمهور ويصبح فاقد المفعول بعد ستين يوما من وضعه تحت تصرفه.

### 2-شهادات و رخص التعمير:

لقد نص القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على وجوب توفر شهادات ورخص مسبقة تمكن الإدارة من الاطلاع بمهمتها الرقابية وكذا الإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية كما أنه لا بد من الحصول عليها قبل الشروع في أي بناء أو إحداث تغيير فيه أو هدمه وضبطت إجراءاتها و كفاءات الحصول عليها بالمواد 50 - 72 منه وكذا المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، وهي عبارة عن وثائق ومستندات إدارية تمنحها الجهات الإدارية

المختصة وتجسد الرقابة القبلية وحتى البعدية فيما يخص شهادة المطابقة أو تعطي معلومات حول شروط البناء أو ارتفاعاته في عقار ما وتتمثل هذه الشهادات والرخص فيما يلي:

## 2-1 الشهادات :

وهي وثيقة مسلمة من طرف المجلس الشعبي البلدي لكل شخص مادي أو معنوي ذو صبغة جماعية أو فردية والتي من خلالها تحدد الحقوق الخاصة للبناء والمرتفعات القديمة أو الحديثة وكذا الالتزامات والشروط اللازمة لإنجاز مشروع على أرض وهي:

### 2-1-1 شهادة التعمير<sup>1</sup>:

**تعريف:** هي تلك الوثيقة الإدارية التي تبين حقوق البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية حسب المواد 2و6 في المرسوم التنفيذي 91 /176 حيث تبين:

- . أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- . الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية كتوقعات نزع الملكية.
- . الارتفاقات الإدارية الأخرى لاسيما منع البناء أو تحديده.
- . خدمة القطع الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.

### شروط منح شهادة التعمير:

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

- موضوع الطلب.
- اسم مالك الأرض.

<sup>1</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91 -176 المؤرخ في 28-05-1991 من الجريدة الرسمية رقم 26 ص1.963

- العنوان المساحة، و المراجع المساحية إن وجدت.
- تصميم حول الوضعية.
- تصميم للأرض معد حسب الشغل الملائم.
- يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي ويدرس هذا الطلب وتسلم الشهادة حسب أشكال منح رخصة البناء.
- تبلغ خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب.
- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على الأرضية والأحكام التقنية الخاصة الأخرى.
- إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقع.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوع على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية المشروع على القطعة الأرضية

ولا سيما:

- ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض.
- حركات التربة (انزلاق، انهيار، انسياب الطين، ارتصاص، تمييع، سقوط الحجارة) الأراضي المعرضة للفيضانات.
- الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة أو قنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة.
- ويمكن لصاحب التعمير عند عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الأجل المطلوبة التقدم بطعن سلم أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية.
- تحدد مدة صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ.

أهميتها:

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

2-1-2 شهادة التقسيم:

**تعريف:** هي الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ودون تغيير في حقوق البناء أو الارتفاعات المفروضة عليها، ولا تصلح كشهادة للتعمير حسب المواد 32/26 من المرسوم التنفيذي 176/91.

شروط منح شهادة التقسيم:

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

ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه إما بنسخة من عقد الملكية أو بالتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

**ملف شهادة التقسيم:** يشمل الوثائق التالية:

• تصميم للموقع يعد على السلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الواجهة، شبكات الخدمة، مع

بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

• التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات التالية:

➤ حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

➤ مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحات الأرضية والمساحات الإجمالية للأرضية

والمساحات المبنية من الأرضية.

➤ بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك.

➤ اقتراح تقسيم المساحة المبنية.

➤ تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

- يحضر الطلب في 05 نسخ ويودع بأمانة رئيس المجلس الشعبي البلدي وتسلم طبقا للأشكال المقررة بخصوص رخصة التجزئة وخلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.
- وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.

### 2-1-3 شهادة المطابقة<sup>1</sup>:

**تعريف:** تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال التهيئة التي يتكفل بها، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وهذا تطبيقا للقانون رقم: 08-15 المؤرخ في رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابق البناء وإتمام إنجازها.

- يتعين على الملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بنائاتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008م أن يسرح والى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بنائاتهم.

<sup>1</sup> القانون 08-15 المؤرخ في 20 أوت 2008 م يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها العدد 44 ص 19

• يجب أن يسحب المصرح استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية يعد التصريح في خمس نسخ طبقا لاستمارة النموذج المرفق بملحق هذا المرسوم.

• تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني طلب - على زيادة على عناصر المعلومات المنصوص عليها في أحكام المادة 25 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008م، يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البناءات لملف يحتوي على ما يلي:

عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام حسب المادة 19 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008م:

فيما يخص البناية الغير متممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- ✓ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- ✓ بيان للأشغال المجمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.
- ✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.
- ✓ أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا للأحكام المادة 29 من القانون رقم 15 /08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008م.

فيما يخص للبناية الغير متممة والغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة

- ✓ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- ✓ مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.
- ✓ وثائق بيانية ومكتوبة يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليه التدخلات.

- ✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءية.
- ✓ أجل إتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد طبقاً للأحكام المادة 29 من القانون رقم 15 /08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008م.
- متممة وغير مطابقة لرخص البناء المسلمة كما جاء في المادة 20 من القانون رقم 15 /08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008م.
- ✓ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- ✓ مخطط الكتلة للبناءية كما اكتملت بسلم 1/500.
- ✓ المخططات لكل الواجهات لكل طابق كما اكتملت بسلم 1/50.
- ✓ مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
- ✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءية.
- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية لبناءية متممة وغير حائزة على رخصة البناء كما جاء في المادة 21 من القانون رقم 15 /08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008م.
- ✓ وثائق بيانية ومكتوبة ومخططات الهندسة المدنية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.
- ✓ بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.
- ✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءية.

عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة وغير حائزة على رخصة البناء كما جاء في المادة 22 من القانون رقم 08 / 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008م.

✓ الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء تبين الأجزاء الباقي انجازها المعدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

✓ أجل إتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008م

✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء.

• يودع التصريح لتحقيق مطابقة بناية مرفقا حسب الحالة المذكورة في المادة 04 من القانون لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع و هوية المصرح.

• يدون التصريح بمطابقة البناية في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً.

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

• يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوموا بزيارة البناية خلال ثمانية أيام التي تلي إيداع التصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصرح.

- ويحررون في هذا الشأن محضر عدم مطابقة البناء الذي تبين فيه بصفة دقيقة حالتها أو مكان وجودها وما يجاورها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناءة.
- يلحق النموذج الخاص بمحضر عدم المطابقة بهذا المرسوم إذا لم تتوقف الأشغال فورا في حالة عدم الإتمام يجب على الأعوان غلق الورشة.
- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع نسخ من الصريح مرفوقة بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء للولاية في خلال الخمسة عشرة يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته.
- تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعي مدى مطابقة المشروع ومع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- ويؤخذ الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناء أو البناءة المبرمجة وانسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار في هذا الشأن، نظرا لقواعد التعمير وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في الأماكن المعنية وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.
- كما تراعى الدراسة احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية وكذلك فيما يخص حماية المحيط والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.
- تقوم مديرية التعمير والبناء المكلفة بدراسة التصريح بجمع الموافقات والآراء من:
  - المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية.

➤ مصالح الحماية فيما يخص البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وعلى العموم كل البنايات التي تستقبل الجمهور وكذلك البنايات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق.

➤ مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به.

➤ مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 9029- المؤرخ في 01-12-1990 م.

• يجب على مصالح الدولة التي تمت استشارتها طبقاً للمادة 11 أن ترسل في جميع الحالات موافقتها ورأيها في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها.

• تعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقته على الطلب.

• يجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفاً يلحق بطلب الرأي.

• تشكل مديرية التعمير والبناء ملفاً لكل طلب تحقيق للمطابقة يحتوي على:

○ التصريح كما تقدم به المصالح.

○ محضر المعاينة والرأي المعطى لمصالح التعمير التابعة للبلدية.

○ الرأي المعطى لمصالح الدولة التي تمت استشارتها.

○ رأي مديرية التعمير والبناء.

• يجب أن يدون كل ملف في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير والبناء ويودع في طرفها لدى

الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبحث في طلبات تحقيق المطابقة وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من

تاريخ.

2-2 الرخص:

هي التصاريح المسلمة من طرف المجلس الشعبي البلدي لكل شخص مادي أو معنوي ذو صيغة جماعية أو فردية لتنفيذ أي كتلة من الأشغال محدد بواسطة ملف تنفيذي للمشروع.

1-2-2 رخصة التجزئة<sup>1</sup>:

**تعريف:** هي تلك الوثيقة الإدارية التي تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها والتي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة، وتنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة .

وعليه فإنه تبدو أوجه الاختلاف بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم من حيث أمرين :

- أن شهادة التقسيم تخص إمكانية تقسيم ملكية العقارات المبنية بينما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.
- أن شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار ولا تصلح كشهادة للتعمير بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزئيين أو أكثر قصداً لإنجاز بنايات
- جديدة وتنشئ بالنسبة لكل قطعة بناء حقوق بناء جديدة، حسب ما تبينه المادتين 58/57 من القانون 29-90، المؤرخ في 01/12/1990 .

**شروط تسليم رخصة التجزئة:**

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

المعني طلبه بما يلي:

<sup>1</sup>المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 م من الجريدة الرسمية العدد 26 ص 94.

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

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:
  - ✓ حدود القطع الأرضية ومساحتها.
  - ✓ منحنيات التسوية وسطح التسوية، مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية مع رسم شبكة الطرق وقنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب ومياه الحريق، وصرف المياه وكذلك شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.
- موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البناية الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

مذكرة التدابير:

طرق المعالجة المخصصة لتتقية المياه المترسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية بالصحة المضرة العمومية، تحديد مستوي الضجيج وانبعث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.

مذكرة البيانات:

- قائمة القطع الأرضية المجزئة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل و كفاءات تلبيتها.
- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.
- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات ولتهيئة المقررة انجازها.
- دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقره الوزير المكلف بالتعمير يحدد الالتزامات و الارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.
- يودع الطلب في 05 نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويرفق بتصميم للموقع وهياكله القاعدية والتصاميم ومذكرات تبين طرق حماية البيئة وبرنامج الأشغال ودفتر للشروط يقرر نموذج الوزير المكلف بالتعمير مع خضوع ذلك لاستشارة المصالح المختصة.

قبول طلب التجزئة:

يبدأ فيه في غضون ثلاثة أشهر أو الأربعة الموالية لتاريخ إيداعه ويكون إصدارها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو باعتباره ممثلاً للدولة وكذا الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالات ويحدد هذا القرار التوجيهات التي يتكفل بإنجازها صاحب الطلب وأشغال التهيئة المقررة وأجلها كما يضبط الإجراءات و ارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأرض المجزأة طبقاً للنص المادة 23 من المرسوم 176/91.

- يوضع قرار التجزئة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، شهر القرار من قبل الجهة الإدارية المختصة وعلى نفقة صاحب الطلب بمكتب المحافظة العقارية خلال أجل شهر من تاريخ الإعلان عنه وطبقاً للقواعد العامة للشهر العقاري طبقاً للنص المادة 6/23 من المرسوم التنفيذي أعلاه.
- وتحدد مدة صلاحيتها ب: 3 سنوات تحت طائلة الإلغاء ويمكن تقسيم الأشغال إلى مراحل طبقاً للنص المادة 24 من المرسوم .

### رفض طلب رخصة التجزئة:

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

### 2-2-2 رخصة البناء<sup>1</sup>:

إن قانون 29-90 لم يعرف رخصة البناء وإنما اكتفى بذكر على أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك كما حدد أعمال البناء الخاضعة إليها مما يتحتم علينا الرجوع إلى الفقه من أجل وضع تعريف دقيق لها فوجدنا أنه هناك من يعرفها على أنها:

<sup>1</sup>المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 م من الجريدة الرسمية العدد 26 ص968

➤ ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه. كما عرفت على أنها عبارة عن إذن أو ترخيص إداري لا نجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه الجدران الإحاطة أداء أو أي تعديل في البناية يتعلق بالمظهر الخارجي.

➤ كما أعطى لها التعريف هي الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم.

ومهما تعددت التعريفات الفقهية، فإنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايته الأصلية أن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وباستعمال الأرض وما تقتضيه من صرامة وحزم في ذلك، طبقاً للنص المادة 50 من قانون 29-90 والمراسيم المطبقة له.

#### أ - الحق في الحصول على رخصة البناء:

تنص المواد 50 من القانون 29-90 على أن حق البناء مرتبطاً بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض وعلى ذلك فإن الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض وأن حق الملكية قد تكفل الدستور بحمايتها وضمانها، إلا أنه فإن هذا الحق هو مقيد ومرهون بمدى احترام المعنى للقواعد القانونية والتنظيمية.

وأن هذه القواعد و الميكانيزمات لن تكون عائقا أو حائلا أمام الاستثمارات فقط بل أن هذه القواعد لممارسة حق البناء عليها الاستجابة للتضخم السكاني الكبير والطلب المتزايد على الأراضي العمرانية وعليه فمتى كان طلب رخصة البناء مستوفيا لكافة المستندات والوثائق و البيانات اللازمة المطلوبة ومتى كانت الأشغال المراد القيام بها مطابقة ومنسجمة مع القواعد والتقنيات العامة المعمول بها في مجال البناء و لا سيما احترام أدوات التهيئة والتعمير ومخططاتها ينشأ للمعني و يترتب له الحق في البناء وتقوم الجهة الإدارية المختصة بقبول الطلب والموافقة عليه وبذلك تمنح رخصة البناء لكي يقوم المستفيد بمباشرة أشغال البناء.

من هنا فإن سلطة الجهة الإدارية في إعطاء تراخيص البناء فهي سلطة مقيدة بأحكام القانون ولا يجوز لها مخالفتها أو الخروج عليها بصفة تحكيمية إنما يكون رفض تسليم الرخصة إلا لأسباب الموضوعية المبينة من أحكام هذه القوانين والتنظيمات طبقا لنصوص المواد 62 من القانون 90-29.

كما أشار لتلك الأسباب صراحة المرسوم التنفيذي 91-175 و 91-176 والتي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في رفض رخصة البناء. كما يشترط القانون أن يكون قرار الرخص مسببا تسببيا كافيا ويمكن لمن يهمله الأمر أن يطعن في القرار أمام القضاء المختص الذي له أن يطلع على مدى جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الإدارة في رفضها والأسباب التي تعود بعدم احترام شكلية معينة من طرف الطالب للرخصة.

وعليه يمكن القول إنه إذا توفرت في الأشغال البناء المراد القيام بها جميع الشروط الموضوعية المبينة أعلاه وكذا الشروط الإجرائية المتعلقة بشكل الطلب وإجراءاته ينشأ للمعني الحق في البناء بمفهوم المادة 50 المذكورة أعلاه وما على الإدارة إلا الاستجابة لطلبه كقاعدة عامة أو وضعها لشروط أو تحفظات أو التزامات كحد أدنى تخفيفا لتلك الصرامة كما سنبينه أدناه ويصبح منح رخصة البناء حينئذ حقا وليس امتيازًا.

ب -القوانين والأحكام التي تمنح فيها رخص البناء:

لقد حدد قانون التهيئة والتعمير 90-29 والمرسوم التنفيذي 91-176 الشروط الخاصة بطالب الرخصة والأعمال البناء المعنية بالترخيص وشكل إيداع الطلب وإجراءاته وما يجب أن يحتويه من وثائق وكذا الجهات الإدارية المختصة في البدء في طلب رخصة البناء وتسليمها وهو ما سنتعرض له في النقاط الآتية:

ج - البنايات المعفاة من الحصول على رخصة البناء:

لقد تضمنت المادة 53 من قانون 90/29 استثناء على إلزامية الحصول على رخصة البناء وهي البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، إذ تنص على ما يلي:

لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية التنظيمية في مجال التعمير والبناء وهذا نظرا لما يتطلبه هذا القطاع من سرية.

د- شروط تسليم رخصة البناء:

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

إن تحديد وثائق ملف طلب رخصة البناء مسألة أحالها القانون 90/29 على المرسوم 176.91 بمقتضى المادة 52 منه وعالجها هذا الأخير في المادتان 35.34 منه، الهدف منها من أن المشروع البناء لا يخالف قواعد كالعمران وقواعد حماية البيئة من خلال وثائق محددة تعد وتؤشر لزوما من قبل مهندس معماري معتمد.

يجب أن يتقدم صاحب الطلب بدعم طلبه بالوثائق التالية:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1990.
- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء.

يرفق طلب البناء بملف يشمل على الوثائق حسب المرسوم التنفيذي رقم 2006-03 المؤرخ في 07 يناير 2006 على ما يلي:

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن عن تحديد قطعة الأرض.
- مخطط كتلة البناءات والتهيئة على سلم 1/200 أو 1/500 وتشمل على البناءات التالية:
  - حدود القطعة الأرضية ومساحاتها وتوجيهها ورسم الأنسجة عند الاقتضاء.
  - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطعة التخطيطية للقطعة الأرض.
  - نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
  - ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو الغير المنية.
  - المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
  - بيان شبكات القابلة للاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

➤ تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة.

#### و - التحضير والتسليم:

تقوم مديرية التعمير والبناء على مستوي المناطق الحضرية بتسليم أو رفض طلب رخصة البناء بعد دراسة من طرف لجنة متخصصة ومتعددة الأطراف وتمثل كل من:

- المجلس الشعبي البلدي.
- مديرية التعمير والبناء وباقي المصالح الحكومية الأخرى المعنية بالأمر.

تسلم رخصة البناء مقابل شروط لها علاقة بتحديد مقاييس البناء شكلا ومضمونا وتحديد ارتفاع واستعمال البناء بعد الإنجاز، ومدة الإنجاز كما يشترط في صاحب المشروع أن يعلق لافتة بورشة البناء يدون فوقها بعض المعلومات الرئيسية بخط وأضح لتسهيل عملية المراقبة والمتابعة المعمارية للبناء وتكون اللافتة في مكان يسهل قراءتها ورؤيتها وتحدد مدة صلاحية رخصة البناء بثلاث 03 سنوات.

#### 2-2-3 رخصة الهدم<sup>1</sup>:

**تعريف:** هي الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة وسواء 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.

<sup>1</sup> المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 م من الجريدة الرسمية العدد 26 ص 968

شروط تسليم رخصة الهدم:

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

• طلب رخصة الهدم والتوقيع عليها من مالك البناية الآيلة للهدم مرفقة بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.

• نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعينة.

• الملف المرفق بطلب الهدم يشمل ما يلي:

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

✓ تصميم الكتلة يعد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للهدم، أو المعدة للحفاظ 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.

حالة القبول:

طبقا للمادة 66 المرسوم 91-176 لا يمكن رفض منح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة

الوحيدة لوضع لانهييار البناية وتسلم رخصة الهدم في شكل قرار صادر من قبل رئيس المجلس الشعبي

البلدي بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والمصالح الأخرى ولا يمكن

للمعني البدء في أشغال الهدم إلا بعد فوات 20 يوم من تاريخ الحصول عليها وبعد إعداد تصريح بفتح

الورشة وتصبح رخصة الهدم لاغية ومنقضية في الحالات الآتية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات.
- إذا توقفت خلال 3 سنوات الموالية.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار قضائي.

## 2-3 المعاملات:

### 2-3-1 مؤشر استخدام الأرض COS:

هو العلاقة بين مجموع المساحات السطحية خارج البناء الصافية على المساحة العقارية وهو الوحيد من نوعه الذي يأخذ بعين الاعتبار علو البناءات ونعرف المساحة السطحية خارج البناء la surface des planches، على أنها المساحة الكلية التي تحسب من خارج الجدران سواء كانت ذات توسع أفقي أو عمودي فإذا كانت المساحة المبنية أرضية. فان المساحة السطحية تساوي مساحة الاستحواذ وتنقسم إلى نوعين:

- المساحة خارج البناء الصافية وهي المساحة الإجمالية تحذف منها جميع المساحات الغير مستخدمة في الأغراض السكنية بما فيها الشبكات.
- المساحة خارج البناء الإجمالي هي مجموع المساحات السطحية بما في ذلك المساحات المخصصة لأغراض أخرى غير السكنية زائد المساحة المستحوذ عليها من طرف الشبكات بالإضافة إلى السرداب الشرفات و المقصورات.

### 2-3-2 معامل الاستيلاء على الأرض CES :

هي العلاقة بين المساحة المبنية والمساحة العقارية المخصصة للبناء سواء كانت بناية أو حي، ويطبق هذا المؤشر على البناءات الفردية دون مراعاة علوها.

المساحة المبنية/المساحة العقارية = CES .

## II. الهيئات والمصالح المكلفة بمراقبة العمران<sup>1</sup>:

### تمهيد:

نصت المادة 73 من قانون 29/90 ضمن القسم الخاص بالمراقبة على أنه يمكن الوالي

أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البناءات الجاري

تشبيدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة

بالبناء، وعليه يتضح من خلال هذه المادة أن هيئات الرقابة البعدية في مجال العمران هي نوعان :

- الأجهزة الإدارية وهي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني والصحة العامة.
- شرطة التعمير والمتمثلة في الموظفين المحلفين والمؤهلين للتقصي والبحث عن المخالفات في مجال البناء والهندسة المعمارية.

### 1- المصالح الإدارية:

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده وصيانتها وحق

مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقتها ذلك وانسجامه مع مختلف القوانين والتنظيمات

والقواعد المعمول بها في هذا المجال وإصدار القرارات الإدارية واللوائح لضمان ذلك وهي:

### 1-1-الولاية :الوالي والمجلس الشعبي الولائي حسب القانون الولاية 09/90 المؤرخ في 07/04/1990.

<sup>1</sup>المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ الموافق ل 28 مايو 1991م الذي يهدف الى تحديد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير. + القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير

الولاية هي الجماعة العمومية الإقليمية وتمثل قاعدة اللامركزية في التسيير أن الوالي هو ممثل الدولة ومندوب الحكومة على مستوى الولاية كما أن المجلس الشعبي الولائي هو المجلس المنتخب وهيئة المداولة فيها وعليه فإنهما يلعبان دورا أساسيا في مجال التهيئة والتعمير عن طريق المصالح التقنية وكذا مديرية التهيئة والتعمير أو عن طريق اللجان المشكّلة لهذا الغرض.

## 1-2 البلدية: المجلس الشعبي البلدي -رئيسه -حسب القانون البلدية 08/90 المؤرخ في 1990/04/07

البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية ومكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية فإن المجلس الشعبي البلدي يشكل كذلك من بين أعضائه لجانا دائمة أو مؤقتة منها لجنة التهيئة العمرانية والتعمير بموجب مداولة ويرأس اللجنة منتخب بلدي وله أن يستعين بأي شخص يستطيع بحكم اختصاصه تقديم معلومات مفيدة لأشغال اللجنة وكذا إعداد التقارير المناسبة وعرضها للتداول.

أما رئيس المجلس الشعبي البلدي وهو الهيئة التنفيذية فإنه يكلف بتنفيذ مداولات المجلس الشعبي البلدي وعليه فإنه يطلع بالمهام الآتية:

- يتولى رئيس البلدية في إطار المحافظة على النظام العام العمراني، السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير وتسليم رخص البناء أو تجزئة العقارات وقسمتها أو هدمها عندما يكون مختصا بذلك بموجب القوانين.
- السهر على نظافة العمارات وسهولة السير في الشوارع والمساحات والطرق العمومية.
- على البلدية أن تتزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها.
- على البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات.

- تتحمل البلدية في إطار حماية التراث العمراني مسؤولية حماية الطابع الجمالي والمعماري وكذا المحافظة على المواقع الطبيعية والآثار نظرا لقيمتها التاريخية والجمالية.
- تعمل على مراقبة ومتابعة كل أصحاب المبادرات العمرانية ومدى مطابقتها أعمالهم مع التعليمات والقواعد العمرانية وكل المعطيات الخاصة بالعملية المزمع القيام بها
- وتشرط الموافقة القبلية للمجلس الشعبي من أجل إنشاء أية مشروع على تراب البلدية يتضمن مخاطر من شأنها الأضرار على البيئة.

### 1-3 مديرية التعمير والبناء:

هي هيئة ولائية من هيئات ... ينحصر دورها في الإشراف الفني على عمليات التعمير والبناء باعتبارها هيئة تقنية وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 141980-07- وتعتبر هيئة وصايا لها فروعها على المستوى المحلي ولها كامل الصلاحيات فيما يتعلق بالملفات التقنية لمشاريع التعمير والبناء والمصادقة عليها.

2-شرطة التعمير: والتمثلة في الموظفين المحلفين والمؤهلين للتقصي والبحث عن المخالفات في مجال البناء والهندسة المعمارية وهي:

### 2-1 المفتشية العامة للعمارة والبناء:

تطبيقا لأحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 180 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق لأول يوليو سنة 2008, يهدف هذا المرسوم إلى تحديد مهام المفتشية العامة للعمارة والبناء وتنظيمها وعملها, التي تدعى في صلب النص (المفتشية العامة) .

تكلف المفتشية العامة بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني، وبهذه الصفة تتولى القيام بالمهام التالية:

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.
- القيام دورياً بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.
- اقتراح كل إجراء قانوني كان أو مادياً من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران.
- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- القيام في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة.
- التسيير على المستوى المركزي البطاقية الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به، ونشر محتواها سنوياً للجمهور.

## 2-2 المفتشية الجهوية:

تنشأ طبقاً للتوزيع الإقليمي المنصوص عليه، مفتشية جهوية للعمران والبناء التي تدعى في صلب

النص المفتشية الجهوية.

✓ المفتشية الجهوية هي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.

✓ المفتشية الجهوية هي جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.

✓ تكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء، بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني.

وبهذه الصفة تتولى القيام بالمهام الآتية:

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال البناء والعمران.
- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها.
- تقوم دوريا بأعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء.
- تقوم بتصور وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصه بالاتصال بالهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية.
- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها.
- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها.
- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل.

- تطور الإعلام وتقوم بتحسيس المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها.

تنظم المفتشية الجهوية في المصالح الثلاثة الآتية:

- ✓ مصلحة البرمجة ومتابعة وتقييم المراقبة.
- ✓ مصلحة التحقيقات ومتابعة أنشطة مديريات العمران والبناء.
- ✓ مصلحة الإدارة والوسائل.

يتم تنظيم كل مصلحة في ثلاث مكاتب على الأكثر.

## 2-3 شرطة العمران:

### مهام شرطة العمران:

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

- فرض رخص البناء لكل أشكال البناء.
- السهر على جمال المدن والتجمعات والأحياء
- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني و حماية البيئة.
- منع كل أشكال البناء الفوضوي.
- السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية
- تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي.
- السهر على احترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البناءات وفتح

الورشات.

• محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية، والاحتلال اللاشعري للأراضي والطريق العمومي، أو تحويل العقار ذو الاستعمال السكني أو التجاري بتوخي الحيطة والحذر الدائم وتقديم الإغذارات للمخالفين.

• السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة.

• تنظيم حملات تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام

• تمارس وحدات شرطة العمران وحماية البيئة نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة (البلدية، الولاية).

• في حالة تسجيل مخالفة في مجال العمران، يتعين على العون المؤهل تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس لشعبي البلدي والوالي المختصين.

• في حالة المخالفات التي تقتضي معارف تقنية خاصة، يجب على عناصر الشرطة الاستعانة بموظفين من ذوي الاختصاص.

من جهة أخرى تقوم هذه الوحدات بمد يد المساعدة للمصالح التقنية التابعة لمصالح الجماعات المحلية بوضع التشكيلات الأمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية أو القضائية، التي يمكن أن تؤدي إلى الإخلال بالنظام العام.

III. : الضوابط القانونية للتخصيصات:

تمهيد:

للتخصيصات قاعدة قانونية خاصة بها والمنصوص عليها في عدة نصوص قانونية والمعمول بها في إنشاء التخصيصات وهي القانون رقم 90-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير،

والمرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفاءات تحضير رخصة التجزئة وشهادة المطابقة.

وإسنادا على القوانين الصادرة بعد 1990 والمذكور أعلاه تم حصر أهم الأدوات القانونية للتحصيلات وإجراءاتها اللازمة فيما يلي:

### 1- دفتر الشروط:

من بين الشروط اللازمة لإنشاء التحصيل توفير دفتر الشروط الخاص به والذي يحدد:

- الالتزامات والاتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة و كذا الشروط التي تنجز بموجبها المباني.
- تنظيم الملكيات والمساحات الخضراء و الأسيجة .

ويعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، وينجز دفتر الشروط من طرف الهيئة المختصة بالتحصيل ويصادق عليه من طرف السلطات المعنية عند تقديم رخصة التحصيل (التجزئة)، ومن الضروري تطبيق أحكام هذا الدفتر من طرف الهيئة صاحبة المشروع أو من طرف المستفدين اللاحقين<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> وشتاني بثينة، المخلفات والعقوبات الخاصة برخصة البناء كرهان مستقبلي حالة تحصيل بو الصوف وحالة الكاليتوس، مذكرة التخرج لنيل شهادة مهندس دولة تسيير المدن ص 26

## 2-المرحل القانونية لإنشاء التحصيصات:

لإنشاء أي تحصيل لا بد من المرور على سلسلة من النصوص القانونية تقوم بها الهيئة المكلفة بإنجاز التحصيل وذلك بتحرير مجموعة من الشهادات والرخص المسيرة بموجب القانون والمراسيم، والتي تمر بالمرحل التالية:

### 1-2 تحضير شهادة التعمير:

وهي المرحلة الأولى لابد من تحضيرها إلزاميا قبل القيام بعملية تجزئة، وتقوم بتحضيرها الهيئة الكلفة بالتحصيل عن طريق إبداع طلب محتواه:

- ملف إداري.
- ملف تخطيطي (وثائق بيانية).

محتوى الملفين محدد من طرف السلطات المعنية، ويوضع على مستوى المصالح المعنية بعد دراسته جيدا يكون قرار رفض ومنع هذه الشهادة وعند القبول تأتي المرحلة الثانية

2-2 طلب رخصة التجزئة (رخصة التحصيل): وهي المرحلة الثانية، تسلم بطلب من السلطات المكلفة بالتحصيل عن طريق أداء ملف إداري محتواه:

- ملف إداري.

- ملف تخطيطي.

محتوى الملفين محدد من طرف السلطات المعنية ويوضع المصالح المعنية وبعد دراسته بالتشاور مع عدة هيئات يبلغ القرار الرسمي بالقبول أو الرفض من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإذا كان الرد بالقبول تشرع الهيئة المكلفة بالتحصيل مباشرة في أعمال التهيئة حسب الشروط المنصوص عليها في رخصة لتأتي المرحلة الثالثة.

## 2-3 بيع الحصص للمستفيدين:

تبدأ الهيئة المكلفة بالتحصيل ببيع الحصص عن طريق عقد قانوني وذلك بعد الحصول على شهادة المطابقة وبهذا تنتهي مهمة الهيئة المكلفة بالتحصيل ليأتي دور المستفيدين من هذه الحصص ببناء بنايات مطابقة للتعليمات المحددة في كل دفتر شروط ورخصة بناء.

## 2-4 طلب رخصة البناء:

تقدم بطلب من صاحب الحصة أو المرقي عن طريق ملف يحتوي:

- ملف إداري.

- ملف تخطيطي.

ملفه محدد من طرف السلطات المعنية والتي تحدد القبول أو الرفض ففي حالة القبول يشرع المستفيد بعملية البناء.

## 2-5 طلب شهادة المطابقة:

وهي المرحلة الأخيرة لإنشاء التحصيل، حيث يتقدم المستفيد بطلب شهادة المطابقة بعد الانتهاء

من البناء وسلم يعد معاينة الأشغال من طرف المراقبين ومطابقتها لملف رخصة البناء.

خلاصة الفصل:

يخضع التوسع العمراني للمدن الجزائرية نظريا إلى ضوابط قانونية تعمل على خلق مجال عمراني منسجم، حيث تتمثل هذه الضوابط في أدوات التهيئة والتعمير التي تعتبر نص قانوني إداري وتقني يضبط عملية التعمير في حين تقوم مختلف الشهادات والرخص على تنظيم هذه العمليات وذلك قصد إعطاء منظر جمالي للمدينة الجزائرية، غير أن المواطن الجزائري لا يلتزم للقوانين من جهة ويجهل البعض الآخر للقانون من جهة أخرى هذا ما أدى إلى ظهور العديد من التجاوزات والمخالفات العمرانية، كما ساهم التساهل من طرف الهيئات المكلفة بالتعمير في هذا الانتشار الكبير، وتعود أسبابه إلى سرعة نمو المدن الناتج عن الطلب المتزايد على السكن .

على الرغم من أن المشرع الجزائري قام بتحديد المخالفات العمرانية وعقوباتها وعمل على تسخير الإمكانيات البشرية المؤهلة لمتابعة المخالفات والمتمثلة في الأعوان التقنيين التابعين للمصالح التقنية للبلدية وشرطة العمران إلا أن هذا وذلك لم يحد في الاستمرار من تفشي المخالفات العمرانية في جميع التحصينات في الجزائر بنسب متفاوتة وهذا ما دفعنا إلى محاولة إبراز الأطر القانونية المنظمة للتعمير، والهيئات العاملة عليها.

**مقدمة الفصل:**

عرفت بلدية القبة كباقي المدن الجزائرية توسعا عمرانيا معتبرا، وذلك عبر جميع المراحل التي مرت بها ،ففي البداية (مرحلة بعد الاستقلال) كان النمو خاضعا للنمو الديمغرافي وعلى شكل نقطي،إنما وبعد مرحلة النزوح الريفي الكبير الذي عرفته بلدية القبة في فترة ألامن ( 1990-2000) فقد خضع التوسع إلى سياسة التخصيصات لبناء السكن الفردي الذي عرفته الجزائر منذ بداية السبعينات،والذي جاء للحد من الطلب المتزايد على السكن، وقد تم تنظيمه بقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير هذا ما يعطينا نظرة شاملة للنسيج العمراني لبلدية القبة ، لذا سنتطرق في هذا الفصل إلى التحليل العمراني لبلدية القبة ومنطقة الدراسة (حي لابروفال) .

**1. تعريف بلدية القبة:**

ترجع تسمية القبة إلى لفظ "قبة" والتي تعني ذلك المرتفع الذي يعتلي سطح أو سقف مبنى ويأتي أصل اللفظ نسبة إلى المرابطون الذين كانوا يضعون قبة أو صومعة فوق كل بناء خاص بهم، وكانت مدينة القبة إبان الحكم العثماني في الجزائر تحت حكم "الداي الحاج باشا" الذي بنى مسجدا كبيرا على طراز و هندسة معمارية جد رائعة سنة 1545 تحتل قبة مرتفعة ومن هنا يأتي أصل تسمية بلدية القبة.

وبعد تأسيس بلدية القبة سنة 1836 أصبحت مركزا للتبشير المسيحي حيث اخدت الأراضي المحايدة لها لبناء كاتدرائية في 1851 والجزء المتبقي منها خصص لبناء كنيسة، وجزء آخر من أراضي القبة القديمة خصص لتأسيس أول مدرسة للمعمرين سنة 1841 وبعد الاستقلال استرجع السكان الأصليين منازلهم وأراضيهم وأملاكهم.

**- تأسيس بلدية القبة:**

تأسست بلدية القبة بموجب مرسوم مؤرخ في 1836/12/31 وباشرت مهامها كبلدية في 12 /31 /1856، وفي سنة 1936 أصبح مبنى بلدية القبة على الشكل الذي هو عليه الآن.

تعتبر بلدية القبة من أكبر البلديات في القطر الجزائري حيث تقع في أعالي العاصمة الجزائرية من حيث عدد سكانها، مساحتها تقارب 16 كيلومتر مربع، ويصل علوها 127 م من على سطح البحر.

وعدد سكانها فاق 127 ألف نسمة وفق إحصاءات السكان لسنة 1998، و أكثر من 140708 ألف وفقا لإحصاءات 2008، إذ تمثل أكبر بلديات العاصمة (57) من بين عدد السكان.

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية القبة -حي لابروفال-

تجمع بلدية القبة عدة أحياء شعبية معروفة باكتظاظها السكاني وتلاحمها المعماري منها لابروفال، الريوة البيضاء، ديار العافية، حي ديار الباهية، حي المنظر الجميل، حي العناصر 1 و2 وأخرى سكنية كحي قاريدي 1 و2، حي بواربي، الجناح الأخضر، حي جيلالي اليابس بالقبة القديمة وأحياء راقية كحي جنان بن عمر والواحة إضافة إلى الشوارع الرئيسية الكبرى لبلدية القبة وهي الإخوة عبد السلامي، شارع محمد فلاح وشارع محمد رابية. هذه الأحياء يشكل فسيفساء للوحة فنية تجمع مختلف أطراف المجتمع الجزائري.

أنشئت القبة منذ العهد الاستعماري وتعتبر منطقة نصف حضرية تأسست سنة 1932، تتوفر البلدية على 28 مدرسة ابتدائية و10 متوسطات و07 ثانويات، ومدرستين للتعليم العالي، المدرسة العليا للأساتذة والتي افتتحت سنة 1964 والمدرسة الوطنية للأشغال العمومية افتتحت سنة 1982.

تحتوي بلدية القبة على معالم معمارية وبنائيات تاريخية كالكنيسة القديمة والمسجد العتيق الذي يتواجد بالقرب من الكنيسة الذي بني سنة 1903.

### - حدودها:

يحد بلدية القبة من الشمال ومن الشمال الشرقي: بلدية حسين داي

الشمال الغربي: بلديتي محمد بلوزداد (بلكور)، و المدنية (سالم باي).

ويحدها من الجنوب الشرقي: بلديتي بوروية و جسر قسنطينة، من الجنوب الغربي: بلدية بئر خادم

ويحدها من الشرق: بلدية المقرية وباش جراح ومن الغرب: بلدية بئر مراد رابيس

من الجنوب: بلدية بئر خادم وجسر قسنطينة.



1. تحليل الإطار الديمو اقتصادي:

تعتبر دراسة الإطار البشرية الأرضية التي تركز عليها خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فهي تقوم على معرفة الخصائص السكانية المتمثلة في الحجم السكاني وتطوره، وكذا توزيعهم على المجال قصد تحديد التوقعات المستقبلية التي نعتد عليها في وضع المخططات والبرامج التنموية التي تلبي الاحتياجات من السكن، تجهيزات وشغل.

1.1 مراحل نمو السكان:

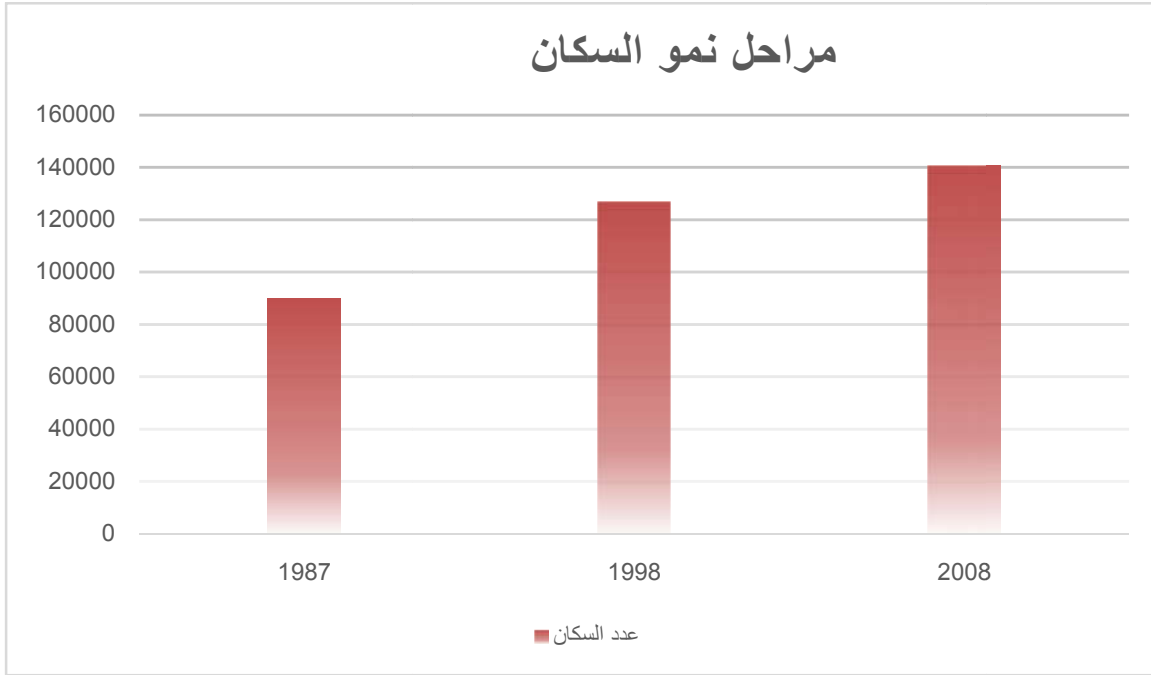
نقصد به الحركة التي تطرأ على السكان خلال فترة زمنية محددة تحت تأثير الظواهر السكانية المختلفة، وهو ظاهرة طبيعية تتعرض لها كل المجتمعات، حيث أن النمو لا يشكل في الواقع محصلة السلوك الحيوي للإنسان فقط، إنما هو أيضا وليد الهجرة المكتسبة، فنمو سكان بلدية القبة يعود أساسا إلى عامل الهجرة كونها تمثل إحدى الضواحي القريبة من مركز العاصمة، وثاني بلديات العاصمة الأكثر سكانا بعد بلدية باش جراح واعتمادا على معطيات التعدادات (1987-1998-2008) نقوم بدراسة النمو السكاني لبلدية القبة وفق الجدول التالي:

الجدول رقم (01): التطور العددي للسكان خلال السنوات: 2008/1998/1987

السنوات	1987	1998	2008
بلدية القبة	89986	127000	140708
معدل النمو		6.37	9.02

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء، معالجة الطالب 2018

الشكل رقم (01): مراحل نمو سكان البلدية



المصدر: معالجة الطالب

من خلال الجدول والشكل البياني المرافق له يتضح لنا ما يلي:

المرحلة الأولى (1987-1998):

سنة 1987 بلغ عدد سكان البلدية 89986 نسمة نتيجة لسياسة التصنيع التي انتهجتها السلطات الجزائرية

للنهوض السريع بالاقتصاد الوطني، فتم توطين عدة صناعات في ضواحي العاصمة منها الحراش،

حسين داي، جسر قسنطينة، مما جلب يد عاملة كبيرة استقرت بالقرب من مناطق عملها، كما لا ننسى

النزوح الناتج عن انعدام الاستقرار الأمني في بداية التسعينات حيث كانت بلدية القبة من بين البلديات

التي استقبلت عدد كبير من السكان إذ بلغ عدد سكانها 127000 نسمة سنة 1998 بمعدل نمو قدر بـ

6.37% مما أدى إلى الإسراع بإعداد مخططات عمرانية شملت جزءا كبيرا من بلدية القبة.

المرحلة الثانية (1998-2008):

عرف عدد سكان بلدية القبة زيادة خلال هذه الفترة، حيث ارتفع من 127000 نسمة سنة 1998 إلى 140708 نسمة سنة 2008 بمعدل نمو قدر بـ 9.02 % و هو مرتفع ويمكن تفسيره إلى إنشاء مناطق سكنية حضرية واستكمال المشاريع السكنية التي لعبت دورا في استيعاب عدد هائل من السكان الوافدين إليها.

الجدول رقم (02): نسبة النشاط وتوزيع السكان المقيمين من الأسر العادية والجماعية البالغين 15 سنة فأكثر حسب الحالة الفردي.

بلدية	نسبة النشاط	غ م	آخرون غير ناشطين	ذ و معاشات	متقاعدون	طلاب /تلاميذ	ماكثات بالبيت	ناشطون
القبة	47,8	573	1450	735	6793	12006	20450	38418

الديوان الوطني للإحصاء 2008

من خلال الجدول نجد اغلب سكان البلدية ناشطين وهذا راجع إلى تواجد جميع المرافق والتجهيزات حيث بلغ معدل النشاط إلى 47.8 %.

## 2.1 الدراسة السكانية:

للدراسة السكانية أهمية كبيرة في تنظيم وتخطيط وتحسين المجال الحضري وهيكلته نظرا لأنها تسهل فهم مجموع الخصائص التاريخية، والوظيفية في الحياة البشرية التي تظهر عن طريق تفاعلها مع بعضها البعض، لذلك يستوجب معرفة وتيرة نموهم وتوزيعهم، إضافة إلى عدة مقاييس أخرى، للوصول إلى ما إذا كان تركيزهم في مناطق معينة يخضع لطبوغرافية المجال أو لتوفير تجهيزات معينة؟ أم أنه يخضع إلى اعتبارات أخرى.

### 1.2.1 الكثافة السكانية:

تعتبر دراسة الكثافة السكانية من أحد المقاييس الرئيسية في الدراسة السكانية وتوزيع السكان على مساحة المدينة.

إن مؤشر الكثافة السكانية يبين لنا المدينة التي يتوافد إليها السكان للاستقرار وهذا حسب خاصية المنطقة من حيث التمرکز في الخدمات والتجهيزات الضرورية للعيش، حيث يوضح لنا المنطقة الواجب تطويرها أو تنظيمها وذلك من خلال التدخلات في جميع القطاعات ولتوضيح العلاقة بين عدد السكان والمساحة التي يشغلها وتحديد التركز السكاني.

تختلف هذه الكثافة من منطقة إلى أخرى داخل بلدية القبة وهذا يعود إلى نمو ، لذلك قمنا بتقسيم الكثافة السكانية إلى أربع فئات من خلال المعطيات المتحصل عليها من مخطط شغل الأرض. ومنطقة الدراسة حي لابروفال يتميز بكثافة سكانية، وهذا ما يبينه الجدول رقم (03):

#### جدول رقم (03): توزيع الكثافة السكانية بأحياء بلدية القبة.

اسم الحي	عدد السكان (نسمة)	المساحة (هكتار)	الكثافة السكانية (ن/هكتار)
ديار الباهية	9803	66	320
بن عمر	8011	52.75	152
لابروفال	8011	31.75	252
القبة المركزية	9637	95	101
العناصر	18316	72.25	254
مدخل العناصر	6079	81.25	75
منطقة محمد قاريدي	35101	320	109.69
القبة القديمة	2781	17	164
منطقة القبة الجنوبية	-	240.5	-
المنطقة العسكرية	910	240.5	-

المصدر: مخطط شغل الأرض 82

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية القبة -حي لابروفال-

من خلال الجدول يتضح لنا الاختلاف الموجود في الكثافة السكانية من حي لآخر تقسم إلى 04 نطاقات موضحة في الخريطة وهي كالآتي:

### أ. نطاق الكثافة السكانية المرتفعة جدا:

تضم كل من حي لابروفال وحي العناصر 252 نسمة /هكتار ،254 نسمة /هكتار، ويعود هذا الارتفاع لوجود مباني من طابقين فأكثر يستوعب عدد كبير من السكان ويشغل مساحة صغيرة.

### ب . نطاق الكثافة السكانية المرتفعة:

تضم كل من حي القبة القديمة وبن عمر وديار الباهية التي بلغت بها الكثافة السكانية على التوالي: 164، 152، 149 نسمة/هكتار، كونها تحيط بالنواة المركزية تكثر فيها النشاطات والحركة وأغلب سكانها قديمة وتعود للفترة الاستعمارية.

### ج . نطاق الكثافة السكانية المتوسطة:

تتمثل في منطقة محمد قاريدي و القبة المركزية بكثافة سكانية بلغت على التوالي: 109.69 ، 101 نسمة / هكتار، فالمنطقة السكنية الحضرية الجديدة محمد قاريدي تتميز في معظمها.

بالسكن الجماعي الكثيف، أما القبة المركزية فتحتوي على مباني فردية باعتبارها مركز البلدية تنتشر بها مختلف التجهيزات والخدمات.

### د . نطاق الكثافة السكانية الضعيفة:

تتمثل في مدخل العناصر بـ 75 نسمة /هكتار ويعود هذا الانخفاض في الكثافة السكانية إلى وجود نسيج عمراني قليل على مساحة كبيرة 81.25 هكتار، كذلك هو الأمر بالنسبة للقبة الجنوبية والمنطقة العسكرية.



2 . المؤشرات السكنية:

2-1 معدل إشغال المسكن (T.O.L):

إن الغرض من حساب معدل إشغال المسكن (T.O.L) هو إعطاء صورة عامة عن العلاقة الموجودة بين عدد السكان وعدد المساكن الموجودة، فمن خلال قسمة مجموع عدد السكان على مجموع عدد المساكن نحصل على معدل إشغال المسكن والذي يكون مرتفعاً إذا كان هناك عجز في عدد المساكن مع ارتفاع في عدد السكان، ولدراسة هذا المؤشر قمنا ببعض الحسابات للتوضيح والجدول التالي يوضح لنا معدل إشغال المسكن.

الجدول رقم (04): معدل إشغال المسكن

عدد السكان (ن)	عدد المساكن	معدل إشغال المسكن <sup>(1)</sup>
104708	19186	5.5

الديوان الوطني للإحصاء 2008 + معالجة

من خلال الجدول نجد أن معدل إشغال المسكن ببلدية القبة قدر بـ 5,5 شخص/مسكن وهو مقبول مقارنة بالمعدل المعمول به في المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية (CNERU) المقدر بـ 6 أشخاص/مسكن وذلك نتيجة للمشاريع المنجزة في السنوات الأخيرة على مستوى منطقة الدراسة.

2 . 2 معدل إشغال الغرفة (TOP)<sup>(2)</sup>:

يبين لنا معدل إشغال الغرفة عدد الأفراد في الغرفة الواحدة وهو مرتبط أساساً بحجم المسكن كما سيعمل المعدل على قياس المستوى الاجتماعي للسكان والتركيب الأسري حيث قدر عدد سكان المدينة بـ 104708 نسمة، والجدول التالي يوضح لنا معدل إشغال الغرفة لمنطقة الدراسة.

<sup>1</sup>. معدل شغل المسكن = عدد السكان / عدد المساكن

<sup>2</sup>. معدل شغل الغرفة = عدد السكان / عدد الغرف

جدول رقم (05): معدل إشغال الغرفة

عدد الغرف	1	2	3	4	5	6	معدل إشغال
عدد المساكن	1044	2571	8371	3898	945	1042	1.8

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء، معالجة الطالب

### 3-2. التوزيع المجالي للمساكن:

فيما يلي سنحاول إظهار بعض المعطيات عن توزيع السكن لبلدية القبة عبر أحيائها، خلال سنة 2008.

جدول رقم (06) توزيع حظيرة السكن الإجمالية للأسر العادية و الجماعية، حالة شغل المسكن ومعدل إشغال المسكن

السنة	ذو استعمال مهني	شاغر	مسكن ثانوي	مشغول	معدل اشغال اشغال الغرفة	معدل شغل المسكن	المجموع
2008	700	1452	1743	19186	1.8	5.5	23081

الديوان الوطني للإحصاء 2008

تتوفر بلدية القبة حاليا على 23081 مسكنا، موزعة عبر أحيائها بنسب متفاوتة، وقد شهدت المدينة زيادة في نسيجها العمراني بشكل بطيء خاصة في الآونة الأخيرة، ويرجع ذلك إلى وجود عوائق منها:

- السياسة الجزائرية في إنجاز السكن، التي لا تزال عاجزة عن حل أزمة السكن.
- نفاذ جميع الأراضي بالبلدية، ووجود عدد من العوائق تحول دون توسعها.

### 3. الأنماط السكنية:

يعتبر تنوع حظيرة السكن لمنطقة ما دليل على مدى تطور العمران في هذه المنطقة ويمكن أن يعكس المستوى الاقتصادي والاجتماعي لها إذ تتميز بلدية القبة بأنماط سكنية مختلفة ومتباينة تبعاً لذلك قمنا بدراسة أنماط السكن المتواجدة بمدينة القبة بحيث تضم المدينة أنواع مختلفة من المساكن نتطرق إليها فيما يلي:

**3-1- النمط الجماعي:** هو عبارة عن عمارات حديثة تتعدد طوابقها من 3 طوابق فأكثر يشترك سكانها في مدخل واحد ولها شكل هندسي موحد يكاد يكون موحد ظهرت في إطار ما يسمى بـ المناطق الحضرية السكنية الجديدة، حيث بلغ عددها 10457 سكن بنسبة 54.50%.

#### الصورة رقم (1): نمط جماعي



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

### 3-2. النمط الفردي:

- النمط الفردي التقليدي: هي عبارة عن بنايات قديمة تعود إلى الفترة الاستعمارية ذات طابع هندسي بسيط تتكون من مساكن ما زالت تحافظ على الشكل التقليدي ذات طابق واحد وتطل على فناء واحد، بلغ عدد هذه المساكن حوالي 587 مسكن بنسبة 03.05% من إجمالي المساكن نجده خاصة في مركز البلدية وهذا الأخير بعضه يشهد مؤخرًا عملية هدم وإعادة البناء من طرف أصحابها نظرًا لقدمها ولأنها معرضة للانهار.

#### الصورة رقم (02): سكنات فردية تقليدية



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية القبة -حي لابروفال-

- **نمط الفيلا:** هو "عبارة عن مبنى منعزل يبلغ متوسط عدد الغرف به أربعة غرف ويحتوي في الغالب على مرآب للسيارة وحديقة في واجهة السكن"<sup>(3)</sup> . عبارة عن بناية يمكن أن تكون ذات طابق أو عدة طوابق وبلغ عدده 6183 مسكن أي بنسبة 32,20% من إجمالي المساكن.
- **البناءات العشوائية (البيوت القصديرية):**

بلغ عدد المساكن 425 مسكن أغلبها متواجدة بحي لابروفال (قريقوري) بنسبة 2.2% تم ترحيل سكان هذه المساكن اثر عملية الترحيل رقم 23 التي شهدتها الجزائر العاصمة .

### الصورة رقم (03):سكنات فوضوية



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

• تعريف الديوان الوطني للإحصاء 3

الجدول رقم (07): الأنماط السكنية لمدينة القبة.

المجموع	النمط الفوضوي	النمط الفردي		النمط الجماعي	الحضيرة السكنية
		نمط الفيلا	النمط التقليدي		
19186	425	6183	587	10457	سنة 2008
100	2.21	32.20	03.05	54.50	النسبة %

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008.

تتميز الحضيرة السكنية ببلدية القبة بتنوع الأنماط السكنية، حيث نلاحظ أن السكن الجماعي هو الغالب، تقدر نسبته بـ 54.50%، ويأتي السكن الفردي بنوعيه في المرتبة الثانية بنسبة 35.25%.

#### 4. التجهيزات و البني القاعدية

لديناميكية وحيوية أي مجال سكني، وجعله قائما بذاته لا معتمدا على مجالات أخرى، لابد من توفير العديد من العناصر العمرانية التي تخلق مجالا مهيكلًا ومنظما، والمتمثلة في الربط بمختلف الشبكات وتقديم أحسن الخدمات والتجهيزات الضرورية، لذلك فهي تعبير عن حاجة ملحة وضرورة اجتماعية و اقتصادية في المجالات الحضرية.

#### 1.4 . التجهيزات:

إن كل تجمع سكني يحتاج إلى التجهيزات الضرورية والخاصة التي تخدم السكان وتقلل من تنقلاتهم إلى أماكن أخرى، وهي مرتبطة في درجتها ونوعيتها بعدد السكان، وبلدية القبة تتوفر على عدد معين من التجهيزات والمرافق المختلفة، سيتم تقسيمها وتحديدتها والتعرف عليها.

أنظر الخريطة رقم (03).

#### 1.1.4 التجهيزات التعليمية والتكوينية:

يعتبر التعليم مؤشرا أساسيا لقياس درجة تحضر الشعوب، كما تعبر الهياكل التعليمية على نسبة التحضر وعلى درجة الاهتمام بالثقافة والتعليم، وهذا هو الأمر الذي يمكن ملاحظته بسهولة ببلدية القبة

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية القبة -حي لابروفال-

التي تولي اهتماما كبيرا بالتعليم كما يظهر ذلك جليا من خلال عدد المؤسسات التعليمية المتواجدة بالمنطقة منذ الاستعمار الفرنسي وأخرى تم بناؤها بعد الاستقلال.

أ - مراكز التكوين: تحتوي بلدية القبة على عدد مهم من معاهد التكوين ذات مستوى عالي منها المعهد الوطني للأشغال العمومية والبناء الذي يستقطب العديد من الطلبة من داخل البلدية وخارجها، بالإضافة إلى 03 مراكز للتكوين المهني و التمهين.

ب . الطور الابتدائي:

### الجدول رقم (08): توزيع الابتدائيات ومعدل إشغال القسم بها في بلدية القبة

عدد	عدد	عدد	معدل شغل	نصيب تلميذ /	
التلاميذ	الابتدائيات	المدرسين	الأقسام	القسم	المعلم
6410	28	294	177	37	22

المصدر: مديرية التربية معالجة الطالب

نظرا لأهمية هذه المرحلة فقد أوليت لها مكانة هامة إذ نجد 28 مؤسسة ابتدائية موزعة على المجال بكيفية معقولة وهذا حسب الاحتياجات السكانية، مما يسهل الوصول إليها من طرف التلاميذ، تحتوي على 177 قسم بعدد تلاميذ يقدر بـ 6410 تلميذ وبمعدل إشغال القسم قدر بـ 36 تلميذ/ القسم وبالمقارنة بالمعدل الوطني المقدر بـ 46 تلميذ/ قسم يتبين أن هذه المرحلة لا تعرف اكتظاظا في الأقسام و يؤثر هذا العدد من التلاميذ 294 معلما أي بمعدل 21,8 تلميذ/ معلم وهو أقل من المعدل الوطني المقدر بـ 25 تلميذ/ معلم

الصورة رقم (04): مدرسة دويبي مداني



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

ج . الطور المتوسط والثانوي:

تتوفر البلدية على 10 مؤسسات للتعليم المتوسط، و07 ثانويات موزعة عبر أحيائها،بالإضافة إلى المدارس الخاصة في كلتي الطورين مما يجعل البلدية تستقطب أكبر عدد من التلاميذ من داخل البلدية والبلديات المجاورة لها.

الصورة رقم(06): ثانوية الاخوين حامية

الصورة رقم (05): متوسطة الامير خالد



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية القبة -حي لابروفال-

### د - التعليم الجامعي:

تتوفر البلدية على مدرستين للتعليم العالي، المدرسة العليا للأساتذة والتي افتتحت سنة 1964، المدرسة الوطنية العليا للرياضيات والمدرسة الوطنية للأشغال العمومية افتتحت سنة 1982.

الإقامات الجامعية: تتوفر البلدية على إقامتين جامعتين إقامة قاريدي.

### الصورة رقم (07): المدرسة العليا للأساتذة - القبة -



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

### جدول رقم (09): يوضح المستوى التعليمي ببلدية القبة

المستوى	بدون تعليم	ابتدائي	متوسط	ثانوي	جامعي
النسبة	10.2	19.4	25.0	23.7	18.6

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008



## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية القبة -حي لابروفال-

أحياء البلدية مع العديد من العيادات الخاصة ومخابر للأشعة والتحليل إذ انتشرت بكثرة خاصة ببلدية القبة.

### 4.1- 4 التجهيزات الإدارية والأمنية:

تلعب التجهيزات الإدارية دورا كبيرا وهاما في تسيير المدن وتتواجد غالبا في مراكزها حيث "كانت الإدارة ضرورة أولية منذ نشأة المجتمع المستقر، وكان لابد لها أن تمارس من نقطة مركزية من المدينة"<sup>(4)</sup>، الدور الذي تلعبه هذه التجهيزات ناتج عن ارتباطها المباشر لسكان المدن وامتداد تأثيرها إلى المناطق المجاورة بسبب ما تقدمه من خدمات كبيرة في تطوير وتنمية المجال.

ولهذا وجب علينا أن ندرس التجهيزات الإدارية بالبلدية من أجل معرفة توزيعها عبر ترابها المتمثلة في: ، وزارة الموارد المائية وزارة الشؤون الخارجية، مقر البلدية، الشركة الوطنية للتأمين، القرض الشعبي الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، بنك التنمية المحلية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، البريد والمواصلات، مصلحة الضرائب، فرع الأشغال العمومية ، فرع التجهيزات العمومية ،مقرات الشرطة، مقر الدرك الوطني، ، مصلحة البناء والتعمير، مراكز بريد .

### الصورة رقم(09): بلدية القبة



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2018

د . جمال حمدان . جغرافية المدن . دار مدان للطباعة والنشر القاهرة 1972، ص 81.

#### 4-1-5 التجهيزات الدينية:

تلعب التجهيزات الدينية دورا فعالا في المجتمع خاصة من الجانب الروحي والتوعية، فنجد 11 مساجد موزعين على مجال بلدية القبة من بينها المسجد العتيق الذي يتواجد بالقرب من الكنيسة الذي بني سنة 1903.

أما فيما يخص المقابر تحتوي المدينة على مقبرتين بحي بن عمر و الأخرى بالقرب من حي قاريدي.

#### 4-1-6 . التجهيزات الرياضية:

تضم المدينة بعض التجهيزات الرياضية والمتمثلة في الملعب البلدي معروف على الساحة الوطنية ذو طاقة إستعاب 3000 متفرج وقاعة أخرى متعددة الرياضات بحي العافية بالإضافة إلى مسبحين وكلها تعرف إقبال من طرف السكان بنسبة كبيرة، بالإضافة إلى دار الشباب المتواجدة بحي لابروفال بها عدة نشاطات وبعض القاعات الرياضية التابعة للخواص كرياضة رفع الأثقال، ومساحات للعب المتواجدة ببعض أحياء المدينة.

#### الصورة رقم(10): الملعب البلدي



المصدر: معاينة ميدانية أفريل 2018

4-1 .7 .التجهيزات التجارية:

علاقة العمران مع التجارة ضاربة في أعماق التاريخ، منذ نشأة المدن إلى وقتنا هذا فهي تعمل على تزويد السكان بمختلف الاحتياجات الضرورية ونظرا للأهمية الكبيرة للتجارة قمنا بدراسة وضعية التجهيزات التجارية المتواجدة بمنطقة الدراسة حيث وجدنا أغلبها متواجد على طول محاور الطرق، فهي تحتوي على 04 مراكز تجارية بجانب محطة النقل الحضري ومراكز تجارية في طور الانجاز أما فيما يخص المحلات التجارية المختلفة فهي متواجدة بكثرة وفي تزايد مستمر نظرا لكثرة احتياجات السكان.

الصورة رقم(11): مراكز تجارية بن عمر



المصدر: معاينة ميدانية أفريل 2018



## **5 . المنشآت القاعدية**

يقوم النمو العمراني على المنشآت القاعدية بشكل أساسي التي تضمن من جهة الربط بين مختلف الأحياء والمناطق الحضرية، والتي بدورها تضمن الراحة وتحسين المستوى المعيشي للسكان من جهة أخرى، لقد أدرجنا في هذه الأخيرة كل من شبكة الطرق ومختلف الشبكات الأخرى.

### **5.1. شبكة الطرق:**

للطرق دور يتمثل في إعطاء صورة جمالية للمدينة حيث كلما كانت الشبكة كثيفة ومنظمة تنظيماً جيداً كلما كانت الحركة أكثر مرونة وهذا ما يساهم في تنمية المدينة إذ تعتبر الطرق أهم عنصر مهيكّل للمدينة حيث تساهم في الربط والاتصال بين مختلف الجهات أين يستعملها السكان في تنقلاتهم لقضاء حاجياتهم سواء داخل أو خارج المدينة.

### **5.1.1. تصنيف الطرق:**

يمكن تصنيف الطرق المهيكلة لبلدية القبة كما يلي:

#### **أ. الطرق الأولية:**

. الطريق الوطني رقم 05: يعبر هذا الطريق بلدية القبة من حي المنظر الجميل والمنطقة العسكرية وهو طريق سريع ويمر من حي قاريدي والعناصر. وهو يلعب دور اقتصادي كبير مما يجعل للمدينة مكان استراتيجي.

الطريق الوطني رقم 63: يربط هذا الطريق بين بلدية جسر قسنطينة وبلدية القبة ويعتبر هذا الطريق ذو أهمية بالغة على مستوى جميع الأصعدة بما في ذلك الاقتصادية خاصة وأن هذا الطريق يمر بمحاذاة الطريق الوطني رقم 05.

الطريق الولائي رقم 13: يربط بلدية باش جراح شرقاً ببلدية القبة غرباً مروراً بمجال الدراسة ويتميز الطريق بحركة.

ب . **الطرق الثانوية:** هي طرق تربط بين التجمعات السكنية داخل المدينة، وتتفرع من الطرق الأولية إذ نجد منها الطريق رقم 04 و رقم 05 هناك طرق منتظمة وهي خاصة بمركز المدينة التي تتميز بالخطة الشطرنجية وطريق وصل الأحياء الذي يشهد حركة كبيرة يعتبر طريق تجاري وطريق شارع الإخوة عبد السلامي.

د . **مواقف السيارات:** هي عبارة عن أماكن مخصصة لتوقف السيارات نجدها في مختلف المراكز الإدارية للمدينة وفي المساكن ذات النمط الجماعي وهي غير كافية وتتعدم في بعض مناطق المدينة.

## **5-2. الشبكات التقنية:**

تعتبر دراسة مختلف الشبكات الموجودة داخل المدينة من أهم المميزات التي تحدد لنا مدى رفاهية المدينة والسكان، حيث أن الربط بمختلف الشبكات تضمن توفير الظروف المناسبة للمعيشة والاستقرار وتعتبر عامل جذب للسكان، ومن خلال هذا المبحث نحاول تسليط الضوء على واقع الشبكات في مدينة القبة (كهرباء، غاز، ماء، صرف صحي).

### **أ . شبكة المياه الصالحة للشرب:**

تعتبر من أهم الشبكات وأكثرها استعمالا، حيث أن نسبة تجهيز المساكن بالمياه الصالحة للشرب حسب الديوان الوطني للإحصاء سنة 2008 بلغت 89.5% من مجموع المساكن باستثناء بعض مناطق السكن الفوضوي فهي لا تتوفر على هذه الشبكة حيث يعتمدون على الصهاريج.

بالإضافة إلى خزانات موزعة على البلدية، عموما حالتها جيدة نظرا لعملية التهيئة التي شهدتها من طرف السلطات المعنية.

**ب . شبكة الصرف الصحي:**

إن هذا النوع من التجهيز له دور كبير في حماية البيئة وصحة السكان من الأمراض والأوبئة وتتكون هذه الشبكة من مجموعة من البالوعات مربوطة فيما بينها بواسطة قنوات والتي تتراوح أقطارها من 200 إلى 500 ملم، تبلغ نسبة التغطية بها 93,2%<sup>(5)</sup> إذ يتم تصريف المياه المستعملة إلى محطة المعالجة حيث تصب في نقطة التحويل الرئيسي واد اوشايح بعدها إلى محطة المعالجة التقنية ببراقى.

**ج . شبكة الكهرباء:**

إن تجهيز المسكن بالكهرباء أصبح ضرورة حتمية لا بد منها، لذا نجد هذا النوع من التجهيز في بلدية القبة يحظى بأعلى نسبة بالمقارنة مع تجهيزات المسكن الأخرى، حيث قدرت نسبة التغذية بالكهرباء على مستوى البلدية بـ 94,2%.

**د . شبكة الغاز:**

ونعني بها مدى تزود وربط المساكن بشبكة الغاز الطبيعي، حيث بلغ نسبة تجهيز المساكن بالغاز الطبيعي بالبلدية حوالي 86.8 % من مجموع المساكن أما باقي المساكن فتستعمل غاز القارورة والمتمثلة في الأحياء الفوضوية.

<sup>5</sup>ديوان الوطني للإحصاء 2008



جدول رقم (10):بنية المساكن المشغولة مجهزة بالمرافق

الغاز	الكهرباء	الصرف الصحي	مياه الشرب	الشبكة
86.8	94.2	93.2	89.5	النسبة%

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008

نستخلص مما سبق أن البلدية تحتوي على عدد معتبر من التجهيزات إلى أن توزيعها غير منتظم حيث يلاحظ تركيز أغلب التجهيزات الإدارية بمركز البلدية وافتقارها لبعض التجهيزات التي تعتبر ديناميكية وحيوية لأي تجمع سكني منها الاجتماعية والثقافية بالإضافة إلى التجهيزات الرياضية، أما فيما يخص شبكة الطرق فهي تحوي طرق أولية ذات أهمية بالغة في حالة متوسطة مع إهمال الطرق التي تربط بين الأحياء، أما الشبكات التقنية هناك نقص في التزود في بعض الشبكات منها شبكة الغاز، شبكة الصرف الصحي، وهذا ما يتطلب تخطيط برامج مدروسة لتلبية مختلف النقص.

### خلاصة:

من خلال دراستنا لهذا الفصل تمكنا من التعرف على المميزات السكانية والسكنية لبلدية القبة حيث نذكر:

- . بلغ عدد سكان البلدية 140708 نسمة بكثافة سكانية 6544 نسمة/كم<sup>2</sup>.
- . معدل إشغال المسكن 5.5 فرد/مسكن وهو يعادل المعدل الوطني المقدر بـ 6 أفراد/مسكن.
- . سيطرة النمط الجماعي على باقي الأنماط السكنية بنسبة 54.50%.
- . تعتبر البلدية قطب جاذب للسكان لاحتوائها على مجموعة من التجهيزات تتعدى جاذبيتها حدود البلدية فهي تتوفر على جملة من التجهيزات منها الإدارية، التعليمية، الدينية، الرياضية والصحية، لكنها تعاني من نقص في التجهيزات الثقافية والاجتماعية بالإضافة إلى نقص المساحات الخضراء.

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية القبة -حي لابروفال-

. أما فيما يخص شبكة الطرق فإن البلدية تتوفر على شبكة هامة من الطرق والتي تعتبر الشريان الرئيسي، لكن ما لاحظناه أن الطرق التي تربط بين الأحياء حالتها سيئة تحتاج إلى تعبيد وتهيئة الأرصفة.

### II. دراسة تحليلية لحي لابروفال:

#### تمهيد:

يعتبر حي لابروفال من الأحياء الشعبية المعروفة باكتظاظها السكاني كانت فيها عملية البناء والتشييد سريعة جدا هذا ما انجر عنه صعوبة في عملية المراقبة، نتج عنها عدة تجاوزات ومخالفات عمرانية.

#### 1- موقع مجال الدراسة:

يتربع حي لابروفال على مساحة معتبرة 22,4 هكتار من المساحة الإجمالية للبلدية تتمثل حدوده كالتالي:

- من الشمال حي المنظر الجميل.
- من الجنوب حي قاريدي.
- من الشرق حي بن عمر.
- من الغرب حي قاريدي.

#### 2- المداخل الرئيسية لحي لابروفال:

من أهم المداخل الرئيسية للحي:

➤ الطريق الولائي رقم 14.

➤ الطرق الثانوية المتمثلة في الطريقين رقم 4 و رقم 5.

### 3 أنماط السكن بالحي:

- النمط الفردي:

مجمّل السكنات المشغولة بالحي هي السكنات الفرية مبنية على أراضي ذات ملكية خاصة حيث بلغ

عدد المساكن 4976 مسكن أي بكثافة 248 مسكن/هكتار.

### البناءات العشوائية (البيوت القصديرية):

توجد هذه السكنات بالمكان المسمى مزرعة قريقوري تقع بالجهة الجنوبية الغربية للحي.

- حالة المساكن:

### جدول رقم (11): حالة المساكن بحي لابروفال

حالة المسكن	عدد المساكن	% النسبة
جيدة	100	31
متوسطة	81	25.2
سيئة	141	43.8

المصدر : مخطط شغل الارض 82

### 4- المرافق والتجهيزات:

تتمثل المرافق الموجودة بحي لابروفال في:

➤ مدرسة ابتدائية.

➤ وحدة للحماية المدنية.

➤ مركز ثقافي

➤ مسجد

• مرافق تجارية:

النشاطات التجارية موجودة على طول المحور الرئيسي للطريق الولائي رقم 14 والطريق الثانوية منها الطريق رقم 4.

5- شبكات التقنية بالحي:

1.5- شبكة الطرق:

يحتوي حي لابروفال على شبكة من الطرق الأولية أغلبها في حالة جيدة، وتتمثل في طريق الولائي رقم 14 حيث يضمن الدخول إلى مركز بلدية القبة من الجهة الشمالية وطريق، أما باقي الشبكة متكونة من طرق ثانوية وحالتها تتغير من متوسطة إلى سيئة.

2-5- شبكة الصرف الصحي:

يحتوي الحي على شبكة تطهير من نوع موحد مخصصة لجمع المياه المستعملة ومياه الأمطار. حيث تصب في نقطة التحويل الرئيسي واد اوشايح بعدها إلى محطة المعالجة التقنية ببراقي.

3-5- شبكة التزود بمياه الشرب (AEP):

التزويد بالمياه الصالحة للشرب على مستوى الحي مؤمن بشكل رئيسي عن طريق الخزان المائي بالبلدية. احتياجات الماء الصالح للشرب بالحي يتم تقديرها حسب الاستهلاك الخاص و الاستهلاكات المختلفة ووفقا للبرامج المختلفة والتجهيزات الموجودة.

جدول رقم (12): كمية التزود بالماء بالحي

البرنامج	عدد المساكن	المساحة	الكمية	المتوسط اليومي
سكن	4976	/	200l/j/hab.	995.9
تجهيزات	/	2.10 هكتار	25m <sup>3</sup> /j	52.50

المصدر : مخطط شغل الارض 82

### شبكة التقطيع:

التحصيل السكني هو عبارة عن تقسيم أرض حضرية ذات ملكية خاصة أو عمومية بغرض تشييد بنايات، حيث تمثل هذه التقسيمات مجموعة قطع (parcellaires) تسمى كل قطعة (parcelle)، وأهم ما يميز التخصيصات هو تشابه الحصص المكونة لها والتي تكون عادة متجاورة ومتقابلة.

### 6- شكل وتقسيم الحصص:

إن كل عملية إنشاء تخضع لشروط وقوانين عمرانية تسعى إلى ضبطها وتنظيمها، كما إن شبكة التقطيع في التحصيل لها نوع من التجانس المعماري الناتج عن الالتزامات التي يفرضها دفتر الشروط والالتزامات التي يفرضها المرسوم رقم 176/91 المتعلق بتحضير مختلف الرخص والشهادات بالإضافة إلى مختلف الالتزامات المتمثلة في:

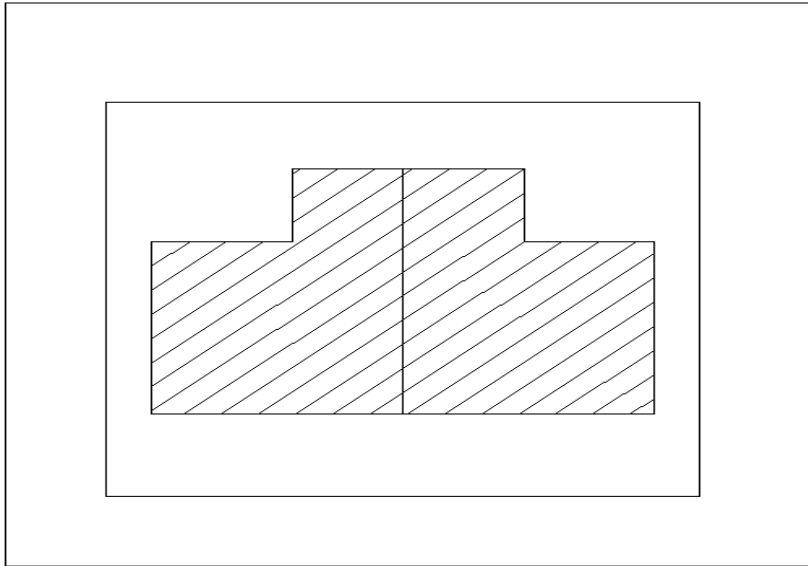
- ✓ الحد الأقصى من مساحة البناء المسموح بها.
- ✓ يمتاز تحصيل لابروفال بتجانس الأشكال الهندسية للقطع، حيث يوجد ثلاث أنواع من الأشكال

وهي كالتالي:

**الشكل الأول:**

الذي يمثل الأغلبية في تخصيص الحي، والمتمثل في مجال سكني بحصص كبيرة وبنائيات لها حائط مشترك، طول الواجهة المطلة على الطريق هي تقريبا 10م. الهدف من هذا النوع هو التكرير والمحافظة على شكل الحصاص وكذلك السماح بتهوية النسيج الحضري بتحديد أدنى مسافة مطلة على الطريق.

**حصص ذات حائط مشترك: الشكل رقم (02)**

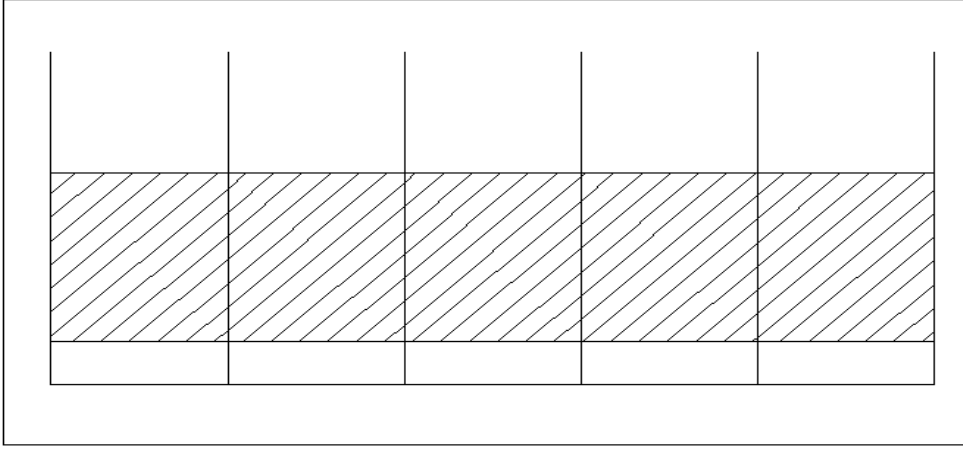


المصدر: مخطط شغل الأرض رقم (82) +معالجة الطالب.

**الشكل الثاني:**

هو عبارة عن شريط مشكل من مجموعة من السكنات الفردية الملتصقة من الجهتين، وطول الواجهة المطلة على الطريق تتراوح بين 6م و10م.

حصص ذات شريط: الشكل رقم (03)

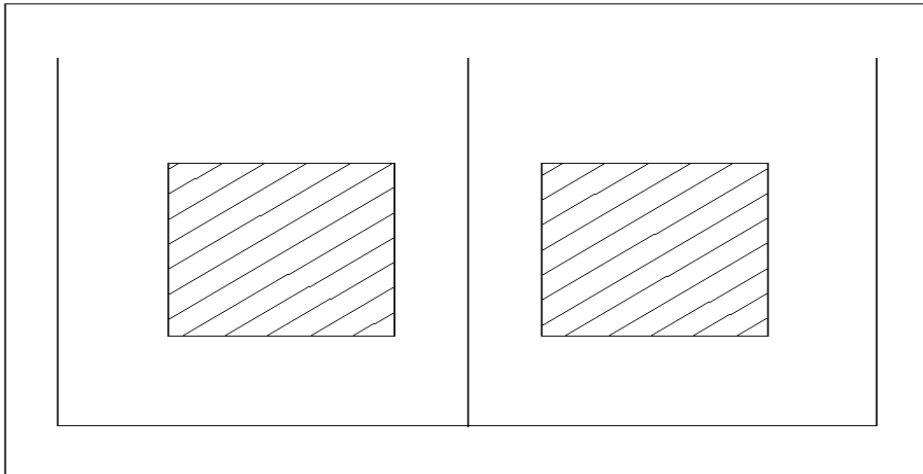


المصدر: مخطط شغل الأرض رقم (82) +معالجة الطالب.

الشكل الثالث:

شكل هذا النوع أقلية الحصص في تخصيص حي لابروفال، حيث نجد أن المسافة المطللة على الطريق لا تقل عن 16م.

حصص فردية: الشكل رقم (04)



المصدر: مخطط شغل الأرض رقم (82) +معالجة الطالب .

07. علو المباني بحي لابروفال:

يعتبر علو المباني من أهم المؤشرات للحصول على نسيج عمراني متجانس ومنسجم، وقد حدد دفتر الشروط العلو المرخص به في مجال الدراسة بـ طابق أرضي+2 وطابق أرضي+3 وهذا حسب طبيعة الأرضية والمسكن معا كما هو موضح في الجدول رقم: (13).

جدول رقم (13): يوضح وضعية البناءات وعددها

النسبة %	عدد المباني	نوع البناءة
13.34 %	08	حصص فارغة
9.35 %	145	طابق أرضي (RDC)
17.08 %	122	طابق أرضي+1
18.07 %	41	طابق أرضي+2
18.20 %	10	طابق أرضي+3
100	471	المجموع

المصدر: مخطط شغل الأرض 2002

08- حالة المباني بالحي:

اغلب المباني بالحي بحالة جيدة بنسبة 45% والمتوسطة بنسبة 30% أما باقي البناءات في حالة سيئة بنسبة 20% أما باقي البناءات هشة بنسبة 15%. انظر الخريطة رقم (5)



خلاصة الفصل:

بعد تحليل الإطار العمراني والمعماري لمجال الدراسة تم استخلاص النتائج التالية:

- تنوع الأنماط السكنية، حيث نلاحظ أن السكن الجماعي هو النمط الغالب فيها، تقدر نسبته بـ 54.50 %، ويأتي السكن الفردي في المرتبة الثانية بنسبة 32.20%، ثم التقليدي بنسبة 3.05% ويليه البناء الفوضوي في أطراف المدينة بنسبة 2.21%.
- قد شهدت ا زيادة في نسيجها العمراني بشكل بطيء خاصة في الآونة الأخيرة.
- تتوفر البلدية على التجهيزات بجل أنواعها، إلا الثقافية، الترفيهية، الرياضية والسياحية.
- نسبة ربط السكان بالشبكات التقنية عالية، تفوق 91% لكنها في حالة متوسطة إلا الطرق فحالتها مأساوية خاصة في الأحياء التي لم تتم فيها عملية تحسين حضري.
- يعتبر حي لابروفال امتداد لمدينة القبة من الجهة الجنوبية الغربية.
- يعاني حي لابروفال من نقص في التجهيزات.
- يحتوي حي لابروفال على شبكة طرق أولية أغلبها في حالة جيدة.
- تجانس الأشكال الهندسية للقطع في حي لابروفال.
- نتج عن السرعة في تشييد البنايات تجاوزات ومخالفات عمرانية كثيرة أدت إلى تشويه النسيج العمراني لحي لابروفال.
- كل هذا جعلنا نأخذ حي لابروفال كحالة لدراسة المخالفات العمرانية بمدينة القبة، ومحاولة تحديد الأسباب المساعدة على انتشار هذه الظاهرة.

مقدمة الفصل :

يعد حي لبروفال من الأحياء والتي شهدت نمواً عمرانياً كبيراً شهدته البلدية و اختيار حي لبروفال كمجال للتوسع بسبب الحاجة إلى السكن، هذا مما صعب عملية مراقبة التشييد والبناء التي نتجت عنها عدت تجاوزات ومخالفات أدت إلى تشويه النسيج العمراني، رغم وجود هيئات ومصالح تقنية مكلفة بمراقبتها، والتي تتمثل أساساً في شرطة العمران والمصالح التقنية للبلدية إلا أنها لم تحد من هذه التجاوزات، لذا سنحاول في هذا الفصل تحليل أهم هذه المخالفات وأهم العقوبات المتخذة ضد مرتكبيها في حي لبروفال، كما سنتطرق إلى إجراءات التسوية التي سعت القوانين لتحقيقها والمحددة في القانون 08/15 وذلك بإتباع المراحل التالية :

أولاً : مسار المخالفات العمرانية وعقوباتها في بلدية القبة .

ثانياً : المخالفات العمرانية المرتكبة في حي لبروفال .

ثالثاً :تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

1. مسار المخالفات العمرانية وعقوباتها في بلدية القبة.

تمهيد :

نتج عن عدم الامتثال للأحكام القانونية التي تنص على احترام رخصة البناء ودفتر الشروط من طرف السكان من جهة وعدم المتابعة والمراقبة في الوقت المناسب من طرف الهيئات المختصة من جهة ثانية ظهور عدة مخالفات وتجاوزات في بلدية القبة، مما استلزم إصدار عدة عقوبات ضد مرتكبي هذه المخالفات كما هو مبين في الجدول التالي رقم (14) :

المخالفات العمرانية وقرارات الهدم في بلدية القبة بين 2008 - 2018م

جدول رقم (14)

قرارات الهدم	عدد المخالفات	السنة
79	128	2008
66	104	2009
81	138	2010
32	271	2011
34	89	2012
61	77	2013
74	49	2014
50	36	2015
43	93	2016
40	130	2017
19	52	2018
579	1167	المجموع

المصدر : بلدية القبة مصلحة التعمير + معالجة الطالب.

من خلال الجدول يتضح لنا أن عدد المخالفات التي تم إحصاءها من طرف الهيئات والمصالح التقنية في العشر سنوات الأخيرة قدر بـ 1167 مخالفة.

وعلى الرغم من أن إحصاء هذه المخالفات اعتمد على الشكاوى المقدمة من طرف السكان من جهة وعلى الدوريات التي قامت بها مصلحة العمران بالبلدية رفقة شرطة العمران وحماية البيئة من جهة أخرى، وهذا حسب التحقيق الميداني والمعلومات المقدمة من مصالح شرطة العمران. في حين تم إصدار 579 قرار هدم .

على الرغم من أن 1167 مخالفة يعتبر مرتفعا مقارنة بعدد سكنات الموجودة غير أنه ومن خلال المعاينة الميدانية يظهر أنه عدد قليل جدا خاصة تلك المتعلقة بعدم مطابقة دفتر الشروط ورخصة البناء التي تنتشر وبكثرة في باقي أحياء البلدية .

## II. المخالفات العمرانية المرتكبة في حي لابروفال

من خلال المعاينة الميدانية لمجال الدراسة حي لابروفال اتضح لنا وجود العديد من المخالفات العمرانية خاصة تلك المتعلقة بعدم مطابقة رخصة البناء ودفتر الشروط، حيث أدت هذه المخالفات إلى عدم تجانس المظهر العمراني، سنحاول التطرق في هذا المبحث إلى مختلف أنواع وأشكال المخالفات المرتكبة في مجال الدراسة مقارن بما كان من المفروض في دفتر الشروط مع محاولة معرفة أسباب هذه المخالفات.

### 1- دفتر الشروط الخاص بحي لابروفال:

لقد جاء في دفتر الشروط الخاص بحي لابروفال عدة شروط يجب التقيد بها من طرف كل المستفيدين من قطع أرضية و تتمثل هذه الشروط في:

- يجب احترام كل الأراضي المخصصة والمحددة للبناء في مخطط شغل الأرض والتهيئة العامة

- تحديد علو المبنى أمر مهم جدا ،يخدم الحفاظ على المظهر العام للحي والحرص على التجانس العام للتحصيلات وضمان التهوية والتشميس ما بين البنايات، وقد حدد دفتر الشروط العلو المرخص به قانونيا في مجال الدراسة ب 12م و15م أي ما يعادل ( طابق ارضي+2 ,وطابق ارضي +3).
- حدد في دفتر الشروط الخاص بحي لابروفال نسبة معامل الإستلاء 50 % من المساحة الإجمالية للحصة والنسبة المتبقية تخصص لإنشاء حديقة صغيرة .
- حددت نسبة 1.5 % بالنسبة لمعامل شغل الأرض في دفتر الشروط .
- السماح بإخراج الشرفات التي تكون على واجهة الطريق على أن لا تتعدى عرضها 1.20 م .
- عدم السماح للمستفيدين من الحصاص استغلال الرصيف لأغراض شخصية كإنشاء حديقة أو لأغراض التجارة .
- منع التوسعات خارج البناية وذلك للحفاظ على المساحات الغير مبنية كما هي محددة في مخطط التهيئة
- كل البنايات يجب أن تربط بمختلف الشبكات (صرف صحي، مياه الصالحة للشرب .....إلخ).
- احترام رواق ارتفاع الخط الكهربائي المتوسط الضغط والمقدر ب15 م من الجهتين .
- فيما يخص الطابق الأرضي للبنايات التي تقع على الطريق الأولي فإنه يتكون من سكن + مرآب + محلين،في حين البنايات التي تقع على الطرق الثانوية و الثالثة فإن الطابق الأرضي يتكون من سكن +مرآب .

## 2- المخالفات العمرانية المرتكبة بالحي :

### 2- 1- البناء دون الحصول على رخصة البناء :

لقد تم البناء على معظم القطع الأرضية دون الحصول على رخصة بناء وتتمثل معظم هذه البناءات في شكل البناء وهذا حسب المعاينة الميدانية والتأكيد من مديرية البناء والتعمير، حيث تم إحصاء 16 حالة بناء دون رخصة بناء في حي لابروفال، حيث تم مطالبتهم بتسوية الوضعية

الصورة رقم (12) والصورة رقم (13): إضافة طابق بدون رخصة بناء



المصدر: معالجة ميدانية

### 2-2- المخالفات الناتجة عن عدم مطابقة رخصة البناء ودفتر الشروط:

نتج عن بناء السكان لمساكنهم عدة مخالفات عمرانية خاصة منها الغير مطابقة

لمواصفات مخطط البناء ودفتر الشروط ولقد حددت في مجال الدراسة كما يلي :

### 2- 3- المخالفات الناتجة عن عدم احترام العلو المرخص به:

إن العلو من أهم المؤشرات المساعدة علي خلق بيئة سكنية مريحة، وللحصول علي

نسيج عمراني متجانس ومنسجم يشكل منظرا جماليا للمدينة و التحصيص معا، كما يحدد لنا

معامل شغل الأرض، وقد حدد دفتر الشروط العلو المرخص به قانونا في مجال الدراسة من

12م الى 15م أي ما يعادل ( طابق ارضي+2,وطابق ارضي + 3)وهذا حسب طبيعة الأرضية والمسكن معا (سكن+تجارة, مسكن فقط ).

لكن من خلال المعاينة الميدانية تم إحصاء عدة تجاوزات في علو المباني, و قد حددت ب34 حالة تجاوز, حيث حدد دفتر الشروط 112 بناية بعلو 15م في حين تم إحصاء 146 بناية بهذا العلو و الصورة رقم(01). أنظر المخطط رقم : (06).

الصورة رقم (14) :التجاوز في العلو المرخص به .



المصدر: المعاينة الميدانية



2-4- التجاوز في معامل الاستيلاء :

تم تحديد في دفتر الشروط الخاص بحي لابروفال نسبة معامل الاستيلاء على الأرض ب50% من المساحة الإجمالية للحصة الأرضية المخصصة للبناء في حين تم تخصيص المساحة المتبقية والمقدرة ب50% بين حديقة صغيرة ومنطقة غير قابلة للبناء لغرض التهوية والإضاءة للبنية .

أما من خلال التحقيق الميداني تم إحصاء 215 حالة التجاوز للنسبة المحددة أي

بنسبة 42.74% من إجمالي المباني المبنية كما توضح الصورة رقم (15).

أنظر المخطط رقم : (07).

الصورة رقم(15): التجاوز في معامل الاستيلاء .



المصدر : المعاينة الميدانية .



## 2-5- التجاوز في معامل شغل الأرض :

إن معامل شغل الأرض له علاقة مباشرة بمعامل الاستيلاء على الأرض وعلو المباني، وقد حدد حسب مخطط شغل الأرض رقم 82 بنسبة 1.5 % ، ومن خلال ما توصلنا إليه، وذلك حسب البحث الميداني فقد تم تسجيل معظم البنائيات لا تتماشى مع النسبة المحددة حيث تم إحصاء أكثر من 217 بناية أي بنسبة 62.90 % من مجموع البنائيات .

## 2-6- الاستيلاء على المجالات العمومية (الأماك العمومية):

إن كل عملية بناء تضبطها قوانين منصوص عليها في دفتر الشروط و رخصة البناء والذان يساهمان بشكل مباشر في تنظيم النسيج العمراني، لكن في أغلب الأحيان تحصل تجاوزات وتتمثل في التوسيع للبناءة على حساب ( مساحات خضراء ، أماكن اللعب ، الرصيف ..... إلخ ) .

من خلال المعاينة الميدانية تم تسجيل أكثر من 150 بناية قام صاحبها بالاستيلاء على الأملاك العمومية أي بنسبة 69.92 % من إجمالي المساكن كما هو موضح في الجدول رقم (15) .

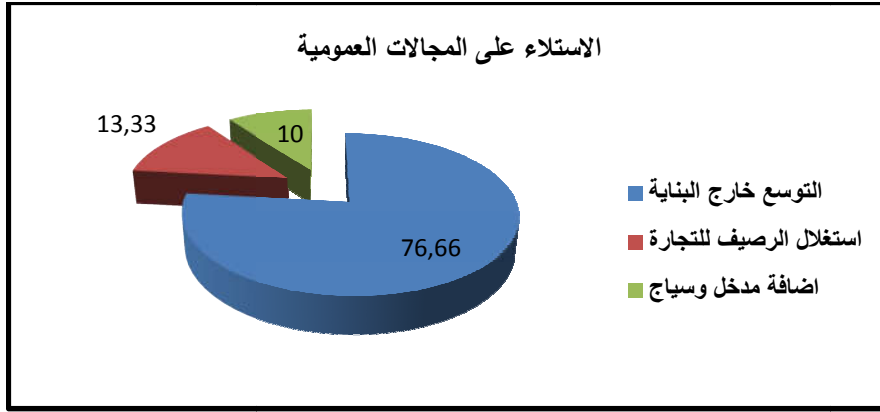
أنظر المخطط رقم : (08). الاستيلاء على المجالات العمومية الجدول رقم (15).

النسبة %	العدد	الحالة
76.66	115	التوسع خارج البناية
13.33	20	إستغلال الرصيف لتجارة
10	15	إضافة مدخل و سياج
100	150	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني.

تتمثل أغلب التجاوزات في الاستيلاء على المجالات العمومية في التوسع خارج البناية  
بـ115 حالة أي بنسبة 76.66 %، في حين تم تسجيل نسبة 10% بإضافة مدخل وسياج على  
حساب الرصيف، وهناك من استغل الرصيف لغرض التجارة بنسبة 20 %.

الاستيلاء على المجالات العمومية: الشكل رقم (05).



المصدر : تحقيق ميداني

الصورة رقم(16) والصورة رقم(17): إضافة سياج على حساب ممر .



المصدر : المعاينة الميدانية .



## 2-7- المخالفات الناتجة عن تعديل الواجهة:

يعتبر توحيد الواجهات من الضوابط القانونية التي تساعد على إعطاء منظر جميل ومنسجم للنسيج الحضري، أما من خلال المعاينة الميدانية إتضح عدم تجانس البنايات وهذا راجع إلي مختلف التغييرات التي قام بها السكان، حيث تم إحصاء أكثر من 409 بناية قام مالكيها بتعديل الواجهة عما هو في مخطط البناء، أي بنسبة 81.31%، كما قمنا بتصنيف هذه التعديلات إلي ثلاث حالات:

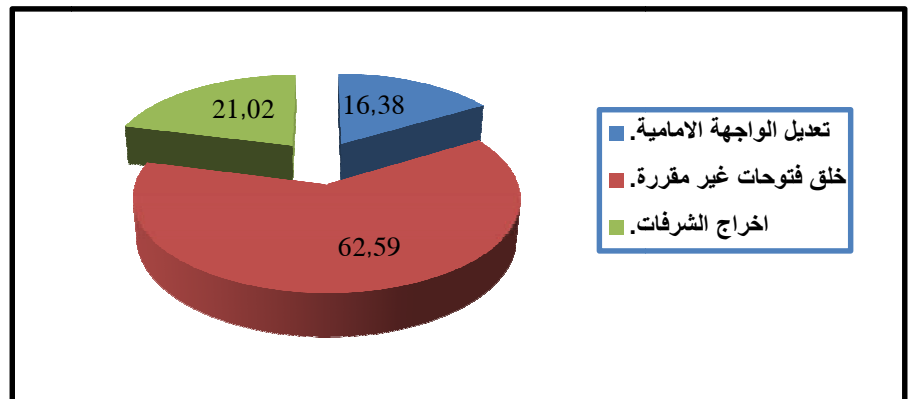
- تحويل الواجهة الأمامية.
  - خلق فتوحات غير مقررة.
  - إخراج الشرفات أكثر مما هو محدد.
- كما هو موضح في الجدول رقم 16

### حالات تعديل الواجهة: الجدول رقم (16).

النسبة %	العدد	نوع المخالفة
16.38	67	تحويل الواجهة الأمامية
62.59	256	خلق فتوحات غير مقررة
21.02	86	إخراج الشرفات أكثر مما هو محدد
100	409	المجموع

المصدر: معاينة ميدانية

### حالات تغيير الواجهة الشكل رقم: (06)



المصدر: معاينة ميدانية

## 2-8- تحويل الواجهة الأمامية:

تعد الطرق عاملا أساسيا في تحديد وتنظيم الواجهات المطلة عليها، ويختلف عدد الواجهات وشكلها من تخصيص لأخر، في حين نجد الحي يتكون من مباني ذات واجهتين واحدة أمامية مطلة على الطريق وأخرى خلفية على المساحة الحرة للمبني بحيث تتجاوز ببنائة من الجهتين بجدار مشترك هذا من جهة ومن جهة أخرى نجد بنايات بواجهات حرة حيث تكون هناك مسافة بين بنائة و أخرى، ونجد في الحي 67 حالة تغيير الواجهة الأمامية للمسكن أي بنسبة 16.38 % .

### الصورة رقم (18):تحويل الواجهة الأمامية.



المصدر:معاينة ميدانية

## 2-9- خلق فتوحات غير مقررة

يقصد بها عملية بناء تأتي بعد عملية انتهاء أشغال البناء وذلك بخلق عدت تعديلات على البناية ( فتح نوافذ ، أبواب ..... إلخ)، وهذه المخالفة تعود لعدم تقيد أصحابها بدفتر الشروط،وأثبتت المعاينة الميدانية وجود 256 حالة لانجاز فتوحات غير مقررة بنسبة 62.59 % من إجمالي البنائيات،كما توضح الصورة رقم (06) .

الصور رقم (19):انجاز فتوحات مخالفة



المصدر:معاينة ميدانية

10-2- إخراج الشرفات أكثر من ما هو محدد:

حدد في دفتر الشروط عرض الشرفات التي تكون في الواجهة 1.20 م، إذ نجد من خلال

المعاينة الميدانية أنه تم تسجيل 86 حالة بنسبة 21.02 % كما توضح الصورة رقم (20)

الصورة رقم(20): إخراج الشرفة أكثر مما هو مقرر



المصدر : تحقيق ميداني

### 3- مخالفات عمرانية تخص أشغال البناء :

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

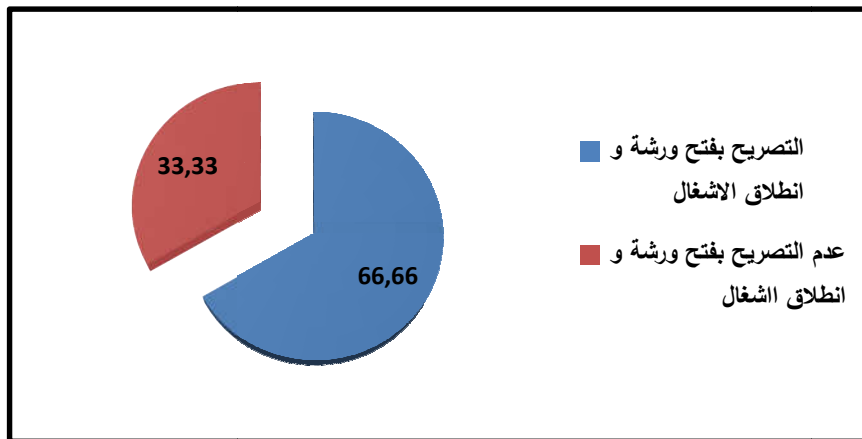
- التصريح بفتح ورشة وإنطلاق الأشغال .
- وضع لافتة مبينة لمراجع رخصة البناء .
- وضع سياج للورشة .
- التصريح بإنتهاء الأشغال .
- مطابقة البناء لرخصة البناء .

ومن خلال المعاينة الميدانية تم تحديدها كما يلي :

### 3-1 التصريح بفتح ورشة وإنطلاق الأشغال :

من خلال المعاينة الميدانية تم إحصاء 6 ورشات قام صاحبها بعملية التصريح لفتح الورشة وإنطلاق الأشغال وذلك بنسبة 66.66 % و 3 بنايات من أصل 9 لم يصرح لها بفتح الورشة وإنطلاق الأشغال بسبة 33.33 % .

نسبة التصريح وعدم التصريح بعملية فتح ورشة وإنطلاق الأشغال : الشكل رقم (07)

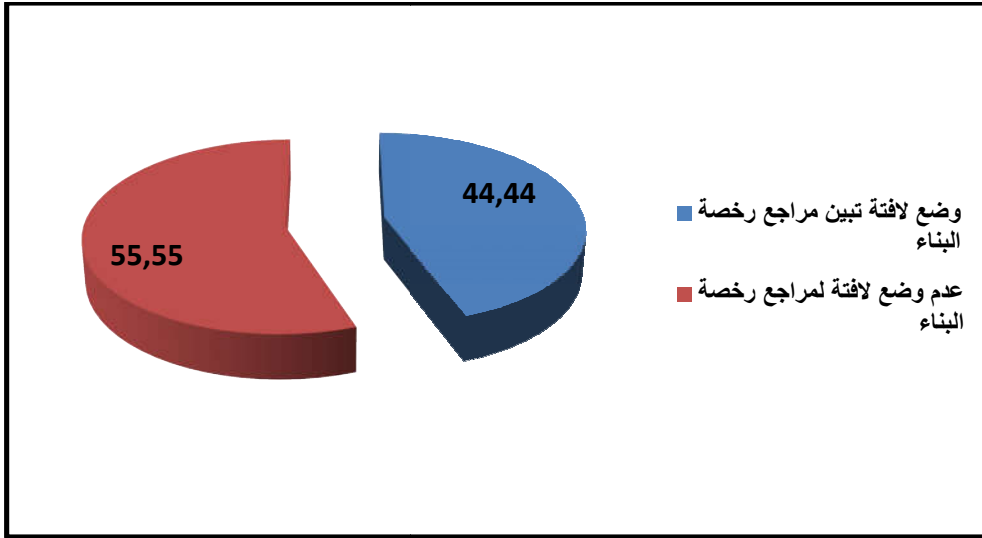


المصدر: معاينة ميدانية

3-2- وضع لافتة مبينة لمراجع رخصة البناء:

من خلال المعاينة الميدانية يتم العثور على بنايات قام صاحبها بوضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء أي بنسبة 44.44%، في حين لم يقم الباقي بوضع اللافتة وذلك بنسبة 55.55%. كما هو موضح في الصورة رقم : (07).

وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء: الشكل رقم (08) .



المصدر : معاينة ميدانية

الصورة رقم (21) الصورة رقم (22): عدم وضع الافتة تبين مراجع رخصة البناء .



المصدر : المعاينة الميدانية

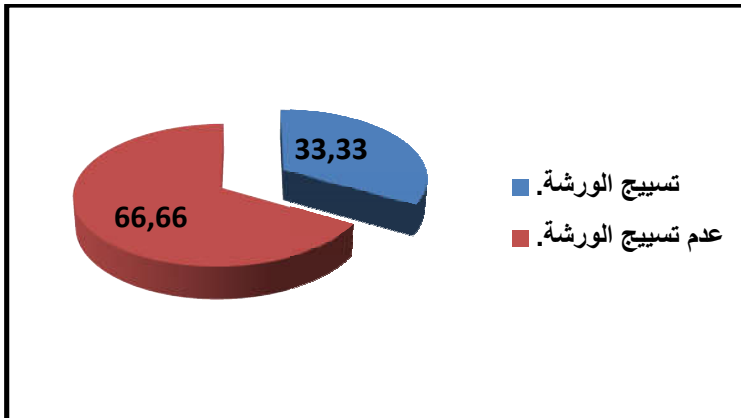
3-3 وضع سياج للورشة :

تعتبر عملية تسييج الورشة من أهم العمليات اثناء تشييد البناية لدى سكان الحي أما من خلال المعاينة الميدانية فقد تم إحصاء 03 بناية من أصل 09 قام صاحبها بتسييج الورشة وذلك بنسبة 33.33 % . اما النسبة المتبقية والتي تتمثل في 6 % . فهي عبارة عن أشغال لم يتم تسييجها . كما هو موضح في الصورة رقم : (08)

الصورة رقم (23) : عدم وضع سياج



وضع سياج للورشة: الشكل رقم: (09)

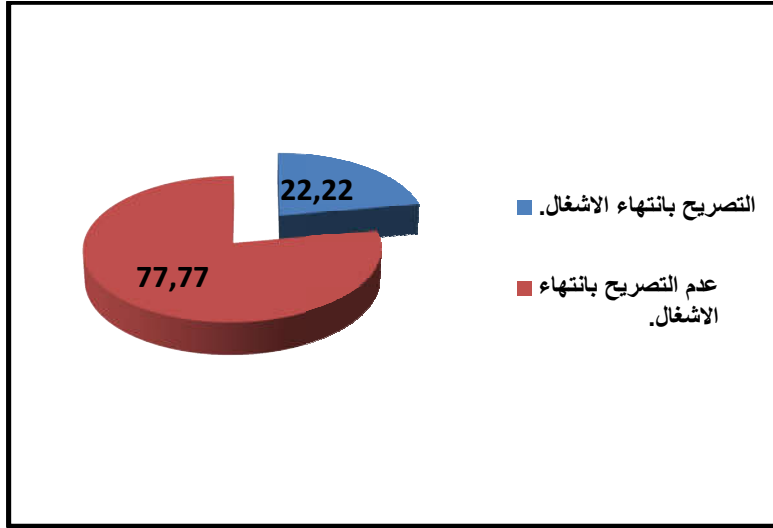


المصدر: معالجة ميدانية

### 3-4 التصريح بإنهاء الأشغال :

تعتبر عملية التصريح بإنهاء الأشغال آخر عملية يقوم بها صاحب الورشة وذلك قصد إستلام رخصة المطابقة، في حالة ما إذا كان البناء مطابق لرخصة البناء ودفتر الشروط لكن ما وجدناه اغلبية السكان وذلك بنسبة 77.77 % لم يقدموا هذا التصريح، ونسبة 22.22 % فقط من قاموا بها التصريح.

التصريح بإنهاء الأشغال: الشكل رقم (10) .



المصدر : معاينة ميدانية

### 4- حصيلة المخالفات المرتكبة في حي لابروفال :

تختلف المخالفات العمرانية وهذا لإنتشار هذه المخالفات من حالة إلي أخرى ويمكن

تلخيص هذه الذكر في جدول رقم: (17) يبين مدي إنتشارها ونسبة تفاوتها :

ملخص للمخالفات العمرانية بالحي: الجدول رقم (17)

النسبة %	العدد	نوع المخالفة العمرانية
1.51	16	البناء دون الحصول على رخصة بناء
3.21	34	عدم إحترام العلو المرخص به
20	215	التجاوز في معامل الإستلاء
20.52	217	التجاوز في معامل شغل الأرض
14.19	150	الإستلاء على الأماكن العمومية
38.69	409	تعديل الواجهة
0.47	05	عدم وضع لافتة تبيين مراجع رخصة البناء
0.56	06	عدم وضع سياج للورشة
0.18	02	عدم التصريح بإنهاء الأشغال
0.28	03	عدم التصريح بفتح ورشة و إنطلاق الأشغال
100	1057	المجموع

المصدر : تحقيق ميداني

من خلال الجدول يتضح لنا أن عدد المخالفات المرتكبة في مجال الدراسة مرتفع جدا ويقدر بـ 1057 مخالفة، حيث تم تسجيل أكبر نسبة للمخالفات بـ 38.69 % والمتعلقة بتعديل الواجهة من مجموع المخالفات، كما تم تسجيل نسبة 20.52% والمتعلقة بالتجاوز في معامل شغل الارض ومعامل الاستلاء، في حين نجد أن نسبة المخالفات الأخرى متقاربة في ما بينها .

III. تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .

1- تعريف عامة :

حدد القانون 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بعض التعاريف الهامة و المساعدة في فهم قانون التسوية وتطبيقه.

1-1 تعريف البناء :

هو كل بناية أو منشأة يوجه إستعمالها في السكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات كما تدخل في إطار تعريف هذه المادة البناءات والمنشآت و التجهيزات العمومية .

1-2 إتمام إنجاز البناية :

هو الإنجاز التام للهيكل و لواجهات و الشبكات والتهيئة التابعة لها .

1-3 تحقيق المطابقة:

هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم اتمامها، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير .

1-4 رخصة إتمام الإنجاز:

وهي وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو إستغلالها .

2- شروط تحقيق المطابقة أو إتمام الإنجاز:

نظرا للظرف التاريخي والقانوني الذي تم تشيد فيها البناءات، فإنه يجب مطابقة البناءات

وإتمام إنجازها في ما يلي:

- الطبيعة القانونية للعقار .
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء .

- تخصص البنايات و استعمالها.
- ربط البنايات بمختلف الشبكات.
- 2-1 الطبيعة القانونية للعقار :

يمكن أن تكون البنايات الواجب مطابقتها أو إتمام إنجازها، قد شيدت على أراضي ذات

الطبيعة القانونية المختلفة:

#### أ- الأراضي التابعة لأملاك العمومية للدولة :

طبقا لأحكام المادة 37 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، فإن

مطابقة البنايات المشيدة على أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية تستلزم إعادة تصنيفها

مسبقا وذلك طبقا للتشريع المعمول به .

وفي حالة موافقة لجنة الدائرة بخصوص تسوية شغل الأرض، تكلف هذه الأخيرة

بالاتصال بإدارة أملاك الدولة للشرع في عملية إعادة تصنيف قطعة الأرض .

#### ب - الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية الولاية:

فيما يخص البنايات المشيدة على أراضي تابعة للأملاك الخاصة بالدولة أو الولاية أو

البلدية، وطبقا لأحكام المادة 40 من القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 إن

تسوية شغل العقار تكون موضوع تسليم عقود الملكية من طرف السلطات المعنية بالاتفاق مع

لجنة الدائرة .

التسوية تؤدي إلى الدفع المسبق لثمن قطعة الأرض وفقا للشروط التالية :

- يتم البيع بالتراضي والسعر يحدد و يقدر من طرف مصالح أملاك الدولة

- يتم تحديد العقار طبقا للتعريف المنصوص عليه في المادة 2 من القانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 بإقتراح من المهندس المعماري ومن طرف مختص في مسح الأراضي معتمد بالتشاور مع مصالح الأملاك الوطنية .
- تمنح للطالب الذي تمت تسوية وضعيته مهلة ستة (06) أشهر لإدراج طلب رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية .

### ج -الأراضي الخاضعة للقانون الخاص :

يجب على أصحاب البنايات التي أقيمت على أراضي خاضعة للقانون الخاص أن يقدموا عقد ملكية كما ينص التنظيم الساري المفعول .

### د- الأراضي التابعة للأوقاف :

أما البنايات المقامة على أراضي تابعة للأوقاف فهي تسير حسب الأحكام التشريعية الخاصة .

### و- الأراضي المخصصة عن طريق عقد إداري :

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

### 2-3إحترام قواعد التعمير و مقاييس البناء :

في إطار عملية تحقيق مطابقة البنايات أو إتمام إنجاز البنايات وعلاوة على الجانب المتعلق بملكية العقار، يجب الأخذ في الحسبان احترام قواعد التعمير ومعايير البناء وكذا المظهر الجمالي للبنائية. ومع ذلك فإن حالات عدم احترام معامل شغل الأرض (COS) ومعامل و تجاوز معامل الاستيلاء (ces) على الأرض وكذلك خلق الفتوحات .... ، لا تكون سبب

لرفض طلب تحقيق المطابقة حيث يجب تقييم هذه التجاوزات في المقرر الواجب تسليمه يتضمن عند الاقتضاء تحفظات يجب رفعها وهي كالتالي:

**أ-البنائيات الواقعة في التجزئات :**

يمكن للبنائيات الغير مطابقة لدفتر الشروط ورخصة البناء والمقامة في التجزئات أن تكون موضوع دراسة من أجل مطابقتها، وفي هذا الإطار يمكن تعديل حقوق البناء والتنشيطات المحددة في دفتر الشروط و مخطط التهيئة من أجل التكفل بالتجاوزات المسجلة. يجب تسليم دفتر الشروط المعدل من طرف السلطة المختصة بمبادرة من صاحب التجزئة أو الملاك المشتركين ، يمكن أن تشترط لجنة الدائرة تعديلات مسبقة لمطابقة البنائيات .

**ب-البنائيات الواقعة في التجمعات السكنية :**

في حالة البنائيات المجمعة ذات الاستعمال السكني بطريقة عشوائية، يجب إعداد مخطط للتهيئة مرفقا بدفتر الشروط متضمنة رخصة التجزئة وتوكل هذه المهمة إلى الوكالة العقارية الولائية التي تقوم بتسوية القطع التابعة لكل مسكن .

**ج-البنائيات الواقعة داخل المستثمرات الفلاحية العمومية أو الخاصة :**

طبقا لأحكام المادة 39 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 لا يمكن تحقيق المطابقة أو إتمام الإنجاز البنائيات المشيدة دون احترام حقوق البناء داخل المستثمرات الفلاحية، و في هذه الحالة يجب على لجنة الدائرة أن تقدم أمرا لصاحب البناء الغير شرعي لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل المحدد .

**3-تخصص البنائيات و إستعمالها :**

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

#### 4- ربط البناءات بمختلف الشبكات :

قصد تسهيل مطابقة أو إتمام إنجاز البناءات في الآجال المحددة تقرر تسليم شهادة الانتقاء بالشبكات والتهيئة لكل حصة، حيث تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز الربط المؤقت حق الربط بالطرق ومختلف الشبكات، وللحصول على شهادة المطابقة يمنح حق الربط بالشبكات لذا يجب أن توضح في ملفات التسوية أشغال التهيئة والشبكات التي من الواجب إنجازها .

وحسب ما نص عليه القانون لا يمكن الاستفادة من الشبكات إذا لم يقدم أصحاب المباني شهادة المطابقة .

#### 5- نوعية التسوية التي يمكن تطبيقها في حي لابروفال :

من خلال الدراسة الميدانية للمخالفات العمرانية الموجودة بحي لابروفال و التي تم ذكرها سابقا فإن نوعية التسوية التي يمكن تطبيقها تنحصر في إتمام إنجاز البناءات بالدرجة الأولى وتحقيق المطابقة بالدرجة الثانية كما هو موضح في الجدول التالي رقم (18) :

نوعية التسوية التي يمكن تطبيقها بحي لابروفال: الجدول رقم (18).

نوعية التسوية		العدد	حالة البناء
شهادة مطابقة البناء	رخصة إتمام الإنجاز		
145	00	237	منتهية
77	134	134	غير منتهية
258	134	371	المجموع

المصدر: بلدية القبة + معالجة الطالب .

إن عملية التسوية التي يمكن تطبيقها في حي لابروفال تتمثل في رخصة إتمام الإنجاز وشهادة مطابقة البناء والتي تم تقسيمها حسب حالة البناء (منتهية و غير منتهية )، حيث نجد من أصل 237 بناية منتهية 145 بناية غير مطابقة لرخصة البناء ودفتر الشروط، لذا يكون من الإلزامي على مالكيها تحقيق المطابقة وذلك قصد الحصول على شهادة المطابقة، أما البنايات الغير منتهية والتي قدرت ب134 بناية فعلى مالكيها إتمام إنجازها، كما نجد 77بناية من أصل 134 بناية غير مطابقة لما جاء في رخصة البناء و دفتر الشروط .

خلاصة الفصل :

من خلال المعاينة الميدانية للمخالفات العمرانية في بلدية القبة وحي لابروفال تم

التوصل إلى النتائج التالية :

➤ إحصاء 1167 مخالفة عمرانية في بلدية القبة في العشر سنوات الأخيرة، في حين تم إحصاء

1075 مخالفة عمرانية في حي لابروفال ، ويعود سبب هذا إلى أن عملية مراقبة المخالفات

العمرانية وحسب أعوان شرطة العمران اعتمدت في أغلبها على الشكاوى المقدمة من طرف

السكان من جهة ودوريات شرطة العمران من جهة أخرى التي تقوم بمعاينة المخالفات العمرانية

التي تخص الاستيلاء على المجالات العمومية، أو على أملاك البلدية أي إن جميع أنواع

المخالفات الأخرى الغير مذكورة غير معنية بالمراقبة هذا من جهة والتساهل في تعيين

المخالفات من جهة أخرى.

➤ عدم التجانس في المظهر الخارجي لحي لابروفال إثر التفاوت في نسبة الأشغال بسبب عدم

احترام مدة صلاحية رخص البناء و الاختلاف الكبير في الواجهات التي لم يتقيد مالكيها في

ما جاء في رخصة البناء ودفتر الشروط .

➤ عدد العقوبات الصادرة للحد من المخالفات في بلدية القبة والتي قدرت ب579 قرار هدم في

العشر السنوات الأخيرة تم تنفيذ 101 قرار هدم في حين تم تحويل 125 قرار إلى المحكمة، تم

إصدار عقوبات مختلفة تتمثل في غرامات مالية.

➤ عدم استجابة السكان لما جاء في القانون التسوية 08/15 .

➤ أكثر الأسباب المساعدة في انتشار المخالفات العمرانية في بلدية القبة وحي لابروفال بشكل

خاص تعود إلى نقص الحس العمراني للسكان من جهة، و عدم الصرامة في تطبيق القوانين

و قرارات الهدم من طرف المختصين من جهة أخرى.

توصيات عامة :

- بعد دراستنا للمخالفات العمرانية بات من الضروري تقديم عدت توصيات وإقتراحات التي من شأنها تسوية وضعية مختلف البنايات وتحسين المظهر العمراني العام للمدينة وتشجيع السكان على تقديم ملفاتهم لغرض التسوية وتمثل هذه التوصيات في :
- ✓ الإلتزام بتوجيهات أدوات التعمير، وتطبيق جميع أو جل التوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
  - ✓ تكثيف من دوريات شرطة العمران ومفتشي التعمير وتكثيف الرقابة على كل أنواع البنايات خاصة أثناء الأشغال.
  - ✓ تفعيل العمل بشهادة المطابقة وجعلها وثيقة جوهرية في كل معاملة تتعلق بالعقار .
  - ✓ إشراك جمعيات الأحياء لإعطاء بعض الصلاحيات في ما يخص توعية السكان ومراقبة المباني الصرامة في تطبيق العقوبات التي جاءت في القانون حسب كل مخالفة .
  - ✓ تشجيع الدولة على إتمام البنايات بتوفير تحفيزات لذلك (دعم مالي ) وذلك حسب تشخيص حالة البناية من جهة والوضعية المادية للساكن.
  - ✓ تنظيم لقاءات تحسيسية لفائدة المواطنين بالتنسيق مع السلطات المعنية بذلك (مديرية البناء والتعمير، البلدية) وذلك في مجال التعمير والعقار .
  - ✓ حرص الدولة علي تطبيق قوانين التعمير والبناء وكذا التقييم الجيد للدراسات المنجزة في الميدان من خلال الحرص علي مطابقتها للمحيط الحضري المحلي.

- ✓ توفير مختلف الوسائل المادية والمعنوية لأعوان المراقبة ومفتشي التعمير للقيام بأعمالهم على أحسن وجه.
- ✓ مراعاة خصوصية المجتمع المحلي أثناء تخضير التصاميم الهندسية لتفادي التغيرات الممكنة مستقبلا.
- ✓ إشراك السكان والأخذ بأرائهم في التخطيط العمراني المحلي.

## خاتمة عامة :

ان الطلب المتزايد على السكن في الجزائر ادى الى ظهور سياسة التخصيصات والتي تعمل على تقسيم مجال عقاري الى حصص متجانسة تخضع الى اطر قانونية تضبط وتنظم عملية التعمير ,والتي حددت في ادوات التهيئة والتعمير ( POS,PDAU ) ومختلف الشهادات والرخص ,كما عملت على تشكيل هيئات لمراقبة عملية التشييد والبناء والمتمثلة في شرطة العمران والمصالح التقنية للبلدية قصد خلق مجال عمراني متجانس, لكن الحالة القائمة أظهرت عدم التقيد بالشروط التقنية المحددة للمساكن من علو في المباني وواجهة كل مبنى ....هذا مايسمى بالمخالفات العمرانية والتي ادت الى تشويه النسيج العمراني في ظل غياب الصرامة لتطبيق القوانين ومراقبة عمليات التشييد والبناء.

اما من خلال الدراسة الميدانية للمخالفات العمرانية في حي لابروفال تبين لنا ظهور العديد من التجاوزات الناتجة عن غياب الحس العمراني لدي السكان الذي أدى الى عدم احترام الشروط التقنية المحددة في دفتر الشروط ورخصة البناء , وذلك بتشديد بناياتهم وفق رغباتهم واذواقهم الخاصة .

ان المشرع الجزائري قد حدد عدت سياسات تعمل على الحد من التجاوزات والمخالفات العمرانية انطلاقا من المرسوم رقم 212/85 المحدد لشروط تقنين حقوق الحصول على السكن و إحتلال الأراضي العمومية و الخاصة والقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير الى القانون 08/15 المتعلق بتسوية البناءات, غير انها تفنقر للصرامة في التطبيق ,وفي الاخير وللحد من استفحال الظارة يجب التصدي للمخالفات في بدايتها مع تشديد العقوبات , ولكن السؤال الذي يبق مطروح كيف يتم تطبيق هذه القوانين ؟