

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique



جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم : تسيير المدينة  
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية  
تخصص : تسيير المدينة

مذكرة تخرج مكملة لنيل  
شهادة ماستر  
العنوان

واقع معالجة البناءات الفوضوية من خلال قانون  
08/15 بمدينة المسيلة  
دراسة حي سيدي عمارة

إشراف الأستاذ :  
منصور خميسي

إعداد الطالب :  
بن عمرة عبد الوهاب

السنة الجامعية: 2016/2015



# شكر و تقدير

إلى الحمد لله نحمده ونستعينه على أنه وفقنا في إتمام هذا البحث وتقدم بجزيل الشكر والاحترام

إلى الأستاذ المشرف: خميسي منصور على نصائحه وتوجيهاته طيلة هذا المشوار.

كما لا يفوتني أن أقدم إلى السادة أعضاء اللجنة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة وصرافهم جزء من وقتهم الثمين لأجل

قراءتها.

كما أقدم بجزيل الشكر إلى زملائي في معهد تسيير التقنيات الحضرية بجامعة محمد بوضياف المسيلة الذين لم يدخلوا علي بالنصح

والتشجيع.

وأخيرا أتوجه بعميق الشكر إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد من أجل إنجاز هذا العمل المتواضع.

بنعمة عبد الوهاب

# الإهداء

أهدي هذا العمل إلى

إلى من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حب

إلى من كنت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة

إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم

إلى القلب الكبير والذي العزيز

إلى من أَرْضَعْتَنِي الحُب والحنان

إلى من الحُب وبلسم الشفاء

إلى القلب الناصع بالبياض والذتي الحبيبة

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى رباحين حياتي إخوتي

إلى من كانوا سندي وقوتي وملاذي وملجئي

إلى من تذوقت معهم أجمل اللحظات

إلى من جعلهم الله إخوتي بالله ومن أحببتهم بالله زملائي وأصدقائي المخلصين

مَقَالَةٌ  
مَقَالَةٌ  
مَقَالَةٌ  
مَقَالَةٌ

تعتبر الجزائر كدولة نامية تشهد زيادة مستمرة في معدلات النمو الحضري بسبب التحولات الاقتصادية والاجتماعية والاجتماعية التي تمر بها، فإن الجزائر أثناء المرحلة الاستعمارية كانت تشهد نمو سكاني بطيئا نتيجة الحروب و سوء المعيشة أما مرحلة الاستقلال شهدت انفجارا سكانيا كبيرا نتيجة لارتفاع نسبة النمو الديمغرافي مما أدى إلى تضاعف سكان المدينة حيث ازداد عدد المهاجرين من الريف نحو المدينة بحثا عن العمل و مستوى أفضل مما جعل واقع المدينة تعاني من مشاكل عديدة من بينها البناء الفوضوي الذي شكل مصدر لكثير من المعيقات التي تقلل من أهمية المخططات العمرانية و بالتالي يؤثر سلبا على التنمية العمرانية حيث تحتل قضية التعمير محور اهتمام شرعي كل دول العالم لأنها تمس بالحضارة والبناء وتقليص دور الفلاحة كان عاملا هاما ومباشرا في زيادة جذب سكان الريف، وهذا لعدم تقرب الخدمات الاجتماعية إلى سكانه. ومن ثم بدأت تلك المناطق المتخلفة تتسع نطاقاتها وتنتشر أكثر مما مضى فأصبحت الجزائر في أغلب الأحيان غير قادرة على التوسع في نسيجها العمراني، مما اضطر السلطات المعنية من إصدار القوانين لتسوية وضعية البناء الغير شرعي (البناء الفوضوي).

رغم هذا كله فما زالت الظاهرة مستفحلة إلى يومنا هذا و من بين الأحياء اللاشعرية على مستوى مدينة المسيلة حي قرفالة، حي سيدي عمارة هذا الأخير شكل نموذج الدراسة حديثا سيدي عمارة في ظل غياب أجهزة المراقبة دون تدابير و إجراءات تطبيقية او تنظيمية أو ترخيص مسبق و أما هذه الأوضاع نجد السلطات نفسها عاجزة على التحكم في الشر و مراقبة المجال.

# الفصل التمهيدي: الإطار المنهجي للدراسة

- 1- الإشكالية
- 2- الفرضيات
- 3- أسباب اختيار الموضوع
- 4- أهمية الدراسة
- 5- سبب اختيار منطقة الدراسة
- 6- أهداف الدراسة
- 7- منهجية البحث المتبعة
- 8- تقنيات البحث المستعملة
- 9- خطة البحث

## 1- الإشكالية :

يعتبر نمو المدن ضرورة حتمية تفرزها عدة عوامل أهمها ما هو اجتماعي اقتصادي و حتى سياسي حيث ساهم غياب التخطيط فيها بقسط كبير في تهيئة الدوافع لنمو المدينة بصورة غير مخططة و بطريقة فوضوية و عشوائية بالإضافة إلى الحالة الرديئة و المزرية التي آلت إليها و التي أدت إلى تعطيل الوظائف الطبيعية للمدينة و تحول الحياة فيها إلى جملة من الأزمات في كل الميادين.

و لا تختلف المدن الجزائرية عن غيرها فهي الأخرى من بين المدن التي مستها هذه الظاهرة حيث تريد الجزائر اليوم الفلاحة في أسسها و الريفية في حربها التحريرية أن تصبح حضرية بشكل أساسي لأن المدينة هي ميدان الحكم و المرافق و الصناعة و العلم و التطوير و بكلمة واحدة المدينة هي محل الحداثة ، لكن التعبير بلغ حدودا يبدو أنها تجاوزت السلطات بحجمها و مظهرها غير المنظم و الذي يساهم بشكل كبير في انتشار ظاهرة البناء الفوضوي و التي تعد من أبرز العوائق أمام النمو العمراني الحضري و تواصله في بعض المدن الجزائرية، فالسكنات التشريعية في الجزائر وحدها على سبيل المثال قد سجلت 24 ألف سكن فوضوي ، 44 ألف على المستوى الوطني سنة 2003 و في سنة 2006 بلغت 70 ألف مسكن حيث تعاني بعض المدن كمدينة مستغانم، شلف، بوسعادة، الجلفة، و مدينة المسيلة واحدة من هذه المدن التي تعبر فيها ظاهرة البناءات الفوضوية دالة مست العديد من الأحياء و نذكر منها حي قرفالة ، حي سيدي عمارة و هو أفضل مثال لهذا النوع من الأحياء لأن هذا الحي لا يستجيب لأدنى مقاييس العمران البسيطة حيث يهدف من خلاله تسليط الضوء على الفجوة التي ما فتئت تزداد بين ما يمليه التشريع العمراني و ما ينطبق على الواقع أي بيع لضمان قانون التعمير ذلك التجاوزات السلبية التي أفرزتها مختلف المشاكل من بينها.

- مخالفة القوانين العامة المستقلة بالعمران أدى إلى ظهور حي سيدي عمارة كحي غير شرعي.
- انتشار الأحياء اللاشرعية و تأثيرها السلبي على البيئة الاجتماعية و العمرانية و الاقتصادية و الذي ينم عنه عدة مشاكل:
  - التشوه العمراني و المعماري للسكنات.
  - نقص التجهيزات.
  - النزوح الريفي.
  - أزمة السكن.
  - تدهور المستوى المعيشي.

### التساؤل الرئيسي:

ما مدى نجاح المعالجة القانونية للبيانات الفوضوية من خلال قانون (15/08) و العوامل المتحكمة فيه؟

### 2-الفرضيات:

- يرجع النجاح معالجة البيانات الفوضوية إلى آليات تطبيق قانون (15/08) .
- يرجع نجاح معالجة البيانات الفوضوية إلى وعي السكان بأهمية العملية.

### 3-أسباب اختيار الموضوع:

- إن أهم الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع نذكر منها ما يلي
- اعتباره موضوعا هاما ذو صلة بالدراسة.
  - معرفة أسباب و أبعاد ظهور البناء الفوضوي و كيفية معالجتها من خلال القانون (15/08).

#### 4- أهمية الدراسة:

سجلت فيما يلي:

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

#### 5- سبب اختيار منطقة الدراسة :

1- التوزيع العشوائي و الغير المنظم للبنىات.

2- كون الحي يشمل محل اتصال السلطات المحلية لغرض التسوية العقارية .

#### 6- أهداف الدراسة :

لتحقق الدراسة اهدافها وتكشف عن الغموض الذي يحتاجها دعت الاجراءات المنهجية الولوج الى الاهداف التالية:

1- الوقوف على مدى تطبيق قانون 08-15 المتعلق بتسوية البنىات الفوضوية.

2- معرفة اسباب انتشار البناء الفوضوي في حي سيدي عمارة.

#### 7- منهجية البحث المتبعة:

المنهج المطبق هو المنهج التحليلي والوصفي .

#### 8- تقنيات البحث المستعملة :

المرحلة الاولى: المرحلة الاستطلاعية

الاطلاع على المواضيع التي عالجت هذا الموضوع بصفة عامة دون التخصيص .

ثم الاستطلاع على الجانب النظري للموضوع من خلال الكتب المخططات والاحصائيات ذات الصلة بالموضوع.

## المرحلة الثانية : مرحلة النزول الى الميدان

التعرف على موقع منطقة الدراسة وذلك بالملاحظة المباشرة لجميع الجوانب المتعلقة بنمط بنائها القديم والحديث والفضاءات الموجودة والواجهات ومحيط المجاور لمنطقة الدراسة.

**المرحلة الثالثة :** الاتصال بمختلف الادارات والمصالح للحصول على معلومات واقعية تخص منطقة الدراسة وهي :

- بلدية المسيلة ( المصالح التقنية )
- مدير البناء والتعمير .
- مكتب دراسات الزهراء .
- مديرية مسح الاراضي .
- مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية .
- مديرية الارصاد الجوية.

**المرحلة الرابعة :** تحليل المعطيات والدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة واستخلاص الاستنتاجات وتحديد المشاكل ومن ثم الخروج بمقترحات والتوصيات.

## 9- خطة البحث :

للاجابة على اسئلة البحث اتبعنا الخطة التالية:

الفصل التمهيدي .

الفصل الاول وتطرقنا فيه الى مفاهيم عامة حول البناء الفوضوي وخصائصه واسباب انتشاره والانعكاسات .

وفي الفصل الثاني تطرقنا الى : كيفية معالجة البناء الفوضوي من خلال قانون 08-15 .

وفي الفصل الثالث تناولنا تقديم مدينة المسيلة .

وفي الفصل الرابع : دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة .

# الفصل الأول : مفاعيل عامة عن البناء الفوضوي

## تمهيد

- 1- تسميات البناء الفوضوي
- 2- تعريف البناء الفوضوي
- 3- خصائص البناء الفوضوي
- 4- أنواع البناء الفوضوي
- 5- أسباب ظهور البناءات الفوضوية
- 6- الظاهرة على المستوى العالمي و العربي
- 7- ظروف نشأة الأحياء غير المخططة في الجزائر
- 8- انعكاسات ظاهرة البناءات الفوضوية

## خلاصة الفصل الأول

## تمهيد

حتى يمكن تحديد معالم ظاهرة البناء الفوضوي و رسم تضاريسها و امكانية تمييزها عن بقية الظواهر الاجتماعية الاخرى بحيث بالضرورة تتبع مسار نشوؤها و انتشارها في عددها الزماني و المكاني.

### 1-تسميات البناء الفوضوي:

برزت تسميات عديدة لمفهوم البناء الفوضوي انطلاقا مما تضمنت كلمة البناء الفوضوي من صفات غير مقبولة وغير حميدة، وأكثر الأسماء استعمالا هي: البناءات المتدهورة، الأحياء القصديرية، الأحياء الفقيرة، المناطق المتخلفة، الأحياء الطفيلية، السكن غير اللائق، الأحياء السرطانية، البناء غير القانوني، السكن الانتقالي، التوسع العمراني غير المنظم.....الخ.

- كما أنه تتواجد عدة تسميات مستعملة في اللغة الفرنسية والتي تعبر عن البناء الفوضوي، والبناءات غير الشرعية "Constructions illicites" وهي البناءات غير منظمة "Constructions irrégulière"، البناءات المهمشة "Constructions marginal" والبناءات ناقصة الادمج "Constructions sous-intégrées"<sup>1</sup>

والأحياء القصديرية "villes Bidons"، منطقة الأكواخ "gourbi"<sup>2</sup> والملاحظ أن هذه التسميات، كلها تشير إلى الشيء المذموم وإلى اعتبار أن هذه البناءات غير سوية، ويتطلب الابتعاد عنها.

-وبالرجوع إلى القانون الجزائري، وبالضبط إلى قوانين البناء والتعمير في بعدها الزماني، لا نجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح البناء الفوضوي بأي تسمية نذكر إلا ما تم ذكره في التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في: 26 ذو القعدة 1405 الموافق لـ: 13 أوت سنة 1985 والتي جاءت بعنوان معالجة البناء غير المشروع، والتي تبين مختلف

<sup>1</sup> بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، عين مليبية، 2005، ص 117.

<sup>2</sup> Brahim bellaadi : " le bidon ville: histoire d'un concept " revue des sciences humaines, L'Algérie, novembre 2001, p212.

أنماط البناء غير القانوني وآلية تسويته، إذ أنه قد تم توظيف تسمية البناء غير المشروع تعبيرا عن البناء الفوضوي.<sup>1</sup>

## 2- تعريف البناء الفوضوي:

- عرف الباحث الفرنسي George Pierre للبناء الفوضوي بأنه وجد نتيجة تكديس السكان في المدن الكبرى التابعة لممدن الأقل نمواً، هؤلاء السكان ليست لهم موارد رزق جاؤوا من الضواحي واحتموا مكانا لا يستهان به من المدينة وغالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات، وقد بينت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها مجالا من أماكن القمامة أو الموائى أو أماكن التخزين، وهي عبارة عن صفائح من القصدير أو القش، وتفتقر تماما إلى أبسط الشروط الصحية، كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها."

يبين هذا التعريف أن تسمية البناء الفوضوي من صنع فرنسي وأن موقع هذه البناءات في أرض غير صالحة للبناء فهي معرضة للأخطار من جهة وأن هذه البناءات تشكل جزء من النسيج البنائي للمدن الكبرى من جهة ثانية، و أن مسألة المواد المستخدمة في البناء تفتقر إلى المقاييس والمعايير المعمول بها في مجال البناء

- وهو تعريف يعود إلى الكاتب الجزائري بلعادي ابراهيم، متحصل عمى دكتوراه في علم الاجتماع حيث جاء في هذا التعريف "إن أصل تسمية الأحياء القصديرية تعود إلى حقبة الاحتلال الفرنسي للمغرب الأقصى، والتي تعبر عن مجموع السكان التي تشكل أحياء قائمة بذاتها والمتواجدة بمحاذاة الدار البيضاء."

<sup>1</sup> كمال تكواشت، الآليات القانونية لمحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شياذة الماجستير في القانون فرع قانون عقاري كمية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة الجزائر، 2009 - 2008، ص- 06 .

هذا التعريف يعطي فكرة عن الأصل التاريخي لمصطلح البناء الفوضوي والذي يعبر عن نمط معين من السكنات التي تتميز بالهشاشة وعدم النظافة.<sup>1</sup>

-المقصود بالبناء الفوضوي: هو ذلك النمط من البناء، الذي ينجز أو أنجز دون احترام القواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، سواء:

-بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء.

-أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال.

-أو بعدم الامكانية القانونية للحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال.<sup>2</sup>

هذا التعريف يركز على وسائل قانونية محددة، غدا أن البناية تصنف على أنها بناية فوضوية أو لا، بحسب وجود هذه الوسائل من عدمها، وهي: الرخص والشهادات العمرانية المحددة والمعرفة في قوانين التهيئة والتعمير والمراسم التطبيقية لها.

### 3- خصائص البناء الفوضوي:

يتميز البناء الفوضوي بخصائص تميزه عن غيره من الأنماط العمرانية داخل المدينة مع الإشارة إلى أن معظم هذه الخصائص مشتركة لدى العديد من الدول النامية نظرا لتجانس و تباين الظروف الاجتماعية و الاقتصادية المهتدة بظهور مثل هذا العمران.

و يرى العديد من العلماء أن البناء الفوضوي يتميز بنوعين من الخصائص هما:

- الفيزيقية : و نعني بها وضعية الحي و كذا المساكن و الطرقات و غيرها.

- اجتماعية : تتمثل في انعدام جل المرافق الضرورية كالمرافق الصحية ، الثقافية و الترفيهية.

و بالتالي فالأحياء الفوضوية هي مناطق جمعت بأطراف المدينة و أنشئت من طرف سكان ذوي خلفيات اجتماعية و ثقافية متباينة ، و تقتقر إلى مخطط حضري رئيسي و تتميز بالازدحام الشديد.

<sup>1</sup> Brahim bellaadi : " le bidon ville: histoire d'un concept " revue des sciences humaines, L'Algérie, novembre 2001, p212.

<sup>2</sup> كمال تكواشت ، المرجع السابق، ص 12.

كلما تقادم عليها العهد أصبحت المنازل متآكلة و قابلة للسقوط ، كما تتميز بضيق طرقاتها الغير معبده و انخفاض مستويات الصحة بها.

سكان الأحياء الفوضوية يغلب عليهم انعدام الاحتكاك الاجتماعي ، و غالبا ما يكونون من اولئك الذين لا يرغبون وجودهم في مناطق أخرى ، كما أن هاته الأحياء تتميز بالحركية و ارتفاع نسبة تشرد الاحداث فيها و الاجرام و الطلاق و السرقة.

#### 4-أنواع البناء الفوضوي:

هناك عدة أنواع تتدرج ضمن البناء الفوضوي هي:

#### 1-4 السكن غير المخطط:

هو كل بناية أنجزت دون رجوع إلى أدوات التعمير حيث أن القانون المعمول به يفرض على كل من أراد البناء طلب رخصة البناء فهي بمثابة سند رسمي يحدده عقد البناء إذ يصدر من طرف البلدية (A.P.C) ويأخذ الرأي التقني من مديرية التعمير والبناء والسكن (DUCH) .

#### 2-4 السكن العشوائي:

يضم نوعين من البناء:

أ -سكن عفوي هش :يطلق عليه اسم البناء القصديري :فهو سكن يبني بمواد بسيطة كبقايا الخشب، صفائح من الحديد وهو متواجد بشكل مذهل في المغرب الأقصى تحديدا بالمدينة، وفي مصر تحديدا القاهرة<sup>1</sup> وفي الجزائر يوجد في بعض الأحياء الصحاوية.

ب -سكن عفوي صلب :يتم بناء هذا النوع من السكن بمواد ملائمة وبالأحرى لائقة من الجانب الفيزيائي فهي مشابهة ومطابقة نوعا ما للبنىات القانونية، لكن تبقى عفوية ، لانعدام تجمع مرافق الأساسية، ومقارنة مع السكن القصديري فهي تمثل مساكن محدودة الراحة.

<sup>1</sup> مشنان فوزي :البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة ، 2008-2009 ، ص 54-55 .

### 3-4 السكن الذاتي التلقائي:

ليكن اعتبار هذا النوع من السكن من أنواع السكن الفوضوي الصلب، فهو سكن مكون أساسا من مساكن فردية تسكن بها أسرة واحدة وتبنى هذه المساكن من طرف المالك للعقار الأراضي، فهذه المساكن يتكفل بها مالكاها بأكملها.

### 4-4 السكن الذي يتم بدون أوراق قانونية رسمية:

يتطور هذا النوع من السكن بسرعة خارج المحيط العمراني الحضري أو يستوطن على الأراضي العمومية، والأراضي صعبة التعمير أو البناء عليها، وذات وضعية قانونية غير محددة مثل ضفاف الوادي أو المحاجر القديمة... وغيرها، مما جعل المواطن في صراع دائم مع السلطات المعنية خاصة مع البلديات (A.P.C) لتسوية وضعيته.

### 4-5 السكن الناقص التجهيز:

تعتبر مناطق السكن الفوضوي دون مستوى السكن الملائم لأنها مجردة من الكثير من التجهيزات و هذا لأنها أنجزت في مراحل التاريخية صعبة وبالتالي لا تتوفر على التجهيزات اللازمة لذلك نجد هذا النوع عادة من السكن في النواة القديمة للمدينة وحالته متدهورة بسبب قدمه وعدم تعرضه لعمليات الترميم.<sup>1</sup>

### 4-6 مراكز العبور:

وهي مراكز جمعت فيها عائلات كثيرة تضررت مساكنها لظروف ما، وحمائتها مؤقتا إلى حين إيجاد مساكن لائقة لإيوائهم.

<sup>1</sup> مشنان فوزي: مرجع سابق، ص 55-56.

## 5- أسباب ظهور البناء الفوضوية:

سوف نتطرق إلى الأسباب التي أدت إلى ظهور البناء الفوضوي أو على الأقل التي ساهمت في تفاقم هذا الشكل:

### 1-5 أسباب قانونية

- قصور في قوانين و آليات التخطيط التنظيمية.
- غياب نظام تخطيط متكامل و قادر في نفس الوقت على محاكاة مشكلات الاسكان الوطنية و المحلية.
- عدم اتساع سياسة تتعلق بنظم الملكات الخاصة للأراضي مما ينجم عنه ارتفاع أسعار الاراض مصحوبا بارتفاع أسعار مواد البناء و أجور العمال.<sup>1</sup>

### 2-5 أسباب سياسية

- عدم وجود اجهزة كافية تتوفر على الوسائل الكفيلة بتحسين طرق تسيير و مراقبة التوجه و النمو العمراني.
- التأخيرات المسجلة على مستوى المجال الذي لا يتماشى مع حركة العمرانية و الحركة الاقتصادية.
- عجز التحكم في العقار و ضبط توجهات استغلاله و ذلك ينطبق قوانين البناء.<sup>2</sup>

### 3-5 أسباب اقتصادية

- ارتفاع قيمة الارض التي تحجبها الانشطة الصناعية جديدة.
- تردي الاوضاع الاقتصادية لدى المواطن في الحالة الاقتصادية.
- بقاء الأجور التي يتقاضاها العمال البسطاء منخفضة هذا ما دفع بالفئة الاخيرة إلى فئة البسطاء بالإقامة في المناطق المسكنة المهملة محيرين في العيش فيها.

<sup>1</sup> أحمد حسن أبو الهجاء ، نحو استراتيجية شمولية لمحاكاة السكن العشوائي ، فلسطين، 2005 ، ص 15.

<sup>2</sup> مشان فوزي ، مرجع سابق، ص 57.

## 4-5 أسباب اجتماعية

- الهجرات الاضطرارية نتيجة الحروب و الكوارث.
- الهجرات المستمرة و غير المبرمجة من الريف إلى المدينة.
- في اطار التعرف من انتشار هذا النوع من السكنات بين لنا ان معظم الأحياء المتواجدة في مجال الدراسة تكاد تسمى بحب العائلة كذا.... مثل حب عائلة عاشور ، حب عائلة ... الخ و هذا راجع إلى ملكة الارض.

## 6-الظاهرة على المستوى العالمي و العربي:

### 1-6 الظاهرة على المستوى العالمي:

تعتبر ظاهرة السكن غير المخطط من أبرز المشاكل التي تعاني منها دول العالم عامة و دول العالم الثالث بصفة خاصة، هذه الظاهرة تكونت نتيجة لعدة عوامل أهمها النمو السكاني السريع الذي قابله ضعف في برامج الاسكان ، و ارتفاع عدد النازحين نحو المدن بحثا عن العمل ، و تحسين ظروف معيشتهم في الاقطاب الصناعية، " حيث تشير الاحصائيات ما بين 1960 و 1970 أن الدول النامية احتوت على 80 مليون ساكن من بينهم 50 مليون زيادة طبيعية، و 30 مليون هجرة ريفية"<sup>1</sup>، و ذلك بسبب ما تعانيه الارياف من فقر و تهميش اجتماعي، حيث "يشير مدير البنك العالمي إلى ان 200 مليون شخص في وضعية الفقر المدقع موجودة في دول العالم الثالث، كما أكد ان 60% من عائلات في مدن كمكسيكو ، هونغ كونغ، نيروبي لا يستطيعون شراء سكنات بأقل تكلفة، و كشف تقرير برازيلي أن 58 مليون نسمة يعيشون بأقل من دولار يوميا."<sup>2</sup>

ان ظاهرة الأحياء الفوضوية القديمة و متجددة في مدن العالم الثالث وفيما يلي بعض الارقام التي توضح حجم الظاهرة في بعض هذه المدن:

- في افريقيا:<sup>3</sup>
- نيجيريا: في سنة 1971 يوجد 3/4 من سكانها يعيشون في احياء غير مخططة

<sup>1</sup> نذير عبد الله السكن في العالم الثالث ، ط 1982 ، ص 66.

<sup>2</sup> نذير عبد الله ، مرجع سابق.ص 66.

<sup>3</sup> المرجع نفسه ، ص 67.

- كينيا : 30% من سكان العاصمة نيروبي يعيشون في احياء غير مخططة .
- المغرب: من 50% إلى 60% من سكان البلد يعيشون في احياء غير مخططة.
- في امريكا اللاتينية:<sup>1</sup>
- البرازيل: في سنة 1962 هناك 40% من سكان برازيليا يعيشون في اكواخ.
- المكسيك: في سنة 1966 هناك 46% من سكان ميكسيكو يعيشون في احياء غير المخططة .
- الفليبين: في سنة 1972 يعيش حوالي 1.5 مليون شخص سكان ماليين في احياء غير المخططة.
- في اسيا:<sup>2</sup>
- بنغلادش: حوالي 02 مليون شخص يسكنون في الاكواخ ما يعادل 40% من سكان الحضر.
- الهند 2.5 مليون شخص في مومباي سنة 1971 يسكنون في الأحياء غير المخططة ، واكثر من مليون شخص يعيشون فوق الطرق وبنامون على الارصفة .

هذه الأزمة دفعت ببعض الدول إلى التفكير في حلول للخروج منها، فهناك من انتهجت سياسات جديدة لتنظيم المجال كالسنغال والهند ودول اخرى ، فضلت النهوض بالريف مثل كوت ديفوار وكينيا، ومنها من قرر انشاء مدن جديدة مثل برازيليا في البرازيل ، جاكوب في الكونغو، وارزيو في الجزائر ، لكن هذه التطلعات لم تاتي بنتائج جيدة لان هذه الظاهرة لازالت مستمرة إلى يومنا هذا ، "حيث تشير الإحصائيات الجديدة ان حوالي 01 مليار نسمة من السكان يعيشون بدون مأوى مناسب ،ولا يستفيدون من الخدمات الضرورية

"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> نذير عبد الله ، السكن في العالم الثالث، المرجع السابق، ص 66

<sup>2</sup> بوحفص وزملائه ، مرجع سابق، ص ص 10-11

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 12 .

ويتزايد عدد الأحياء والمستوطنات الفوضوية بضعف سرعة نمو المدينة، "ويقطن في هذه الأحياء حاليا مابين 30% إلى 60% من السكان الحضر بالبلدان النامية ، ولكن الأهم من ذلك هو ان نحو 75% إلى 90% من النمو الحضري في المستقبل يحتمل ان يتم في هذه المستوطنات<sup>1</sup>

## 6-2 الظاهرة على المستوى العربي:

تواجه المدن العربية تحديات رئيسية تتمثل في التحديات السكانية المرتبطة بمعدلات النمو السكاني ، وزيادة الهجرة من الريف إلى الحضر ، لقصور برامج التنمية المتوازنة، وهذا ما جعلها تعاني من مشكل الأحياء الفوضوية، حيث اوضحت دراسة نور ان مدينة الخرطوم الكبرى تعاني من مشكلة انتشار المناطق العشوائية على اطراف العاصمة جراء النزوح الريفي المرتبط بالجفاف ، التصحر والحروب الاهلية الدائرة في بعض المناطق .

كما اوضحت الدراسة التي اجراها المعهد العربي لانماء الممدن " عام 1997، ان نحو 60%<sup>2</sup> ، من الأحياء غير المخططة في المجتمع العربي " توجد على اطراف المدن و 30% توجد خارج النطاق العمراني<sup>3</sup> و 80% توجد في العواصم ، وكشفت الدراسة ان 70% من تلك الأحياء شيدت بطريقة فردية و 22% شيدت بطريقة جماعية ، ووضحت كذلك ان معظم تلك الأحياء تفتقر للخدمات والمرافق الضرورية ، زيادة على ذلك انتشار البطالة والجريمة والاعتداءات على الممتلكات .

" وقرر عدد المناطق غير المخططة في جمهورية مصر العربية بنحو 1034 منطقة مطلوب 903 منطقة مطلوب تطويرها ، و 81 منطقة ازلتها حيث يسكن تلك الأحياء نحو 12 مليون نسمة ويشكلون 46% من اجمال سكان المراكز<sup>4</sup>

<sup>1</sup> بوحفص وزملائه ، المرجع السابق، ص 13

<sup>2</sup> الاحياء العشوائية وانعكاسها الامنية ، الشيخ عبد الله العلي النعيم، ندوة (الانعكاسات الامنية في قضايا السكان والتنمية) القاهرة، 2004، ص 60

<sup>3</sup> المرجع نفسه ، ص 61

<sup>4</sup> المرجع نفسه ، ص 62

"وكشفت الدراسة التي في مدينة حلب بسورية ، ان معظم سكان الأحياء غير المخططة نازحون من الريف ويمثلون 47% بالإضافة إلى 34% جاءوا من المدن المجاورة أو وسط المدينة ، و تشكل هذه الأحياء حزام الفقر حول مدينة حلب ، حيث يرتفع فيها حجم الاسرة الذي يبلغ نحو 7.2 فرد.<sup>1</sup>"

و انتشرت ظاهرة السكن غير المخطط في دول المغرب العربي ، حيث اتضح أن نحو 50% من السكان المناطق الحضرية بالمملكة المغربية يقيمون في الأحياء غير المخططة و تفتقر ال أدنى الخدمات.

### 7 - ظروف نشأة الأحياء غير المخططة في الجزائر:

ارتبط انتشار الأحياء الفوضوية في الجزائر بعدة عوامل ما فتئت ترتب البيئة الخصبة لنموها و تواجدها عبر فترات زمنية متوالية، فمن الفترة الاستعمارية ليومنا هذا لازلت ظاهرة الأحياء الفوضوية تمثل احدى وجوه التعمير و الاستقرار في المدن و التجمعات الحضرية ، هروبا من الارياف بحثا عن العمل و مصادر الرزق ، اضافة إلى الخدمات و غيرها .

لذا فانتشار الأحياء الفوضوية بالجزائر صلة وثيقة بالهجرة الريفية ، سياسة التصنيع (بعد الاستقلال) ، ازمة السكن بالتوازي مع الانفجار السكاني التي مرت بها الجزائر.

نمت الهجرة الريفية في الجزائر عن السياسة الاستعمارية ، حيث قامت السلطات الفرنسية بهدم العقار القديم في الارياف وتعويضه بهيكل عقاري جديد ، الذي ظهر مع بداية تمركز وإقامة المعسكرات هذا بين سنتي (1856-1857) ثم قرار مجلس الاعيان في 1863 وقانون سنة 1973 والذي تعلق أساسا بسلب الجزائريين أراضيهم.<sup>2</sup>

كان الهدف الاساسي لهذا القوانين هو نقل الملكية العقارية للأوربيين ، حيث زادت الملكية الخاصة للأوربيين ، حيث زادت الملكية الخاصة للأوربيين من 765.000 هكتار ما بين (1870-1890).

<sup>1</sup> الاحياء العشوائية و انعكاساتها الامنية ، الشيخ عبد الله العلي النعيم ، ندوة (الانعكاسات الامنية في قضايا السكان و التنمية)، القاهرة ، 2004.

<sup>2</sup> بوحفص وزملائه مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، دراسة تحليلية للاحياء الغير مخططة بمدينة بوسعادة ، دفعة

### الفترة (1926-1936) :

شهدت هذه المرحلة اندفاعا كبيرا للسكان نحو المدن الكبرى وخاصة الساحلية ، ويرجع هذا إلى صدور القانون العقاري في 04-08-1926 الذي ينص على نزع اراضي العرش من الاهالي ووضعها تحت تصرف المعمرين ، مما دفعهم لمغادرتها نحو المراكز الحضرية ، بالإضافة إلى ذلك الازمة الاقتصادية العالمية في العشرينيات التي انعكست سلبياتها على الممولين الفرنسيين في الجزائر مما أدى إلى تقليل عدد الفلاحين الجزائريين .

### الفترة (1936-1948) :

تقلصت فيها الهجرة الريفية نحو المدن الكبرى بسبب تدفقات الهجرة نحو الخارج وخاصة باتجاه فرنسا .

### الفترة (1948-1954) :

حولت في هذه الفترة جميع أرباح الفلاحة إلى المدن الكبرى وذلك باستثمارها في نشاطات حضرية (الصناعة ، الأشغال العمومية) نظرا للأرباح التي عادت على هذا النوع من النشاطات الذي عمل على ارغام السكان وتشجيعهم على الهجرة نحو المدن الكبرى من جديد

### الفترة (1954-1960) :

في هذه الفترة توافدت اعداد كبيرة نحو المدن وذلك لظروف حرب التحرير وكانت هذه الهجرة كثيفة ، ( النازحون الجدد يستقرون في النهاية اما عند اقاربهم او في الاكواخ )<sup>1</sup>

### الفترة (1960-1966) :

وشهدت هذه الفترة تدفقات كبيرة نحو المدن نظرا لرحيل المستعمرين الذين كانوا باعداد كبيرة وعوضوا بمواطنين جزائريين .

<sup>1</sup> بوحفص وزملائه مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، دراسة تحليلية للاحياء غير مخططة بمدينة بوسعادة ، دفعة 2006 . ص. 13 .

## الفتره (1966-1977) :

شهدت هذه الفتره نمو ديمغرافيا كبيرا وسريعا خاصة في المدن الكبرى التي تتركز فيها جميع الخدمات والمرافق العامة ، حيث قدرت الزيادة الطبيعية العامة للسكان في الجزائر بـ 3,2 % سنويا اي بمقدار 1372800 نسمة . ان هذا النمو الطبيعي يتطلب الزيادة في توفر المرافق الضرورية منها الاقتصادية والاجتماعية والصحية والعنصر الهام هو توفير السكن حيث عجزت الدولة لتوفير مسكن لكل عائلة ، وهذا يرجع إلى النسبة العالية للنمو الديموغرافي ، مما اثر سلبا في التطور العمراني للمدينة ، حيث لجأ المواطنون في مدينة إلى إنشاء سكنات فوضوية بمحض إرادتهم<sup>1</sup>.

اما فتره الثمانينيات وبناء على ما سبق ذكره وكذلك تطبيق القوانين بطريقة صارمة

وردعية ، انجر عنه استمرارية هذا النوع من التوسع العشوائي .

بالنسبة لفتره التسعينات فقد استفحلت هذه الظاهرة بشكل كبير وملفت للانتباه ، وهو راجع إلى نزوح سكان الريف إلى المدينة ، وهذا راجع إلى الأوضاع الأمنية المتدهورة واستغلال بعض المواطنين هذا الوضع كغطاء يتسترون وراءه للجوء إلى اقامة سكنات فوضوية غير مخططة في ضواحي المدن ضنا ، ان الدولة ستسوي وضعيتهم عاجلا ام آجلا ، وبالتالي يحصلون مساكن في المدن .

## 8-انعكاسات ظاهرة البناء الفوضوية :

### 1-8 الانعكاسات البيئية :

ان عدم وجود انظمة الصرف الصحية لنقل مخلفات الإنسان السائلة والصلبة إلى أماكن بعيدة عن التجمعات السكانية ينجم عنه معالجات ضارة بالبيئة مثل استخدام حفر امتصاصية تساهم في تلويث المياه الجوفية بنسب عالية من البكتيريا والنترات . كما تظهر مشكلات بيئية اخرى ناجمة عن سوء التخطيط السليم في هذه المناطق ، خاصة فيما يتعلق بالتلوث الجوي والسمعي وتداخل النشاطات الصناعية مع المساكن.

<sup>1</sup>المرجع السابق .ص 13 .

## 2-8 الانعكاسات الصحية :

تتصف الأحياء الفوضوية بصورة عامة بمستوى صحي منخفض جدا وهذا نتيجة لانعدام الوقاية الصحية ، وقذارة هذه المناطق تعود إلى قلة الوسائل الفعالة لتخلص من الاوساخ والقمامة مما يعرض سكانها بصفة مباشرة إلى خطر انتقال الجراثيم ، وهذا يعتبر أمر عادي في هذه المناطق التي تتصف بارتفاع نسبة السكان وانتشار الفقر والبطالة فيها .

ان تدهور الحالة الصحية في الأحياء الفوضوية له علاقة بالحالة الاجتماعية والاقتصادية للسكان ، مما جعله مرهونا بمدى حالة تلك الأحياء من الناحية الطبيعية والإنسانية التي يعيشها سكانها .

## 3-8 الانعكاسات الاجتماعية :

عند القاء نظرة متصفحة لهاته التجمعات التي تخلو من الخدمات الاجتماعية وكذا نموها بسرعة كبيرة لأسباب طارئة فان ذلك ينعكس على سلوك الافراد وعلاقاتهم وقد اثبتت الكثير من الدراسات والإحصائيات العالمية ان هذه الاماكن هي اكثر عرضة لوقوع الجرائم والمتاجرة بالممنوعات الدولية ، وارتفاع نسبة الامية والطلاق....<sup>1</sup>

اما بالنسبة للروابط الاجتماعية في هذه التجمعات فيتخللها الكثير من المشاكل باستثناء بعض المناطق السكنية التي ينظمها الناس حسب حاجاتهم وضمن ظروف طبيعية.

## 4-8 الانعكاسات الثقافية :

يتأثر التعليم بصفة مباشرة بمستوى الدخل خاصة في ظل المستوى المعيشي المنخفض غالبا ، مما يؤدي إلى عدم استطاعة الوالدين الاستمرار في الاتفاق على أبنائهم لمتابعة تعليمهم ، مما يعكس انخفاض مستواهم التعليمي والتربوي ، كما نجد ان ارباب الأسر الفقيرة في الأحياء الفوضوية يفضلون العمل لأبنائهم بدلا من الدراسة.

<sup>1</sup>البداينة ، التحضير والجريمة في المجتمع العربي ، مكناس 1998 .

## 5-8 الانعكاسات الأمنية :

ارتبطت معظم المناطق الفوضوية بانتشار الجريمة باعتبارها بيئة مناسبة لتفريغ الاجرام و المجرمين ، ومركز التصدير للجريمة بمختلف انواعها .

وقد أشارت بعض الدراسات إلى ان عناصر الجماعات المتطرفة في مصر كانت تحرص على الاحتماء بالأحياء الفوضوية داخل القاهرة الكبرى ، كما أن الأفراد عصابات تهريب المخدرات في كولومبيا كانت تلجأ للاختباء في المستوطنات المحيطة.

وتؤكد دراسة البطران أن الأحياء الفوضوية تزيد فيها معدلات الجريمة وتنتشر فيها النشطة الاقتصادية غير المشروعة مما جعل هاته المناطق تشكل مشكلة أمنية تحول دون التحكم فيها او ضبطها من قبل الأجهزة الأمنية ، وقد يكون الأمن معدوما فيها باعتبارها خارج المدينة ، هذا بالإضافة إلى عدم اعتراف بها من قبل الإدارات المحلية .

وتجدر الإشارة إلى تدني المستوى الأمني بالأحياء الفوضوية يعود إلى عدم وجود خطة أمنية فعالة في تلك المناطق و توفير الامكانيات المادية والبشرية اللازمة لتنفيذها<sup>1</sup>

## 6-8 الانعكاسات الاقتصادية :

الاعرار الاقتصادية التي يمكن ان تتجم نتيجة للتجمعات العشوائية تعتمد على طبيعة وحجم المشكلة وعلاقتها بالنشاطات الاقتصادية بالمدينة .

اننا نادرا ما نجد انسجاما بين التجمع العشوائي مع اماكن العمل بنسبة كبيرة من القاطنين في هذا التجمع ، والسبب يكمن في اعطاء الاولوية لمن يفتقد السكن لمأوى يلجأ إليه اينما توفرت الفرص ، وليس للقرب من عمله ، وهذا في محصلة الامر يؤثر سلبا على الاقتصاد العام ويستنزف الكثير من الطاقات البشرية والمادية .

<sup>1</sup> احمد حسين ابو الهيجاء ، نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي ، فلسطين 2001، ص 10-11-12

## خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما تطرقنا في الفصل الأول نستخلص ما يلي بأن البناء الفوضوي عبارة عن تواصل عدة مباني أو منازل تتكون عادة من طابق واحد أو عادية تتكون من عدة أحياء ذات أزقة ملتوية، تعتمد في نموها على التوسع و الانتشار باستحواذها على مساحات عامة. كما انه يتميز بمجموعة من الخصائص و الأنواع و الآثار حتى يعتبر بناء فوضوي.

# الفصل الثاني : معالجة البناء الفوضوي من خلال قانون 15-08

## تمهيد

- 1- تعريف القانون 08 - 15:
- 2- مجال تطبيق مطابقة البناء:
- 3- تعريف تحقيق مطابقة البناء:
- 4- خصائصها:
- 5- مجال تحقيق المطابقة و إتمام الانجاز:
- 6- إجراءات المطابقة و الإتمام.
- 7- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة:
- 8- دراسة طلب تحقيق المطابقة
- 9- الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البناء
- 10- المخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة:

## خلاصة:

## تمهيد

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

### 1-تعريف القانون 08- 15:

أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البنايات بشرط احترام قواعد شغل، فنص المادة 02 من القانون رقم 08- 15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناية و اتمام انجازها على ان تحقيق المطابقة " الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و لتنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير"<sup>1</sup>.

يهدف هذا القانون تحديد قواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها و يهدف على

الخصوص ما يأتي:

- ✓ وضع حد لحالات عدم انتهاء البنايات.
- ✓ تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون.

<sup>1</sup> قانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 متعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات و اتمام الانجازها، الجريدة الرسمية رقم 41.

✓ تحديد شروط شغل أو استغلال البنايات .

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

## 2- مجال تطبيق مطابقة البنايات:

أمام نقشي ظاهرة البنايات الفوضوية التي برزت غالبية المدن الجزائرية اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية البنايات الغير الشرعية التي أنجزها أصحابها أما دون الحصول رخصة بناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة.

## 3- تعريف تحقيق مطابقة البنايات:

يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون:

البنايات غير المتممة التي يحصل صاحبها على رخصة البناء و البنايات التي يحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام المرخصة المتمثلة و البنايات الغير متممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

## 4- خصائصها:

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 08-15 لمجموعة من الخصائص

و الميزات و نلخصها كما يلي:

✚ ان عملية تحقيق مطابقة البنايات غير الشرعية طبقا للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير و في غياب القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

✚ ان تحقيق مطابقة البنايات الغير الشرعية في القانون 08-15 أسلوب لتسوية متأثر بمنهجية البنايات الغير الشرعية في ظل مرسوم 85-224 و التعليمات الوزارية المشتركة في 03 أوت 1985 المتعلقين لمعالجة البناء غير المشروع.

✚ يتميز تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون 08-15 لأنه أسلوب شامل لتسوية إذا انه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءية و الوضعية العمرانية لما بأثر رجعي.

✚ يتميز احكام تحقيق المطابقة الغير الشرعية بالقانون 08-15 بأنها إنسانية و الزامية.

### 5- مجال تحقيق المطابقة و إتمام الانجاز:

تنص المادة 14 من قانون 08-15 يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام.<sup>1</sup>

### 5-1- البناءات المعنية بالتسوية وفقا للقانون 08-15 :

يشمل البناءات المعنية بالمطابقة كما يلي:

✚ البناءات غير المتممة التي يحصل صاحبها على رخصة البناء.

✚ البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

✚ البناءات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

✚ البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

### 5-2- البناءات الغير المعنية بالتسوية وفق للقانون 08-15 :

✚ البناءات المشيدة فوق أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحى أو غائبة أو ذات طابع غابي.

✚ البناءات المشيدة لصفة تحالف قوانين الامن.

✚ البناءات التي تشوه المنظر العام للموقع شكل خطير.

<sup>1</sup> المادة 14 من قانون 08-15.

- ✚ البناءات المتواجدة في موقع تعرقل تشيد و انجاز المباني ذات المنفعة العامة .
- ✚ البناءات المنجزة فوق الرصيف و المساحات العمومية و الحدائق و المساحات الشاغرة المحيطة بالعمران .
- ✚ البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية.

### 5-3- هدم البناء و إعادة الأماكن إلى حالتها:

- كل بناء لا تقبل التسوية معرض للهدم و إعادة الأماكن حالتها و يكون ذلك بقرار تتخذه لجنة ولائية التي تحدد الأجل الذي يتعين ان يقوم خلاله الشاغل لعملية الهدم .
- هذا و تختلف إجراءات الهدم باختلاف قطعة الأرض المشيد عليها البناء بحسب ما اذا كانت أرضا عمومية أو ملكا للخواص و هو توضحه مما يلي:
- أولاً: البنايات المشيدة فوق أراض عمومية.
- ثانياً: البنايات المشيدة فوق أراض تابعة للخواص.

### 6- إجراءات المطابقة و الإتمام.

- يقصد بالإجراءات هي مجموعة تدابير المتخذة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء الغير شرعي في هذه المرحلة يعترض قانون 08-15 ان وضعية العقار قانونية و انه قد تم تسويتها، يمنح سند سلطة و لقد بين الإجراءات الخاصة بتحسين المطابقة كل من القانون 08-15 المتعلق لتحقيق مطابقة البنايات و إتمام انجازها و المرسوم التنفيذي 09-154 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة الغير الشرعية أولاً دراسة طلب تحصن المطابقة ، ثانياً البث في إجراء تحقيق المطابقة.

### 6-1- التصريح بالمطابقة:

- نصت المادة رقم 03 من المرسوم 09-154 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح في مطابقة البنايات يجب ان يسحب المصرح استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي

لمكان وجود البناية و هذا ما نص عليه أيضا المرسوم 74- 07 المتعلق بالشروط الانتاج المعماري كل من المالك و صاحب المشروع المتدخل المؤهل الذين قاموا بتشيد البنايات غير الشرعية بأن يتقدموا أمام رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص من اجل التصريح لمطابقة تلك للبنايات في شكل طلب تسوية يحرر على 05 نسخ ضمن محرر نموذجي يوفره البلديات يحتوي على 06 أقسام من معلومات.<sup>1</sup>

### ✚ يتضمن التعريف بالمصرح

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

### ✚ يتضمن التعريف بالنيابة محل المطابقة

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

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

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

### ✓ بناية متممة غير مطابقة لرخصة المسلمة و تم فيه:

- تحديد الطبيعة القانونية للأرضية.
- مراجع رخصة البناء، تحديد رقم القرار، من طرف ن تاريخ التسليم ن تاريخ انتهاء الصلاحية.

<sup>1</sup> المادة رقم 03 من المرسوم 09- 154.

- الإجراء غير مطابقة: نذكر فيها مساحة الأرضية المبنية، الهيكل عدد الطوابق، الواجهات ان كانت رئيسة أو جانبية أو خلفية.
- حالة تقدم الأشغال.

✓ **بناية متممة بدون رخصة ، و يذكر التصريح ما يلي:**

الطبيعة القانونية للأرضية، مساحة الأرضية المثبتة و عدد الطوابق.

✓ **بناية غير متممة بدون رخصة بناء :**

نذكر فيها الطبعة القانونية للأرضية، المساحة، مساحة الأرضية المبنية.

حالة تقدم الأشغال و نذكر فيها ان كان الهيكل متمم او غير متمم الواجهات ان كانت متممة أو غير متممة و التهيئة الخارجية متممة أو غير متممة.

#### 📌 **تحديد وثيقة المطابقة المطلوبة**

أي مبنى طبعة العقد أي طبقا للقانون رقم 08- 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الاستفادة إما من :

- ✓ رخصة البناء.
- ✓ رخصة إتمام.
- ✓ شهادة المطابقة.
- ✓ رخصة بناء على سبل التسوية.
- ✓ رخصة إتمام الانجاز على سبل التسوية.<sup>1</sup>

للشروع في المطابقة يتأتى مثلا التعهد بالقيام بأشغال المطابقة البنائية و اتمام انجازها

في الأجل الذي منح لي:

<sup>1</sup> للقانون رقم 08- 15.

▪ يتضمن توقيف الأشغال:

بالنسبة للبنىات الغير متممة يذكر فيه أصرح بشرفي يتوقف الأشغال و استأنفها حتى احصل على عقد التعمير.

▪ يتضمن الاكتسابات التكميلية

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

▪ الرأي المحلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية

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

**7-الملك الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة:**

نصت المادة 25 من قانون 15/08 في فقرتها الأخيرة أنه يجب أن يرفق التصريح بملك يحتوي على كل وثائق ثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية لتكفل بالبناء في إطار هذا القانون زيادة على عناصر المعلومات المنصوص عليها في هذه المادة" يجب أن يرفق التصريح بملك يحتوي على ما يأتي<sup>1</sup>:

**7-1- بالنسبة للبنىات الغير المتممة ومطابقة لرخصة البناء المسلمة:**

يقصد بالبنائة غير المتممة :هي بناء الذي لم تكتمل به أشغال الواجهات أو شبكات التابعة له إذ يجب على المصرح أن يضيف في الملك المرفق بالتصريح في حالة طلبه برخصة إتمام الإنجاز على وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة أن تشييد البناية سابقة على تاريخ

<sup>1</sup>المادة 25 من قانون 15/08.

03 / 08 / 2008 يضاف إليه الوثائق المحددة للمادة 04 من مرسوم التنفيذي 154/09

المحدد لإجراءات تنفيذ تصريح لمطابقة البناءات وهي:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده المهندس المعماري المعتمد

- مناظر فوتوغرافيا للواجهات والمساحات الخارجية للبناءة

- أجل إتمام البناءة يقيمه مهندس المعماري المعتمد عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام

الإنجاز.<sup>1</sup>

**7-2- طلب رخصة إتمام إنجاز فيما يخص البناءة الغير متممة غير مطابقة لرخصة**

**البناء المسلمة :**

حيث يحتوي الملف في هذه الحالة على ما يلي:

📌 الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة

📌 مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها

📌 وثائق مكتوبة وبيانية يعيدها المهندس المعماري ومهندس مدني معتمدان في ما

يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.

📌 مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية

📌 أجل إتمام البناءة بقيمة مهندس المعماري طبقا لنص المادة 29 من قانون 15/ 08

التي تنص على ما يلي : " يقيم الأجل الذي يمنح فيه رخصة إتمام الإنجاز من طرف

مهندس معماري معتمد بالنسبة للبناءات غير المتممة في مفهوم المادتين 19-22 و هذا

<sup>1</sup> المادة 29 من قانون 15/08 .

حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها "غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

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

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

ويسري حساب الآجال المذكورة سابقا ابتداء من تاريخ التبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

### 7-3- طلب شهادة مطابقة بالنسبة لبنانية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة :

في هذه الحالة يجب أن يحتوي الملف على ما يلي:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخطط الكتلة للبناء كما اكتملت بسلم  $\frac{1}{500}$
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم  $\frac{1}{50}$
- مخططات الهندسية المدنية للأشغال المنجزة مع أحد الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.<sup>1</sup>

### 7-4- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية للبناء متممة غير حائزة

على رخصة البناء، كما جاء في نص المادة 21 من قانون 15/08 "يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناءة

<sup>1</sup> المادة 04 فقرة 2 من مرسوم 154/09 .

المتمة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة بناء وبالتالي يحتوي الملف في هذه الحالة على ما يلي:

• وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة كما اكتملت عدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص رخصة البناء.

• بيان وصفي للأشغال الذي تم إنجازها.  
• مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

### 7-5- طلب رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية لبناية غير متممة والغير حائزة على رخصة البناء:

يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون صاحب البناية غير متممة الذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل حيث في هذه الحالة يجب أن يحتوي الملف على ما يلي:

• مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية  
• أجل إتمام البناية يتم تقديره للمهندس المعماري معتمد  
• وثائق المكتوبة والبيانية والمخططات الهندسية المدنية للبناءة تبين الأجزاء الباقي وإنجازها مع عدة بشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

### ملاحظة:

في جميع هذه الحالات يتم إعداد التصريح لخمسة ( 05 ) نسخ طبقا للاستمارة. يعد استقاء المصرح للملف المذكور في المادة 04 من مرسوم 154/09 يتم إيداع بالتصريح بالمطابقة مع طلب التسوية على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة وهو ما

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

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

### 8- دراسة طلب تحقيق المطابقة

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

8-1- مستوى المصالح التعمير للبلدية

8-2- وعلى مستوى ولاية مديرية التعمير والبناء

### 8-1- على مستوى المصالح التعمير البلدي:

قبل تطرق إلى دراسة الطلب لا بد من معرفة الهيئة المتابعة والتحقيق. فرق المتابعة والتحقيق في مفهوم هذا القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 هي مجموعات من موظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية، وللمصالح المكلفة بالتعمير للبلدية حسب نص المادة 02 من مرسوم 156/09.<sup>1</sup>

حيث أنه يمكن أن تتشكل الفرق من 03 إلى 04 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات، حيث يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية في أجل 08 أيام التي تلي إيداع تصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح<sup>2</sup> وذلك من أجل إجراء طلب التسوية والتحقق من مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التصريح مع حقائق البناية

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 15/09 مؤرخ في 07 جمادي الاول 1430 الموافق لـ: 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفاءات

تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج رقم 27.

<sup>2</sup> المادة 28 من مرسوم 154/09.

والأشغال على الأرض الواقع، حيث أنه في حالة تسجيل عدم المطابقة فيجب تحرير محضر عدم المطابقة يثبت واقعة البناء الفوضوي.<sup>1</sup>

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

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

متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بالتحقيق المطابقة والمعاينة.

معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.

المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال البناءات.<sup>2</sup>

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

حيث أن قانون 15/08 يعاقب بغرامة من خمسة آلاف ( 5000 ) إلى عشرة آلاف

(10.000) كل من يقوم بفتح ورشة إتمام إنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم

بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام إنجاز هذه العقوبة في حالة ما

تطابقت عملية الزيارة مع ضبط المصرح ببنائه غير متممة، وفي حالة العود تضاعفت

الغرامة.<sup>3</sup>

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

<sup>2</sup> المادة 04 من مرسوم تنفيذي 15/09.

<sup>3</sup> المادة 89 من قانون 15/08.

**ملاحظة:**

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

**8-2- دراسة على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية:**

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

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

✚ المصالح المكلفة بالأماك الوطنية.

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

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

✚ مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من قانون 29/90.<sup>1</sup>

✚ تعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب ويجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملف يلحق بطلب الرأي وهذا ما نصت عليه المادة 30 من قانون تكون 15/08 تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على:

▪ التصريح كما تقدم به المصرح

<sup>1</sup> المادة 11 من مرسوم 15/09.

- الرأي المعطى لمصالح التعمير للبلدية
  - الرأي المعطى للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشاراتها.
  - رأي مصالح الدولة مكلفة بالتعمير.
- وفي جميع الحالات على مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية إبداء رأيها خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف مصالح التعمير للبلدية.
- حيث أنه بعد إعداد هذه الملفات إعطائها رقما ترتيبيا تبرز فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح مكلفة بالتعمير وبعد إعداده وترقيمه يتم إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشئة طبقا للمادة 32 في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.<sup>1</sup>

### 9- الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البناءات

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

### 9-1- لجنة الدائرة

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

### + تشكيل لجنة الدائرة

تشكل لجنة الدائرة من:<sup>2</sup>

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا
- رئيس القسم الفرعي لتعمير والبناء.

<sup>1</sup> المادة 31 من قانون 15/08.

<sup>2</sup> المادة 02 من مرسوم التنفيذي رقم 155/09 جمادى الاولى 1430 الموافق لـ 02 مايو 2009، يحدد تشكيل لجنة الدائرة و الطعن المكلفتين في تحقيق مطابقة البناءات و كيفيات سيرها ج.ر رقم 27، ص 37.

- مفتش الأملاك الوطنية
- المحافظ العقاري المختص إقليميا.
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.
- رئيس القسم الفرعي للرأي.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية
- ممثل مديرية الثقافة للولاية
- ممثل الحماية المدنية
- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية
- ممثل مؤسسة سونلغاز .

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

كما نصت المادة 03 من المرسوم على أنه " تحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي"، وفي حالة انقطاع أحد الأعضاء، يتم استبداله حسب الأشكال نفسها

#### ✚ **كيفية سيرها**

- **الأمانة التقنية:**

نصت المادة 4 على ما يلي:

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

- ✓ استلام إيداع ملفات كلب تحقيق مطابقة البناءات.
- ✓ تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعا لتاريخ وصولها.
- ✓ تحضير اجتماعات لجنة الدائرة.
- ✓ إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء لجنة مرفقة بجدول الأعمال.
- ✓ تحرير محاضر ومدونات أخرى.

- ✓ تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
- ✓ إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.

#### ✚ اجتماعات (دورات):

تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية وفي كل مرة كلما دعت الحاجة إلى ذلك، يبلغ الرئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل 8 أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.

#### ✚ المداولات:

تصح المداولات لجنة الدائرة إلا بحضور 3/2 من أعضائها على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز 8 أيام الموالية.<sup>1</sup> حيث تنص المادة 8 " تتخذ قرارات اللجنة الدائرة بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

#### ✚ اختصاصات:

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

<sup>1</sup> المادة 07 من مرسوم التنفيذي 155/09، ص 73.

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

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

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.
- تخصيصها واستعمالها.
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.<sup>1</sup>

مع ضرورة الفصل بين طلبات تسوية القاعدة العقارية من جهة الأولى، وطلب تسوية البناية من جهة ثانية وتبعاً لنتائج الدراسة والتي يجب ألا تتجاوز 03 أشهر ابتداءً من تاريخ استلام لجنة الدائرة ملفات التسوية، فإن هذه الأخيرة تفصل في نهاية أعمالها فإذا كان ملف طلب تحقيق المطابقة يستوجب التسوية المسبقة للعقار، يجب على اللجنة أن تشير إلى ذلك في محضر، في هذه الحالة يجب على رئيس اللجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود ملكية.<sup>2</sup>

## 9-2- لجنة الطعن:

تشكيلها : تشكل لجنة الطعن من:

✓ الوالي رئيساً.

<sup>1</sup> قانون 15/08، ص 22.

<sup>2</sup> التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات و اتمام انجازها لفائدة المواطنين صادرة من وزارة السكن و العمران، ص 84.

- ✓ رئيس المجلس الشعبي الولائي.
  - ✓ عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، منتخبين من طرف زملائهما.
  - ✓ مدير التعمير والبناء.
  - ✓ مدير الأملاك الوطنية.
  - ✓ مدير المحافظة العقارية.
  - ✓ مدير المصالح الفلاحية.
  - ✓ مدير الأشغال العمومية.
  - ✓ مدير الموارد المائية.
  - ✓ مدير الطاقة والمناجم.
  - ✓ مدير البيئة.
  - ✓ مدير السياحة.
  - ✓ مدير الثقافة.
  - ✓ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- يمكن للجنة الطعن الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها.<sup>1</sup>

#### كيفية سيرها

- أمانة تقنية: للجنة الطعن في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف بما يلي:
  - ✓ استلام ملفات الطعون.
  - ✓ تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها.
  - ✓ تحضير اجتماعات لجنة الطعن.
  - ✓ إرسال الاستدعاءات مرفقة بدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن.
  - ✓ تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى.
  - ✓ تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون.
  - ✓ إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 13 من قانون 155/09، ص 38.

<sup>2</sup> المادة 17 من مرسوم 155/09، ص 38.

■ **اجتماعات:**

تنص المادة 14 من مرسوم 155/09 على أن "تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

■ **المداولات:**

لا تصح مداولات لجنة الطعن إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل حيث تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح تسجيل مداولات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضائها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه.<sup>1</sup>

■ **اختصاصاتها:**

تقوم لجنة الطعن بكل تدقيق تراه مفيدا لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.

ترسل اللجنة الطعن عند نهاية الأشغال دراسة الطعون المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ استلامها الطعن، والتي تبث في تحقيق المطابقة موضوع الطلب.

ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام.

**10- المخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة:**

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

رقم المادة من القانون 15/08	المخالفة	العقوبة

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي 155/09، ص 38.

<p>الحبس ستة (06) أشهر الى سنتين و غرامة من مائة ألف دينار (1.000.000 دج) الى مليون دينار (1.000.000 دج) و في حالة العودة تضاعف العقوبة.</p>	<p>انشاء تجزئة او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة</p>	<p>74</p>
<p>غرامة من مائة ألف دينار (1.000.000 دج) الى مليون دينار (1.000.000 دج) و في حالة العودة تضاعف العقوبة</p>	<p>كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل صاحبها على رخصة تجزئة</p>	<p>75</p>
<p>تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74-75</p>	<p>المقاول الذي أنجز الاشغال و المهندس المعماري و المهندس المدني و الطوبوغرافي او كل صاحب دراسة اعطى اوامر تسببت في المخالفة</p>	<p>76</p>
<p>الحبس ستة (06) أشهر الى سنتين و غرامة من مائة ألف دينار (100.00 دج) الى مليون دينار (1.000.000 دج) و في حالة العودة يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (01) الى خمس (15) سنوات و تضاعف الغرامة.</p>	<p>كل من يبيع قطعة أرضية من تجزئة او مجموعة سكنية اذا كانت هذه التجزئة او المجموعة السكنية غير مرخصة او لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال المؤقت لأشغال الانتفاع</p>	<p>77</p>

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

دينار (30.000دج)		
غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) الى عشرين ألف دينار (20.000دج) و في حالة العود تضاعف الغرامة	كل من يضع مواد البناء او الحصى و الفضلات على الطريق العمومي	91
غرامة من عشرة آلاف دينار (10.00 دج) ابل خمسين ألف دينار (50.000 دج) و في حالة العود تضاعف الغرامة	كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده القانون	92

المصدر: المادة 76 من قانون 15/08 + معالجة الطالب

**خلاصة:**

نستخلص في الأخير أن القانون 15/08 جاء لتسوية وضعية البناءات الغير شرعية عن طريق تحقيق مطابقة البناءات والتي تعرف هذه الأخير بأنها وثيقة إدارية التي تتم من خلال تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر لتشريع والتنظيم المتعلق بالشغل الأراضي وقواعد التعمير وستخلص كذلك أن تحقيق مطابقة البناءات يشمل إلا البناءات التي نص عليها قانون 15/08 في المادة 15 ، وأنه يخرج من إطار تحقيق مطابقة البناءات التي تنص عليها في المادة 16 ، وأن لتحقيق مطابقة البناءات خصائص تتمثل في أنها طبقا للقواعد المعروضة في تنظيم أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير أما الخاصية الثانية تتميز بأنها أسلوب لتسوية متأثر بمنهجية معالجة البناءات غير شرعية ، أما الأخيرة تتمثل في أنها أسلوب شامل لتسوية وذلك من خلال وجود مراسيم تطبيقية له.

# الفصل الثالث : نقاطي مكابنة المسئلة

## تمهيد

- 1- تقديم البلدية :
- 1- الدراسة التاريخية :
- 2- الطبيعة العقارية :
- 3- الدراسة الطبيعية:
- 4- الدراسة الاجتماعية:

خلاصة:

## تمهيد

سنستعرض في هذا الفصل إلى دراسة تحليلية للمدينة المسيلة ومنه نقوم الجغرافي للمدينة و  
كذا دراسة المعطيات الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية

### 1-تقديم البلدية :

#### 1-1-الموقع الجغرافي:

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

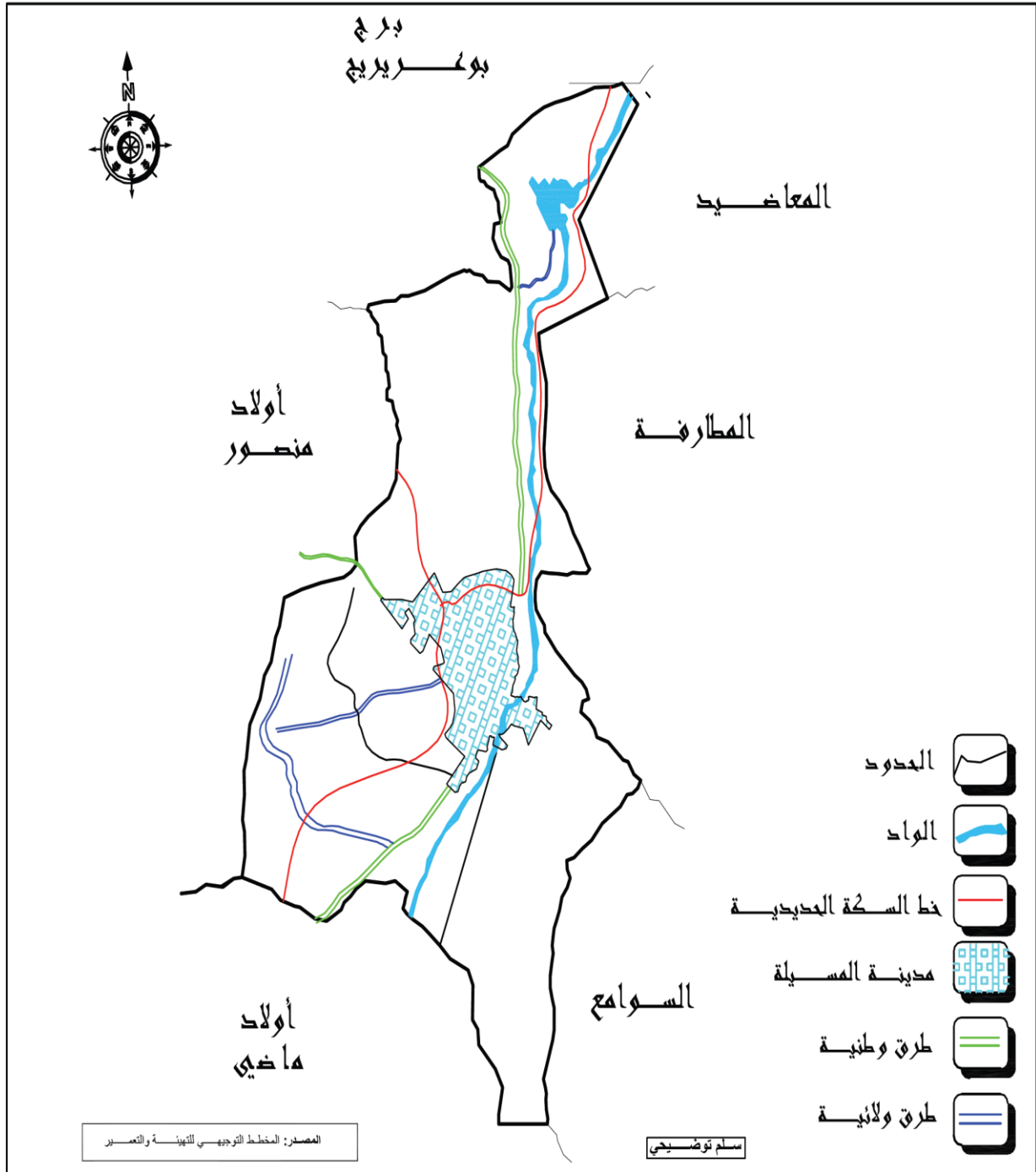
#### 1-2-الموقع الاداري :

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





## موقع مدينة المسيلة من المحيط المجاور













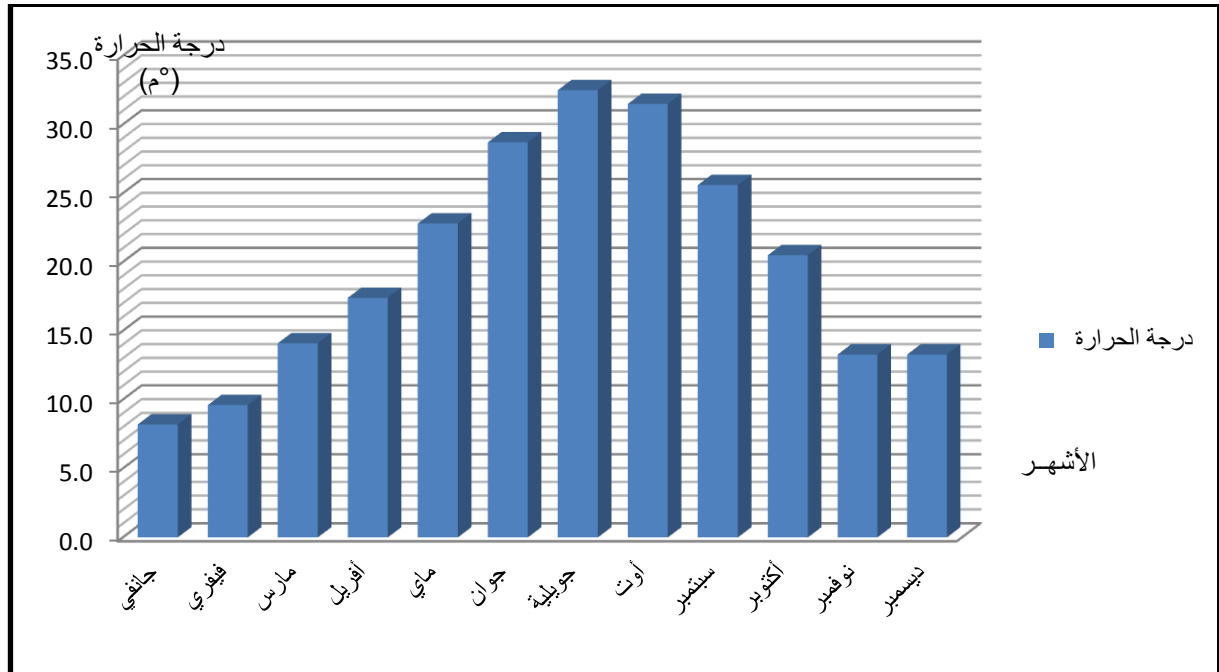


## الجدول رقم (01): جدول يبين درجة الحرارة خلال فترة 2000-2012

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

المصدر: مديرية الأرصاد الجوية 2013

## الشكل رقم (01): أعمدة بيانية لمتوسط درجات الحرارة خلال الفترة 2012/2000.

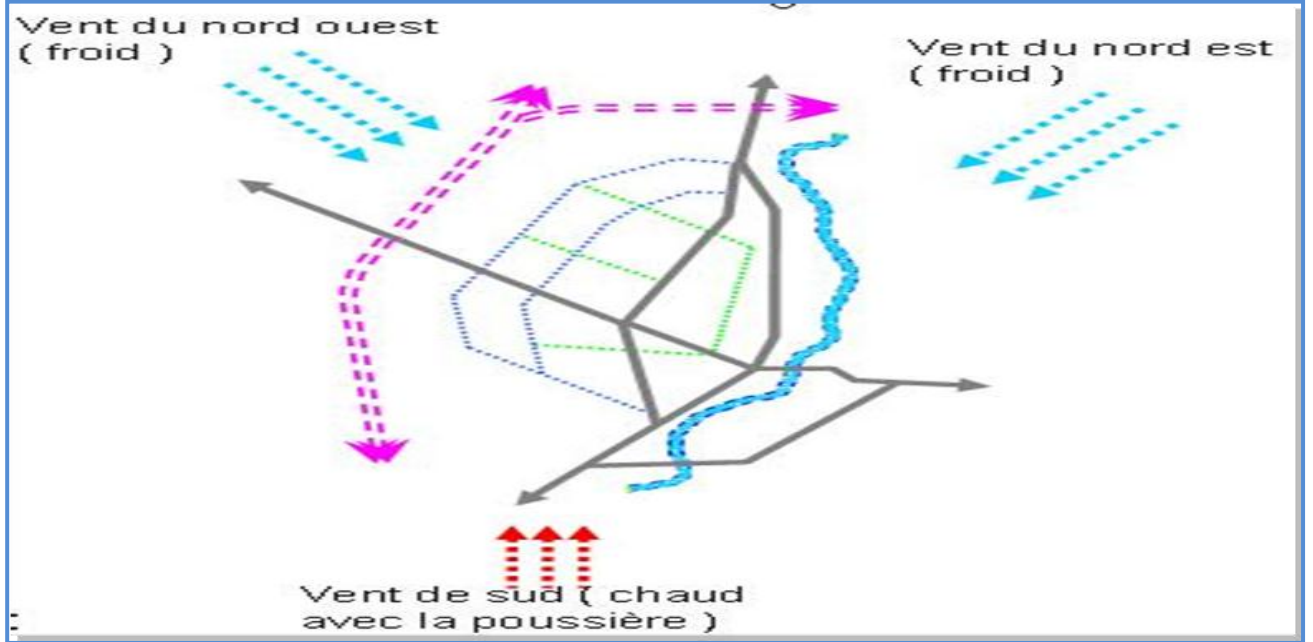


المصدر: من انجاز الطالب 2016.





## خريطة رقم (01): دراسة الرياح بمدينة المسيلة



المصدر: مديرية الارصاد الجوية

### 4-3- الشبكة الهيدروغرافية:

يحظى مورد المياه أكثر من غيره من الموارد الطبيعية باستقطاب السكان لكونه مورد دائم الاستعمال و يشترك فيه جميع الناس، و في الجزائر نجد معظم نوى المدن عبارة عن ينابيع او اودية دائمة الجريان او انواع اخرى من موارد المياه كالبنر و الحاسي، و من اهم المجاري المائية التي تشق مجال منطقة الدراسة نجد واد القصب، الذي يتميز بحوض تجميع كبير جدا يمتد في كل من ولايتي البرج و سطيف.

علما أن نسبة كبيرة من المياه التي يجمعها هذا الحوض تصب في سد القصب، الذي يوفر نسبة مهمة من مياه السقي خاصة الاراضي المتواجدة جنوب بلدية المسيلة، بالاضافة الى واد القصب هناك مجموعة من الاودية الصغيرة التي تشق المجال البلدي و اليت غالب تاخذ اتجاه من الشمال نحو الجنوب أي من المرتفعات سلسلة جبال الحضنة شمالا، و تصب في





### الجدول رقم (03): التطور السكاني لمدينة المسييلة من سنة 1966 الى 2015

السنوات	عدد السكان (ن)					معدلات النمو السنوية (%)					
	1966	1977	1987	1998	2008	2015	77/66	87/77	98/87	08/98	15/08
المدينة	19657	29512	65805	102151	132975	165778	3.76	8.34	4.07	2.67	3.2
البلدية	35377	52600	75516	115490	156647	199029	3.67	3.68	3.93	3.09	3.48

المصدر: مديرية التخطيط والبرمجة العمرانية + معالجة شخصية للمعطيات

من خلال الجدول يتضح لنا ان المدينة مرت بخمسة مراحل أساسية:

#### ▪ المرحلة الاولى: (1966-1977):

عرفت المرحلة الاولى تطورا ملحوظا في عدد السكان حيث ارتفع من 19657 نسمة سنة 1966 الى 29512 نسمة سنة 1977، أي بزيادة قدرها 9855 نسمة و هذا بسبب:

✓ ترقية مدينة المسييلة الى مركز ولاية سنة 1974 و استفادتها من المشاريع و البرامج السكنية.

✓ استمرار النزوح الريفي من المناطق المجاورة للبحث عن العمل و تحسين ظروفهم المعيشية.

✓ الزيادة الطبيعية المرتفعة التي مست كافة أنحاء الوطن بعد عودة الاستقرار و تحسن المستوى المعيشي.

و قد بلغ معدل النمو خلال هذه المرحلة حوالي 3.76% و هو منخفض بالمقارنة مع المعدل الوطني الحضري لنفس المرحلة و المقدر بـ 5.40% .







# الفصل الرابع: دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

## تمهيد

- 1- نشأة حي سيدي عمارة:
- 2- المحيط المجاور:
- 3- التجهيزات
- 4- الطبيعة القانونية للعقار:
- 5- طبوغرافيا منطقة الدراسة:
- 6- الطرق و الشبكات المختلفة:
- 7- الفضاءات الخارجية:
- 8- المساحات الخضراء:
- 9- الإطار المبني
- 9- الارتفاعات والواجهات:
- 10- تحليل استمارة الاستبيان:
- 11- خلاصة الدراسة التحليلية :
- 12- تحليل الفرضيات:

## تمهيد

من اجل بلوغ الهدف المرجو من الدراسة هو قراءة عمرانية متكاملة لحي سيدي عمارة الذي هو محل دراسة و التحليل قصد التقرب منه و التعرف على جوانبه العمرانية وفق قواعد علمية الخاصة بعملية التحليل العمراني و لهذا سنعتمد على الملاحظة و الصور الفوتوغرافية مخططات، و وثائق مكتوبة، و كذلك التركيز على ثلاث أسئلة محورية: ماذا؟ لماذا؟ كيف؟

### 1-نشأة حي سيدي عمارة:

لقد ظهر حي سيدي عمارة نتيجة لتوسع المجال الحضري لمدينة المسيلة و كان ذلك لسنة 1972 بداية ظهور أول السكنات بالحي.

الصورة: صورة جوية رقم 01 توضح موقع الدراسة



### 1-1- الموقع:

يقع حي سيدي عمارة في الجنوب الشرقي لمدينة

المسيلة تقدر مساحته: 20 هكتار.

يحدّه:

- ✓ شمالا: الطريق الوطني رقم 40.
- ✓ جنوبا: ساقية مزير +حي السواقي.
- ✓ شرقا:أراضي زراعية.
- ✓ غربا: الطريق الولائي رقم 10

الصورة: صورة رقم 02 توضح الطريق

الوطني رقم 40 ، 2016/04/18



الطريق الوطني رقم 40 +

اللوحة رقم 01

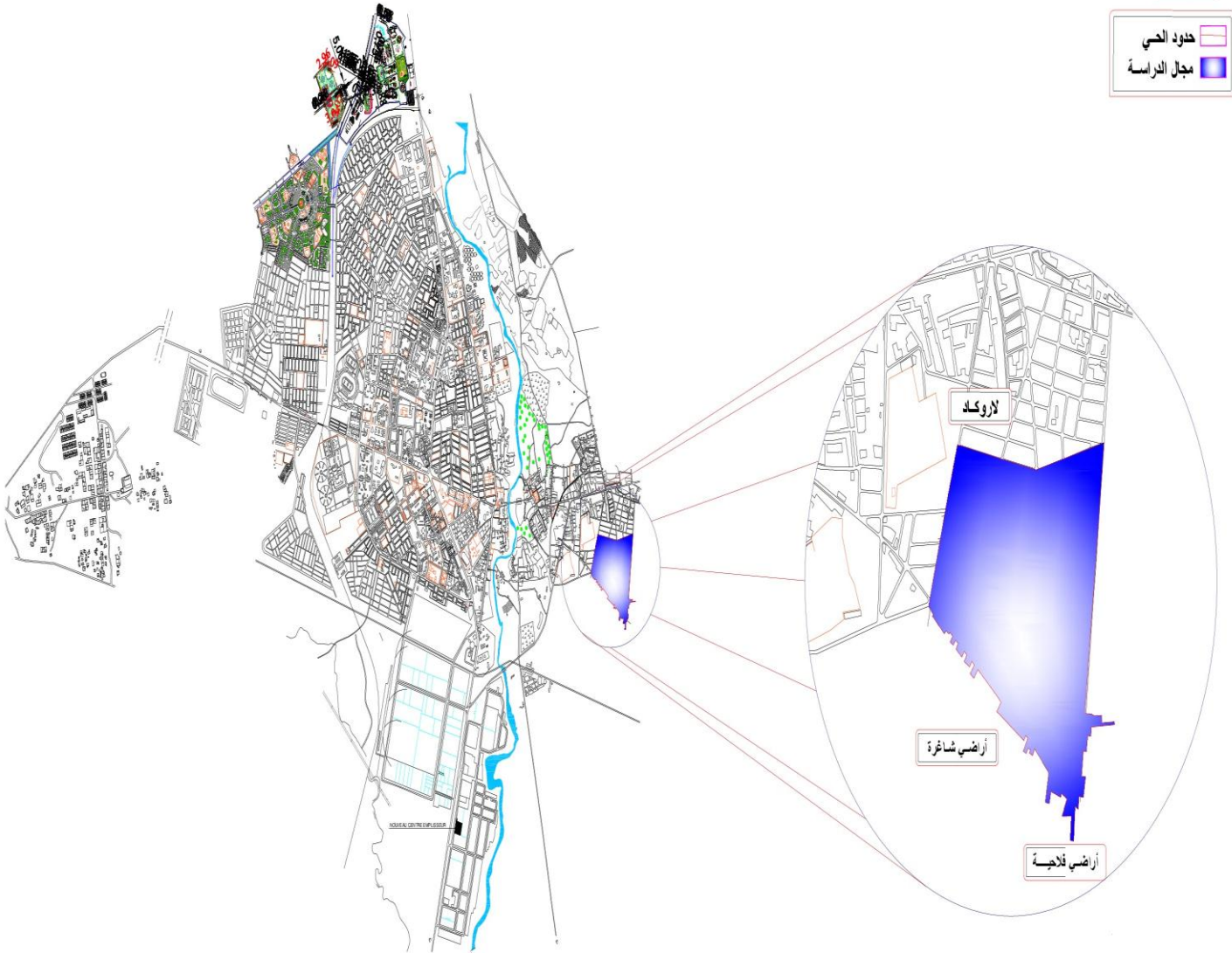
موقع وحدود مجال الدراسة بالنسبة للمدينة

01



المفتاح:

- حدود الحي
- مجال الدراسة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و  
التعمير + معالجة الطاب 2016

سلم الرسم توضيحي

## 2- المحيط المجاور:

- ✓ ان الهدف من وراء دراسة المحيط المجاور هو معرفة العلاقة القائمة بينه و بين منطقة الدراسة، و مدى تأثير كل واحد منهما بالآخر، و يحيط بمدخل الدراسة
- ✓ شمالا: الطريق الوطني رقم 40.
- ✓ جنوبا :ساقية مزير +حي السواقي.
- ✓ شرقا:أراضي زراعية.
- ✓ غربا: الطريق الولائي رقم 10

## 2-1- السكنات:

من خلال الزيارة الميدانية و الملاحظة المباشرة تبين لنا ان السكنات الموجودة بالمحيط المجاور عبارة عن سكنات فردية (R+1, R+2)+ محلات تجارية على طول الطريق الوطني رقم 10

## 3-التجهيزات:

يحتوي المحيط المجاور لمنطقة الدراسة على عدة تجهيزات متمثلة في:

### 3-1- تجهيزات تعليمية و تربوية:

- ثانوية عبد المجيد علام.(تبعد بحوالي 01 كلم عن منطقة الدراسة).
- متوسطة الشهيد بن ذيب بلقاسم. (تبعد بحوالي 02 كلم عن منطقة الدراسة).
- مدرسة حجاب لهول. (تبعد بحوالي 03 كلم عن منطقة الدراسة).
- مدرسة لاروكاد الجديدة. (تبعد بحوالي 02 كلم عن منطقة الدراسة).

### 3-2- تجهيزات دينية:

- مسجد الهدى .(يبعد 02 كلم عن منطقة الدراسة).
- مسجد السيدة خديجة بنت خويلد.( يبعد بحوالي 1 كلم عن منطقة الدراسة)

### 3-3- تجهيزات خدماتية: محطة بنزين

### 3-4- عدد السكان:

حسب الاحصاء الميداني لمنطقة الدراسة بلغ عدد السكان 1707 نسمة سنة 2016.

يتنوع المحيط المجاور لمنطقة الدراسة و يختلف كل حسب وظيفته

- زراعي (أراضي زراعية).
- صناعي (ورشات صناعة الطوب) المنطقة الصناعية.
- خدماتي (المرافق الصحية، تعليمية...الخ).

اللوحة رقم 02

مخطط المحيط المجاور



يقع حي سيدي عمارة في الجنوب الشرقي لمدينة  
 المسيلة تقدر مساحته: 20 هكتار.  
 يحده شمالا: مقبر  
 -جنوباً: ساقية مزيرير + حي السواقى  
 شرقاً: اراضى زراعية  
 غرباً: الطريق الولائي رقم 10

سلم الرسم توضيحي

المفتاح	
	حدود المشروع
	مقبرة
	ساقية ، وادي
	طريق وطنى
	طريق ولايى
	منطقة الدراسة

المصدر: مكتب دراسات الزهراء+ معالجة الطالب 2016

#### 4- الطبيعة القانونية للعقار:

##### حي سيدي عمارة :

الملكية العقارية بمنطقة الدراسة عبارة عن فوج ملك خاص رقم 176 حسب مجلس شيوخ دوار المسيلة، وهي مقسمة على عدة مالكين كآآتي :

ملك خاص ورثة دهيمي زيان ، ملك خاص سفار طبي ، ملك خاص كبوية ، ملك خاص حاجي ، ملك خاص حضر باش ، ملك خاص الإخوة أوزينة ، ملكيات أخرى<sup>1</sup> .

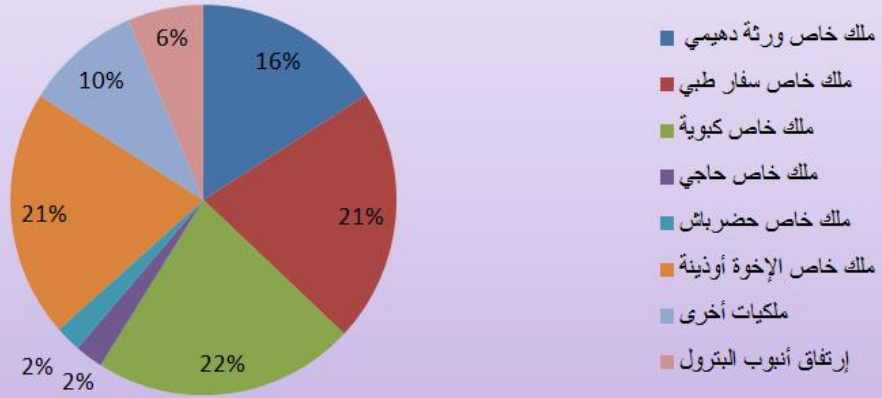
الجدول رقم 03: يمثل أصحاب الملكية في حي سيدي عمارة

صاحب الملكية	المساحة (هـ)	النسبة (%)
ملك خاص ورثة دهيمي زيان	3.19	15.95
ملك خاص سفار طبي	4.21	21.05
ملك خاص كبوية	4.39	21.95
ملك خاص حاجي	0.47	2.35
ملك خاص حضرباش	0.43	2.15
ملك خاص الإخوة أوزينة	4.10	20.5
ملكيات أخرى	1.94	9.7
إرتفاق أنبوب البترول	1.27	6.35
المجموع	20	100

المصدر : مديرية مسح الأراضي بالمسيلة + معالجة الطالب 2016

<sup>1</sup> مديرية مسح الأراضي بالمسيلة 2016.

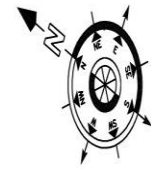
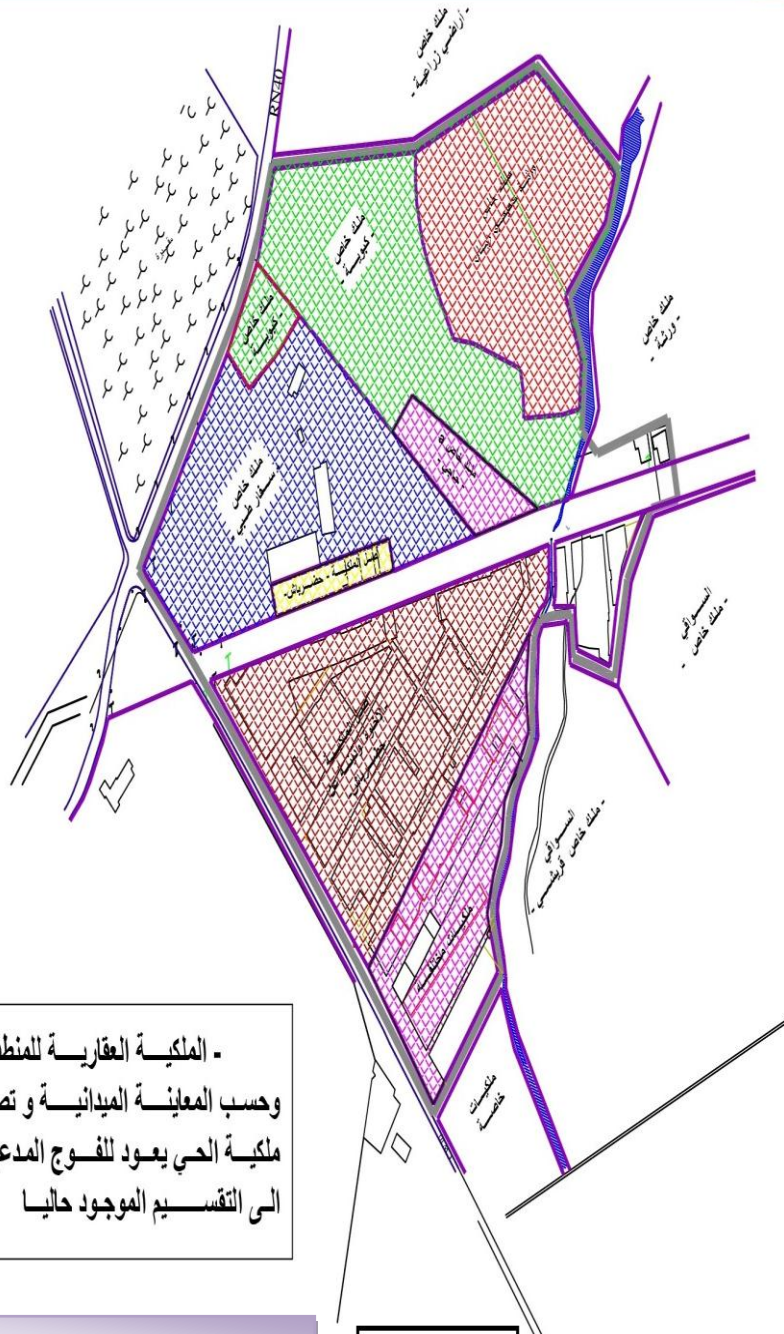
### التمثيل البياني رقم 03 : توزيع أصحاب الملكية في حي سيدي عمارة



حسب الدائرة النسبية التي تبين نسبة الملكية الخاصة بالملاك الأصليين بمنطقة الدراسة نلاحظ أن أصل الملكية ملك خاص موزع بين ثلاث ملاك، أما باقي الملكيات تعتبر صغيرة بالنظر إلى المساحة الإجمالية لمنطقة الدراسة، وهذا ما سهل على المواطنين الاستيلاء على الأراضي بسهولة و أدى إلى انتشار البناءات الفوضوية بطريقة غير عقلانية

اللوحة رقم 03

مخطط الطبيعة القانونية للعقار



المفتاح	
حدود المشروع	[Symbol]
مستودع	[Symbol]
مسافة ، والى	[Symbol]
طريق وطني	[Symbol]
طريق ولسي	[Symbol]
حدود الملكيات	[Symbol]
ملك خاص - ريفي	[Symbol]
ملك خاص - حكومي	[Symbol]
ملك خاص - حاجي	[Symbol]
ملك خاص - صناعي	[Symbol]
ملك خاص - حضري	[Symbol]
ملك مشترك - حضرية	[Symbol]
ملك مشترك - ريفية	[Symbol]
ملك مشترك - مساحي	[Symbol]
ملك مشترك - زراعي	[Symbol]
ملك مشترك - صناعي	[Symbol]
ملك مشترك - تجاري	[Symbol]
ملك مشترك - تعليمي	[Symbol]
ملك مشترك - ثقافي	[Symbol]
ملك مشترك - رياضي	[Symbol]
ملك مشترك - ترفيهي	[Symbol]
ملك مشترك - علمي	[Symbol]
ملك مشترك - فني	[Symbol]
ملك مشترك - حرفي	[Symbol]

- الملكية العقارية للمنطقة هي فوج ملك خاص رقم 176 وحسب المعايير الميدانية و تصريحات السكان فإن اصل ملكية الحي يعود للفوج المدعو الحملاوي ثم تجزعت الملكيات الى التقسيم الموجود حاليا

المصدر: مكتب دراسات الزهراء + معالجة الطالب 2016

سلم الرسم توضيحي

## 5-طبوغرافيا منطقة الدراسة:

محيط الدراسة في جزئيه المبني المتمثل في الـ 13 هكتار ، والجزء الغير مبني المتمثل في الـ 07 هكتار ذو طبيعة طبوغرافية شبه مستوية لا تؤثر تماما في التدخلات العمرانية للحي.



الجهة الشرقية

الصورة: صورة رقم 03 توضح أن المنطقة  
مستوية في الجهة الشرقية 2016/04/16



الجهة الجنوبية

الصورة: صورة رقم 03 توضح أن المنطقة  
مستوية في الجهة الجنوبية 2016/04/16

## 6-الطرق و الشبكات المختلفة:

### 6-1- الطرق:

توجد بمنطقة الدراسة شبكة طرق مختلفة، منها الطريق الوطني رقم 40 الذي يمر في الجهة الشمالية لمنطقة الدراية و الطريق الولائي رقم 10 في الجهة الغربية بالإضافة الى الطرق الثانوية الموجود داخل منطقة الدراسة و هي في مجملها لم تراعى فيها المقاييس التقنية في الانجاز و تشغل مساحة 0.42 هكتار و هذا ما يمثل 2.1% من المساحة الإجمالية موزعة كالاتي:

- طرق معبدة مساحتها 0.22 هكتار بنسبة 52.38% من مساحة الطرق.
- طرق غير معبدة مساحتها 0.20 هكتار بنسبة 47.62 % من مساحة الطرق.

## 6-2- الشبكات المختلفة:

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

✚ **شبكة المياه الصالحة للشرب:** تتزود منطقة الدراسة بالمياه الصالحة للشرب من محطة الضخ بمزيرير الى الخزان الموجود بالحي، حيث ان الشبكة تغطي معظم السكنات بطريقة منظمة ما عدا السكنات الموجودة في الجهة الشرقية و أقصى الجهة الشمالية فهي تتزود بطريقة عشوائية.

✚ **شبكات الصرف الصحي:**

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

- قناة رئيسية قطرها 600ملم بميل 02 %.

- قناة ثانوية بقطر 300 ملم بميل 0.5 % .

حيث ان نجدها تعاني من بعض الانسدادات و غيابها في الجهة الشرقية الجنوبية و الجهة الشمالية و هذا راجع لمرور أنبوب البترول.

✚ **شبكة الكهرباء:**

منطقة الدراسة مربوطة بخط كهربائي متوسط الضغط يغطي معظم السكنات ما عدا بعض الحالات التي تم ربطها بطريقة عشوائية .

✚ **شبكة الغاز الطبيعي:**

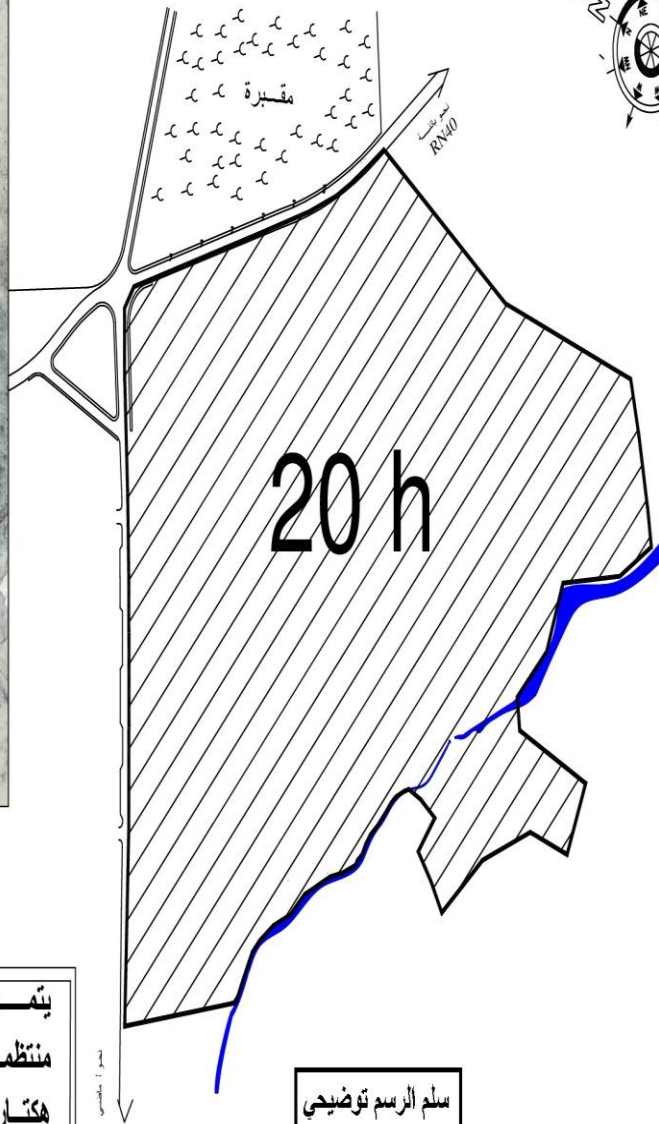
منطقة الدراسة مزودة بالغاز الطبيعي من المحطة الرئيسي بالمدينة يغطي اغلب السكنات.

تتوفر منطقة الدراسة على معظم الشبكات إلا انها تبقى تعاني من نقائص تجعلها غير

قادرة على تأدية دورها على أكمل وجه

اللوحة رقم 04

## مخطط الشكل والمساحة



المفتاح	
	حدود مجال الدراسة
	مقبرة
	منطقة الدراسة
	مسافة ، والى

يتميز مجال الدراسة (حي سيدي عماره) بشكل غير منتظم نسبيا ، ويتربع على مساحة تقدر ب 20 هكتار

سلم الرسم توضيحي

المصدر: مكتب دراسات الزهراء + معالجة الطالب 2016

## 7- الفضاءات الخارجية:

الاهتمام بالفضاءات الخارجية في أي حي سكني امر هام فهي بفضل مكوناتها و عناصرها المتداخلة و المتكاملة تؤدي عدة وظائف منها التقنية، حركة التنقل، الاجتماعية، (الالتقاء، تبادل الافكار، اللعب، و الراحة....)، و البيئية و الاقتصادية التي من شأنها مساهمة في تنظيم الحياة داخل الحي.



الصورة رقم 06: توضح الفضاءات الخارجية 2016/04/20



الصورة رقم 05: توضح حالة الفضاءات الخارجية 2016/04/20

تتميز الفضاءات الخارجية بحي سيدي عمارة:

- غياب مساحات مهيئة لمختلف المستعملين .
- غياب مساحة اللعب و الالتقاء.
- غياب موقف للسيارات.

## 8-المساحات الخضراء:

هذه الأخيرة منعدمة تماما بالحي بإستثناء الجهة الشرقية التي تعتبر أراضي فلاحية خاصة وهي بعيدة عن السكنات، وبالتالي لا وجود لها داخل الحي وهو ما يعكس أن العقار موجه بشكل كلي للبناء، ما يفسر الحرية التامة في استغلاله من طرف الملاك .

و تشغل مساحة تقدر بـ 0.3 هكتار و تقدر نسبتها 1.5% من المساحة الاجمالية و هي مساحة من انشاء السكان.



الصورة رقم 08: توضح المساحات  
الخضراء 2016/04/20



الصورة رقم 07: توضح المساحات  
الخضراء 2016/04/20

اللوحة رقم 05

مخطط شبكة الطرق



المفتاح	
محدد المقترح	
مستوية	
إطار العريضة	
مستوية، واحد	
طريق وطني	
طريق قروي	
طرق معبدة	
طرق غير معبدة	

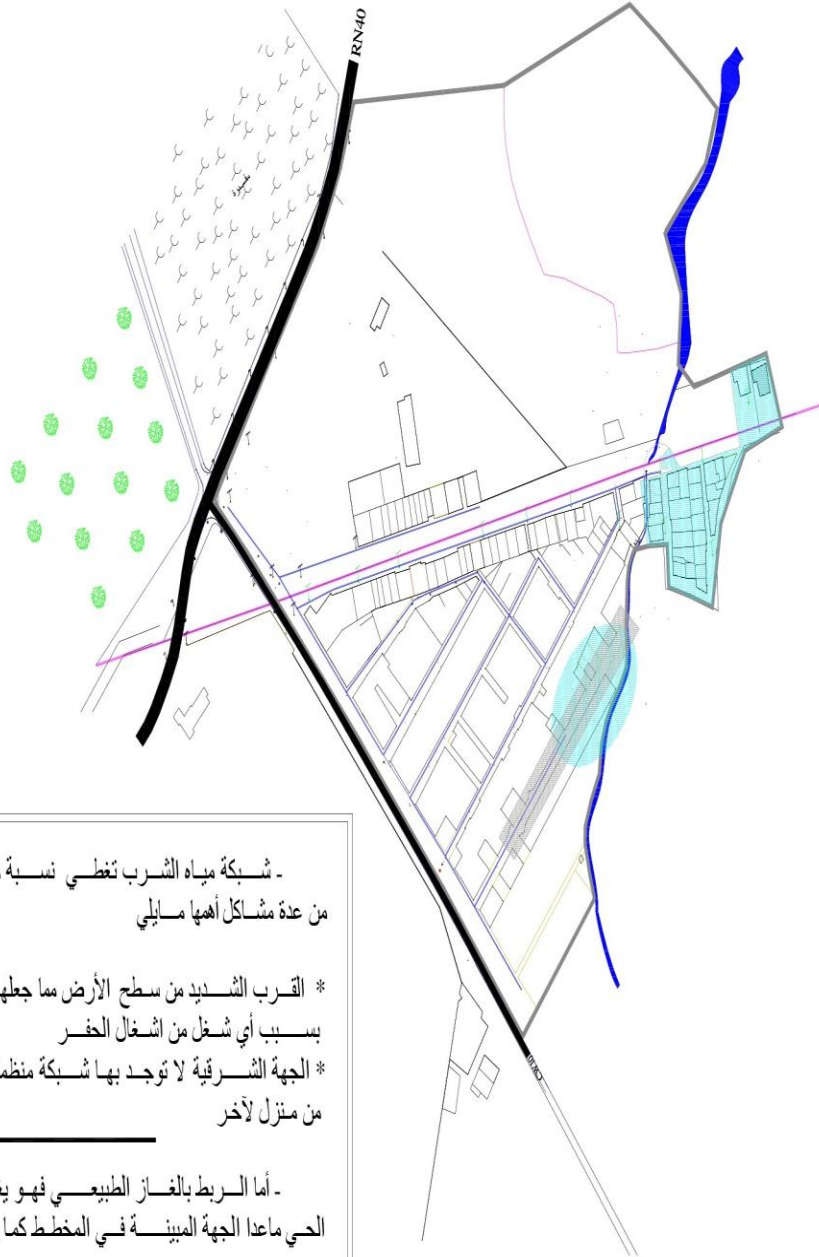
تتميز شبكة الطرق في حي سيدي عمارة بأبعاد صغيرة تتراوح بين 4 الى 6 امتار و البعض منها 7 امتار كما تشهد تدهور معتبر في حالتها الفيزيائية ، ناهيك عن عدم وجود اي معايير في تصميم الأرصفة و الطرق ، زيادة على ذلك عدم وجود قنوات مناسبة لأصرف مياه الامطار في الطرق .  
يحتوي الحي على طرق معبدة و طريق واحد غير معبد في الجهة الشمالية الا ان هذا الأخير يعرقل حركة المشاة بشكل كبير

المصدر: مكتب دراسات الزهراء+ معالجة الطالب 2016

سلم الرسم توضيحي

اللوحة رقم 06

# مخطط شبكة المياه الصالحة للشرب



## المفتاح

حدود المشروع	
مضخة	
ساقية واحي	
طريق وطني	
طريق وادي	
شبكة العينة الموزعة	
قناة (خبر عمارة هيئة الشرب)	
حاجز في شور مزرعة بالغاز	

- شبكة مياه الشرب تغطي نسبة كبيرة من الحي لكنها تعاني من عدة مشاكل أهمها مايلي

- \* القرب الشديد من سطح الأرض مما جعلها في تعرض دائم للكسر بسبب أي شغل من اشغال الحفر
- \* الجهة الشرقية لا توجد بها شبكة منظمة والكل يوصل بالتسلسل من منزل لآخر

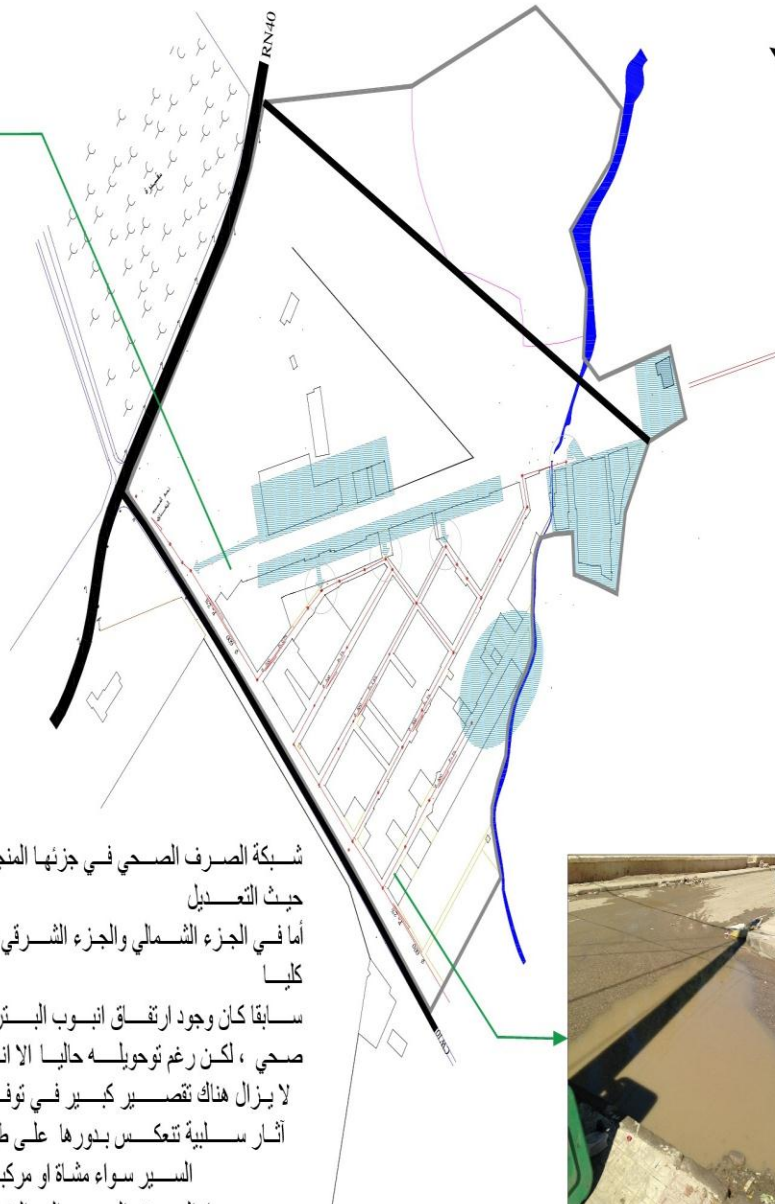
- أما الربط بالغاز الطبيعي فهو يغطي نسبة عالية من الحي ما عدا الجهة المبنية في المخطط كما يلي

سلم الرسم توضيحي

المصدر: مكتب دراسات الزهراء + معالجة الطالب 2016

اللوحة رقم 07

## شبكة الصرف الصحي



شبكة الصرف الصحي في جزئها المنجز في حالة جيدة فهي جديدة نوعا ما من حيث التعديل أما في الجزء الشمالي والجزء الشرقي من الحي فهما يعانيان من انعدام الشبكة كلياً سابقاً كان وجود ارتفاع انبساط البترول سبباً في عدم انشاء شبكة صرف صحي ، لكن رغم تحويله حالياً إلا أنه لا يزال هناك نقص كبير في توفير الشبكات المختلفة للحي ، وتظهر آثار سلبية تتعكس بنورها على طرقات الحي مما يتسبب في عرقلة حركة السير سواء مشاة أو مركبات ، كما تعاني الكثير من السكنات من رجوع مياه الصرف الصحي الى المنازل بسبب ضيق قنوات الصرف وهذا ما يشكل خطراً على صحة السكان في الحي

سلم الرسم توضيحي

المصدر: مكتب دراسات الزهراء+ معالجة الطالب 2016

اللوحة رقم 08

مخطط شبكة الكهرباء و الإنارة العمومية



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

سلم الرسم توضيحي

المصدر: مكتب دراسات الزهراء+ معالجة الطالب 2016

## 9- الإطار المبني :

نمط المساكن: يقصد به الشكل الهندسي المعماري أما النمط الوحيد الموجود في الحي المدروس هو النمط الفردي ذو الهندسة المعمارية البسيط غالبا ما يكون مبني بمواد رديئة و يتكون عموما من طابق واحد.

و يقدر عدد السكنات بـ 285 مسكن، حيث يتربع على مساحة عقارية بـ 4.9 هكتار و تمثل ما نسبة 24.5% من المساحة الاجمالية و 15.2 هكتار غير مبني بنسبة 76 % و هي عبارة عن مساحة شاغرة .

### 9-1- الخصائص التوزيعية للسكنات:

من خلال قراءة مخطط الحي نجد ان العلاقة بين مساكن و الفراغ العمومي منعدمة بسبب غياب الخصائص التوزيعية مثل:

- عناصر التنظيم: يفتقر حي سيدي عمارة الى هذه العناصر كالمساحات و الميادين العمومية و التي ينتظم حولها النسيج العمراني.

- ظاهرة النمو : ان ظاهرة نمو النسيج العمراني كان بصفة تلقائية لتلبية حاجيات السكان

### 9-2- شكل تقسيمات الأرض:

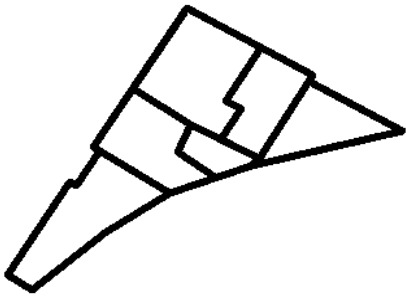
من خلال المخطط العام للحي نلاحظ أن تقسيمات الأرض جاءت على شكل جزيرات غير منتظمة الشكل وغير متناسقة فيما بينها ومتداخلة، وأحيانا نجدها بعيدة عن بعضها، الشيء الذي أثر بشكل كبير على النسيج العمراني للحي (نسيج متراص) من حيث النفاذية وسهولة الحركة . أما بالنسبة لمساحة الجزيرات فهي متفاوتة وغير متجانسة حيث نجد أصغر مساحة تقدر بـ 746,08م<sup>2</sup>، وأكبر مساحة تقدر بـ 9921,94م<sup>2</sup> هنا نلاحظ أن الفرق في المساحة كبير جدا وهو ما يفسر أن تقسيمات الأرض تتحكم فيها طبيعة الملكية.



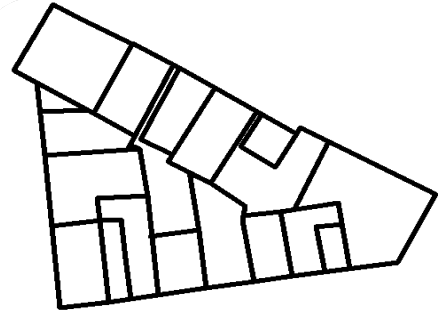
الصورة رقم 10: توضح تقسيمات الأرض



الصورة رقم 09: توضح تقسيمات الأرض



الصورة رقم 12: توضح جزيرات الأرض



الصورة رقم 11: توضح جزيرات الأرض

### 9-3- السكنات :

#### الحالة الفيزيائية للسكنات:

السكنات الموجودة بالحي عبارة عن سكنات فردية ، يقدر عددها بـ 285 مسكن ونميز فيها:

- ✓ سكنات جديدة مبنية بالخرسانة والأعمدة ويبلغ عددها 28 مسكن أي ما نسبته 10,76 %
- السكنات الهشة نجدها مبنية إما بالطوب الطيني والترنيت أو الطوب الإسمنتي يقدر عددها بـ 85 مسكن أي ما نسبته 32,69%

- ✓ سكنات متوسطة مبنية بمواد تقليدية كالسعف ومادة الترنيت وتتنوع داخل الحي وعلى الأطراف تقدر بـ 139 مسكن أي ما نسبته 53,46%
- ✓ أما المتبقية فهي عبارة عن قطع أرضية وأساسات يقدر عددها بـ 8 قطع تقدر نسبتها بـ 0.03%.

### صور تمثل نمط المساكن



الصورة رقم 14: توضح بنايات جيدة



الصورة رقم 13: توضح بنايات هشة



الصورة رقم 15: توضح بنايات متوسطة

- ✚ شكل ومساحة المسكن : المساكن ذات مساحات مختلفة تتراوح بين 80 إلى 200 م<sup>2</sup> وأشكال غير منتظمة ومتداخلة في بينها.

من خلال ملاحظتنا نجد أن السكنات المشيدة في حي سيدي عمارة عددها قليل مقارنة بالمساحة الكلية المبنية ، وهي مبنية بشكل غير منتظم لم تراعى فيه شروط البناء حيث يظهر ذلك في الشكل الهندسي للقطع الأرضية ومواد البناء إضافة إلى الحالة الفيزيائية لها راجع إلى أصل الملكية التي بني عليها المسكن .

## نموذج عن صاحب مسكن قام بتسوية البناية وفق قانون 08 - 15

تقرير

المشروع: إتمام بناية ط+1

صاحب المشروع: خالد صالح بن مسعود

تحديد الموقع : حي سيدي عمارة .

الحدود كما يلي :

-شمالا : مسكن .

-جنوبا :شارع.

-شرقا : مسكن .

-غربا :مسكن .

بناء المشروع:يحتوي المسكن على طابق ارضي متمم،وطابق أول غير متمم والمشمتمل على مسكن عائلي ،حسب التهيئة الموجدة حاليا \_انظر المخطط ويشمل :

أولا الطابق الأرضي: محل 01 (2م43،58) بهو +ممرات - (2م50،39)حمام + مرحاض (2م71،7) غرفة معيشية (2م10،41)غرفة 1 (2م20،16) غرفة 3(2م40،20)مطبخ(2م75،19)فناء (2م00،20)

ثانيا : الطابق الأول : بهو +ممرات - (2م26،61) حمام + مرحاض (2م80،1) غرفة معيشية

(2م46،19) غرفة 1(2م20،20)غرفة 2 (2م40،19) غرفة 3(2م10،17)مطبخ (2م75،19).

مساحته: يحتوي المشروع على مساحة عقارية تبلغ 2م00،293 ،المساحة المبنية تقدر ب 2م00،273

المواصفات التقنية :

البنائة : إن هذه البناية (حسب تصريحات صاحب الطلب) منجزة على أساس من الخرسانة المسلحة

الهيكل الحامل من الأعمدة والروافد أيضا من الخرسانة المسلحة .

السقف : من الأرضية باجر السقف 4+16

الجدران : الجدران مبنية من المطلوب المملوء (30سم) في الطابق الأرضي والأجر الأحمر في الطابق

الأول .

المعطيات الحالية للاستعمال :البنائة محل طلب رخصة الإتمام تستعمل لاحقا في سكن عائلي (استعمال

شخصي).

حجم أشغال المنجزة : الطابق منجز بنسبة 100 ، الطابق الأول منجز بنسبة 20

### الارتفاقات :

- 1\_ شبكة التطهير : الربط موجود
- 2\_ التغذية بالمياه الصالحة للشرب : ا لربط موجودة
- 3\_ شبكة الغاز الطبيعي : الربط موجودة
- 4\_ شبكة الكهرباء : الربط موجودة
- 5\_ شبكة الطرقات : طريق معبد لـ 01 واجهة  
حدد مدة الإنجاز ب : 24 شهرا  
كلفة إنجاز ب: 1450000.00 دج
- 6 \_ كفية حيازة الوعاء العقاري : (حسب البيانات المقدمة و من طرف المصرح)  
ملاحظة هامة : طبقا للمادة رقم 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09 / 154 المؤرخ في : 02 مايو 2009 على مصالح التعمير للبلدة المعنية بالتحقق من الهوية التصريح .



صورة رقم 17: توضح صورة جوية للمنزل



صورة رقم 16: توضح واجهة المنزل خالد صالح

## ✚ خلاصة خاصة بالمساكن:

ومن الملاحظات التي نسجلها ان هذه البنايات لا تحترم معايير البناء ولا تخضع لقوانين التعمير وان استفحالها أدى لحد الآن إلى تشويه للنسيج العمراني خاصة أن هذه البنايات لم تتجز وفقا لهذه المخططات ولم تحترم على الإطلاق في تواجدها على المخططات التوجيهية والتعمير و كذلك مخططات شغل ارض ورغم أن السلطات المحلية بالمسيلة تسعى إلى تفعيل آليات التعمير .

وبالنظر إلى طلبات ملفات التصريح بمطابقة البنايات عي إطار أحكام قانون 08-15 فقد سجلنا إحصائيات ليست في صالح المواطن التي تؤكد انها لم تجد الحل بعد لهذه البنايات الفوضوية حيث سجلنا خلال السنة الحالية إيداع (282) على المصالح المعنية حول منها (156) ملف إلى لجان الدوائر وقبل منها (100) ملف ورفض (182) ملف ولم يحض بالموافقة التقنية إلى (15) ملف وهو ما يشكل نيبة ضئيلة توحى بتعطيل هذه العملية وهو ما دفع ببعض أعضاء المجلس الشعبي الولائي في دورية الأخيرة للتطرق إلى هذا الأشكال الذي أكد بشأنه الاختصاصيون ان ليس محليا فقط بل تدخل الوزارة المعنية بإعادة دفع ديناميكية بميكانيزمات جديدة .

## 10- الارتفاعات والواجهات:

يوجد في الحي ارتفاعات محصورة بين الطابق الأرضي ، ط+1 ، ط+2 .حيث نجد بعض المساكن مسقوفة بمواد هشة وتقليدية كالسعف ومادة (الترنيت ) الشيء الذي يحول دون الإرتفاع في البناية .



صورة رقم 18: تمثل عدد الطوابق

**10-1- الواجهات :** أما بالنسبة للواجهات فهي واجهات صماء ،استعملت فيها مواد بناء بسيطة، وتقارب الواجهات ببعضها البعض، والاختلاف في الارتفاعات ومواد البناء وعدم اكتمالها ألغى دورها الجمالي.



صورة رقم 19: تمثل الواجهات

تختلف البنايات في الحيين من حيث الإرتفاعات والواجهات حيث نجد أن في حي سيدي عمارة معظمها طابق أرضي فقط نظرا لطبيعة مواد البناء (مواد تقليدية)

يحتوي الحي على تجهيزات قليلة جدا تتمثل في مدرسة ابتدائية ومسجد و عيادة إضافة إلى بعض الأنشطة التجارية وهي تتركز كلها في الجهة الغربية للحي حيث تقدر مساحتها بـ 2110 م<sup>2</sup> وهي تمثل نسبة 1.05 % من المساحة الكلية، بحيث أنها لا تلبى احتياجات السكان .

### 10-2- دراسات السكان:

ان الدراسة السكانية بالغة الاهمية و تعتبر اهم الدعائم الاقتصادية لتنمية أي مجتمع اذا استغلت بطريقة علمية بالاضافة الى دورها في تقديم الاحتياجات الحالية و المستقبلية من مرافق و تجهيزات.

### 10-3- الكثافة السكانية:

يقدر سكان حي سيدي عمارة 1707 ساكن في مساحة قدرها 20 هكتار ما يعطيك كثافة سكانية قدرها 84.7 ساكن/هكتار .

### 10-4- أصل السكان:

تشير الدراسات و الابحاث ان معظم سكان الاحياء الغير الشرعية من أصل ريفي قد نزحوا من مناطق ريفية و جبلية و تمركزوا بهذا الحي.

و من خلال التحقيق الذي قمنا به في هذا الحي استطعنا ان نصنف النزوح الى نوعين:

- نزوح داخلي من المدينة.
- نزوح خارجي من البلديات او الولايات المجاورة.

### جدول رقم (04) يوضح النزوح الى الاحياء

النسبة %	نوع النزوح
65.20 %	نزوح داخلي (من المدينة)
34.79 %	نزوح خارجي

المصدر: تحقيق ميداني

**ملاحظة:** نلاحظ من لجدول أن النازحين إلى حي سيدي عمارة أكثر من الخارجيين من الحي و ذلك لعدة أسباب منها: رخص سعر العقار توفر الشبكات المختلفة

اللوحة رقم 09

# مخطط نمط السكن و الحالة الفيزائية



بنهايم هشة	
بنهايم متوسطة	
بنهايم جيدة	

## المفتاح

حدود الشوارع	
مضيق	
سائبة ، وادي	
طريق وطني	
طريق قروي	

يتميز حي سيدي عمارة بنمط سكني واحد وهو النمط الفردي و اغلب السكنات تتشكل من طابق أرضي و بعضها الآخر يتشكل من طابق أرضي و طابق أول ، بلغ عدد الوحدات السكنية حاليا 285 وحدة سكنية بمعدل شغل 6 افراد في المسكن ، تنقسم الحالة الفيزائية للسكنات الى ثلاث حالات - جيدة - متوسطة - هشة

سلم الرسم توضيحي

المصدر: مكتب دراسات الزهراء+ معالجة الطالب 2016

اللوحة رقم 10

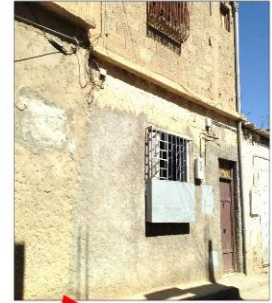
الواجهات



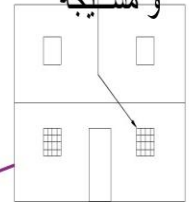
عدم تجانس  
الواجهات



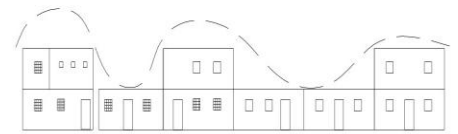
عدم وصول اشعه  
الشمس للطوابق  
الأرضية



فتحات صغيرة  
ومسيجة



شكل الواجهات



عدم تجانس  
الواجهات  
سلم الرسم توضيحي

تعتبر واجهات حي سيدي عمارة واجهات مغلقة  
كونها تشغل مساحة  
صغيرة جدا من المساحة الاجمالية للوحدة  
السكنية ، وتتميز شوارع حي سيدي عماره  
بواجهات غير موحدة وغير متجانسة وغير قابلة  
للتفكيك  
كما انها لا تخضع لأي عناصر او زخرفات معمارية  
في الواجهات ، بل تعتمد فقط  
على تصميمات بسيطة وتقليدية

المصدر: مكتب دراسات الزهراء+ معالجة الطالب 2016

اللوحة رقم 11

# علاقة الطرقات بالارتفاعات المباني



يحتوي حي سيدي عمارة على طرق تتراوح بين 6 إلى 7 أمتار وأخرى أقل أبعاد حيث تتراوح بين 4 إلى 6 أمتار فقط ، بينما معظم المباني ذات طابق اول يصل ارتفاعها الى 7 امتار مما يؤدي الى عدم وصول أشعة الشمس إلى الطابق الأرضي

سلم الرسم توضيحي

المصدر: مكتب دراسات الزهراء+ معالجة الطالب 2016

اللوحة رقم 12

# تحليل النسيج العمراني



ممرات ضيقة



## المفتاح

- حدود المشروع
- مقبرة
- النسيج العمراني
- مسالك وادي
- طريق وطني

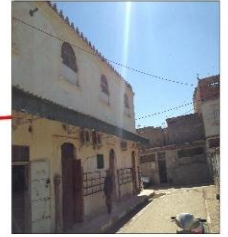
يعتبر النسيج العمراني لحي سيدي عمارة نسيج غير منظم ولا يخضع لأي تخطيط مسبق و يعاني من نقص في توفر مختلف التجهيزات و الشبكات وذلك بسبب الملكية الخاصة للأراضي التي انعكست بدورها على طبيعة توسع الحي وتخطيطه

سلم الرسم توضيحي

المصدر: مكتب دراسات الزهراء+ معالجة الطالب 2016

اللوحة رقم 13

مخطط التجهيزات وحالتها الفيزيائية



المفتاح	
	حدود المشروع
	مدرسة
	الإطار المبنى
	مساحة، وادي
	طريق، وطني
	طريق، قروي
	مسجد
	قاعة علاج
	مدرسة ابتدائية

يحتوي الحي على ثلاث تجهيزات فقط  
وهي: مسجد - مدرسة ابتدائية - عيادة  
مدرسة ابتدائية: بمساحة 1750 متر مربع ذات طابع ارضي  
وتشتمل على 7 اقسام يتمدرس بها حوالي 330 تلميذ  
مسجد: مساحته 200 م<sup>2</sup> به طابق أول يتسع لحوالي 120 مصلي  
قاعة علاج بمساحة 160م<sup>2</sup>  
كما توجد مجموعة من النشاطات على مستوى الواجهات المطلة على  
الطريق الولائي رقم 10

سلم الرسم توضيحي

المصدر: مكتب دراسات الزهراء+ معالجة الطالب 2016

اللوحة رقم 14

دراسة العوائق و حقوق الارتفاع



المفتاح

	حدود القطر
	طريق
	أبواب الفاز
	إطار السطح
	مساحة ، يادج
	طريق وطني
	طريق قروي
	أرض السرد الصغ الموزعة

حقوق الارتفاع المتواجدة في حج تتمثل في :

- ارتفاع الطريق الوطني مع 35م انطلاقا من محور الطريق
- ارتفاع الطريق القروي مع 25م انطلاقا من محور الطريق
- ارتفاع أنابيب البترولة الغاز مع 25م انطلاقا من محور الأنبوب

سلم الرسم توضيحي

المصدر : مكتب دراسات الزهراء + معالجة الطالب 2016

## 11- تحليل استمارة الاستبيان:

### 11-1- استمارة استبيان موجهة للسكان

#### تمهيد :

نظرا لطبيعة موضوع الدراسة وما يتطلبه من تحليل معمق قمنا بإعداد استمارة استبيان حيث تم توزيعها على عينة من سكان منطقتي الدراسة والمقدرة بـ 10 % من إجمالي سكان كل حي (150) ساكن في حي سيدي عمارة.

#### الجدول رقم (05): يوضح استمارة استبيان موجهة للسكان

السؤال	الاستنتاج
ما هي المنطقة التي جئتم منها؟	معظم الاجابة أن أغلب السكان ينحدرون من مدينة المسيلة و بلدية أولاد ماضي
لماذا اخترت هذا المكان؟	نستنتج أن اختيار هذا المكان راجع لملكية الارض خاصة بهم
هل الأرضية التي بنيت عليها المسكن ملك خاص/ ملك البلدية/ ملك العرش	ان طبيعة الملكية العقارية للاراضي التي بنيت عليها المسكن معظمها ملكية خاصة و ذلك سهلة في عملية انتشار البناء الفوضوي
هل بني المسكن برخصة بناء؟ نعم / لا	نستنتج أن معظم البنائات كانت تبنى بطريقة عشوائية
ما هي مساحة المسكن؟ أقل من 100م <sup>2</sup> / أكبر من 250 م <sup>2</sup>	نستنتج ان أغلب السكنات تتحصر بين 80 و 200 م <sup>2</sup>
هل سكنك الحالي ؟ مستأجر/ ملك عائلي/ ملك شخصي	نستنتج أن معظم السكنات ملك للعائلة
هل تعرف القانون 15/08 المتعلق بتسوية البنائات الفوضوية؟	ان معظم السكان لا يعرفون قانون 15/08 المتعلق بتسوية البنائات الفوضوية

هل قمت بتسوية بنايتك؟	معظم سكان الحي لم يقوموا بتسوية البناءات
لماذا لم تقم بتسوية بنايتك؟	ذلك راجع لغياب المراقبة و عدم معرفة القوانين
الى ماذا يرجع ذلك؟	الى مشكلة السكن.

## 11-2- نتائج استمارة المقابلة:

تحليل استمارة المقابلة مع المصالح التقنية :

السؤال	الاجابة
ما هي أهم العراقيل التي تواجه القانون 15/08؟	هي مشكلة العقار
لماذا عملية تطبيق قانون 08/15 بطيئة جدا في عملية التطبيق؟	لأن عدد الملفات كبير جدا
كم عدد الملفات الموجودة لديكم لخاصة بحي سيدي عمارة؟	حوالي عشر ملفات منذ انطلاق العملية
لماذا يرجع ذلك؟	قلت وعي السكان بالعملية و عدم الاهتمام
هل هناك أمور رديعة للسكان؟	لا توجد أي صلاحيات
ما هي الحلول المقترحة و التوصيات لديكم ؟	اعلام و تحسيس المواطنين الذين شيد العديد منهم بنايات بدون خصه. الاعتماد على مخطط عمراني منسجم تبني خطة لمكافحة فوضى العمران انشاء أحياء سكنية جديدة

الجدول رقم (06): استمارة استبيان موجهة للمصالح التقنية

## تحليل الاستمارة مقابلة مع رئيس لجنة حي سيدي عمارة:

السؤال	الاجابة
حسب رأيكم الى ماذا يعود انتشار البناء الفوضوي بحيككم؟	لأنه مهمش من طرف الدولة و كذلك الظروف الامنية
هل قام سكان الحي بتسوية وضعياتهم؟	لم يقم أغلب السكان بتسوية وضعياتهم و ذلك لحرمان السكان من الاعانات
الى ماذا يرجع ذلك؟	راجع الى البيروقراطية الادارية
هل هناك رقابة من طرف شرطة العمران؟	لا توجد رقابة
ما هي النقائص الموجودة في قانون 15/08 ؟	عدم تطبيقه بسرعة
الى ماذا يعود ذلك؟	إلى نقص الحملات التحسيسية و إجحاف الإعلام

الجدول رقم (07): يمثل استمارة مقابلة مع رئيس لجنة حي سيدي عمارة

### 12- خلاصة الدراسة التحليلية :

من خلال التحليل و المعاينة الميدانية للحي تبين لنا أنه عبارة عن حي عشوائي، ذوا نمط سكني فردي ويعود أصل سكانه إلى النزوح الذي كان مصدره أولاد ماضي و الدهاهنة و الشلال.

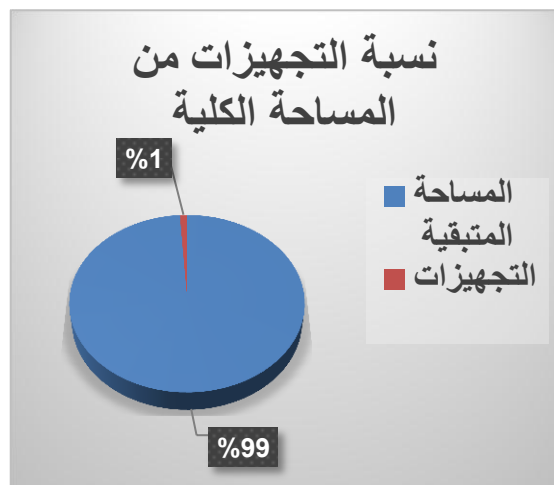
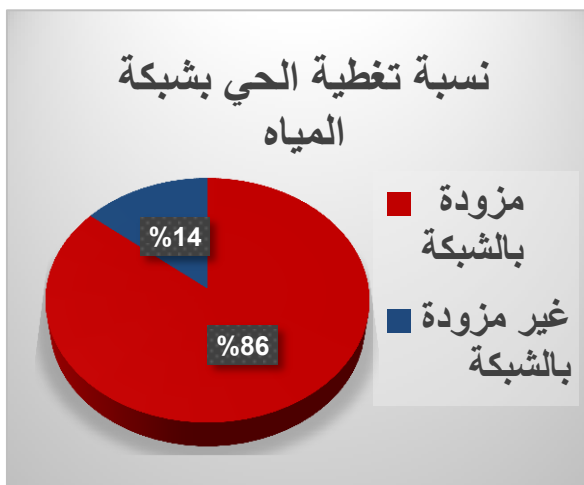
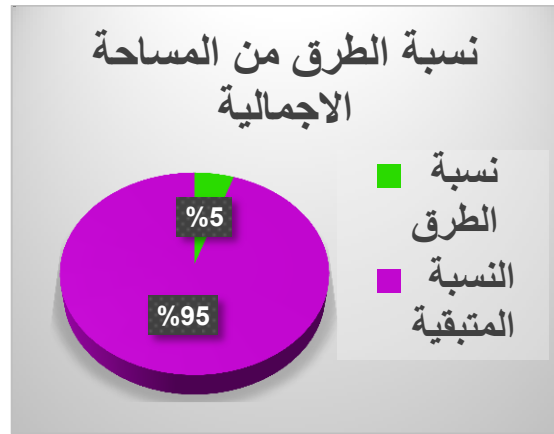
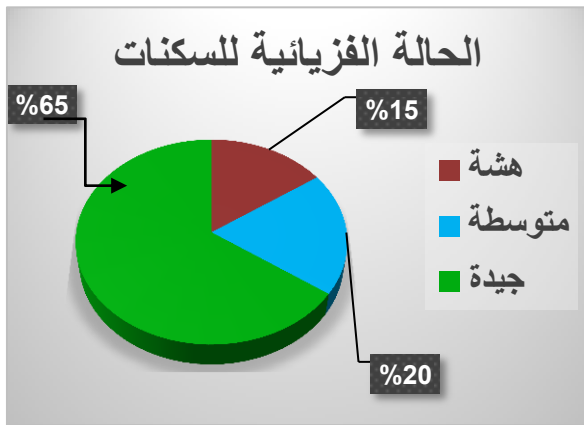
كما نجد أن معظم السكنات لا تملك أي عقد ملكية و يبلغ عدد السكنات حاليا 285 مسكن تتقسم حالتها الفيزيائية بين هشة - متوسطة - جيدة ، كما يعاني الحي من مشاكل على مستوى الشبكات المختلفة وأهمها الطرق و الأرصفة التي لا تحترم الأبعاد القانونية فجل الطرقات تتراوح ابعادها من 4 الى 7 امتار فقط، وتشغل مساحة صغيرة جدا من الحي وتقدر ب : 1.0362 هكتار من المساحة الاجمالية للحي أي بنسبة 5.18% ما يعني انها لا تخضع لأي مبادئ تهيئة

ناهيك عن عدم وجود قنوات فعلية لصرف مياه الأمطار في الطرقات و التي تعرقل الحركة الميكانيكية و حركة المشاة في كل تساقط للأمطار .

اما شبكة الصرف الصحي فهي تصل نسبة كبيرة من الحي ما عدا الجزء الشمالي و الجزء الشرقي فهما يعانيان من انعدام الشبكة كليا ، سابقا كان وجود ارتفاع أنبوب البترول سببا فيعدم ما نشاء شبكة صرف صحي، لكن رغم تحويله حاليا إلا انه لا يزال هناك تقصير كبير في توفير الشبكات المختلفة للحي؛ تعاني الكثير من السكنات من رجوع مياه الصرف الصحي الى المنازل بسبب ضيق قنوات الصرف وهذا ما يشكل خطر على صحة السكان في الحي

بينما تغطي شبكة الغاز نسبة كبيرة من الحي و شبكة المياه الصالحة للشرب تغطي نسبة معتبرة من الحي تصل الى 86% وتبقى نسبة 14 % الموجودة في شمال الحي تعاني من انعدام شبكة المياه والغاز، وهذا ما يستدعي تدخلات من أجل تحسين الأوضاع والظروف المعيشة للسكان

ومما ظهر أيضا من خلال التحليل ، احتواء الحي على 3 تجهيزات فقط، تمثلت في مسجد مساحته 200 متر مربع يتسع ل 120 مصلي ، ومدرسة تقدر مساحتها ب 1750 متر مربع يتمدرس فيها حوالي 330 تلميذ وقاعة علاج تبلغ مساحتها 160 متر مربع ، وهذه التجهيزات الثلاث لم تعد قادرة على استيعاب التزايد المستمر لعدد السكان فقد بلغ حاليا 1707 ساكن كما نجد ان الحي يفتقر إلى التجهيزات الخدمية و كذلك مناطق الترفيه و المساحات الخضراء حيث لا يوجد أي متنفس لسكان الحي مما يستوجب أيضا التدخل على هذا المستوى.

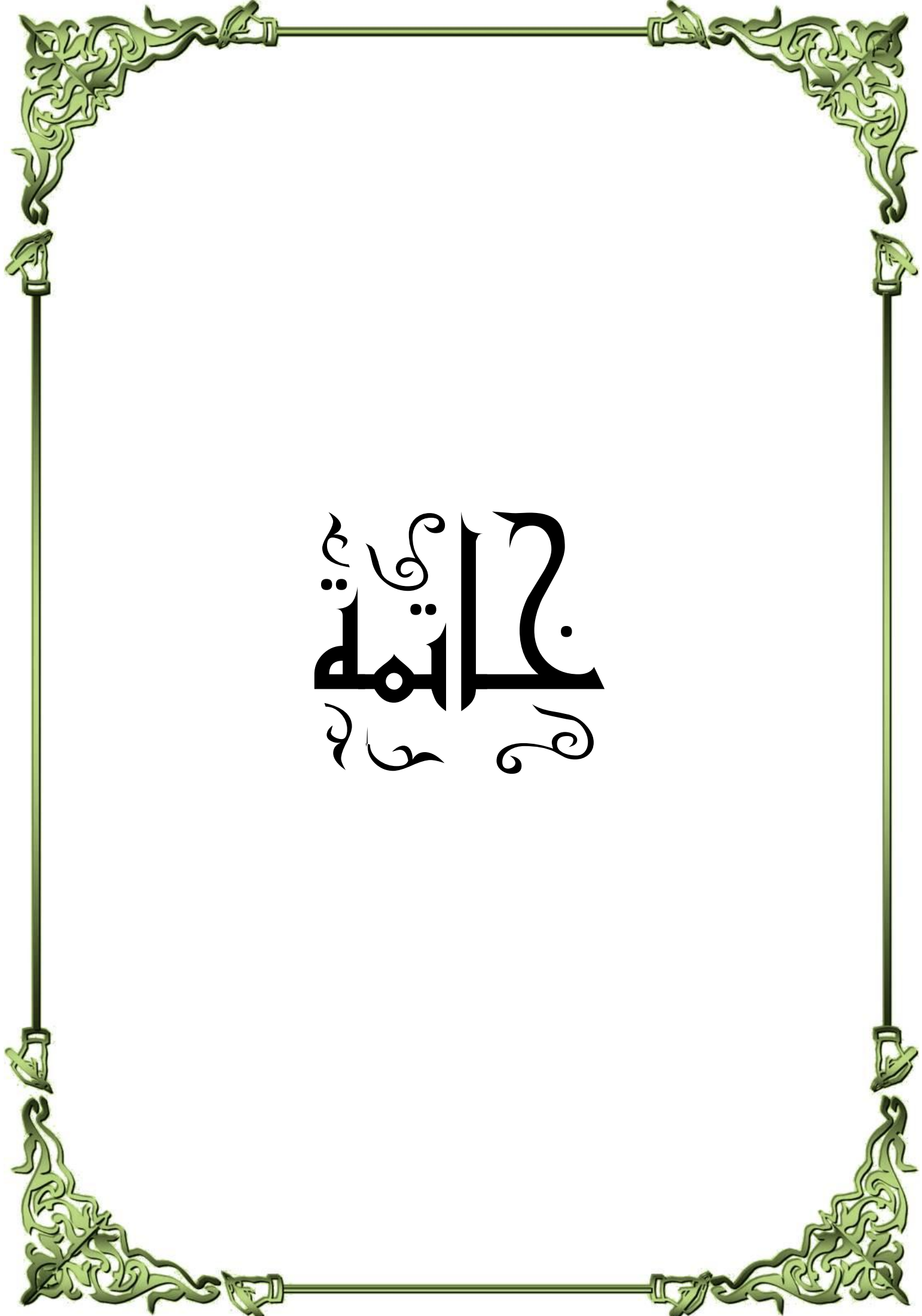


### 13- تحليل الفرضيات:

من خلال الجداول والنتائج المستنتجة من الاستثمارات الخاصة بالسكان والاستثمار المقابلة مع كل من رئيس لجنة حي سيدي عمارة والمصالح التقنية للبلديات ومنه استنتجنا أن معالجة البنايات الفوضوية من خلال قانون 15-08 يرجع إلى وعي السكان بأهمية العمليات والحرص على تطبيق قانون 15-08 وإتباع آليات تؤدي إلى نجاح معالجة البناء الفوضوي .

وهذا ما يؤكد صحة الفرضيات.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



## خاتمة :

وفي هذا الاخير نستنتج ان البناء الفوضوي يمثل مشكل من المشاكل التي تعاني منها المدن وخاصة الجزائر فهو عبارة عن تواصل عدة مباني تتكون عادة من طابق واحد عادية تتكون من احياء ذات ازقة ملتوية نعتمد على نحوه التوسع والانتشار واستحواذها على مساحات عامة في المدينة ومما لا شك فيه ان البناء الفوضوي نتج العديد من الاسباب ، فهو يتفرع لانواع من السكن غير المخطط سكن عشوائي السكن بدون اوراق قانونية سكن ناقص تجهيز .

ولخاتمة لدراستنا التي تطرقنا التي تطرقنا فيها الى معالجة السكنات الفوضوية من خلال قانون 15 /08 من خلال لدراستنا حي سيدي عمارة كمثال حي وواقعي نترجم كل التناقضات التي تراكمت بمرور الزمن نظرا لضخامة هذه الظاهرة الا انه نتيجة لتشعب هذه الظاهرة واخلال بالمظاهر الجمالية للمدينة واصدر قانون 15-08 الذي جاء بتدابير جديدة بتسوية البنايات الفوضوية

لتصبح مطابقة البنايات القانونية وتمثل هذه التدابير فيما يلي :

اعدادى تصريح مع ارفاقه بملف الى البلدية حيث تقوم البلدية بارساله الى لجنة الدائرة لدراسته وذلك باستشارة جميع المصالح المحددة في القانون وقيام الفرق المتابعة بتحقيق وفي الاخير تسلم هذه الاراء الى لجنة الدائرة التي تجتمع لداراسة الملف وفي الاخير تصدر قرارها الى رئيس البلدية الذي يقدمه الى مصرح سواء بقبول طلب التسوية او الرفض .

كما لا نخفي انه يجب التركيز على اهمية الحرص على تطبيق القوانين والاجراءات المتابعة حتى يمكن احداث التناغم المطلوب وذلك من خلال تسطير جلة من الاهداف حتى نسعى من خلال تطبيقها الى تحديد الشغل واستغلال البنايات .

وفي الاخير نرجو ان نكون قد وفقنا في المجهود المتواضع او على الاقل نكون قد المنا نوعا ما في دراستنا التي اخذت من الجهد والوقت للخروج من حلقة المشاكل الامنتهية والنهوض بمدننا في يخص التطور الذي يامله العام والخاص.

## 1- التوصيات

- 1- ان واجب الرقابة والمعاينة المنصوص عليها طبقا للمادة 06 من القانون 04/ 05 المؤرخ في 14 اوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90/ 29 المؤرخ في 01 دسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 91 من القانون رقم 08 16 1990 المتعلق بالقانون البلدية ، يعتبر وجوب منقوص من الناحية القانونية لانه وجوب منقوص من الجزاء ، فعدم تحميل المشرع المسؤولية الشخصية للمكلفين بتنفيذ القوانين ساهم وبدرجة كبيرة في التراخي والتهاون في تطبيق القانون على المخالفين .
  - 2- منح الاختصاص للوالي في حالة تقصير رئيس المجلس الشعبي البلدي يمنحه منفا للهروب في تنفيذ القرارات الهدم المتعلقة بمحاربة البناء الفوضوي ، ويمكننا تفسيره بانه اجراء ساهم هو الاخر في نمو البناء الفوضوي ، ويمكننا تفسيره بانه اجراء ساهم هو الاخر في نمو البناء الفوضوي والاستلاء الغير شرعي للاراضي .
  - 3- عدم وجود الخبرة الكافية للتمييز بين البنيات التي انجزت قبل صدور قانون 15/08 والتي انجزت بعده يصعب من مهمة تسوية وضعيتها اداريا .
  - 4- ان الاليات التي استحدثت بموجب القانون 15/08 تعد كفيلا لحد ما بتصليح الوضع القائم وتسوية البنيات الغير شرعية ، اذا يجب تكاتف الجهات القضائية سواء اداريا او جزائية في ضبط مخالفين العمران وتوقيع اقصى العقوبات عليهم وعدم التسامح معهم تحت مبدأ قوة القانون الملزمة وضرورة تطبيق القانون و 05 .
  - 5- يعاب على المشرع الجزائري انه عدم تميزه بين مصطلحي الهدم والازالة فالمصطلح الاول له علاقة مباشرة لرخصة الهدم المنصوص عليها في المادة 63 من قانون اجل الاعمال البناء المخالفة دون رضى صاحب البناء .
- من المستحسن استعمال المصطلحين كونهما ابلغ دلالة قانونيا للتعمير عن حالتين مختلفتين لعملية نقص البناء ان كانت النتيجة المادية واحدة .

## الاقتراحات :

- 1- ضرورة اتمام عملية المسح الشامل للاراضر للتعرف على الاراضي التابعة للدولة ومراقبتها .
- 2- من ضروري تبسيط وتسيير اجراءات الحصول على مختلف الرخص والشهادات باضافة اليات تسوية التكرونية تتم عن بعد ، توفر المصاريف والجهد وكذا الاختصار في الاجراءات .
- 3- على المشرع ان يزود ادارة بكل الوسائل وعلى الخصوص البلدية لانها تتحمل شق الكبير من المسؤولية في مكافحة البناء الفوضوي ومظاهر التشقق العمراني ولذلك نقتح على الدولة تخصيص مساعدات مالية للقيام بهذا الدور الفعال .
- 4- العمل على تكوين الاطارات المكلفة بتطبيق القانون رقم 15/08 ودراسة الملفات وذلك من خلال تنظيم التريضات لتذليل الصعوبات التي تواجه المكلفين بمتابعة تطبيق هذا القانون وتوسيع التشاور بين الفعلين في مجال العمران .
- 5- تدريس قانون التهيئة والتعمير في تكوين القاعدي للقضاة ، ذلك ان هذا الاخير يشر منزعاة معقدة ، يصعب في الكثير من الاحيان استعابها ، لذا يجب على القاضي ان يكون مطلع ولو من جزء من المفاهيم حتى لا يفوض جميع اختصاصاته للخبير .
- 6- يجب ان تكون للدعوة الاغاء اثار توقيفية لقرارات العمران بحكم القانون ، وهذا لي تقادي الاضرار الناجمة عن القرارات المشوبة باي عيب .
- 7- يجب ان تستقل المراقبة الادارية لاشغال البناء عن ادارة البلدية ومديرية البناء والتعمير DUS وان تتخرط في جهاز او سلك خاص تابع الى وزارة الداخلية و جماعات المحلية ، حتى تتجنب سلبية الادارة على رأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي ، وسوء تطبيق النصوص القانونية المتعلقة باجراءات المصححة .
- 8- تفعيل دور شرطة العمران داخل وخارج المحيط وذلك بتحفيظها وتدعيمها بامكانيات المادية والبشرية .

9- توسيع الحماية القانونية الاعوان المؤهلين بمراقبة البناءات يجعلها لهم حتى بعد تادية مهامهم وذلك دفعا لمضايقات التي قد تعترض .

10- ضرورة القيام بحملات تحسيسية من اجل النشر ثقافة عمرانية بين افراد المجتمع ذلك ان الحماية القانونية لا تكفي لضمان احترام قاعد البناء والتخطيط العمراني :

- وبهذا نأمل ان يكون هذا البحث قد احاط بصفة وافية بمختلف جوانب الموضوع ، وصل الى درجة من الوضوح ، وان يكون فاتحة لجهود تبذل في هذا المجال الذي يتميز بقدر كبير من الاهمية .

قائمة المراجع

## قائمة المراجع:

### 1. المراجع العربية:

#### أولاً: قوانين

- 1- قانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 متعلق بتحديد قواعد مطابقة البيانات و اتمام الانجازها، الجريدة الرسمية رقم 41.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 15/09 مؤرخ في 07 جمادي الاول 1430 الموافق لـ: 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج رقم 27.
- 3- التعليمه الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البنايات و اتمام انجازها لفائدة المواطنين صادرة من وزارة السكن و العمران.

#### ثانياً: الكتب

- 4- بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، عين مليلية ، 2005 .
- 5- أحمد حسن أبو الهجاء ، نحو استراتيجية شمولية لمحاكاة السكن العشوائي، فلسطين، 2005 .
- 6- نذير عبد الله السكن في العالم الثالث، ط 1982 .
- 7- الأحياء العشوائية وانعكاسها الأمنية، الشيخ عبد الله العلي النعيم، ندوة (الانعكاسات الأمنية في قضايا السكان والتنمية) القاهرة، 2004 .
- 8- عبد الله العلي النعيم الأحياء العشوائية و انعكاساتها الامنية، ، ندوة (الانعكاسات الامنية في قضايا السكان و التنمية)، القاهرة .
- 9- البداينة ، التحضير والجريمة في المجتمع العربي ، مكناس 1998 .

10- احمد حسين ابو الهيجاء ، نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، فلسطين 2001.

11- د. سعيد ابراهيم البدرابي و زميله، الدراسة العمرانية في جغرافيا العمران، بيروت.

### ثالثا: مذكرات

12- كمال تكواشت، الآليات القانونية لمحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر،

مذكرة لنيل شياذة الماجستير في القانون فرع قانون عقاري كمية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة الجزائر، 2009- 2008.

13- مشنان فوزي :البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة ، 2008-2009 .

14- بوحفص وزملائه مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، دراسة تحليلية للحياة الغير مخططة بمدينة بوسعادة ، دفعة 2006.

15- بوحفص وزملائه مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، دراسة تحليلية للحياة غير مخططة بمدينة بوسعادة ، دفعة 2006 .

16- صحراوي عبد العزيز، ضيف عبد الوهابن دراج عبد المالك، النمو الحضري و اشكالية التوسع العمراني لمدينة باتنة، مذكرة تخرج قسنطينة.

### 2. المراجع الأجنبية:

17- Brahim bellaadi : " le bidon ville: histoire d'un concept " **revuedes sciences humaines**,L'Algérie, novembre 2001.

فلا ريب  
ع

الموطن  
ع

## فهرس الموضوعات

شكر و عرفان

إهداء

فهرس الموضوعات

مقدمة.....أ

### الفصل التمهيدي الإطار المنهجي للدراسة

- 1- الإشكالية.....03
- 2- الفرضيات.....04
- 3- أسباب اختيار الموضوع.....04
- 4- أهمية الدراسة.....05
- 5- أسباب اختيار منطقة الدراسة.....05
- 6- أهداف الدراسة.....05
- 7- منهجية البحث المتبعة.....05
- 8- تقنيات البحث المستعملة.....05
- 9- خطة البحث.....06

### الفصل الأول مفاهيم عامة عن البناء الفوضوي

- تمهيد.....09
- 1- تسميات البناء الفوضوي.....09
- 2- تعريف البناء الفوضوي.....10
- 3- خصائص البناء الفوضوي.....11
- 4- أنواع البناء الفوضوي.....12
- 5- أسباب ظهور البنيات الفوضوية.....14
- 6- الظاهرة على المستوى العالمي و العربي.....15

- 7- ظروف نشأة الأحياء غير المخططة في الجزائر.....18
- 8- انعكاسات ظاهرة البناء الفوضوية .....20
- خلاصة .....23

## الفصل الثاني معالجة البناء الفوضوي من خلال قانون 08-15

- تمهيد.....25
- 1-تعريف القانون 08 - 15 .....25
- 2-مجال تطبيق مطابقة البناء .....26
- 3-تعريف تحقيق مطابقة البناء .....26
- 4-خصائصها .....26
- 5-مجال تحقيق المطابقة و إتمام الانجاز .....27
- 6-إجراءات المطابقة و الإتمام. ....28
- 7-الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة .....31
- 8-دراسة طلب تحقيق المطابقة.....35
- 9-الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البناء.....38
- 10- المخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة .....43
- خلاصة .....46

## الفصل الثالث تقديم مدينة المسيلة

- تمهيد .....48
- 1- تقديم البلدية .....48
- 1- الدراسة التاريخية .....52
- 2- الطبيعة العقارية .....55
- 3- الدراسة الطبيعية .....56
- 4- الدراسة الاجتماعية .....62
- خلاصة .....67

## الفصل الرابع دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

69.....	تمهيد
69.....	1- نشأة حي سيدي عمارة
71.....	2- المحيط المجاور
71.....	3- التجهيزات
74.....	4- الطبيعة القانونية للعقار
77.....	5- طبوغرافيا منطقة الدراسة
77.....	6- الطرق و الشبكات المختلفة
80.....	7- الفضاءات الخارجية
86.....	9- الإطار المبني
93.....	8- الارتفاعات والواجهات
102.....	9- تحليل استمارة الاستبيان
104.....	10- خلاصة الدراسة التحليلية
106.....	11- تحليل الفرضيات
108.....	خاتمة

قائمة المراجع

## فهرس الجداول:

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
58	يبين درجة الحرارة خلال فترة 2000 - 2012	01
59	يبين كمية الامطار خلال الفترة 2000-201592	02
64	التطور السكاني لمدينة المسيلة من 1966 الى 2015	03
74	يمثل أصحاب الملكية في حي سيدي عمارة	04
95	يوضح النزوح الى الاحياء	05
102	يوضح استمارة استبيان موجهة للسكان	06
103	استمارة استبيان موجهة للمصالح التقنية	07
104	يمثل استمارة مقابلة مع رئيس لجنة حي سيدي عمارة	08

## فهرس الاشكال:

الصفحة	الشكل	رقم
58	اعمدة بيانية لمتوسط درجات الحرارة خلال فترة 2000 - 2002	01
60	اعمدة بيانية لمتوسط كمية الامطار خلال الفترة 2000 - 2012	02
75	توزيع أصحاب الملكيات في حي سيدي عمارة	03
106	نسبة الطرق من المساحة الاجمالية	04
106	الحالة الفيزيائية للسكنات	05
106	نسبة التجهيزات في المساحة الكلية	06
106	نسبة تغطية الحي بشبكة المياه	07

## فهرس اللوحات:

الصفحة	اللوحة أو الخريطة	الرقم
49	موقع مدينة المسيلة	01
50	موقع مدينة المسيلة من البلدية	02
51	موقع مدينة المسيلة من المحيط المجاور	03
61	دراسة الرياح بمدينة المسيلة	04
70	موقع و حدود الدراسة مجال الدراسة بالنسبة للمدينة	05
73	مخطط المحيط المجاور	06
76	مخطط الطبيعة القانونية للعقار	07
79	مخطط الشكل و المساحة	08
82	مخطط شبكة الطرق	09
83	مخطط شبكة المياه الصالحة للشرب	10
84	شبكة الصرف الصحي	11
85	مخطط شبكة الكهرباء و الانارة العمومية	12
96	مخطط نمط السكن و الحالة الفيزيائية	13
97	الواجهات	14
98	علاقة الطرقات بارتفاعات المباني	15
99	تحليل النسيج العمراني	16
100	مخطط التجهيزات و حالتها الفيزيائية	17
101	دراسة العوائق و حقوق الارتفاق	18

## فهرس الصور:

الصفحة	الصورة	الرقم
69	توضح موقع الدراسة	01
69	توضح الطريق الوطني رقم 40	02
77	توضح أن المنطقة مستوية في المنطقة الجنوبية	03
77	توضح أن المنطقة مستوية في الجهة الشرقية	04
80	توضح حالة الفضاءات الخارجية	05
80	توضح الفضاءات الخارجية	06
81	توضح المساحات الخضراء	07
81	توضح المساحات الخضراء	08
87	توضح تقسيمات الارض	09
87	توضح تقسيمات الارض	10
87	توضح جزيرات الارض	11
87	توضح جزيرات الارض	12
88	توضح بنايات هشة	13
88	توضح بنايات جديدة	14
88	توضح بنايات متوسطة	15
91	توضح واجهة المنزل خالد صالح	16
91	توضح صورة الجوية للمنزل	17
93	تمثل عدد الطوابق	18
93	تمثل الواجهات	19

قائمة المراجع

## قائمة المراجع:

### 1. المراجع العربية:

#### أولاً: قوانين

- 1- قانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 متعلق بتحديد قواعد مطابقة البيانات و اتمام الانجازها، الجريدة الرسمية رقم 41.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 15/09 مؤرخ في 07 جمادي الاول 1430 الموافق لـ: 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج رقم 27.
- 3- التعليمه الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البنايات و اتمام انجازها لفائدة المواطنين صادرة من وزارة السكن و العمران.

#### ثانياً: الكتب

- 4- بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، عين مليلية ، 2005 .
- 5- أحمد حسن أبو الهجاء ، نحو استراتيجية شمولية لمحاكاة السكن العشوائي، فلسطين، 2005 .
- 6- نذير عبد الله السكن في العالم الثالث، ط 1982 .
- 7- الأحياء العشوائية وانعكاسها الأمنية، الشيخ عبد الله العلي النعيم، ندوة (الانعكاسات الأمنية في قضايا السكان والتنمية) القاهرة، 2004 .
- 8- عبد الله العلي النعيم الأحياء العشوائية و انعكاساتها الامنية، ، ندوة (الانعكاسات الامنية في قضايا السكان و التنمية)، القاهرة .
- 9- البداينة ، التحضير والجريمة في المجتمع العربي ، مكناس 1998 .

10- احمد حسين ابو الهيجاء ، نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، فلسطين 2001.

11- د. سعيد ابراهيم البدرابي و زميله، الدراسة العمرانية في جغرافيا العمران، بيروت.

### ثالثا: مذكرات

12- كمال تكواشت، الآليات القانونية لمحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر،

مذكرة لنيل شياذة الماجستير في القانون فرع قانون عقاري كمية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة الجزائر، 2009- 2008.

13- مشنان فوزي :البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة ، 2008-2009 .

14- بوحفص وزملائه مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، دراسة تحليلية للحياة الغير مخططة بمدينة بوسعادة ، دفعة 2006.

15- بوحفص وزملائه مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، دراسة تحليلية للحياة غير مخططة بمدينة بوسعادة ، دفعة 2006 .

16- صحراوي عبد العزيز، ضيف عبد الوهابن دراج عبد المالك، النمو الحضري و اشكالية التوسع العمراني لمدينة باتنة، مذكرة تخرج قسنطينة.

### 2. المراجع الأجنبية:

17- Brahim bellaadi : " le bidon ville: histoire d'un concept " **revuedes sciences humaines**,L'Algérie, novembre 2001.