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

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

جامـــــعة محمد بوضياف بالمسيـــــلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : تسيير المدينة
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: تسيير المدينة

مـــــــذكرة تخرج مكملة لنيل
شهـــــــادة ماستر أكاديمي

العـــــنوان

البناء الغير مكتمل وأثره على صورة المدينة

ـ دراسة حالة السكنات الفردية (حي لعماير بالمسيلة) ـ

إعداد الطالبة
غلاب لويزة

إشراف الدكتور
فلوسية لحسن

السنة الجامعية: 2016/2015

شكر وعرفان

لله الحمد والشكر كله, أن وفقني لإنجاز هذا العمل

وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه

أجمعين, ومن منطلق قوله صلى الله عليه وسلم: "من

لم يشكر الناس لم يشكر الله عز وجل".

تقدم بجزيل الشكر ووافر الإمتنان إلى أستاذ الفاضل

الدكتور "**فلوسية لحسن**" الذي تقبل مشكور الإشراف

على هذه الرسالة, ووجهني لإختيار هذا الموضوع

وشجعني على البحث فيه وبتوجيهاته السديدة القيمة

ورحابة صدره وطول صبر أثناء فترة البحث تم إنجاز

هذا العمل فله مني فائق الإحترام والتقدير.

أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل الأساتذة بمعهد تسيير

التقنيات الحضرية وإلى كل من لم يبخل علي

بالنصائح والتوجيهات من قريب أو بعيد وبالأخص

كل طاقم مكتبة "حسين لخدمات الإعلام الآلي"

لويزة

الإهداء

التي ربتني على طلب العلم وغرسة في روحي المعاني الطيبة

ورسمة على وجهي الإرادة وجعلت لي في قلبها قصور لأنعم بالحنان

أمي حفظك الله لنا.

إلى الذي رباني على التقدم نحو النجاح ورسم لي نقاط العبور وناضل

من أجلي وتعب على راحتي

أبـي

وأطلب من الله عز وجل أن يحفظه ويرعاه.

وإلى من حملت معي مشاعرهم بقلبي, أعزاء الروح ورفقاء دربي

خالتي أختي وأخواتي وزوجة أخي.

لويزة

الفهرس

كلمة شكر

الفهارس

مقدمة

الفصل التمهيدي: مدخل عام

I- الإشكالية 4

II- الفرضيات 5

III- أهداف الدراسة 5

IV- أسباب اختيار الموضوع.....5

V- منهجية وتقنيات البحث 5

VII- تحديد المفاهيم الأساسية 7

الفصل الأول: سياسة البناء في الجزائر

مقدمة 14

I- عملية البناء في التشريع الجزائري.....15

I-1- تعريف البناء في التشريع الجزائري 15

II- التنظيم القانوني لعملية البناء 16

II-1- مرحلة التوازن الجهوي بين 1962 إلى غاية 1978.....17

II-2 مرحلة من 1978 إلى 1990 18

II-3- المرحلة من (1990 إلى غاية 2016).....20

II-3-1- المرحلة الأولى (1990-2004) 20

II-3-2- المرحلة الثانية (2004-2016).....21

III- أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في البناء والتعمير 22

III-1- قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 22

III-2- القانون 04-05 المؤرخ في 14 14-08-2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير 23

III-3- القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها 23

IV- تنظيم البناء في إطار أدوات التهيئة والتعمير.....23
IV-1- مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU 23
IV-2- مخطط شغل الأراضي ""Pos.....25
V- أهم الهيئات المتدخلة في تنظيم عملية البناء 27
V-1- البلدية 27
V-2- الوكالة العقارية.....28
V-3- شرطة العمران 29
V-4- الوكالة الوطنية للتعمير.....29
VI- تنظيم البناء في إطار الرخص والشهادات العمرانية.....30
VI-1- رخصة البناء.....30
VI-2- رخصة التجزئة.....31
VI-3- رخصة الهدم.....32
VI-4- شهادة التعمير 33
VI-5- شهادة التقسيم.....34
VI-6- مفهوم شهادة المطابقة.....35
خلاصة 38
الفصل الثاني: مطابقة البنايات وفق القانون 15/08
مقدمة 40
I- القانون 15/08 41
I-1- تعريف القانون 08-15 41
II- مفهوم مطابقة البنايات 41
II-1- تعريف المطابقة لبنايات 41
II-2- مجال تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.....42
II-2-1- البنايات المعنية بالتسوية وفقا للقانون 15./08.....42
II-2-2- البنايات غير المعنية بالتسوية وفق للقانون15/08 42
II-3- إجراءات تحقيق مطابقة البنايات 42
II-3-1- تنفيذ تصريح بمطابقة البنايات.....43
II-3-2- التصريح بالمطابقة.....43

II-3-3- التعريف بالمصرح 43
II-3-4- التعريف بالبناية محل المطابقة 43
II-3-5- تحديد وثيقة تحقيق مطابقة المطلوبة.....44
III- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة 45
III-1- بالنسبة للبنايات الغير المتممة ومطابقة لرخصة البناء المسلمة 45
III-2- بالنسبة للبناية الغير متممة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة 45
III-3- بالنسبة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة 46
III-4- بالنسبة لبناية غير متممة والغير حائزة على رخصة البناء.....47
V- دراسة طلب تحقيق المطابقة.....47
V-1- مستوى مصالح التعمير للبلدية.....48
V-2- مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية 49
VI- الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البنايات 50
VI-1- لجنة الدائرة 50
VI-2- كيفيات سيرها الأمانة التقنية.....51
VI-3- اجتماعات (دورات) 51
VI-4- المداولات 51
VI-5- اختصاصات.....52
IV- الجزاءات والعقوبات المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة.....55
IIV- دراسة نقدية للقانون 15/08 (مدى تطابقه مع الواقع) 56
الخلاصة.....60

الفصل الثالث: قراءة عامة لمدينة المسيلة

مقدمة 62
I- الدراسة الطبيعية 63
I-1- الموقع الجغرافي والإداري لمدينة المسيلة 63
I-2- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها 65
I-3- المعطيات المناخية 66
II- الدراسة الديمغرافية 69
II-1- التطور السكاني 69

II-2- النمو السكاني 70
II-3- السكن 71
III- الدراسة العمرانية 72
III-1- التركيب المجالي لمدينة المسيلة 72
III-2- الشبكات القاعدية.....76
III-2-1- خط السكة الحديدية 76
III-2-2- الطرق الوطنية 76
III-2-3- الطرق الولائية 76
III-2-4- الطرق البلدية 76
III-3- الطبيعة العقارية.....78
III-3-1- أراضي ملك للدولة 78
III-3-2- أراضي ملك للبلدية 78
III-3-3- أراضي ملك للخواص 78
III-4- نمط السكن لمدينة المسيلة وتأثيره على الصورة الجمالية للمدينة 80
خلاصة 82

الفصل الرابع: دراسة تحليلية لحي لعمايم

I- تقديم الحي.....84
I-1- لمحة عن منطقة الدراسة.....84
I-2- أسباب اختيار الحي 84
I-3- موقع الحي وحدوده.....85
I-4- منافذ الحي.....86
II - دراسة تحليلية للإطار المبني والغير مبني.....89
II-1- الإطار المبني.....89
II-1-1-السكن.....90
II-1-2- الواجهة.....92
II-2- الإطار الغير مبني 94
II-2-1- الطرقات.....94
II-2-2- الأرصفة 96

II-2-3- المساحات الخضراء 97
II-2-4- الشبكات المختلفة..... 98
III- بيانات الاستمارة 100
IV- تفسير النتائج على ضوء الفرضيات 119
الخلاصة العامة 122
المراجع..... 129
الملاحق

قائمة الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
01	المعدلات الشهرية للحرارة (الفترة 1982-2003)	67
02	المعدلات الشهرية للتساقط (المرحلة 1982-2003)	68
03	تطور سكان بلدية المسيلة	69
04	معدلات نمو السكان من 1966 إلى 2008	70
05	تطور السكن ببلدية المسيلة (1977- 2008)	72
06	التوزيع النسبي لمساحة الحي	89
07	يوضح وضعية ونسبة السكنات	92
08	نوع الجنس	100
09	الحالة العائلية	101
10	المستوى التعليمي	102
11	المستوى المهني	103
12	عدد الأفراد	104
13	عدد الغرف	105
14	عدد العائلات في المسكن	106
15	عدد العاملين في الأسرة	107
16	يبين عدد المتمدرسين في الطول الأول	108
17	أصل الأسرة	109
18	أسباب الانتقال لمدينة المسيلة	110
19	كيفية التنقل داخل مدينة المسيلة	111
20	نسبة السكنات الموصولة بالشبكات المختلفة	112
21	الخدمات المتوفرة بالحي	113
22	الوضعية العقارية للمساكن	114
23	المساكن المبنية بمخطط والمبنية من دون مخطط	115
24	الإنجاز برخصة البناء	116
25	أسباب عدم تكملة إنجاز المسكن	117

26	هل تهتم بالواجهة الخارجية لمسكنكم؟	**118**

قائمة المخططات

الرقم	العنوان	الصفحة
01	التقسيم القطاعي للمدينة	**75**
02	الطرق المهيكلة للمدينة	**77**
03	الطبيعة العقارية	**79**
04	توزيع السكن	**81**
05	موقع POS6 بالنسبة لـ PDUA لمدينة المسيلة	**85**
06	موقع الحي بالنسبة لمخطط شغل الأراضي رقم 06	**86**
07	منافذ الحي	**87**
08	مخطط الكتلة لحي 295 قطعة	**88**
09	مخطط تقسيم الإطار المبني والغير مبني	**90**
10	مخطط الطرقات + المواقف	**96**
11	مخطط تموضع المساحات الخضراء + اللعب	**99**

قائمة الرسوم البيانية

الرقم	العنوان	الصفحة
01	المعدلات الشهرية للحرارة	67
02	المعدلات الشهرية للتساقط	68
03	تطور السكان ببلدية المسيلة	70
04	معدلات النمو الطبيعية لسكان (1966-2008)	71
05	تطور السكن (1977/2008)	72
06	التوزيع النسبي لمساحة الحي	89
07	يوضح وضعية ونسبة السكنات	92
08	نوع الجنس	100
09	الحالة العائلية	101
10	المستوى التعليمي	102
11	المستوى المهني	103
12	عدد الأفراد	104
13	عدد الغرف	105
14	عدد العائلات في المسكن	106
15	عدد العاملين في الأسرة	107
16	يبين عدد المتمدرسين في الطول الأول	108
17	أصل الأسرة	109
18	أسباب الانتقال لمدينة المسيلة	110
19	كيفية التنقل داخل مدينة المسيلة	111
20	نسبة السكنات الموصولة بالشبكات المختلفة	112
21	الخدمات المتوفرة بالحي	113
22	الوضعية العقارية للمساكن	114
23	المساكن المبنية بمخطط والمبنية من دون مخطط	115
24	الإنجاز برخصة البناء	116
25	أسباب عدم تكملة إنجاز المسكن	117

26	هل تهتم بالواجهة الخارجية لمسكنكم؟	118

قائمة الصور

الرقم	العنوان	الصفحة
01	تبين تغيير الساكن لواجهة العمارة	80
02	توضح تدهور الواجهة العمرانية	80
03	توضح عدم اهتمام السكان بالواجهة الخارجية	82
04	توضح التشوه العمراني الذي تشهده أحياء مدينة المسيلة	82
05	واجهة المسكن بالحي	91
06	الأساسات بالحي	91
07	قطعة أرض بمنطقة الدراسة	91
08	توضح تشوه المنظر الجمالي للحي	93
09	توضح عدم اهتمام الساكن بالمظهر الخارجي	93
10	توضح تدهور المظهر الجمالي للحي	93
11	توضح عدم إكمال بناء المسكن	93
12	نوضح طريق رئيسي للحي	94
13	الطرق الثانوية للحي	95
14	الطرق الثالثية للحي	95
15	رصيف غير مهيئ	97
16	رصيف عرضه 1.5م	97
17	رصيف عرضه 2م	97

مقدمة عامة

مقدمة:

منذ أن وجد الإنسان على سطح الأرض وهو يبذل مجهوداته لحماية حياته المرتبطة بالأرض التي توفر له (الغذاء، اللباس والسكن وقد لعبت الأرض دورا هاما في سبيل إقامة المسكن، وأخذت عملية بناء المسكن مسيرة تطور عبر الأزمنة المختلفة ليتطور من بيت الحجارة والطين والخشب إلى قلع والقصور والفلل.

فأنشأ بعدها المدينة والتي هي "عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية وإيديولوجية ورمزية، تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام"[1]، وبالتالي فالعمران هو الذي يميز المدينة عن غيرها من خلال التنظيم المجالي لها، فهو المرآة العاكسة للمدينة حيث يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع قوانين وقواعد لتنظيم لعملية البناء والتعمير بغية إظهار الوجه الحسن للمجال العمراني لأنه متى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها متطور والعكس في حالة الدول المتخلفة التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني.

والجزائر من بين الدول التي تعاني من الفوضى على مستوى المجال العمراني نتيجة لما شهدته من تسارع في وتيرة النمو الحضري وتوسع كبير في المدن والناتجة من خلال تحولات مجالية واقتصادية اجتماعية وثقافية وهذا جراء سياسة التصنيع وظاهرة النزوح الريفي اللذان أحدث تغيير في النسيج العمراني وساهم في تشكل أحياء في حواشي العديد من المدن وجعل المجال العمراني يعاني من الفوضى وسوء التنظيم.

حيث أصبحت المدن الجزائرية تعاني من مشاكل عديدة على مستوى المجال العمراني من بينها ظاهرة البناء الغير مكتمل التي مست جل السكنات الفردية بالمدن الجزائرية وأفقدتها جمالها والناتجة عن عدم اهتمام المواطن بالمظهر الخارجي للمسكن وممارسة الأنشطة العمرانية بما يرونه مناسب لمصلحتهم الخاصة دون اعتبار لما يترتب

[1]– خلف الله بوجمعة، للعمران والمدينة، دار الهدى، الجزائر 2005، ص 65.

على ذلك من أضرار للغير وللمحيط الخارجي هذا ما انعكس سلبا على المظهر الجمالي الخارجي للأحياء والمدن بصفة عامة.

وفي خضم ما تعيشه المدن الجزائرية من فوضى العمران وانتشار ظاهرة البناء الغير مكتمل، فإن مدينة المسيلة كغيرها من المدن لم تسلم من هذه الظاهرة.

فنتيجة لما عرفته من تزايد سكاني كثيف من خلال النمو الديمغرافي والهجرة الريفية في وقت قصير أدى إلى ظهور أحياء وسكنات بكمية كبيرة، ونوعية لم تأخذ في الحسبان المظهر الخارجي والجمالي لها هذا ما أثر على الصورة الجمالية للمدينة.

وعلى هذا الأساس جاء موضوع بحثنا هذا لفهم ظاهرة البناء الغير مكتمل في مدينة المسيلة بدءا من أسبابها ودواعيها وصولا إلى كيفية معالجتها.

ولقد تناولنا دراسة هذا الموضوع من خلال خطة البحث التي اشتملت على مقدمة يليها فصل تمهيدي وأربعة فصول وخاتمة.

الفصل الأول: جاء بعنوان: سياسة البناء في الجزائر.

الفصل الثاني: تحت عنوان مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

الفصل الثالث: قراءة عامة للمدينة من خلال المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

الفصل الرابع: الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة (حي لعماير).

الفصل التمهيدي

مدخل عام

I- الإشكالية.

II- الفرضيات.

III- أهداف الدراسة.

IV- أسباب اختيار الموضوع.

V- منهجية وتقنيات البحث.

VI- هيكل ومحتوى المذكرة.

VII- تحديد المفاهيم الأساسية.

I- الإشكالية:

تحتل قضية التعمير محور اهتمام مشرعي كل دول العالم، إذا أنها تمس بالحضارة وبالبناء، وهذا الذي ذهب إليه ابن خلدون في كتابه المقدمة بأنه "أول صنائع العمران الحضري وأقدمها"[1] ويتعلق الأمر بذلك الحيز الذي يشغله الأفراد في معظم أوقاتهم سواء اتخذ صورة المسكن الذي يؤويهم مع أسرتهم، فيتحقق معه الاستقرار الاجتماعي أو مكانا للعمل يقصدونه من أجل تلبية حاجيتهم وضمان استقرار واستمرار وظائف المدينة.

ويعرف البناء العمراني بالجزائر عموما العديد من المظاهر التي بانت تشوهه الأمر الذي أثر على الصورة الجمالية للمدينة، فمن القصدير إلى البنايات الهشة المهددة بالانهيار وصولا إلى البنايات الفردية الغير مكتملة، هذه الأخيرة أصبحت من المشاكل التي تؤرق المصالح التقنية على مستوى الجماعات المحلية بالجزائر.

ومن المدن الجزائرية التي مستها هذه الظاهرة، نجد مدينة المسيلة وهذا يتضح جليا في الأحياء التي تقع في منطقة توسع المدينة، ومن بين هذه الأحياء تسجل حي 1200 مسكن وحي 571 مسكن وحي لعمارير (295 قطعة) الذي يمثل نموذج الدراسة، فالمتجول به يلاحظ فوضى العمران والبنايات الغير مكتملة التي أفقدت الحي جماله، ويعود السبب في هذه الظاهرة إلى عدم تسوية الوضعية العقارية لأغلب السكنات حيث أن أغلبها لا يملك أصحابها عقودا إدارية وبالتالي فإنها لا تتوفر على رخص البناء ومعظم البنايات بهذا الحي غير مكتملة فمنها السكنات ذات الطابق الأرضي، ومنها ذات طابقين ولكن كلها غير مكتملة وواجهتها غير متناسقة مما أعطت صورة عامة مكونة للحي.

وللحد من هذه الظاهرة بادر المشرع الجزائري بإصدار قانون قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها 15/08 المؤرخ في: 20-07-2008 الذي ينص على القضاء على فوضى العمران والاعتناء بالمظهر الجمالي خاصة بالنسبة للبنايات الغير مكتملة، والتي لم يهتم أصحابها بالواجهة الخارجية لإعطاء صورة جمالية للمدينة، بهدف وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات إلا أنه يبقى التساؤل مطروح؟

- ماهي الأسباب المباشرة التي أدت إلى تفاقم الظاهرة؟
- ماهي الآليات الكفيلة للحد من ظاهرة البناء الغير مكتمل في الجزائر؟

[1] -www.ahl-alqueran.com

II- الفرضيات:

1-غياب التسوية العقارية لمعظم السكنات أدى إلى عدم تكملة البنايات وأعطى تشوه للحي.

2-عدم توفر الإمكانيات المادية لسكان الحي وغياب الثقافة العمرانية التي تسمح بإنجاز سكنات لا تستجيب للمعايير التقنية المعمول بها.

III- أهداف الدراسة:

1-فهم الظاهرة من خلال البحث والتنقيب في القانون 15/08 الذي يعتبر بمثابة الآلية التي وضعتها الدولة للحد من هذه الظاهرة المتفشية في معظم المدن الجزائرية.

2-وضع ميكنيزمات لتكملة البناءات ومطابقتها مع المعايير التقنية المعمول بها ومطابقتها كما ورد في القانون.

IV- أسباب اختيار الموضوع:

تعود أسباب اختيار الموضوع إلى أسباب ذاتية وأخرى عملية موضوعية: فالأسباب الذاتية تتمثل في رغبتنا وميولنا للبحث في هذا الموضوع ودراسته وذلك نظرا لحداثته وقلة الأبحاث والدراسات التي تتناول هذه الظاهرة .

أما الأسباب الموضوعية والتي تتمثل في تحسين الإطار المبني للمدينة وكذا صورة الأحياء بصفة عامة وخاصة تلك الغير مكتملة البناء **(حي لعمايز)**.

V- منهجية وتقنيات البحث:

انطلاقا من طبيعة الموضوع الذي نحن بصدد دراسته والمتمثل في دراسة البناء الغير مكتمل على صورة المدينة: فقد عمدنا إلى اختيار المنهج الوصفي التحليلي الذي يرتكز على الوصف الدقيق والتحليل للظاهرة مع الاعتماد على الاستطلاع الميداني في الجانب التطبيقي أما بالنسبة لتقنيات المستعملة في البحث فتمثلت في العناصر الأساسية:

V-1- البحث البيد غرافي:

- الكتب ذات الصلة بموضوع الدراسة.
- الجرائد الرسمية .
- رسائل وبحوث جامعية.
- المعطيات الإحصائية المتعلقة بالسكن

- المراجع الإلكترونية

V-2- الملاحظة:

استعمال تقنية الملاحظة من خلال الخرجات الميدانية المتعددة للتعريف أكثر على طبيعة المنطقة **(مجال الدراسة) ورصد كل المعلومات التقنية الخاصة بالموضوع.**

V-3- الاستبيان:

عن طريق الاستمارة التي وجهت لعينة من سكان بلدية المسيلة.

V-4- المقابلة:

تم إجراء مقابلة مع الجهات المعنية بالمسيلة لفهم مدى تأثير الظاهرة على صورة المدينة من بينهم :

- المصالح التقنية للبلدية.
- الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين.
- مديرية التعمير لولاية المسيلة.
- المؤسسة الوطنية للسونلغاز.
- الاتصال مع مكتب الدراسات العمرانية والمعمارية.

I-هيكل ومحتوى المذكرة:

- إن هيكل دراستنا ومحتوى المذكرة يتكون من مدخل عام وجزئين (نظري، تطبيقي خلاصة عامة، اقتراحات وتوصيات)

- تضمن المدخل العام كل من المقدمة 'الإشكالية، الفرضيات، الهدف من الدراسة، أسباب اختيار الموضوع، منهجية البحث وهيكل ومحتوى المذكرة، إضافة إلى المفاهيم الأساسية للبحث والمرتبطة بالجزئين النظري والتطبيقي.

الجزء النظري يحتوي على فصلين:

الفصل الأول :يندرج تحت عنوان : سياسة البناء في الجزائر ويتكون من 6 أجزاء:

- الجزء الأول: مفهوم عملية البناء.
- الجزء الثاني: التنظيم القانوني لعملية البناء.
- الجزء الثالث: أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في البناء.
- الجزء الرابع: تنظيم البناء في إطار أدوات التهيئة والتعمير.

- الجزء الخامس: أهم الهيئات المتدخلة في تنظيم عملية البناء.
- الجزء السادس: تنظيم البناء في إطار الرخص والشهادات العمرانية.

الفصل الثاني:تحت عنوان مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ويتكون من 7أجزاء:

- الجزء الأول: مفهوم القانون 15/08.
- الجزء الثاني: مفهوم مطابقة البنايات.
- الجزء الثالث: الملف الواجب إرفاقه لتصريح بالمطابقة.
- الجزء الرابع: دراسة طلب تحقيق المطابقة.
- الجزء الخامس: الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق المطابقة للبنايات.
- الجزء السادس: الجزاءات والعقوبات المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة.
- الجزء السابع: دراسة نقدية للقانون 15/08 (مدى تطابقه مع الواقع).

الفصل الثالث :وفيه قمنا بقراءة عامة لمدينة المسيلة من خلال المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

الفصل الرابع : تطرقنا في هذا الفصل إلى دراسة تحليلية لحي لعماير.

VII- تحديد المفاهيم الأساسية:

VII-1- مفهوم المدينة:

تعددت تعار يف المدينة واختلفت آراء الباحثين حول تعريف مضبوط وموحد للمدينة فمنهم من يعرف المدينة على أنها "عبارة عن تصميمات مبينة على تشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية وإيديولوجية ورمزية، وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس، والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام".[1]

هي شكل من أشكال التجمعات البشرية بالغ الكثافة والتنظيم والتعقيد، كما أنها التحام بين مقومات روحية ومعنوية ومكونات مادية مجسدة للأولى ولا يمكن الفصل بينهما"[2].

[1] – د. خلف الله بوجمعة، للعمران والمدينة، دار الهدى، الجزائر 2005، ص 67.

[2] – د. إبراهيم بن يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود 1992، ص 63

VII-2- مفهوم العمران:

"إذا كانت المدينة كمجتمع للسكان قد عرف منذ القدم حيث نشأة وتطورت، فإن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة لكون هذه الأخيرة تعبر عن التنظيم والتوازن من الناحية الوظيفية المجلية.

كما تعبر كلمة "العمران" عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن، ومفهوم الكلمة يختلف من حقبة زمنية لأخرى مما يسمح لنا باعتماد تصنيفات كالعمران القديم والعمران الإسلامي والعمران الحديث....إلخ"[1].

VII-3- مفهوم التعمير:

حسب القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير: "يقصد به تلك الأراضي والمساحات المبنية وغير المبنية وغير أي إنتاج الأراضي المعمرة وغير المعمرة وهذا من أجل ترشيد استهلاكها وحسن استغلالها بكيفية عقلانية وذلك بتوزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها"[2].

VII-4- مفهوم البناء:

من خلال المادة 02 من قانون 15/08 يقصد به بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات[3] ومن هنا يظهر بأن البناء له أشكال متعددة من حيث الغرض المخصص له أي تتعدد أنواعه بين: البناء المعد للسكن، البناء المعد للنشاط التجاري أو الحرفي أو المهني والمخصص للغرض الفلاحي.

VII-5- البناء المعد للسكن:

"هو كل مبنى مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة، مكون من أية مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد أة أكثر وله سقف يستخدم للسكن الفردي

---

[1] – خلف الله بوجمعة، مرجع سابق، ص 9.

[2] – القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن القانون التوحد هي للتهيئة والتعمير المادة 16، جريدة رسمية رقم 52.

[3] – المادة، القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها جريدة رسمية رقم 44.

أو الجماعي، له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو غالبية مشتملاته مثل المنازل"[1].

VII-6- البناء القانوني أو الشرعي:

"وهو البناء أو السكن الذي يحتوي على جميع التراخيص الإدارية وفق قوانين التهيئة والتعمير حسب التشريع الجزائري وخاصة الحصول على عقد الملكية، لاخصة البناء، شهادة المطابقة"[2].

VII-7- البناء الغير قانوني:

"اعتمد هذا المصطلح على اعتبار القانون كمعيار لتحديد طبيعة البناء، ويقصد بالقانون في هذا الإطار جملة القوانين المتصلة بالبناء والتعمير التي تفرض شروط يجب مراعاتها أو الإجراءات التي يتحتم إتباعها بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم والذي نظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة والتعمير، الذي ركز على أن كل تشييد لبناية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة والبناء غير شرعي هو كل بناء إقليم دون الحصول على رخصة مسبقة أو على التراخيص القانونية"[3].

VII-8- العقار : نقف على معنيين لكلمة العقار هما :

لغة : العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل ومتاع البيت وخيار كل شيء وجمعه عقارات.

العقار الحر هو ما كان خالص الملكية يأتي يدخل سنوي دائم ويسمى ريعا.

اصطلاحا: العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف.

---

[1] – عربي باي يزيد: إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة دكتوراه في قانون عقاري، جامعة باتنة الحاج لخضر، 2015/2014 ص 29.

[2] – عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 30.

[3] – عربي باي يزيد، نفس المرجع ، ص 30.

وقد عرف العقار في القانون المدني الجزائري في المادة 683 على أنه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا من ذلك فهو شيء منقول[1].

VII-9- الملكية العقارية :

عرفت الملكية في القانون المدني الجزائري على أنها:

"حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة".[2]

وقد عرفها قانون التوجيه العقاري في المادة (27) على أنها هي" حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".[3]

إذن فالملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في العقار المملوك وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

VII-10- السكن غير المخطط:

"هو كل بناية أنجزت دون الرجوع إلى أدوات التعمير حيث أن القانون المعمول به يفرض على كل من أراد البناء طلب رخصة البناء فهي بمثابة سند رسمي يحدده عقد البناء إذ يصدر من طرف البلدية (A.P.C) ويأخذ الرأي التقني من مديرية التعمير والبناء والسكن (DVCH)"[4].

- **إتمام إنجاز البناية:**

ويقصد به حسب ما جاء في المادة 02 قانون القانون 15/08 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات على أنها "الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والهيئات التابعة لها"[5].

---

[1]-القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدينة المؤرخ في 2008/02/25 ,المادة40, الجريدة الرسمية , العدد 21, ص07

[2] – القانون المدني الجزائري, الباب الأول, الحقوق العينية الأصلية, ص110.

[3] – القانون 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأول عام 1411 الموافق ل18نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري, الجريدة الرسمية .

[4] – منشان فوزي, البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية ,مذكرة ماجستير, معهد العلوم الإنسانية, جامعة منتوري, قسنطينة 2009/2008، ص 54.

[5] – المادة 2 القانون 15/08 مرجع سابق.

VII-11- تحقيق المطابقة:

"الوثيقة الإدارية التي تتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم ينم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"[1].

VII-12- المظهر الجمالي:

"انسجام الأشكال ونوعية واجهات البنايات بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية"[2] وقد اعتمد المشروع العمراني على الجانب الجمالي كآلية لإصباغ مختلف البنايات النابعة للقطاع العام وللقطاع الخاص بصيغة فنية، إذ لا تمنح رخصة البناء لطالبها إلا بعد توفر شروط معينة، وأهمها إرفاق طلب رخصة البناء بملف تقني يتضمن مخططات الهندسة المعمارية.

VII-13- الثقافة العمرانية :

الثقافة هي "عبارة عن تلك المعايير المشكلة لنظام العقل والسلوك في مجتمع ما أو لدى جماعة ما، والتي تحدد نظرة الفرد والجماعة لنفسها والآخرين والكون من حولها وبالتالي طبيعة السلوك". [3]

والثقافة العمرانية تعرف على أنها "وعي للمعلومات المعرفية عن للبيئة العمرانية المحيطة بنا، ومدى تأثيرها علينا وتأثيرنا عليها وكيفية أسلوب التعايش معها وفق خلفياتنا الدينية والحضارية والعلمية"[4].

أو يمكننا القول بأن الثقافة العمرانية هي الممارسة المعرفية لهويتنا الاجتماعية ضمن إطار فيزيائي عمراني له مدلولاته الثقافية والحضارية والجمالية.

---

[1] – المادة 2 القانون 15/08 مرجع سابق.

[2] – المادة 2 القانون 15/08 نفس المرجع.

[3] – مقال منشور بموقع الإلكتروني www.startimes.com .

[4] – نفس الموقع.

VII-14- التشوه العمراني:

العمران المشوه هو ظاهرة اجتماعية تجمع بين الظروف المادية، الاجتماعية وكذا أساليب الممارسة فيها إذ تشكل التجمعات العمرانية غير المنظمة مناطق غير متناسقة في الشكل العمراني والهندسة للمدينة. [1]

كما يعتبر تشوه المباني والنسيج العمراني من الظواهر العمرانية التي أصبحت تميز المدن الحديثة، وذلك أنه بازدياد التصنيع والتحضر الكبير عن طريق النزوح الريفي وبمرور الزمن أصبح المجال الذي يحتوي عمرانا مشوها يعيق التطور المخطط للمدينة سواء أثناء تجزئة المنطقة أو تهيئتها من أجل البناء والسكن، وقد شكلت الأحياء المتخلفة ظاهرة أخرى لتشويه العمران بانتشار المباني المتداخلة القصديرية في معظمها، وانعدام المرافق الحيوية كدور التعليم والصحة وغيرها.[2]

VII-15- اختلال النسيج العمراني:

إن التوسع العمراني غير المنظم والذي يصاحبه ظهور أحياء غير مخططة ينجز عنه حدوث أزمات حضرية تعيق تسيير المدينة وتحدث اضطرابات في تسيير المؤسسات الحضرية نفسها من خلال النمو التلقائي للمساكن الفردية المتخلفة التي تشكلها العائلة المهاجرة بسبب الحاجة إلى المسكن.

كما تحدث خللا مورفولوجي على مستوى النسيج العمراني للمدينة من خلال عدم مراعاة الارتفاعات ومواد البناء المستعملة والارتفاقات[3].

---

[1]- بن عيسى فاتح توفيق, تأثير استنزاف العقار على المحيط الحضري, حالة مدينة المسيلة, مذكرة ماجستير, جامعة المسيلة, 2014/2013, ص109.

[2]- بن عيسى فاتح توفيق, مرجع سابق، ص108.

[3] - نفس المرجع، ص108.

الفصل الأول

سياسة البناء في الجزائر

مقدمة

I- عملية البناء في التشريع الجزائري

II- التنظيم القانوني لعملية البناء

III- أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في البناء والتعمير

IV- تنظيم البناء في إطار أدوات التهيئة والتعمير

V- أهم الهيئات المتدخلة في تنظيم عملية البناء

VI- تنظيم البناء في إطار الرخص والشهادات العمرانية

خلاصة

مقدمة:

يعتبر "حق الملكية من أول الحقوق والحريات التي قيدها المشرع الجزائري بتدخل الدولة في تنظيم أعمال البناء، من خلال رخص البناء، لتحقيق أهداف النظام العام"[1]، ولكن الحق في البناء هو من أوجه ممارسة حق الملكية الذي يعد أوسع الحقوق على الإطلاق.

حيث نصت المادة 50 من قانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 على أن "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصادر لأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"[2]

وعلى ذلك فإن الحق في البناء هو احد أوجه حق ملكية الأرض وأن حق الملكية قد تكفل الدستور بحمايتها وضمانها، إذن يتحدد حق البناء وفق ما حدده القانون الجزائري في حقوق الملكية من خلال تحديد إطار حق البناء ضمن عناصر حق الملكية.

وعلى ضوء ما تم ذكره سيتم النظر في هذا الفصل إلى سياسة البناء في الجزائر من خلال القوانين المنظمة لذلك والتشريعات المعمول بها.

كما سيشمل الفصل على أهم الهيئات المتدخلة في تنظيم البناء من بلدية، وكالة عقارية، شرطة العمران وكذا الوكالة الوطنية للتعمير.

[1] – الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، جامعة خيضر، بسكرة، ص 02

[2] – القانون رقم: 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52

I- عملية البناء في التشريع الجزائري:

تبين لنا مما سبق أن البناء حق يتولد عن حق الملكية للأرض ويرتب للمالك جميع عناصر حق الملكية ووجه لاستعمال هذا الحق فالقانون يقيم قرنية على أن مالك ما فوقها وتحتها وله استغلالها وفق القانون، ولم يعكس هذه القرنية ولا خلاف أيضا في أن الحقوق والحريات وعلى رأسها الملكية وحق البناء لم يبقيها مطلقين في القوانين الحديثة التي تقرر تقييد استعمال الحقوق بطبيعة ووظيفة محلها.

فليس استعمال حق ملكية الأرض في البناء أمرا مطلقا، ويتحدد هذا الاطلاق بضرورة التوفيق بين الكمية المعروضة والكمية المطلوبة من الأراضي لأجل هذه الحاجات، والموازنة بين مختلف الوظائف يفرض تنظيم حق البناء.

I-1- تعريف البناء في التشريع الجزائري:

يعد التشريع رقم 03/87 الصادر في 1987/01/27[1] أول نص قانوني يجمد نظام البناء وفق استراتيجية منظمة أعطت في مطلع هذا القانون تصور أخر للبناء والتهيئة العمرانية بصفة عامة، أين أخذ الوضع يتغير في سياسة التعمير تدريجيا وأصبح التحكم في عملية البناء منظم عما كان عليه، وأخذت السوق العقارية تعرف انتعاشا في المعاملات المكنية، ولكن سرعان ما تبين محدودية مجال تطبيق هذا القانون خاصة بدخول الدولة اقتصاد السوق الحرفي المعاملات الأمر الذي تطلب إقرار نظام جديد لعملية التعمير والبناء بآليات ووسائل تمكن من مواكبة التوجه الاقتصادي المنتهج من أجل التكييف المثالي للساحة العقارية في مجال البناء والسكن، وتجلى هذا في صدور القانون 29/90 الذي أعطى للبناء استراتيجية جديدة تتناسب مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري.

كما ورد تعريف البناء بموجب نص المادة 02 من القانون 12/08 البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات[2].

---

[1] – القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 05 الذي حدد أدوات التهيئة والتعمير لأول مرة.

[2] – القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44.

والمقصود بالبناء أيضا "كل شيء متماسك من صنع الإنسان أو اتصل بالأرض اتصال قرار وإنشاء المبنى هو استحداثه أو البدء في إقامته لأول مرة لذلك لا يعتبر بناء العقار بالتخصيص مثل المصاعد فهو يستثنى من هذا المفهوم"[1].

وفي حين ذهب اتجاه آخر إلى أن البناء هو "مجموعة من المواد قد تكون جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار وثبات بالأرض ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن الإنسان أو لإيداع أشياء فالحائط المقام في حدين بناء والأعمدة التذكارية وما إليها من تماثيل مبنية وبناء وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما يشيد في باطن الأرض بناء[2].

II- التنظيم القانوني لعملية البناء

إن سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، حيث أن قبل عهدة الاحتلال كان التنظيم العمراني مبنيا على التضامن الاجتماعي والتكامل بين كل مناطق الوطن، ليمحي المستعمر هذا المنطق ويكيف بناء وعمرانا حسب ما تقتضيه ظروف الاحتلال لتصل سنة 1962 إلى عمران ريفي مدمر، وورثت الجزائر بعد الاستقلال قاعدة إقليمية مختلفة نجد فيها السهول الساحلية ومناطق الاستغلال المكثف للسكان والأوروبيين تتمركز فيها معظم الهياكل الأساسية هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد باقي البلاد موزع بين مناطق ذات استغلال فلاحي تقليدي والجهات المصدرة لليد العاملة الفلاحية الجزائرية والمهمشة والضعيفة[3].

وهذه الوضعية فرضت على السلطات العمومية وضع سياسة تفدي إلى التحكم في المجال وشغله بطريقة عقلانية، ويحكم عدم الإشراف السياسي والمؤسساتي

---

[1] – خالد عبد الفتاح، التغليف على قانون المباني، دار الكتب القانونية، مصر 2007، ص 35.

[2] – إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجيستير في الحقوق قانون عقاري، جامعة الجزائر يوسف بن خدة 2012/2011، ص 10.

[3] – مقال سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر، مقال منشور بالموقع الإلكتروني

http :www.loredz.com/vb/showthiread

phip?s=dc830fdoldfl53eda41a23fb.5ea.fe5f6a&t=59857.

الذي عرفته منذ الاستقلال فإن هذه الاختيارات الكبرى لهذه السياسة لم تسير بوتيرة منتظمة حيث مرت بعدة مراحل أهمها:

II-1- مرحلة التوازن الجهوي بين 1962 إلى غاية 1978:

التوازن الجهوي هو مبدأ ثابت في السياسة التنموية الجزائرية، يهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية بين كافة أفراد الشعب، وذلك عن طريق توزيع الدخل الوطني وتوفير فرص الترقية بكيفية متساوية للجميع، والقضاء على الفوارق الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطن، وبالخصوص بين مناطق الشمال والهضاب العليا والجنوب، وبين السهول والمناطق الجهوية، إن مبدأ التوازن الجهوي يعتبر عنصرا من المبادئ العامة للتنمية الوطنية حيث كان مرفوقا بعنصر التأميم وتكوين القطاع العام.

وبظهور المخططين الرباعيين (1970-1973/1974-1977) تأكد حقيقة وبصورة أوضح الاهتمام بإعادة التوازن الجهوي، وزيادة على مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى والبرامج الخاصة خصصت عمليات أخرى على المستوى المحلي، كالمخططات الولائية والمخططات البلدية للتنمية ومخططات التجديد العمراني وغيرها، وإيضاحا لأهم الأعمال المنجزة في تلك الفترة نذكر:

- البرامج الخاصة ابتداء من 1966 وهي برامج تتعلق بعشر مناطق تتميز بضعف الهياكل القاعدية، ونسبة بطالة عالية، مع تزايد درجة النزوح نحو المدن الكبرى.
- برامج التجهيز المحلي للبلديات ابتداء من 1970 وترمي إلى التنمية الصناعية والاقتصادية والفلاحية والتشغيل.
- الثورة الزراعية وبرامج الـ 1000 تجمع سكني (Villages) سنة 1970.
- المخطط البلدي للتنمية PCD يهدف إلى تنظيم وتخطيط تغيير المدن بالربط مع التعمير والتصنيع.
- مخطط العصرنة العمرانية PNIU الذي بدأ تطبيقه في السداسي الثاني من سنة 1976.
- غير أنه تميزت هذه المرحلة بأن الإصلاحات تركزت على المناطق الساحلية والتلية وبالتالي دعمت وبصورة غير مباشرة التوجه العمراني والاقتصادي المورث عن الفترة

الاستعمارية وزادت في حدة الفوارق بين المناطق الشمالية والجنوبية للبلاد وعمقت الفجوة.

- ومن سلبيات هذه الإجراءات كذلك أنها مست المدن الكبرى فقط واستهلكت أراضي زراعية خصبة لتوقيع الأقطاب الصناعية مثل متيجة، عنابة، وقد فشلت هذه الأقطاب في لعب الدور المنوط بها، نعوض أن تحقق التنمية في محيطها تحولت إلى مناطق استقطاب وجذب للسكان خاصة النازحين في المناطق الداخلية، وزيادة تضخم المدن وانتشار البيوت القصدرية على حواف المدن والتي تحولت فيها بعد إلى بؤر للفقر والحرمان والتهميش[1].

II-2- مرحلة من 1978 إلى 1990:

نتيجة السلبيات ومع بداية الثمانينيات زاد الوعي بالمخاطر التي أنتجتها الاختلالات الموجودة بين أرجاء الوطن، فظهرت التهيئة العمرانية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزارية، وذلك بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1980 وتم إنشاء المركز الوطني للدراسات والبحث العمراني وفقا للمرسوم رقم 276/80 المؤرخ في: 1980/11/12[2]، وهذا بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية في سنة 19979 قصد تأطير ووضع سياسة للتهيئة والتعمير من شأنها التغيير من الأوضاع المجالية السائدة آنذاك وقد تزامن هذا مع وضع المخطط الخماسي الأول (1980-1985) الذي كان يهدف إلى تنمية المناطق الداخلية للبلاد وكذا إعادة هيكلة القطاع الصناعي.

وفي سنة 1981 تأسست الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، وتم تعديل قانوني الولاية والبلدية وتضمن التعديل صلاحيات الجماعات المحلية وتزويدها بأدوات خاصة للتهيئة متمثلة في كل من المخطط الولائية للتهيئة PAW والمخطط البلدي للتهيئة PAC وهذا من أجل تخطيط النمو على مستوى كل الوحدات الإدارية وضبط عمليات التهيئة على المستوى المحلي للولاية والبلدية[3].

---

[1] – مقال بعنوان: التهيئة العمرانية بالجزائر، منشور بالموقع الإلكتروني: http://www.dzosb.com/t6081.lopic

[2] – مقال بعنوان: "التهيئة العمرانية بالجزائر"، مرجع سابق.

[3] – مقال بعنوان: "التهيئة العمرانية بالجزائر"، نفس المرجع.

ولكن هذه المخططات فشلت في علاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير والتوسع العمراني والبناء الفوضوي اللامسؤول فتدخل المشرع وأصدر مجموعة القوانين المتعلقة برخصة البناء ورخصة التجزئة والذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له.

كما أصدر القانون 84-09 في 04 فيفري سنة 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.

الأمر رقم 45-01 المؤرخ في 13 غشت 1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد وقايتها وحمايتها، والمصادق عليها بموجب القانون رقم 85-08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985 أو في حالة غياب أدوات التعمير والتي على أساسها تمنح رخصة البناء أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام وشروط خاصة أهمها:

- من حيث موقع البنايات والطرق المؤدية إليها.
- من حيث موقع البنايات وحجمها.
- من حيث المظهر العام للبنايات والشكل الخارجي.

وبعدها المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 "المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم الذي يعد الإطار العام المتعلق بكيفيات استغلال واستعمال الأراضي العمرانية وتحديد إجراءات وشروط تسليم الرخص العمرانية وشهادات التعمير"[1].

كما نص المشرع الجزائري على المرسوم التنفيذي رقم (177/91) المؤرخ في 1991/05/28 "المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلق به المعدل والمتمم"[2].

---

[1] – مدور يحي: التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص21.

[2] – مدور يحي: نفس المرجع، ص 41.

ويليه المرسوم التنفيذي رقم (178/91) المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم.

ثم المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

وصدر المرسوم التنفيذي رقم 318/95 المؤرخ في 1995/10/14 المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصى المخالفات المتعلقة بقوانين التهيئة والتعمير.

القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جمادى الأول عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

II-3- المرحلة من (1990 إلى غاية 2016)

II-3-1- المرحلة الأولى (1990-2004):

تميزت بصدور القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير في الجزائر لينظم بشغل تام وشامل مجال التهيئة والتعمير في ظل التطورات التي استوجبها صدور دستور 1989 الذي حدد نمط جديد للنظام السياسي في الجزائر وتغيرت بموجبه القوانين تطبيقا للنص الدستوري، حيث ألغى القانون رقم 9029 القانون رقم 02/82 والأمر رقم 01/85 المصادق عليه بموجب القانون رقم 08/85 بموجب المادة 80 من القانون 29/90.

"حيث حدد هذا القانون الأحكام القانونية والتنظيمية وكل ما يتعلق بالنشاط العمراني من حيث:

- التعريف بأدوات التعمير والوظائف المسندة لها وإجراءات إعدادها والمصادقة عليها والجهات الإدارية المختصة بالاستشارة وكذلك الأهداف التي تسعى لتحقيقها.
- تحديد المناطق المحمية والتعريف بها قواعد وإجراءات حمايتها كالساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافة البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والغابات.
- تحديد الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة ووضع المخالفات والعقوبات المقررة لها واختصاصات الجهات القضائية في ذلك.

- النص على مختلف الشهادات والرخص الإدارية وطرق تسليمها وكذا الطعن فيها".

وتوالت القوانين والمراسيم التطبيقية للتفصيل في كل ما يتعلق بالتهيئة والتعمير خاصة رخص وشهادات التعمير فصدر المرسوم التنفيذي رقم 175/61 المؤرخ في 1991/05/28 حيث حدد القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى في الضوابط.[1]

كل هذه القوانين والمراسيم حاولت تنظيم عملية البناء وضبط إجراءات الرقابة القبلية من خلال المخططات العمرانية ورخص البناء والرقابة البعدية من خلال محاصر المخالفات غير أن هذه القوانين صدرت في فترة التسعينات التي عانت فيها الجزائر من وضع أمني سيء أثر سلبا على تفعيل هذه القوانين على أرض الواقع مما زادت فوضى السكنات غير القانونية وغير مطابقة لرخصة البناء وزاد التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية.

II-3-2- المرحلة الثانية: (2004-2016):

نتيجة الأزمة الأمنية التي مرت بها الجزائر في التسعينات جعلها غير متحكمة في التعمير والبناءات وكثرت البناءات الفوضوية، وللحد من هذه الفوضى أصدرت في بدايتها حلول ترقيعية لمطابقة البنايات وكانت غير ردعية في الحد من البناء غير القانوني المخالف لأحكام التهيئة والتعمير.

فنجد مجال تفعيل الآليات القانونية لضبط عملية البناء ومراقبتها البعدية أقر المشرع الجزائري المرسوم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها.

وكذلك المرسوم التنفيذي 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 تم إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير كمؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية ذات طابع صناعي وتجاري توضع لدى الوزير المكلف بالسكن مقرها بالجزائر العاصمة.

وفي مجال المراقبة البعدية بموجب عملية تحقيق المطابقة فقد حدد المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها على ضوء الواقع الذي فرض تواجد العديد من البنايات غير المطابقة للمواصفات

[1]- مقال بعنوان: رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، منشور بالموقع الإلكترونية، منتدى الأوراس القانوني:
sconcesjuridique.ahlamontada.net

القانونية للتعمير لعدم استخراج رخص البناء حاول إيجاد حلول لحقيقة البناءات الفوضوية الواسعة الانتشار.

III- أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في البناء والتعمير:

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

صدر القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في الجزائر لينظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة والتعمير في ظل التطورات التي استوجبها صدور دستور 1989 الذي حدد نمط جديد للنظام السياسي في الجزائر وتغيرت بموجبه القوانين تطبيقا للنص الدستوري حيث ألغى القانون رقم 29/90 القانون رقم 02/82 والأمر رقم 01/85 المصادق عليه بموجب القانون رقم 08/85 المؤرخ في 1985/11/12 وتضمن هذا القانون ثمانية فصول:

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

كما تضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمساحات والمواقع المعمرة على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة والتعمير.

III-2- القانون 04-05 المؤرخ في 14 14-08-2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير:

جاء هذا القانون لتعديل أحكام قانون التهيئة والتعمير الواردة على أدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير، فأضاف إليها تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية وشروط البناء عليها من اجل إعطاء حماية أكثر للنسيج العمراني من مختلف الكوارث الطبيعية والتكنولوجية وزيادة المراقبة والتحري لرصد المخالفات التي تشوه الإطار المبني وذلك بتحديد وتوضيح لدور كل من مفتشي التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

III-3- القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها:

على ضوء الواقع الذي فرض تواجد العديد من البنايات غير المطابقة للمواصفات القانونية للتعمير وكذلك الورشات الأبدية غير المنتهية والافتقاد الشبه الكلي للتناسق المعماري لمدننا وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها دفع كل هذا بالمشرع الجزائري من أجل إصدار القانون 15/08 في مجال المراقبة البعدية من أجل إيجاد حلول لحقيقة البنايات الفوضوية الواسعة الانتشار، وكذلك تعديل وسد بعض الفراغات التي أغفلتها أحكام التهيئة والتعمير عن طريق استحداث آجالا لتنفيذ رخصة البناء ونص على إمكانية تسليمها كما أنه أضاف إلى ملف طلب رخصة البناء شهادة الربط بالشبكات والتهيئة بالنسبة لمشرع البناء الواقع ضمن التجزئة، كما وضع بعض العقوبات على الأشخاص المخالفين لمحتوى هذا القانون.

IV- تنظيم البناء في إطار أدوات التهيئة والتعمير:

IV-1- مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU:

عرف المشرع الجزائري بموجب المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 على أنه "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعينة آخذين بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي"[1]

[1] - المادة 16 من القانون التهيئة والتعمير 29/90.

كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي، ويحترمها ويضبط صيغ المرجعية للتهيئة والتعمير من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائيات[1].

ويقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي:

IV-1-1- قطاعات معمرة:

تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة فيما بينهما، ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات المجتمعة.

IV-1-2- القطاعات المبرمجة للتعمير:

تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق (10) سنوات وذلك حسب الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

IV-1-3- قطاعات التعمير المستقلة:

تشمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد أفاق (20) سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للإرتفاق بعدم البناء، ولا يرفع هذا الإرتفاق في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

كذلك تمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي هذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير، والتعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم، غير أنه يرخص في هذه القطاعات .

- تحديد تعويض وتوسيع المباني الموجهة للاستعمال الفلاحي.

[1] – التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة ماجيستير، جامعة الحاد لخضر باتنة– الجزائر، 2012 ص 22.

- البنـاء والمنـشآت اللازمـة للتجهيـزات الجماعيـة وإنجـاز العمليـات ذات المـصلحة العمومية.
- البنايات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

IV-1-3- القطاعات غير القابلة للتعمير:

القطاعـات غيـر القابلـة للتعميـر هـي القطاعـات التـي يمكـن أن تكـون حقـوق البنـاء منصوصا عليها ومحددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات من خلال ما سبق فإننا نستخلص أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير آلية لتنظيم المجال الحضري يحافظ على النسق العام للمدينة ويعتبر من أهم الآليات القانونية في تنظيم المجال.

كما يرسم ويحدد آفاق توسع التجمع الحضري وعلاقاته الوسطية مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي وكخلية عمرانية للنسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني.

ويتخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة أخرى على مستوى أصغر وهي مخطط شغل الأراضي "Pos" والذي بدوره ينظم المجال على مستوى البلدية وأجزاء منها[1].

IV-2- مخطط شغل الأراضي "Pos":

هو الأداة الثانية لأدوات التهيئة والتعمير يأتي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبناء على ضوء توجهاته يتحدد مخطط شغل الأراضي، إذ أن هذا الأخير يحدد بصفة حقيقية ما جاء في هذه التوجيهات على أرض الواقع من حيث استعمال الأرض والبناء، ويعد مخطط شغل الأراضي أداة من أجل ضمان التوعية الحضرية والمعمارية للمدينة، ويعتبر أداة قانونية تستطيع الاحتجاج بها أمام الأفراد، كما أنه له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية إذ يعتبر أداة جيدة للاامركزية لاتخاذ القرار في تنظيم المجال العمراني.

فهو يأخذ على عاتقه التكفل بالمستويات التفصيلية في المدينة بالإضافة إلى تكفلها بالعمران الجديد في قطاعات التوسع العمراني للبلديات، ويبدو أن أكبر التحديات التي

[1] – الذيب بلقاسم، أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة مقارنة، دكتوراه دولة في الهندسة المعمارية، جامعة قسنطينة 2001، ص 132.

يواجهها مخطط شغل الأراضي هو تعامله مع الفضاءات الخارجية أو الفضاء العمومي باعتباره الأداة العملية التي تهتم بالتركيب العمراني[1].

وعليه فإن مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن أداة من خلالها يتحدد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي، وكذا تبيان كيفية استعمالها لاسيما فيما يتعلق بتنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاقات المقررة عليها والنشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجهات الأساسي التي يجب أن تنطبق مع التوجهات الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومن أهدافه نجد أنه يسعى إلى:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي والتدخل في مختلف القطاعات من أجل إعادة الهيكلة الحضرية، التجديد الحضري، التهيئة وإعادة التهيئة الحضري والتكشف الحضري.
- يعين الكمية الدنيا والقصوى في البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر مربع من الأرضية المبنية خارج البناء وبالمتر المكعب الأحجام وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.
- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الأرتفاقات والاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها، ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- فهو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء هما حيث الشكل الحضري للبنايات

[1] – عائشة شايب وبوجمعة خلف الله، مخطط شغل الأراضي والتنمية المستدامة الخارجية مجلة العمران والتقنيات الحضرية، العدد الأول، الجزائر، 2009، ص 51.

المظهر الخارجي للبنايات والمساحات العمومية والخضراء في إطار التنظيم المجالي للمدينة حسب نص المادة 31 من القانون 29/90.

V- أهم الهيئات المتدخلة في تنظيم عملية البناء:

تعتبر الجزائر من بين الدول التي تولى اهتماما بالغا وغاية كبيرة لقطاع البناء والتعمير، ويرجع ذلك لكون المجال الحضري هو المستقبل لموجات النزوح الريفي، وقد نتج عن هذا الانتقال الديمغرافي مجموعة من المشاكل والتحديات الأمر الذي استلزم وضع إطار قانوني ملاءم ينظم المجال الحضري وإحداث هيئات ومؤسسات تمارس اختصاصات ومهام في ميدان البناء والتعمير التي تتمثل في:

V-1- البلدية:

البلدية في الجزائر هي الهيئة القاعدية لهرم الإدارة العامة للدولة، فهي الأرضية الأساسية التي يرتكز عليها الحكم بالنظر لدورها الفاعل في رفع كفاءة الأداء الإداري والتنموي للدولة وفي تقريب الإدارة من المواطن، بما يسمح بتنمية المجتمع وتحقيق رفاهية، حيث يستند عملها على مبدأ اللامركزية الذي يعطي للجماعات المحلية حزمة من المهام والاختصاصات التي تيسر سهولة وسرعة اتخاذ القرار على المستوى المحلي بعيد عن سيطرة الإدارة المركزية، ومع ربط هذه الاختصاصات والمهام بتحقيق السياسات والأهداف الإنمائية في الإطار القومي للدولة، كما أنها هيئة ديمقراطية تمثيلية لأن مجلسها ينتخب من السكان المحليين عن طريق الاقتراع المباشر، وبذلك فهي تعبر بكفاءة عن تطلعات السكان واختياراتهم[1].

ونظرا لأهمية البلد فقد أسندت الدولة الأدوار الأولى لها في سياسة البناء والتعمير لما لها من مردود فاعل في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين البيئة الحضرية وذلك من خلال أدوات التهيئة والتعمير وهما: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

[1]- محمد الهادي لعروف، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، قسنطينة، 9، 10 جانفي 2008.

وللبلدية عدة تقنيات وإجراءات تستخدمها لحماية البيئة والحفاظ عليها، فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بممارسة الشرطة الإدارية المتعلقة بالتعمير بمنح التراخيص الضرورية في هذا المجال.

والترخيص هو الإذن الصادر من الإدارة المختصة للقيام بعمل ما، وتقدم التراخيص حسب الشروط المنصوص عليها في قوانين التعمير والبناء وهي عبارة عن خمس رخص أساسية تختلف من حيث أحكامها وقواعد الحصول عليها ودراستها من طرف الجهات المختصة (البلدية) ومن أهمها رخصة البناء ورخصة التجزئة كلاهما منظمتان في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير والرخص وأخيرا قانون 15/08 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

V-2- الوكالة العقارية:

هي هيئة عمومية تقوم بتسيير الممتلكات الموجودة أو تعزم اكتسابها طبقا لدفتر الشروط المنصوص عليها في القانون الذي مدد إنشاء هذه الوكالة طبقا لمرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 وعليه فالوكالة المحلية لتنظيم والتسيير العقاري هي مؤسسة عمومية ذات الطابع صناعي وتجاري تقوم بشراء وبيع الأراضي وتهيئتها، تنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية أو البناء والتعمير:

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجمع الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخططات التعمير والتوجيه وتعليماتها.
- تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية.
- تساعد السلطات المحلية والمصالح المعينة في مراقبة المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة تبعا لتعليمات مخطط التهيئة.
- تسهر على برمجة أعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها.
- تساعد أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير وأدواتها بإدادها وتنفيذها وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكانيتها أن تقوم بترقية الأراضي المفرزة والمختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التهيئة والتعمير المقررة، أو تكلف من يقوم بترقية ذلك.

V-3- شرطة العمران:

يستعمل هنا مصطلح شرطة التعمير بمفهوم الضبط الإداري أي تلك السلطات يمنحها القانون لجهة إدارة معينة قصد ضبط وتنظيم عمل ونشاط معين بواسطة الإذن أو المنع أو الأمر، ويهدف الضبط الإداري إلى الحفاظ على النظام العام في مختلف قطاعات الحياة، فمجال حماية البيئة والمحيط يتطلب وضع نظام لضبط الإداري والذي يتسم بالصرامة نظرا لأخطار المترتبة عن كل إهمال لمجال التهيئة والتعمير.

وتتمثل مهام وحدات شرطة العمران في السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية، على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وكذا المساعدة في إطار تطبيق واحترام النصوص المنظمة لتدخلاتها فهي مكلفة بـ:

- السهر على جمال المدن والتجمعات والأحياء.
- فرض رخص البناء لكل أشكال البناء.
- منع كل أشكال البناء الفوضوي.
- السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية.
- تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي.
- السهر على احترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البنايات وفتح الورشات.
- محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة والنظافة والصحة العمومية وتحرير المحاضر ضد المخالفين يعد المعاينة.
- كما أن شرطة العمران تمارس نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة (البلدية الولاية) وفي حالة تسجيل مخالفة العمران، يتعين على العون المؤهل تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص.

V-4- الوكالة الوطنية للتعمير:

تم إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 وتكون هذه الوكالة بمثابة قطبا للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية، وهي ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالاستقلال المالي، وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة توضع تحت وصاية وزارة السكن.

ويتمثل الدور الرئيسي في القيام لحساب الدولة والجماعات المحلية بكل مهمة خاصة بإدارة المشروع، وإنجاز دراسات المقارنة وإعداد ومتابعة المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية والتجزيئات والمناطق الحضرية الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها، ودراسة وإعداد المخططات العمرانية والقيام بكل دراسة ذات صلة بتطوير المجتمعات والمناطق الريفية.

كما أنها أداة أساسية للدولة في مجال إعداد مخططات التهيئة والتعمير مهمتها اقتراح كل الدراسات أو التحليلات الاستشرافية التي من شانها تدعيم عمل الدولة والجماعات المحلية والهيئات المعنية أو المهتمة في المبادرة وتنفيذ أو متابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في مجال امتصاص السكن الهش، وتقديم المساعدة في إطار مهامها للسلطات والهيئات المعنية في مجال الدراسات.

VI- تنظيم البناء في إطار الرخص والشهادات العمرانية:

عرفنا مما سبق أن الحق في البناء أحد أهم أوجه حقوق الملكية لأن للمالك حرية التمتع واستعمال واستغلال ملكيته العقارية وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي تحقق مصلحته الخاصة وخاصة الحق في البناء، إلا أنه بالمقابل فهذه الحرية مقيدة حتى لا تتعارض مع المصلحة العامة والنظام العام العمراني لذلك حاول المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة والتعمير 29/90 تحديد ضوابط وأحكام الرقابة على عملياته البناء والتشييد لضمان صلاحيتها في حد ذاتها ومن بين هذه الضوابط والأحكام الرقابة

نجد تنظيم البناء من خلال الرخص العمرانية ولهذا سنتطرق إلى سياسة تنظيم البناء من خلال الرخص والشهادات التالية:

VI-1- رخصة البناء:

- "تعد رخصة البناء الضمانة الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قواعد قانون العمران، وهي الآلية القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لتحويل الأفكار والبيانات المجسدة في المخططات إلى شيء ملموس في ظل احترام مقتضيات النظام العام العمراني من خلال تحقيق

المصلحة الخاصة من أعمال البناء في إطار حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار"[1].

- وهي رخصة تمكن من إنجاز بناية جديدة أو إدخال تعديلات على البنايات القديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير بحيث تطلب عند إنجاز أي بناء وعليه فهي أداة رئيسية وجوهرية في مجال التهيئة والتعمير ثم إن الحصول على رخصة البناء هو أمر إلزامي قبل مباشرة الأشغال ويسقط مفعول الترخيص إذا لم تنفذ الأشغال ضمن مهلة محددة[2].

VI-2- رخصة التجزئة:

هي وثيقة إدارية تشترط في كل عملية تقسيم لأي قطعة أرضية غير مبنية عن ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها والتي من شأنها أن تستعمل في تشييد بناءات جديدة تكون يطلب من المالك الحقيقي للأرض أو وكيل عنه، يودع في (05) نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بتصميم للموقع وهياكله القاعدية والتصاميم ومذكرات تبن طرق حماية البيئة وبرنامج الأشغال ودفتر للشروط يقرر نموذجة الوزير المكلف بالتعمير مع خضوع ذلك الاستشارة المصالح المختصة، ويبث فيه في غضون (03) أشهر أو أربعة الموالية من تاريخ إيداعه لدى البلدية وتحدد مدة صلاحياتها بـ (03) سنوات.

لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأراضي المراد تجزئتها موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لشهادة التعمير، وعليه فإن في غيابهما يمكن رفض منح هذه الرخصة إلى طالبيها وكذا في حالة غير موافقة الأرض المجزئة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وعرفها الدكتور الزين عزري بأنها: القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكلة أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية[3].

---

[1] – الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق ص 09.

[2] – مصطفى فواز، مبادئ تنظيم المدينة، سلسلة الكتب العلمية الميسرة 1980 ص 176

[3] – الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 43.

- أهمية رخصة التجزئة في عمليات البناء:

إن الهدف من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية إلى عدة قطع وأجزاء لغرض إقامة البناء عليها مهما كان نوعه سكني أو تجاري أو صناعي فهي إجبارية للأراضي الفلاحية التي تكفي الحصول فيها على شهادة تقسيم من المصالح الفلاحية.

فرخصة التجزئة تهدف لتحويل أرض إلى وحدتين أو أكثر وتكون ذات طابعين:

- **مادي:** يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية ومساحتها.
- **قانوني:** زوال الوحدة العقارية وإنشاء وحدتين أو أكثر[1].

وتبرز أهمية رخصة التجزئة من خلال نص المادة 02 و03 من قانون 15/08 التي منعت إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ومنعت المادة 04 من نفس القانون تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنته فيها أشغال التهيئة والشبكات المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

وتبرز أهمية رخصة التجزئة باعتبارها تنهي الوحدة العقارية الأصلية وتنشئ وحدات عقارية جديدة، ألزم المشرع ضرورة إشهارها لدى المحافظة العقارية الكائنة بدائرة اختصاصها العقار محل التجزئة فالقرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخول صاحبه الحق في التجزئة من الناحية النظرية، أما التجزئة للوحدات العقارية الجديدة فهو متوقف على إنجاز التجزئة خلال ثلاث سنوات الممنوحة للقيام بأشغال التجزئة إذا تعلق الأمر ببيع أو إيجار قطعة أرضية في التجزئة، ويجب أن تسلم السلطة مصدرة الرخصة شهادة تنفيذ الأشغال عند الانتهاء من أشغال التجزئة .

VI-3- رخصة الهدم:

هي رخصة إدارية تشترط في كل عملية هدم سواء كان الهدم كليا أو جزئيا، بحيث يقدم الطلب من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو هيئة الفعلية العمومية المختصة مرفقا بتصميم الموقع والكتلة وأسباب إجراء لعملية وحجم أشغال البناء ويرسل الملف في (05)

[1] - عايدة ديرم، الوقاية الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة باتنة، 2011، ص 81.

نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بحيث تحضر المصالح المختصة بالتعمير في البلدية طلب رخصة الهدم باسم الرئيس وفي هذا الأساس يحدد أجل التحضير بـ (03) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف.

تسلم رخصة الهدم في شكل قرار صادر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والمصالح الأخرى ولا يمكن للمعني البدء في أشغال الهدم إلا بعد فوات (20) يوم من تاريخ الحصول عليها، وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة، وتصبح رخصة الهدم ملغية غير فعالة في الحالات الآتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل (05) سنوات.
- إذا توقف خلال (03) سنوات الموالية.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار قضائي.

- خصائص رخصة الهدم:

أن يصدر قرار إداري من جهة إدارية مختصة: لا تباشر عملية الهدم البناء إلا بعد الحصول على قرار إداري صادر عن الجهة الإدارية المختصة وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويجب أن يراعي هذا القرار الإداري جميع الشروط القانونية لإصدار القرار الإداري بصفته عمل انفرادي صادر عن الإدارة.

أن يتضمن القرار إزالة كل أو جزء من بناية: يجب أن يتضمن القرار قانوني وهو محو أثر البناء القائم تماما بإزالة كلية أو إزالة جزء منه متى كان هدمه مؤثر على مجموعة البناء أي تشكل عملية الهدم الجزئي حذفا فالزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسس والتعديل.

VI-4- شهادة التعمير:

طبقا للمواد (05) و (06) من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم والذي يحدد كيفيات تحضير شهادات التعمير وتسليمها تعرف شهادة التعمير على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية حيث تبنى:

- أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية كتوقعات نزع الملكية.
- الارتفاقات الإدارية الأخرى لاسيما منع البناء أو تحديده.

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة وتسلم بناء على طلب من كل شخص معني والذي يشمل:
  - موضوع الطلب.
  - اسم مالك الأرض.
  - العنوان.
  - التصميم.
  - المراجع المساحية.

يودع الطلب والوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي ويدرس حيث تسلم الشهادة حسب أشكال منح رخصة البناء كما يبلغ المعني خلال الشهرين المواليين بدءا من تاريخ إيداعه وهنا تحدد مدة صلاحية الشهادة بسنة واحدة من تاريخ التبليغ.

أهميتها:

- إعلام كافة المواطنين بالوضعية القانونية والإدارية للقطعة الأرضية المعنية.
- لا يمكن طرح أنظمة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية الشهادة..

VI-5- شهادة التقسيم:

طبقا للمواد (26) و (32) من المرسوم التنفيذي 176/91 المشار إليه سابقا فتعتبر الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية مقاربة مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ودون تغيير في حقوق البناء أو الاتفاقات المفروضة عليها ولا تصلح كشهادة للتعمير.

وعليه من خلال التعريف يمكن أن نميز بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة:

1-أن شهادة التقسيم تخص إمكانية تقسيم ملكية العقارات المبنية حسب نص المادة 59 من قانون 29/90، بينما رخصة التجزئة فتشرط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع أرضية مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.

2-أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار ولا تصلح كشهادة للتعمير حسب نص المادة 59 بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزئيين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة وتنشء بالنسبة لكل قطعة بناء حقوق بناء جديدة وتمكن من الحصول على شهادة النفع والتهيئة.

وتكون عن طريق طلب بـ (05) نسخ يودع بأمانة رئيسي المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بما يلي:

- تصميم الموقع.
- التصاميم الترشدية التي تشمل مخططات كتلة البناءات.
- المساحة المبنية.
- المساحة الإجمالية ن تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بنسبة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.

VI-6- مفهوم شهادة المطابقة:

من بين التعاريف التي جاءت لتحديد مفهوم شهادة المطابقة نسجل ما يلي:

"تعرف شهادة المطابقة على أنها الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة مانحة ورخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية السابقة والبعدية أو اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء بالمواصفات التي تضمنها قرار التراخيص بناءا على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة"[1].

وهي وثيقة تثبت إنجاز الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء وتسلم شهادة المطابقة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء فعلى المالك أو صاحب المشروع عند انتهاء إنشاءاته أن يستخرج شهادة المطابقة للأشغال التي تثبت يمكن استعمال واستغلال العقار المبني الذي أنجزت دون أي خطر على من يشغلونه، كما أنها تثبت أن الأشغال تمت وفقا لمواصفات البناء وأن الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير كحق الارتفاق"[2].

خصائص شهادة المطابقة: تتميز شهادة المطابقة كغيرها من الشهادات العمرانية بمجموعة من الخصائص والميزات نلخصها فيما يلي:

---

[1] – عزاوي عبد الرحمان، حالة شهادة المطابقة مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع سنة 2008 ص 156.

[2] – عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة 2005 ص 67.

- **شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي:** هي إلزامية رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء، إذ يفرض على مالكي وأصحاب المشاريع بضرورة إصدارها وإلا تقرر معاقبتهم بغرامة وهدم البناء إن استلزم ذلك، ذلك أنه لا يمكن استغلاله المبني إلا بعد إصدار هذه الشهادة.
- **شهادة المطابقة وثيقة إدارية:** ذلك أن هذه الشهادة لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية أن تمنح هذه الشهادة، وهي إما أن تكون من اختصاص رئيسي المجلس الشعبي البلدي أو لذلك يجب احترام الاختصاص والرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على هذه الشهادة حسب الإجراءات المنصوص عليها من طرف المشرع.
- **شهادة المطابقة رخصة إدارية:** ذلك انها تسمح للباني المستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى أو العقار واستغلاله في الغرض الذي شيد من اجله، سواء تمثل في استعماله للسكن أو ممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معينة معترف بها قانونا.
- **شهادة المطابقة وسيلة رقابية:** كونها آلية من آليات الرقابة البعدية، فالرقابة البعدية تكمن في ممارسة سلطة معاينة الأشغال فإن المشرع حول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي والمعاينة وذلك بعد الانتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة.
- **شهادة المطابقة قرار إداري انفرادي:** يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، كما يترتب على صفة الإدارية لشهادة المطابقة أن المتضرر من القرار له الحق بالطعن فيه لدى القضاء الإداري[1].
- **أهمية شهادة المطابقة:**

لشهادة المطابقة أهمية كبيرة إذ تعتبر قرينة على شرعية البناء يتوقف على استيفائها شغل البناية أو ربطها نهائيا بشبكات الانتفاع ولذلك فهي رخصة للسكن واستقبال الجمهور، حيث تنص المادة 61 من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات على أن "تمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية" ويقصد

[1] – عبد الرحمان عزاوي، مرجع سابق ص 189.

بمكتبات الانتفاع شبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصال التي تزود البنايات[1].

وباعتبار شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البنايات المنجزة لرخصة البناء فبذلك لها أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي ويظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة أمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية.

كما أن القواعد القانونية المنظمة لشهادة المطابقة تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة، من خلال احترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة والمصلحة الخاصة من جهة ثانية، من خلال تلبية احتياجات السكان والمؤسسات من خلال تمكينهم من استغلال، وذلك من خلال احترام الأفراد لقواعد وأحكام قانون البناء بصفة عامة واحترام رخصة البناء بصفة خاصة لأنها تعتبر كمرحلة أولية لشهادة المطابقة فعدم الحصول على رخصة البناء لا يمكن للباني من الحصول على شهادة المطابقة وعدم احترام مواصفاتها لا يمكن كذلك منح شهادة المطابقة من الجهات المعنية واستغلال المبنى[2]

[1] – المادة 61 من القانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44.

[2] – بالخير حليمي: دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة ماستر في القانون الإداري جامعة ورقلة 2013 ص 56.

خلاصة:

مما سبق أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم لأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض , وهذا ما تثبته المراحل التي مر بها التنظيم القانوني للبناء التي حاولت من خلاله الحكومات المتعاقبة التحكم في قواعد البناء وتهيئة المجال العمراني والتنظيم الشامل للمدن, بواسطة توفير الأدوات اللازمة لذلك لأجل تجسيده على أرض الواقع والمتمثلة في أدوات التهيئة والتعمير خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ,الذي يهدف لتحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعينة وضبط توقعات التعمير وقواعده, ومن أجل ضبط عمليات البناء أقر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين من بينها القانون 15/08 الذي يختص بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها والذي تناولنه في جزء القوانين المنظمة للبناء.

وفي الأخير نجد أن قانون التهيئة والتعمير قد نظم عملية البناء من خلال رخصة البناء والتجزئة والهدم, من أجل ضبط العمليات العمرانية غير أن واقع المدن الجزائرية يثبت عكس ذلك بسبب مختلف التجاوزات التي تحدث على مستوى البناء العمراني من بينها البناء الغير مكتمل والتي أدت إلى فوضى العمران الذي انعكس على المظهر الجمالي لمدننا.

الفصل الثاني

مطابقة البنايات وفق القانون 08/15

مقدمة

I- القانون 15/08

II- مفهوم مطابقة البنايات

III- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة

V- دراسة طلب تحقيق المطابقة

VI- الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البنايات

IV- الجزاءات والعقوبات المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة

IIV- دراسة نقدية للقانون 15/08 (مدى تطابقه مع الواقع)

الخلاصة

مقدمة:

يعرف البناء العمراني بالجزائر عموما وبمدينة المسيلة تحديدا العديد من المظاهر التي باتت تشوهه من بينها ظاهرة البناء الغير مكتمل التي مست جل السكنات الفردية حيث بات الآجور يزين معظم واجهتها ,هذا ما انعكس على الصورة الجمالية للمدينة وترتب عنه هندسة خالية من الجمال في زمن تصنع فيه الهندسة المعمارية في جهات المعمورة حظائر آية في الإتقان ,وتشكل واجهة ثقافية سياحية يتوافد عليها السياح.

وللحد من هذه الظاهرة والتقليص من المظاهر المشوهة للعمران, بادر المشرع الجزائري بإصدار القانون15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 وكذا مجموعة من المراسيم التنفيذية له.

وعليه فإن في هذا الفصل سنتناول مفهوم للقانون 15/08 وأهدافه وتحليل محتواه وفي النهاية دراسة مدى تطابقه مع أرض الواقع.

I- القانون 15/08

I-1- تعريف القانون 08-15:

القانون 08-15 الموقع من طرف رئيس الجمهورية، المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008، والصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية رقم 44 والذي يحدد موضوعه قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

I-2- أهداف القانون 08-15:

يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وعلى الخصوص يهدف إلى ما يأتي:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات.
- تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البنايات.
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي و مهيأ بانسجام.
- تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام أجال البناء و قواعد التعمير. [1]

II- مفهوم مطابقة البنايات

II-1- تعريف المطابقة لبنايات:

أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البنايات بشرط احترام قواعد شغل الأراضي، فنص المادة 02 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المتعلق بقواعد مطابقة البناية وإتمام انجازها على أن تحقيق المطابقة "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع ولتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير". [2]

يتميز تحقيق مطابقة البنايات غير الشرعية في القانون 15/08 بأنه أسلوب شامل لتسوية: إذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناية والوضعية العمرانية لها.

---

[1]- المادة 1 القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 المتعلق بتحديد قاوعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها جريدة رسمية رقم 44.

[2]- المادة 2 من القانون 15/08 مرجع سابق.

II-2- مجال تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها:

تنص المادة 14 من قانون 15/08 على" أنه يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذ توافرت فيها الشروط المحددة لهذا القانون". [1]

II-2-1- البنايات المعنية بالتسوية وفقا للقانون 15/08.

حيث 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 رخصة مسلمة.
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء". [2]
- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء".)

II-2-2- البنايات غير المعنية بالتسوية وفق للقانون15/08:

بالرجوع إلى أحكام المواد 16-37-39 من القانون 15/08 نستشف مجموع البناءات غير مؤهلة لتسوية وهي كالآتي:

أ"- البنايات المشيدة فوق أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحي أو غابية أو ذات طابع غابي.

ب- البناءات المشيدة بصفة تخالف قوانين الأمن.

ج-البناءات التي تشوه المنظر العام للموقع بشكل خطير.

د- البناءات المتواجدة في موقع تعرقل تشييد وإنجاز المباني ذات منفعة عامة.

هـ-البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية". [3]

---

[1]- المادة 14 من القانون 15/08 مرجع سابق.

[2]- المادة 15 من القانون 15/08 مرجع سابق.

[3]- المادة 16 من القانون 15/08 مرجع سابق.

II-3- إجراءات تحقيق مطابقة البنايات:

يقصد بالإجراءات هي مجموعة تدابير المتخذة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء ولقد بين الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة كل من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها والمرسوم التنفيذي 154/09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البنايات الغير الشرعية.

II-3-1- تنفيذ تصريح بمطابقة البنايات:

نص المشرع 02 في المادة من المرسوم التنفيذي 154/09 المتعلق بالإجراءات التنفيذ التصريح لمطابقة البنايات أنه" يتعين على ملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخلوا بنايتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 " أن يصرحوا إلى رئيس المجلس شعبي البلدي المختص إقليميا لتحقيق مطابقة بناياتهم".[1]

II-3-2- التصريح بالمطابقة:

تنص المادة 24 من القانونعلى أنه " 15/08 كل من المالك وصاحب المشروع المتدخل والمؤهل الذين قاموا بتشييد البنايات غير الشرعية بان يتقدموا أمام رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص من اجل التصريح لمطابقة تلك البنايات في شكل طلب تسوية يحرر على 5 نسخ ضمن محرر نموذجي توفره البلديات يحتوي على 06 أقسام من معلومات".[2]

II-3-3- التعريف بالمصرح:

ويتم فيه ذكر المعلومات حول شخصية الطالب إن كان طبيعي أو معنوي بمعنى الاسم واللقب، تاريخ الميلاد، اسم الولاية، عنوان.

II-3-4- التعريف بالبناية محل المطابقة:

حيث يدقق المصرح بدقة إلى صورة البناية الغير شرعية وحالة تقدم الأشغال بها مثلا أصرح أنني شرعت في إنجاز بناية طبيعتها، عنوانها، اسم البلدية، الولاية، وهي إما:

---

[1]- المادة 15 القانون 15/08 مرجع سابق.

[2]- المادة 24 من القانون 15/08 مرجع سابق.

II-3-4-1- بناية غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناية ويذكر فيه: الطبيعة القانونية للأرضية، مراجع رخصة البناء، رقم القرار، ممد من طرف، تاريخ تسليم، تاريخ انتهاء الأجل الممنوح الأشغال، ويذكر فيها إذا كانت مطابقة أو غير مطابقة، ويذكر فيها أيضا الهيكل والطوابق والواجهة، وكذلك بالنسبة للواجهة إذا كانت متممة وكذلك التهيئات الخارجية إذا كانت متممة أو غير متممة.

II-3-4-2- بناية متممة غير مطابقة لرخصة المسلمة ويتم فيه:

تحديد الطبيعة القانونية للأرضية، مراجع رخصة البناء، (تحديد رقم القرار، ممد من طرف، تاريخ التسليم، تاريخ انتهاء الصلاحية)، الأجزاء غير مطابقة، حالة تقدم الأشغال (يذكر فيه الهيكل إن كان متمم أو غير متمم، الواجهات إن كانت متممة أو غير متممة، والتهيئات الخارجية).

II-3-4-3- بناية متممة بدون رخصة بناء: ويذكر في التصريح ما يلي: الطبيعة القانونية للأرضية، مساحة، مساحة الأرضية المبنية، وعدد الطوابق.

II-3-4-4- بناية غير متممة بدون رخصة بناء: تذكر فيها الطبيعة القانونية للأرضية، المساحة، مساحة الأرضية المبنية، حالة تقدم الأشغال ونذكر فيها إن كان الهيكل متمم أو غير متمم، الواجهة إن كانت متممة أو غير متممة، والتهيئة الخارجية متممة أو غير متممة.

II-3-5- تحديد وثيقة تحقيق مطابقة المطلوبة:

أي بمعنى طبيعة العقد المطلوب: أي تطبيقا للقانون رقم 15/08 الاستفادة إما من:

- رخصة البناء
- رخصة إتمام
- شهادة مطابقة
- رخصة بناء على سبيل التسوية
- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية

للشروع في مطابقة يتأتى مثلا أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية، وإتمام إنجازها في الأجل الذي منح لي.

III- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة:

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

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

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

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده المهندس المعماري المعتمد.
- مناظر فوتوغرافيا للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.
- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس المعماري المعتمد عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام الإنجاز. [2]

III-2- بالنسبة للبناية الغير متممة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:

يحتوي الملف في هذه الحالة على ما يلي:

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

---

[1]- قانون 15/08 مرجع سابق.

[2]- قانون رقم 154/09 مؤرخ في 7 جمادي الأولى عام 1430 الموافق لـ 2 مايو سنة 2009 المتعلق بتحديد إجراءات تنقيذ التصريح بمطابقة البنايات، الجريدة الرسمية رقم 27.

– أجل إتمام البناية بقيمة مهندس المعماري طبقا لنص المادة 29 "[1]

من قانون 08-15 التي تنص على ما يلي: "يقيم الأجل الذي يمنح فيه رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنايات غير المتممة في مفهوم المادتين 19-22 وهذا حسب الأشغال الباقي إنجازها" غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

– أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية ذات استعمال السكني.
– إثنى عشر (12) شهرا بالنسبة للبناية ذات استعمال التجاري أو خدمات أو حرفي.
– أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية ذات استعمال المزدوج السكني والتجاري والخدماتي.
– أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الآجال المذكورة سابقا ابتداءا من تاريخ التبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي. [2]

III-3- بالنسبة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة:

في هذه الحالة يجب أن يحتوي الملف على ما يلي:

– الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
– مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم $\frac{1}{500}$
– المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم $\frac{1}{50}$
– مخططات الهندسية المدنية للأشغال المنجزة مع أحد الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
– مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية. [3]
– عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية للبناية متممة غير حائزة على رخصة البناء، كما جاء في نص المادة 21 من قانون 15/08 "يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب

---

[1]- القانون رقم 09-154، نفس المرجع.

[2]- القانون 15/08، مرجع سابق.

[3]- القانون 09-154، مرجع سابق.

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

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص رخصة البناء.
- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية". [1]

III-4- بالنسبة لبناية غير متممة والغير حائزة على رخصة البناء:

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

- "مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية
- أجل إتمام البناية يتم تقديره للمهندس المعماري معتمد
- وثائق المكتوبة والبيانية والمخططات الهندسية المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقي وإنجازها معدة بشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء". [2]

V- دراسة طلب تحقيق المطابقة:

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

- مستوى مصالح التعمير للبلدية.
- مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية.

---

[1]- القانون 09-154، مرجع سابق.

[2]- القانون 09-154، مرجع سابق.

2- مرسوم التنفيذي رقم 156/09 مؤرخ في 7جمادى الأول1430 الموافق ل(2ماي 2009)يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجوعات السكنية وورشات البناء.

3-المادة 08من مرسوم 154/09 مرجع سابق

V-1- مستوى مصالح التعمير للبلدية:

قبل التطرق إلى دراسة الطلب لا بد من معرفة الهيئة المتابعة وفرق المتابعة والتحقيق في مفهوم القانون 15/08 والتي هي عبارة عن مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية، وللمصالح المكلفة بالتعمير للبلدية حسب المادة 02 من القانون 156/08 التي تنص على "يتعين على الملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بنايتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه، أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بنايتهم"2.

حيث أنه يمكن أن "تتشكل الفرق من 03 إلى 04 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة السكنات بها حيث يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية في أجل 08 أيام التي تلي إيداع تصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصرح" 3وذلك من أجل إجراء طلب التسوية والتحقق في مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التصريح مع حقائق البناية والأشغال على أرض الواقع، حيث أنه في حالة تسجيل عدم المطابقة فيجب تحرير محضر عدم المطابقة.

حيث تكلف الفرق بالمتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات إنجاز البنايات، بالبحث عن مخالفات القانون 15/08:

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بالتحقيق المطابقة والمعاينة.
- معاينة حالة عدم مطابقة البنايات.
- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال البنايات"1.

وحسب ما جاء في نص المادة 09 من مرسوم 154/09: يرسل رئيس المجلس الشعبية البلدي (4) نسخ من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة والرأي معلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية في أجل (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع تصريح من أجل دراسته، ويحتفظ بنسخة على مستوى البلدية.

V-2- مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية:

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

- تقوم مديرية التعمير والبناء المكلفة بدراسة التصريح بجمع الموافقات والآراء من:
- المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية.
- المصالح الحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات استعمال الصناعي أو التجاري، وعلى العموم كل البنايات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البنايات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق.
- مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق والمواقع المصنفة في إطار التشريع معمول به.
- مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من قانون 29/90.[1]
- تعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب ويجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملف يلحق بطلب الرأي وهذا ما نصت عليه المادة 30 من قانون 15/08.
- تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على:
- التصريح كما تقدم به المصرح.
- الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية.
- الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارا.

---

[1]- المادة 11 من المرسوم 154/09 نفس المرجع

2- المادة 30من القانون 15/08 مرجع سابق

– رأي مصالح الدولة مكلفة بالتعمير "2.

وفي جميع الحالات على مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية إبداء رأيها خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف مصالح التعمير للبلدية.

حيث أنه بعد إعداد هذه الملفات إعطائها رقما ترتيبيا تبرز فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى المصالح المكلفة بالتعمير وبعد إعداده وترقيمه. يتم إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشئة التي تعلف يالبت في تحيق المطابقة في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير".

VI– الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البنايات

VI–1– لجنة الدائرة

يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 155/09 تشكيل لجنة الدائرة لالكلفة بالبث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرها.

1– تشكيل لجنة الدائرة: تتشكل لجنة الدائرة من:

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

- ممثل مؤسسة سونلغاز".[1]

1-المادة2 من مرسوم تنفيذي 155/09 المؤرخ في 07 جمادى الأول 1430 الموافق لـ 02 مايو 2009 يحدد تشكيلتي لجنة الدائرة والطعن المكلفين في تحقيق مطابقة البنايات.

VI-2- كيفيات سيرها: الأمانة التقنية:

نصت المادة 4 من المرسوم رقم 155/09 على ما يلي: "لجنة الدائرة في إطار سيرها، أمانة تقنية تكلف بما يأتي:

- استلام إيداع ملفات كلب تحقيق مطابقة البنايات.
- تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البنايات تبعا لتاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات لجنة الدائرة.
- إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء لجنة مرفقة بجدول الأعمال.
- تحرير محاضر ومدونات أخرى.
- تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
- إعداد التقارير الفصلية عن النشاط".[2]

VI-3- اجتماعات (دورات)

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

VI-4- المداولات:

لا تصح المداولات للجنة الدائرة غلا بحضور 3/2 من أعضائها على الأقل و إذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز 8 أيام الموالية.

---

[1]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 155/09 المؤرخ في 07 جماد الأول 1430هـ الموافق لي 02 مايو 2009 يحدد تشكيلتي الدائرة والطعن المكلفين في تحقيق مطابقة البنايات وكيفية سيرها، العدد 27، ص 37.

[2]- المادة 04 من المرسوم 155/09، نفس المرجع.

VI-5- اختصاصات:

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

كما أن عمليات الدراسة قد تتطلب الاستعانة ببعض التحقيقات الإضافية على أرض الميدان كالخبرة.

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

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.
- تخصيصها واستعمالها.
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.[1]

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

وجدير بالإشارة غليه أنه يجب التفرقة بين حالتين:

---

[1] - قانون 15/08، مرجع سابق.

[2]- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها لفائدة المواطنين صادرة من وزارة السكن والعمران، ص84.

الأولى: في حالة ما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك الوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه لا ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إعداد إما رخصة باء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة وفقا لأحكام المواد 20 و 21 و 22 من القانون 15/08.

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

الثانية: عند يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية ورخصة للبناء وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار وعلى إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية ومالم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات لمعنية قصد تسوية وضعية العقار في إطار أحكام المادة 38 من نفس القانون التي تنص على "في إطار أحكام المادة 327 تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطة الأرض".[1]

على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملف للحصول على شهادة المطابقة بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت النيابة غير تامة الانجاز، عليه أن يودع ملف للحصول على رخصة إتمام الإنجاز في إطار أحكام المادة 37 من القانون 15/08، "وتأمر لجنة الدائرة المصالح المكلفة بأملاك الدولة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض وعلى إثر هذا التحقيق بإخطار:

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

[1] المادة38 من قانون 15/08 مرجع سابق

2- وإما رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من اجل القيام بهدم البناية تطبيقا لأحكام المادة 76 من القانون رقم 90-29".[1]

غير أنه وفقا لأحكام المادة 39 من القانون 15/08 لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة لأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة.

في هذه الحالة يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إعذار لصاحب البناء غير الشرعي لإعادة الاماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده وفي كل الاحوال ترسل قرارات لجنة الدائرة على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصر إقليميا.

ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أن يسلم لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة.

يخطر رئيس مجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها.

وفي حالة الموافقة المقيدة بشروط يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع الذي يلي اخطاره من لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعينة وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

أما في حالة الرفض وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشان النيابة موضوع التصريح تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد، الذي عليه تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل في أجل خمسة عشر يوما بعد استلامه.

وفي هذه الحالة يمكن للمعني (المصرح) أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن المنشاة بموجب المادة 47 من نفس القانون وذلك في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداءا من تاريخ تبليغه قرار الرفض.

[1] المادة 37 من قانون 15/08 نفس المرجع

IV- الجزاءات والعقوبات المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة:

لقد وضع المشرع عدة عقوبات في مجال المخالفات المرتكبة في حق شهادة المطابقة و أكد على هذه العقوبات في العديد من قوانين التهيئة و التعمير ، حيث تحدد أنواع المخالفات موضوع العقوبات كما يلي:

عقوبة مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء

فكل من يقوم بتشييد بناية دون رخصة بناء ويطالب بإصدار شهادة المطابقة،يعاقب بالعقوبات التالية حسب نوع المخالفة:

- يعاقب كل من يقوم بتشييد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك العمومية الوطنية بغرامة مالية قدرها ألفا دينار جزائري.
- و يعاقب بغرامة مالية قدرها خمسمائة دينار كل من يقوم بتشييد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير. [1]
- و يعاقب كذلك بغرامة مالية قدرها ألف دينار من يقوم بتشييد بناية على أرض خاصة دون رخصة بناء التي تمكنه من الحصول على شهادة المطابقة . [2]

كما يعاقب بغرامة مالية من خمسة ألاف دينار إلى خمسين ألف دينار كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد. [3]

كما يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار إلى خمسين ألف دينار كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها أي قبل حصوله على شهادة المطابقة ، و في حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة أشهر إلى اثني عشر شهر و تضاعف الغرامة، ويعاقب بغرامة من خمسة ألاف دينار (5,000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20,000 دج) وبغلق الورشة كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون [4]

---

[1]- القانون 15/08 مرجع سابق.

[2]- المادة 81 من القانون 15/08، نفس المرجع.

[3]- المادة 82 من نفس المرجع.

[4]- المادة 86 من نفس المرجع .

وكل من يقوم بالربط النهائي و المؤقت للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على شهادة المطابقة يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار إلى مائة ألف دينار. [1]

وتطبق نفس العقوبة المنصوص عليها على المقاول الذي أنجز أشغال الربط وعون المؤسسة الذي رخص بذالك، وفي حالة العودة تضاعف الغرامة كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل على هذا الأخير المصاريف.

وكل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال يعاقب بغرامة من عشرة ألاف دينار إلى خمسين ألف دينار وفي حالة العود تضاعف الغرامة . [2]

IIV- دراسة نقدية للقانون 15/08 (مدى تطابقه مع الواقع)

على الرغم من أن المشرع الجزائري أوجد آليات قانونية لحماية الطابع العمراني للمدن الجزائرية وذلك من خلال القانون 08-15 والمراسيم التنفيذية الخاصة بذلك إلا ان الواقع يثبت عكس ذلك حيث نجد انه لم يدخل حيز التنفيذ بعد في العديد من البلديات، هذا ما يطرح العديد من التساؤلات حول السيران الفعلي لها والجدير بالذكر أن القانون انتهت صلاحيته في أوت 2013 غير أنه تم تجديده لثلاث سنوات.

ولعل من أسباب عدم تطبيق هذا القانون على أرض الواقع هو إحتواء مجمل النصوص القانونية المنظمة له من نقص أو عدم انسجام فمن خلال تحليلنا للقانون في الفصل الثاني وبالضبط في عنصر تعريف بمطابقة البنايات وجدنا أن قانون مطابقة البنايات 15/08 يتميز بأسلوب شامل لتسوية إذا أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للنيابة والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي، فحق البناء هو متفرع عن الملكية وبالتالي لا يمكن أن تتم التسوية بخلاف ذلك ولا تخلو هذه الميزة لإجراء تحقيق المطابقة من الإشكال والغموض عند معالجة طلب تسوية الوعاء حيث ان وزارة السكن والعمران قد تقدمت بمشروع 15/08 لوحدها ولم تشترك فيه مع وزارة المالية بشكل تعذر معه صدور نصوص تطبيقية تبين كيفية

---

[1]- المادة 87، مرجع سابق.

[2]- المادة 86، نفس المرجع

تسوية وضعية الملكية العقارية لوعاء البناية غير شرعية واقتصر الأمر على نصوص التي تبين كيفية تسوية البناء وهي:

- المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02-05-2005 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البيانات.

- المرسوم التنفيذي 156/09 الذي يحدد شروط وتقنيات تعيين فرق المتابعة وتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

- القرار المؤرخ في 2009/07/29 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبث في تحقيق مطابقة البنايات.

كما أن عملية التسوية بموجب تحقيق مطابقة البنايات غير الشرعية تكتسي طابعا إلزاميا كما ذكرنا في عنصر دراسة طلب تحقيق المطابقة رغم انها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء رغم أن المادة 68 من قانون 15 تنصل كما ذكرنا سابقا على أن "تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنايات" كما هي معرفة في القانون وكذلك ضبط المخالفات ومعاينتها غير أن نقص الفعالية لهذه الهيئة المكلفة بمواجهة المخالفة من أجل القضاء على المخالفات أدى إلى عدم تطبيق القانون على أرض الواقع ولعل السبب يعود إلى عدم تشديد العقوبات وتنفيذها في مجال مخالفة تحقيق المطابقة وكذلك إلى نقص وسائل التقنية الحديثة للهيئات المكلفة بذلك.

كما أن القانون 15/08 يبين في المادة 94 أن أحكام تحقيق المطابقة إلزامية واستثنائية التي تنص على أن "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها كما تنص عليه أحكام هذا القانون في أجل (5) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية غير أن احكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و 3 و4 و6 و7 و8 و10 و11 و12 و54 و61 و68 و93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول "غير أنها لم تفلح هي الأخرى عند تحديد الأحكام المؤقتة والأحكام الدائمة من قانون 15/08 ولعل السبب في ذلك يرجع إلى عدم تنظيم وانسجام القانون فقانون واحد يتضمن نوعين من أحكام الدائمة والمؤقتة.

كما يعود السبب في عدم تطبيقه على أرض الواقع احتواء النصوص القانونية على بعض الثغرات التي تؤدي إلى البيروقراطية على مستوى الإدارات، فمثلا عند دراسة ملف طلب التسوية للبناية كما ذكر في تحليلنا للقانون 15/08 في عنصر الهيئات الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البنايات على مستوى لجنة الدائرة عكس ما يجري على أرض الواقع فالملاحظ أن ملفات طلب التسوية للبناية بصفة عامة يتم إيداعها لدى مصالح البلدية المعينة ثم يتم بعد ذلك إرسال الملفات (طلبات) إلى مصالح الدائرة للدراسة وهذه العملية تتطلب وقت كبير يتجاوز 03 أشهر عكس ما ينص عليه القانون وقد يصل إلى سنتين وأكثر، وبعد الدراسة من طرف لجنة الدائرة تعاد الملفات إلى البلدية وبعد ذلك يتم الفصل في الملفات سحب نتائج الدراسة ويتم إرساله إلى المصالح المعنية للتسوية العقارية فهنالك من السكنات الفردية (تجزئات ترابية) يتم إرسالها إلى مصالح مديرية أملاك الدولة للتسوية العقارية وتبقى رهينة الأدراج مدة طويلة قد تستغرق مدة طويلة قد تستغرق سنة كاملة أو أكثر حتي يتقدم المعني صاحب الطلب إلى المديرية وهناك يتم دراسة ملفع ويخبرونه بان الطلب أي الملف سيتم ارساله وإرجاعه إلى الدائرة أو البلدية التي أرسلته لأنه عبارة عن سكن فردي مأخوذ من حصة أو قطعة لتجزئة ترابية) وهذا الأخيرة من اختصاص الوكالة العقارية وليس من اختصاه وهو غير تابع لمديرية أملاك الدولة.

ويبقى في الأخير صاحب الطلب يدق أبواب كل المصالح من بلدية إلى الدائرة، أملاك الدولة والوكالة العقارية لعله يحضى طلبه في الأخيرة بالتسوية العقارية وبعد ذلك تبدأ رحلة البحث عن التسوية للبناية والأشغال المنجزة للظفر برخصة البناء.

ومن اجل تنظيم عملية البناء تم استحداث بعض الرخص والشهادات العمرانية كما ذكرنا في الفصل الأول بعنوان سياسة البناء في الجزائر تحت عنصر تنظيم البناء في إطار الرخص والشهادات التي يستصدرها الأفراد لتمكنهم من تلبية حاجياتهم في مجال البناء فنجد في هذه الرخص، رخصة البناء التي تمنح بمقتضاها الحق لشخص أي كان طبيعيا أو معنوي بإقامة بناء، لكن هذا لا يعني أنها جاءت مطابقة للقوانين واللوائح أي أنها تمكن فقط من الشروع في البناء دون استغلال المبنى حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن الترخيص باستقبال الجمهور وكذلك تمنح الحق بالربط بمختلف الشبكات الانتفاع "كهرباء، غاز...) فنجد المادة رقم 4 من قانون 08-15 تنص على تمنع تشيد كل بناية في أي

تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات الذهنية إذ لم تنتهي بها الأشغال "الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة والمادة 61 من القانون 08-15 تنص كذلك على أن يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومي كما ذكرنا في الفصل الأول تحت عنصر شهادة مطابقة البنايات غير أن طالبي الشهادة "شهادة المطابقة" قد يتعرضون للتعسف الإدارية بالأخص من طرف رئيسا المجلس الشعبي و البلدي، وذلك لأسسا غير وجيهة وبالتالي قد تحرمهم من حقهم في السكن والربط بمختلف الشبكات "كهرباء وقنوات الغاز وغيرها من الشبكات المختلفة" حيث يكفي لصاحب البناية التقرب من المؤسسات الاقتصادية العمومية المكلفة بتسيير موارد الكهرباء والغاز، وتقديم طلب الربط رفق رخصة من رخصة البناء والتصريح بنفح ورشة الأشغال.

هذا ما ينتفي مع محتوى القانون وما أدى إلى التقليل وعدم فعالية القانون على أرض الواقع والتشجيع بطريقة غير مباشرة عدم الاكتراث بإتمام البناء وبقاء ورشة البناء مفتوحة ودائمة.

الخلاصة:

نستخلص في الأخير أن القانون 15/08 جاء لتسوية وضعية البنايات الغير مكتملة عن طريق تحقيق مطابقة البنايات والتي تعرف هذه الأخيرة بأنها وثيقةٌ إدارية تتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أولم يتم بالنظر لتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير,كما وجدنا أن تحقيق مطابقة البنايات يشمل مجموعة فقط من البنايات التي تنص عليها المادة 16, و من أجل تسوية الوضعية العقاري وضع المشرع مجموعة من الإجراءات التي يقوم بها المواطن من خلال القانون 15/08 .

وعلى الرغم من أن المشرع الجزائري قد أوجد آليات قانونية لحماية الطابع العمراني للمدن الجزائرية وذلك من خلال القانون15/08 والمراسيم التنفيذية الخاصة بذلك إلا أن الواقع عكس ذلك نظرا لما تشهده مدننا من فوضى العمران والبناء الغير مكتمل الذي أفقد الأحياء جمالها, والناتج عن عدم اهتمام السكان بالواجهة الخارجية لإعطاء صورة جمالية للحي والمدينة, ولعل من أسباب تفشي هذه الظاهرة هو عدم تطبيق القانون على أرض الواقع حيث نجد أنها لم تدخل حيز التنفيذ بعد وظلت حبرا على ورق والجدير بالذكر أن القانون انتهت صلاحياته في أوت 2013 وتم التجديد له لثلاث سنوات من خلال المصادقة على قانون المالية 2014.

الفصل الثالث

قراءة عامة لمدينة المسيلة

مقدمة

I- الدراسة الطبيعية

II- الدراسة الديمغرافية

III- الدراسة العمرانية

خلاصة

مقدمة:

إن البناء الغير مكتمل هو ظاهرة عمرانية مست جل المدن الجزائرية وأثرت على الصورة الجمالية للمدينة و من أجل فهم مدى تأثيرها على مدينة المسيلة سوف نقوم بإنجاز دراسة تحليلية أو قراءة عامة للمدينة لأنها هي مرحلة من المراحل الهامة في أي دراسة عمرانية ولكي نقف على أهم العناصر التي تحتاج إليها الدراسة العلمية من منطق ما هو موجود في الواقع .

وفي دراستنا هده سوف نبرز أهم الخصائص الطبيعية ,الديمغرافية والعمرانية والتي ارتأينا أن نشير إليها لأنها معلومات نراها ضرورية حول مدينة المسيلة حيث يتواجد حي لعماير حالة منطقة الدراسة ,بواسطة قراءة عامة لمدينة المسيلة في ظل المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

وعليه فإننا في هذا الفصل والذي جاء تحت عنوان قراءة عامة للمدينة من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المكون من ثلاث أجزاء سوف نتطرق إلى ما يلي:

الجزء الأول من الدراسة تطرقنا فيه إلى الدراسة الطبيعية للمدينة

الجزء الثاني تم فيه الدراسة الديمغرافية من أجل فهم تأثير على انتشار البناء الغير مكتمل من خلال النزوح الريفي و النمو الطبيعي.

الجزء الثالث تم فيه دراسة الجانب العمراني لمدينة المسيلة.

I- الدراسة الطبيعية :

I-1- الموقع الجغرافي والإداري لمدينة المسيلة :

I-1-1- الموقع الجغرافي:

تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40، والطريق الوطني 45 والمجرى المائي (واد القصب) الذي يعد من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة تنشأ وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن.

تقدر مساحة مجال منطقة الدراسة ب252 كلم², يشغله حوالي 156647 نسمة حسب تعداد (2008)أي بمعدل (620 نسمة/كلم²).[1]

I-1-2- الموقع الإداري:

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

من الشمال: ولاية البرج (بلدية العش).

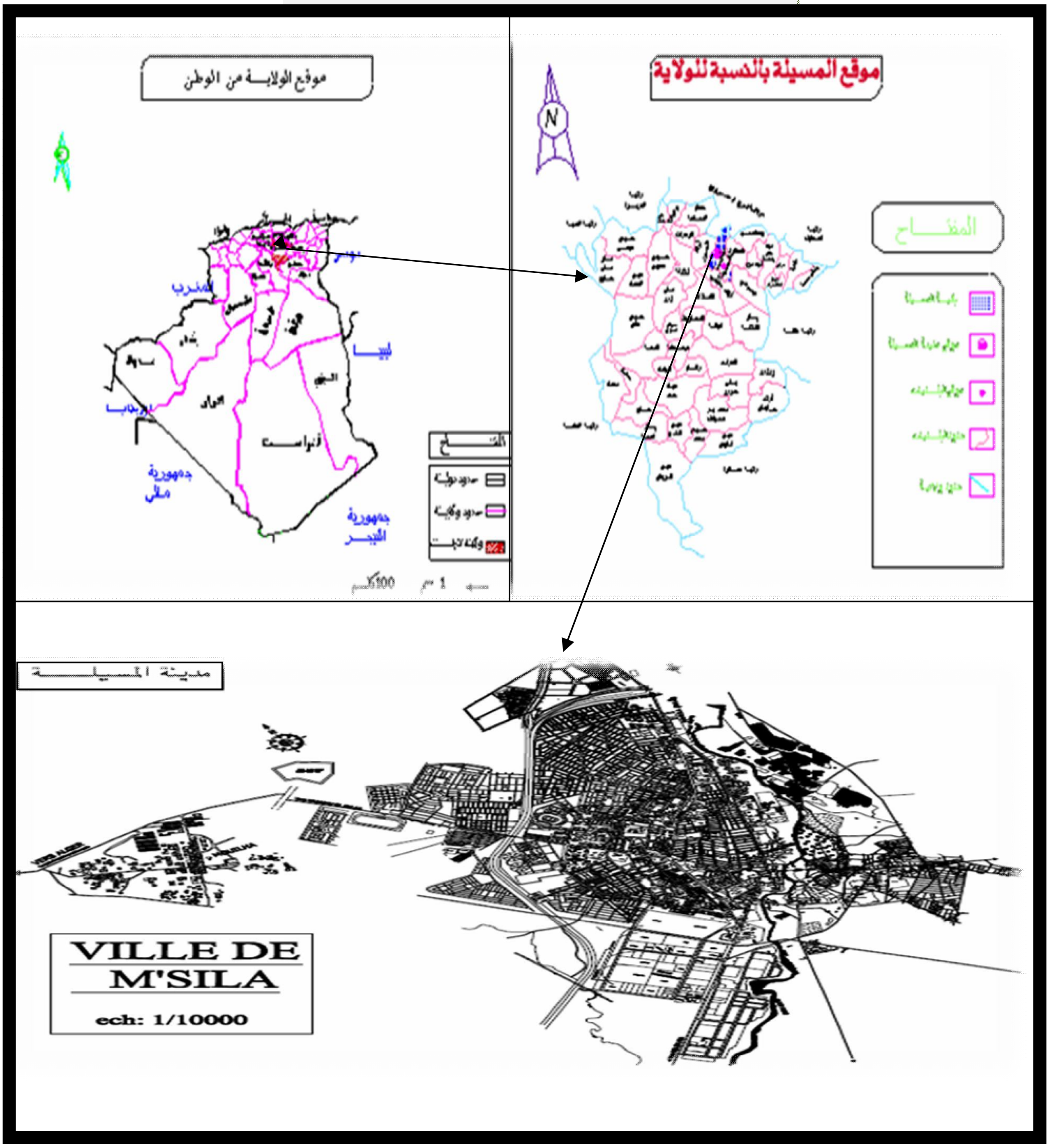
ومن الجنوب: بلدية أولاد ماضي.

ومن الشرق: بلدية المطارفة + السوامع.

ومن الغرب: بلدية أولاد منصور.

[1]- تقرير المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير بعد المراجعة 2012

شكل رقم 01: موقع مدينة المسيلة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد المراجع2012+معالجة الطالبة 2016

I-2- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها:

- مرت على مدينة المسيلة عدة حقب تاريخية حيث تركت كل حقبة بصمتها ونذكر منه :

- **الحقبة الرومانية:** حيث أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة بشيلقا الذي يبعد حاليا حوالي 03 كلم عن مقر البلدية وسميت المدينة بزابي جوستنيانا (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه) لكن المدينة لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة ارضها وأقام الرومان سندا ونظاما لتوزيع المياه وقد دمرت هذه المدينة في سنة 740هـ
- **الفترة الفاطمية :** أعاد الفاطميون بناء المدينة في سنة 935م على مسافة 3 كلم من الموقع الأثري لجوستنيانا
- **الفترة الحمادية:** عندما إنفرد جعفر بن حماد بحكم ذاتي سنة 1015م عن العاصمة الحمادية (قلعة بني حماد) قام بإنشاء النواة الأولى للمدينة الحالية والمسماة حاليا بحي الجعافرة نسبة إليه وبعدها توسع هذا الحي في الضفة الشرقية كواد القصب فظهرت أحياء رأس الحارة، خربة اليس، الشناوة، كان يتوسط هذه الأحياء مركز تجاري يومي يدعى الشماس (موقع مسجد بلال حاليا)، حيث تميز النسيج العمراني بالبساطة واحترام الملكيات والواجهات الصماء التي تتماشى مع القيم كما عرف المجال الحضاري بنشأة الحارة حيث فضاء فارغ تحيط به سكنات.
- **الفترة المرابطية :** عرفت مدينة المسيلة توسعا معماريا كبيرا في هذه الفترة وتميزت المدينة في هذه الحقبة حيث أصبحت مركزا علميا ومركز عبور تجاري إلى أن دمرت من طرف الهلاليين سنة 1350م
- **فترة ماقبل الأتراك :** أي الفترة الممتدة بين 1350م إلى 1500م عرفت هذه الحقبة بقدوم سيدي محمد بن عبد الله المغربي من مدينة وجدة إلى البقاع المقدسة لكنه إستقر بالمدينة وشرع في إعادة بناء المدينة وسميت بمدينة سيدي بوجملين.

فترة الأتراك دخلها العثمانيون سنة 1500م خلال هذه الحقبة أقيم حي الكراغلة والذي يعتبر إمتداد لكل من حي الشناوة ورأس الحارة والجعافرة.

- **مرحلة الإستعمار الفرنسي** : دخل الإستعمار الفرنسي المدينة سنة 1840م حيث تميزت هذه المرحلة الممتدة بين 1840م و1940م بظهور بعض المنشآت نذكر منها ثكنة عسكرية على الضفة الغربية لواد القصب وحي الظهرة الاستعماري ومقر إقامة الحكم والكنيسة وقسم الشرطة والبريد والمحكمة.

كما أنشأت حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود وبعض المعمرين وحي الكوش للتجار وبعض الأعيان

كما عرفت المدينة نشأة السكنات الجماعية (عمارات كوادرو HLM).

تميزت الفترة بظهور العمران الأوربي حيث الواجهات المفتوحة والشرفات واستقامة الطرقات.

ونظرا للأراضي الخصبة التي تتميز بها المنطقة فقد أقيم مشروع سد القصب حيث تبعه مشروع المحيط المسقي.

- **فترة ما بعد الإستقلال** : عرفت المدينة تغيرات جوهرية حيث في الفترة الأولى 1962-1974م تم إنشاء حي 300 مسكنا و500 مسكنا على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة في سنة 1965 وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة، الشناوة.

I-3-المعطيات المناخية:

تعتبر منطقة مجال الدراسة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه الرطب في الشمال والشبه الجاف في الجنوب، ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي، الذي يعتبر حد فاصل بين وحدتين فيزيائيتين مختلفتين من حيث المظهر المر فولوجي، وهي:

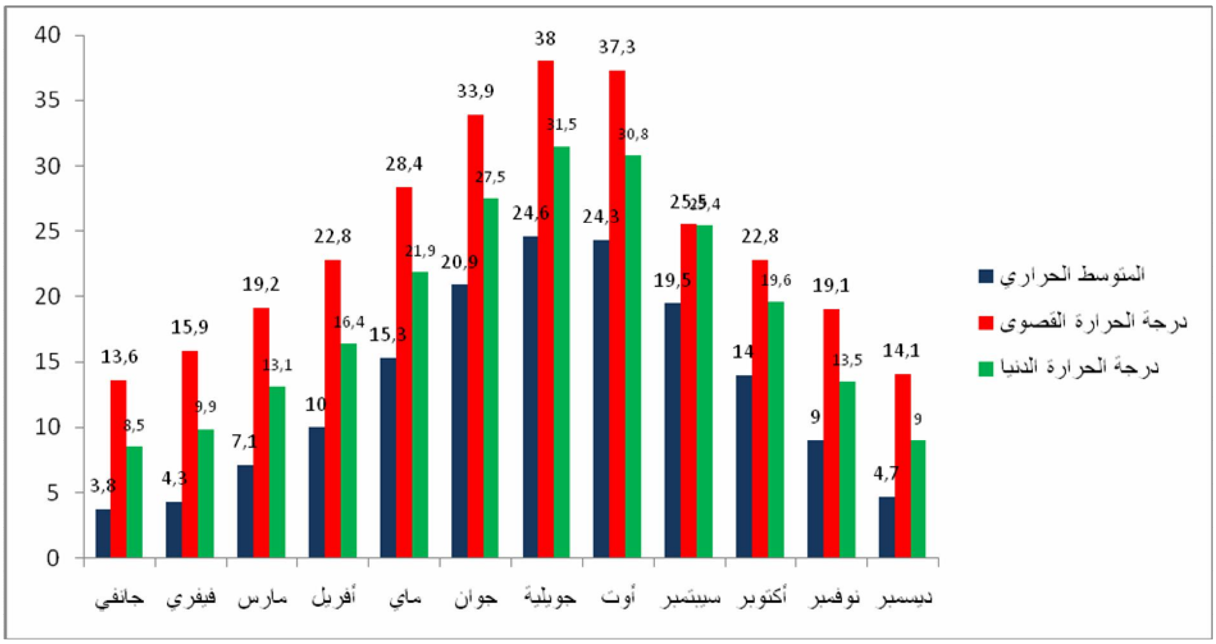
الأطلس التلي في الشمال ممثلا في الهضاب السطايفية والأطلس الصحراوي في الجنوب ممثلا في سلسلة جبال أولاد نايل وشط الحضنة، وعليه فإن النطاق المناخي لمنطقة الدراسة يتأثر بهذا الموقع الجغرافي، حيث نجده يتأثر في التيارات الهوائية الشبه رطبة الآتية من الشمال والتي في الغالب ما تصطدم بسلسلة جبال الحضنة كحاجز طبيعي أمامها، كما يتأثر مجال الدراسة بالتيارات الهوائية الشبه الجافة الآتية من الجنوب، وبصفة عامة فإن مناخ منطقة الدراسة ينتمي إلى مناخ البحر الأبيض المتوسط الذي يتميز بشتاء بارد رطب، وصيف حار جاف.

جدول رقم (01): المعدلات الشهرية للحرارة (الفترة 1982-2003)

الشهر	المتوسط الحراري	درجة الحرارة القصوى	درجة الحرارة الدنيا
جانفي	3.8	13.6	8.5
فيفري	4.3	15.9	9.9
مارس	7.1	19.2	13.1
أفريل	10	22.8	16.4
ماي	15.3	28.4	21.9
جوان	20.9	33.9	27.5
جويلية	24.6	38	31.5
أوت	24.3	37.3	30.8
سيبتمبر	19.5	25.5	25.4
أكتوبر	14.0	22.8	19.6
نوفمبر	9.0	19.1	13.5
ديسمبر	4.7	14.1	9

المصدر: المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير بعد المراجعة2012 + معالجة الطالبة 2016.

الرسم البياني رقم (01): المعدلات الشهرية للحرارة



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

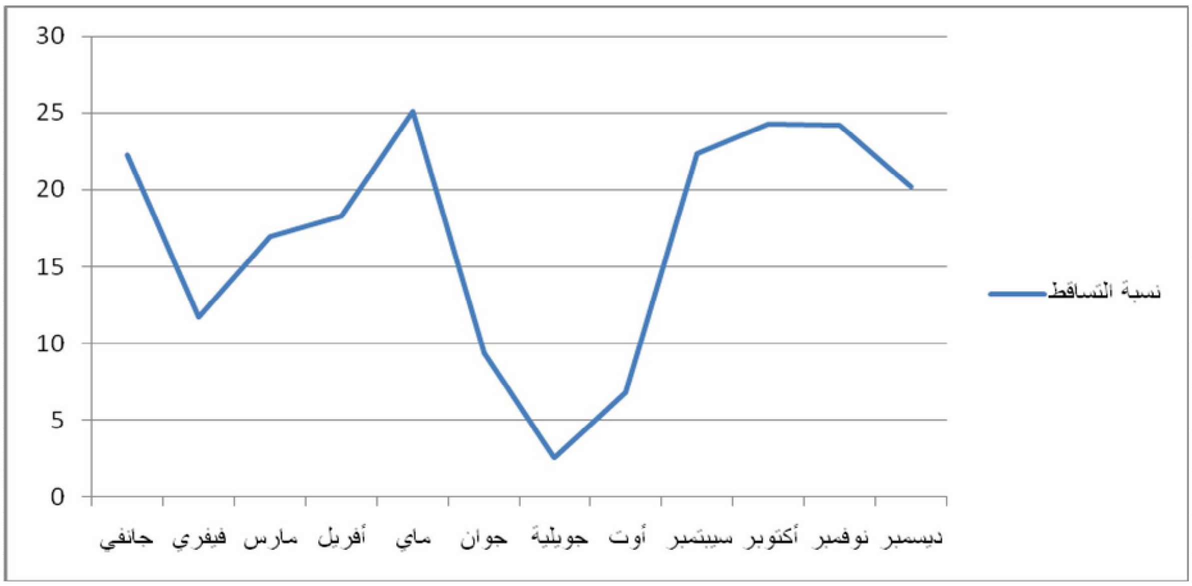
جدول رقم (02): المعدلات الشهرية للتساقط (المرحلة 1982–2003)

الشهر	نسبة التساقط	عدد الأيام
جانفي	22.3	5.6
فيفري	11.7	3.5
مارس	17	5.1
أفريل	18.3	3.6
ماي	25.1	3.4
جوان	9.4	1.9
جويلية	2.6	1.2
أوت	6.8	1.9
سيبتمبر	22.4	4.7
أكتوبر	24.3	4.3
نوفمبر	24.2	5.3
ديسمبر	20.2	5.4
المجموع	204.3	45.9

المصدر: المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 2012 + معالجة الطالبة 2016.

إن حجم التساقط الشهري يتغير كثير من سنة إلى أخرى وقد يتساقط في وقت قصير وبشكل غزير.

الرسم البياني رقم (02): المعدلات الشهرية للتساقط



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

- **الريـاح:**

أما بالنسبة للريـاح فـإن مدينـة المـسيلة ومـن خـلال موقعهـا الجغرافـي الـذي تحـده السلاسل الجبلية وشط الحضنة على حد السواء كان لـه الأثر في تحديد اتجاه الرياح في مدينة المسيلة، حيث نجد أن هناك اتجاهين للرياح شمالية غربية وهي سائدة شتاء وغالبا ما تكون محملـة بالرطوبـة والبـرودة أحيانـا، وجنوبيـة شـرقية تعـرف بريـاح الـشهيلي وهـي سـائدة صيفا.

II- الدراسة الديمغرافية:

تعـد الدراسـة الديمغرافيـة والـسكانية ذات أهميـة كبيـرة فـي التخطـيط العمرانـي وفي أي إشكالية تخص العمران بالنظر إلى أن السكان يعتبرون ظاهرة جغرافية تؤثر وتتأثر بالبيئة المحيطة بها، لاسيما من حيث توزيعهم وكثافتهم وطبيعة مساكنهم التي يعيشون فيها، التي بدورها تؤثر على الصورة الجمالية للمدينة.

II-1- التطور السكاني :

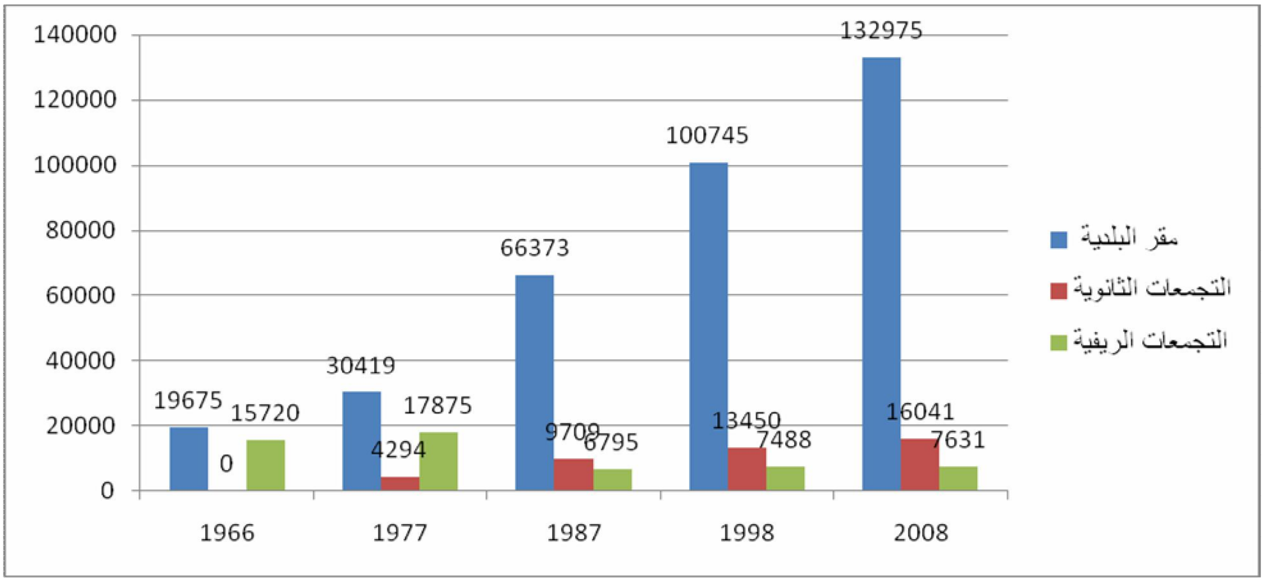
إن دراسة التطور السكاني لمدينة المسيلة يساعدنا في تحديد وتيرة النمو ومقارنتها بمختلف المراكز الثانوية وكذا المناطق المبعثرة والبلدية ككل، وذلك لمعرفة استقطاب المدينة للسكان أو نفورهم منها من خلال تتبعنا للزيادة السكانية خلال الفترة الممتدة من 1966م الى غاية 2005م كما هو موضح في الجدول رقم (3).

جدول رقم (03): تطور سكان بلدية المسيلة

التعيين	1966	1977	1987	1998	2008
مقر البلدية	19675	30419	66373	100745	132975
التجمعات الثانوية	-	4294	9709	13450	16041
التجمعات الريفية	15720	17875	6795	7488	7631
المجموع	35377	52600	82877	121683	156647

المصدر : المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 2012

الرسم البياني رقم 03 : تطورالسكان ببلدية المسيلة



المصدر من إعداد الطالب 2016

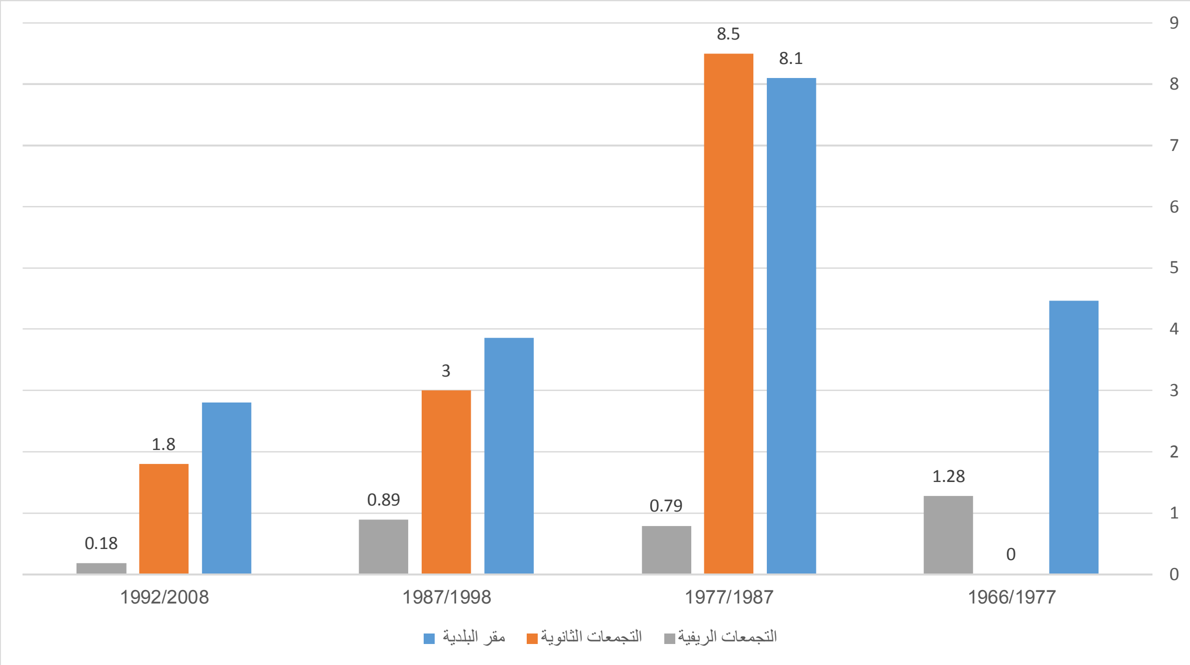
II-2- النمو السكاني :

جدول رقم (04): معدلات نمو السكان من 1966 إلى 2008

التعيين	1977/1966	1987/1977	1998/1987	2008/1992
مقر البلدية	4.46	8.1	3.86	2.80
التجمعات الثانوية	-	8.5	3.00	1.80
التجمعات الريفية	1.28	0.79	0.89	0.18
المعدل العام	4.04	4.65	3.55	2.50

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير 2012

الرسم البياني رقم (04): معدلات النمو الطبيعية لسكان (1966-2008)



المصدر: من إعداد الطالب 2016

من خلال الجدول نجد أن عدد السكان بين (1998) و(2008) قد زاد على مستوى مركز المدينة بمعدل 3223 ساكن في السنة، وبالنسبة للتجمعات الثانوية فقد زاد عدد السكان (259) ساكن في السنة، وفي ما يخص بالتجمعات الريفية فقدرة الزيادة ب(17) ساكنا في السنة.

II-3- السكن :

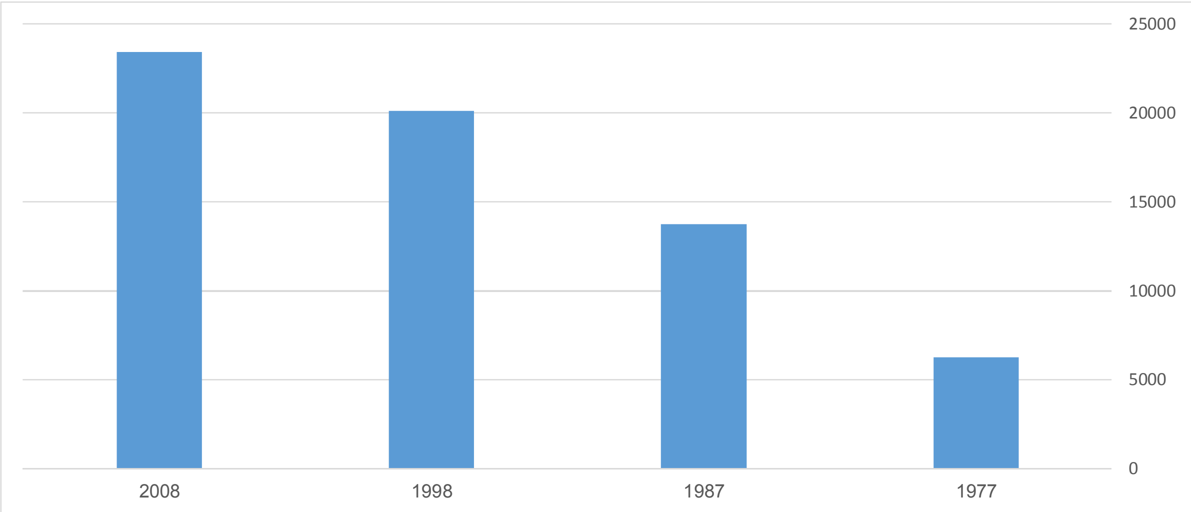
من خلال معطيات إحصائية 1977-1987-1998 وتقديرات مديرية التخطيط والبرمجة نلاحظ بأن برامج السكن عرفت تطور ملحوظ حيث إرتفع عدد السكنات بين (1977-1987) ب(54بالمئة)وبين (1987-1998) ب(30 بالمئة) وبين (1998-2008) ب (85 بالمئة) وهذا ما يفسر بوضوح التوسع العمراني الذي شهدته مدينة المسيلة مما جعلها تستهلك كافة الأراضي المخصصة للبناء والتعدي على الأراضي التابعة للدولة حيث أصبح المواطن يبحث عن السكن بأي شكل من الأشكال متناسيا قواعد تنظيم البناء وأدنى المقاييس الواجب إتباعها في ممارسة الأنشطة العمرانية، والجدول التالي يبين لنا تطور السكن ببلدية المسيلة.

جدول رقم (05): تطور السكن ببلدية المسيلة (1977- 2008)

التعيين	عدد السكان 1977	عدد السكان 1987	عدد السكان 1998	عدد السكنات 2008
بلدية المسيلة	6281	13735	20119	23420

المصدر : تقرير المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير2012

الرسم البياني رقم (05): تطور السكن (1977/2008)



المصدر: من إعداد الطالب 2016

III- الدراسة العمرانية :

من خلال الدراسة العمرانية لمجال مدينة المسيلة فإننا نقف على أهم النقاط التي تساعدنا في توضيح صورة الهيكل العمراني ومدى توافقه مع تخطيط المدينة الخاضع لمخططات التهيئة والتعمير، وسنبرز أهم النقاط التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع دراستنا والخاص بالبناء الغير مكتمل وأثره على صورة مدينة المسيلة ’ومنها تقسيم القطاعات الذي يساعدنا في تحديد موقع الحي والطبيعة العقارية للمدينة التي تساعدنا في تحليل الحي وفهم الخلل الحاصل في المدينة.

III-1- التركيب المجالي لمدينة المسيلة :

بناء على ما ورد في تقرير المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير، فقد تم تقسيم مدينة المسيلة إلى 4 قطاعات.

III -1-1- **القطاع المعمر:** وهو القطاع الذي يشمل النسيج الحضري لمجال العمراني ويتواجد بشكل أساسي بمدينة المسيلة مركز يتربع على مساحة 2000 هكتار ' ويتشكل النسبج الحضري لمدينة المسيلة من :

– **القطاع الأول** :يمثل المدينة القديمة ويمتد على مساحة قدرها 317.30 هكتار، منها 106 هكتار للسكنات 32 هكتار للتجهيزات، 153.7 هكتار حقول وبساتين، وهو أقدم قطاع من حيث النشأة، يتميز بنسيج منقطع وغير منسجم ولا يخضع لأي مقاييس عمرانية.

– **القطاع الثاني** : يمثل وسط المدينة، ويقع إلى الغرب من القطاع العمراني الأول ويجاوره، ليفصل بينهما الطريق الوطني رقم (45)، يمتد على مساحة قدرها 240 هكتار تحتل السكنات 72 هكتار، 108 هكتار للتجهيزات، 60 هكتار للطرق، كانت نشأة وميلاد أحياءه بعد الاستقلال.

– **القطاع الثالث** : وهو القطاع الذي يمثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثاني، يمتد على مساحة قدرها 172 هكتار، منها 103 هكتار للسكنات، 42 هكتار للتجهيزات، تعود نشأته كقطاع وكمشروع لمنطقة سكنية حضرية إلى بداية 1977م، والأشغال مازالت جارية إلى وقتنا الحالي.

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

–- **القطاع الخامس** : يمثل نصف الدائرة الأخير من مخطط المدينة، ويشكل الناحية الغربية، يمتد على مساحة قدرها 323.27 هكتار، 72.52هكتار للسكنات، 88هكتار للتجهيزات، 46.69 هكتار للطرق، 116.16 هكتار للمساحات الحرة، وهو أحدث قطاع، والأشغال مازالت جارية إلى وقتنا الحالي.

– **القطاع السادس** : يتكون من حي إشبيليا القديمة الواقع في الجنوب، والقطاع يقع بأقصى الجهة الغربية من المدينة، يتربع على مساحة قدرها 270.75 هكتار للسكنات، 34 هكتار للتجهيزات 191 هكتار للمساحات المبرمجة والحرة.

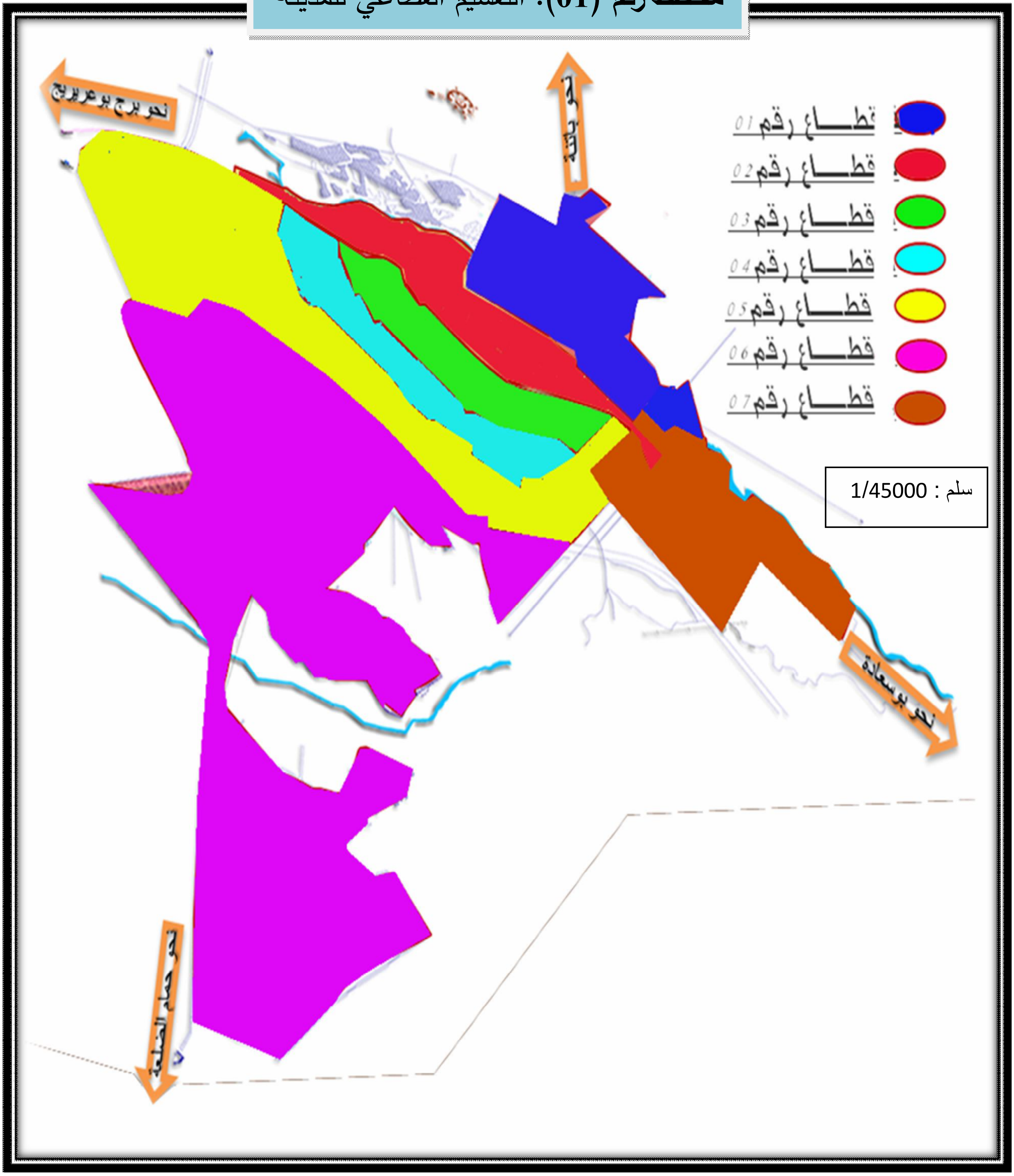
– **القطاع السابع** :ويقع جنوب المدينة ويضم المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات، يحتل مساحة إجمالية قدرها 2800هكتار وهي تعد كأحد العوائق في وجه التوسع العمراني.

III-1-2- القطاع القابل للتعمير (المدى القريب والمتوسط) : وهو القطاع المخصص للتعمير خلال العشر سنوات المقبلة2015/2005 تتربع على مساحة إجمالية قدرها 394 هكتار منها 277.5 هكتار شمال السكة الحديدية و58 بمنطقة سيدي أعمارة وأولاد سيدي محمود وجزء من الجنان لكبير و58 تقع جنوب حي لاروكاد وقرفالة،

III-1-3- القطاع القابل للتعمير (المدى البعيد) : وهو القطاع المخصص للتعمير خلال الفترة الممتدة بين 2025/2015 تتربع على مساحة إجمالية قدرها 450 هكتار منها 405 هكتار تقع كلها شمال السكة الحديدية و45 بمنطقة بوخميسة

III-1-4- القطاع الغير قابل لتعمير: وهو القطاع الذي تمارس فيه جميع النشاطات الأخرى باستثناء نشاط البناء والتعمير وتم تقسيمه إلى مجموعة من القطاعات ولكل قطاع وظيفة معينة تتماشى والمعطيات المجالية والطبيعية التي تميز كل منطقة عن الأخرى

مخطط رقم (01): التقسيم القطاعي للمدينة



المصدر : المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير +معالجة الطالبة 2016

III-2- الشبكات القاعدية

III-2-1- خط السكة الحديدية :

خط السكة الحديدية والذي يربط المدينة بخطين،(المسيلة – بريكة)،(المسيلة – برج بوعريريج) كما أنه يربط المدينة بالشبكة الوطنية للسكة الحديدية.

III-2-2- الطرق الوطنية :

- الطريق الوطني رقم (40) والذي يربط الشرق بالغرب على المحور (بريكة، المسيلة، تيارت).
- الطريق الوطني رقم (45) والذي يربط الشمال بالجنوب على المحور (بوسعادة، المسيلة، برج بوعريريج).
- الطريق الوطني رقم (60) والذي يربط الجزائر العاصمة بالمسيلة.

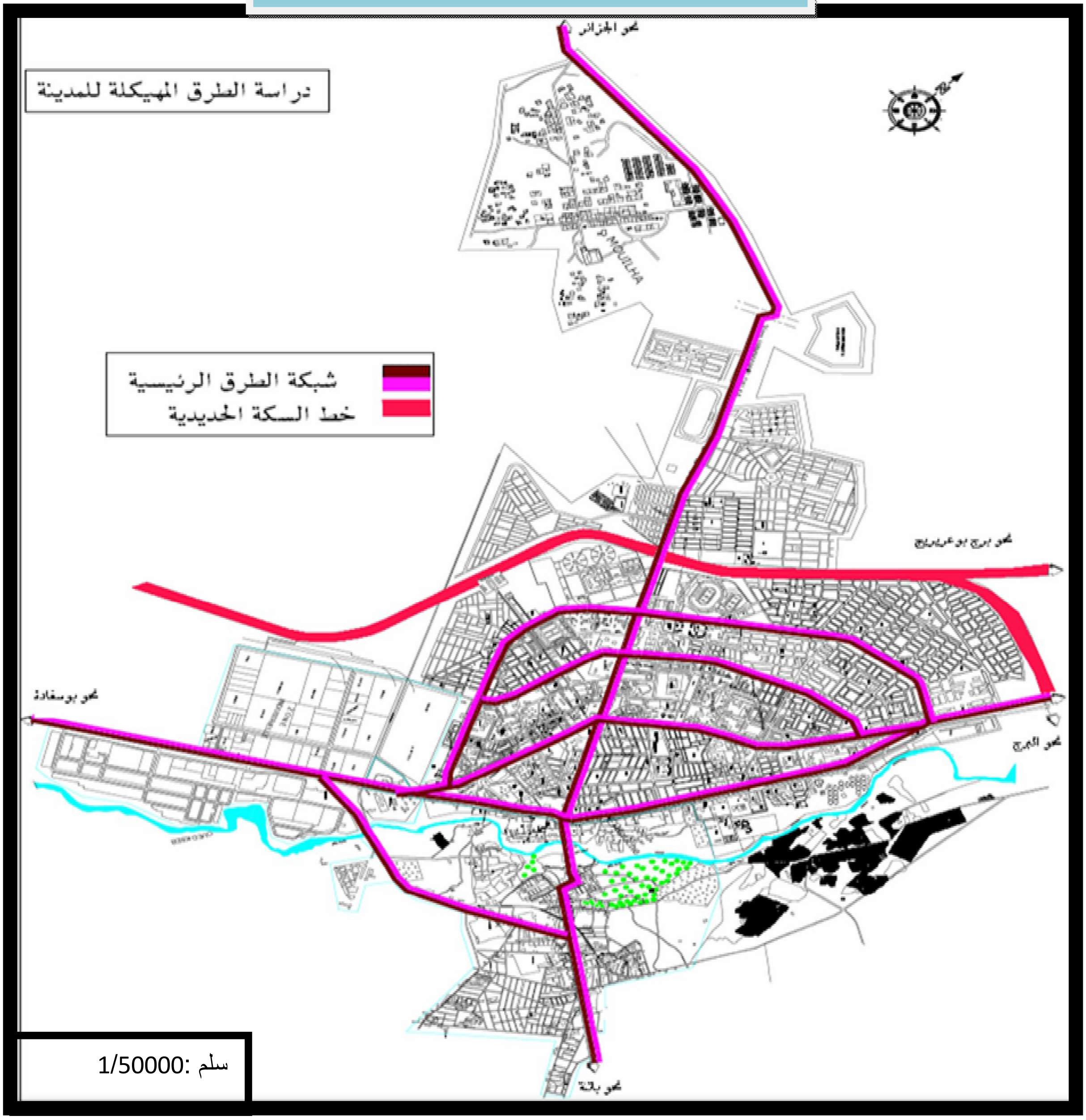
III-2-3- الطرق الولائية :

- الطريق ألولائي (CW1)، وهو الطريق الرابط بين ذراع الحاجة غربا وبلدية المطارفة شرقا.

III-2-4- الطرق البلدية :

- الطريق البلدي الذي يوصل بين منطقة القصب والطريق الوطني رقم (40).
- الطريق البلدي الذي يوصل بين تجمع غزال جنوبا بالطريق الوطني (45).
- الطريق البلدي الذي يربط بين مدينة المسيلة ومنطقة مزرير.

مخطط رقم (02): الطرق المهيكلة للمدينة



المصدر :المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير +معالجة الطالبة 2016

III-3- الطبيعة العقارية:

من خلال دارسة لوحة الطبيعة العقارية تم تحديد ثلاث أنواع للطبيعة العقارية وهي:

III-3-1- أراضي ملك للدولة :

وتحتل اكبر نسبة من أراضي المدينة تقدر بـ 47.87% بما يعادل 858.12 هكتار من إجمالي مساحة المدينة المقدرة بـ 1792.60 هكتار وهي تشغل كل أراضي وسط المدينة، تقريبا كل مساحة المنطقة الصناعية وجزء هام من مساحة منطقة النشاطات في جنوب تراب الولاية.

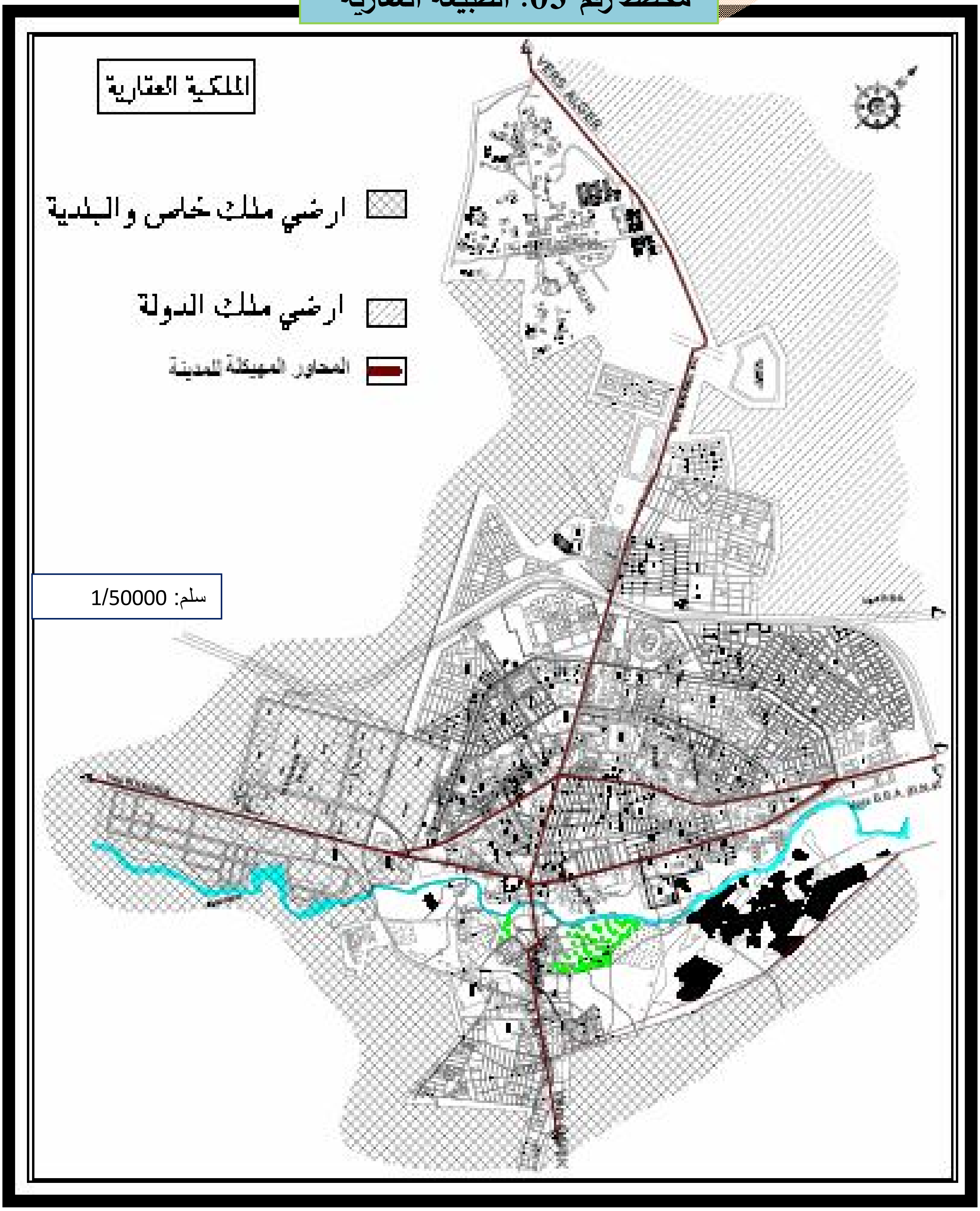
III-3-2- أراضي ملك للبلدية:

وتحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة إذ تقدر بـ 499.06 هكتار لتمثل ما نسبته 27.84% من إجمالي مساحة المدينة، وهي تمتد حتى خارج حدود المحيط العمراني، الامر الذي لا يقف حاجزا ولا يطرح أي إشكال عند توسع المدينة بتلك الناحية، وفي الوقت الحالي والمستقبلي لآفاق بعيدة، كما نجد جزء من الأراضي التابعة للبلدية يرتكز بقلب المدينة وبحي وعواع المدني.

III-3-3- أراضي ملك للخواص:

وتمثل 24.29 % من المساحة الإجمالية للمدينة أي ما يعادل 435.42 هكتار، وهي تتركز أساسا بالقطاع العمراني في الأول بالناحية الشرقية للمدينة وأخرى تتمثل في مساحات صغيرة في القسم الشمالي من تراب المدينة.

مخطط رقم 03: الطبيعة العقارية



المصدر :المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير +معالجة شخصية 2016

III-4- نمط السكن لمدينة المسيلة وتأثيرة على الصورة الجمالية للمدينة :

يتكون نمط السكن بمدينة المسيلة من:

- ✓ النمط التقليدي : يوجد عموما في المدينة القديمة، مواد بنائه من الطين والحجارة.
- ✓ النمط العادي : هو النمط الغالب في المدينة، مواد بنائه من الاسمنت
- ✓ نمط العمارات : هو عبارات عن سكنات جماعية يزيد ارتفاعها عن طابقين وتوجد منها في المدينة.
- ✓ نمط الفيلات : ويتميز هذا النمط بطابع معماري جمالي.
- ✓ الأكواخ : هو الذي ينتشر في الأحياء الفوضوية.

من هذه الأنماط الخمس نستنتج وجود نوعين من السكن وهي سكن جماعي وسكن فردي كما هو موضح في المخطط رقم 04.

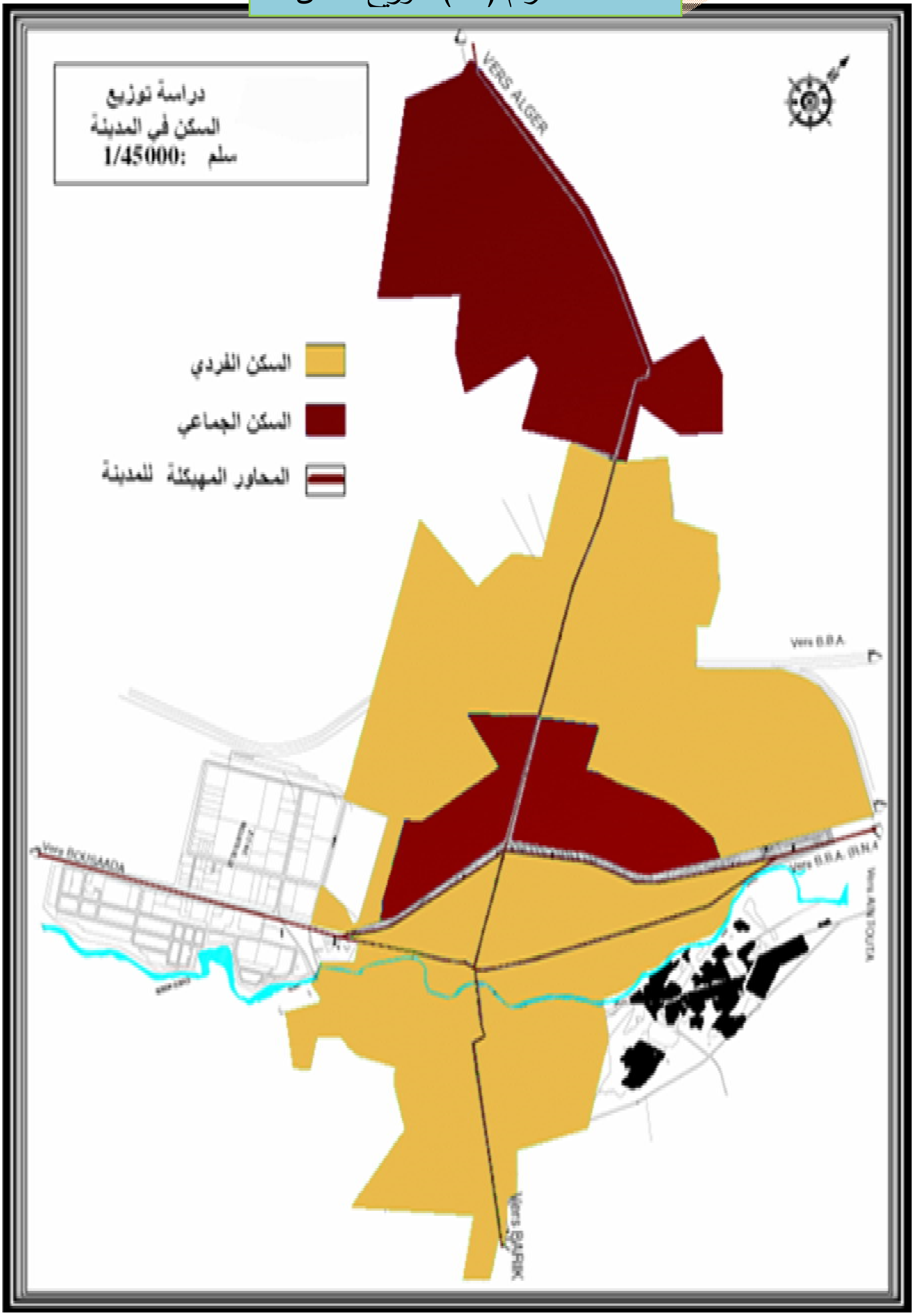
السكن الجماعي: يشغل مساحة صغيرة يتكون من السكنات ذات الطابع الاجتماعي الجماعي وذات الطابع التساهمي حيث نجده أنه يتمركز في وسط المدينة وفي الجهة الغربية منها غير أن هذا النوع من السكن يعاني من تدهور على مستوى المحيط العمراني، والذي يظهر في تشوه الواجهة العمرانية نتيجة للتغيرات التي يقوم بها السكان سواء لضيق المسكن أو لتغطية الشرفات للمحافظة على الحرمة كما هو ملاحظ في الصور الآتية:

صورة رقم(01):الصورة مأخوذة لحي 500 مسكن
تبين تغيير الساكن لواجهة العمارة

صورة رقم (02): الصورة مأخوذة لحي 600مسكن
توضح تدهور الواجهة العمرانية .

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

المخطط رقم (04): توزيع السكن



المصدر:المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير+معالجة شخصية 2016

السكن الفردي: يعتبر السكن الأكثر انتشار في مدينة المسيلة حيث نجد أنه يشغل مساحة كبيرة مقارنة بمساحة السكن الجماعي، ويتكون من التجزئات الترابية والأحياء ذات الطابع القديم إضافة إلى الأحياء التي ظهرت في اتجاه توسع المدينة، حيث نجد أن هذا النوع من السكن يعاني من تدهور على مستو ى الواجهة العمرانية نتيجة عدم اهتمام السكان بالواجهة الخارجية مما أثر على الصورة الجمالي للأحياء لمدينة المسيلة ومن بين هذه الأحياء التي مستها هذه الظاهرة نجد حالة منطقة الدراسة حي لعماير (295 قطعة) حي (700 مسكن) كما هو موضح في الصور.

صورة رقم 03 مأخوذة من حي(295)قطعة توضح عدم اهتمام السكان بالواجهة الخارجية

صورة رقم 04 مأخوذة من حي 700مسكن توضح تشوه العمراني الذي تشهده أحياء مدينة المسيلة

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

خلاصة:

من خلال قراءة العامة لمدينة المسيلة نستنتج بأنها:

- تجمع حضري يزخر بإرث ثقافي ومعالم تاريخية مثل المدينة الرومانية.
- تتميز بموقعها الاستراتيجي كونها تربط الشرق والغرب والجنوب والشمال.
- المدينة مقسمة إلى سبع قطاعات والتي حولت إلى سبع مخططات شغل الأرض.
- يتركز نسيجها على هيكلين رئيسيين (الطريقين الوطنيين رقم 45-60).
- يتكون النسيج العمراني من نوعين من السكنات الجماعية والفردية.
- المدينة تعاني من تدهور على مستوى المجال العمراني وبالأخص على صورة الجمالية للواجهة العمرانية نتيجة لما تم انجازه للعديد من المشاريع السكنية من أجل تغطية الاحتياجات والطلب على السكن في وقت قصير.

الفصل الرابع
دراسة تحليلية لحي العماير

I- تقديم الحي

II- دراسة تحليلية للإطار المبني والغير مبني

III- بيانات الاستمارة

IV-تفسير النتائج على ضوء الفرضيات

I- تقديم الحي:

I-1- لمحة عن منطقة الدراسة:

ظهر الحي في مرحلة التسعينيات في منطقة توسع المدينة نتيجة الزيادة الطبيعية لنمو السكاني لمدينة المسيلة وكذلك النزوح الريفي نحو المركز جراء استفادة المدينة من المشاريع والبرامج التنموية وبعض التجهيزات التي أقرها المخطط الخماسي، إذ إنشاء المنطقة الصناعية لمركز المدينة هذا ما أدى إلى استقطاب السكان نحوه لمنطق التوطن الصناعي وهو الشيء الذي أدى إلى توسعها وظهور عدة تجزئات ترابية من بينها منطقة الدراسة والتي كانت في الأصل طبيعتها العقارية تابعة لأملاك الدولة وتم إحالتها إلى الوكالة العقارية التي قامت بتجزئتها وتقسيمها وبيعها للمواطنين التي تم بمقتضاها تسليم مقررات استفادة للمستفيدين في انتظار إتمام الإجراءات المتعلقة بالتمليك.

I-2-أسباب اختيار الحي:

ظاهرة البناء الغير مكتمل مست أغلب أحياء مدننا بدرجات متفاوتة وشوهة الصورة الجمالية لمدننا.

نهدف من خلال اختيارنا للحي 295 قطعة، إلى فهم ظاهرة البناء الغير مكتمل، واستخلاص أهم الأسباب التي أدت إلى ذلك.

الرغبة الشخصية في تناول هذا الموضوع بحكم المعايشة اليومية له والرغبة في الاطلاع على خباياه فبحكم الإقامة في مدينة المسيلة فقد لاحظت ظاهرة عدم إتمام بناء سكنات وتركها على شكل ورشات أثرت على الصورة الجمالية للمدينة.

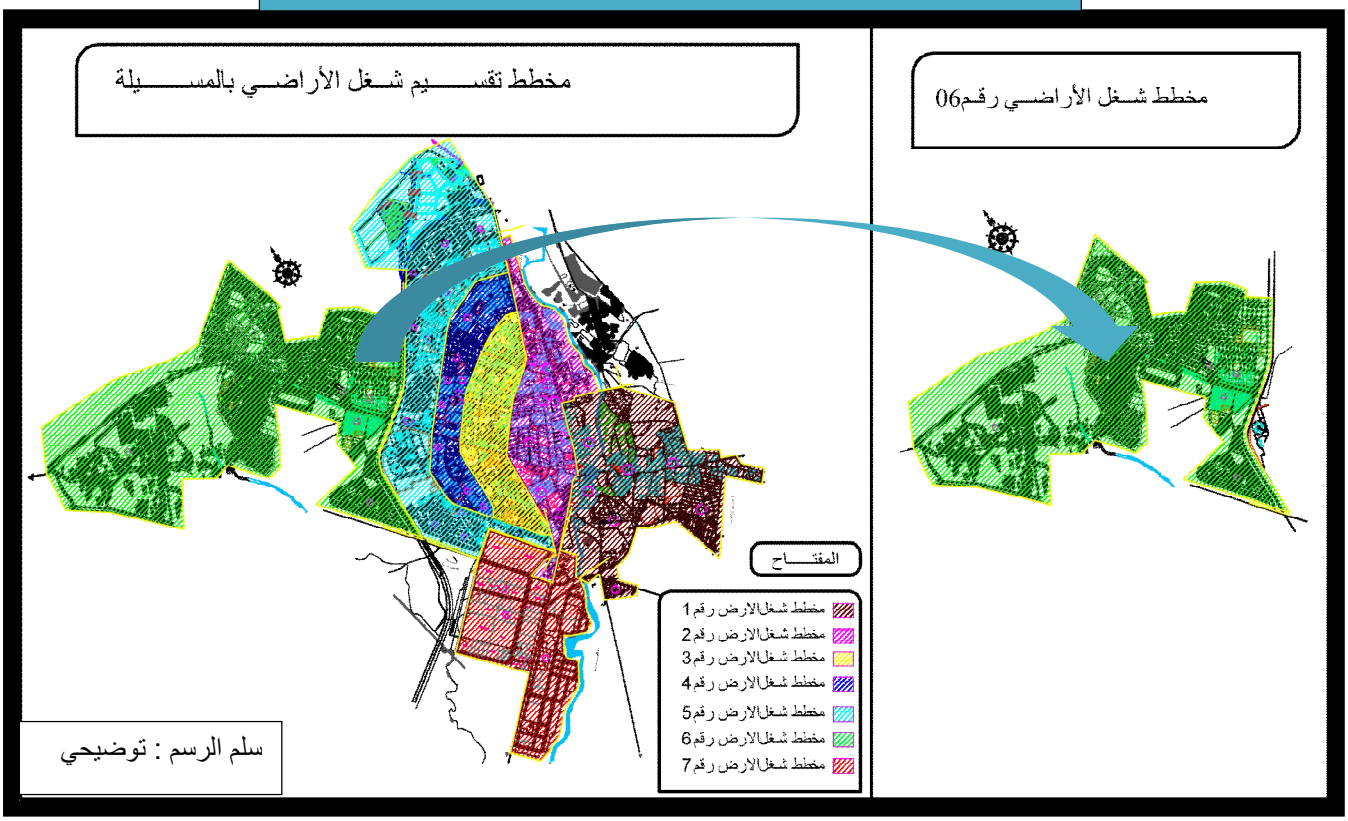
أهمية الموضوع من الناحية العلمية فهو يسلط الضوء على ضرورة الاهتمام بالمظهر الجمالي والشكل العمراني من أجل تحسين الصورة الجمالية للمدينة.

الرغبة في التعرف على الأسباب الحقيقية التي أدت المواطن إلى عدم إكمال بناء مسكنه وعدم اهتمامه بالمظهر الخارجي.

I-3- موقع الحي وحدوده :

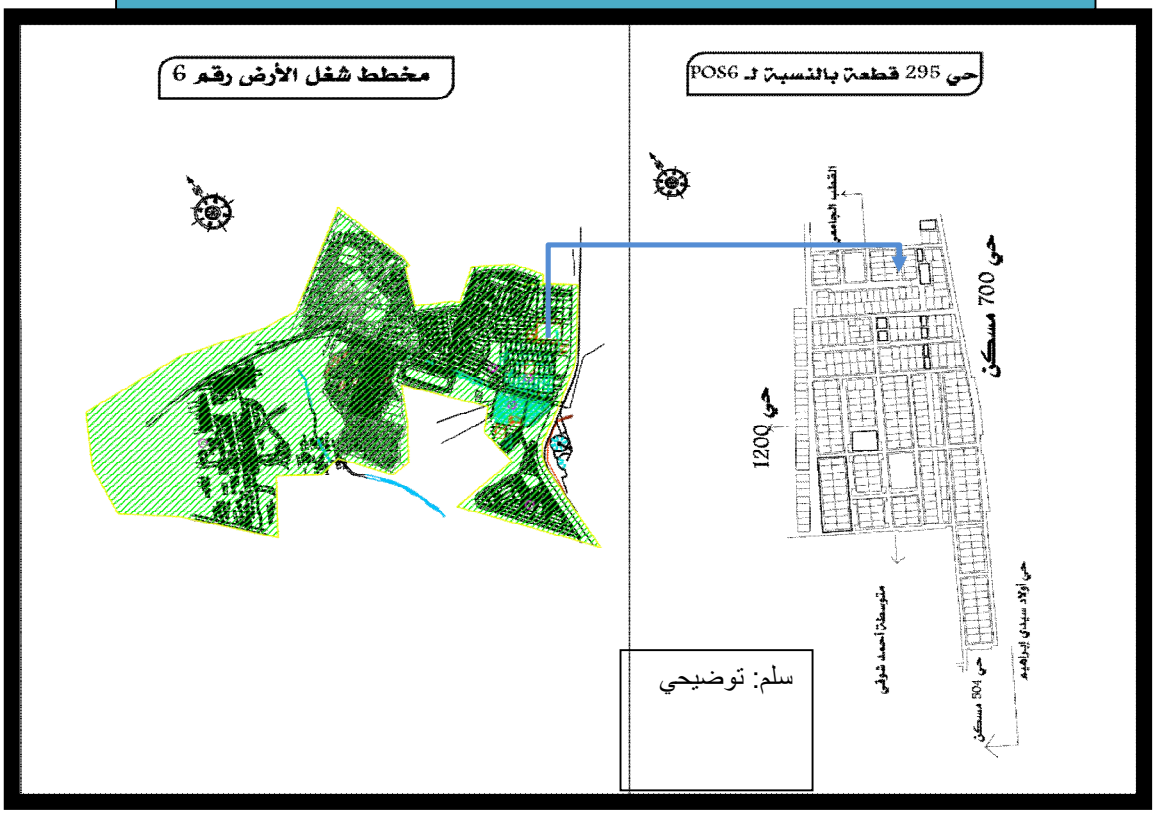
يقع حي 295 مسكن في الجزء الأول من (مخطط شغل الأرض رقم6)(6) POS (ZHUN) التي تقع بالجهة الشمالية الغربية حسب المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير PDUAلمدينة المسيلة وهو يتربع على مساحة عقارية تقدر ب 12.56هكتار، حيث يقع بمحاذاة السكة الحديدية ا، يحده من الجهة الشمالية حي القطب الجامعي، ومن الجهة الجنوبية متوسطة أحمد شوقي وحي 504 مسكن، ومن الجهة الشرقية حي أولاد سيدي إبراهيم وحي 700مسكن، ومن الجهة الغربية حي 1200مسكن.

مخطط رقم (05): موقع POS6 بالنسبة لـ PDUA لمدينة المسيلة



المصدر : PDUA2012+ معالجة الطالبة2016

مخطط رقم (06): موقع الحي بالنسبة لمخطط شغل الأراضي رقم 06

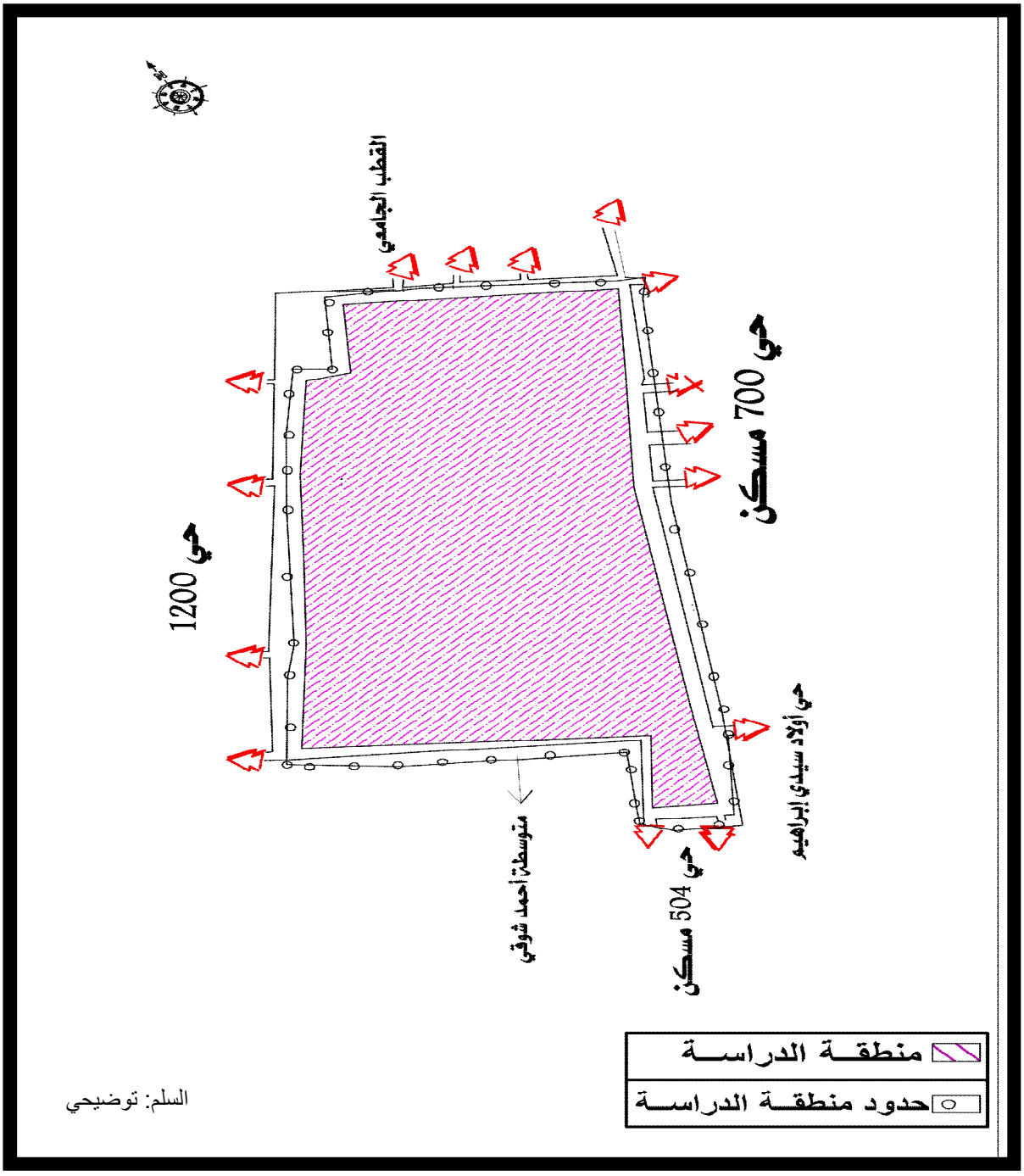


المصدر : من إعداد الطالبة2016

I -4 منافذ الحي:

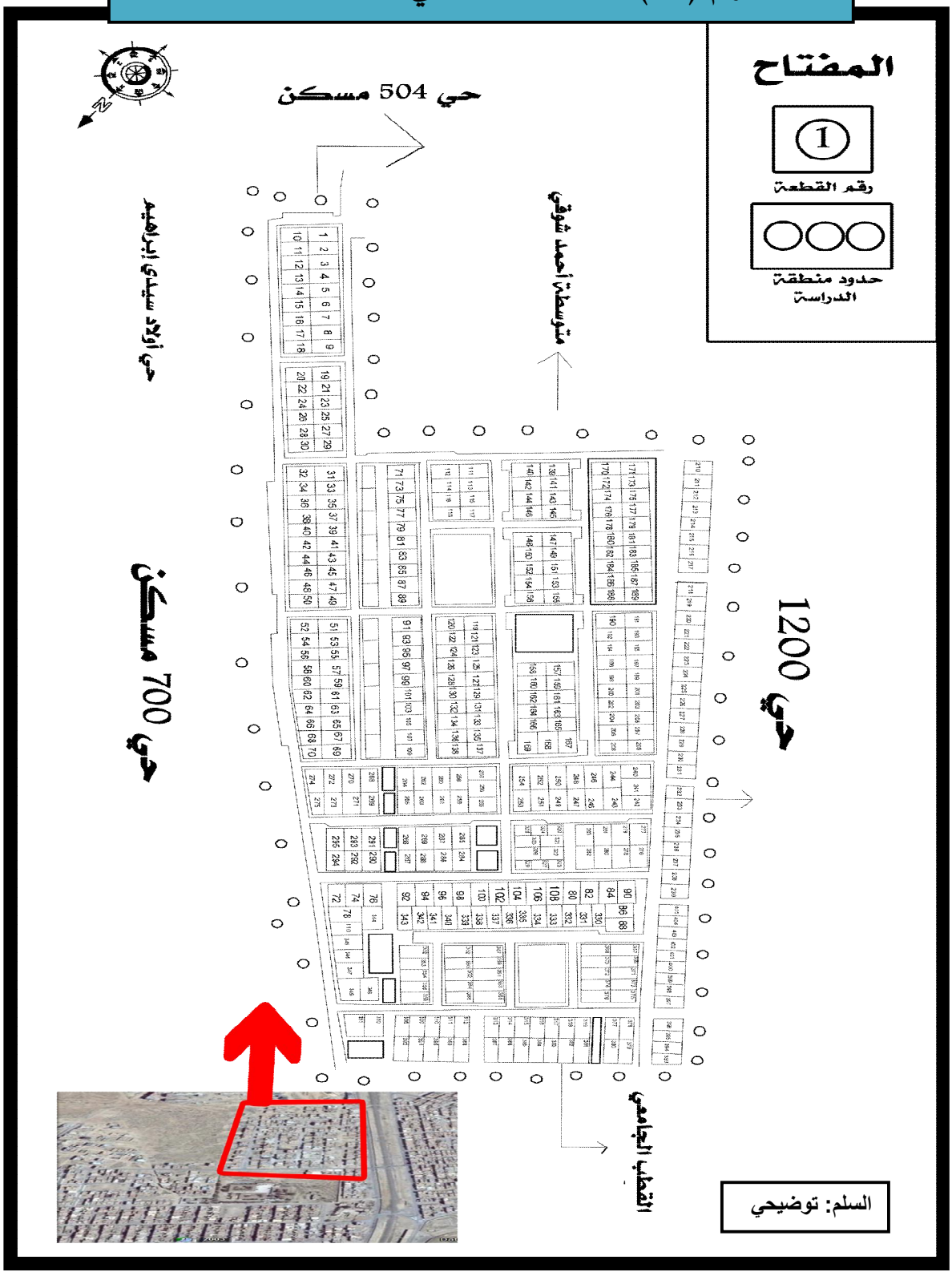
يحتوي الحي على منافذ رئيسية تتواجد معظمها في الجهة الشرقية، واخرى ثانوية، وهي على العموم كافية وتوفر النفاذية المستحقة كما هي موضح في المخطط.

مخطط رقم (07): منافذ الحي



المصدر :من إنجاز الطالبة2016

المخطط رقم (08) : مخطط الكتلة لحي 295 قطعة



المصدر :من إنجاز الطالبة2016

II – دراسة تحليلية للإطار المبني والغير مبني:

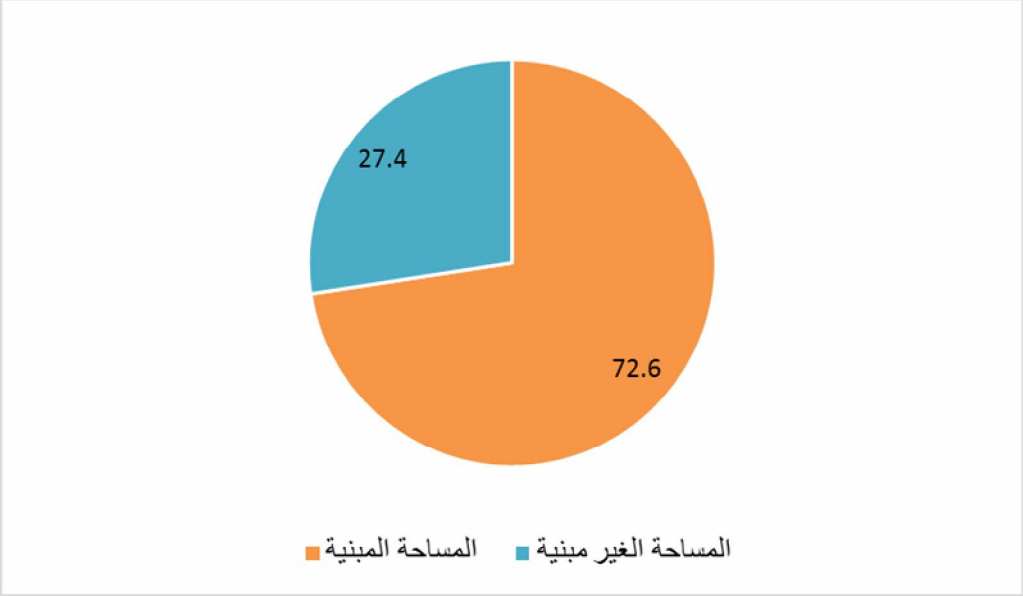
تبلغ المساحة العقارية للحي ب 16874.2772م2، وتمثل فيها المساحة المبنية حوالي 16292.99م2 أي بنسبة 75.6%، أما المساحة الغير مبنية فتقدر ب حوالي 48738.86م2 أي بنسبة 27.4% من المساحة الإجمالي للحي، والجدول التالي يبين المساحات :

جدول رقم (6): التوزيع النسبي لمساحة الحي

التعيين	المساحة هكتار	النسبة %
المساحة المبنية	12.26	72.6
المساحة الغير مبنية	4.614	27.4
المساحة الكلية	16.874	100

المصدر: من إعداد الطالبة2016

الرسم البياني رقم (06): التوزيع النسبي لمساحة الحي



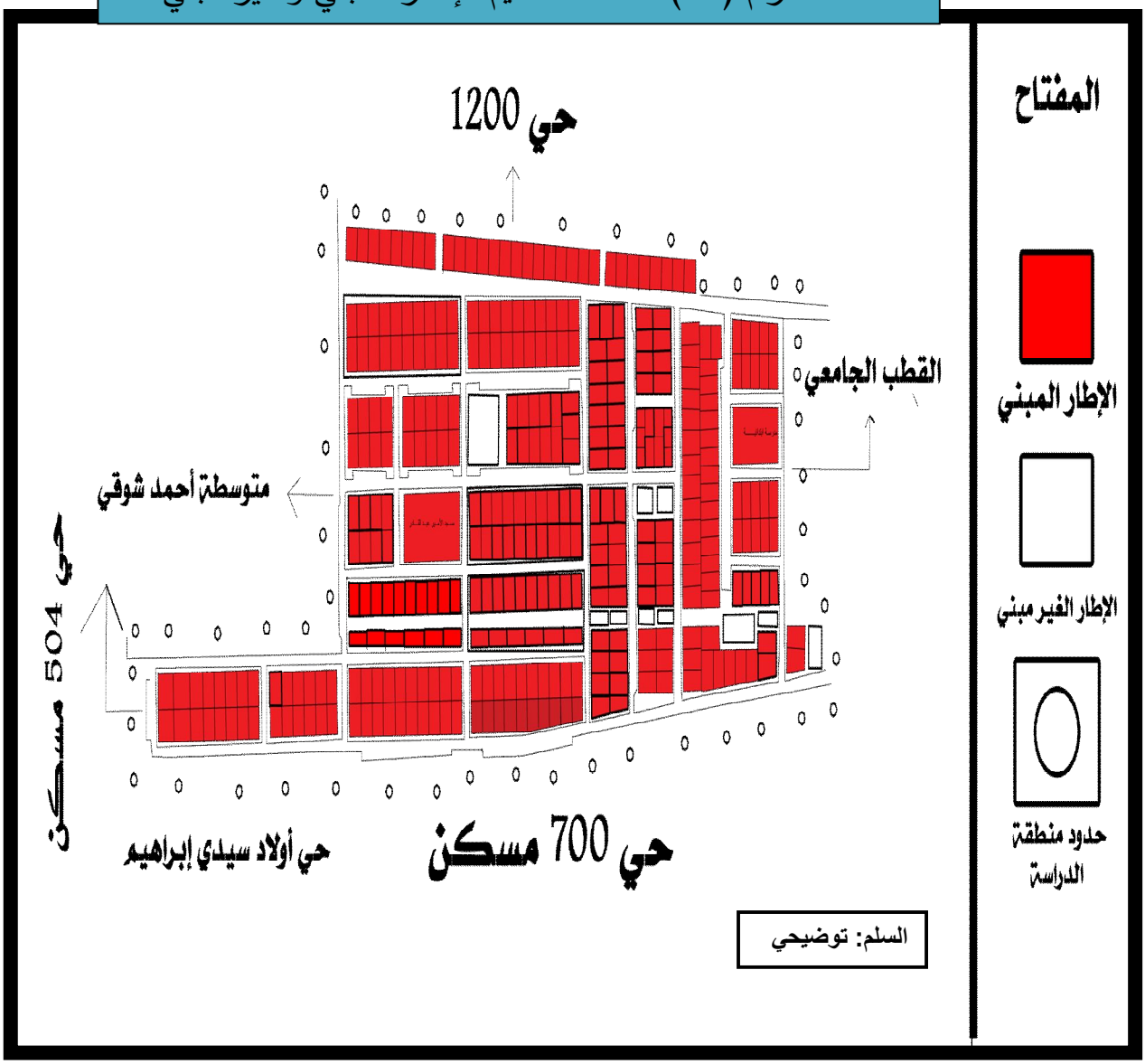
المصدر: من إعداد الطالبة2016

II –1– الإطار المبني : فيما يخص الإطار المبني للحي فتتواجد به التجهيزات التي لها تأثير على مستوي الحي والتي تتمثل في مدرسة ومسجد، إضافة إلي العنصر الأهم وهو السكنات الفردية .

II -1-1السكن:

يتكون الحي من 405 مسكن فردي تتراوح مساحة المسكن من 200م2 إلى 300م2 كما موضحة في المخطط رقم (09).

مخطط رقم (09): مخطط تقسيم الإطار المبني والغير مبني



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

- وحسب التحقيق الميداني المجرى وجدنا أن هنالك سكنات مبنية واخرى عبارة عن ورشات لم تنتهي بها أشغال البناء والباقي أساسات وقطع أراضي حيث تم إحصاء حوالي :

- 259 مسكن مبني
- 55 أساسات ورشات بناء
- 91 عبارة عن قطعة أرض

الصورة رقم (05): واجهة لمسكن بالحي

الصورة رقم(06): تمثل أساسات بالحي

الصورة (07..): تمثل قطعة أرض بمنطقة الدراسة

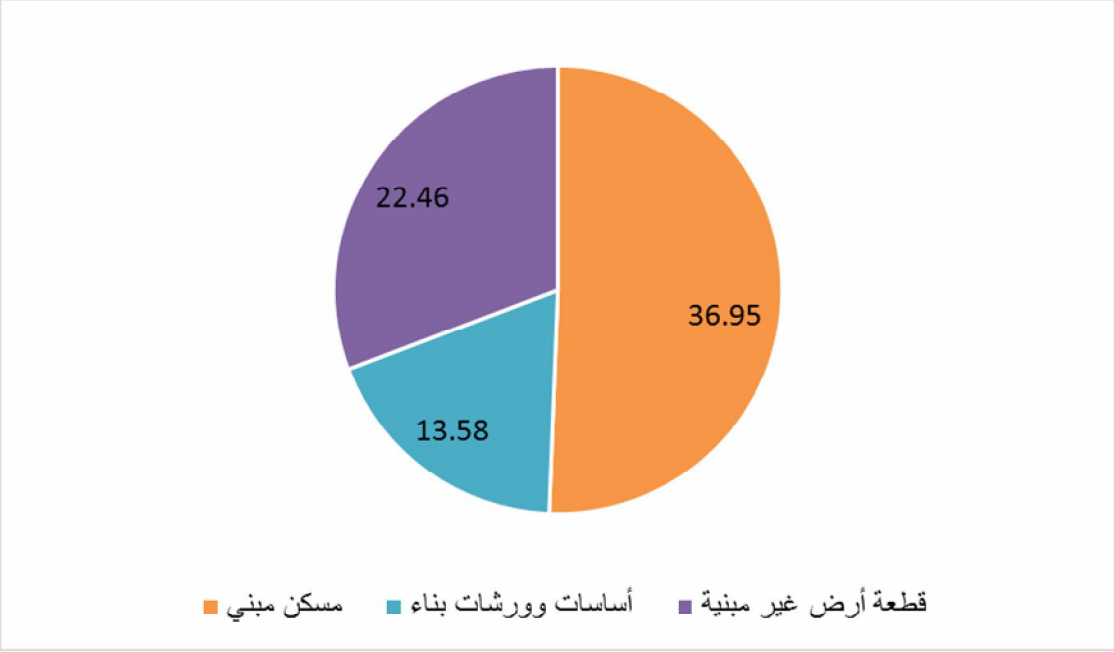
المصدر: من إنجاز الطالبة2016.

جدول رقم (07): يوضح وضعية ونسبة السكنات

وضعية المسكن	النسبة%
مسكن مبني	36.95
أساسات وورشات بناء	13.58
قطعة أرض غير مبنية	22.46

المصدر: من إنجاز الطالبة2016.

الرسم البياني رقم (07): يوضح نسبة السكنات بأنواعها

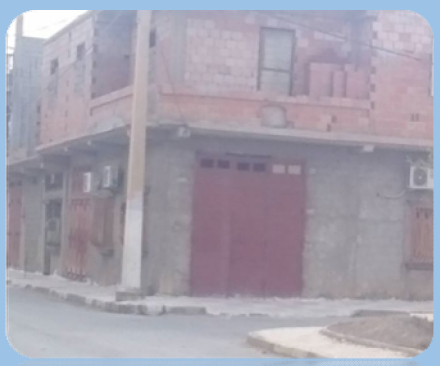


المصدر: من إنجاز الطالبة2016.

II -1-2 الواجهة:

تتميز الواجهات بمنطقة الدراسة بغياب التصميم و وغياب اللمسة المعمارية إضافة إلى أنها أغلبيتها غير مطلية ويعود ذلك إلى سرعة بناء المسكن دون إعطاء أهمية لمنظره مما شكل واجهة غير متناسقة والمتمثلة في صفائح أجورية حمراء ، ونظرا إلى أن السكنات الموجودة بالحي معظمها غير مكتملة فهي عبارة عن ورشات شوهت المنظر العام للحي كما هي موضحة في الصور

صورة رقم 08: واجهة عمرانية توضح تشوه المنظر الجمالي للحي



صورة رقم09 : واجهة مسكن توضح عدم اهتمام الساكن بالمظهر الخارجي

صورة رقم 10: توضح تدهور المظهر الجمالي للحي

صورة رقم11 : توضح عدم اكمال بناء المسكن

المصدر: من إنجاز الطالبة2016.

II-2- الإطار الغير مبني :

إن الاطار الغير مبني هو مجال يضم أو يشمل جل العناصر المكونة للمنظور أو المشهد العمراني والتي تتمثل في الطرقات، الأرصفة، المساحات الخضراء والمساحات اللعب...الخ، ومن هذا المنطق نستنتج بأنه مكون هام وأساسي للمجالات الخارجية فانطلاقا من المخططات المتوفرة والأرقام المقدمة من طرف الوكالة العقارية قمنا بتحديد مساحة الإطار الغير المبني التي تقدر بـ 4.62هكتار أي بنسبة 27.45% من إجمالي مساحة الحي، وهي مساحة معتبرة مقارنة بالإطار المبني، يمكننا من خلالها الاستجابة لجل متطلبات السكن (الراحة، الحركة، النشاطات ...الخ).

II-2-1- الطرقات:

تعتبر الطرقات أول عنصر مهيكل للحي بحيث أنها:

تحدد التنظيم والتقسيم العام للحي، كما أنها تلعب دورا هاما في الربط بين مختلف أجزاء الحي بجهة وأطراف المدينة.

تقدر نسبة الطرقات حوالي 25% من إجمالي المساحة الغير مبنية أي بما يقدر ب4.215 هكتار وتضم ثلاث أنواع من الطرق:

- الطريق الرئيسي : وهو عبارة عن طريق يحد الحي من الجهتين الشرقية ويمثل:

الطريق المؤدي إلى الطريق الرابط بين اشبيليا ووسط المدينة وهو طريق في حالة متوسطة عموما يبلغ عرضه 14 م به حركة ميكانيكية كثيفة.

صورة رقم12: توضح طريق رئيسي للحي

المصدر: من إنجاز الطالبة2016.

الطرق الثانوية : وهي عبارة عن طرق تربط الحي بالمحيط المجاور ومختلف الأحياء الأخرى، وهي في حالة متوسطة، يتراوح عرضها من 10 إلى 11م وذات حركة متوسطة.

صورة رقم13: الطرق الثانوية للحي

المصدر: من إنجاز الطالبة2016.

- الطرق الثالثية : وهي طرق تحتل اكبر نسبة من إجمالي الطرقات وتتواجد داخل الحي تؤدي معظمها إلى مداخل المساكن يتراوح عرضها من 5 إلى 7 م، والطرق في حالة متوسطة ذات حركة ضعيفة .

صورة رقم14: الطرق الثالثية للحي

المصدر: من إنجاز الطالبة2016.

المخطط رقم (10) : مخطط الطرقات + المواقف

المصدر: من إنجاز الطالبة2016.

II-2-2- الأرصفة:

يعتبر الدور الرئيسي الأرصفة وممرات هو تسهيل عملية حركة المشاة والربط بين العمارات، كما أنها تؤدي جلها إلى مداخل السكنات ، غير أن الكثير من هذه الأرصفة والممرات غير مهيئة، وبعد المعاينة الميدانية وجدنا بأنها كافية مقارنة بحجم الحركة داخل الحي حيث يتراوح عرضها من 1.5 إلى2 م كما هي موضحة في الصور.

صورة رقم (15) :رصيف غير مهيئ

صورة رقم (16) :رصيف عرضه 1.5م

الصورة رقم 17: رصيف عرضه 2م

المصدر: من إنجاز الطالبة2016.

II-2-3- المساحات الخضراء :

إن المساحات الخضراء عنصر حيوي داخل المجمعات السكنية حيث إنها تؤثر مباشرة على الجانب النفسي للسكان بالإضافة إلى الدور الجمالي والحيوي الذي تلعبه، والملاحظ في الحي الغياب التام لهذه المساحات عدى بعض المساحات الضئيلة مقارنة بإجمالي المساحة وهي موزعة على شكل أشجار على طول الطريق مع تسجيل بعض المحاولات المحتشمة من طرف السكان أمام السكنات بالرغم من وجودها في المخططات الخاصة بالحي كما تتميز المساحات الخارجية لمنطقة الدراسة بغياب مساحات اللعب ومساحات الالتقاء للسكان كما هي موضحة في المخطط رقم09.

II-2-4-الشبكات المختلفة:

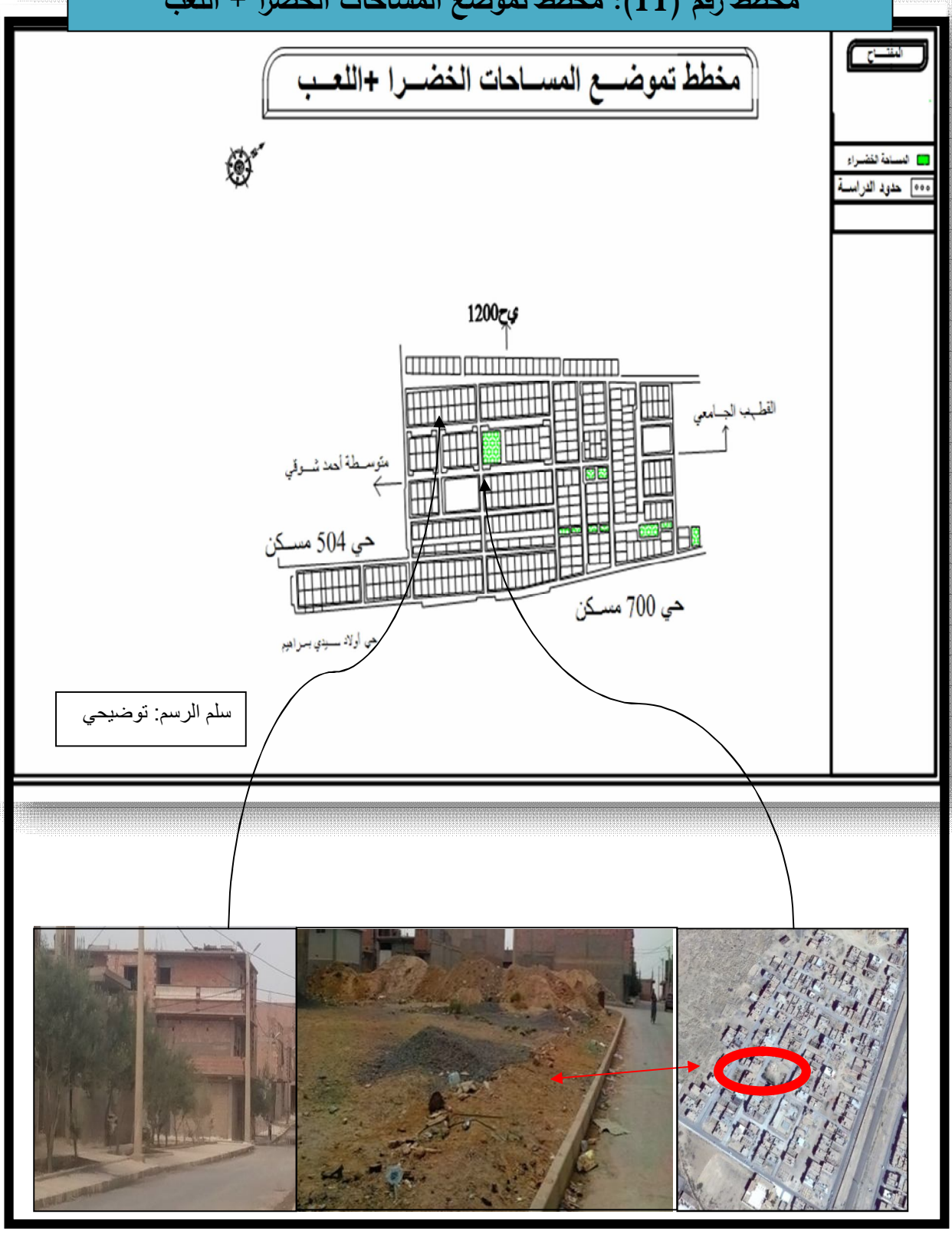
هي الرافق الضرورية التي يجب أن يحتويها الحي وتتمثل في :

شبكة الكهرباء :موجودة بصفة كلية تقريبا في جميع المساكن ومن خلال التحقيق الميداني وإحصاءات المقدمة من طرف سونلغاز فهنالك حوالي 288 مسكن تم ربطه بالكهرباء .

شبكة الغاز والماء الصالح للشرب :تغطي بنسبة كلية لمختلف المساكن الموجودة بالحي ومن خلال كذلك الإحصاءات القديمة من طرف السونلغاز فهنالك تقريبا 218 مسكن موصول بالغاز.

شبكة الصرف الصحي: تغطي شبكة الصرف الصحي جميع الحي وهي في حالة جيدة

مخطط رقم (11): مخطط تموضع المساحات الخضرا + اللعب



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

III- بيانات الاستمارة:

في إطار تكملة التحليل الخاص بالحي وكذلك الإجابة على الفرضيات التي قمنا بطرحها، تم توزيع استمارة في ميدان الدراسة على عينة مقدرة بـ 20% وهي نسبة إلى 81 مسكن، وقد احتوت الاستمارة على 13 سؤال حيث خرجنا من خلالها بالاستنتاجات التالية:

خصائص العينة:

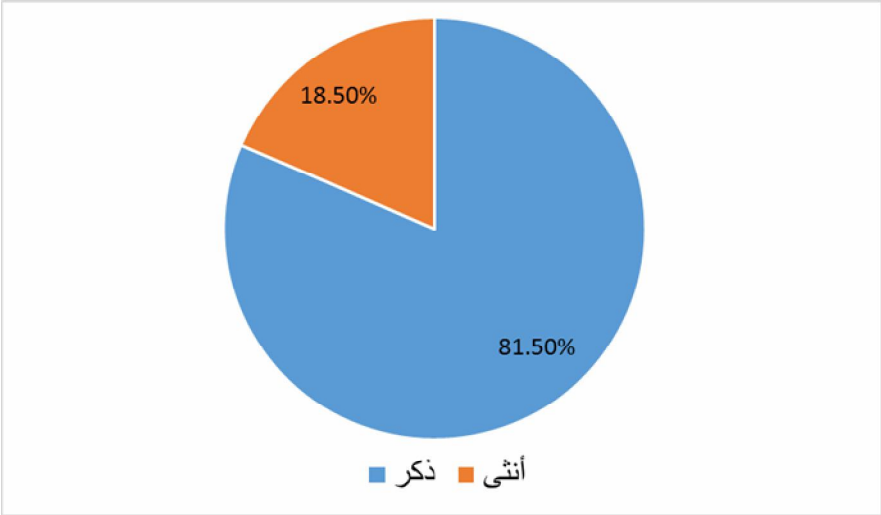
1- السؤال الأول ويتمثل في بيانات حول المستجوب **الجنس**:

جدول رقم (08) : نوع الجنس

	التكرار	النسبة %
ذكر	66	81.5%
أنثى	15	18.5%
المجموع	81	100%

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

الرسم البياني رقم (08): نوع الجنس



المصدر: من إعداد الطالبة2016

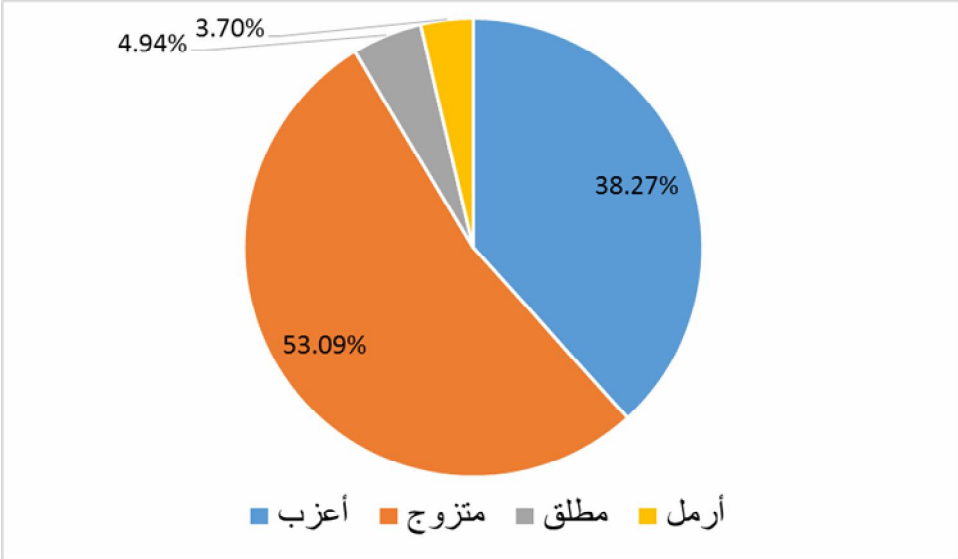
نلاحظ من خلال الشكل أن نسبة استجابة الذكور 81.5% وهي أكبر نسبة من الإناث 18.5% وهذا يعود إلى سمة التحفظ السائدة في المنطقة.

جدول رقم (09): الحالة العائلية

	التكرار	النسبة %
أعزب	31	38.27%
متزوج	43	53.09%
مطلق	4	4.94%
أرمل	3	3.70%
المجموع	81	100%

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

الرسم البياني رقم (09): الحالة العائلية



المصدر: من إعداد الطالبة2016

من خلال الدراسة نلاحظ أن أكبر نسبة من المستجوبين متزوجين حيث فاقت نسبتهم 53,09%، أما العزاب فتحصلت على نسبة 38.27%، بينما النسب المتبقية بين أرمل ومطلق على التوالي 4.94% و3.70%.

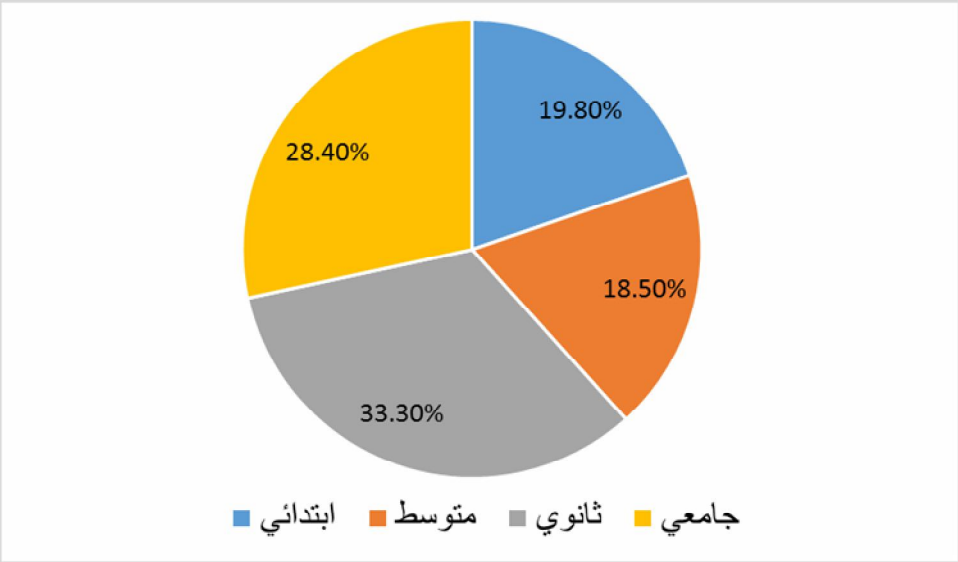
نستنتج من ذلك أن غالبية السكان المستجوبين هم أرباب الأسرة.

جدول رقم (10): المستوى التعليمي

	التكرار	النسبة %
ابتدائي	16	19.80%
متوسط	15	18.50%
ثانوي	27	33.30%
جامعي	23	28.40%
المجموع	81	100%

المصدر: من إعداد الطالبة2016

الرسم البياني رقم (10): المستوى التعليمي



المصدر: من إعداد الطالبة2016

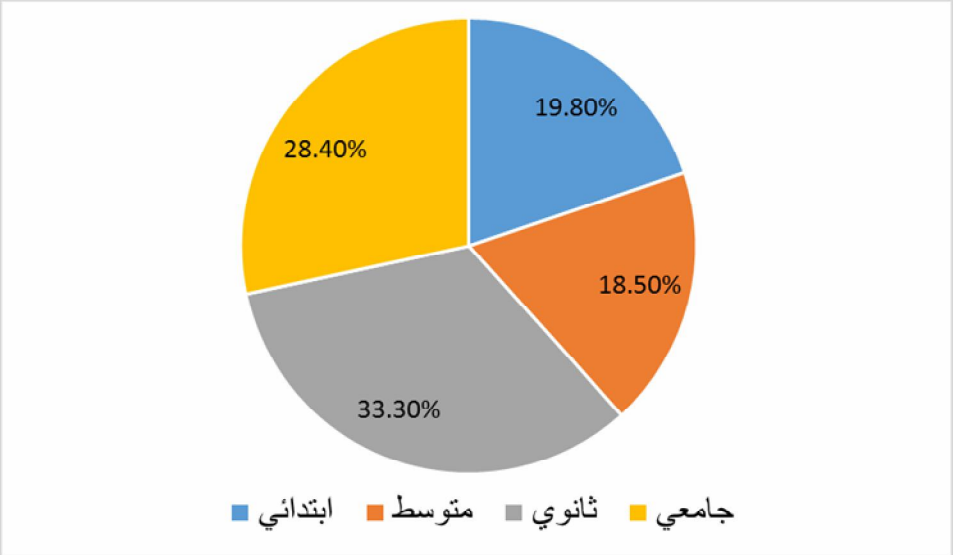
أظهرت الدراسة أن 33.30% من المستجوبين حصلوا على التعليم الثانوي و28.40% حصلوا على التعليم العالي18.50% تعليم متوسط والباقي تعليم ابتدائي نستنتج من خلال هذا أن المستوى التعليم لمنطقة الدراسة متوسط هذا ما قد يؤثر على ثقافتهم حول المظهر الخارجي لحيهم وكذا المظهر الجمالي لمساكنهم وبالتالي هذا يؤدي إلى تشوه صورة الحي.

جدول رقم (11): المستوى المهني

	التكرار	النسبة %
موظف	20	24.70%
متقاعد	6	7.40%
مهنحرة	17	21%
بطال	38	46.90%
المجموع	81	100%

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

الرسم البياني رقم (11): المستوى المهني



المصدر: من إعداد الطالبة2016

نلاحظ من خلال الشكل أن نسبة البطالين في منطقة الدراسة هي أكبر نسبة بـ 46.90% ثم تليه نسبة موظفين وهي 24.70%، ومهن حرة 21% وأخيرا 7.40% نسبة المتقاعدين.

نستنتج من خلال هذا أن الدخل للأسرة والمستوى المعيشي ضعيف مما يؤثر على عدم إكمال السكان لمساكنهم وبقاءها ورشات مفتوحة لا متناهية.

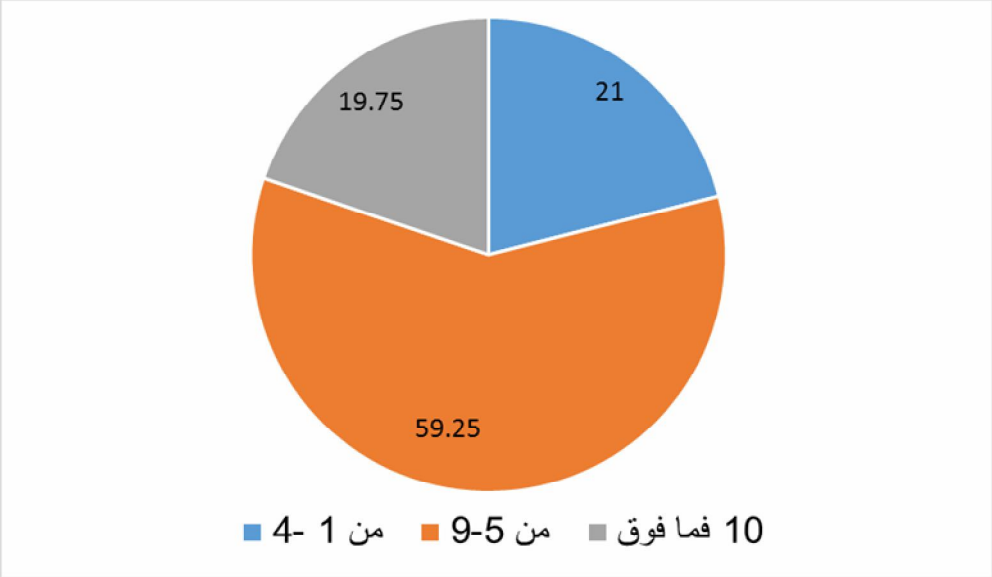
2- السؤال الثاني: يتمحور حول خصوصيات الأسرة:

جدول رقم (12): عدد الأفراد

	التكرار	النسبة %
1 – 4	17	21
5 – 9	30	59.25
10 فما فوق	48	19.75
المجموع	81	100%

المصدر: من إعداد الطالبة2016

الرسم البياني رقم (12): عدد الأفراد



المصدر: من إعداد الطالبة2016

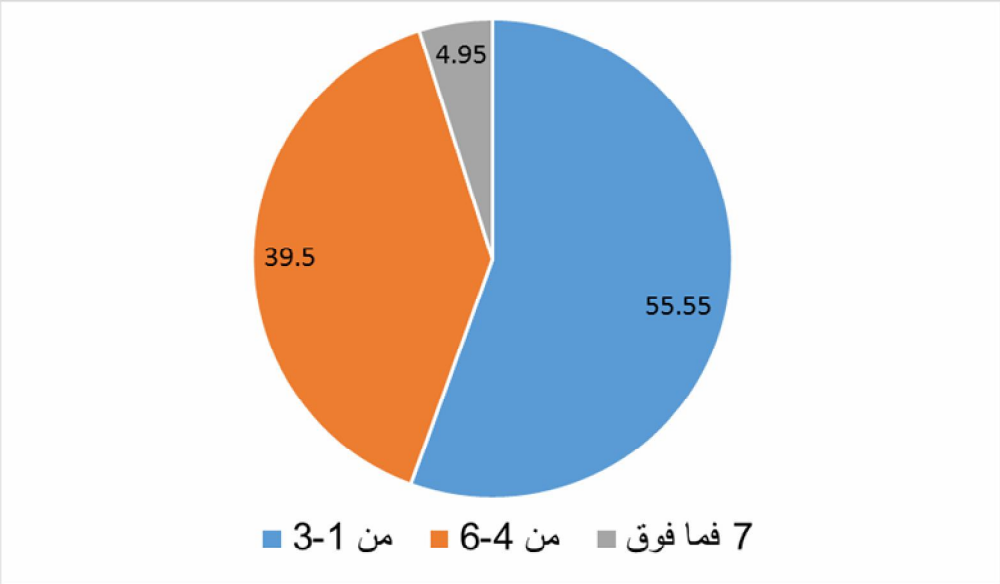
نلاحظ من خلال الشكل أنسبة السكنات التي يعيش بها عدد الأفراد من 5 إلى 9 هي أكبر نسبة بـ 59.25% ثم تليها نسبة 21% بالنسبة للمسكن التي يعيش به من (1 إلى4) أفراد، بينما من 10 فأكثر تقدر نسبتهم 19.75%.

جدول رقم (13): عدد الغرف

عدد الغرف	التكرار	النسبة %
3-1	45	55.55
6-4	32	39.50
7 فما فوق	4	4.95
المجموع	81	100%

المصدر: من إعداد الطالبة2016

الرسم البياني رقم (13): عدد الغرف



المصدر: من إعداد الطالبة2016

في المسكن

نلاحظ أن أغلبية المستجوبين حوالي55.55% يملكون مساكن بها 3 غرف فأقل بينما 39.5% من يملكون مساكن بها أكثر من4-6 غرف وحوالي95. 4% من يملكون أكثر من 7 غرف.

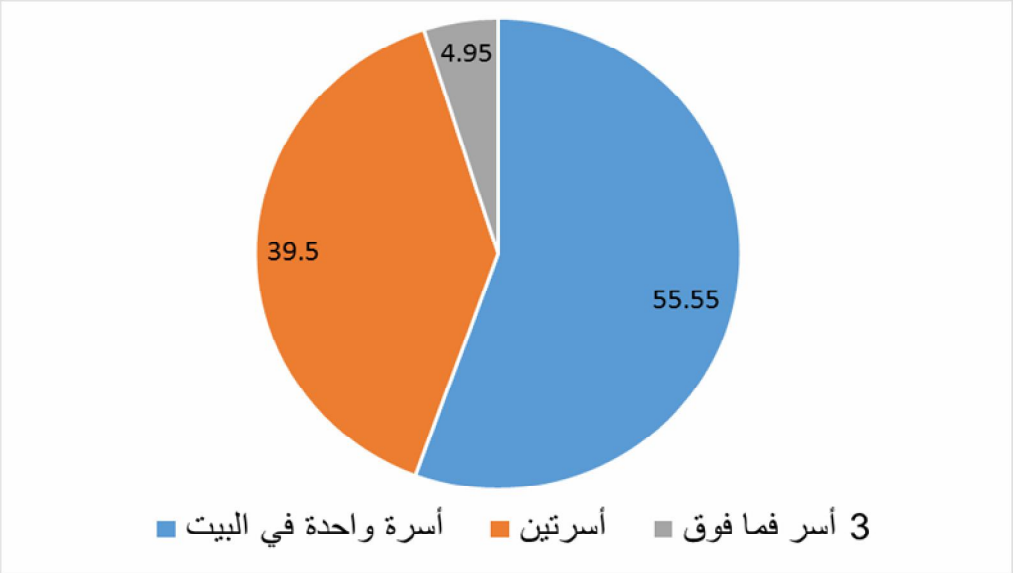
نستنتج من خلال هذا أن 55.55% من المساكن بمنطقة الدراسة غير مكتملة.

جدول رقم (14): عدد العائلات في المسكن

	التكرار	النسبة %
أسرة واحدة في البيت	35	43.2
أسرتين	34	42
3 أسر فما فوق	11	14.8
المجموع	81	100%

المصدر: من إعداد الطالبة2016

رسم بياني رقم (14): عدد العائلات في المسكن



المصدر: من إعداد الطالبة2016

نلاحظ من خلال الدراسة أن عدد المساكن التي تسكنها أسرة واحدة هي أقل بنسبة 43% تليها نسبة المساكن التي تعيش بها من أسرتين فأكثر بنسبة 60%

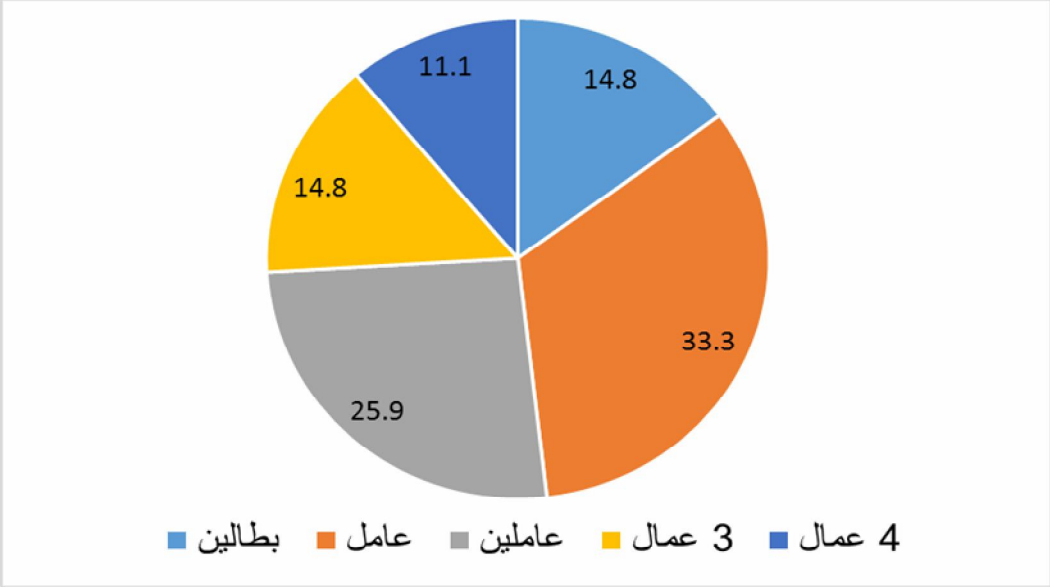
هذا ما يخلق لدى الأسرة عنصر الإتكالية في تكملة البناء لأن المسكن هو ملك لجميع الأسر التي تعيش به وهذه ثقافة موجودة في المجتمع الجزائري.

جدول رقم (15): عدد العاملين في الأسرة

	التكرار	النسبة %
بطالين	12	14.8
عامل	27	33.3
عاملين	21	25.9
3 عمال	12	14.8
4 عمال	9	11.1
المجموع	81	100%

المصدر: من إعداد الطالبة2016

رسم بياني رقم (15): عدد العاملين في الأسرة



المصدر: من إعداد الطالبة2016

أظهرت الدراسة أن حوالي 33% من المساكن التي عدد العاملين بها هو عامل واحد في المسكن أي حوالي 27 مسكن و25% من السكان بها عاملين حوالي 21 مسكن و14% من السكنات التي عدد العاملين بها من 3 فأكثر والباقي معدومي الدخل.

هذا ما يؤكد على أن الإمكانيات المادية بالنسبة لسكان منطقة الدراسة ضعيفة وبالتالي هذا ما يعكس عدم إكمال بناء مساكنهم.

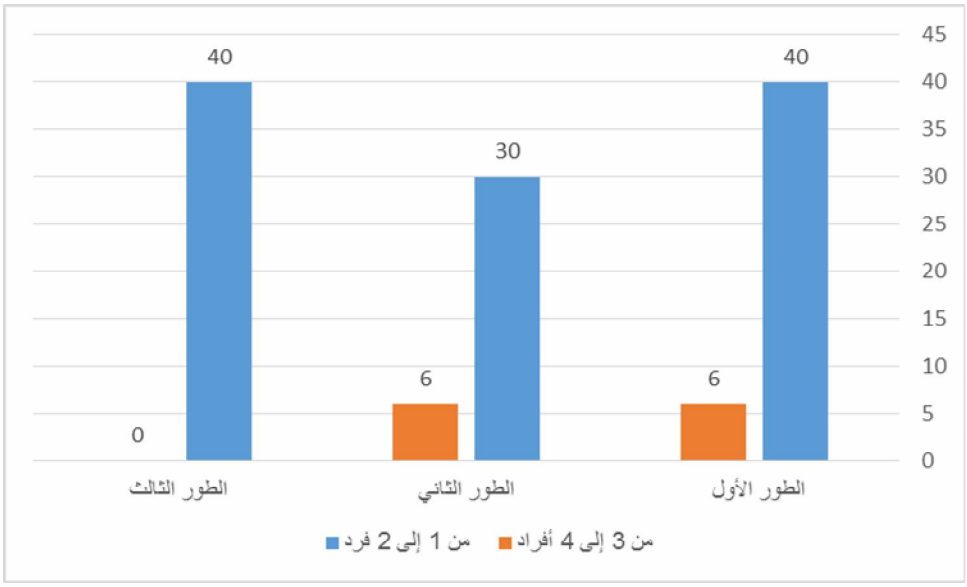
- عدد المتمدرسين في الطور الأول والثاني والثانوي:

جدول رقم (16): يبين عدد المتمدرسين في الطول الأول

		من 1 إلى 2 فرد	من 3 إلى 4 أفراد	المجموع
الطور الأول	ت	40	6	46
	%	32.79%	4.92%	37.70%
الطور الثاني	ت	30	6	36
	%	24.59%	4.92%	29.51%
الطور الثانوي	ت	40	0	40
	%	32.79%	0.00%	32.79%
المجموع	ت	110	12	122
	%	90.16%	9.84%	100.00%

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

رسم بياني رقم (16): يبين عدد المتمدرسين في الطول الأول



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

بالنسبة للطور الأول:

من خلال الشكل نلاحظ أن عدد المتمدرسين في الطور الأول من 1 إلى 2 هم 32.79% ومن 3 إلى 4 أفراد بنسبة 4.92% أما الباقي فلا يوجد لديهم متمدرسين في الطول الأول.

بالنسبة للطول الثاني:

من خلال الشكل نلاحظ ان عدد المتمدرسين في الطول الثاني من فرد إلى 2 في المسكن 24.59% أي 40 مسكن

بالنسبة لطور الثانوي:

نلاحظ من خلال الدراسة أن عدد الأفراد المتمدرسين في الطور الثانوي من 1 إلى 2 فرد 39% والباقي لا يوجد لديهم متمدرسين في الطور الثانوي

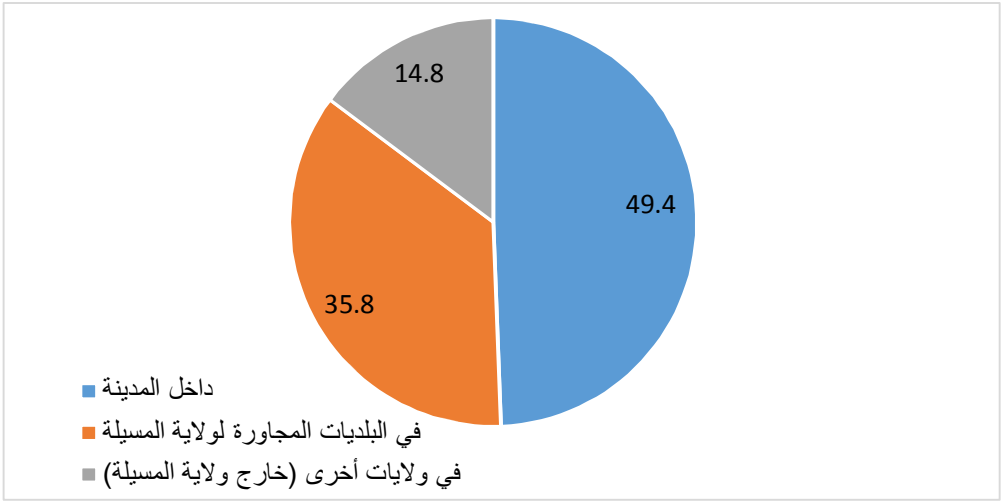
سؤال الثالث: قبل استقراركم بهذا الحي أين كنتم تسكنون

جدول رقم (17): أصل الاسرة

	التكرار	النسبة %
داخل المدينة	40	49.4
في البلديات المجاورة لولاية المسيلة	29	35.8
في ولايات أخرى (خارج ولاية المسيلة)	12	14.8
المجموع	81	100%

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

رسم بياني رقم (17): أصل الاسرة



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

من خلال الشكل نلاحظ ان أغلبية سكان منطقة الدراسة هم من مدينة المسيلة بنسبة 49.% وحوالي 35.8% من السكنات هي للسكان الذين جاءوا من الريف بسبب النزوح الريفي والباقي حوالي14.8% جاءوا من ولايات أخرى.

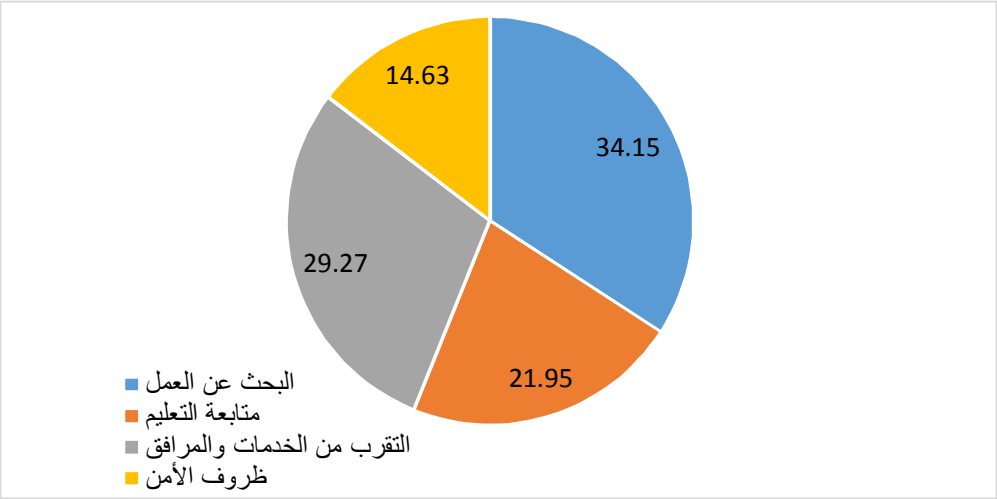
السؤال الرابع: ما هي أسباب إنتقالكم إلى مدينة المسيلة

جدول (18): أسباب الانتقال لمدينة المسيلة

	التكرار	النسبة %
البحث عن العمل	14	34.15
متابعة التعليم	9	21.95
التقرب من الخدمات والمرافق	12	29.27
ظروف الأمن	6	14.63
المجموع	41	100

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

جدول (18): أسباب الانتقال لمدينة المسيلة



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

من خلال الدراسة تبين أن أغلبية للسكان يعود بسبب انتقالهم إلى المدينة من أجل البحث عن العمل بنسبة 34.15% ثم يليه السبب الثاني هو ظروف الأمن حوالي 14.36% وبعدها متابعة التعليم بنسبة 21.95% والباقي من أجل التقرب من الخدمات والمرافق.

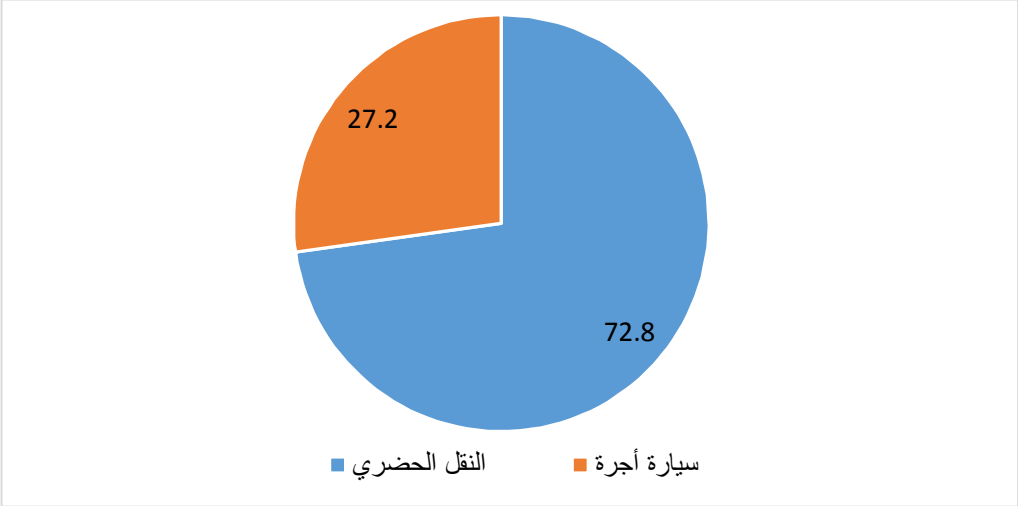
سؤال الخامس: كيف تتم تنقلاتكم إلى ارجاء المدينة

جدول رقم (19): كيفية التنقل داخل مدينة المسيلة

	التكرار	النسبة %
النقل الحضري	59	72.8
سيارة أجرة	22	27.2
المجموع	81	100%

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

رسم بياني رقم (19): كيفية التنقل داخل مدينة المسيلة



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

من خلال الشكل نلاحظ أن أكبر نسبة من المساكن سكانها ينتقلون بواسطة النقل الحضري بنسبة 72.8%و 27.2% فقط من سكان يتنقلون بواسطة سيارة خاصة هذا ما يفسر عدم توفر الإمكانيات المادية من أجل تكملة بناء مساكنهم وهذا ما يؤكد صحة الفرضية التي قمنا بطرحها.

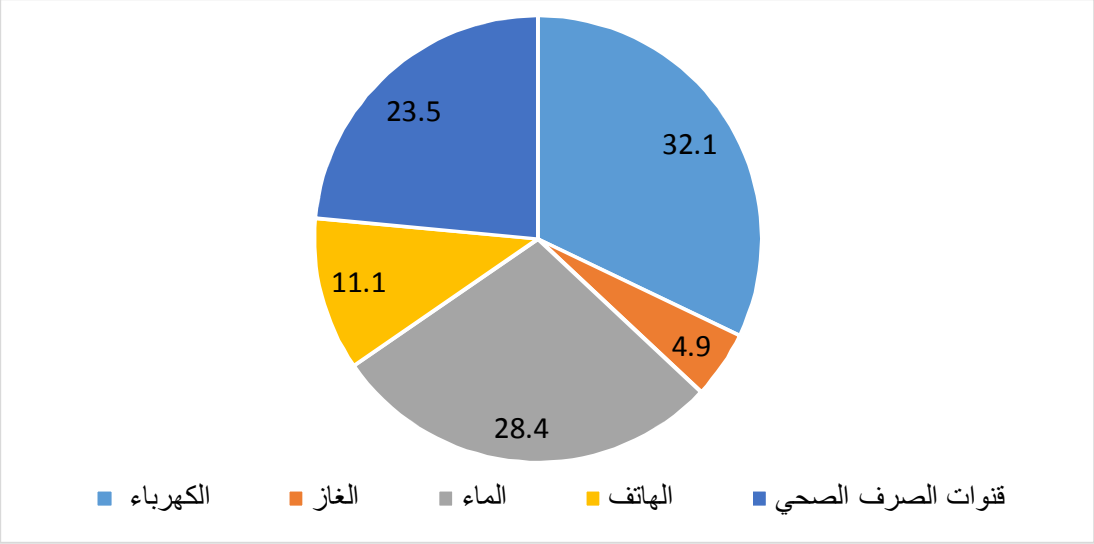
سؤال السادس: هل مسكنكم موصول ب: الهكرباء، الغاز، الماء، قنوات الصرف الصحي

جدول رقم (20): نسبة السكنات الموصولة بالشبكات المختلفة

	التكرار	النسبة %
الكهرباء	26	32.1
الغاز	4	4.9
الماء	23	28.4
الهاتف	9	11.1
قنوات الصرف الصحي	19	23.5
المجموع	81	100

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

جدول رقم (20): نسبة السكنات الموصولة بالشبكات المختلفة



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

من خلال الشكل نلاحظ أن نسبة السكنات الموصولة بالكهرباء هي أكبر نسبة حوالي 32.1% و 28.4 مسكن موصول بالماء و23.5% موصولة بقنوات الصرف الصحي وحوالي 4.9% موصولة بالغاز.

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

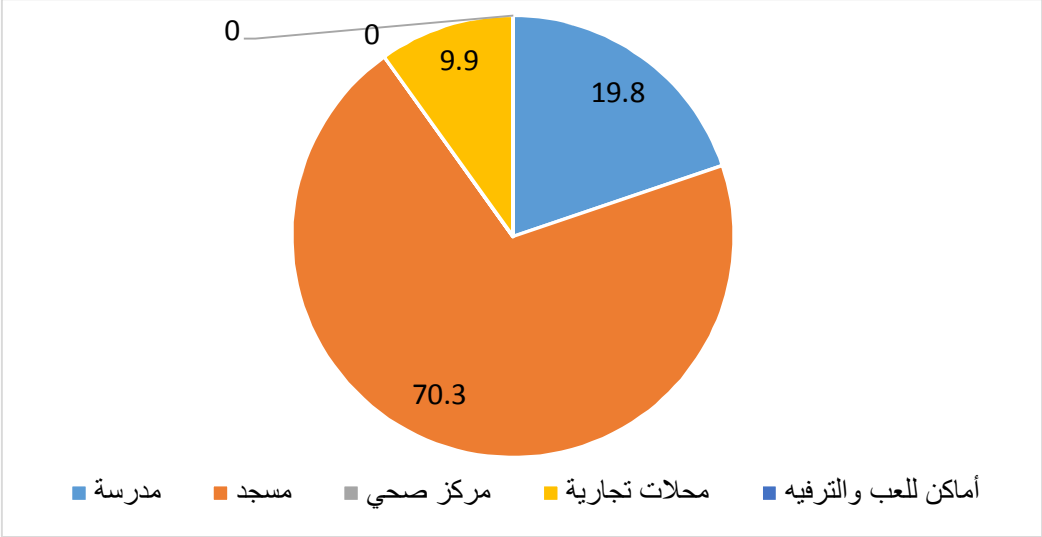
السؤال السابع: ماهي الخدمات المتوفرة بالحي؟

جدول رقم (21): الخدمات المتوفرة بالحي

	التكرار	النسبة %
مدرسة	16	19.8
مسجد	57	70.3
مركز صحي	0	0
محلات تجارية	8	9.9
أماكن للعب والترفيه	0	0
المجموع	81	100

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

رسم بياني (21): الخدمات المتوفرة بالحي



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

من خلال الشكل نلاحظ أن الخدمات المتوفرة بالحي هي مدرسة، ومسجد بنسبة 80% والباقي عبارة عن محلات تجارية.

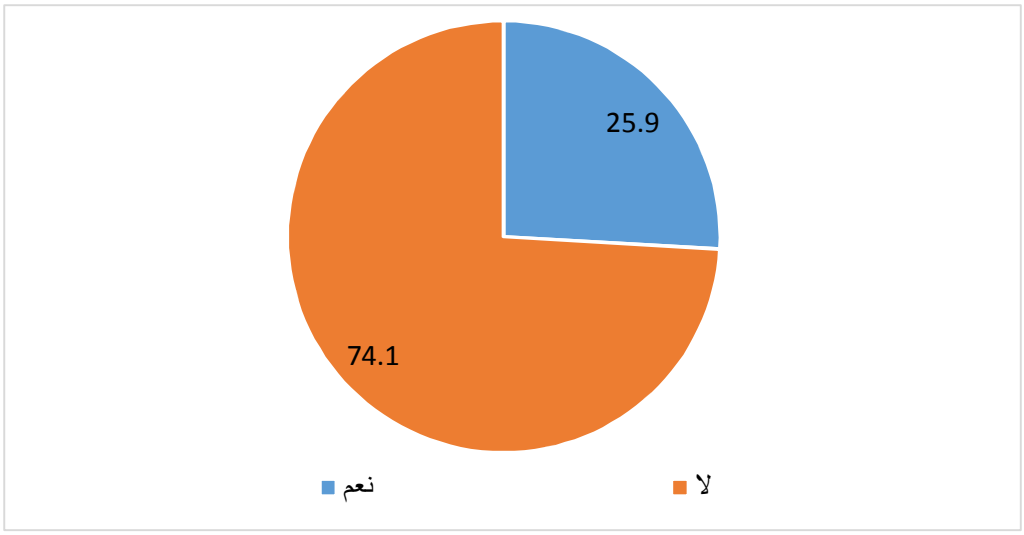
سؤال الثامن: هل سويتم الوضعية العقارية لمسكنكم؟

جدول رقم (22): الوضعية العقارية للمساكن

	التكرار	النسبة %
نعم	21	25.9
لا	60	74.1
المجموع	81	100

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

رسم بياني (22): الوضعية العقارية للمساكن



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

إذا كانت الإجابة لا ما هي الأسباب؟

من خلال الدراسة تبين لنا أن حوالي 74% من السكنات لم تتم التسوية العقارية لهم، و25% فقط من تمت تسوية الوضعية العقارية لسكناتهم والسبب يعود حسب إجابة السكان في الاستمارة إلى:

1- أن معظم سكان منطقة الدراسة ملف التسوية العقارية لمسكنهم مودع لدى مصالح البلدية من أجل تسويتها.

2- أن حي لعمارير (295 قطعة) لم يتم إشهاره لدى مصلحة مسح الأراضي.

3- بيروقراطية الإدارة وتماطلها في تسوية وضعية السكنات حيث أن هناك من سكان من قال أن ملف التسوية وضع من أوت 2013.

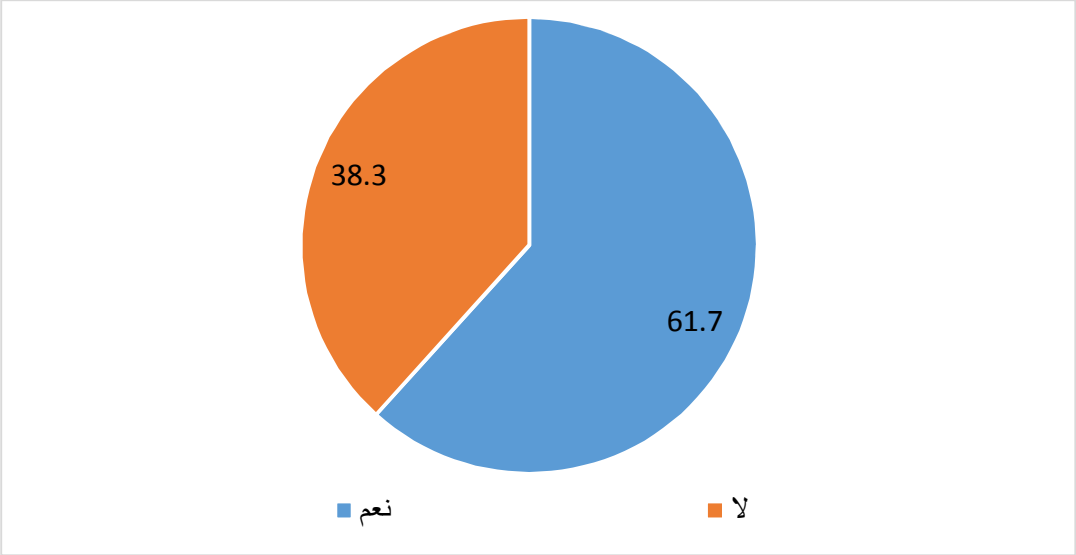
السؤال التاسع: هل بناء مسكنكم يتم وفق مخطط؟

جدول رقم (23): المساكن المبنية بمخطط والمبنية من دون مخطط

	التكرار	النسبة %
نعم	50	61.7
لا	31	38.3
المجموع	81	100

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

جدول رقم (23): المساكن المبنية بمخطط والمبنية من دون مخطط



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

من خلال الدراسة تبين لنا أن حوالي 61.7% من المساكن التي يتم بناءها وفق مخطط وحوالي 38.3% من يتم بناء مساكنهم من دون مخطط.

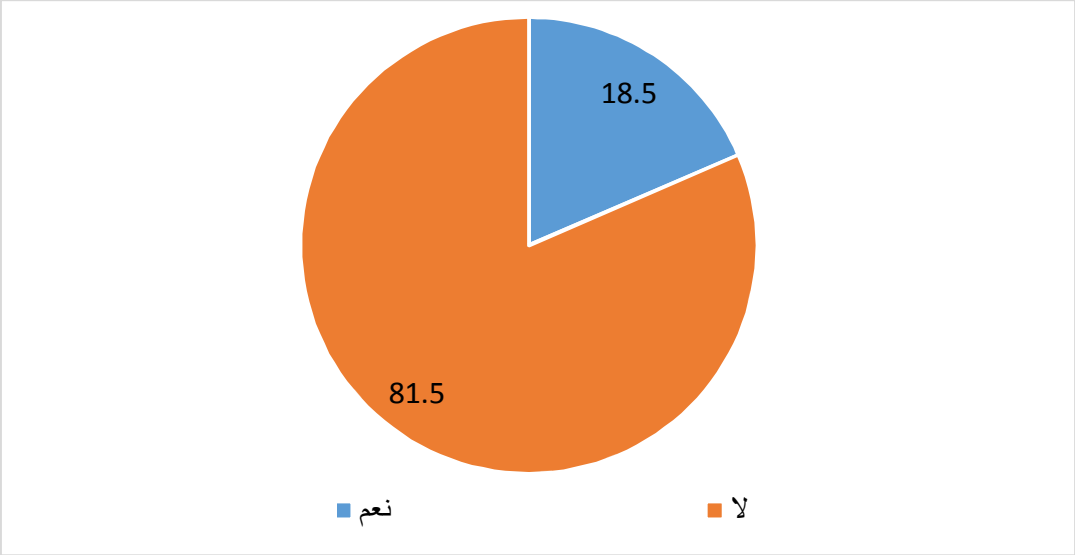
سؤال رقم عشرة: هل الإنجاز يتم برخصة بناء ؟

جدول رقم (24): الإنجاز برخصة البناء

	التكرار	النسبة %
نعم	15	18.5
لا	66	81.5
المجموع	81	100

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

جدول رقم (24): الإنجاز برخصة البناء



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

من خلال الشكل نلاحظ أن حوالي 81.5% من المساكن التي تتم بها عملية البناء بدون رخصة بناء بينما 18.5% فقط من تتم عملية البناء للمسكن بواسطة رخصة بناء.

ويعود هذا حسب المستجوبين في الاستمارة الموزعة إلى الأسباب التالية:

1-الوضعية العقارية غير مسواة.

2-عدم إشهار الحي من طرف الوكالة العقارية وبالتالي لا نستطيع استخراجها.

3-غيابها لا يؤثر عن العمل والإنجاز لسكناتهم.

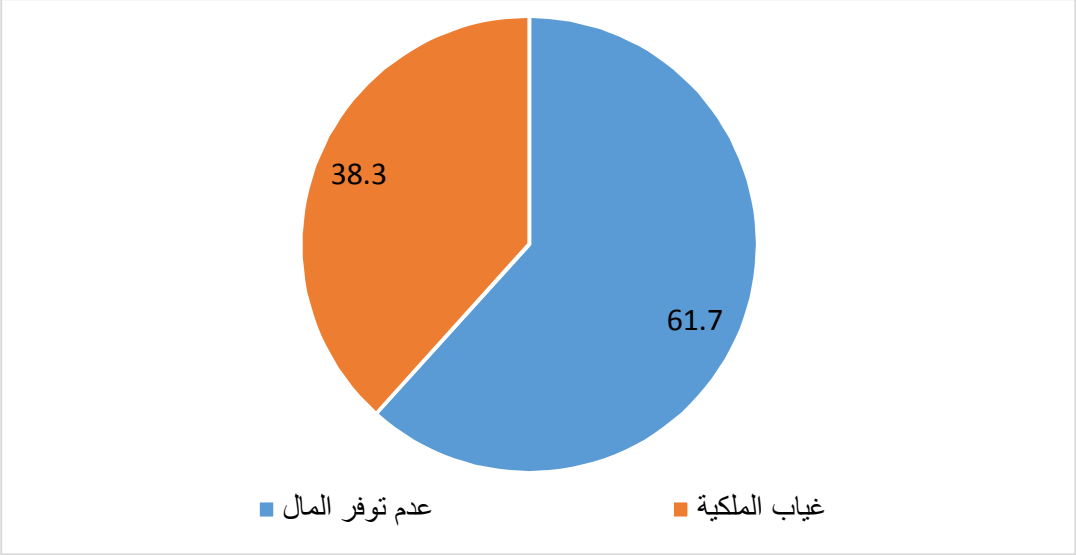
السؤال رقم 11: هل يعود عدم تكملة إنجاز مسكنكم إلى عدم توفر المال أم غياب الملكية؟ إذا كان هناك أسباب أخرى أذكرها

جدول رقم (25): أسباب عدم تكملة إنجاز المسكن

	التكرار	النسبة %
عدم توفر المال	50	61.7
غياب الملكية	31	38.3
المجموع	81	100

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

رسم بياني رقم (25): أسباب عدم تكملة إنجاز المسكن



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

من خلال الدراسة تبين لنا أنه يعود عدم تكملة انجاز المسكن إلى عدم توفر المال بنسبة 61.7% ثم يليه نسبة 38.3% إلى سبب غياب الملكية وهذا ما يؤكد صحة الفرضية الثانية التي قمنا بطرحها في بداية الدراسة.

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

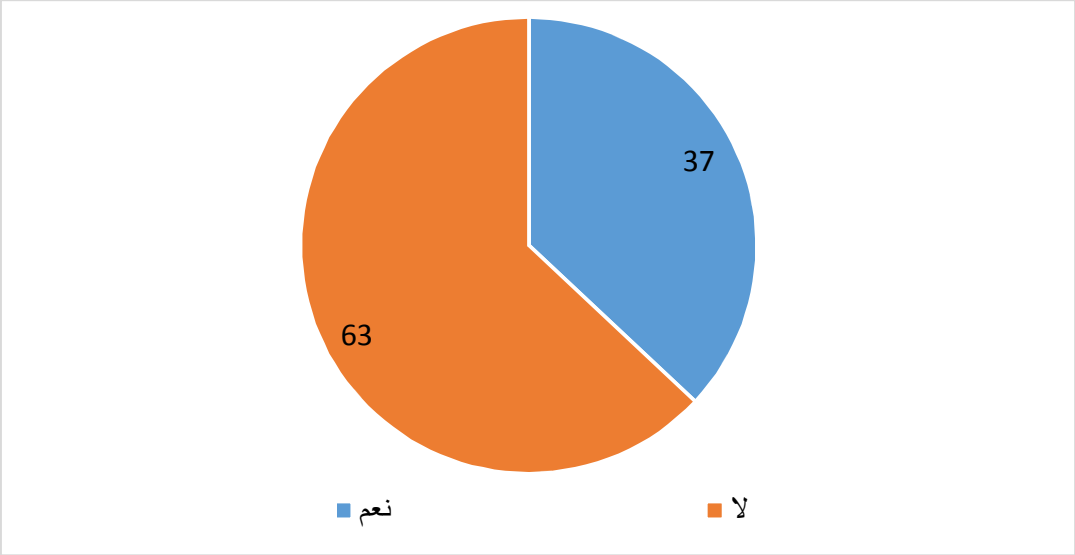
السؤال رقم 12: هل تهتم بالواجهة الخارجية لمسكنكم

جدول رقم (26): هل تهتم بالواجهة الخارجية لمسكنكم؟

	التكرار	النسبة %
نعم	30	37
لا	51	63
المجموع	81	100

المصدر: من إعداد الطالبة 2016

رسم بياني رقم (26): هل تهتم بالواجهة الخارجية لمسكنكم؟



المصدر: من إعداد الطالبة 2016

من خلال الشكل نلاحظ أن نسبة السكان الذين يهتمون بالواجهة الخارجية لمسكنهم هم 37% في حين نجد 63% من السكان لا يهتمون ويعود السبب في ذلك من خلال المستجوبين في الاستمارة إلى:

1- هنالك من يقول أن المظهر الخارجي لا يهمهم.

2- أن الحي ليس وجه للزوار والسياح.

3- عدم توفر المال من أجل الاهتمام بها.

4- الاهتمام بالواجهة يجلب الحسد والعين (خلفية ثقافية في المجتمع الجزائري).

5- غياب الرقابة حول الاهتمام بالمظهر الخارجي للمسكن والحي.

السؤال رقم 13: ما هي الاحتياجات والخدمات التي ترونها ضرورية وملحة لحيكم؟

من خلال المستجوبين في الاستمارة تتمثل الاحتياجات والخدمات التي يرونها ضرورية لحيهم في : مدرسة قرآنية، مساحات لعب، مساحات خضراء، تبليط الطرقات، الإنارة العمومية، مركز صحي، فرع بلدي.

IV- تفسير النتائج على ضوء الفرضيات:

لقد حاولنا من خلال الدراسة الميدانية وتحليل الاستمارة اختبار صحة الفرضيات وفهم الأسباب التي أدت إلى إشكالية تفاقم ظاهرة البناء الغير مكتمل في الجزائر ومدينة المسيلة بالتحديد وذلك من خلال ما يظهر في نتائج تحليل الفرضيات.

الفرضية الأولى: غياب التسوية العقارية لمعظم السكنات أدى إلى عدم تكملة البنايات وأعطى تشوه عام للحي.

التحليل:

بعد دراستنا لنتائج الاستمارة وجدنا أن إشكالية عدم تكملة البناء وتركها على شكل ورشات مفتوحة ولا متناهية راجعة إلى غياب التسوية العقارية لمعظم السكنات وهذا ما أثبته نسبة 74% من المساكن التي لم تتم التسوية العقارية لها في الجدول رقم (25) كما وجدنا أن للإدارة دخل في عدم تسوية وضعية السكنات بمنطقة الدراسة من خلال البيروقراطية التي تمارس في حق الراغبين في تسوية وضعيتهم فهنالك من المستجوبين من صرح بأن الملف مودع لدى مصالح البلدية منذ أوت 2013 هذا ما يؤكد هدا الأخير.

كما أن نسبة 38.3% من صرحوا بأنه يعود عدم تكملة إنجاز مسكنهم إلى غياب الملكية العقارية هذا ما يؤكد على صحة الفرضية ويسمح بترجيح قبول الفرضية الأولى.

الفرضية الثانية:

عدم توفر الإمكانيات المادية لسكان الحي وغياب الثقافة العمرانية سمحت بإنجاز سكنات لا تستجيب للمعايير التقنية المعمول بها.

اعتمادا على الاستمارة الموجهة للمواطنين يمكن القول أن عدم توفر الإمكانيات المادية كان عائق أمام السكان من أجل تكملة بناء مساكنهم هذا ما أثبتته نسبة 61.7% من السكان من صرحوا بأن عدم تكملة انجاز مساكنهم تعود إلى عدم توفر المال كما ذكر أحدى المستجوبين بأن غلاء أسعار البناء من بين العوامل التي أدت إلى عدم تكملة البناء

وهذا ما تؤكده بنسبة 38% من السكان بطالين و20% من السكان يعملون مهن حرة وبالتالي دخل الأسرة والمستوى المعيشي ضعيف هذا ما يعيقهم على إكمال بناء مساكنهم.

بالإضافة إلى أن قد أظهرت الدراسة أن حوالي 33% من المساكن التي عدد العاملين بها هو عامل واحد من 27% من السكنات التي بها عاملين، هذا ما يؤكد على عدم توفر الإمكانيات المادية وصحة الفرضية.

كما يعود السبب إلى غياب الثقافة العمرانية التي تسمح بإنجاز سكنات وأحياء ذات مظهر جمالي هذا ما يؤكده المستجوبين من خلال نسبة 63% من المساكن لا يهتمون الواجهة الخارجية لسكنهم ويعود السبب في ذلك كما ذكر المستجوبين على أن الحي ليس وجه للزوار والسياح والبعض الآخر قال: أن الاهتمام بالواجهة يجلب العين والحسد وهذه خلفية ثقافية في مجتمعنا الجزائري، وذهب البعض الآخر إلى سبب أن المظهر الخارجي لا يهمهم.

بالإضافة إلى أن المستوى التعليمي لمنطقة الدراسة نوعا ما ضعيف هذا ما قد يؤثر على ثقافتهم حول المظهر الخارجي لحيهم وكذا المظهر الجمالي لمسكنهم وقد أثبتته نسبة 27% من المستجوبين حصلوا على التعليم الثانوي و23% حصلوا على التعليم العالي أما الباقي فهم بمستوى التعليم الابتدائي .

ونجد كذلك من خلال الدراسة الميدانية أن عدد المساكن التي تسكنها أسرتين فأكثر هي أكبر نسبة حوالي 60% هذا ما يخلق لدى الأسرة عنصر الإتكالية في تكملة البناء لأن المسكن هو ملك لجميع أفراد الأسرة كما نسميه مسكن للورثة وهذه ثقافة كذلك موجودة في مجتمعنا.

الخلاصة العامة

النتائج المستخلصة

اقتراحات وتوصيات

خلاصة عامة

إن البناء الغير مكتمل من الظواهر الاجتماعية الملفتة للانتباه التي مست معظم المدن الجزائرية في السنوات الأخيرة , وخاصة مدينة المسيلة بسبب عدم اهتمام السكان بالمظهر الجمالي الخارجي لمنازلهم هذا ما أثر على الصورة الجمالية للمدينة وشكل عمران غير متناسق والمتمثل في صفائح آجورية حمراء شوهت المنظر العام للأحياء, مما جعلها ظاهرة جديرة بالدراسة والاهتمام .

ومن أجل البحث عن خلفيات هذه الظاهرة قام البحث بطرح التساؤل حول الأسباب المباشرة التي أدت إلى تفاقم الظاهرة وكإجابة محتملة لهذا التساؤل صاغ البحث فرضيتين الأولى أرجع فيها تفاقم الظاهرة إلى غياب التسوية العقارية لمعظم السكنات أدى إلى عدم تكملة البنايات وأعطى تشوه عام للحي في حين انطلقت الثانية من فكرة أن عدم توفر الإمكانيات المادية لسكان الحي وغياب الثقافة العمرانية التي تسمح بإنجاز سكنات لاستجيب للمعايير المعمول بها ومن أن أجل التحقق من ذلك على أرض الواقع قام البحث باعتماد المنهج الوصفي كونه ساعدنا في دراسة وتحليل مختلف عناصر الظاهرة, كما استخدمنا عدة تقنيات لجمع المعلومات الميدانية أهمها استمارة المقابلة إضافة لوثائق رسمية (المخططات, جرائد رسمية, تقارير) ولكي يكون البحث منظم ومترابط قمنا بتقسيمه إلى جانبين:

جانب نظري احتوى على مدخل عام وفصلين:

حيث احتوى الفصل الأول على مفهوم عملية البناء والتنظيم القانوني لها وأهم الأنظمة القانونية المتحكمة في البناء و التعمير وتنظيم البناء في إطار أدوات التهيئة والتعمير وأهم الهيئات المتدخلة في تنظيم عملية البناء وصولا إلى تنظيم البناء في إطار الرخص و الشهادات

أما الفصل الثاني :فقد تطرقنا فيه إلى تحليل القانون 15/08 من خلال تعريفه وتحديد أهدافه وشرح محتواه وصولا إلى دراسة نقدية بينا فيها مدى تطابقه مع الواقع مع أرض الواقع

أما الجانب التطبيقي: وكان الهدف منه هو إسقاط الخلفية النظرية على أرض الواقع ,حيث تم اختيار مدينة المسيلة وتحديدا حي لعماير كدراسة حالة فاحتوى على فصلين:

الفصل الثالث: تطرقنا فيه إلى قراءة عامة لمدينة المسيلة من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث قمنا بالدراسة الطبيعية و الديمغرافية والعمرانية لمدينة المسيلة ذلك لأن منطقة الدراسة تقع بمدينة المسيلة واستخلصنا أن المدينة تعاني من تدهور على مستوى المظهر الجمالي الخارجي

الفصل الرابع : وفي الأخير تطرقنا إلى الدراسة التحليلية للحي حيث عرضنا فيها تقديم لمنطقة الدراسة وتحليل الإطار المبني والغير مبني من أجل فهم مدى تأثير الظاهرة على الحي كما عرضنا فيها ببنات الاستمارة ونتائجها التي قمنا بتوزيعها على سكان حي لعماير.

كما عرضنا نتائج الدراسة التي وجدنا بأنها تجيب عن الإشكالية المطروحة وتحقق فرضياتها وعلى ضوء النتائج التي أسفرت عنها الدراسة سوف نقدم بعض من التوصيات والاقتراحات التي يمكن أن تساهم في الحد من ظاهرة البناء الغير مكتمل داخل حي لمعاير ومدينة المسيلة حتى يتسنى لنا الحفاظ والارتقاء بالمظهر الجمالي لمدننا والاعتناء به.

النتائج المستخلصة :

من خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها على مستوى مدينة المسيلة وبالتحديد منطقة الدراسة (حي العماير) وكذلك الدراسة النظرية في بحث وتنقيب للقانون قواعد المطابقة للبيانات وإتمام إنجازها 15/08 الذي وضعه المشرع كآلية للحد من البناء الغير مكتمل وفوضى العمران الذي تشهده المدن الجزائرية ، نستخلص مجموعة من الأسباب التي أدت إلى تفاقم هذه الظاهرة على مستوى مدينة المسيلة:

على مستوى الوضعية العقارية للسكان:

يعود سبب عدم إتمام المواطنين لبناء مساكنهم في منطقة الدراسة إلى غياب التسوية العقارية لمعظم العقارات حيث تبين لنا من خلال الدراسة الميدانية أن معظم المواطنين يملكون مقررات استفادة في انتظارها لإتمام الإجراءات المتعقلة بالتملك ، وبالتالي الوضعية العقارية كانت من بين العراقيل التي صادفتهم . ورغم مبادرة المشرع الجزائري بإصدار قانون التسوية العقارية 15/08 قانون مطابقة البيانات وإتمام انجازها للحد من ظاهرة البناء الغير مكتمل وتسوية الوضعية العقارية للمواطنين إلا أن الواقع يثبت عكس ذلك والسبب يعود إلى عدم تطبيق القانون على أرض الواقع وذلك نتيجة للبيروقراطية الإدارية التي أدت إلى تعطيل ملفات التسوية العقارية للعديد من المواطنين الذين قاموا بإيداع ملفاتهم على مستوى مصالح البلدية ، وأما هذه الوضعية ظلت واجهات الأجور الحمراء تزين واجهة الحي وشوهت المنظر العام والصورة الجمالية له .

على مستوى الثقافة العمرانية :

من خلال الدراسة الميدانية تبين لنا أن غياب الثقافة العمرانية التي تسمح بإنشاء أحياء جميلة تساعد ناظرها وتعكس شخصية سكانها لمعظم المواطنين أدى إلى إنتشار فوضى العمران التي تشهدها مدينة المسيلة حيث وجدنا أن المواطن يقوم بممارسة الأنشطة العمرانية وعملية البناء بم يراه مناسبا لمصلحته عن طريق اهتمامه بالجمال الداخلي للمنزل ولا يولي أي أهمية للواجهة الخارجية وبالتالي فالمواطن يتعسف بصورة أو أخرى أثناء قيامه بعملية البناء لما يترتب على ذلك من أضرار للمحيط الخارجي وتشويه الصورة الجمالية للأحياء والمدينة .

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

على مستوى الإمكانيات المادية والاقتصادية:

كما اتضح لنا من خلال الجانب التطبيقي لمنطقة الدراسة أن عدم توفر الإمكانيات المادية للمواطن كان من بين أسباب عدم تكملة مسكنهم في ظل ارتفاع مواد البناء وغلاءها وبالتالي كان سبب تمكن هؤلاء من مصاريف إتمام بنايتهم التي شوهت المظهر الجمالي للحي .

وفي الأخير يمكننا القول بأن كل من الوضعية العقارية والثقافة العمرانية ونقص الإمكانيات المادية لسكان منطقة الدراسة كان سبب في انتشار ظاهرة البناء غير مكتمل بمدينة المسيلة وفي تشويه المنظر الجمالي للعمايرخاصة الذي بدوره عكس سلبا على الصورة الجمالية للمدينة .

اقتراحات وتوصيات:

- فرض قوانين صارمة من أجل إكمال البناءات مع مساهمة الدولة في إعانة خاصة للطبقة المتوسطة والضعيفة من خلال القروض والمساعدات المالية.
- توفير مواد البناء بأسعار معقولة لتحفيز السكان لإكمال من خلال الإعفاء الضريبي على مواد البناء لتسهيل عملية الاقتناء.
- ضرورة القيام بحملات تحسيسية من اجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع حول ضرورة الاعتناء بالمظهر الخارجي للحي وتحسين الواجهة الخارجية لمساكنهم من اجل الارتقاء بالعمران.
- العمل على تكوين الإطارات المكلفة بتطبيق القانون08 /15.
- دراسة الملفات وذلك من خلال تنظيم التربصات لتذليل الصعوبات التي تواجه المكلفين بمتابعة تطبيق هذا القانون وتوسيع التشاور بين الفاعلين في مجال العمران
- من الضروري أيضا تبسيط وتسيير إجراءات الحصول على مختلف الرخص والشهادات من خلال الاختصار في الإجراءات.
- تفعيل دور شرطة العمران داخل وخارج المحيط و ذلك بتحفيزها وتدعيمها بالإمكانيات المادية و البشرية.
- تفعيل دور الهيئات المكلفة لمواجهة المخالفات من اجل القضاء عليها والتي باتت تشوه منظر البنايات و الصور الجمالية للأحياء.
- العمل على تزويد وتدعيم الإدارة بوسائل حديثة لاكتشاف المخالفات التي تشوه المظهر الخارجي.
- برمجة دورات تكوينية للقائمين على مطابقة البنايات حتى يمكنهم من مواكبة آخر التطورات التقنية والقانونية.
- السهر على حل المشكلات العقارية وتسوية الوضعية العقارية للمواطنين الذين قاموا بإيداع ملفاتهم.
- اختصار عملية تسوية الوضعية العقارية للملفات بين المهندس والمواطن والبلدية من دون إن يمر الملف على لجنة الدائرة و الإدارات الأخرى التي تؤدي حتما إلى عرقلت سير العملية.

- الاعتماد على طريقة موحدة في تطبيق القانون 15/08 وذلك من خلال إجراء تكوين وطني يجمع بين كل من المهندسين والبلديات ومكاتب الدراسات والخبراء من أجل عدم التماطل في سير عملية التسوية.

قائمة المراجع

1/ الكتب

1- إبراهيم بن يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود 1992.

2- خالد عبد الفتاح، التغليف على قانون المباني، دار الكتب القانونية، مصر 2007.

3- خلف الله بوجمعة، للعمران والمدينة، دار الهدى، الجزائر 2005.

4- عايدة ديرم، الوقاية الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة باتنة، 2011.

5- عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة 2005.

6- مصطفى فواز، مبادئ تنظيم المدينة، سلسلة الكتب العلمية الميسرة 1980.

2/ الرسائل الجامعية

7- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجيستير في الحقوق قانون عقاري، جامعة الجزائر يوسف بن خدة 2012/2011.

8- بالخير حليمي: دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة ماستر في القانون الإداري جامعة ورقلة 2013.

9- التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة ماجيستير، جامعة الحاد لخضر باتنة- الجزائر، 2012.

10- الذيب بلقاسم، أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة مقارنة، دكتوراه دولة في الهندسة المعمارية، جامعة قسنطينة 2001.

11- عربي باي يزيد: إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة دكتوراه في قانون عقاري، جامعة باتنة الحاج لخضر، 2015/2014

12- مدور يحي: التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، جامعة الحاج لحضر.

13- منشان فوزي, البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية ,مذكرة ماجستير, معهد العلوم الإنسانية, جامعة منتوري, قسنطينة 2009/2008.

3/ الدوريات و المجلات العلمية

14- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، جامعة خيضر، بسكرة.

15- عائشة شايب وبوجمعة خلف الله، مخطط شغل الأراضي والتنمية المستدامة الخارجية مجلة العمران والتقنيات الحضرية، العدد الأول، الجزائر، 2009.

16- عزاوي عبد الرحمان، حالة شهادة المطابقة مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع سنة 2008.

17- محمد الهادي لعروف، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، قسنطينة،2008.

4/ قوانين

18- القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن القانون التوحد هي للتهيئة والتعمير المادة 16، جريدة رسمية رقم 52.

19- المادة، القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها جريدة رسمية رقم 44.

20- القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدينة المؤرخ في 2008/02/25, المادة40, الجريدة الرسمية, العدد 21.

21- القانون 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأول عام 1411 الموافق ل18نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري, الجريدة الرسمية ..

22- القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 05.

23- القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44.

24- قانون رقم 154/09 مؤرخ في 7 جمادي الأولى عام 1430 الموافق لـ 2 مايو سنة 2009 المتعلق بتحديد إجراءات تنقيذ التصريح بمطابقة البنايات، الجريدة الرسمية رقم 27.

5/ القرارات و التعليمات

25- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 4 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها لفائدة المواطنين صادرة عن وزارة السكن و العمران.

الملاحق

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف المسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدينة

استمارة بحث ميدانية موجهة لسكان حي العماير 297 مسكن بمدينة المسيلة

الموضوع :

البناء الغير مكتمل وأثره على صورة المدينة

–دراسة حالة السكنات الفردية بحي لعماير بمدينة المسيلة

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة مع مراعاة اختيار إجابة واحدة في كل سؤال

السنة الجامعية 2016/2015

1- بيانات حول المستجوب :

- **الجنس :** ذكر ☐ أنثى☐

الحالة العائلية : أعزب ☐ متزوج☐ مطلق ☐ أرمل ☐

- **المستوى التعليمي :** ابتدائي☐ متوسط☐ ثانوي☐ جامعي☐

أخرى.....

- **المستوى المهني :** موظف☐ متقاعد☐ مهن حرة☐ بطال☐

2- خصوصيات الأسرة :

- **عدد الأفراد.....** **عدد الغرف.....**

- **عدد العائلات في المسكن**..... **عدد العاملين في الأسرة.....**

-**عدد المتمدرسين في الطور :** الأول☐ الثاني☐ الثانوي☐

حالة أخرى.....

3- قبل استقراركم بهذا الحي أين كنتم تسكنون ؟

☐ داخل مدينة المسيلة

☐ في البلديات المجاورة لمدينة المسيلة

☐ في ولايات اخرى (خارج ولاية المسيلة)

4- ما هي أسباب انتقالكم إلى مدينة المسيلة ؟

☐ البحث عن العمل

☐ متابعة التعليم

☐ التقرب من الخدمات و المرافق

☐ ظروف الأمن

أسباب أخرى .....

5- كيف تتم تنقلاتكم إلى أرجاء المدينة ؟

- النقل الحضري☐ سيارة خاصة☐

وسائل أخرى .....

6- هل مسكنكم موصول بـ:

الكهرباء☐ الغاز☐ الماء☐ الهاتف☐ قنوات الصرف☐

7- ما هي الخدمات المتوفرة في الحي ؟

مدرسة☐ مسجد☐ مركز صحي☐ محلات تجارية☐ أماكن للعب و الترفيه☐ مساحات خضراء☐

8- هل سويتم الوضعية العقارية لمسكنكم ؟ نعم☐ لا ☐

- إذا كانت الإجابة بـ (لا) ما هي الأسباب ؟

.....

.....

9- هل بناء مسكنكم يتم وفق مخطط ؟ نعم☐ لا ☐

10- هل الإنجاز يتم برخصة بناء ؟ نعم☐ لا ☐

- إذا كانت الإجابة بـ (لا) ما هي الأسباب ؟

.....

.....

11- هل يعود سبب عدم تكملة انجاز مسكنكم إلى :

عدم توفر المال☐ غياب الملكية☐

أسباب أخرى أذكرها :

.....

.....

12- هل تهتم بالواجهة الخارجية لمسكنكم ؟ نعم☐ لا ☐

- إذا كانت الإجابة بـ (لا) ما هي الأسباب ؟

.....

.....

13- ما هي الاحتياجات و الخدمات التي ترونها ضرورية وملحة لحيكم ؟ أذكرها

.....

.....

ملخص البحث:

إن الملاحظ على مستوى المدن الجزائرية وبالأخص التجزئات الترابية أن معظمها غير مكتمل من حيث البناء, حيث تعتبر هذه الظاهرة موضوع الساعة وجديرة بالدراسة والتحليل لأنها أعطت صورة غير لائقة للمنظر العام وشوهت الصورة الجمالية للمدينة وأصبحت من الظواهر الملوثة التي تدخل في خانة التلوث البصري.

تكمن أهمية هذه الدراسة في محاولة فهم الأسباب الحقيقية لهذه الظاهرة الحضرية وتحديد الأبعاد والعناصر الاجتماعية منها, الاقتصادية والثقافية التي ساهمت في تفاقمها على المستوى الوطني.

كما تناول الموضوع دراسة وتحليل القانون 15/08 الرامي إلى إيجاد الحلول الناجعة لظاهرة البناء الغير مكتمل وتسوية وضعية البنايات من عدة مستويات، أهمها التسوية العقارية ,المطابقة وإصدار رخص البناء وغيرها.

كما خلصت الدراسة الميدانية التي مست مدينة المسبلة من خلال حي 295 مسكن (حي لعماير) الذي شكل نموذج لهذه الدراسة إلى أسباب تفاقم هذه الظاهرة على مستوى الوضعية العقارية ,على مستوى الإمكانيات المادية والاقتصادية للسكان, وكذا على مستوى الثقافة العمرانية.

الكلمات المفتاحية:

البناء الغير مكتمل, القانون 15/08, الصورة الجمالية للمدينة, السكن الفردي، شهادة المطابقة, مدينة المسيلة.

Résumé:

Ce que est observé sur le niveau des villes algériennes et en particulier les lotissements que la plupart d'entre eux incomplètes en termes de construction, où ce phénomène est le sujet actuel et digne d'étude et d'analyse, car il a donné une vue publique inappropriée et déformé l'image esthétique de la ville, et est devenue un phénomène contaminés dans la zone de pollution visuelle.

L'importance de cette étude est de comprendre les causes réelles de ce phénomène urbain, et des éléments de dimensionnement et sociaux d'entre eux, économiques et culturels qui ont contribué à l'aggravation au niveau national.

Le sujet abordé par l'étude et l'analyse de la loi 15/08 visant à trouver des solutions efficaces pour le phénomène de la construction inachevée et le règlement de l'état des bâtiments de plusieurs niveaux, le règlement le plus important de l'immobilier, et l'émission correspondante de permis de construire et autres.

En outre conclu que l'étude sur le terrain, qui a touché la ville de m'sila par (295) quartier d'habitation (pour le quartier Amair), qui forment un modèle pour cette étude, les raisons de l'aggravation de ce phénomène au niveau du positivisme immobilier, sur le niveau de potentiel physique et économique de la population, ainsi qu'au niveau de la culture urbaine.

Mots-clés:

construction inachevée, loi 15/08, l'image esthétique de la ville, le logement individuel, le certificat de conformité, ville de m'sila.