

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

ميدان: هندسة معمارية، عمران و مهن المدينة

فرع: تسيير المدينة

تخصص: تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبة: راجع نجاة

تحت عنوان

تأثير المخالفات العمرانية على المنظر العمراني

دراسة حالة النسيج القديم لمدينة البيض

لجنة المناقشة:

جامعة محمد بوضياف رئيسا

اسم ولقب الأستاذ(ة):

جامعة محمد بوضياف مشرفا و مقرا

اسم ولقب الأستاذ: حاجي محمد

جامعة محمد بوضياف مناقشا

اسم ولقب الأستاذ(ة):

السنة الجامعية: 2017/2016

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

ميدان: هندسة معمارية، عمران و مهن المدينة

فرع: تسيير المدينة

تخصص: تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبة: راجع نجاة

تحت عنوان

تأثير المخالفات العمرانية على المنظر العمراني

دراسة حالة النسيج القديم لمدينة البيض

لجنة المناقشة:

جامعة محمد بوضياف رئيسا

اسم ولقب الأستاذ(ة):

جامعة محمد بوضياف مشرفا و مقررا

اسم ولقب الأستاذ: حاجي محمد

جامعة محمد بوضياف مناقشا

اسم ولقب الأستاذ(ة):

السنة الجامعية: 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ الْمَوَدَّةَ بَيْنَ
الَّذِينَ يَرْضَاهُ لِيُخْرِجَهُمْ
مِنَ الظُّلُمَاتِ إِلَى النُّورِ بِإِذْنِهِ
وَيَهْدِي لَهُمْ صِرَاطًا مُسْتَقِيمًا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا

إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ "

صدق الله العظيم

سورة البقرة الآية - 32 -

الأهداء

بسم الله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده محمد صل الله عليه وسلم أحمد الله
لعونه وتوفيقه لاجتياز كل العقبات وبلوغ الهدف المرجو .
اهدي هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهم الله تعالى:
(وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا). الإسراء الآية 23.
إلى التي وضعت الجنة تحت قدميها إلى نبع الرحمة والحنان من أفنت عمرها من أجلي إلى
التي نورت لي طريقي لكي أصل إلى هذا المستوى.
إلى الغالية **أمي**..... **أمي**..... **أمي** أطال الله في عمرها .
إلى من قهر معاناة الحياة وضاق مرها وحلوها من أجل تحقيق أمالي إلى من
لا تفارق شفتاه الابتسامة **أبي** الغالي أطال الله في عمره .
إلى من ترعرعت في كنفهم وساندوني في هذه الحياة إخوتي وإخواني وخاصة إلى أخي
الصغير محمد أطال الله في عمره ،إلى أعلى إنسانتين علي قلبي **فاطيمة حساني**، **دليلة** وكل
زميلاتي بمسجد عبد الله ابن الزبير وأيضا جميع صديقاتي بالمسيرة الجامعية **أمينة**، **عقيلة**،
سعاد، **زينب**، **هدى**، **سعاد**، **الزهرة**، **آمال**، **ميادة**.... وإلى كل من عرفتهم "**محمد حساني**،
حمان أسامة، **بن الصديق رشيد**، **علامي عبد الحكيم**.
إلى جميع الأصدقاء والزملاء في الدراسة من: أساسي وثانوي والجامعة .
إلى أساتذة وطلبة تسيير والتقنيات الحضرية وخاصة طلبة دفعة جوان 2017 .
إلى كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم هذه الورقة إليكم..... أهدي ثمرة جهدي.

راجع نجاة

تشكرات وارفان

قال الرسول (صل الله عليه و سلم): {من لم يشكر الناس لم يشكر الله } حديث شريف.

نحمد الله كثيرا، ونشكره شكرا جزيلا لأنه سهل لنا المبتغى، وأعاننا على إتمام هذا العمل المتواضع.

يسعدنا أن نتقدم بعميق الشكر، و خالص التقدير إلى استاذنا الفاضل

حاجي محمد

الذي اشرف علينا طيلة انجاز هذا البحث بنصائحه، وإرشاداته القيمة كما تفضل علينا بوقته رغم انشغالاته وارتباطاته .

ونتمنى أن يجعل الله هذا العمل في ميزان حسناته وان يجعله الله ذخرا

للمعهد وطلبة العلم

كما نتقدم بالشكر للأساتذة الكرام الذين اشرفوا علينا طيلة هذه المسيرة التعليمية وسهروا لإيصال الرسالة العلمية للطلبة.

كما لا ننسى أن نتقدم بالشكر إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد

في انجاز هذا البحث سواء طلبة وعمال ورؤساء المديریات ومكاتب الدراسات

كما لا ننسى كل طلبة G-T-U خاصة دفعة 2017

.

المخلص:

الكلمات المفتاحية: المخالفات العمرانية، النسيج العمراني، المظهر العمراني، قانون 15/08،

دفتر الشروط.

يعد تراجع و تردي المظهر العمراني للمدينة الجزائرية وما سببه من تراجع لهويتها العمرانية من أكثر المواضيع أهمية التي تستلزم المزيد من البحوث و الدراسات، ومما زاد الوضع تعقيدا تقشي ظاهرة **المخالفات العمرانية** لأنها تتعكس سلبا على **النسيج العمراني** فتسببت في العديد من الاشكالات داخل هذا الأخير، خاصة ما تعلق بتشويه **المظهر العمراني** وفوضى في تنظيم المجال، وهذا نتيجة مخالفة أحكام قوانين البناء والتعمير أو مخالفة ما جاءت به أحكام رخصة البناء وهذا ما ينتج عنه عدم مطابقة البناءات المنشأة للمخططات التقنية وبقائها في حالة إنجاز وغير متممة فأصبح مظهر المدين عبارة عن ورشة مفتوحة أجال انتهاء الأشغال بها مؤجلة إلى حين.

تبقى هذه الظاهرة محور نقاش من طرف المختصين للتحكم و الحد منها، فظهر للوجود **القانون 15/08** المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث أن المشرع أهمل جانب معالجة هذه الظاهرة في إطار شامل للمحافظة على المظهر العام للنسيج العمراني على شاكلة ما ورد في **دفتر الشروط**.

مدينة البيض على غرار المدن الجزائرية تشهد تقشي هذه الظاهرة، فإتخذناها كحالة دراسة للوقوف على هذه الاشكالية لغرض التحكم و السيطرة على الظاهرة، لاسيما مدى نجاعة القانون 15/08 في الحد منها ثم في الأخير الخروج بتوصيات تعالج القصور الوارد في هذا القانون خاصة ما تعلق باقتصاره على معالجة كل بناية على حدى خارج الاطار العام الذي يراعي

المظهر العمراني للمدينة، يتحقق هذا إلا بتبني مخطط شامل يشكل المرجع الأساسي لكل عمليات التسوية مستقبلاً.

الفهارس

الفهرس

I	إهداء
II	تشكرات وعرقان
III	ملخص
IV	فهرس المحتويات
IX	فهرس الجداول
X	فهرس الأشكال
XI	فهرس المخططات
XII	فهرس الصور
XIII	فهرس الملاحق
مقدمة عامة	
04	الإشكالية 1
05	الفرضيات 2
06	أهداف الدراسة 3
06	أهمية الموضوع 4
06	مبررات اختيار الموضوع ومجال الدراسة 5
07	منهجية البحث والأدوات المستعملة 6
10	هيكلية البحث 7
الفصل الأول: مفاهيم عامة وتجارب دولية.	
12	تمهيد
13	1 مفاهيم ومصطلحات
13	1-1- المدينة
13	1-2- العمران
13	1-3- الهوية العمرانية
13	1-4- الطابع العمراني

13	1-5-النسيج العمراني	
14	1-6-السكن	
14	1-7-دفتر الشروط	
14	1-8-المظهر العمراني	
14	1-9-المخالفات العمرانية	
14	1-10-العقوبات العمرانية	
15	1-11-التخطيط الحضري	
15	تجارب دولية حول موضوع المخالفات العمرانية	2
15	2-1-التجربة المصرية	
22	2-2-التجربة التونسية	
23	خلاصة الفصل	
الفصل الثاني: المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري و تقديم قانون 15/08.		
25	تمهيد	
26	المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري	1
26	1-1-تعريفها	
26	1-2-أسباب المخالفات العمرانية	
27	1-3-أنواع المخالفات العمرانية في الجزائر حسب	
36	السند القانوني	
	1-4-العقوبات الخاصة بالمخالفات العمرانية	
41	تقديم قانون 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي	2
41	يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها	
41	2-1-تعريفه	
41	2-2-أهدافه	
41	2-3-المبادئ العامة	

42	4-2- البنائيات المعنية بتحقيق المطابقة	
42	5-2- البنائيات غير القابلة لتحقيق المطابقة	
43	6-2- كيفية تحقيق مطابقة البنائيات	
44	7-2- شروط تحقيق المطابقة	
44	8-2- كفاءات استئناف إتمام أشغال الإنجاز	
46	9-2- الإجراءات الأولية قبل البث في ملفات طلبات	
47	التسوية	
50	10-2- البحث في ملفات التسوية	
51	11-2- مكونات ملف التسوية	
	12-2- المخالفات والعقوبات المتعلقة بتحقيق المطابقة	
55	دفتر الشروط	3
57	خلاصة الفصل	
الفصل الثالث: الدراسة التحليلية وواقع المخالفات العمرانية وتأثيرها على مجال الدراسة.		
59	تمهيد	
60	الدراسة التحليلية لمدينة البيض	1
60	1-1- نبذة تاريخية عن مدينة البيض	
60	1-2- الموقع	
61	1-3- موقع بلدية البيض بالنسبة للولاية	
62	1-4- الموضع	
63	1-5- الدراسة الطَّبِيعِيَّة	
63	1-5-1- المناخ	
63	1-5-2- درجة الحرارة	
63	1-5-3- التساقط	
63	1-5-4- الرياح	

64	1-5-5-الرتوبة	
64	1-5-6-التضاريس	
65	1-5-7- الشببة الهيدروغرافية	
65	1-5-8- الغطاء النباتي	
65	1-6-الدراسة السوسيواقتصادية	
65	1-6-1-الدراسة السكانية	
66	1-6-2-الكثافة السكانية	
66	1-7-الدراسة العمرانية	
66	1-7-1-مراحل النمو العمراني لمدينة البيض	
69	1-7-2-مراحل التطور العمراني	
70	1-8-المحاور المهيكلة	
70	1-8-1-الطرق الرئيسية	
70	1-8-2-الطرق الثانوية	
71	1-9-تقسيم المدينة الى قطاعات	
72	تحليل منطقة الدراسة	2
72	2-1-تقديم حي أول نوفمبر	
72	2-2-المحيط المجاور	
73	2-3-الشكل العام للحي	
73	2-4-طبوغرافية الحي	
73	2-5-التركيب المجالي لمنطقة الدراسة	
73	2-5-1-الاطار المبني	
75	2-5-2-الاطار غير مبني	
79	المخالفات العمرانية المسجلة بحي أول نوفمبر	3
81	3-1-تصنيف أنواع المخالفات العمرانية الموجودة	

86	آثار وانعكاسات المخالفات العمرانية على الحي	4
87	مدى تطبيق العقوبات على المخالفين بالحي	5
87	خطة الدولة للقضاء على المخالفات العمرانية	6
88	الاجراءات المتخذة للحد من هذه المخالفات	7
88	1-7-دراسة مدى تطبيق قانون التسوية 15/08	
93	تحليل الفرضيات	8
94	خلاصة الفصل	
خاتمة عامة		
97	التذكير بالفرضيات	1
98	الاقتراحات والتوصيات	2

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
39-37	مختلف أنواع العقوبات حسب كل مخالفة	01
54-51	العقوبات حسب كل مخالفة	02
63	تغيرات درجة الحرارة	03
63	كمية التساقط بالمدينة	04
64	تغير الرياح	05
64	الرطوبة الدنيا و القصوى	06
66	زيادة عدد السكان	07
74	مختلف التجهيزات الموجودة بالحي	08
79	عدد المخالفات العمرانية المسجلة	09
89	عدد الملفات المودعة	10
90	عدد الملفات المقبولة	11
91	عدد الملفات المرفوضة	12
92	عدد الملفات المؤجلة	13

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
10	هيكلة البحث	01
33	مختلف الرخص الموجودة في عقود التعمير	02
34	مختلف الشهادات الموجودة في عقود التعمير	03
43	الحالات التي يمكن تحقيق المطابقة فيها	04
45	تصريح تحقيق مطابقة البناية و اتمام انجازها	05
50	مكونات ملف التسوية	06
81	نوع المخالفات الموجودة	07
86	آثار المخالفات العمرانية	08

فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخطط	رقم المخطط
67	المرحلة الأولى	01
68	المرحلة الثانية	02
69	مراحل التطور العمراني	03
70	المحاور والمهيكلة	04
72	حي أول نوفمبر	05
73	طبوغرافية الحي	06
75	الطرق الموجودة بالحي	07
76	المساحات الخضراء الموجودة بالحي	08
79	المخالفات العمرانية الموجودة بالحي	09

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
65	الشبكة الهيدروغرافية	01
82	تجاوز العلو المرخص به	03-02
82	عدم الشروع في البناء	05-04
83	عدم إتمام الأشغال	07-06
83	تغيير وظيفة المباني	09-08
84	تغيير في الواجهات	11-10
84	عدم وضع السياج	13-12
85	وضع مواد بناء على الطريق	15-14
85	تشويه المنظر	16

فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخرائط	رقم الخرائط
61	الموقع الإداري لولاية البيض	01
62	الموقع الإداري لبلدية البيض	02

فهرس الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
11-01	الجريدة الرسمية	1
12	الشروق	2
13	مقالة والي ولاية العاصمة	03

مقدمة عامة:

- 1- الاشكالية.
- 2- الفرضيات.
- 3- أهداف الدراسة
- 4- مبررات اختيار الموضوع.
- 5- أهمية الموضوع.
- 6- منهجية البحث و الأدوات المستعملة.
- 7- هيكلية البحث.

تعتبر المدينة أرقى بيئة أنتجها الإنسان عبر مراحل متباينة حيث سعى إلى تحقيق جميع الظروف الملائمة، وذلك بمختلف وظائفها الاقتصادية، الاجتماعية، العلمية وفق متطلبات مادية ومعنوية خاصة بكل مجتمع ، لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها المدينة، بغية إظهار الوجه الحسن لها دون المساس بمظهرها وهويتها ومكانتها وهذا ما تقاس به الحضارة وتعكس تاريخ العمارة وال عمران لكل دولة.

والجزائر لا تخرج عن هذا السياق، فمنذ الاستقلال أصدرت السلطات العديد من النصوص القانونية بغرض تنظيم العمران ومنحه المنحى الجمالي الذي يعبر عن الهوية العمرانية والمعمارية والتي تشكلت بمرور العصور والأزمنة التي عاشتها في كل حقبة، إلا أن مختلف المراحل التي مرت بها الجزائر أفرزت تحولات عمرانية أدت إلى إحداث تناقضات متراكمة في المجال العمراني حيث تبدو انعكاساته بصفة جلية على المنظر العمراني مما أدى إلى ظهور بنايات مخالفة للقوانين والنظم التشريعية المعمول بها وتفاقم هذا الظاهرة راجع لغياب سياسة ردية صارمة اتجاه المخالفين.

وهذا ما يلاحظ في المدينة الجزائرية التي انتشرت فيها العديد من الظواهر السلبية التي أثرت على الواقع العمراني لها وغيبت الهوية العمرانية، ولعل أكثر هذه الظواهر انتشارا وسلبية على المدينة هي المخالفات و التجاوزات العمرانية.

إن ظاهرة المخالفات العمرانية أصبحت واقعا معاشا تشهده جل المدن إذ أدى إلى تدهور المنظر العمراني بالرغم من وجود قوانين وتشريعات لتكشف بذلك عن العديد من الاختلالات سواء في السياسة المتبعة أو على مستوى التطبيق، ولهذا يبقى المشرع الجزائري دوما في إصدار مجموعة من النصوص القانونية التي تنص على وضع قواعد وقيود تفرض على صاحب البناء الالتزام بها من أجل التقليل من المظاهر المشوهة للعمران وهذا من خلال السلطة المخولة للإدارة التي تتمثل في الرقابة البعدية وآخر ما

أقرته السلطات العمومية في هذا المجال هو إصدار قانون 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كحل لوضع حد للمخالفات والتجاوزات العمرانية وبغية الوصول إلى نسيج عمراني منتظم ومتوازن.

ومدينة البيض التي اخترناها كحالة دراسة من أجل إنجاز مذكرتنا تشهد على أرض الواقع مخالفات عمرانية مرتكبة من طرف السكان لتظهر بذلك عجز الهيئات المختصة عن تطبيق هذه القوانين ومحدودية المراقبة في مجال التعمير ما جعل من المدينة كغيرها من المدن الجزائرية ذات واقع عمراني متدهور متشابهة الملامح وبدون هوية عمرانية واضحة.

1- الإشكالية:

يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من التخصصات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي، الاقتصادي، القانوني، لا سيما أن هذا الأخير في كل فترة تطرأ عليه تغيرات من قبل الجهات المختصة بغية الحصول على نسيج عمراني مستوفي لجميع الشروط كما هو الحال في جميع دول العالم.

لقد اعتمدت الجزائر منذ السنوات الأولى بعد الاستقلال، لا سيما في سبعينيات القرن الماضي على اصدار تشريعات وقوانين وأدوات التعمير من أجل التحكم الجيد في المجال العمراني خصوصا وأنها شهدت طفرة عمرانية متسارعة لم تشهدها من قبل في هذه الفترة.

ونجد أن مراكز المدن تعد النواة الأولى في تشكل مختلف الحضارات عبر العصور وتعكس الهوية العمرانية للمدن، كما هو الحال بالنسبة لمركز مدينة البيض الذي بات مع مرور الزمن يعاني من عدة مشاكل وصعوبات متجسدة في ظهور مخالفات عمرانية متمثلة في وجود الكثير من التجمعات السكنية بعضها لا يملك سندات رسمية، وبعضها الآخر يملك سندات ولكنها قد تكون باطلة في نظر القانون أو أنها ناقصة غير مدعومة برخصة البناء، ناهيك عن وجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية (الجمالية) أو الداخلية لأن المظهر العمراني للإطار المبني أصبح يكتسي طابع الصالح العام¹ وأيضا نجد تغيير في الوظيفة من وظيفة سكنية إلى وظيفة مزدوجة (سكن + تجارة) وهذا كله أثر على النسيج القديم وإعطاء صورة سلبية للمظهر العمراني العام، بحيث أصبحت الدولة عاجزة عن مراقبة العقارات ورغبة في تسوية هذه الوضعية تدخل المشرع الجزائري محاولة منه لحل هذا المشكل العويص

¹ نور الدين موسى وزير السكن والعمران، مقالة رسالة السكن، جريدة الشروق، 01 جانفي 2011.

والحد منه بإصدار القانون 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

وبطبيعة الحال هذا القانون حدد طبيعة البناءات المعنية بالمطابقة والبناءات غير المعنية بها، حيث يبين كذلك الإجراءات والسندات وذلك من خلال النصوص الموجودة به¹.

ونظرا لعزوف الكثير من المواطنين وعدم اكتراثهم لقانون 08/15 سالف الذكر لأجل تسوية البناءات، إما لجهلهم أو لتخوفهم فقد رغب المقتن الجزائري في التريث نظرا لوجود آلاف الملفات العالقة لدى المصالح المعنية، وعدم تقديم الكثير من الطلبات من طرف المعنيين، وأيضا اصطدام الإدارة بعدة معوقات وصعوبات في مجال التسوية وهوما ترجم في تمديد آجال هذا القانون.

وفي هذا السياق وانطلاقا من هذه الحثيات البحثية نبلور الأسئلة الجوهرية كالتالي:

* ما سبب انتشار ظاهرة المخالفات العمرانية وما تأثيرها على النسيج العتيق لمدينة البيض؟

* هل بإمكان القانون 08/15 من الحد والمعالجة النهائية للظاهرة؟

2- الفرضيات:

* استمرار انتشار المخالفات قد يعود إلى قصور أو غياب في المراقبة.

* القانون 08/15 لا يحمل في طياته حل جذري لظاهرة المخالفات العمرانية (التقنين للفوضى).

¹ الأستاذ الشريف بجاوي، محاضرة (معهد الحقوق والعلوم السياسية) المركز الجامعي تمارست-الجزائر-2014.

3- أهداف الدراسة: إن الأهداف المرجوة من خلال دراستنا لهذا الموضوع هي:

- ◀ التعرف على الأسباب الحقيقية التي أدت إلى انتشار المخالفات العمرانية.
- ◀ التعرف على مختلف أنواع المخالفات العمرانية وعقوباتها وأثرها على العمران.
- ◀ التعرف على جميع المخالفات العمرانية الموجودة بمركز مدينة البيض.
- ◀ حصر الانعكاسات الناجمة عن هذه المخالفات العمرانية على المجال العمراني.
- ◀ دراسة مدى فعالية قانون 08/15 في الحد ومعالجة المخالفات العمرانية.
- ◀ وضع مجموعة من الاقتراحات والتوصيات فيما يخص الحد من هذه الظاهرة.

4- أهمية الموضوع:

نظرا للأهمية البالغة للموضوع المختار وكونه حديث الساعة وأصبح يخل بالمنظر العام للمدينة تطرقنا لدراسته والبحث في جميع جوانبه بغية الوصول للتخفيف من هذه الظاهرة.

5- مبررات اختيار الموضوع ومجال الدراسة:

5-1- أسباب اختيار الموضوع:

لقد كان سبب اختيار موضوع مذكرتنا اعتمادا على ما درسناه، ولأن المخالفات العمرانية هو أهم مواضيع الساعة التي هي محل اهتمام أصحاب الاختصاص سواء في مجال التشريع، القضاء وبما أن الموضوع أيضا من صميم اهتمام مسير المدينة فكرنا في محاولة لوضع وتقديم تصورات واقتراحات عمرانية مناسبة تراعى فيها جميع الشروط لنصل من خلالها إلى خلق حلول لهذه الظاهرة في المدينة ومعرفة أسباب انتشارها.

5-2- أسباب اختيار منطقة الدراسة:

* قمنا باختيار مركز مدينة البيض لارتباطه بموضوع الدراسة بصفة مباشرة، وذلك لانتشار ظاهرة المخالفات العمرانية.

* تدهور الواقع العمراني و غياب الهوية المعمارية والعمرانية بسبب تفشي ظاهرة المخالفات العمرانية.

* الارتباط المباشر لهذا الموضوع بالتسيير العمراني والمختصين في العمران.

6- منهجية البحث والأدوات المستعملة:

6-1 منهجية البحث:

للإجابة عن التساؤلات التي طرحناها في الإشكالية والتحقق من مدى صحة الفرضيات والوصول إلى الأهداف المرجوة، اتبعنا المراحل المنهجية التالية:

◀ **الدراسة النظرية:** حيث قمنا بجمع المعلومات التي تخص موضوع الدراسة من (كتب، محاضرات، دراسات سابقة، أصحاب الاختصاص، إضافة إلى المعلومات المتاحة على شبكة الإنترنت... إلخ) حيث تساعدنا على وضع قاعدة أساسية ينطلق منها البحث في المخالفات العمرانية وقانون 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

◀ **الدراسة التحليلية:** اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال الدراسة التحليلية لمدينة البيض (الدراسة الطبيعية، الدراسة الاجتماعية، الدراسة العمرانية)، وأخذنا مركز المدينة (حي أول نوفمبر) لأنه مركز المدينة ويعتبر واجهة عمرانية لها، وأيضا لتنوع المخالفات العمرانية به.

◀ **العمل الميداني:** لتحديد كل المخالفات العمرانية استوجب علينا بالزيارة الميدانية لمنطقة الدراسة الذي يعتمد على المعاينة المباشرة والملاحظة الميدانية التي تمكننا من تشخيص الواقع العمراني للمدينة.

كما تم الاتصال بمصالح التعمير لتزويدنا بمختلف المعلومات المتعلقة بالمخالفات العمرانية باعتبارهم الفاعلون الرئيسيون في المجال لكونهم في اتصال مباشر ودائم مع المجال كما قمنا أيضا بالاتصال بالمصالح التالية:

◀ المصلحة التقنية لبلدية البيض.

◀ مديرية البناء والتعمير لولاية البيض.

◀ شرطة العمران لبلدية البيض.

6-2 الأدوات المستعملة:

◀ أدوات التهيئة والتعمير (PDAU و POS) حيث تمكننا من الحصول على مختلف المعطيات.

◀ الصور الفتوغرافية: تساعدنا على تشخيص الواقع.

◀ احصائيات لمختلف أنواع المخالفات العمرانية في الحي (المصلحة التقنية للبلدية).

7- هيكلية البحث: يتضمن البحث 03 فصول على النحو التالي:

مقدمة عامة: مقدمة على موضوع الدراسة، الإشكالية، الفرضيات، أهداف الدراسة، أهمية الموضوع، مبررات اختيار الموضوع، منهجية البحث و الأدوات المستعملة، و اخيرا هيكلية البحث.

الفصل الأول: مفاهيم حول تأثير المخالفات العمرانية على المنظر العمراني للنسيج القديم، بالإضافة إلى تجارب دولية.

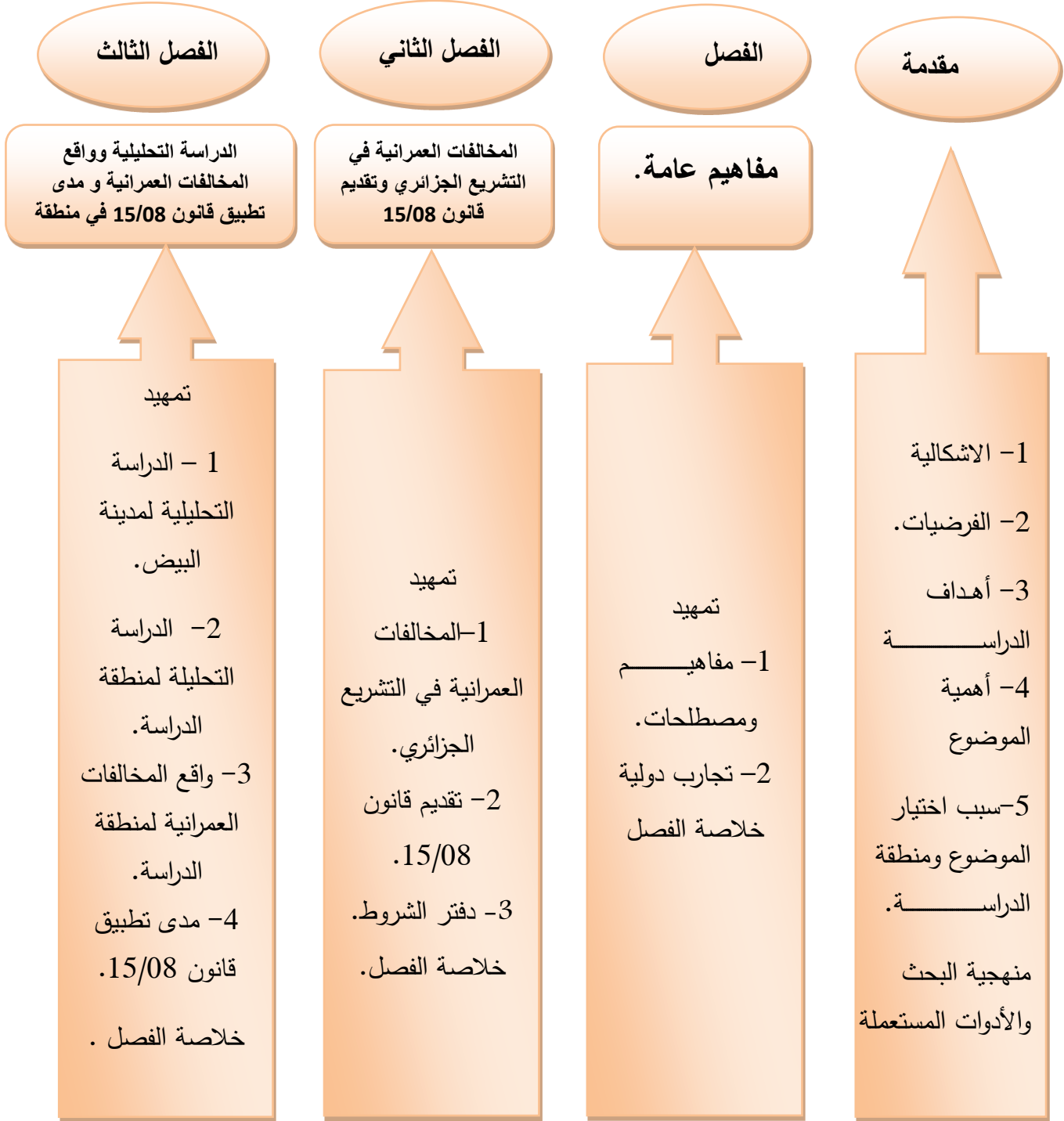
الفصل الثاني: تمحور حول دراسة المخالفات العمرانية كما أقرها التشريع الجزائري، وأيضا دراسة مفصلة حول قانون 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

الفصل الثالث: تطرقنا في هذا الفصل إلى الدراسة التحليلية لمدينة البيض المتمثلة في الدراسة الطبيعية، الدراسة السوسيواقتصادية، الدراسة العمرانية، بالإضافة إلى التحليل و التركيب المجالي لحي أول نوفمبر ودراسة واقع المخالفات العمرانية بالحي ومدى تطبيق قانون 08/15.

خاتمة عامة:

وفي الأخير نتائج الدراسة التي تحوي التذكير بالفرضيات ومدى تحقيقها وصولا إلى الاقتراحات و التوصيات.

الشكل رقم (01): هيكلية البحث



وفي الأخير خاتمة عامة: 1- التذكير بالفرضية. 2- الاقتراحات و التوصيات

الفصل الأول:

تمهيد.

- مفاهيم عامة حول تأثير المخالفات العمرانية على المنظر العمراني.

- تجارب دولية.

خلاصة الفصل.

تمهيد:

لا شك أن للمفاهيم والتعريفات أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة من جهة، وتوجيه سيرها من جهة أخرى وذلك لأن للمفاهيم دور في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها، كما أن لها دور في توضيح الرؤية والأبعاد المرتبطة بالظروف العامة أين تتواجد الظاهرة المدروسة، وبدون المفاهيم والتعريفات الدقيقة لا نستطيع أن نحدد العوامل المتحكمة بها والعناصر المشكلة لمضمونها لكونها مازال تحتاج إلى المزيد من الوضوح.

ويمكن القول أن اشكالية طرح المصطلحات المستعملة في هذه المذكرة من أكثرها صعوبة وتعقيدا، فليس من السهل الإلمام بالنطاق الواسع لمفاهيم دائرة البحث وإسقاط هذه المفاهيم على خصوصية المجال.

انطلاقا من هذا الطرح سنحاول في هذا الفصل وضع إطار نظري يحدد ويوجه هذا البحث، انطلاقا من التطرق لجملة من المفاهيم والتعريفات، وتجارب دولية حول الموضوع المختار لتقريب المعنى التي نرى أن له علاقة مباشرة بالظاهرة المدروسة ولكي تكون خطوات العمل واضح وسهلة ومنهجية قمنا بدراسة هذه المفاهيم والهدف المنشود من هذا الفصل هو إعطاء مفاهيم عمرانية من أجل شرحها وتوضيح الرؤية لتكوين زاد معرفي يسهل لنا التحكم في البناء المنهجي لهذه المذكرة، مع الاعتماد على مجموعة متنوعة من المراجع لمختلف الباحثين والمؤلفين كل حسب اختصاصه.

1- مفاهيم ومصطلحات:

1-1- المدينة¹: كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية، اقتصادية، اجتماعية و ثقافية. وهي تلك التصميمات والتشكيلات الرياضية والهندسية والفلسفية و الإيديولوجية، كما أنها تعبر عن تطور في العمران.

1-2- العمران²: مصطلح من أصل لاتيني مشتق من كلمة والتي تعني مجال المدينة، هذه الدراسة ظهرت في أواخر القرن 19 وعرف بوضوح من طرف المهندس سيردا يقدمه كعلم لاندماج مجال المدن يحتوي على وجهين نظري خطابات و منشورات على المدينة، وتطبيقي انجازات عمرانية وتدخلات على الأنسجة الحضرية المتواجدة.

1-3- الهوية العمرانية³: تعني التفرد بصفات وخصائص معينة تعكس هذه الخصوصية وتميز مجتمعا معينيا بعمارة لها شكل ولون وتكوين وذاتية ومواد بناء نابغة من ثقافة وتقاليد المجتمع.

1-4- الطابع العمراني⁴: هو مجموعة الصفات المركبة التي تميز مدينة أو مكانا بذاته، من خلال علاقتها بالموقع والتاريخ، فهو يساهم في تحديد هوية المدينة ويسمح بتناول مسألة النوعية الحضرية ومميزاتها فضياع هذه المميزات أحدث الأزمة الحضرية الحالية.

1-5- النسيج العمراني⁵: يعبر هذا المفهوم عن الخلايا المتضامنة والفراغات من العناصر الفيزيائية، الشبكات المختلفة، الفضاءات المبنية وغير المبنية، الأبعاد، شكل ونوعية البناء والعلاقة التي تربط بينهما ويرتبط مفهوم النسيج العمراني بالمورفولوجيا العمرانية (تحليل الهياكل الفضائية) كما يرتبط عموما بادراك

¹ الجمهورية الجزائرية: القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، حسب الجريدة الرسمية.

² Maouia Saidouni: Eléments d'introduction à l'urbanisme, Casabah, Alger 2000, P250.

³ ابراهيم أبا الخليل، الخصوصية في العمارة العربية - سوريا - دار المحافظة الوسطى، 1990 ص 48-51.

⁴ قاموس العمران، الطبعة الثانية جويلية 1996 ص 240.

⁵ خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة دار الهدى عين ميلة 2005 ص 09.

السكان وخصائص الإطار المبنى، ويتخذ شكلا ثابتا مثل حالة الاشكال العمرانية خلال فترة معينة وقد يتخذ ديناميكية لإمكانية تطور نمو هذه الأشكال.

1-6- السكن¹: هو الوحدة الأساسية المكونة للنسيج العمراني، فعلى أساسه يتحدد المظهر المورفولوجي للمدينة وبالاستناد عليه يمكننا التعرف على الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكانها ويجب أن يلبي كل متطلبات السكان، ويجب أن يتضمن كل العوامل التي تسمح بحياة لائقة وتوفر الشروط(ماء، غاز، كهرباء....).

1-7- دفتر الشروط: يعتبر من أهم الأدوات التي يعتمد عليها في تطبيق الأحكام التنظيمية والتشريعية المتعلقة بعمليات التهيئة والتعمير، والذي اعتمد في وضع بنوده على كل من قانون 29/90²، والمرسومين التشريعيين رقم 176/91 و 175/91 اللذان يحددان كيفية تحضير مختلف الشهادات والرخص والقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

1-8- المظهر العمراني³: هي تلك المواصفات الخارجية للمبنى والمتمثلة في عدد الطوابق أو علو البنايات، مواد البناء، أسقف السكنات، والسياس.....إلخ.

1-9- المخالفات العمرانية⁴: وهي مجمل الممارسات التي يتعرض فيها العقار(المجال الحضري) إلى ضرر من خلال خرق القانون سواء تم ذلك بصورة فردية أو جماعية.

1-10- العقوبات العمرانية⁵: هي تلك الإجراءات الأمنية التي تقوم بها المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات أي هي الجزء الذي تفرضه السلطة العامة على الساكن نتيجة لمخالفة ما سواء

¹ زغيمن سفيان، مريمش ابراهيم -المخالفات العمرانية وتأثيرها على المجال الحضري في مدينة ميلة- ص 10.

² الجريدة الرسمية رقم 52 القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

³ مرواني رحمة، خلاف أسماء -آثار المخالفات العمرانية على المظهر العمراني والتحويلات والرهانات حالة التحصيلات بالوصف- ص 02.

⁴ الزاوي عبد القادر، بولافة محمد -إشكالية المخالفات العمرانية في ظل إنجاز السكن الفردي دراسة بعض النماذج لمدينة باتنة- ص 04.

⁵ الزاوي عبد القادر، بولافة محمد المرجع نفسه ص05.

كانت عمومي أو ملكية وذلك لعدم التماشي مع الرخص المنصوص عليها في قانون رخص البناء بحيث يفرض على المرتكبين اجراءات أمنية منها سواء كانت غرامة مالية أو هدم البناء المرتكب للمخالفات.

11-1/- التخطيط الحضري: يقترح التخطيط التحكم في الفضاء الحضري للمدينة والمنطقة من أجل تكييفها مع مختلف النشاطات، وما هو مناسب للأفراد.

2/- تجارب دولية حول موضوع المخالفات العمرانية:

2-1/- التجربة المصرية:

نلاحظ أن مصر كانت السبابة في هذا المجال حيث نجد الدراسة الموالية تشرح بالتفصيل المخالفات العمرانية انطلاقاً من تمهيد لهذه التجربة وهي على النحو التالي:

لا شك في أن العلوم الهندسية بتخصصاتها المختلفة، لها تعاملها الفاعل والمؤثر، وإذ كانت تغطي كافة جوانب الحياة، فإن القانون يسطر معها نص مشترك وعلاقة أزلية في حركة الحياة، وأن الإغفال أو عدم الدراية للأبعاد التشريعية والقانونية وأحكامها تؤثر سلباً على الأعمال نفسها، وعلى القائمين عليها في حد ذاتها.

وإذا كانت الجامعات ومراكز البحث العلمي وجميع الباحثين والخبراء في كافة أنحاء مصر هم المنارات الكاشفة لتقدم الأمم والشعوب، فإن أكثر ما يقع على عاتقهم يجعلهم يضعون أسس علمية للقضاء على مخالفات البناء إسهاماً مع بحوث ودراسات أخرى تتكامل لمعالجة شاملة وتتفاعل مع المجتمع في حل مشكلاته، وإزالة ما قد يعترضه من صعوبات ليتبوأ مكانته ومكانه المتميز تاريخاً وحضارة بين شعوب العالم المتقدم¹.

وتبلورت الفكرة العامة لهذا الموضوع بنظرة متعمقة في أحوال التشريعات المتعلقة بالبناء والتشييد نجد أن

1- منار حسني عبد الصبور، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، قسم الهندسة الإنشائية، 2001.

هناك غابة من التشريعات بدأت من عام 1889 حيث صدر قانون متزامن مع أحداث واحتلال البلاد إلى غاية صدور قانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجييه وتنظيم أعمال البناء، وتبعته مجموعة من التعديلات، لغاية صدور قانون رقم 101 لسنة 1996 وتبعه القانون رقم 119 لسنة 2008 بشأن البناء، وكذلك صدرت أوامر وقرارات لرئيس

مجلس الوزراء، ومذكرات، وتفسيرات، وارتباطات وعلاقات، مثل ارتباط القانون رقم 106 لسنة 1976 السابق بالقانون المدني، وقانون العقوبات، وتقسيم الأراضي، ويمكن القول بأن الأصل القانوني قد مسخ بين هذا وذاك، وبين علاقاته وارتباطاته بالقوانين الأخرى.

ويلاحظ في القوانين السابقة وما تبعها من لواحق وتعديلات، أن كل ما طرأ على هذه القوانين وتوابعها مؤثره ومئاته بها من واقع نصوصها وتطبيقاتها البنائية والتشييدية على أرض الواقع.

ولهذا تم إصدار القانون رقم 119 لسنة 2008 بشأن البناء لتفادي الآثار السالبة للقوانين السابقة على صناعة البناء وبالرغم من صدوره ازدادت نسبة المباني المخالفة في مصر ومن هنا تم الاستعانة بجميع الخبرات العلمية والتنفيذية وصولا لاقتراح علاج هذه الظاهرة.

وتجسدت مشكلة البحث بأنه يوجد العديد من التشريعات والقوانين التي تتعامل مع البناء والتشييد مما مما يشكل غابة كثيفة من القوانين، تؤدي إلى تراكمها مما شكل عبئا ثقيلا على رجال الأعمال للإلمام بها، مما يصعب على المختصين والمهندسين فهم هذه الغابة من التشريعات.

وعموما فإن القانون رقم 119 لسنة 2008 بشأن البناء، والقانون الذي سبقه رقم 106 لسنة 1976 قد سبب بارتباطاته السابقة واللاحقة من تضارب وتداخل وغموض وتفسيرات إلى فتح أبواب التلاعب والتعقيدات والإلتفاف والتحايل والتسيب، والإهمال، والمجاملات، والمصالحات، والمهادنات، أدت إلى تعطيل تنفيذ قرارات الجهات المنوط بها شأن هذا التنظيم من الإزالة رغم كوارثها، وظهور التعديات

والعشوائيات والمخالفات وغيرها من عناصر الخلل والقصور، وكل ذلك أثر سلبا على البناء وإلى انفصال واضح بين الواقع النظري والتطبيقي.

حيث نجد أن التجربة المصرية تهدف إلى إلقاء الضوء على أنواع المخالفات التي نص عليها القانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته، والقانون رقم 119 لسنة 2008 بشأن البناء والتي أثرت وانعكست سلبا على صناعة البناء والتشييد في مصر، ولوضع أنواع المخالفات كضوء أحمر لتفاديها وللقضاء عليها أمام المشرفين والمنفذين والمعنيين بحركة العمران.

2-1-1- /- مخالفات المباني قبل صدور القانون رقم 119 لسنة 2008 بشأن البناء:

2-1-1-1- /- أنواع مخالفات المباني للقانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته وارتباطاته¹:

من خلال رصد علمي دقيق ومجهري لمخالفات البناء بمصر تبين أن المخالفات تتنوع بدرجة كبيرة وتشمل جميع أنواع وأنماط المخالفات للقانون رقم 106 لسنة 1976.

وعموما أمكن حصر أنواع المخالفات كالتالي:

* مخالفات الإنشاء طبقا للمادة 04 وعقوباتها المقررة بالمادة 22 من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل للقانون رقم 101 لسنة 1996 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتشمل:

- تغطية أدوار فوق المباني القائمة.

- تنفيذ أعمدة وكمارات خرسانية للأدوار.

- بناء دورات للمياه والمطابخ.

- بناء غرف بالأسطح من المباني.

¹ القانون رقم 106 المؤرخ في 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدل بالقانون رقم 101 المؤرخ 1996، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، القاهرة، 1999.

- زيادة غرف داخل الوحدات السكنية.
 - إغلاق الشرفات وانشائها بالأدوار الأرضية أو اضافتها للأدوار العلوية.
 - إلغاء أو انشاء فتحات للشبابيك والأبواب بالمباني الطوب.
 - إنشاء أدوار مسروقة أو دورات مياه داخل المحلات.
 - إنشاء محلات بالمداخل.
 - تحويل شقق الدور الأرضي إلى محلات (ازدواجية الوظيفة).
 - غلق مداخل السلالم المؤدية بأبواب حديدية أو مباني طوب.
- * مخالفات عدم وضع لافتات في المكان المحدد لها بواجهة العقار طبقا للمادة 12 مكرر والمادة 15 وعقوباتها المقررة بالمادة 22 من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل للقانون رقم 101 لسنة 1996 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- * مخالفات قيود الارتفاع والتعدي على خطوط التنظيم طبقا للمادة 16 مكرر، والمادة 6 من القانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996
- * مخالفات حد الطريق وعروض الشوارع وخط البناء طبقا للمادة 6 من القانون رقم 106 لسنة 1976 والمعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- * مخالفات تحويل المآرب إلى مخازن ومحلات طبقا للمواد 11 مكرر والمادة 17 من القانون رقم 106 لسنة 1976 والمعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- * مخالفات عدم تنفيذ قرارات الإزالة طبقا للمادة 16 من القانون رقم 101 لسنة 1996 المعدل للقانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

* مخالفات الهدم بدون ترخيص طبقاً للمادة الأولى من القانون رقم 178 لسنة 1961 في شأن تنظيم هدم المباني حيث أن القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء لم يشترط الحصول على ترخيص بشأن الهدم.

* مخالفات عدم مطابقة البناء قبل استلام الترخيص طبقاً للمواد 11،6،4 من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، والمادة 24 من لائحته التنفيذية.

* مخالفات عدم تقديم وثيقة تأمين في طلب الترخيص طبقاً للمادة 8 وعقوبتها بمقتضى المادة 22 من القانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

* مخالفات اشتراطات إنشاء السلاسل الرئيسية والثانوية طبقاً للمادة 19 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

* مخالفات الترميم طبقاً للمواد رقم 2،1 من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

* مخالفات أوامر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري العام ذات العلاقة بالقانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 والتي تتمثل في:

- الأمر رقم 7 لسنة 1996 في شأن أعمال البناء والهدم .

- الأمر رقم 2 لسنة 1998 بحظر هدم القصور والفيلات.

* مخالفات قرارات رئيس مجلس الوزراء ذات العلاقة بالقانون رقم 106 لسنة 1976 المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 والتي تنحصر في:

- القرار رقم 2603 لسنة 1996 بحظر إنشاء مباني أو إقامة أعمال في المساحات

الخضراء التي يحوزها الجهاز الإداري للدولة وكل ما هو تابع للدولة.

- القرار رقم 2104 لسنة 1996 بشأن ارتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة

القاهرة.

2-1-2- مخالفات المباني بعد صدور القانون رقم 119 لسنة 2008 بشأن البناء:

2-1-2-1- أنواع مخالفات المباني بالقانون رقم 119 لسنة 2008 بشأن البناء¹:

- المادة 39: انشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير القابلة للسقوط جزئيا أو كليا أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص.

- المادة 43: عدم الالتزام بقواعد الارتفاع والاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية في حالات التعلية.

- المادة 46: عدم تقديم طالب الترخيص وثيقة تأمين في حالة إصدار ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبنى المكون من أربعة طوابق.

- المادة 48: عدم التزام طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى.

- المادة 49: عدم التزام طالب الترخيص بتطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق.

- المادة 50: عدم التزام طالب الترخيص بالعدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله واشتراطات التأمين على الحوادث.

- المادة 51: عدم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقا للرسومات والمستندات الصادر بها الترخيص.

- المادة 51: عدم الحصول على ترخيص في حالة إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة.

1 القانون رقم 119 لسنة 2008، بشأن البناء في القاهرة - الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية- 2008.

- **المادة 56:** عدم وضع لافتته في مكان ظاهر من موقع البناء في حالة البدء في البناء أو التعلية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم.
- **المادة 57:** عدم التزام المقاول المنفذ والمهندس المشرف على التنفيذ بالتضامن فيما بينهما باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة للمحافظة على سلامة المباني المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة المواطن.
- **المادة 59:** عدم وضع الجهة الإدارية المختصة لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما أتخذ من إجراءات في شأنها وعدم التزام المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ بمسؤولية إبقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات.
- **المادة 60:** - المباني والمنشآت والأعمال التي تقام بدون ترخيص.
- الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانونا والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.
- التعديت على خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالاشتراطات.
- التعديت على الأراضي الخاضعة لقانون حماية الآثار.
- المباني والمنشآت والأعمال التي تقام خارج الحيز العمراني المعتمد للمدينة أو القرية
- **المادة 62:** عدم إصدار شهادة صلاحية المبنى للأشغال تفيد أنه تم التنفيذ مطابقا للترخيص المنصرف وفق أحكام القانون رقم 119 لسنة 2008 بشأن البناء ولائحته التنفيذية.
- **المادة 66:** يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتي:
- * أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا.
- * أي مكان مرخص كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص للمكان.

* تغيير استخدام المباني أو أي من وحداتها لغير الغرض المرخص به، وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة.

- المادة 68: عدم تعاقد المالك مع إحدى المنشآت المرخص لها في مجال إنشاء وتشغيل المصاعد للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية ويعتبر هذا التعاقد شرطا لتشغيل المصعد.

2-2- التجربة التونسية¹:

المخالفات العمرانية والبناء الفوضوي واحتلال الملك العمومي مجمل الإشكاليات التي كانت محور الجلسة التي انعقدت بمقر ولاية تونس بإشراف السيد عبد الرزاق بن خليفة والي الجهة وبحضور ممثلي البلديات والإدارات الجهوية والمؤسسات العمومية المعنية مؤكدا في جلسته على أن التراخيص الاستثنائية للربط بالشبكات العمومية (الماء، الغاز، التطهير) لا تدخل ضمن المخالفات العمرانية وكذلك الوضعيات التي خلفتها أحداث البلاد متمثلة في احتلال الأرصفة والمساحات العمرانية وأراضي ملك الدولة والمساحات الخضراء وغيرها، والتأكيد على ملكية العقار وطبيعة المساكن القديمة التي تخضع للمنشور الوزاري. كما أكد على الرقابة للوقاية والحدّ من هذه الانفلاتات، وعلى إثر ذلك استمع والي الجهة إلى مشاغل البلديات في هذا الشأن واختلاف المخالفات، كما بيّن ممثلو البلديات بأنّ هذا الانتصاب الفوضوي في البناء يسبّب اكتظاظا في الحركة العمرانية فتكون له نتائج سلبية على المجال، وأكدوا على ضرورة تحمّل الإدارة مسؤولياتها في انتشار مثل هذه الظاهرة بسبب عدم المراقبة، وقد تمّ الاتفاق على تجميد الرخص الاستثنائية في العديد من المناطق خاصة المناطق الأثرية مثل المدينة العتيقة وسيدي بوسعيد وقرطاج وكذلك المناطق المهيأة وذات الخصائص العمرانية، كما تمّ الاتفاق على اعتماد المعايير الاجتماعية سندا للترخيص بشرط أن يكون العقار يحمل شهادة ملكية وقابل للتسوية وكذلك على تفعيل الردع للحدّ من هذه الظاهرة والرقابة المتواصلة والتقيّد بالمناشير والقوانين التي تحدّ من انتشار المخالفات العمرانية.

¹مقالة والي ولاية تونس العدد 23-الشروق-. نوفمبر 2013.

خلاصة الفصل:

لا يمكن اجراء دراسة سليمة دون معرفة المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بالموضوع لذا وجب علينا الإلمام بها حيث تطرقنا في هذا الفصل إلى تعريف المدينة، العمران، المظهر العمراني، المخالفات العمرانية...الخ.

وتطرقنا أيضا إلى ذكر تجربتين دوليتين حول المخالفات العمرانية التي هي موضوع الساعة و تلقى صدى كبير خاصة في الدول العربية، حيث كانت التجربة الاولى في مصر والثانية في تونس كونهما نتشابه معهما في ميدان التقنين لمراعاة كيفية التعامل مع ظاهرة المخالفات العمرانية حيث لاحظنا ان التجريتين تمانان بموضوع الدراسة.

الفصل الثاني:

تمهيد.

1- المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري:

1-1- تعريف المخالفات العمرانية.

1-2- اسباب المخالفات العمرانية.

1-3- أنواع المخالفات العمرانية.

1-4- العقوبات الخاصة بالمخالفات العمرانية.

2- تقديم القانون 15/08:

1- تعريفه، أهدافه، والمبادئ العامة.

2- البنايات المعنية بتحقيق المطابقة.

3- البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة.

4- كيفية تحقيق مطابقة البنايات.

5- شروط تحقيق المطابقة.

6- كيفية استئناف إتمام أشغال الإنجاز.

7- الاجراءات الأولية قبل البدء في عملية التسوية.

8- البحث في ملفات التسوية.

9- مكونات ملف التسوية.

10- المخالفات و العقوبات المتعلقة بالقانون .

خلاصة الفصل.

تمهيد:

عدم فعالية القوانين والتنظيمات أدت إلى انتشار العديد من المظاهر السلبية على المجال العمراني متمثلة في (تجاوزات، مخالفات على الإطار المبني أو غير المبني، البناء الفوضوي... إلخ) حيث أدت إلى اختلال النسيج العمراني، ولاسيما المخالفات العمرانية التي باتت تشهدها المدن الجزائرية والتي لا تزال لحد الساعة في الانتشار لعدة أسباب حيث بينت ذلك نتائج التحقيقات التي تقوم بها شرطة العمران عن المخالفات العمرانية المسجلة على مستوى القطر الجزائري.

1- المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري:

1-1- تعريفها¹: هي مجمل الممارسات التي يتعرض فيها العقار (المجال الحضري) إلى ضرر من

خلال خرق القانون سواء تم ذلك بصورة فردية أو جماعية.

وأیضا هي: كل عملية إنجاز أشغال بناء تساهم في تشويه وعدم تجانس النسيج العمراني (أشغال الأرض،

البناء، الواجهات... إلخ) حيث تتجاوز الأحكام القانونية والتنظيمية وقواعد البناء سارية المفعول في مجال

التهيئة العمرانية.

كل عملية أشغال بناء مخالف أو غير مطابق لقواعد التعمير المنصوص عليها ضمن مختلف المراجع

القانونية المتعلقة بإنتاج العمران.

هي التجاوزات التي تحدث على مستوى المجال المبني على التعدي على الحدود والمقاييس التي حددتها

شروط التهيئة والتعمير كتجاوز معامل شغل الأرض أو معامل استيلاء الأرض.

1-2- أسباب المخالفات العمرانية:

إن الدافع الحقيقي وراء تفشي ظاهرة المخالفات العمرانية عدم المراقبة من طرف الجهات والهيئات

المختصة، والإخلال بمقتضيات النصوص القانونية بالإضافة إلى الأسباب التالية:

1-2-1- الأسباب التسييرية: ضعف أجهزة المراقبة الإدارية على مستوى البلديات من جهة وانعدام

التوعية المعمارية عند الفرد من جهة أخرى، والقرارات الإدارية غالبا ما تطغى على القرارات التقنية وتظل

هذه المخططات عبارة عن حبر على ورق.

والضعف الذي اتسم به العرض في مجال القطع الأرضية المخصصة للبناء أدى بالمواطنين إلى عدم

احترام قواعد العمران.

غياب الوعي والضمير المهني في بعض الأحيان.

¹ الزاوي عبد القادر، بولافة محمد مذكرة إشكالية المخالفات العمرانية في ظل إنجاز السكن الفردي -دراسة بعض النماذج لمدينة باتنة-.

1-2-2- / الأسباب الاقتصادية: التوسع على حساب الأراضي الفلاحية، مما أدى إلى خلق فوضى وتشويه في المجال العمراني سببه عدم الرقابة من قبل المسؤولين.

1-2-3 / الأسباب السياسية و الاجتماعية: من بينها النزوح الريفي الذي أدى إلى استغلال العقار بطريقة غير قانونية، بالإضافة إلى تفكير وثقافة الفرد أثناء عملية الإنجاز، فالمواطن الجزائري لا يأخذ بعين الاعتبار معايير التصميم والتخطيط.

1-2-4 / الأسباب الأمنية: الأحداث السياسية التي شهدتها الجزائر خلال العشرية السوداء، أهم سبب أدى إلى حالة اللأمن في الريف وهجرة القاطنين فيه نحو المدن، وهذا بسبب غض النظر للمسؤولين، وأدى هذا إلى لجوء السكان بمواقع وأماكن أكثر وأحسن أمنا من مواطنهم الأصلية.

1-3- / أنواع المخالفات العمرانية في الجزائر حسب السند القانوني:

بعد الاستقلال مباشرة تم الاعتماد على القانون الصادر في 1962 للتشريع الفرنسي المتعلق بالتعمير وتقنين البناء بالإضافة إلى المرسوم المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة.

1-3-1 / قانون 12-84 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات: والذي

نص على مخالفة البناء في الأملاك الغابية دون رخصة البناء حيث تنص المادة 77 من القانون على:

* منع إقامة أي ورشة لصنع الخشب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك

الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.

* منع إقامة أي فرن للجبس أو الحير أو مصنع للأجور أو القرميد أو أية وحدة أخرى قد يكون

نشاطها مصدر للحرائق داخل الأملاك الغابية الوطنية دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.

* منع إقامة أي خيمة أو كوخ أو حظيرة لتخزين الخشب دون رخصة من رئيس المجلس الشعبي

البلدي بعد استشارة إدارة الغابات.

* منع إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كيلومترين

(2 كلم) منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.

وعليه فإن البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها يحتاج إلى رخصة خاصة من الإدارة والهدف من هذه

الرخصة هو منع الاعتداء على الأملاك الغابية وحمايتها من المخاطر التي قد تحدث في المستقبل.

1-3-2- الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985: المتعلق بتحديد قواعد شغل الأراضي

قصد المحافظة عليها، يحدد هذا الأمر القواعد الإدارية للتسيير العقاري في مجال التعمير والتهيئة

العمرانية وحمايتها من حدوث مخالفة.

* البناء دون الحصول على رخصة البناء: وتنص على ما يلي:

◀ لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي لم يحصل على رخصة بناء سلمتها له

السلطة المخولة قانونيا أن يباشر أو يقيم أي بناء كيف كان موقعه أو نوعه أو استعماله سواء تضمن

أسس أو لم يتضمنها، وسواء كانت الأشغال تستهدف تشييد منشأة جديدة أو توسيع بناء أو الزيادة في

العلو أو تغيير في الواجهة أو توزيعه الخارجي.

◀ لا تحل أي رخصة إدارية كيفما كان نوعها ومهما كانت السلطة التي تسلمها محل رخصة البناء.

◀ يهدم كل بناء يشيد دون رخصة بناء قبلية، وتعاد أماكنه إلى حالتها الأصلية على نفقة الباني دون

المساس بالمتابعات الأخرى.

ولهذا يجب أن تتخذ جميع التدابير و الإجراءات في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وهذا لتسهيل

عملية البناء التي تتطابق طبيعتها وأهدافها مع كل ما سطرته الأحكام النهائية أو المؤقتة لموقع إقامة

البناء أو لمنطقة في مجال التعمير.

1-3-3- القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير: يعد مرحلة

جديدة جادة وفعلية وحاسمة لتطبيق قواعد النشاط العمراني الرامي إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة

للتعمير في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظائف السكن وأيضا وقاية المحيط والمساحات والمواقع المحمية على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة والتعمير، وقد جاء هذا القانون لتحديد عدة نقاط نذكر أهمها:

◀ حدد الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بالنشاط العمراني.

◀ التعريف بأدوات التعمير.

◀ تحديد الجهات المكلفة بالرقابة وكذا تحديد المخالفات ووضع العقوبات المقررة.

◀ كما نص على مختلف الشهادات والرخص الإدارية.

1-3-4/- المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة

للهيئة والتعمير والبناء: يضبط هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء، وهذا تطبيقا لأحكام القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير لعدم العمل بهذه القواعد يؤدي إلى الوقوع في مجموعة من المخالفات أهمها:

1-3-4-1/- مخالفة موقع البناء والطرق المؤدية إليه:

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

- إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها.

- إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والإنجراف و انخفاض التربة والزلازل.

- إذا كانت البناءات أو التهيئة بفعل موضعها وحجمها من طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة.
- إذا كانت البناءات بفعل أهميتها وموقعها يمكن أن تتعارض مع الأحكام الواردة.
- يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموع عمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة.
- ونظرا لمتطلبات حفظ الصحة والأمن وطمأنينة العمارة المزمع إنجازها فلا يجوز إقامة بناية على بعد يقل عن ستة أمتار من محور الطريق بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه ماعدا إذا كان الأمر يتعلق بتجزئة أو مجموعة سكنات تمت الموافقة عليها.

1-3-4-2- مخالفة موقع البناءات وحجمها¹: لتقادي الوقوع في هذا النوع علينا إتباع ما يلي:

- البناءات التي تقام في ملكية واحدة يجب أن لا تحجب الفتحات التي تثير غرف المساكن بأي جزء من العمارة.

- يجب أن يستفيد نصف من العمارة على الأقل من الواجهة المنقوبة بالفتحات المستعملة لإنارة غرف المسكن.

- يجب وضع كل مسكن بكيفية تجعل نصف عدد الغرف تطل على الواجهة.

1-3-4-3- تجاوز معامل شغل الأرض (كثافة البناءات في الأرض)²:

- إن الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء المناطق الحضرية أو المعمرية، يعبر عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض أو معامل شغل الأراضي وتساوي واحد.
- وتحدد تنظيمات خاصة بالكثافة المقبولة تبعا لمختلف أنواع الأراضي التي تقع خارج الأجزاء الحضرية من البلدية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91/175 الجريدة الرسمية، المواد من 21 إلى 25 ص 956-957.

² نفس المصدر السابق المادة 26 ص 957.

1-3-4-4- / مخالفة المواصفات التقنية لطبيعة الأماكن (مظهر البنايات)¹:

لكل منطقة خصائصها وطبيعتها التي تميزها عن باقي المناطق، وبالتالي فهي تخضع لأحكام وقواعد تنظمها فمخالفة هذه الأحكام تؤدي إلى ارتكاب مخالفة وبالتالي فإنه:

يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البنايات و المنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا المحافظة على المعالم الأثرية.

يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم و وحدة في المظهر واستعمال المواد المتماشية مع الإقتصاد الصحيح في البناء وذلك من أجل التماسك العام للمدينة والانسجام في المنظر.

1-3-4-5- / عدم احترام العلو المرخص به:

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

1-3-4-6- / عدم إقامة السياج:

يجب إنجاز السياج بإنسجام كامل مع البنايات الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية والبناء ولا يجوز أن يتعدى السياجات مترين وأربعين (2.40 م) على طول طريق المرور والجزء المبني منه يقل عن متر وخمسين (1.50 م) انطلاقا من الرصيف.

1-3-4-7- / التعدي على المساحات الخضراء:

يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تعطي أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها، أو إذا كان إنجاز المشروع ينجر عنه قطع عدد كبير من الأشجار.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المواد 29-30-31.

1-3-5- / حسب المرسوم التنفيذي رقم 94/07 :

نص القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير على اختصاص القاضي الجزائري بالنظر إلى جميع الجرائم الناجمة عن مخالفات القانون رقم 29/90 والنصوص القانونية المتعلقة به، إلا أن المادة 77 من القانون 29/90 تحدثت عن جرائم المباني بصفة عامة دون تعدادها وتبعاً لذلك جاء المرسوم التشريعي رقم 94/07 المؤرخ في 15 ماي 1994 ليوضح غموض ما جاء في المادة 77 إلا أنه جاء بمادة وحيدة هي المادة 50 والتي تحصي أنواع المخالفات كما يلي:

1-3-5-1 /- تشييد بناية بدون رخصة بناء¹:

يعد البناء دون رخصة من أهم الجرائم الواقعة على العقار المبني، نظراً لأهميتها في ردع مخالفات العمران ونظراً لكثرة النزاعات حولها سواء أمام القاضي الإداري أو القضاء العادي فرخصة البناء تعد وسيلة استحدثها المشرع لسيطرت رقبته الإدارية على المجال العمراني، وذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أو إعادة البناء.... الخ، أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تبيح له ذلك والغرض منها هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه القانون أو ما يتطلب من أجل السير الحسن لإنجاز المباني، وعليه تقوم مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء.

1-3-5-2 /- تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء:

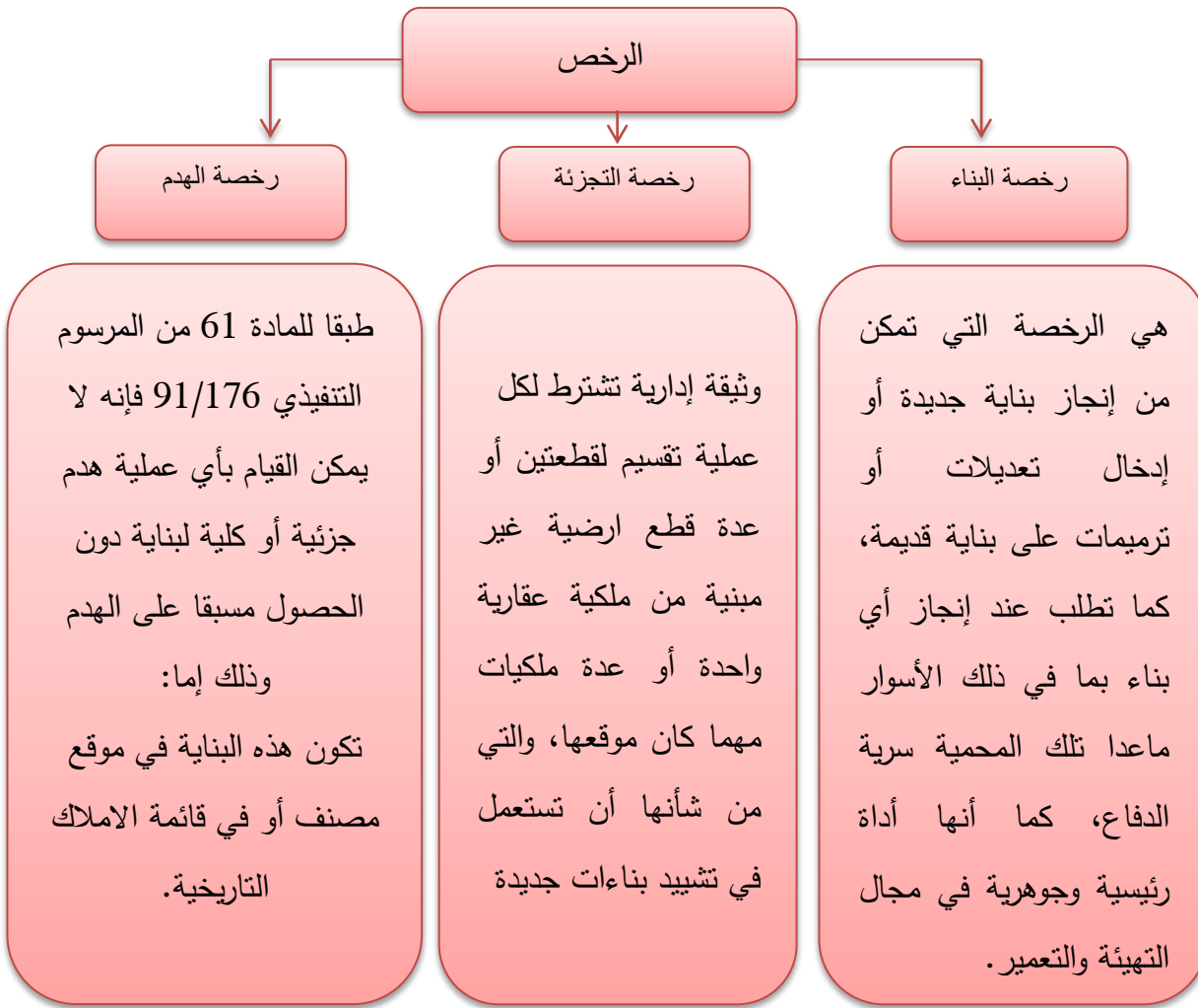
إذا كانت رخصة البناء شرط ضروري قبل الشروع في إنجاز البناءات ، فإن كل شخص تحصل على رخصة البناء واجب عليه التقيد بها، وقد عمل المشرع على وضع عقوبات لمن يخالف القواعد التي تفرضها رخصة البناء وعدم احترام الارتفاع المرخص به يعرض صاحبه لغرامة مالية تحددها الهيئات

¹ المرسوم التنفيذي رقم 94/07 المؤرخ في 15 ماي 1994.

المختصة في ذلك، وفي حال الاستيلاء على ملكية الغير وفي حالة تعديل الواجهة أيضا يتعرض لعقوبة مالية.

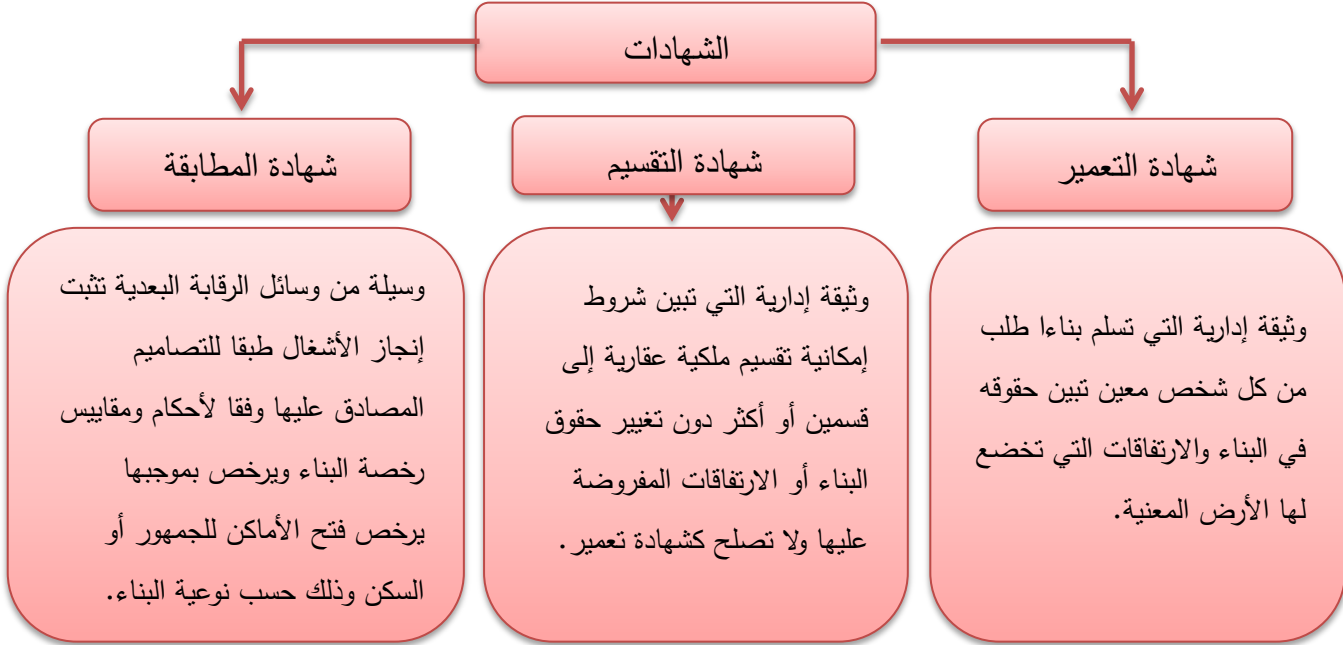
وتحتوي هذه القوانين على مجموعة من الرخص والشهادات كما هي مبينة في الشكل التالي:

الشكل رقم (02): مختلف الرخص الموجودة في عقود التعمير



المصدر : من إعداد الطالبة 2017

الشكل رقم (03): مختلف الشهادات الموجودة في عقود التعمير



المصدر : من إعداد الطالبة 2017

1-3-5-3- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار¹:

ألزم المشرع أو القائم بالأشغال أن يقوم بالتصريح والإشهار، وتتمثل هذه الإجراءات في وضع لافتة تبين مراجع البناء طبقا لرخصة البناء الممنوحة، وتشتمل اللافتة على افتتاح الورشة، تاريخ الانتهاء، اسم صاحب المشروع، مكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز.

فإن لم يضع المستفيد من الأشغال هذه اللافتة يتعرض لعقوبة مالية، و إن لم يصرح المستفيد من الأشغال بفتح الورشة أو إتمام الأشغال يتعرض أيضا لعقوبة مالية، وقد تكون المخالفة في حالة وضع اللافتة إذا لم تستوفي البيانات اللازمة، أو تكون اللافتة الموضوعية مخالفة للنموذج المقرر، والهدف من وضع اللافتة هو ضمان قيام المقاول والمهندس بالتنفيذ طبقا للرسومات والمواصفات وإجراء يسمح بالمراقبة للهيئات المختصة.

¹ المرسوم التنفيذي نفس المرجع.

1-3-6- حسب السند القانوني لشرطة العمران وحماية البيئة:

1-3-6-1- البناء دون رخصة بناء على ملك خاص أو ملك للغير:

لا يجوز إقامة بناء على ملك خاص أو ملك للغير دون الحصول على رخصة بناء مسبقا من طرف السلطات المعنية قانونيا، وفي هذه الحالة يقوم مفتش التعمير بإعداد محضر مخالفة وترسل نسخة منه إلى المجلس الشعبي الولائي وأخرى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والنسخة الثالثة إلى مديرية التعمير والبناء، ويتم متابعة المخالفة لمدة 10 أيام وبعدها يصدر قرار الهدم مباشرة والذي يقوم بتنفيذه رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال يوم واحد من إصدار قرار الهدم.

1-3-6-2- القيام بإنجاز أشغال دون ترخيص (الهدم- التجزئة):

لا يجب إنشاء أي نوع من أنواع الأشغال المتعلقة بمظهر البنايات، كإجراء تعديلات على بناء قديم دون الحصول على ترخيص وفي هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذ قرار الهدم.

1-3-6-3- تجاوز معامل شغل الأرض بمقياس معين في النسب المقررة أو تجاوز معامل أرضية

البنائية(المساحة المبنية على الأرضية) بمقدار معين في النسب المقررة:

في هذه الحالة يتم إعداد محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية لقانون التعمير للأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء وبعد التأكد من المخالفة يصدر قرار الهدم.

1-3-6-4- الاستيلاء على جزء من ملكية الغير:

لا يمكن إقامة أي نوع من الأشغال على جزء من ملكية الغير و عند التأكد من حدوث المخالفة يتم تهديم

الجزء المبني في ملكية الغير وإعادته إلى حالته الأصلية، وذلك من خلال إعداد محضر يتبعه تقرير

بكيفية الهدم.

1-3-6-5- تعديل الواجهة أو إنجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية:

في هذه الحالة يجب إيقاف الأشغال مهما كان نوعها و إعادة المبنى إلى حالته الأصلية حسب ما تنص عليه مختلف المخططات التقنية المتعلقة بالمبنى.

1-3-6-6- عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء:

لا يمكن إنشاء أو إقامة بناء دون وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء وكذلك توضح جميع المعلومات التي تخص البناء المنشأة في حد ذاتها.

وجاءت بعد ذلك عدة قوانين هدفها تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (سكنية، صناعية، زراعية) والمحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضري وهذا بموجب سياسة واستراتيجية عامة ونذكر أهمها:

القانون 03/02 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال السياحي للشواطئ.

1-3-7- القانون 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي

والمواقع السياحية وصنف كمناطق سياحية محمية وتخضع إلى إجراءات حماية خاصة: بعد ما شهدت الجزائر زلزال سنة 2003 تم اصدار الأمر 03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتحديد ميكانيزمات الرقابة وتقنيات البناء.

1-3-8- قانون 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة البناء وإتمام إنجازها:

بما أن هذا القانون هو موضوع دراستنا، سوف نتطرق له بالتفصيل في دراستنا اللاحقة.

1-4- العقوبات الخاصة بالمخالفات العمرانية:

على اعتبار أن المخالفات العمرانية هي جريمة يعاقب عليها القانون في التشريع الجزائري، تم تحديد عقوباتها حسب كل قانون على النحو التالي:

الجدول رقم (01): يبين مختلف أنواع العقوبات حسب كل مخالفة.

العقوبة	نوع المخالفة	الأمر
غرامة ب 500.00 دج 1000.00 دج، في حالة العودة يعاقب ب6 أشهر حبس إلى سنة وتضاعف الغرامة.	تشبيد أو محاولة تشبيد بناية بدون رخصة بناء.	حسب الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 المتعلق بتحديد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة.
غرامة ب 200 دج.	مخالفة موقع البناء والطرق المؤدية إليه.	حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامّة للتهيئة والتعمير.
غرامة ب 200 دج.	مخالفة موقع البناءات وحجمها.	
إذا كان التجاوز يقل عن 10% فإن الغرامة 400 دج، وإذا كان يفوق 10% فالغرامة 900 دج.	تجاوز معامل شغل الأرض (كثافة البناءات في الأرض).	
غرامة مالية ب 500 دج.	مخالفة المواصفات التقنية لطبيعة الأماكن (مظهر البنائات).	
غرامة مالية ب 900 دج.	عدم احترام العلو الرخص به	

عدم اقامة سياج	غرامة مالية 200 دج.	
التعدي على المساحات الخضراء	غرامة مالية ب 200 دج.	
تشبيد بناية دون رخصة بناء	غرامة مالية من 50.000 إلى 100.000 دج.	حسب المرسوم التنفيذي رقم 07- 94 المؤرخ في 15 ماي 1994 حسب السند القانوني لشرطة العمران.
تشبيد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء.	دفع غرامة حسب كل حالة.	
عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار	غرامة مالية تتراوح ما بين 5000 - 10.000 دج.	
البناء دون رخصة بناء على ملك خاص أو ملك للغير	ملك خاص غرامة مالية ب 1000 دج، ملك وطني عمومي غرامة ب 200 دج، املاك وطنية خاصة أو املاك تابعة للغير غرامة ب 1500 دج.	

غرامة مالية ما بين 600 و 800 دج.	القيام بإنجاز أشغال دون ترخيص (الهدم، التجزئة).	
غرامة مالية ما بين 400 و 900 دج.	تجاوز معامل شغل الأرض بمقياس معين في النسب المقررة.	
غرامة مالية ب 800 دج.	الاستيلاء على جزء من ملكية الغير.	
غرامة مالية تتراوح ما بين 500-700 دج.	تعديل واجهة أو إنجاز منافذ غير قانونية أو غير مقررة.	
غرامة مالية من 50.000 دج إلى 100.000 دج مع إعادة الأوضاع إلى ما كانت عليه.	البناء في الأملاك الغابية دون رخصة البناء.	حسب القانون 12-84 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات.

المصدر: من اعداد الطالبة 2017

التعليق:

من خلال الجدول نلاحظ أن العقوبات تقتصر على عقوبات مالية فقط إلا ما تعلق بالأملاك الغائبة وأيضا فيما يخص قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها التي تتمثل في غرامة مالية بالإضافة إلى الحبس.

ملاحظة:

كما نص أيضا قانون 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد كيفية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على مجموعة من العقوبات وهذا ما سنتطرق إليه من خلال تقديم هذا القانون بالتفصيل.

2/- تقديم قانون 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها:

2-1/- تعريفه¹:

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

2-2/- أهدافه²: يهدف القانون إلى:

- ◀ وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء.
- ◀ تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- ◀ تحديد شروط شغل او استغلال البناء.
- ◀ ترقية إطار مبني ذو مظهر جمالي ومهياً بانسجام.
- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير.

2-3/- المبادئ العامة³: حيث تشمل:

يمنع ما يلي:

- * انشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة.
- * تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة.
- * إنجاز أي بناية دون الحصول على رخصة البناء.

¹ قانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء.

² المادة 01 من قانون 08/15.

³ المادة 03 من قانون 08/15

يسمح ب:

- ◀ إنجاز الأشغال في الأجال المحددة في رخصة البناء.
- ◀ الشروع في البناء قبل عام بعد الرخصة.
- ◀ يعد إلزاميا إتمام أشغال أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها.
- ◀ لا يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل إتمام انجازها.
- ◀ يثبت تحقيق مطابقة البناء عن طريق الحصول على شهادة المطابقة.

يسهل ما يلي:

- ◀ يمكن تسليم رخصة البناء على شكل حصة أو عدة حصص.
- ◀ يمكن تسليم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة.

2-4- البنائيات المعنية بتحقيق المطابقة¹:

- البنائيات الغير متممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

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

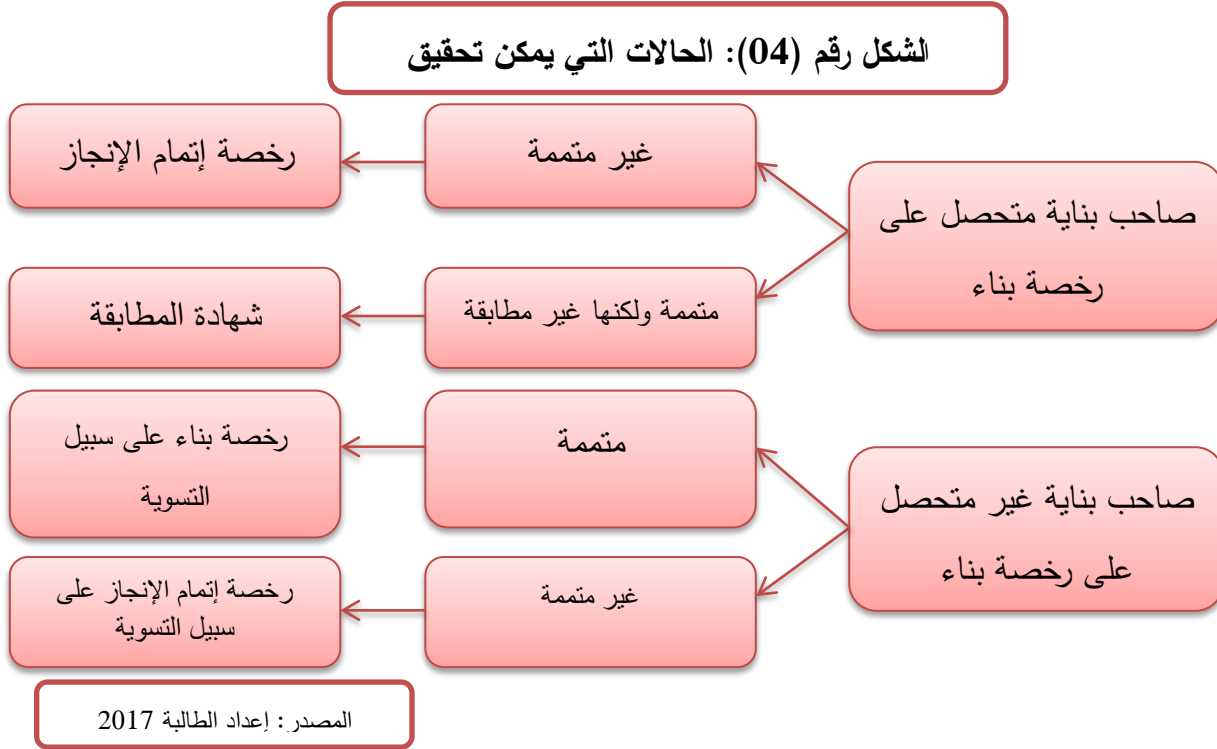
2-5- البنائيات غير القابلة لتحقيق المطابقة:

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات.
- مناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية.
- السواحل ومواقع الموانئ والمطارات.

- الأراضي الفلاحية ذات طابع فلاحي أو غابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها داخل المحيط الحضري.

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تعيق وتضر تشييد المنشآت العمومية.

الشكل رقم (04): الحالات التي يمكن تحقيق



2-6/- كيفية تحقيق مطابقة البنايات: يقدم التصريح في 5 نسخ طبقا للاستمارة إلى رئيس

المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ويذكر فيه ما يلي:

- اسم ولقب المالك أو صاحب المشروع.
- طلب تحقيق مطابقة البنايات أو رخصة إتمام الإنجاز.
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة
- تاريخ بداية الأشغال وانتهائها.

- يجب ان يرفق التصريح بوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية.

2-7/- شروط تحقيق المطابقة⁴: يجب أخذ بعين الاعتبار ما يلي:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.

- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.

- تخصيصها واستعمالها.

- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

2-8/- كفيات استئناف إتمام أشغال الإنجاز:

- طلب فتح ورشة يودع لدى المجلس الشعبي البلدي في أجل 8 أيام.

- إقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

- ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل 3 أشهر من تاريخ تسليم الرخصة.

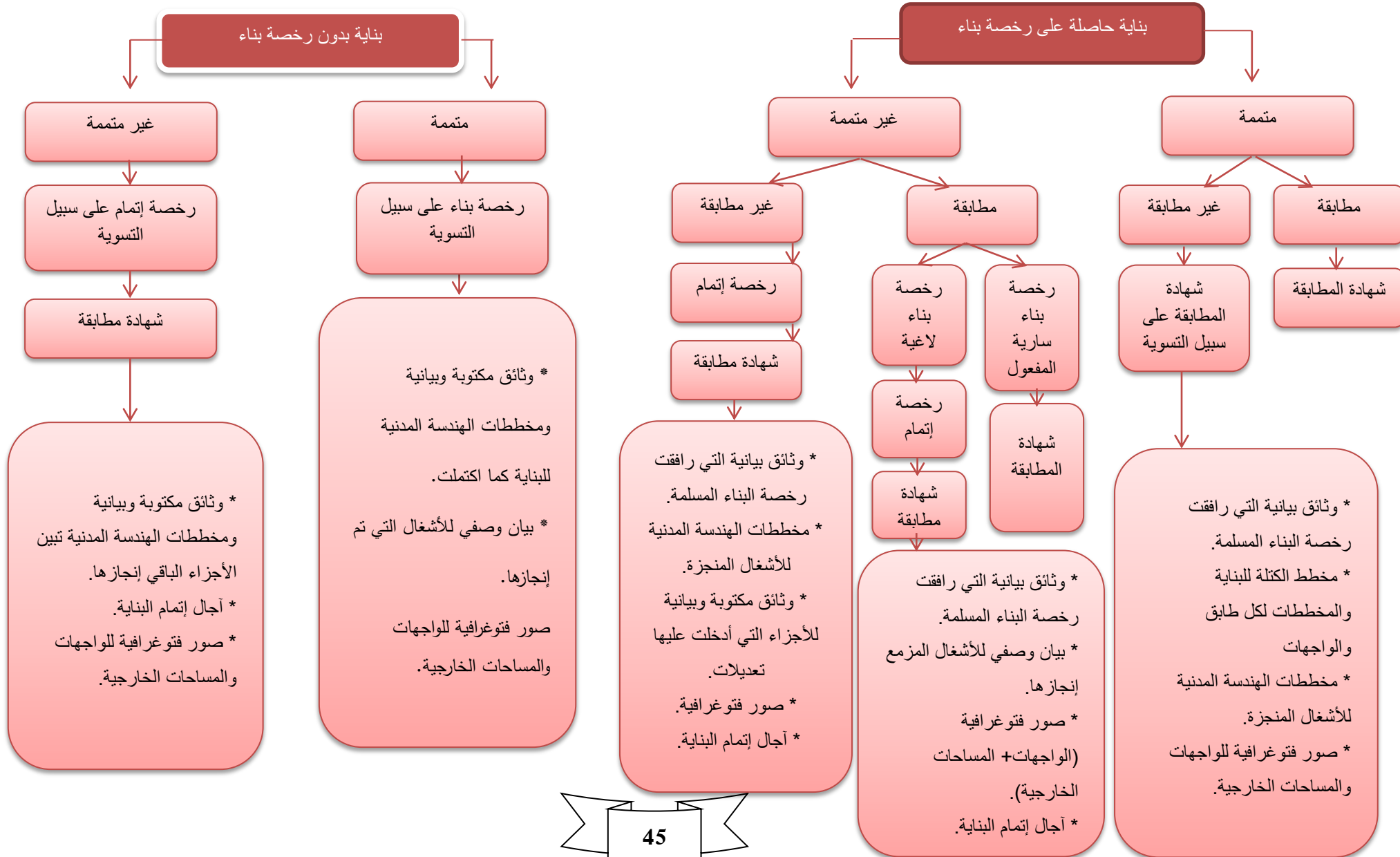
المحافظة الدائمة على الورشة.

- طلب تسليم شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال لدى المجلس الشعبي البلدي.

- يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

⁴ قانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 متعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات.

الشكل رقم (04): تصريح تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها



2-9- الإجراء الأولي قبل البث في ملفات طلبات التسوية:

ويتم تحديد هذه الإجراءات الأولية وفق المراحل الآتية:

* مرحلة إعداد ملف التسوية.

* مرحلة تسليم الملف إلى مكتب التعمير بالبلدية.

* مرحلة التحقيق في ملف طلب التسوية.

2-9-1- مرحلة إعداد ملف التسوية للبناءات: في هذه المرحلة يتم التمييز بين ملفات طلب

التسوية للمباني التي تملك أو لا تملك رخصة بناء وكذلك البناءات المتممة أو غير المتممة.

2-9-2- مرحلة تسليم الملف إلى مكتب التعمير بالبلدية: فبعد التحقيق في ملف طلب

التسوية والتأكد من توفر الوثائق المكتوبة والبيانية وتطابقها مع ما يتطلبه القانون، يتم تسجيل

رقم الملف بدفتر خاص بالبلدية مقابل منح للمعني صاحب الملف المصرح وصل استلام، يلزم

على أعوان مكتب التعمير للمصلحة التقنية لإدارة البلدية الانتقال إلى مكان تواجد البناء محل

إجراء طلب التسوية والتحقق من مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التصريح مع حقائق

البناءة والأشغال على الأرض، حيث أنه في حالة تسجيل عدم المطابقة فيجب تحرير محضر

عدم المطابقة يثبت واقعا للبناء المخالف، وبعد إبداء مكتب التعمير للبلدية رأيه الخاص فيما

يخص ملف طلب التسوية تحويل هذا الأخير إلى مصلحة الدولة للتعمير.

2-9-3- مرحلة التحقيق في ملف طلب التسوية:

تقوم مصلحة الدولة للتعمير بإفادة المصالح المؤهلة الأخرى بنسخ من ملف طلب رخصة البناء

بغرض ابداء رأيها التقني فيما يخص طلب التسوية، فتقوم مصلحة الدولة بتجميع الآراء من

مختلف المصالح التقنية خلال الآجال القانونية وفي جميع الحالات تقوم هذه الأخيرة في ابداء رأيها المعلل في آجال 15 يوما، مع إفادة أحد أعوان قسم البناء والتعمير للتحقيق ميدانيا في مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من تصريح وشهادات ويجب التحقق من مدى التزام صاحب الطلب عن أشغال البناء وذلك بالنسبة لحالتي أشغال البناء غير المنتهية بدون رخصة وأشغال البناء غير المنتهية برخصة، حيث يشكل ملف خاص لكل طلب تسوية مع إعطائه رقم تسلسلي مستخرج من سجل خاص، حيث بعد الانتهاء من تكوين الملفات يتم إيداعها على مستوى الأمانة التقنية للجنة الدائرة خلال شهر.

2-10/- البحث في ملفات التسوية: تقوم لجنة الدائرة بدراسة الملفات المتعلقة بطلبات التسوية والمخولة إليها من طرف قسم التعمير و البناء على أساس المعلومات المقدمة من طرف صاحب التصريح والآراء المعللة لمختلف المصالح التقنية و الإدارات المعنية، كما أن عملية الدراسة هذه تتطلب الاستعانة سواء بتحقيقات اضافية على أرض الميدان من قبل أعوان البلدية أو القسم الإداري للتعمير أو بخدمات خبير أو هيئة مختصة، كما يجب على هذه اللجنة من خلال دراستها وتحليلها لهذه الملفات أن تأخذ بعين الاعتبار الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.

مع ضرورة الفصل بين طلبات تسوية القاعدة العقارية من جهة أو طلب تسوية البناية من جهة أخرى حيث لا يجب أن تتجاوز الدراسة مدة 3 أشهر ابتداء من تاريخ استلام لجنة الدائرة لملفات التسوية فإن هذه الأخيرة تفصل في نهاية أعمالها بإصدار قرار الموافقة مقيد بشروط أو بالرفض.

2-10-1/- حالة الموافقة: في هذه الحالة يجب التمييز بين حالة الموافقة البسيطة والموافقة

بتحفظ.

2-10-2- الموافقة البسيطة: يجب التمييز هنا أيضا بين حالتي الإنجاز برخصة البناء

والإنجاز بدون رخصة.

حالة الإنجاز برخصة بناء: وهي الحالة المتعلقة بالبنائية المنتهية لأشغال أو تلك قيد الإنجاز وقد

نصت عليها المادة 35 من القانون رقم 08/15 والتي تكون فيه الأرضية أو قاعدة البناء عقد

ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر يمكن من الحصول على رخصة البناء فإن لجنة

الدائرة تعيد الملف إلى رئيس المجلس البلدي المختص إقليميا قصد إعداد شهادة المطابقة بالنسبة

للبنائية المنتهية أو رخصة إتمام الإنجاز بالنسبة للبنىات غير المنتهية.

حالة البناء بدون رخصة: وهي الحالة التي لا تكون فيها أرضية البناء ولا البنائية في حد ذاتها

مسواة قانونيا وحسب المادة 36 من نفس القانون، فإن عملية التسوية تتم على مرحلتين أو على

دورتين متتاليتين:

◀ **الدورة الأولى:** وتتمثل في إعداد ملف خاص واتباع الاجراءات المرسومة قانونيا في تسوية

وضعية القطعة الأرضية.

◀ **الدورة الثانية:** وهي مكملة للدورة الأولى ويهدف من ورائها إلى تسوية البنائية في حد ذاتها

ويتم ذلك من خلال إعادة تحويل ملف طلب التسوية وهو يتضمن نسخة من وثيقة العقد الرسمي

لقاعدة البناء، من قبل لجنة الدائرة خلال 06 أشهر من تاريخ تحرير العقد الرسمي إلى دائرة

البلدية لغرض إما إعداد رخصة البناء على سبيل التسوية فيما يخص البنائيات المنتهية وليس لها

رخص بناء مسبقا أو إعداد رخصة انتهاء الأشغال فيما يخص البنائيات غير المنتهية وليس لها

رخص مسبقا.

2-10-3- حالة الموافقة بشروط: ويتم ذلك في حالة تسجيل لجنة الدائرة تحفظات تقنية

انطلاقا من ملف التسوية ذاته ما يشتمله من وثائق مكتوبة أو بيانية ومن المحاضر الإدارية الصادرة عن مختلف الإدارات والمصالح التقنية المعنية، حيث بناء على أحكام المادة 44 من القانون فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بتبليغ المعني كتابيا بالتحفظات المسجلة من قبل أعضاء لجنة الدائرة وتطلب منه رفعها خلال الآجال المحددة من قبل اللجنة وبعد الزيارة الميدانية لأحد موظفي قسم البناء والتعمير مكان تواجد البناية بعد نفاذ الآجال المذكورة والتأكد من مطابقة الأشغال طبقا لما جاء في تحفظات لجنة الدائرة وتحرير محضر لهذا الغرض، تقوم هذه الأخيرة بإعادة اصدار قرار الموافقة وترسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بمنحه:

* إما رخصة بناء على سبيل التسوية في حالة بناية منتهية ليس لها رخصة مطلقا.

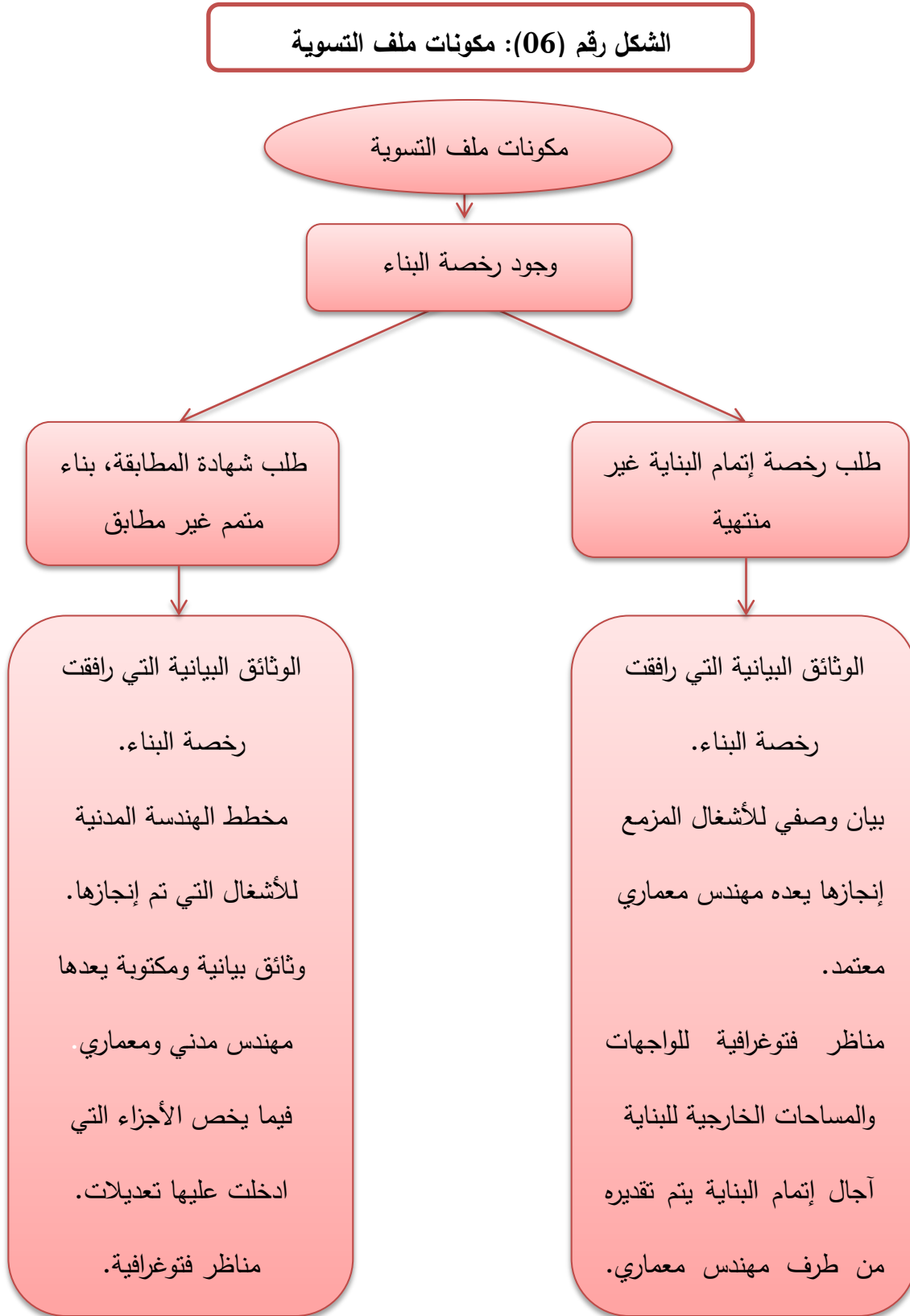
* شهادة المطابقة في حالة بناية منتهية لها رخصة بناء ولكنها جاءت غير متطابقة مع

أحكام رخصة البناء.

2-10-4- حالة الرفض: وهي الحالة التي نصت عليها المادة 45 من نفس القانون، حيث

يمكن للمعني بقرار الرفض الصادر من لجنة الدائرة أن يودع طعنا لدى هذه الأخيرة، وعند نهاية التحقيق تفصل بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبليغه للمعني.

2-11- مكونات ملف التسوية:



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

2-12- المخالفات والعقوبات المتعلقة بتحقيق المطابقة⁵:

بالنسبة للمخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة، نحاول التعرض لها بالتفصيل من خلال تحديد

المخالفة و عقوبتها، من خلال الجدول التالي:

الجدول رقم (02): مختلف العقوبات حسب كل مخالفة

رقم المادة من قانون 08/15	المخالفة	العقوبة
74	انشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة	الحبس سنة(06) أشهر الى سنتين و غرامة من مائة ألف دينار (1.000.000 دج) الى مليون دينار (1.000.000 دج) و في حالة العود تضاعف العقوبة.
75	كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل صاحبها على رخصة تجزئة	غرامة من مائة ألف دينار (1.000.000 دج) الى مليون دينار (1.000.000 دج) و في حالة العود تضاعف العقوبة.
76	المقاول الذي أنجز الاشغال و المهندس المعماري و	تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74-75

⁵ القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 والمتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات.

	<p>المهندس المدني و الطوبوغرافي او كل صاحب دراسة اعطى اوامر تسببت في المخالفة</p>	
<p>الحبس ستة (06) أشهر الى سنتين و غرامة من مائة ألف دينار (100.00دج) الى مليون دينار (1.000.000دج) و في حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (01) الى خمس 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>	77
<p>غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) الى مائة ألف دينار (100.000دج) و في حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة، ابتداء من 6 سنة أشهر الى سنة و</p>	<p>كل من يشيد او يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء</p>	79

تضاعف الغرامة		
غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) الى خمسين (ألف دينار 50.000 دج)	المالك او صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الانجاز في الاجل المحدد في رخصة الانجاز	80
غرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) الى عشرين ألف (دينار 20.000 دج)	كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الاجل المحدد	81
غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) الى خمسين ألف دينار (50.000 دج) يمكن للجهة القضائية ان تأمر بإخلاء الاماكن فورا.	كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت شهادة المطابقة	82
غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) الى عشرة آلاف دينار (10.000 دج) و في حالة العودة تضاعف الغرامة	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	89
غرامة من عشرة آلاف	كل من لم يشرع في أشغال	90

	البناء في الاجل المحدد في رخصة اتمام الانجاز	(10.000 دج) الى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج).
91	كل من يضع مواد البناء او الحصى و الفضلات على الطريق العمومي	غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) الى عشرين ألف دينار (20.000 دج) و في حالة العود تضاعف الغرامة
92	كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده القانون	غرامة من عشرة آلاف دينار (10.00 دج) الى خمسين ألف دينار (50.000 دج) و في حالة العود تضاعف الغرامة

المصدر: من إعداد الطالبة 2017

التعليق:

من خلال الجدول نلاحظ أن قانون 08/15 جاء بصرامة في العقوبات عن سابقه من القوانين حيث زاد في الغرامة المالية بالإضافة إلى عقوبة السجن.

3/- دفتر الشروط:

المادة 01: شغل و استعمال الأرض المسموح به: تعداد أصناف البنايات أو الاستعمالات (الوظائف) الممكن السماح بها.

المادة 02: شغل و استعمال الأرض الممنوع: تعداد أصناف البنايات أو الاستعمالات الممنوعة

المادة 03: المداخل و الطرقات: تحديد الخصائص الواجب احترامها فيما يخص مداخل البنايات، الربط بالطرق.

المادة 04: الربط بالشبكات: تحديد الالتزامات الواجب احترامها بالنسبة للشبكات (الماء الشروب، شبكة التطهير، الكهرباء.....الخ).

المادة 05: خصائص الارضيات: تحديد خصائص الملزمة للأرضيات لتكون قابلة للبناء (المساحة الدني على سبيل المثال).

المادة 06: تموضع البنايات بالنسبة للطرق و حدود المرافق العمومية: تحديد شروط تموضع البنايات بالنسبة لحدود المرافق العمومية و الطرق (مثال: البناء بالمحاذاة أو بالتراصف أو بالتراجح الأدنى).

المادة 07: تموضع البنايات بالنسبة للحدود الفاصلة: تحديد شروط تموضع البنايات بالنسبة لحدود القطع المجاورة (ارتداد البناء بالنسبة للحدود الجانبية و لعمق القطعة).

المادة 08: تموضع البنايات بالنسبة لبعضها البعض في نفس الملكية: تحديد المسافة الواجب احترامها بين البنايات الواقعة في نفس الأرضية.

المادة 09: أخذ الأرض: تحديد العلاقة الواجب احترامها بين المساحة المشغولة في الأرض للبنايات الواقعة ضمن نفس الملكية و المساحة الكلية.

المادة 10: ارتفاع بنايات: تحديد الارتفاع الأقصى الذي يمكن أن تبلغه بنايات.

المادة 11: المظهر الخارجي للبنائيات: تحديد معالجة المظهر الخارجي الواجب احترامه بالنسبة

للمنظر العمراني و المعماري المجاور أو المحيط.

المادة 12: المواقف: تحديد معايير الحدية لأماكن ركن السيارات الواجب احترامها طبقا

لمستعملي بنايات أو قاطنيها.

المادة 13: المساحات الحرة و المغروسات: تحديد الظروف التي يجب فيها غرس المجالات

المتروكة غير المبنية.

المادة 14: معامل شغل الأرض: يسمح بحساب عدد الأمتار المربعة المبنية على القطعة

بالنسبة للمساحة الاجمالية القصوى.

المادة 15: تجاوز معامل شغل الأرض و تحديد هل بإمكانه تخطيه أم لا.

خلاصة الفصل:

نستخلص مما سبق أن المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري ناتجة جراء التلاعب بالنصوص التشريعية وعدم الالتزام بالقوانين واحترام القرارات التي تحويها من قبل فئة من المواطنين والأعوان المكلفين بعملية المراقبة، وذلك للسعي إلى المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة، دون أن ننسى وجود ثغرات في القوانين وضعف الحملات التحسيسية لتوعية وإشراك المواطن، كما القينا الضوء على قانون 15/08 بصفة مفصلة الذي يمكننا من التعرف على كيفية مطابقة البناءات.

ونستخلص من دفتر الشروط الذي يحوي في مضمونه مراعاة المخطط الشامل الذي بدوره يساهم في تنظيم النسيج العمراني للمدينة.

الفصل الثالث:

تمهيد.

1- الدراسة التحليلية لمدينة البيض.

1-1- نبذة تاريخية عن مدينة البيض.

1-2- الموقع.

1-3- الدراسة الطبيعية.

1-4- الدراسة السوسيواقتصادية.

1-5- الدراسة العمرانية.

1-6- المحاور المهيكلة.

1-7- القطاعات.

2- تحليل منطقة الدراسة:

2-1- تقديم حي أول نوفمبر.

2-2- التركيب المجالي لحي أول نوفمبر.

3- المخالفات العمرانية المسجلة بحي أول نوفمبر:

3-1- تصنيف أنواع المخالفات العمرانية.

3-2- مدى تطبيق العقوبات على المخالفين.

3-3- آثار وانعكاسات المخالفات العمرانية على الحي.

3-4- خطة الدولة (استراتيجية) للقضاء على المخالفات العمرانية.

4- الإجراءات المتخذة للحد من المخالفات العمرانية.

5- دراسة مدى تطبيق قانون 15/08 على مستوى حي أول نوفمبر.

خلاصة الفصل.

تمهيد :

تشهد الجزائر كباقي دول العالم الثالث نموا عمرانيا سريعا نتيجة لعوامل ديمغرافية، اجتماعية، اقتصادية... الخ، و كحتمية لهذا الوضع زاد سكان المدن وتوسع عمرانها، لكن اختلال و التفاوت في وتيرة النمو للعوامل سالفة الذكر ضف إلى ذلك بروز اشكالات جديدة - تدهور الوضع الأمني - جعلت من الصعب التحكم في نمو المدن و توسعها بل العجز في تلبية الحاجات المتزايدة لسكان الحضر و خاصة ما تعلق منها بالسكنات، فطفت إلى السطح ظاهرة سلبية تتمثل في تكفل المواطن في معالجة مجاله السكني - في صورة مخالفات و تجاوزات - كرد فعل طبيعي لغياب السلطات المعنية. لذا من الواجب الوقوف عند هذه المخالفات وأسبابها ونتائجها على المحيط العمراني.

سنأخذ من مدينة البيض حالة دراسة عموما وذلك من خلال التعرف على خصائصها الطبيعية والسوسيواقتصادية وكذا العمرانية، مرورا بمنطقة الدراسة (حي أول نوفمبر) متطرقين إلى مختلف المخالفات العمرانية وكيفية التعامل معها وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل.

1- الدراسة التحليلية لمدينة البيض:

1-1- نبذة تاريخية عن مدينة البيض:

إن منطقة البيض ضاربة في التاريخ فالحفريات الموجودة بالمنطقة والرسومات الحجرية الممتدة من الشمال و جنوب الأطلس الصحراوي، وكذا انتشار مقابر إنسان ما قبل التاريخ خاصة بمنطقة "الكرادة" و"بريزينة" إضافة إلى القصور المتواجدة بها، ترجع حسب علماء التاريخ و الآثار إلى ستة آلاف سنة¹. ولقد اختلفت الروايات الشعبية في دلالة اسم البيض، إلا أن التحليل الأرجح للإسم يرجع إلى وجود تربة بيضاء كانت تستعمل لغسل الألبسة البيضاء مثل البرنوس و التي يطلق عليها اسم البيض². وأما بالنسبة لارتقاء مدينة البيض إلى ولاية سنة 1984 في إطار التنظيم الجديد بعد إن كانت جزءا من ولاية سعيدة تحيط بها الجبال من الجنوب، الشمال و الشمال الشرقي فهي تضم 8 دوائر و 22 بلدية³.

1-2- الموقع:

تقع منقطة البيض في الجنوب الغربي الجزائري وتعد من ولايات الهضاب العليا الغربية بارتفاع يقدر ب1400 على سطح البحر، تحيط بها جبال كجبال كسال بارتفاع 2008م وجبال ماكنة على ارتفاع 1977م، وجبال بونقطة و بودرقة، يحدها:

◀ شمالا: سعيدة، تيارت، سيدي بلعباس.

◀ جنوباً: أدرار

◀ شرقا: الأغواط، غرداية

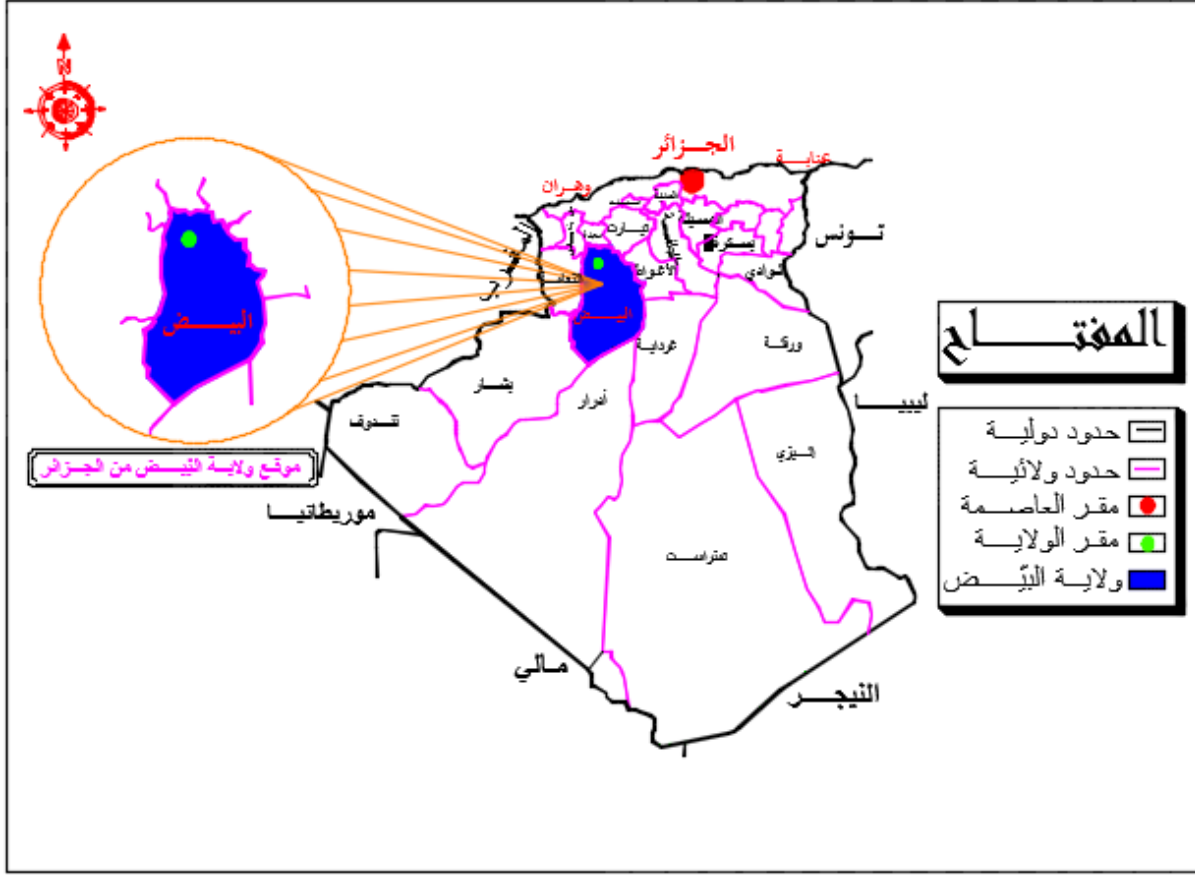
◀ غرباً: النعامة، بشار.

¹ الموقع الرسمي لولاية البيض el bayadh .gov.dz

² مديرية السياحة لولاية البيض 2011.

³ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 2008.

الخريطة رقم (01): الموقع الإداري لولاية البيض.



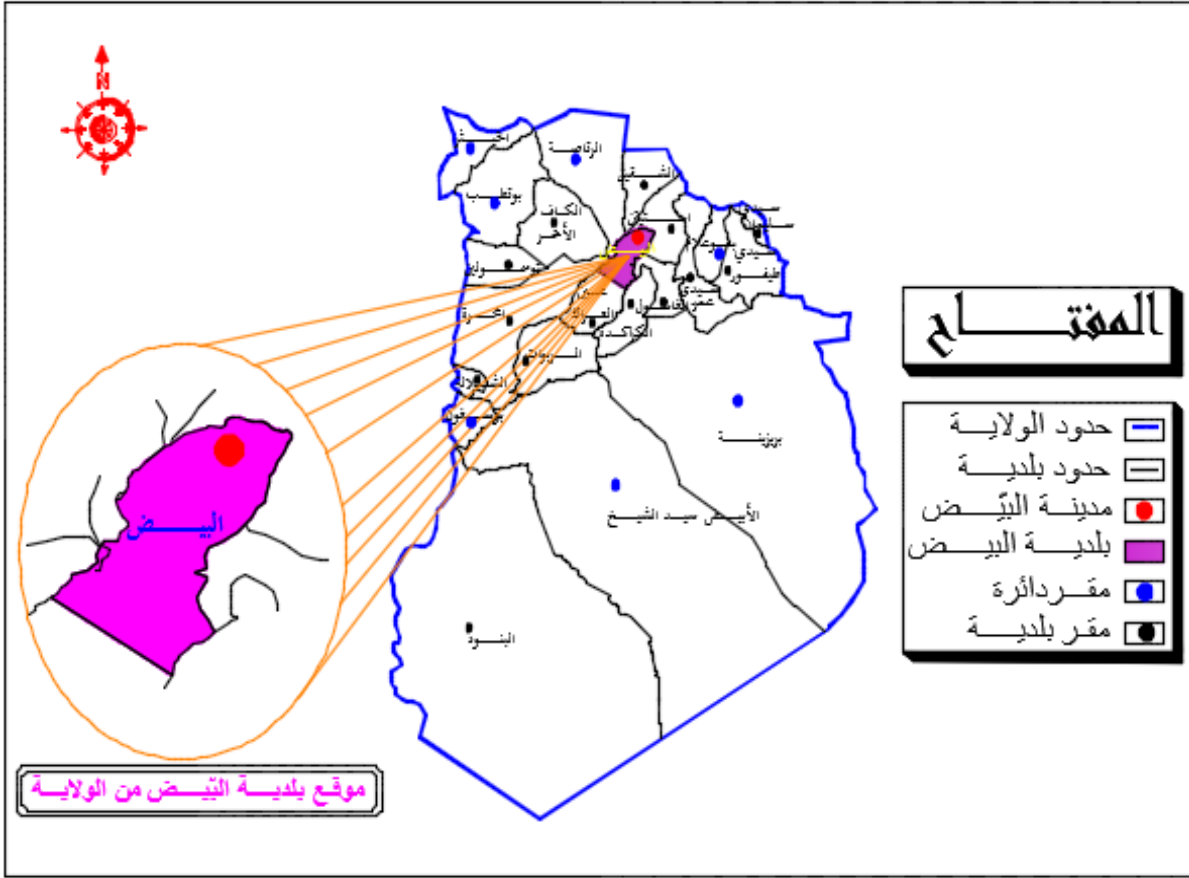
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008+ معالجة الطالبة 2017

1-3- موقع بلدية البيض بالنسبة للولاية:

تقع مدينة البيض عاصمة الولاية في وسطها تقريبا يحدها:

- ✓ شمالاً: بلدية الرقاصة ، بلدية الشقيق
- ✓ جنوباً : بلدية الكراكة ، بلدية عين العراك
- ✓ شرقاً: بلدية أستيتين ، بلدية الغاسول
- ✓ غرباً: بلدية المحرة ، بلدية الكاف لحمر.

الخريطة رقم (02): الموقع الإداري لبلدية البيض.



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

1-4-/- الموضوع:

هو الوصف الذي تم اعتماده من قبل العلماء على مكان ما على سطح الكرة الأرضية من خلال تحديده

على خطوط الطول وأيضاً دوائر العرض، بحيث تتموضع ولاية البيض على مساحة تقدر ب: 71697

كلم² وتمثل نسبة 3 % من مساحة الجزائر مكونة من 8 دوائر و 22 بلدية، وتقع بين دائرتي عرض

(40 - 33) شمالا وخطي طول (00 - 01) شرقا.

1-5- /- الدراسة الطبيعيّة:

1-5-1 /- المناخ: تتميز المنطقة بمناخ شبه جاف قاس جدا بارد شتاء و معتدل صيفا.

1-5-2 /- درجة الحرارة: تعرف المدينة درجة حرارة متفاوتة كما يبينها الجدول التالي:

الجدول رقم (03): تغيرات درجة الحرارة.

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
درجة القصوى	4.38	11	12.5	13	27	32	34	34	18	20	13	11.2
درجة الدنيا	4.24	5.4	5.72	16.7	23	27	30.4	29	24	16	10.6	4.58

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية بالبيضا 2014

1-5-3 /- التساقط: تعرف كمية التساقط محصورة بين 200 - 300 مم أين يكثر التساقط في الأشهر

الأخيرة.

الجدول رقم (04): كمية التساقط بالمدينة

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
التساقط(مم)	40	20	5.10	50.1	5.4	3.2	0.3	5.9	4.6	29.5	31	32.4

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية بالبيضا 2014

1-5-4 /- الرياح: هي عامل مناخي يؤثر على العمران إذ تعد عنصر هام في تموضع البناءات وتوجيه

شوارع المدينة، حيث تتأثر مدينة البيضا برياح شمالية وشمالية غربية محملة بالأتربة وهذا في فصل

الخريف الشتاء والربيع، أما في فصل الصيف تتأثر المدينة برياح جنوبية حارة ويصل المعدل العام لسرعة الرياح ب 4.2 م/ثا.

الجدول رقم (05): تغير الرياح

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
ترددالرياح	30	23	23	14	12	15	13	16	21	23	27	28

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية بالبيضا 2014

1-5-5- الرطوبة:

الجدول رقم (06): الرطوبة الدنيا والقصى

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
الرطوبة الدنيا	35	33	26	22	22	22	22	22	21	25	33	37
الرطوبة القصى	61	54	46	40	37	38	39	43	47	51	75	62

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية بالبيضا 2014

1-5-6- التضاريس:

تعتبر تضاريسها امتداداً لسلسلة الأطلس الصحراوي إذ يحيط بالمنطقة مرتفعات جبلية مثل: جبال كسال على ارتفاع 2008م وجبال بودرقة وتجمع تضاريس المدينة ثلاثة نواحي: الهضاب العليا شمالا والأطلس الصحراوي في الوسط و الصحراء جنوبا.

1-5-7- الشبكة الهيدروغرافية:

تتميز مدينة البيّض بشبكة هيدروغرافية هامة حيث تتكون من مجموعة من الأودية والتي منها: واد البيوض الذي مصدره جبل كسال وهو يمر بوسط المدينة كما توجد أودية أخرى صغيرة منها واد مريرس و واد الحجل.

صورة رقم (01): الشبكة الهيدروغرافية



المصدر: Google Earth + معالجة الطالبة 2017

1-5-8- الغطاء النباتي:

مدينة البيّض تنتمي إلى مدن الهضاب العليا وتتميز بمناخ شبه جاف لذا فإن أغلب النباتات الموجودة هي نباتات إستبسية كالحلفاء والشيخ إلا أنها في تناقص مستمر بسبب الرعي العشوائي وعامل التصحر بالإضافة إلى الحزام الأخضر الذي وضع حد للتصحر.

1-6-1- الدراسة السوسيواقتصادية: تعتبر هذه الدراسة جد هامة لكن نقتصر على النقاط التي

تخدم موضوع دراستنا فقط.

1-6-1- الدراسة السكانية: دراسة المعطيات الديمغرافية تكون القاعدة الأساسية لأي دراسة، فهي

عامة جدا وجوهرية في ديناميكية وتطوير المدينة.

الجدول رقم (07): زيادة عدد السكان.

السنوات	1966	1977	1987	1998	2002	2008
عدد السكان	15221	28176	41119	60127	69000	84787
معدل النمو %	6.35	3.85	3.87	3.9	3.50	3.35

المصدر: الإحصاء العام للسكان والسكنات 2008.

التعليق:

إن دراسة التطور السكاني لمدينة البيض يساعدنا في تحديد وتيرة النمو ومعرفة مدى استقطاب المدينة للسكان أو هجرتها وذلك من خلال الزيادة السكانية للفترة ما بين 1966 - 2008.

قدر عدد سكان ولاية البيض حسب إحصائيات سنة 2008 بـ: 271140 نسمة، أما المدينة فوصل إلى ما يقارب: 84787 نسمة.

1-6-2- الكثافة السكانية : تقدر الكثافة السكانية لمدينة البيض بـ 74 ساكن /هكتار، وهي تختلف من منطقة إلى أخرى حيث ترتفع في الأحياء الفوضوية بسبب تداخل السكنات.

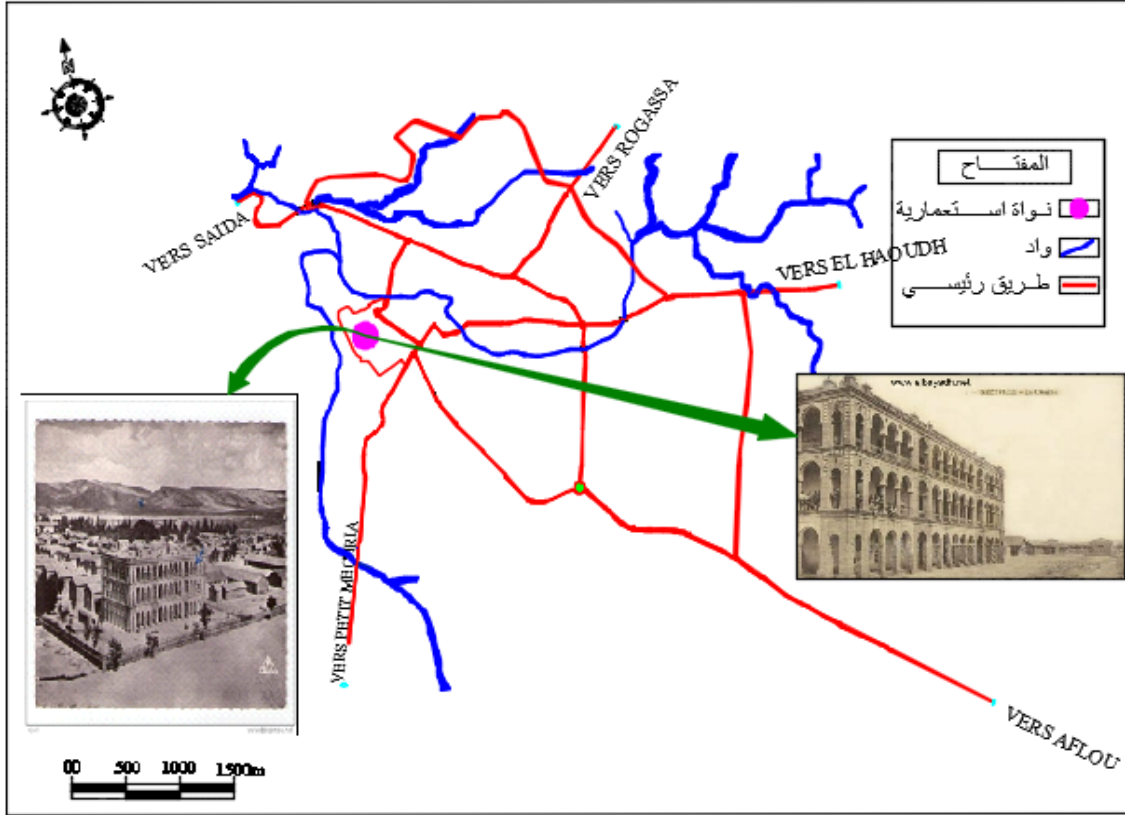
1-7-1- الدراسة العمرانية:

1-7-1-1- مراحل النمو العمراني لمدينة البيض:

1-7-1-1- المرحلة الأولى 1853-1880: أول نواة استعمارية على الضفة الغربية للواديين

{واد الدفة - واد مريس} وذلك بإنشاء تكتة عسكرية من قبل المستعمر الفرنسي يتمثل في مراقبة تحركات قبيلة أولاد سيدي الشيخ، تقدر المساحة بـ: 07هكتار.

مخطط رقم (01): المرحلة الأولى

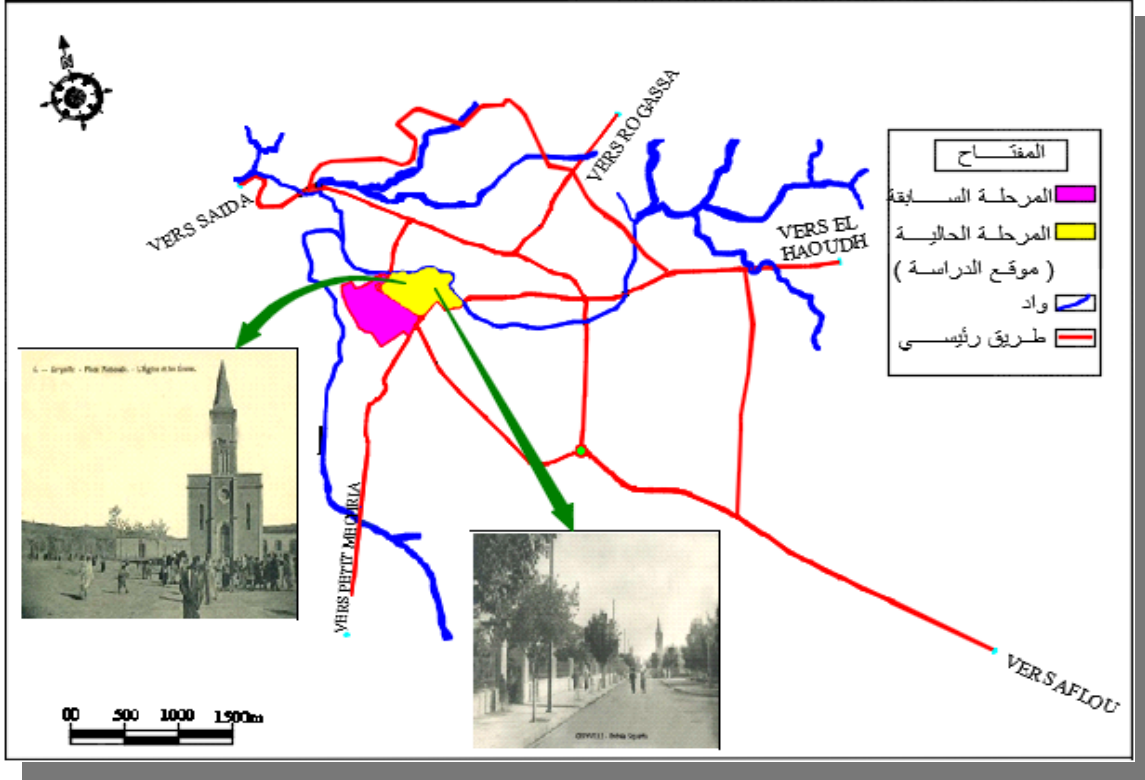


المصدر: المخطط التوجيهي للنهضة والتعمير 2008 + معالجة الطالبة 2017.

1-7-1-2- المرحلة الثانية 1880-1902: تم إنشاء أول تجمع عمراني متمثل في مركز المدينة

(منطقة الدراسة) وحي واد الفران في الجهة الشرقية للنواة الأولى وتقدر المساحة حوالي 18.90 هكتار.

مخطط رقم (02): المرحلة الثانية



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008+ معالجة الطالبة 2017

1-7-1-3- المرحلة الثالثة 1902-1945: خلال هذا الفترة ظهر حي القراية في الجهة الشرقية

وقدّرت مساحته ب: 59.5 هكتار.

1-7-1-4- المرحلة الرابعة 1945-1962: عرفت هذه الفترة ظهور حيّ الصّديقية، حي اللوز في

الجهة الشماليّة و قدرت المساحة ب : 60.30 هكتار.

1-7-1-5- المرحلة الخامسة 1962-1984: أصبحت مدينة البيّض مقر الولاية سنة 1984 حيث

ظهر حيّ السّعادة و حيّ البهجة في الجهة الجنوبيّة بمساحة 98.4 هكتار، وكذا السّد الأخضر حيث

قدّرت مساحته ب : 152.7 هكتار.

1-7-1-6- المرحلة السادسة 1984-1994: ظهور حيّ النَّصر في الجنوب الشرقي، حيّ الحياة و

حيّ صلاح الدّين في الجنوب وحيّ بن حمودة في الشرق وقدّرت المساحة بـ : 245.4 هكتار.

1-7-1-7- المرحلة السّابعة 1994-2008: شهدت هذه الفترة ظهور حيّ أولاد يحي في الشّمال

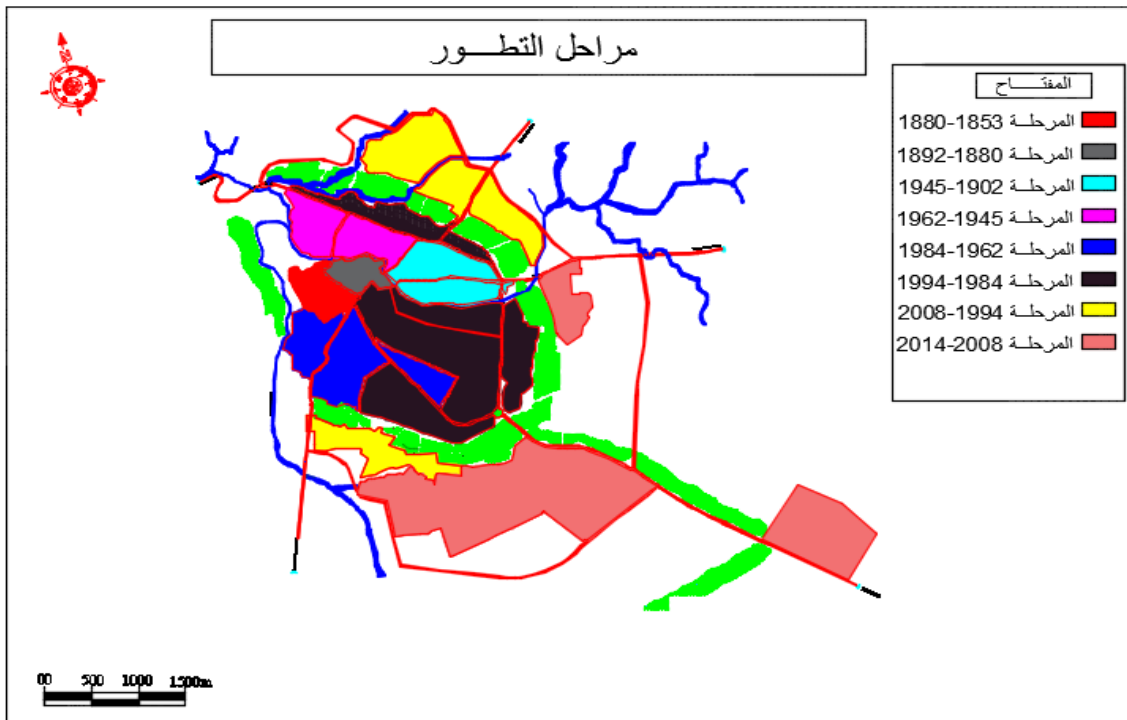
وقدّرت المساحة بحوالي 155.8 هكتار.

1-7-1-8- المرحلة الثّامنة 2008-2014: توسعت المدينة في الاتجاه الجنوبي الشرقي للمحور

المهيكل طريق آفلو مع ظهور قطب تعليمي وقدّرت المساحة بحوالي 326.3 هكتار.

1-7-2- مراحل التطّور العمراني:

مخطط رقم (03): مراحل التطور العمراني



المصدر: المخطط التوجيهي للتّهيئة والتّعمير 2008+معالجة الطّالبة 2017.

1-8-/- المحاور المهيكلية: إن الطرق الموجودة بالمدينة مصنفة كما يلي:

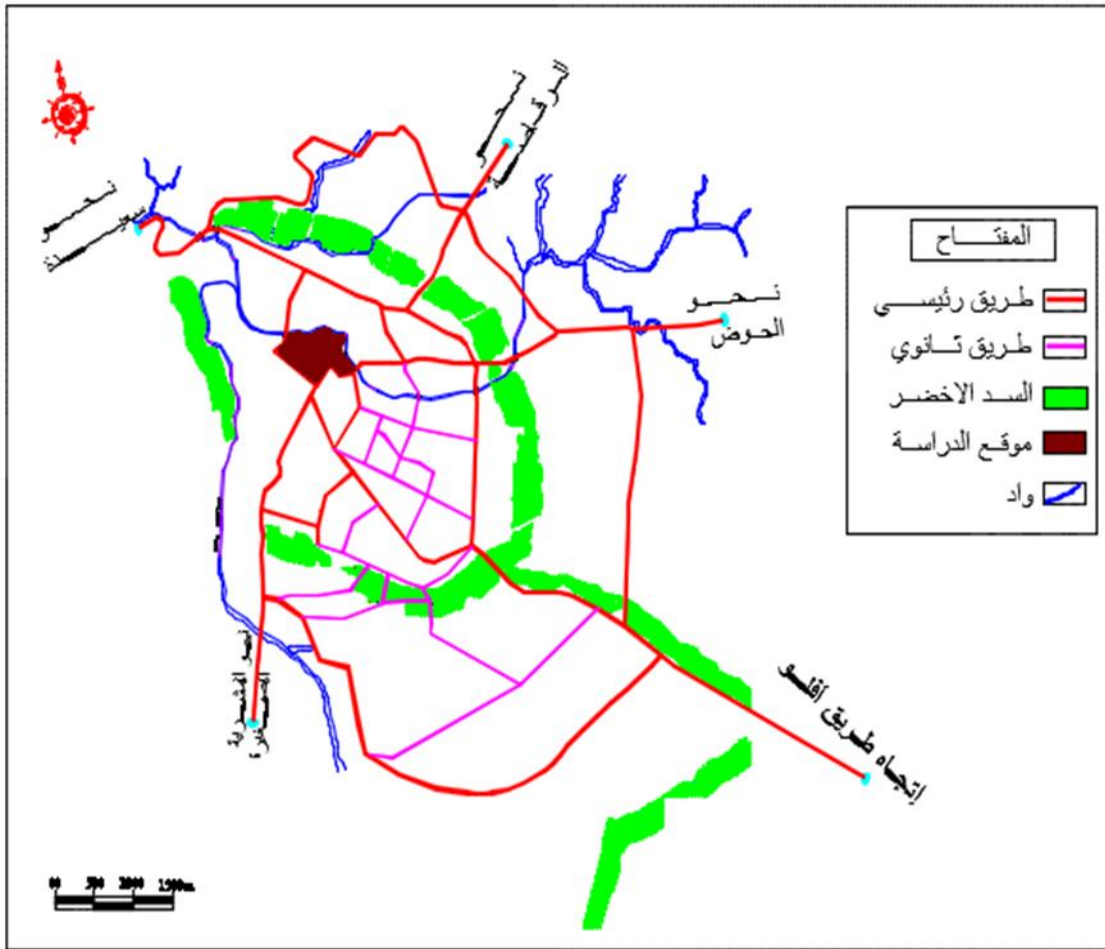
1-8-1/- الطرق الرئيسية: يتقاطع بالمدينة محورين رئيسيين هما : الطريق الوطني رقم(47) والرابط

بين مدينة البيض وأقلو والطريق الوطني رقم (06) الرابط بين تيارت والبيض، أدى هذا التقاطع إلى تركز النشاطات التجارية وكذا التجهيزات على هذه المحاور.

1-8-2/- الطرق الثانوية: وهي شبكة معتبرة من الطرق تربط المدينة بالمراكز الحضرية، والأحياء

ببعضها البعض حيث يقدر طولها ب: 1164.5 كلم.

مخطط رقم (04): المحاور المهيكلية



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008+معالجة الطالبة 2017.

1-9-1- تقسيم المدينة إلى قطاعات:

1-9-1-1/ - القطاع الأول: وهو الذي يضم منطقة الدراسة، يقع في وسط المدينة على امتداد واد

البيوض، المتجه نحو الشمال الغربي يشمل النواة الأولى للمدينة ويضم الأحياء التالية (مركز المدينة، حي واد الفران، حي القرابة) وكلها سكنات فردية.

1-9-1-2/ - القطاع الثاني: يقع غرب القطاع الأول على امتداد الطريق الوطني رقم (06) باتجاه سعيدة،

ويضم حي اللوز وحي قصر بن خيرة وهي سكنات فردية باستثناء بعض العمارات .

1-9-1-3/ - القطاع الثالث: يقع شرق القطاع الأول، ويشمل الأحياء التالية: حي الصنوبر، حي

العمارات الحمراء

حي 20 أوت ويضم سكنات فردية وأخرى جماعية.

1-9-1-4/ - القطاع الرابع: يقع شرق القطاع رقم 03 يشمل الأحياء التالية : سيد الحاج بحوص، حي

العناصر

حي القدس وكلها سكنات فردية.

1-9-1-5/ - القطاع الخامس: يقع جنوب القطاع الأول وهي سكنات فردية و يضم الأحياء التالية، حي

التوفير، حي السعادة.

1-9-1-6/ - القطاع السادس: يقع جنوب القطاع الخامس وهو عبارة عن سكنات فردية و أخرى جماعية

ويضم حي المستشفى، 220 مسكن وحي الحياة.

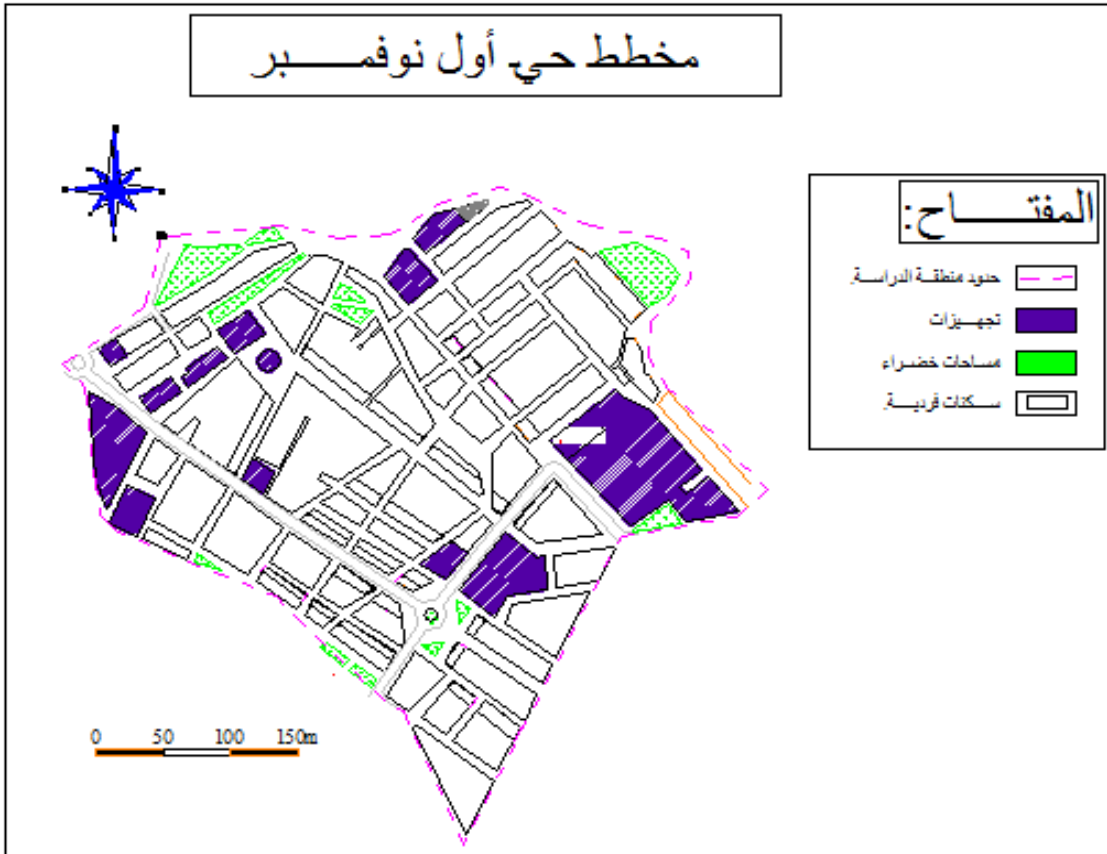
1-9-1-7/ - القطاع السابع: ويضم المناطق الجديدة، وهو عبارة عن سكنات مختلطة بين السكن الفردي

والجماعي ويضم حي أولاد يحي وحي الشهداء..

2- تحليل منطقة الدراسة:

2-1- تقديم حي أول نوفمبر: يمثل الحي مركز المدينة وهو يقع في الجهة الشمالية الغربية لمدينة البيض حيث ينتمي للقطاع الأول للمدينة وهو أول حي بالمدينة جاء كنتيجة لتوسع المدينة شمالاً ناحية الوادي أثناء الاستعمار، ظهر في سنة 1880 يتربع على مساحة قدرها 35.80 هكتار وهو مخطط شغل الأرض رقم 03.

مخطط رقم (05): حي أول نوفمبر.



المصدر: P.D.A.U + معالجة الطالبة 2017

2-2- المحيط المجاور :

- شمالاً: واد البيوض، وحي لقراية.
- جنوباً: حي الحاج بحوص.

- شرقاً: حي واد الفران.

- غرباً: التكنة العسكرية.

2-3/- الشكل العام للحي : من خلال مخطط شغل الأرض لمركز المدينة، يتبين أنه ذو تركيبة

عمرانية منتظمة، وخطة شطرنجية كونه حي استعماري بحيث هناك تلاصق بين المباني، و يتخلل

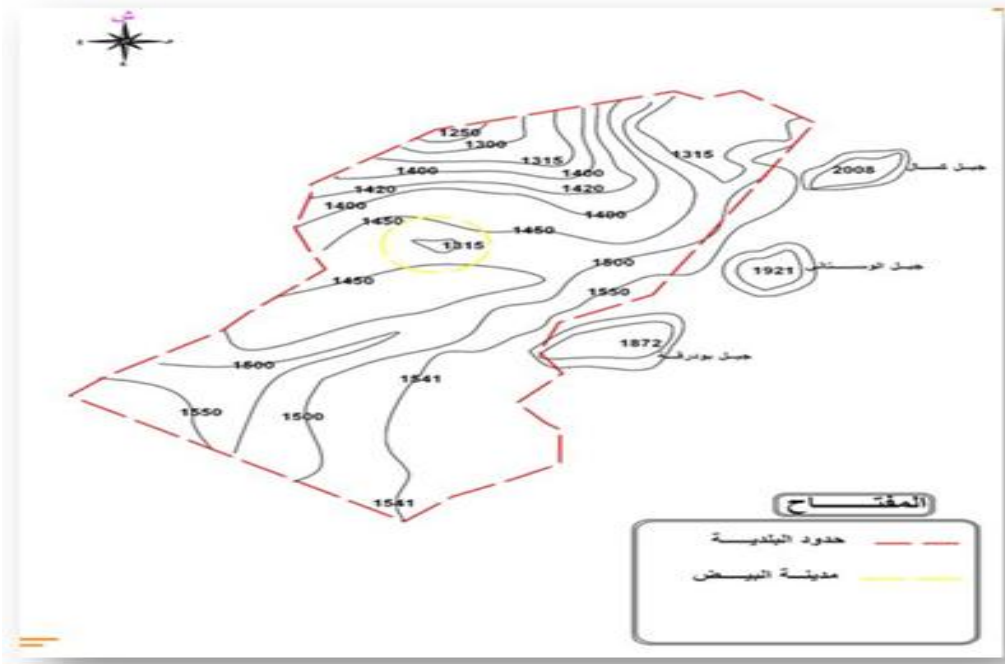
الحي شبكة من الطرق المتعامدة ويضم الطريق الرئيسي للولاية رقم 47.

2-4/- طبوغرافية الحي:

من خلال المخطط الطبوغرافية لأرضية المشروع تبين لنا أن الأرضية ذات انحدار يتراوح بين

(15-19%) من الجهة الشمالية الشرقية للحي(جهة الواد)..

مخطط رقم (06): طبوغرافية الحي.



المصدر: P.D.A.U + معالجة الطالبة 2017

2-5/- التركيب المجالي لمنطقة الدراسة:

2-5-1/- الإطار المبني:

2-5-1-1- السكن الفردي: تضم منطقة الدراسة نوع واحد من السكنات وهو مووروث من العهد

الاستعماري إلا أنه تم التدخل عليه من قبل المواطن وهذا مآدى إلى احداث خلل على مستوى

المنظر العمراني وتشويبهه، وحالته ما بين الجيدة والمتوسطة والرديئة.

2-5-1-2- التجهيزات: موزعة في الجدول الاتي:

الجدول رقم (08): مختلف التجهيزات الموجودة بالحي

التجهيزات	نوع التجهيزات	صورة التجهيزات
التعليمية	متوسطة عبد الحميد ابن باديس	
الإدارية	مركز البريد والمواصلات	
الدينية	مسجد النور، مسجد القوارير.	
الخدمائية	المركز التجاري، نزل كسال، مديرية النشاط الإجتماعي والتضامن.	

2-5-2- الإطار غير المبني:

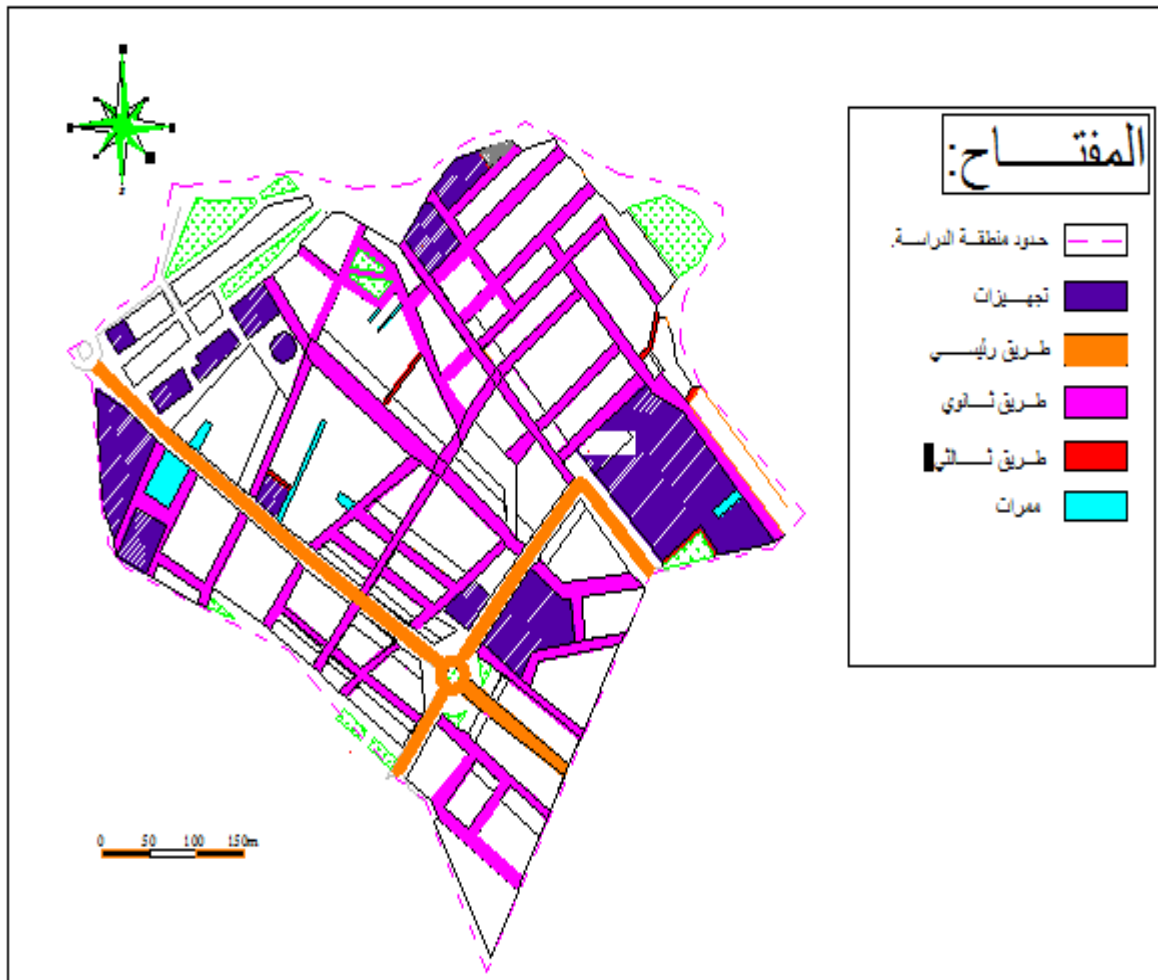
2-5-2-1- شبكة الطرق: إن الطرق الموجودة بمنطقة الدراسة مصنفة كما يلي:

◀ **المحاور الرئيسية:** وهو طريق رئيسي يطلق عليه اسم أول نوفمبر تصب فيه كل محاور المدينة وهو شارع تجاري.

◀ **المحاور الثانوية:** وهي مجموعة من الطرق الثانوية والثالثة التي تربط مركز المدينة بالأحياء

المتبقية.

مخطط رقم (07): الطرقات الموجودة بالحي.

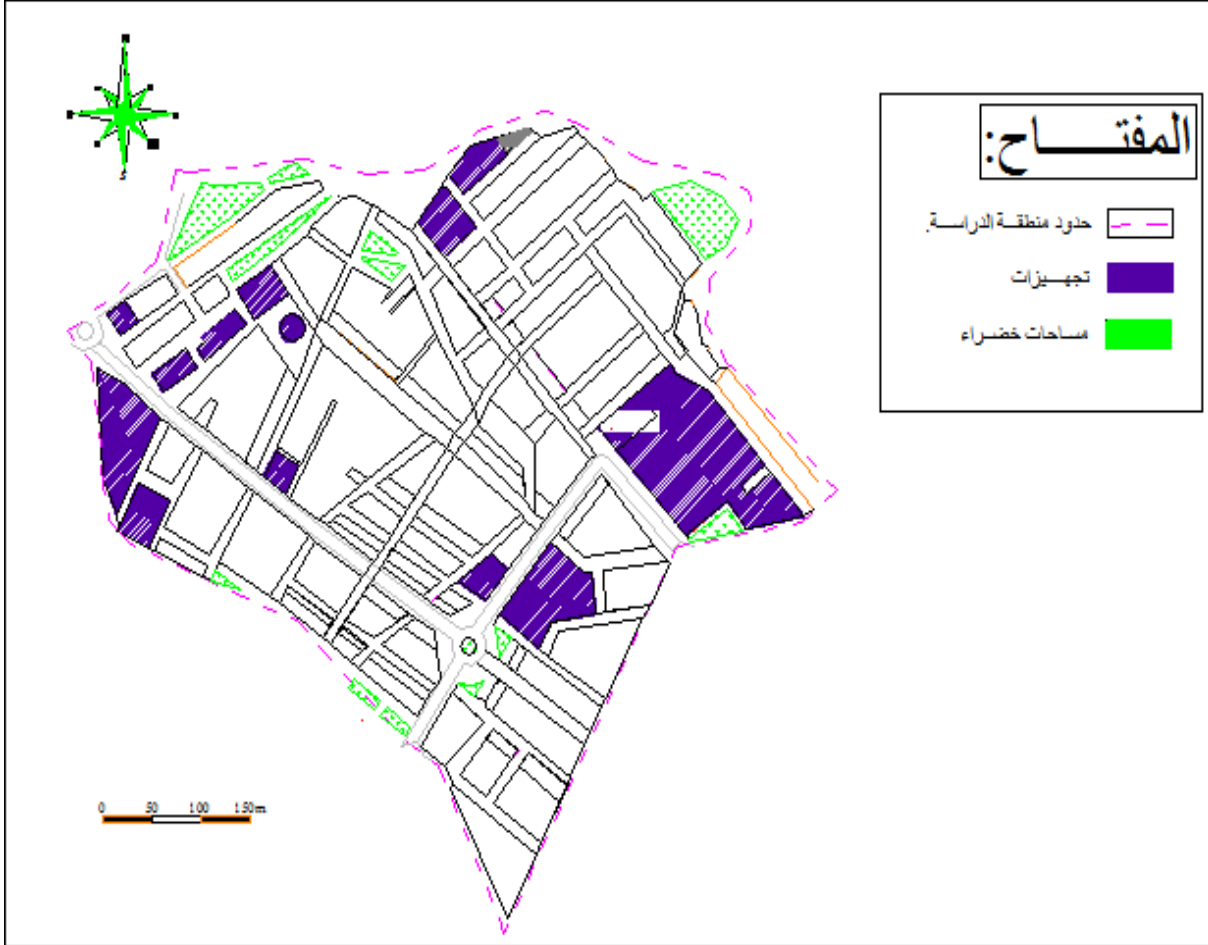


المصدر: P.D.A.U + معالجة الطالبة 2017

2-5-2-2- المساحات الخضراء: يفتقر مركز المدينة إلى المساحات الخضراء داخل النسيج

الحضري كونه متداخل ومتضام عدا الأشجار الموجودة في الأرصفة.

مخطط رقم (08): المساحات الخضراء الموجودة بالحي.



المصدر: P.D.A.U + معالجة الطالبة 2017

2-5-2-3- الأرصفة: نلاحظ أن الأرصفة في المنطقة المدروسة ضيقة جدا وكون أن المنطقة من

العهد الاستعماري فبقيت على نفس النمط، إلا أن بعض التجار جعلوها عرضة لتجارتهم مما أدى إلى

تشويه المظهر العمراني.

2-5-2-4- مواقف السيارات: تنعدم تماما حيث أثناء المعاينة الميدانية لاحظنا أن السيارات تتوقف بمحاذاة الطريق مما يؤدي إلى خلق فوضى واختناق على مستوى المصدر: من إعداد طالبة 2017. الطريق.

3- المخالفات العمرانية المسجلة بحي أول نوفمبر:

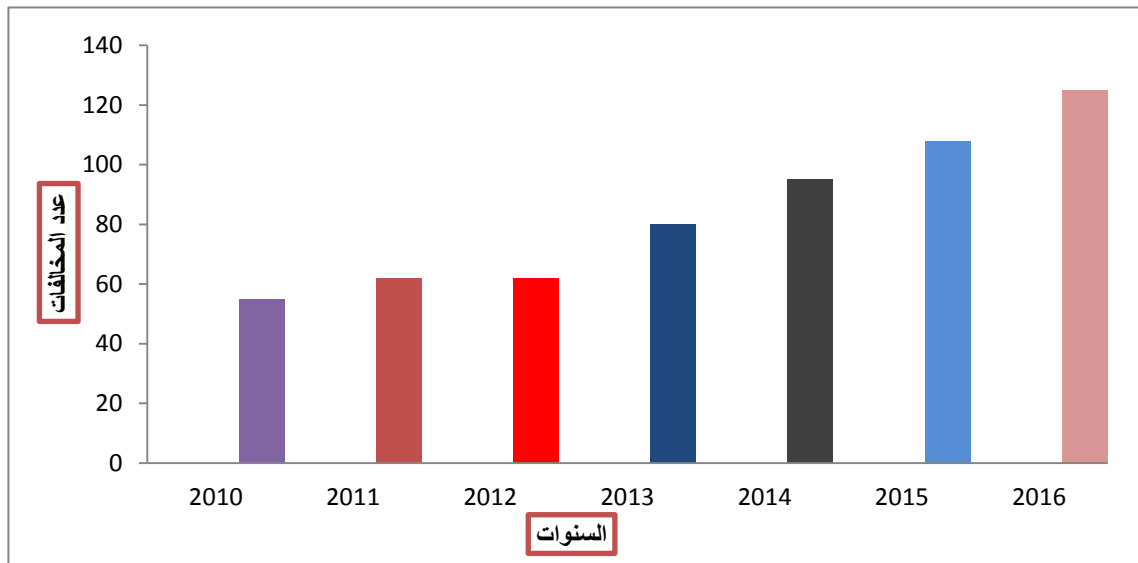
من خلال المعطيات التي تحصلنا عليها من قبل المصالح التقنية لمدينة البيض، تمكنا من تصنيف المخالفات العمرانية المسجلة في الفترة ما بين 2011 إلى 2016 والجدول التالي يوضح ذلك:

الجدول رقم (09): عدد المخالفات العمرانية المسجلة

السنة	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
عدد المخالفات	55	62	62	80	95	108	125

المصدر: شرطة العمران لمدينة البيض

منحنى بياني رقم (01): المخالفات العمرانية الموجودة



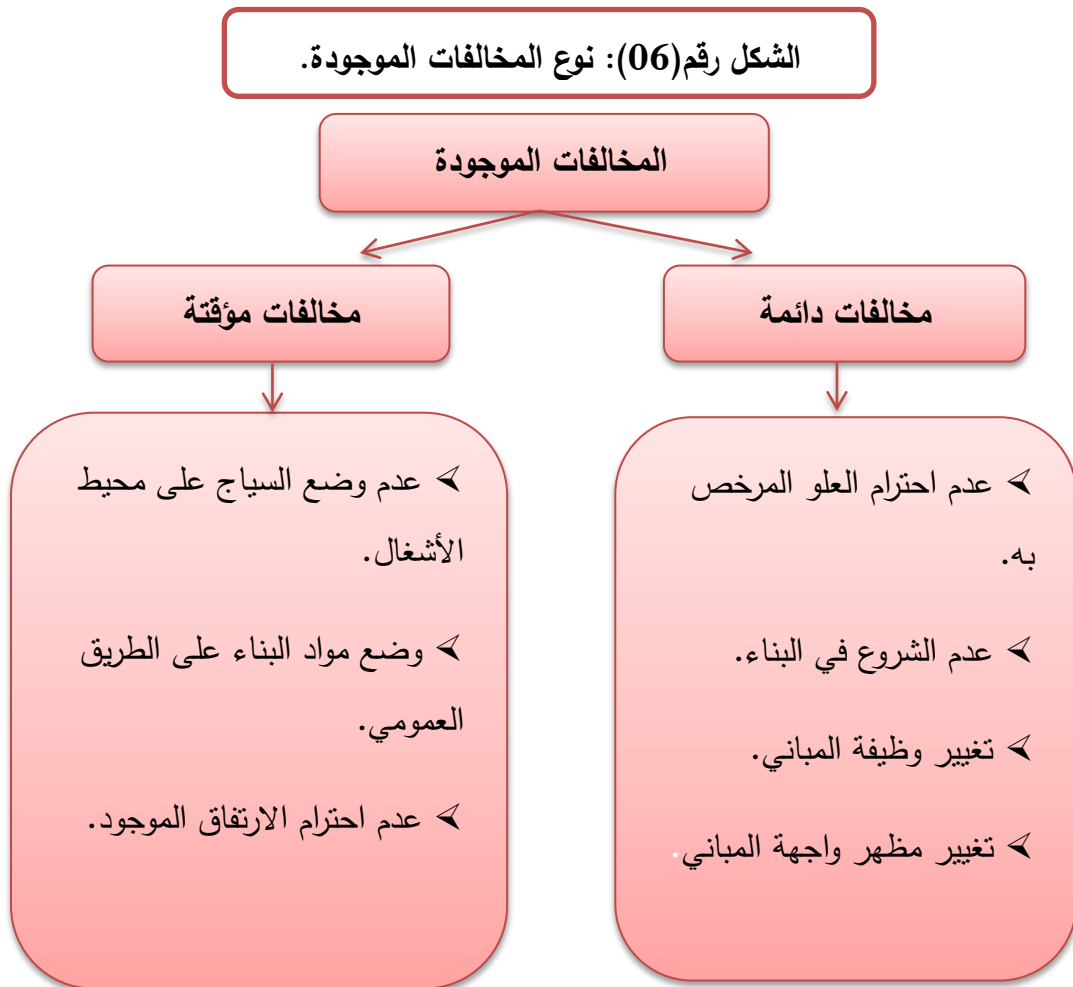
المصدر: من إعداد الطالبة 2017

من خلال المنحنى البياني نلاحظ أن عدد المخالفات العمرانية في تزايد من سنة لأخرى، حيث قدرت ب: 587 مخالفة ويمكن تفسير هذا بنقص الرقابة للجهات المختصة وكذا عدم تقيد أصحاب البناء بالشروط والمخططات في ملف رخصة البناء وأيضا الإخلال بالنصوص القانونية المعمول بها.

من خلال المخطط نلاحظ أن الحي يحوي جل المخالفات العمرانية مما أدى إلى فقدان الطابع الأصلي للحي لاسيما التي تمس بالمظهر العمراني (عدم احترام العلو المسموح به، عدم إتمام البناء، تغيير وظيفة المباني، عدم احترام الواجهات العمرانية والمعمارية، بناء المساحة بدون ترك المجال غير المبني الذي يحدده معامل الأخذ بالأرض ضف إلى ذلك عدم التقيد بترك مرآب لركن السيارات) والتي بدورها تؤدي إلى تشويبه وإعطاء صورة سلبية للمظهر العمراني.

3-1- تصنيف أنواع المخالفات العمرانية الموجودة:

من خلال البحث الميداني والمعطيات التي تحصلنا عليها من قبل المصالح التقنية لبلدية البيض تمكنا من معرفة أنواع المخالفات السائدة، ويمكن تصنيفها لمخالفات دائمة وأخرى مؤقتة وهي كالتالي:



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

3-1-1/- عدم احترام العلو المرخص به: من أجل الحصول على التجانس العام في الإطار المبني وتوحيد خط السماء، وحدد العلو المرخص به قانونيا ب: ط+2 حسب دفتر الشروط وذلك لبلوغ نسيج عمراني منسجم يعطي منظرا جماليا للمدينة، ومن خلال المعاينة الميدانية تمكنا من معرفة مدى تجاوز البناءات للعلو المرخص له.

الصورة رقم (02 و 03): تجاوز العلو المرخص



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

3-1-2/- عدم الشروع في البناء: من خلال المعاينة التي قمنا بها للحي تبين أن بعض السكنات لم يشروع أصحابها بعد في الإنجاز، حيث أن القصد وراء هذا التأخير في البناء هو استغلال زيادة قيمة العقار والقيام ببيعها بأسعار مرتفعة وهذا ما يطلق عليه بالمضاربة العقارية وهذا حسب لقاء مع أحد صاحب البناء مصرحا أنه لم يقم ببيع مسكنه حتى انتظار ارتفاع قيمة العقار كما هو موضح في

الصورة رقم (04 و 05): عدم الشروع في البناء



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

3-1-3- عدم إتمام الأشغال في الآجال المحددة للبناء: نلاحظ أن هذه المخالفة هي السائدة مقارنة بالمخالفات الأخرى وذلك لأنها مخالفة واضحة للعيان وأيضاً سهلة الاكتشاف وهذا ما جعلها بارزة في أنحاء الحي، ويرجع هذا إلى تهاون المراقبين و أيضاً للحالة الاقتصادية للسكان والتي تجعلهم يتأخرون في إتمام سكناتهم في الوقت المحدد، وأيضاً وجدنا أن المستعمل يعجل في إنهاء أشغال الطابق الأرضي لاستعماله في غرض التجارة ويترك الطوابق الأخرى دون إتمامها، وهذا ما جعل المدينة عبارة عن ورشة أشغال دائمة ومفتوحة مما يفقدها طابعها الجمالي ويشوه صورتها.

الصورة رقم (06 و07): عدم إتمام الأشغال



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

3-1-4- تغيير وظيفة المباني: نلاحظ أن هناك ازدواجية في الوظيفة حيث تحول المسكن من وظيفة السكن إلى السكن + التجارة بحيث تستغل الطوابق الأرضية للمبنى للنشاط التجاري.

الصورة رقم (08 و09): تغيير وظيفة المباني



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

3-1-5/- تغيير مظهر واجهة المباني: اعتماد عناصر حديثة لتلبس الواجهات لاسيما في المثال الوارد في الصورة أسفله المتعلقة بالمركز التجاري بيدوا كعنصر دخيل على الطابع العمراني السائد انعكس سلبا على المظهر الأصلي المنسجم من خلال واجهات المباني التي تضيفي على الحي منظرا جميلا يعكس حقبة زمنية تميز العمارة و العمران للحي و المدينة.

الصورة رقم (10 و 11): تغيير في الواجهات



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

بالإضافة أنه هناك مخالفات تمس المظهر العمراني وهي مؤقتة أي موجودة في حالة الإنجاز فقط مما يؤدي إلى تشويبه وإعطاء نظرة سلبية للحي وهي كالتالي:

3-1-6/- عدم وضع السياج على محيط الأشغال: أثناء المعاينة لاحظنا جل المباني التي في طور الإنجاز لم يضع أصحابها حاجز الحماية الذي يفصل مكان العمل عن السكان الاخرين وهذا راجع إلى عدم احترام قوانين التعمير و غياب المراقبة ونقص الوعي لدى المواطنين.

صورة (12 و 13): عدم وضع السياج



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

3-1-7- وضع مواد البناء على الطريق العمومي: من خلال الخرجة الميدانية سجلنا مخالفة خاصة

بوضع مواد البناء (الرمل، الحصى...) على الطريق العمومي، مما ينتج عن ذلك إعاقة الحركة وتشويه

المنظر العام.

الصورة رقم (14 و 15): وضع مواد البناء على الطريق



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

3-1-8/ تشويه المنظر بأعمدة الكهرباء: يعد البناء قرب أعمدة الكهرباء وكذا قرب الطرق خطر على

السكان إلا أن السكان لم يعطوا الأهمية الكاملة للوضع القائم.

الصورة رقم (16): تشويه المنظر.



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

4- آثار وانعكاسات المخالفات العمرانية على الحي:



إضافة إلى انعكاساتها على الجانب العمراني و الجمالي المتمثل في:

◀ غياب الطابع المعماري في الحي و المتمثل في عدم توحيد تشكيل الواجبات و الإرتفاعات و توحيد

الألوان ومواد البناء.

◀ افتقاد بنايات الحي لهويتها وعدم ترجمتها للقيمة المعمارية التي تتميز بها المدينة خصوصا و أنها فترة عاشتها.

◀ سوء الإضاءة و التشميس والتهوية بسبب التفاوت في الارتفاعات.

◀ الخلط بين الوظائف و تحويل مآرب السيارات إلى محلات تجارية.

5/- مدى تطبيق العقوبات على المخالفين بالحي:

من خلال التقرب من المصالح المعنية والاطلاع على مختلف السندات اتضح لنا أن السبب الأول والرئيسي الذي أدى إلى تفاقم ظاهرة المخالفات العمرانية في الحي هو التراخي والتهاون من طرف السلطات المعنية بتنفيذ العقوبات على المخالفين حيث أنها لا تؤدي دورها بشكل كامل في هذا المجال فعدا المخالفات المسجلة لا يتم التدخل وتطبيق العقوبات على مقترفيها بشكل كلي.

6/- خطة (استراتيجية) الدولة للقضاء على المخالفات العمرانية:

نظرا لأهمية موضوع المخالفات العمرانية، حيث تعد هذه الظاهرة موضوع الساعة لازالت الدولة إلى حد اليوم تتخبط في محاولات بائسة لمعالجة و البحث عن حلول ناجعة لمجابهة هذه المعضلة، فقد تم سن ترسانة من القوانين و النصوص التشريعية يلتزم و يتقيد بها ملاك البناءات.

لعل الإجراء الأخير للوزير الأول فيما يخص تحويل البناءات المشيدة على عقارات تابعة للدولة إلى مرافق عمومية لا هدمها كما ينص عليه التشريع لدليل صارخ على غياب نظرة شاملة لمعالجة القضية، فمن جهة الإجراء يشكل تعد واضح عن القانون 08/15 و من جهة ثانية لا أثر لمدى توافق هذه البناءات و المظهر العام للحي أو النسيج الذي يحويها. (أنظر الملحق رقم(03،02).

وإذ قلنا أن الدولة تسعى إلى التحكم في هذه الظاهرة عن طريق تسوية وضعية البناءات المخالفة وإخضاعها قدر المستطاع لقواعد التعمير، فهل يتم هدم البناءات التي لا يمكن تسويتها أو لم يودع أصحابها ملف التسوية أو يقتصر الأمر على هدم الآثار المادية للأشغال أو الإضافات غير القانونية فقط فإن ذلك سيزيد حتما من تشويه المنظر العام للحى، إذ يصبح مشوها بعدما كانت مجرد بناية غير متناسقة.

7/- الإجراءات المتخذة للحد من هذه المخالفات:

بعد معرفة مختلف الإجراءات القانونية لتسوية البناءات المحددة في القانون 05/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وجدنا أن هذا القانون الجديد سيسمح للمواطنين بالعودة إلى منطق احترام قواعد ومعايير البناء فقط، وذلك على حساب الصورة والمظهر الجمالي لأحياء المدينة.

ومن خلال اتصالنا بخلية التسوية وجدنا أنه تم تسجيل نسبة كبيرة من السكان لا يعرفون القانون ولم يسمعوا به، مما أدى إلى تباطؤ في تطبيقه وهذا راجع إلى:

* عدم قيام السلطات المحلية بالتعريف الجيد بالقانون، بالإضافة إلى عدم وجود هيئة مختصة على مستوى البلدية تتكفل بشرح محتوى القانون (بمعنى غياب التحسيس و التوعية أو التواصل).

7-1/- دراسة مدى تطبيق قانون التسوية 15/08:

سعت السلطات المحلية للولاية بالحرص على تطبيق ومتابعة وتنفيذ النصوص القانونية لقانون التسوية، وتجسد ذلك بوضع تحت تصرف المواطنين مكتب مكلف باستقبال طلبات التسوية على مستوى مكتب التعمير للمصلحة التقنية للبلدية حيث سجلت 1103 ملف خلال الفترة الممتدة ما بين 2011 إلى غاية 2017.

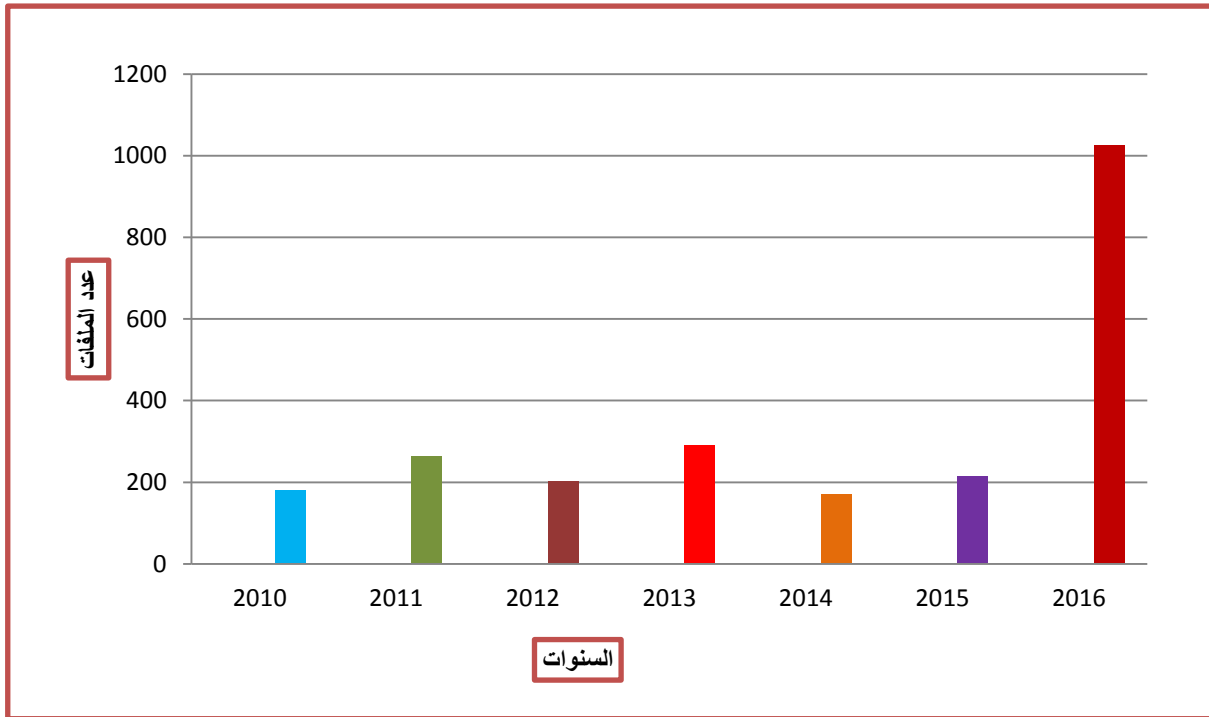
7-1-1- المرفقات المودعة:

جدول رقم (10): عدد المرفقات المودعة

السنة	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	المجموع
عدد المرفقات	181	262	201	289	169	213	1026	2341

المصدر: المصالح التقنية للبلدية البض 2017.

منحنى بياني رقم (02): عدد المرفقات المودعة.



المصدر: من إعداد الطلبة 2017.

التحليل:

- من خلال الجدول السابق نلاحظ أنه منذ سنة 2008 أي عام صدور قانون 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها إلى غاية مطلع عام 2011 لم يتم دراسة أي ملف بسبب عدم ظهور المراسيم المكتملة للقانون، كما أن التحسيس بالقانون كان شبه منعدم مما أدى إلى عدم إقبال المواطنين.

- نلاحظ أيضا منذ سنة 2011 إلى غاية نهاية المهلة الأولى التي حددها القانون وهي شهر أوت 2013 نلاحظ ارتفاع ملحوظ للراغبين في تسوية ومطابقة بناياتهم، ونلاحظ أيضا ارتفاع متذبذب (غير منتظم) بعد تمديد القانون لمدة 03 سنوات من 2013 إلى غاية 2016 وهذا لوعي المواطن بالعملية وتحسيسه بمختلف الوسائل.

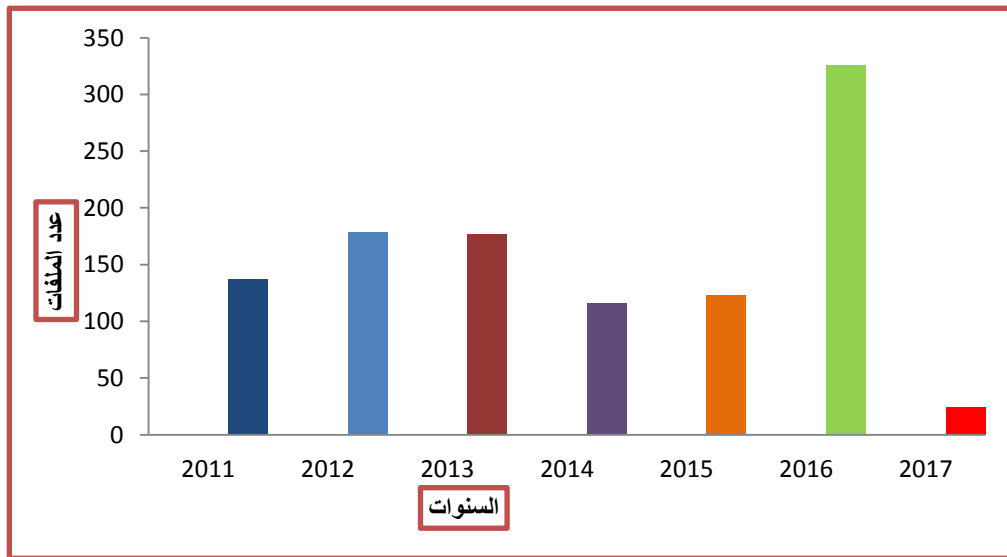
7-1-2- الملفات المقبولة:

جدول رقم (11): عدد الملفات المقبولة.

السنة	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
عدد الملفات	137	178	177	116	123	326	24

المصدر: المصالح التقنية للبلدية البيض 2017.

منحنى بياني رقم(03): عدد الملفات المقبولة.



المصدر: من إعداد الطالبة 2017.

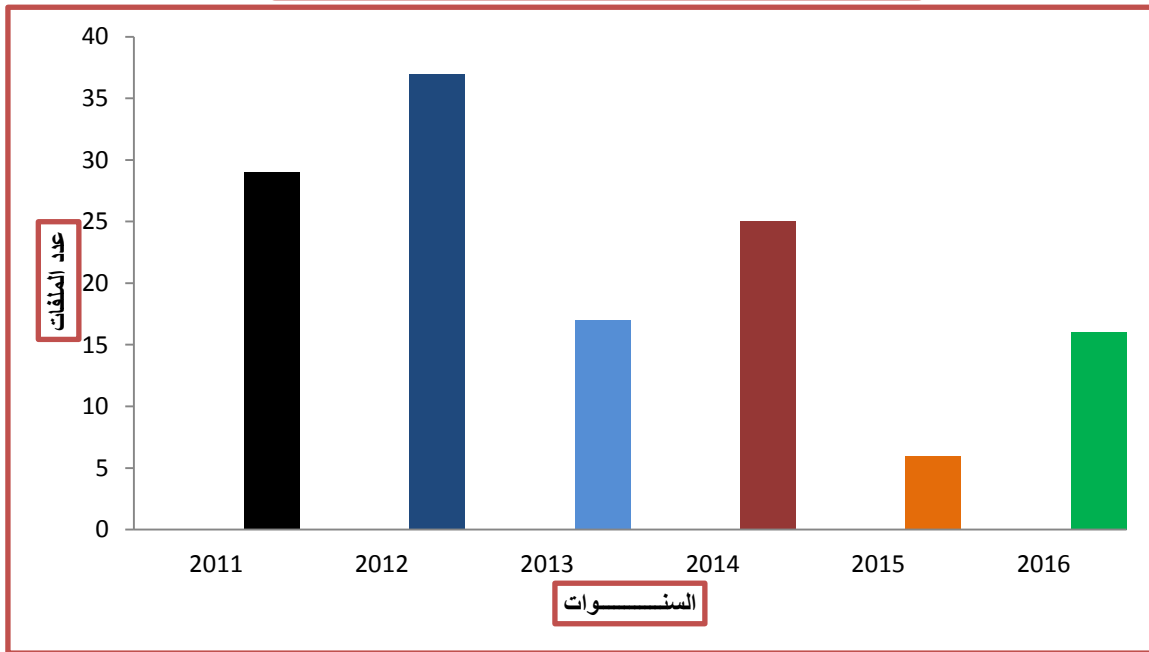
7-1-3- المرفوضات:

جدول رقم (12): عدد المرفوضات.

السنة	2011	2012	2013	2014	2015	2016
عدد المرفوضات	29	37	17	25	06	16

المصدر: المصالح التقنية للبلدية البض 2017.

منحنى بياني رقم (04): عدد المرفوضات.



المصدر: من إعداد الطالبة 2017.

من خلال المنحنى نلاحظ تفاوت في عدد المرفوضات وهذا راجع إلى الأسباب التالية:

- ◀ نقص سند الملكية.
- ◀ وجود واجهة خلفية غير قانونية.
- ◀ عدم ثبوت الملكية للتوسعة.
- ◀ الشرفة ملتصقة بعمود كهربائي (عدم احترام حق الارتفاق).

◀ العقار في الشيوخ (أرض ليس لها مالك واحد).

يضاف لذلك أنه لا يوجد ردع صارم للمحافظة على المظهر العام للحي ولا يراعي المخطط العام للحي، وأيضا عدم مراعاة دفتر الشروط وتطبيق ما جاء فيه من مواد خصوصا المواد (02، 03، 09، 10، 11، 12، 14، 15).

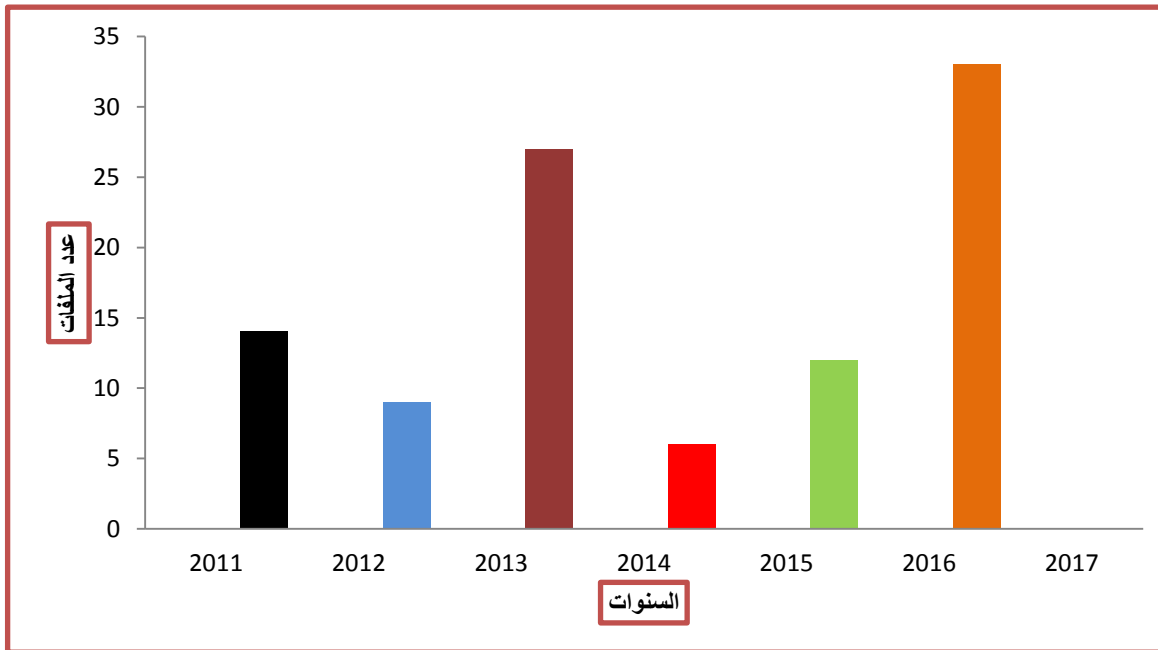
7-1-4- الملفات المؤجلة:

جدول رقم (13): عدد الملفات المؤجلة.

السنة	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
عدد الملفات	14	09	27	06	12	33	01

المصدر: المصالح التقنية للبلدية البض 2017.

منحنى بياني رقم (05): عدد الملفات المؤجلة.



المصدر: من إعداد الطالبة 2017.

- نلاحظ أن السبب الرئيسي وراء تأجيل هذه الملفات هو عدم دراستها فقط حسب رأي الجهات المختصة.

8- تحليل الفرضيات:

8-1- الفرضية الأولى:

استمرار انتشار المخالفات العمرانية قد يعود إلى قصور أو غياب في المراقبة.

التحليل:

قد أظهر الجانب التحليلي للحي أن معظم المخالفات العمرانية غير خاضعة للرقابة من قبل السلطات المعنية مما زاد في انتشارها وعدم مبالاة المواطن، بحيث أدت إلى تشويه المظهر العمراني للحي على وجه الخصوص والمدينة على العموم باعتبار أن الحي هو مركز المدينة.

8-2- الفرضية الثانية:

القانون 15/08 لا يحمل في طياته حل جذري لظاهرة المخالفات العمرانية (التقنين للفوضى).

التحليل:

من خلال الدراسة المفصلة لقانون 15/08 المتعلق بتحديد قواعد البناء وإتمام إنجازها ومدى تطبيقه نستطيع القول أن نجاح القانون أو فشله يرجع إلى نقص التوعية في بداية تطبيقه وأيضاً غياب المخطط الشامل، فمن غير المنطقي أن يكون المغزى من تطبيق القانون هو إتمام أشغال البناء.

خلاصة الفصل:

من المفترض أن القانون 08/15 جاء لتسوية أكبر قدر ممكن من البنايات غير المتممة و المخالفة لقواعد التعمير، إلا أنه خلق مشاكل كبيرة بداية من صعوبة تجسيده على أرض الواقع، فالوزارة المعنية أسندت متابعة تنفيذ القانون إلى مديريات التعمير والبناء على مستوى الولاية دون أن تتابع الوضعية الحقيقية لتطبيقه لذا فالنقص الذي كان مطروحا على مستوى مديريات التعمير بالنظر إلى المهام المنوطة بها لمنح رخص البناء التي قد تمتد إلى ثلاث سنوات أصبح مضاعفا، كونها اصطدمت بتنفيذ مضمون قانون 08/15 إلى جانب هذا فالعملية كانت تستدعي تجنيد عدد كبير من المهندسين المعماريين والمدنيين وكذا خبراء خواص ومكاتب دراسات خاصة للعمل الميداني لتسوية الوضعية لتبقى الهياكل المسخرة لتتبع العملية لا تكف بالنظر إلى الواقع الحقيقي للبنايات هذا من جهة، ومن جهة أخرى أعوان الرقابة يكتفون عند إحصاء المخالفات على الشكاوى المقدمة من طرف السكان عن كيفية استغلال بعض المالكين لملكيتهم العقارية التي تؤثر على الجوار وعلى المجال، دون القيام بجولات تفقدية دورية وإعداد محاضر المخالفات كلما شاهد اعوان الرقابة أي مخالفة عمرانية.

كما أن الإجراءات المطبقة في إعداد ملف التسوية المذكور سابقا تعتبر شاقة وتعجزية بالنسبة لأغلبية المواطنين كونها جد مكلفة مما يضطرهم إلى صرف النظر عنها تماما.

خاتمة عامة

- التذكير بالفرضية.

- التوصيات والاقتراحات.

المخالفات العمرانية موضوع جد حساس لازال يؤرق السلطات العمومية و القائمين على تسيير شؤون المجال العمراني على -حد سواء- بسبب المظاهر السلبية التي يخلفها، فبالإضافة للتشوهات التي تطبع المظهر العام لجل مدننا من جراء التدخلات العشوائية لملاك البناءات أو شاغليها فالمجال العمراني لا يمكن أن يؤدي الدور الذي صمم لأجله. يسود هذا الوضع على وجه الخصوص في النسيج العتيقة لكونها صممت في فترة -الحقبة الاستعمارية- معاييرها التخطيطية و التصميمية مختلفة عما عليه الحال اليوم، هذا من جهة ومن جهة ثانية فالحالة الفيزيائية للبناءات تستلزم تدخلات عمرانية تتراوح ما بين الترميم و التجديد، فغياب نظرة شاملة لاحتواء هذا الوضع وكذا القصور في المتابعة و المراقبة فتح المجال للمالكين للتدخل بكل حرية. تفاقم الوضع فرض على المشرع البحث عن اطر قانونية لاحتواء الوضع (وقف الظاهرة ثم محاولة إصلاح أضرارها) فصدرت ترسانة من القوانين و التشريعات في هذا المنحى، لعل أهمها القانون 08/15 المؤرخ في 2008/08/20 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والذي يفرض على أصحاب المباني تكملة بناياتهم ومطابقتها.

بالرغم من ثراء مواد و تفصيلاته إلا أنه يعاب على المشرع إهمال معالجة الظاهرة في إطار شامل للمحافظة على المظهر العام للنسيج العمراني على شاكلة ما ورد في دفتر الشروط. فالأوامر جاءت تعالج البناءات بصورة منعزلة عن النسيج الذي يحويه، على سبيل المثال غياب دفتر الشروط كسند قانوني للحفاظ على المجال المشيد و منظره أدى إلى تشويه المظهر العام وفوضى في تنظيم المجال العمراني، وهذا نتيجة لمخالفة أحكام قوانين البناء والتعمير الواردة في هذا الأخير. من هذا المنطلق كنا من اللزوم اعتماد مخطط مرجعي يستند له القائمون على تطبيق أحكام القانون 08/15 قبل الفصل في منح شهادة المطابقة و التسوية.

مدينة البيض على غرار المدن الجزائرية شهدت تفشي ظاهرة المخالفات العمرانية أو البناء المخالف لقواعد البناء و التعمير، و لأجل الوقوف على واقع تطبيق القانون و تأثيره اتخذنا من حي أول نوفمبر كنموذج للدراسة (نسيج قديم بمركز المدينة). من أبرز المخالفات المنتشرة، تجاوز أو عدم احترام كلا من COS و CES، وتغيير في الواجهات بصورة لا تراعي الطابع المعماري و العمراني للحي، إدراج الوظيفة التجارية في الطابق الأرضي لبعض البنايات...إلخ. تفشي هذه الأخيرة انعكست سلبا على تنظيم النسيج الحضري و مظهره العمراني.

أما ما يتعلق بمدى نجاح القانون أو فشله فيرجع لنقص التحسيس في بداية تطبيقه وكذا غياب المخطط المرجعي سالف الذكر، فمن غير المنطقي أن يكون المغزى من تطبيق القانون هو إتمام أشغال البناء و فق المعايير التقنية فقط بدون أدنى اهتمام لمراعاة الجانب الجمالي و المظهر أو المنظر العمراني، على ضوء هذا جاءت جل التوصيات تصب في هذا الاتجاه.

ولقد كتابة هذه الأسطر لازالت المخالفات تطبع المظهر العام للنسيج العمرانية لمدننا، فأضحت ورشة أشغال واسعة مفتوحة، نهاية الأشغال بها مؤجلة إلى حين.

في الأخير نطرح تساؤلا يبقى مجال البحث مفتوحا: هل صحيح يشكل القانون 08/15 تقنيا للفوضى؟

1- التذكير بالفرضيات:

◀ الفرضية الأولى: استمرار انتشار المخالفات قد يعود إلى قصور أو غياب في المراقبة .

◀ الفرضية الثانية: القانون 15/08 لا يحمل في طياته حل جذري لظاهرة المخالفات العمرانية (التقنين

للفوضى.

من خلال تناولنا للموضوع في الفصول السابقة و من خلال التحليل الميداني الذي أجريناه على مستوى المدينة والحي و كذلك المقابلة مع المديرية نستطيع القول ان الفرضيتين محقتين.

2- /- الاقتراحات والتوصيات:

من الناحية العملية فإن عملية التسوية غير كافية لتحسين مظهر الحي وهيكلته وهذا يستوجب القيام بعمليات أنجع تساهم في إعطاء روح وهوية للحي، يتجلى هذا من خلال اعتماد مخطط مرجعي يترجم دفتر شروط يتم التقيد به عند منح شهادة المطابقة سواء تعلق الأمر بالبنائيات المشيدة وفق رخصة بناء أو بدونها، كما يجب على هذا المخطط أن يكون مرنا يستوعب التغيرات أو التطورات المحتملة. فيما يلي تفصيل لأهم النقاط التي يحتويها هذا المخطط (ضمن دفتر شروط مرجعي):

◀ دفتر الشروط هو أداة أساسية الذي من خلاله نحافظ على المظهر العام والمنسجم والمتناسق للمنظر العمراني سواء تعلق الأمر بالحي أو المدينة.

◀ لتمنح شهادة المطابقة في حالة البنائيات التي لا تستجيب لمعايير التعمير خاصة COS و CES.

◀ قيمتي COS و CES يجب أن تكون ضمن مجال لضمان مرونة في المخطط العام تتراوح ما بين 1.8-2.

◀ العلو المسموح به يربط بـ COS.

◀ جل المخالفات العمرانية هي في الحقيقة عدم التقيد بما ورد في دفتر الشروط من جهة، ومن جهة أخرى فإنه في حد ذاته غير مرن.

- التدخل على الإطار المبنى:

◀ تحسين مظهر البنائيات والحصول على حي منسجم من خلال:

◀ وضع بنائيات ذات ارتفاع مسموح به (ما بين طابق وط+2).

◀ احترام إنجاز السياج وفق مقاييس (1.6- 2.4).

◀ احترام المحاذاة (العلاقة بين البناية وحدود الطريق).

- ◀ تعديل الواجهات يتم وفق مخطط عام يحترم فيه الطابع المعماري المميز للحي وينعكس هذا على المظهر الخارجي لخلق نسيج منسجم.
- ◀ اعتماد و برمجة النشاطات التجارية يتم بعد دراسة مسبقة لتأثيرها على أداء المجال العمراني.
- ◀ إكمال الإنجاز لجميع البنايات وذلك للتخلص من الورشات المفتوحة والمشوهة للمنظر العام.
- ◀ في حالة البنايات غير متممة يتم التقيد بالتشريع الوارد في القانون 08/15 لاسيما المادة 15.
- ◀ التشديد على الرقابة الدورية من طرف شرطة العمران للقضاء على المخالفات المؤقتة المتعلقة ب: التعدي على الرصيف، وضع مواد البناء أثناء عمليات الإنجاز، وضع سياج...إلخ،
- ◀ الحرص على تطبيق ما جاء في دفتر الشروط الخاص ومراقبة عملية البناء بالنسبة للبنايات غير المكتملة وغير المنجزة، مع تحديد نوعية مواد البناء اللازمة.

المراجع

المراجع

الكتب: باللغة العربية:

- ابراهيم أبا الخليل، الخصوصية في العمارة العربية - سوريا - دار المحافظة الوسطى، 1990 ص 48-51.

- خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة دار الهدى عين ميله 2005 ص 09.

الكتب: باللغة الفرنسية:

Maouia Saidouni: Eléments d'introduction à l'urbanisme, Casbah, Alger 2000,

P250.

قواميس:

- قاموس العمران، الطبعة الثانية جويلية 1996 ص 240.

مذكرة: باللغة العربية:

- الزاوي عبد القادر، بولافة محمد - مذكرة إشكالية المخالفات العمرانية في ظل إنجاز السكن الفردي

دراسة بعض النماذج لمدينة باتنة- ص 04.

- زغيمن سفيان، مريمش ابراهيم - مذكرة المخالفات العمرانية وتأثيرها على المجال الحضري في مدينة

ميله- ص 10.

- مرواني رحمة، خلاف أسماء - مذكرة آثار المخالفات العمرانية على المظهر العمراني والتحويلات

والرهانات حالة التحصيصات بالصوف- ص 02.

رسائل ماجستير:

- منار حسني عبد الصبور، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، قسم الهندسة الإنشائية، 2001.

محاضرة:

- الأستاذ الشريف بحماوي، محاضرة (معهد الحقوق والعلوم السياسية) المركز الجامعي تمنراست-
الجزائر-2014.

المقالات:

- نور الدين موسى وزير السكن والعمران، مقالة رسالة السكن، العدد 01، جريدة الشروق، جانفي
2011.

- مقالة والي ولاية تونس العدد 23-الشروق-. نوفمبر 2013

القوانين:

- القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير وحسب المرسوم التنفيذي رقم
94/07 المؤرخ في 15 ماي 1994، الجريدة الرسمية رقم 52.

- القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، حسب الجريدة الرسمية.

- القانون رقم 106 المؤرخ في 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدل بالقانون رقم 101
المؤرخ 1996، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، القاهرة، 1999.

- القانون رقم 119 المؤرخ في 2008، بشأن البناء في القاهرة -الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية-
2008.

- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 والمتعلق بتحديد
قواعد مطابقة البناءات.

- المادة 01 من قانون 08/15.

- المادة 03 من قانون 08/15

الوثائق:

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 2008.

شبكة الانترنت:

- el bayadh .gov.dz الموقع الرسمي لولاية البيض.

المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 91/175 حسب الجريدة الرسمية.

- المرسوم التنفيذي رقم 94/07 المؤرخ في المؤرخ في 15 ماي 1994.

الإدارات:

مديرية السياحة لولاية البيض.

الملاحق



**قوانين رقم 08 - 15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429
الموافق 30 يوليو سنة 2008، بحمد قواعد مطابقة
البنليات وإتمام إنجازها.**

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لا سيما المواد 119 و120 و122 و
126 و127 منه،

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

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

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

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

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

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

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17
ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987
والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الزراعية
الثابتة للأملك الوطنية وتعميد حقوق المشجعين
وواجباتهم،

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

- وبمقتضى القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تفسير إجراء لمباينة حق الملكية المقارية وتسليم سندات الملكية من طريق تطبيق مفاري.

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

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

- وبعد رأي مجلس الدولة.

- وبعد مصادقة البرلمان.

يصدر القانون الآتي نصه :

المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تصديق قواعد مطابقة البناء وإنجازها.

ويهدف منصوص، إلى ما يأتي :

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء،

- تطبيق مطابقة البناء المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون،

- تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناء،

- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانضمام.

- تأسيس تدابير ودية في مجال عدم احترام أجل البناء وقواعد التعمير.

التفصيل الأول

احكام عامة

القسم الأول

تعريف

المادة 2 : يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

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

تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات المعمورة في إطار تعريف هذه المادة.

التفصيل : كل استعمال أو استغلال لبناء طبقا للوجهة المخصصة لها.

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

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه المفاري، المدل، والتعم.

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

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملات الوطنية، المدل، والتعم.

- وبمقتضى القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يعقد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل النعمة العمومية، المدل، والتعم.

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المدل.

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

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

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 22 ذي الحجة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتعميره.

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

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بعملية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

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

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

يمنع أيضا تشييد كل بناية هي أي تجزئة غير مرخصة.

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

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

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

تحدد كينيفيات تطبيق هذه المادة من طريق التنظيم.

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

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

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

المادة 7 : يحد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتطبيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب الشوارع أو كل متدخل مؤهل انطلا الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

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

المادة 9 : يشهد تطبيق مطابقة البنايات من طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام المقتضيات رقم 90-99 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، ونصوصه التطبيقية.

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

الاستغلال : ممارسة نشاط تجاري أو خدمي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالمنامة التقليدية.

إتمام إنجاز البناية : الإتمام الشامل للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.

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

إطار المبني : مجموعة بنايات ومساحات خارجية موحدة، منتظمة طبقا لأحكام نوات التعمير.

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

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

مجموعة سكنية : تشكل مجموعة من السكنات والبنايات الفردية أو الجماعية التي تحتل للسكن، وشيبت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة هي أن واحد أو بصلة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية.

شبكات : طرق السيارات وطرق الراجلين وملمعاتها وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إمداد الغاز وقنوات التطهير وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنايات.

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

المساحة المبنية : مساحة الأرض المبنية تختلف إليها مسالك الدخول ومساحات التجمية الخارجية.

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

القسم الثاني مبادئ عامة

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

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتقاقات ويمتد البناء عليها.

- البنايات الشواحدة بمنطقة امتدادية بالواقع والمناطق الضيقة المنصوص عليها في التشريع المعلق بمناطق التوسع السياحي والواقع والمعالج الترابية والآثرية، وبعمالية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتقاقات المرتبطة بها.

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

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

- البنايات التي تكون مائلا لتشييد بنايات ذات منقمة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.

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

تقع أعباء عملية الهدم على حائق الخالف.

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

- الطبيعة القانونية للمواد الحثاري
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء،
- تخصيصها أو استعمالها،
- مواقع تواجد البناء وربطه بالبنى التحتية.

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

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

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

في هذه الحالة، يمكن أن تعلم شهادة المطابقة حسب الصفة المنجزة.

تحدد كيهيات تطبيق هذه المادة من طريق التنظيم.

المادة 12 : يعتبر المظهر الجمالي للإطار البني من مصالح العام. ولهذا الغرض، يستلزم المراقبة عليه وترقيته.

تحدد كيهيات تطبيق هذه المادة من طريق التنظيم.

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

الفصل الثاني

تحقيق مطابقة البنايات

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

القسم الأول

تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

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

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،

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

- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،

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

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

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

- اسم و لقب المالك أو المالك أو المالك أو اسم الشركة لصاحب المشروع،

- طلب تطبيق مطابقة البنائية أو رخصة إنعام الإنجاز،

- عنوان البنائية وحالة تقدم الأشغال بها،

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

- الطبيعة القانونية للوحاء المطاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء،

- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، منذ الافتتاح،

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

يعدد محتوي الملف المرفق بالتصريح من طريق التنظيم.

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

يمنح وحمل استلام للمصرح.

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

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

تعدد كميقيات تطبيق هذه المادة من طريق التنظيم.

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

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجميع الواجبات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، التي تمدد فائحتها من طريق التنظيم، وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المثلل في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

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

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

القسم الثاني

كميقيات تطبيق مطابقة البنائيات

المادة 23 : يجب على ملاك البنائيات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل مستدخل مؤهل أن يتحصروا بنائياتهم ضمن الشروط والأجال المحددة في هذا القانون.

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

المادة 24 : تخضع البنائيات المذكورة في المواد 19 و20 و21 و22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

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

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

تعدت طائفة المحفوبات المنصوص عليها في هذا القانون، يمنع استئناف الأشغال قبل تطبيق مطابقة البنائية.

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

تعدد كميقيات تطبيق أحكام هذه المادة من طريق التنظيم.

المادة 29 : يفيتم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنائيات غير المتصمة في مفهوم المادتين 19 و22 أعلاه، وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها.

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

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

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

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

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

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

توضع أحكام هذه المادة من طريق التنظيم.

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

- التصريح كما تقدم به المصروح.
- الراي الملل لمصالح التعمير البلدية.
- الراي الملل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.
- راي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

يجب أن يعمل الملل ولما ترتيبيا تبرر فهرست في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

المادة 31 : يودع الملل لدى الامانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 أثناء، في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

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

تمدد تشكيلها هذه اللجنة وسيرها من طريق التنظيم.

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

لجنة الدائرة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالفرة التي تقررها.

يمكن لجنة الدائرة في إطار مهامها أن تستعين بأي شخص طبيعي أو منموي يساعدها في إطار أعمالها.

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

المادة 35 : عندما يكون مللك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مللك الوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المنعي، قصد إمداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة، وفقا لأحكام المواد 20 و21 و22 أعلاه.

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

المادة 36 : عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء عائزا وشيطة إدارية سلعت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة تون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للمطار.

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

بعد تسوية وهمية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية متصمة في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المللك أو صاحب المشروع أن يودع ملقا للمسؤول على شهادة المطابقة.

الضاربة المقبول، على قطعة أرض تابعة للأمولاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و37 أعلاه، تسوية وضمية الوعاء الحظاري من طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

يشتم هذا التنازل بسمو القيمة التجارية للملك، المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأمولاك الدولة.

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

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

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

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

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

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

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

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

المادة 44: في حالة الموافقة القيدة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تطبيق المطابقة للمعرج، ويطلب منه رفع التعهيلات الصادرة من لجنة الدائرة في أجل يعده له.

بعد تسوية وضمية الوعاء الحظاري، وإذا كانت البناية غير تامة الإيجاز في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للمصنوع على رخصة إتمام الإيجاز.

المادة 37: لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأمولاك الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتصريح والتنظيم المعمول بهما، موضوع تطبيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و36 أعلاه.

المادة 38: في إطار أحكام المادة 37 أعلاه، تأسر لجنة الدائرة بتطبيق حظاري لتعميد وضمية قطعة الأرض في مفهوم المادة 18 أعلاه.

على إثر الشطب الذي تجريه المصالح المكلفة بأمولاك الدولة، تقوم لجنة الدائرة بإخطار حسب الحالة :

- إما الوالي من أجل تسوية وضمية شطب الأرض من طريق تسليم عقد، طبقا للتصريح والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة، يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإيجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص،

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

المادة 39: لا يمكن تطبيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مطالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية الضاربة المقبول على قطعة أرض تابعة لمستثمر فلاحية عمومية أو خاصة.

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

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

المادة 40: إذا شيدت البناية المتصمة أو غير المتصمة مطالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية

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

يسجل تاريخ سحب الرخصة على مفد التسمير الموافق عليه.

المادة 54 : تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التصوية، أو رخصة إتمام الإنجاز بربط البناية بصلة مؤلفة بشبكات الانتفاع العمومية المقفلة المذكورة في وثيقة التسمير، طبقا لأحكام المادة 30 أعلاه.

يودع طلب الربط لدى المصالح والهيئات المؤهلة.

في هذا الإطار، يمنع الربط المصالح لأحكام هذه المادة.

المادة 55 : تمده شروط وكتيبات تنفيذ أحكام هذا القسم، مند الانتضاء، من طريق التنظيم.

القسم الثالث

كتيبات استئناف إتمام أعمال الإنجاز

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

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

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

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

المادة 58 : يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز، القيام شخصيا أو من طريق الأمان المذكورين في المادة 27 أعلاه، بالمرافقة التي يعلم بها المعني أو القبايلية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتسيدها.

المادة 59 : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يعاقد على التغطية الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات والحمس والردوم ونقلها إلى القرعة العمومية مند إتمام إنجاز البناية.

وفي حالة رفع التصفقات الصادرة من لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

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

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

المادة 46 : يمكن المصروح أن يودع طلبا مكتوبا لدى لجنة الطمن المنشأة بموجب المادة 47 أعلاه، في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض.

المادة 47 : تشكل لجنة للطمن تكلف بالبيت في طلبات الطمن، يرأسها الوالي المختص إقليميا.

تمده تشكيلة لجنة الطمن وسيرها من طريق التنظيم.

المادة 48 : يودع الطمن مرفقا بتبويرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطمن.

يعلم وحل استلام طالب الطمن.

المادة 49 : تلزم لجنة الطمن بالبيت في الطمن المروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الإيداع.

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

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

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

المادة 52 : تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر التالي لتبليغ قرار لجنة الطمن الراهية.

يتمتع عليه كذلك، حفظ الجوار من جميع أشكال التلوث والأذى.

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

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

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

يمنح كل ربط يتم خارج أحكام الفقرة الأولى أعلاه.

تحدد أصناف الطرقات وشبكات الانتفاع وكيفية التكاليف بها من طريق التنظيم.

الفصل الثالث

أحكام جزائية

القسم الأول

محاينة المخالفات

المادة 62 : علاوة على الضوابط وأحوال الشرطة القضائية والمستطد من النصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يؤهل الأعيان المذكورون في المادة 68 أعلاه، للبحث ومحاينة المخالفات لأحكام هذا القانون.

يؤهل هؤلاء الأعيان أيضا :

- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائيات،

- للقيام بالتحقق والتفتيشات،

- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها،

- لخلق الورشات غير القانونية.

المادة 63 : تتم المرافعة والتعقيب في إطار أحكام المادة 62 أعلاه، وفق وثيقة الزيارة التي تمتد من طرف :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعيان البلدية،

- مدير التعمير والبناء، بالنسبة للمفتشين والأعيان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة الكلفة بالتعمير.

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

المادة 65 : يتم تعريب معضد من المخالفة المحاينة بدون فيه العمون المؤهل قانونا وفنائع المخالفة والتصاريحات التي تلقاها.

المادة 66 : يودع المعضد من طرف العمون المكلف بالمحاينة ومركب المخالفة.

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

يرسل المعضد خلال اثني وسبعين (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة.

تُرسل نسخة من المعضد، حسب الحالة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المفتحين إقليميا في أجل لا يتجاوز سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ محاينة المخالفة.

المادة 67 : يمكن أن يستعين أعيان الدولة والبلديات المذكورون في المادة 62 أعلاه، في حالة مرهقة مهامهم، بالشرطة العمومية لإيقاف الأعمال و/أو خلق الورشات.

المادة 68 : تنشأ لدى مصالح الدولة الكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعيان مكلفين بالتابعة والتعربي حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنائيات كما هي مرفوعة في هذا القانون.

تحدد كيفية تطبيق هذه المادة من طريق التنظيم.

المادة 69 : تيسر الدولة والجماعات الإقليمية جميع الوسائل لتسهيل عمل الأعيان المؤهلين والحفاظ على كرامتهم.

المادة 70 : في إطار ترقية مهامهم، يمنح للأعيان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم، حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المفتحين إقليميا، ويلزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة المرافعة.

يسمى هذا التكليف المهني في حالة توقف الأعيان من العمل.

تحدد كيفية تطبيق هذه المادة من طريق التنظيم.

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

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

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

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

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

المادة 80 : يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتعمد إشغال الإيجاز في الأجل المحدد في رخصة إشغال الإيجاز، إلى تسديد غرامة من مئتين الف دينار (200.000 دج) إلى خمسين الف دينار (50.000 دج).

المادة 81 : يعاقب بغرامة من خمسة الف دينار (5.000 دج) إلى مئتين الف دينار (200.000 دج)، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.

المادة 82 : يعاقب بغرامة من مئتين الف دينار (200.000 دج) إلى خمسين الف دينار (50.000 دج)، كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.

يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإغلاق الأماكن فوراً.

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

المادة 83 : يعاقب بغرامة من مائة الف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة الف دينار (300.000 دج) كل من لا يصدرج ببناية غير متعمدة أو تشغلت تطبيق المطابقة في مفهوم هذا القانون.

وفي حالة عدم امتثال الخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على حائق الخالف.

المادة 71 : تدمي الدولة الاموان المؤهلين، في إطار تادية مهمتهم، من كل ضغط أو تدخل أيًا كان شكله من شأنه أن يضر بتادية مهامهم أو يعس سلامتهم.

المادة 72 : لا يؤهل الاموان المذكورون أعلاه بغرامة مبالغ التجهيزات أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكاً لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة.

المادة 73 : يجب أن توافق بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المحلي، الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجهيزات أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجهيزات، فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام منظمات التعمير المعمارية المعمول.

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

إذا لم يعتدل الخالف، يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بإشغال الهدم، ويتحمل الخالف المصاريف.

لا يحق توقيع الورشة، وهدم البنايات، وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، الخالف من المتابعة القضائية.

القسم الثاني العقوبات

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

وفي حالة الموت، تضاعف العقوبة.

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

وفي حالة الموت، تضاعف الغرامة.

المادة 76 : تطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و75 أعلاه، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تصيبت هي الخالفة.

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

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

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

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

الفصل الرابع

أحكام عقابية

المادة 93 : تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير، بطاقية وطنية تسجل فيها عقود التعمير المسجلة تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، الممثل والمتعم، والمذكور أعلاه وأحكام هذا القانون، وكذا المبالغ المتلفة بها.

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

تحدد كينيفيات تطبيق هذه المادة من طريق التنظيم.

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

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

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

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

سيد العزيز بوتفليقة

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

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

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

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

المادة 87 : يعاقب بغرامة من خمسين الف دينار (50.000 دج) إلى مائة الف دينار (100.000 دج)، كل مصروح تمت تصويبه وضميمته، ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء، على سبيل التصوية في الأجل المحدد.

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

تطبق نفس العقوبة التصويبه عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المظاول الذي أنجز أشغال الربط أو مون المؤسسة الذي يخص بذلك.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمظالم بإعادة الأسكن إلى حالتها الأصلية ويشتمل هذا الأخير المساريف.

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

وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

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

الإجراء يخص المشاريع المنجزة على عقارات الدولة والأراضي الفلاحية

تأميم البنايات "غير القانونية" بدل هدمها!

5



الإجراء يخضع المشاريع المنجزة على عقارات الدولة والأراضي الفلاحية

تأميم البنايات "غير القانونية" بدل هدمها

تحويل الهياكل "المشوهة" إلى مستشفيات وعيادات ومرافق عمومية

سعيد باتول

الحالات التي تصادفها مصالحه بخصوص البنايات غير القانونية والعمل على تأميمها وتحويل ملكيتها إلى السلطات العمومية عوض اللجوء للهدم التي تتسبب في الغالب في تكبير خزانة الدولة أموال طائلة، باعتبار أن الهدم لا معنى له، مادام أن الأرضية ستكون مصدرا لتشويه المنظر العمراني، في وقت يمكن استغلال تلك البنايات كمرهق عمومي يخفف من الأعباء المالية على خزانة الدولة. وسيشمل قرار تأميم وإعادة ترميم العقارات وبنايات منجزة بطريقة غير قانونية عبر 48 ولاية، حيث ألزمت الحكومة الولاية بضرورة تفضي عمليات الهدم في حال اكتشاف حالات من هذا القبيل، ومحاولة استرجاع أكبر قدر ممكن منها، وعدم اللجوء إلى خيار الهدم إلا في الحالات الضرورية. وعلى أثر ذلك، قررت مصالح ولاية الجزائر ترميم البنايات غير القانونية التي تم إنجازها من قبل الخواص، والتي كانت مخصصة لتجسيد مشروع فندق ببلدية الشراكة والشروع في تهيئتها وتسوية وضعيتها وهي القضية التي أنت إلى متابعة مسؤولين محليين وصاحب المشروع قضائيا بتهمة الاعتداء على أرض فلاحية قصد تحويلها إلى عيادة طبية متخصصة في معالجة المحروقين في ظل النقص الكبير الذي تشهده العاصمة.

قررت الحكومة تأميم كافة البنايات التي تم إنجازها من طرف خواص أو ما يعرف بـ "مافيا العقارات وأراضي الدولة أو أراضي فلاحية بطرق "غير قانونية"، بدل هدمها، وتحويلها إلى مرافق عمومية توضع تحت البلديات أو المديرية التنفيذية لاستغلالها كعيادات أو مراكز صحية أو مكتبات أو غير ذلك حسب احتياجات كل بلدية.

وقالت مصادر مطلعة له الشروق، أن الوزير الأول عبد المالك سلال، وافق على مقترح تقدمت به مصالح ولاية الجزائر، ينتظر تعميمه على مختلف الولايات، من أجل تأميم واسترجاع كافة البنايات التي تم إنجازها من طرف بعض الخواص، من دون رخصة بناء وعلى أراض تابعة للدولة وأخرى فلاحية، قصد تسوية وضعيتها وجعل ملكيتها لفائدة البلديات قصد تحويلها إلى مرهق عمومي يتم استغلاله في إطار المنفعة العمومية حسب الاحتياجات في كل منطقة حيث سيتم توسيع التجربة لتشمل ولايات أخرى بعد العاصمة.

وحسب المصادر، فإن المقترح افتك موافقة الوزير الأول، بعد ما منح الضوء الأخضر للوالي عبد القادر زوخ بحرية التصرف مع

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

