

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -
كلية علوم الأرض، الجغرافيا و التهيئة العمرانية
قسم التهيئة العمرانية

الرقم التسلسلي

رقم السلسلة

العنوان

المخالفات العمرانية في المدن الكبرى بالجزائر بين التشريع القانوني والتطبيق الميداني - دراسة حالة مدينة قسنطينة -

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية تخصص تهيئة حضرية

إشراف الأستاذ الدكتور

غانم عبد الغني

أنجزت من طرف

دباش ربيعة

لجنة المناقشة

اللقب و الاسم	الرتبة	الجامعة	الصفة
- الدكتور العايب حفيظ	أستاذ التعليم العالي	الإخوة منتوري - قسنطينة-1	رئيسا
- الدكتور غانم عبد الغني	أستاذ التعليم العالي	الإخوة منتوري - قسنطينة-1	مشرفا ومقررا
- الدكتور بوالصوف رابح	أستاذ التعليم العالي	الإخوة منتوري - قسنطينة-1	عضوا
- الدكتور بووذن عبد العزيز	أستاذ التعليم العالي	جامعة مهري عبد الحميد - قسنطينة-2	عضوا
- الدكتور بن لخلف إبراهيم	أستاذ التعليم العالي	المدرسة العليا للأساتذة - قسنطينة-3	عضوا
- الدكتور سحنون الطيب	أستاذ التعليم العالي	جامعة صالح بوينيدر - قسنطينة-3	عضوا

مارس 2017

إهداء

إلى روح والدتي

إلى روح والدي

إلى رفيق الدرب مراد

إلى ابنتي ريم

إلى ولدي سامي بهاء الدين ورامي

إلى عائلة دباش كبيرا وصغيرا وعائلة بوهنقل

إلى وطني الحبيب الجزائر

أهدي ثمرة جهدي

شكر وتقدير

اشكر الله عز وجل أن انعم علي بإتمام هذا البحث .

- أتقدم بخالص الشكر والتقدير للأستاذ الدكتور **غانم عبد الغني** الذي لم يدخر جهدا للنصح والتوجيه والتمحيص والتشجيع واسأل الله بأن يجزيه عني خير الجزاء ويمده بالصحة والعافية .

- كما أتوجه بالشكر الجزيل للسادة أعضاء اللجنة الموقرة لقبولهم مناقشة هذه الأطروحة .

- ولا يفوتني أن اعبر عن شكري وتقديري إلى السيد **دابة جمال** على ما قدمه لي من مساعدات وتسهيلات لانجاز هذا البحث .

- وأخيرا شكر خاص للأستاذ **ويلي محمد الطاهر**، معتر وناريمان ، هناء وسمية وكل من شجعني على إتمام هذا البحث

مني إليكم جزيل الشكر والتقدير

المقدمة العامة:

إن عملية التنمية الحضرية و التي شملت المدن الجزائرية كان لها أثرا كبيرا و واضحا على المجال الحضري، و خاصة بالمدن الكبرى ، حيث ساهم النمو الحضري غير المخطط في ظهور عدة مشاكل منها:

✓ النزوح من الريف إلى المدينة.

✓ نقص في مختلف المرافق و الخدمات الأساسية.

✓ تدهور البيئة الحضرية.

و لعل أهم هذه المشاكل هو ظهور **التعمير العشوائي** وهذا دون التقيد بالمخططات الهندسية و التشريعات القانونية أو ما جاءت به رخصة البناء ، و قد تسبب ذلك في عدة إشكاليات ظهرت آثارها واضحة على المجال الحضري منها:

✓ الاستهلاك المفرط للعقار الحضري.

✓ فوضى في استغلال المجال.

✓ الاعتداء على الأراضي الفلاحية.

✓ و لعل أهم الانعكاسات السلبية لل**تعمير العشوائي** هي ظهور البناء المخالف للأطر القانونية رغم وجود ترسانة من القوانين.

ولقد تميز العمران في الجزائر منذ نشأته بطابع ذي أبعاد ثقافية، اجتماعية و اقتصادية عميقة من خلال تكويناته العمرانية و تشكيلاته المعمارية و مختلف الأنماط السكنية الموجودة به و لقد نظم هذا الكيان العمراني و المعماري مجموعة من التشريعات التي شكلت هويته المميزة والتي حافظت عليها و طورتها بما يتلاءم مع المتطلبات المحلية، كما أن عملية التخطيط والتنمية الحضرية ترتبط بمجموعة من القوانين التي هي من المهام الإدارية للسلطات المحلية وهي الوسائل الفعالة للسيطرة على حركة التعمير.

فالتشريعات في ميدان التنظيم العمراني للمدن والقرى هي التي تحكم تصرفات الملاك لتحقيق الأهداف التي تنشدها مشروعات التخطيط والتعمير والإسكان ، فهي بذلك الأداة التنفيذية الأولى إذ تغطي عدة ميادين أهمها كيفية تخطيط المدن و تقسيم الأراضي الشاغرة وتنظيم الشوارع وتجديد الأحياء

القديمة و تنظيم المباني و أشغال الطرق و تحسين البيئة من صرف صحي ونظافة عامة و غيرها و هذا لحماية المدن من الفوضى المجالية والاختلالات على مستوى جميع الجوانب المهيكلة للمجال الحضري ، و هذا من اجل المحافظة عليه و تنظيمه و الحد من مختلف التجاوزات الموجودة في الميدان و يساهم في تطبيق ما جاءت به هذه الوسائل مجموعة من المتدخلين يسهرون على التطبيق الجيد لقوانين التعمير وهذا بوضع حد لتلك التجاوزات بفرض عقوبات مختلفة.

و قسنطينة المدينة المتروبولية الثالثة في الجزائر والتي تعتبر عاصمة للشرق الجزائري عانت وبشدة من الآثار السلبية للتعمير العشوائي و خاصة البناء المخالف للأطر القانونية عبر مختلف قطاعاتها الحضرية و هذا بدون رخصة أو تجاوز ما جاءت به رخصة البناء، حيث ساهمت هذه التجاوزات في تعدد مظاهر التلوث البصري مما افقد المدينة هويتها و أصالتها و ساهم في تشويه النسيج الحضري لمختلف أحيائها و هذا ما دفعنا ل طرح الإشكالية التالية:

الإشكالية :

إن المدن المعاصرة تعتمد على التخطيط الحضري في تحقيق ذاتها و حل مشكلاتها، حيث يعتبر التوجيه و التخطيط في ميدان التهيئة الحضرية بصفة عامة و التعمير بصفة خاصة أسلوبا متبعًا في كل الأنظمة الرأسمالية منها و الاشتراكية على حد سواء.

فبعد الثورة الصناعية في أوروبا بدأ التوسع العمراني في المدن التي كانت تنمو بسرعة من جراء التصنيع و التدفقات السكانية من الريف نحوها، و الذي أدى إلى نوع من الفوضى في استخدام الأرض في المراكز الحضرية، الأمر الذي جعل الدول الأوروبية تخضع هذه الاستخدامات إلى إطار قانوني و مبادئ تحكم التخطيط الحضري لهذه المدن و تساعد على تنظيمها.

و قد ورثت الجزائر تقنيات التعمير و تنظيم المدن عن الإدارة الفرنسية، بما يتماشى و عادات الجزائريين ليخضع تهيئة المدن منذ الاستقلال إلى سياسة التخطيط المركزي، بواسطة مخططات التوجيه العمراني التي انتهى العمل بها كوسائل للتهيئة سنة 1990، و استبدلت بأدوات التهيئة العمرانية و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و مخطط شغل الأرض، بالإضافة إلى المصالح الحكومية المحلية التي لها علاقة مباشرة بتهيئة و تسيير المجال الحضري كمديرية التعمير والإدارات العمومية والمصالح

التابعة للدولة والأعوان المكلفين بالمراقبة في الميدان و شرطة العمران وغيرها، وهذا لتنظيم مجالها العمراني.

فإذا كان قانون التعمير يعتبر حديثا بالنسبة للمجتمع الجزائري، فإن تطبيقاته تطرح إشكالات عديدة سواء من الناحية القانونية أو الاجتماعية، نظرا للتراكمات التي نتجت عن غياب سياسة عمرانية حقيقية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا.

و بالرغم من وجود الإطار القانوني للتعمير إلا أن العديد من المخالفات العمرانية التي ساهمت في تشويه النسيج العمراني تزداد يوما بعد يوم ، إضافة إلى مظاهر أخرى سيئة ساهمت في تشويه مرفولوجية المدن وخاصة الكبرى منها وهذا على حساب الجانب الجمالي والحضاري للمدن وهندستها.

إن العلاقة الجدلية بين التعمير و التنمية و الثقافة و القانون و البيئة و المحيط تقرر غايتنا في الوصول إلى دراسة و فهم و تحليل و تفسير إشكالية التعمير المطروحة في الجزائر (حالة مدينة قسنطينة) في بحثنا هذا ، محاولة منا للإجابة عن التساؤلات التالية التي تعتبر جوهر إشكاليتنا:

- 1 - ماهي الأسس العلمية والتخطيطية التي تتحكم في تنظيم المجال الحضري ؟
- 2 - لماذا هناك حاجة لوضع تشريعات تتحكم في تنظيم المجال الحضري، و ما هو دور التخطيط الحضري في تحقيق تنمية حضرية مستدامة ؟
- 3 - ما علاقة أدوات التهيئة و التعمير بإنتاج القواعد القانونية المؤطرة لميدان البناء ؟ و ما علاقة قانون التعمير بمختلف القوانين الأخرى ؟
- 4 - كيف تطورت التشريعات المنظمة للبناء في الجزائر؟ وماهي آليات الرقابة الإدارية ؟ وماهي الجهات المسؤولة عن تطبيق قوانين التعمير في الميدان؟
- 5 - ما هي الدروس المستخلصة من تجارب دول أخرى مشابهة لنا ؟
- 6 - كيف أثر النمو الحضري عبر المدينة على ظهور المخالفات العمرانية بها و تشويه مظهرها ؟
- 7 - ما تعريف البناء المخالف وما هي الأسباب التي أدت إلى ظهور وانتشار المخالفات العمرانية عبر المجال الحضري للمدن الجزائرية؟

8 - ما هي طبيعة و نوعية المخالفات المسجلة على أرض الواقع ؟ و ما هو مصدر هذه المخالفات العمرانية و هل يكمن ذلك في :

أ- فراغ قانوني ؟

ب عدم التطبيق الصارم لقوانين التعمير من طرف المواطنين و الجهات المعنية ؟

ج- هل لتعدد المتدخلين في ميدان التعمير دور في انتشار ظاهرة البناء المخالف ؟

د- و هل هناك أسباب أخرى أدت إلى تفاقم هذه الظاهرة ؟

9 - كيف تصدت الحكومة للبناء المخالف لقوانين التعمير و ما هي الإجراءات و العقوبات المتخذة في

إطار سياسة قمع هذه الظاهرة ، و هل يكمن الحل في تطبيق مبادئ الحكامة الحضرية الرشيدة ؟

و لدراسة هذه الإشكالية المعقدة تم تبويب هذه الدراسة على ضوء ما تقتضيه طبيعتها ، فكانت المقاربة المنهجية التالية:

الباب الأول : الأسس العلمية والتخطيطية والتشريعات القانونية للتحكم في تنظيم المجال الحضري
يتكون من ثلاث فصول حيث يدرس **الفصل الأول** الأسس العلمية والتخطيطية المساعدة في تنظيم المجال الحضري .

أما **الفصل الثاني** فتناول بالدراسة قانون التعمير وعلاقته بالقوانين الأخرى كقانون التنمية المستدامة و القانون التوجيهي للمدينة، كذلك الآليات المعتمدة في المراقبة في الميدان و المتدخلون في هذه العملية.
بينما **الفصل الثالث** فكان عرض للتجربة التونسية و مقارنتها بالتجربة الجزائرية واستخلاص مجموعة من الدروس فيما يخص البناء المخالف للأطر القانونية.

الباب الثاني: تناول بالدراسة من خلال فصوله الثلاثة ، البناء المخالف و آليات المعالجة المتخذة من طرف الدولة حيث تناول **الفصل الأول:** مفهوم البناء المخالف و المخالفة العمرانية ، أنواعها و أسبابها.

أما **الفصل الثاني** فكان الآليات المتخذة من طرف الحكومة لمعالجة البناء المخالف للأطر القانونية.

و الفصل الثالث كنا قد عرضنا فيه العوائق التي تواجه تطبيق قوانين التعمير و مختلف المشاكل التي يعانيتها المتدخلون في الميدان و أن الحل يكمن في تبني مبادئ الحكامة الحضرية.

الباب الثالث: المخالفات العمرانية بمدينة قسنطينة -دراسة حالة ، حيث درسنا النمو الحضري للمدينة كما تطرقنا إلى دراسة المخالفات العمرانية عبر مدينة قسنطينة وآثارها على المجال الحضري ومقارنتها بالمستوى الوطني و الولائي كذلك قارنا بين القطاعات الحضرية للمدينة و هذا كفصل أول.

أما **الفصلين الثاني و الثالث** تمت دراسة حالتين مختلفتين من حيث المخالفة العمرانية المرتكبة حيث تمثلت الأولى في **حي جبل الوحش و هو منطقة سكنية حضرية جديدة ،** حديث النشأة مقارنة بالحالة الثانية وهي **حي سيدي مبروك العلوي** والذي يعتبر حي راقي تعود نشأته إلى الاستعمار الفرنسي .

وأبرزنا من خلال دراستنا له مختلف التغيرات التي طرأت عليه بهدم الفيلا الأوربية واحتلال الاستخدام التجاري مكان الاستخدام السكني ،ثم قارنا بين الحيين فيما يخص أنواع المخالفات العمرانية المنتشرة بهما ومعرفة دقيقة للأسباب التي ساعدت على انتشارها عبر المجال الحضري للحيين.

أسباب اختيار هذه الإشكالية:

إن التعمير ليس إحدى الأدوات المهمة في تهيئة المدينة و في خدمة التنمية الحضرية فحسب بل يشكل مصالحة الإنسان المعاصر مع محيطه، مما يتعين معه إدماج تخطيط وتهيئة السكن مع مخطط الهيكل الصحي و التربوي و الثقافي و الاجتماعي و البيئي، فيبدو أنه لا بد من الترقية في فائدة البيئة السكنية إذا أردنا الوصول إلى تعميم بشري تشارك فيه كل الهيئات.

إن هذه النظرة للتعمير تحتم علينا أن نستعرض الضمانات التي وفرها المشرع من خلال المسؤولية الجنائية ، خصوصا و أن الحماية التي تحققها قواعد المسؤولية المدنية في ميدان التعمير أصبحت غير كافية.

مراحل البحث: كانت من خلال المراحل التالية:

1 - مرحلة البحث النظري:تم فيها الاطلاع على مختلف الوثائق والمعطيات التي تحتاج إليها هذه الدراسة ، حيث اطلعنا على بعض المراجع المتعلقة بموضوع الدراسة من كتب وتقارير وأبحاث علمية من ورسائل بحث ، مقالات ، مجلات وخرائط ، خاصة تلك المتعلقة بمجال الدراسة(مدينة قسنطينة)، كما

اطلعنا على مختلف النصوص القانونية المتعلقة بميدان التعمير وغيرها من المصادر الأخرى التي ساعدتنا على تحرير هذا البحث.

2 - مرحلة التشخيص والتحليل : تم فيها تشخيص الوضع القائم للمخالفات العمرانية بمدينة قسنطينة ومختلف القطاعات الحضرية بها وهذا من خلال الاتصال بمختلف المصالح والإدارات ومكاتب الدراسات قصد الحصول على المعطيات والوثائق المختلفة والمتعلقة بالبحث منها:

- الديوان الوطني للإحصاء (ONS)

- مديرية التعمير والبناء لولاية قسنطينة

- مكتب الدراسات والانجاز العمراني بقسنطينة

- المصالح التقنية لكل القطاعات الحضرية بالمدينة (سيدي مبروك، الزيادة، القنطرة، سيدي راشد، المنظر الجميل، 5 جويلية، بوذراع صالح، التوت و القماص). والتي تم من خلالها فرز الدفاتر الخاصة بمحاضر المخالفات بدون رخصة بناء الموجودة على مستوى هذه القطاعات من سنة 2000 حتى 2015 فيما يخص القطاع الحضري سيدي مبروك والزيادة ومن 2010 حتى 2015 بالنسبة لباقي القطاعات

كما تم إكمال المعلومات الناقصة في الوثائق الكارتوغرافية (Actualisation des Plans) والتي ابتدأناها بخرجات ميدانية متكررة لمنطقة الدراسة بهدف مطابقة المعلومات الأولية التي جاءت بها مرحلة البحث النظري من جهة و البحث عن أخرى جديدة بالإضافة إلى إجراء مسح ميداني لمختلف المخالفات العمرانية الموجودة والتعرف على أسبابها وهذا بإجراء محادثات مباشرة مع السكان بقصد تحديث و تدعيم و إكمال المعلومات المتحصل عليها من مختلف المصالح المذكورة سابقا، كما تم خلال هذه الخرجات الميدانية التقاط عدة صور ساعدتنا في إبراز أنواع هذه المخالفات عبر مجال الدراسة ومقارنتها .

3 - مرحلة المعالجة : تم خلالها تحليل مختلف المعطيات المستقاة من العمل الميداني من أجل الحصول على تفاصيل أكثر دقة وتدوينها في جداول وخرائط محاولة منا الإجابة على معظم التساؤلات المطروحة في الإشكالية والخروج من خلالها ببدائل واقتراحات تساعد على التقليل من ظاهرة المخالفات العمرانية سواء كان ذلك على المستوى التشريعي بمراجعة قوانين التعمير وتحديثها أو على مستوى الميدان

المقدمة العامة

عن طريق المراقبة الجيدة وتطبيق ما جاءت به قوانين التعمير وتسليط عقوبات صارمة على المخالفين في ميدان البناء والتعمير.

ونظرا لقلّة الدراسات السابقة لموضوع المخالفات العمرانية وهذا لصعوبتها اعتمدت الدراسة على العمل الميداني حيث تم الاعتماد على المحاضر الشفوية المسجلة في دفاتر (Registre des procès-verbaux d'infraction au règles d'aménagement et d'urbanisme) ، وهذا فيما يخص المخالفات بدون رخصة .

أما المباني المخالفة والتي تجاوزت ماجاءت به الرخصة فكان ذلك عن طريق مسح شامل لكل من حي سيدي مبروك العلوي بـ 745 بناية وحي جبل الوحش (البناء الذاتي) بـ 933 بناية وهذا عن طريق تقسيمهم إلى نطاقات عمرانية من اجل تسهيل عملية التحليل و المقارنة وهذا حسب الجدول التالي:

حي سيدي مبروك العلوي			حي جبل الوحش			
المساحة (هكتار)	عدد المباني الفردية (بناية)	عدد السكان (نسمة) 2008	المساحة (هكتار)	عدد المباني الفردية (بناية)	عدد السكان (نسمة)	اسم النطاق
32.21	108	2622	31.62	349	4415	النطاق الأول
17.20	203	1966	17.00	139	1966	النطاق الثاني
16.16	149	2795	24.07	319	3640	النطاق الثالث
17.52	285	1202	10.63	126	2125	النطاق الرابع
83.09	745	8585	83.32	933	12146	المجموع

كما تم محاورة السكان القاطنين في هذه الأحياء والمسؤولين المحليين بشكل مباشر .

4- معايير اختيار حالات الدراسة :

تم اختيار حيين وهما حي جبل الوحش وحي سيدي مبروك العلوي ومن اجل تحليل وتفسير منطقي والوصول إلى نتائج واقعية لأسباب انتشار المخالفات وأنواعها ، وتم الاختيار بالاعتماد على عدة مؤشرات وهي :

* يتقارب الحيين في المساحة الكلية (83.32- 83.09) ، وكذلك المساحة المستغلة للاستخدام السكني والتي تمثل 61.04 هكتار بحي جبل الوحش و62 هكتار بحي سيدي مبروك العلوي.

*نمط البناء السائد وهو نمط البناء الذاتي في مجمله.

* التركيز المجالي للاستخدامات الأرض الحضرية و ماهو تأثيرها على ظهور المخالفات العمرانية وخاصة الاستخدامات التجارية والإدارية منها.

* الحي الأول هو منطقة سكنية حضرية جديدة والثاني تم تشييده في الفترة الاستعمارية وهذا من اجل المقارنة الجيدة ومعرفة سبب انتشار هذه الظاهرة .

الهدف من دراسة هذا الموضوع :

- البحث عن بدائل علمية وعملية لتجاوز هذه الإشكالية حيث نعلم أن هناك سياسة عمرانية يقتصر مفهومها على تسيير المدن من خلال غرس الأشجار و تنوير الشوارع، سياسة تتجاهل المتطلبات الموضوعية للمدينة و المواطن.

- كما أردنا من خلال هذه الدراسة الفهم الجيد لقوانين التعمير والأسباب الحقيقية التي كانت وراء وجود المخالفات العمرانية عبر مختلف المدن الجزائرية من خلال دراستنا لمدينة قسنطينة كذلك البحث عن حلول ناجعة لهذه الإشكالية المعقدة عن طريق تطبيق مبادئ الحكامة الحضرية بمشاركة فعالة للمجتمع المدني من جمعيات وأفراد .

- إن التوسع العشوائي للمدينة لا يحدث تشوهات في النسيج العمراني فحسب بل و ينعكس أيضا

بسلبيات عديدة منها:

* تكاليف اقتصادية هائلة تتمثل في تبيد الأراضي و استعمالها غير العقلاني.

* إتلاف الأراضي الزراعية الخصبة.

* الإساءة للمحيط الطبيعي.

* مشاكل تسيير الضاحية و التكاليف الاقتصادية لتجهيزها و ربطها بالشبكات القاعدية.

* انتشار للمخالفات العمرانية عبر المجال الحضري للمدن .

* مشاكل الأمن و التحكم و غيرها.

*ومشاكل سسيولوجية ونفسية .

الدراسات السابقة لهذا الموضوع :

يعتبر موضوع المخالفات العمرانية من المواضيع الصعبة والمعقدة والشائكة نظرا لتداخل الجانب القانوني والتقني في تحديدها، وغموض وعدم تحديد مفهوم واضح لها من خلال النص القانوني رغم وجود ترسانة كبيرة من القوانين ، هذا ما جعل الدراسات السابقة تقريبا منعدمة حيث تمثلت فيما يلي :

- أطروحة دكتوراه للباحث الصادق مزهود تحت عنوان **النمو الحضري بالتجمع القسنطيني بين الإطار القانوني والممارسة**، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه تخصص تهيئة عمرانية، جامعة منتوري قسنطينة . 2010 .

- أطروحة دكتوراه للباحثة ديرم عابدة تحت عنوان **تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري** رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة .2015 .

-Redjem Sandra ; **La Mutation Spatio-Fonctionnelle d'un Quartier Résidentiel Colonial-Cas du Quartier Sidi Mabrouk ;** Mémoire En Vue De L' Obtention Du Diplôme De Magister ; Option : Habitat et Environnement Urbain. Juin 2011 .

صعوبات الدراسة :

تمثلت صعوبات الدراسة في :

- 1- كثرة القوانين المنظمة للمجال الحضري وغموضها وعدم وضوحها وتناقضها في اغلب الأحيان.
- 2 - نقص المصادر والمراجع الخاصة بموضوع الدراسة (المخالفات العمرانية) .
- 3 - صعوبة الحصول على المعطيات الميدانية (إحصائيات) وهذا نظرا لحساسية الموضوع، وان وجدت فمعظمها لا تمثل الواقع القائم فهي بعيدة كل البعد عن الحقيقة الموجودة في الميدان .
- 4 - عدم استطاعتنا ملء الاستمارة الموجهة للعاملين المكلفين بالتحري عن المخالفات في الميدان والتي يوجد نموذج منها في الملحق وهذا لتخوف الكثير منهم بملئها فمعظم العاملين أدلوا بأرائهم شفويا مما جعلنا نلغي العديد من العناصر والتي كانت ستساهم في إثراء النص .
- 5 - صعوبات في الميدان وخاصة عند التقاطنا للصور الفوتوغرافية ، فالعديد منها تم التقاطه من داخل السيارة وفي أوقات القيلولة أو في الصباح الباكر .

الباب الأول

الأسس العلمية والتخطيطية والتشريعات القانونية للتحكم

في تنظيم المجال الحضري

• مقدمة

التشريع هو أول المصادر الرسمية للقانون و أهمها، و هو عبارة عن وضع القواعد القانونية في صيغة مكتوبة تصدرها السلطة المختصة في الدولة⁽¹⁾، و التشريعات المنظمة للعمران هي التي تحكم تصرفات الأفراد و الجماعات لتحقيق الأهداف التي تنشدها مشروعات التخطيط و التعمير حيث تغطي عدة مجالات أهمها⁽²⁾ تخطيط المدن، و تنظيم المباني و تقسيم الأراضي و التحسين الحضري للأحياء و غيرها، و يقوم بتطبيق هذه التشريعات مجموعة من السلطات حيث يواجه تطبيقها العديد من الصعوبات التي تنعكس سلبا على كفاءة تنفيذ المخططات و السياسات الموضوعية و بذلك تحقيق الأهداف المرجوة منها، و يساعد تطبيق التشريعات توفير بيئة حضرية صحية تراعى فيها كل النواحي الجمالية و الاجتماعية و حمايتها من النمو العشوائي الناتج كرد فعل لحاجة الأفراد التي تنشأ وفقا لرغبات معينة تتميز بالتغير دون ضوابط لتحقيق رغبات شخصية في غياب الاهتمام بالاحتياجات و المتطلبات العامة.

(1) الدكتور أحمد غلام و د. محمد إبراهيم قشوة: قوانين التخطيط العمراني و تنظيم المباني، الطبعة الأولى، مكتبة الأنجلو المصرية، 1995 ص 16.

(2) أشرف السيد البسطويسى: نحو منهج لتقسيم الخصوصية في البيئة العمرانية من خلال القوانين و التشريعات، رسالة مقدمة لجزء من متطلبات الحصول على درجة دكتوراه الفلسفة في الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، الجيزة، جمهورية مصر العربية، 2006 ص 108.

ويحتوي هذا الباب على ثلاثة فصول :

في الفصل الأول درسنا الأسس العلمية والتخطيطية المساعدة في تنظيم المجال

بينما في الفصل الثاني ركزنا على التشريعات المنظمة للتعمير في الجزائر .

أما في الفصل الثالث فكانت دراسة مقارنة بين التجريبتين الجزائرية والتونسية لمواجهة ظاهرة البناء المخالف .

• خلاصة الباب الأول .

الفصل الأول

الأسس العلمية والتخطيطية المساعدة في تنظيم المجال

• تمهيد .

أولا : التشريع وسيلة لتنفيذ سياسات التنمية الحضرية .

ثانيا : التخطيط الحضري كأداة لتنمية حضرية معاصرة.

• خلاصة الفصل .

الفصل الثاني

التشريعات المنظمة للتعير في الجزائر

● تمهيد

أولاً: مستويات التشريع في الجزائر وعلاقة قانون التعير بالقوانين الأخرى .

ثانياً : الرقابة الإدارية والمتدخلون في ميدان التعير والبناء بالجزائر.

● خلاصة الفصل

الفصل الثالث

دراسة مقارنة بين التجريبتين الجزائرية والتونسية لمواجهة ظاهرة البناء المخالف

• تمهيد

أولا : آليات الرقابة في ميدان التعمير المعتمدة في تونس.

ثانيا : المتدخلون في ميدان التعمير والبناء بتونس.

• خلاصة الفصل

تمهيد:

تناولنا في هذا الفصل بالدراسة والشرح الحاجة لوضع و تنفيذ قوانين التعمير كأساس لتنفيذ سياسات التنمية الحضرية و تطبيق برامج التخطيط الحضري من أجل الوصول إلى بيئة حضرية مخططة تساعد على تنظيم استغلال الموارد البيئية و الوصول إلى تنمية مستدامة، و الحفاظ على الثروة العقارية و ذلك عن طريق سياسات التخطيط الحضري المعاصرة التي تسعى لحل المشكلات الحضرية سواءا تعلقت بالإسكان أو النقل أو بمختلف التجهيزات الحضرية و تكيفها مع كل بيئة حضرية بالاستعانة بطرق و أساليب حديثة مثل استعمال نظم المعلومات الجغرافية و ما له من أهمية في تقليل الوقت للوصول إلى تخطيط أكثر دقة متجاوبا بذلك مع متطلبات المجتمع الحضري.

كما أبرزنا دور التخطيط الحضري في تأهيل المجال و الزيادة من أدائه و تحسين الإطار المعيشي للسكان، و كيف أنه أداة في يد السلطات المحلية تضع من خلاله تصوراتها عن طريق مجموعة من الوسائل و التي تساهم في تحسين البيئة الحضرية للسكان و جعل المجال الحضري أكثر راحة ورفاه.

أولاً: وسائل تنفيذ سياسات التنمية الحضرية

و في هذا المحور لابد من شرح وسائل تنفيذ سياسات التنمية الحضرية والتي لها علاقة مباشرة بظهور المخالفات العمرانية عبر المجال الحضري للمدن وهذا من خلال:

I- دور التشريع في تجسيد سياسات التنمية الحضرية:

إن ظهور المخالفات العمرانية عبر أي مجال حضري كان نتيجة لعدم احترام التشريعات والتي تعتبر من الأدوات الأساسية في تنفيذ مختلف السياسات بالمدينة حيث يتم من خلالها تجسيد مبادئ التنمية الحضرية و ضمان تنفيذها، كما تؤثر في مستوى تمدن الدول و ذلك لما تفرضه من ضوابط و معايير تهدف إلى الارتقاء بالمستوى العمراني و بما يحقق الأغراض التنموية المختلفة⁽¹⁾. و تعد تلك القوانين أحد الأدوات الرئيسية اللازمة لتنفيذ مهام التخطيط الحضري حيث يشكل المرجعية القانونية و الإطار التشريعي المنظم لعلاقة الأطراف فيما بينها، و الأساس القانوني لكافة الإجراءات الإدارية و التنفيذية لكل مهمة من مهام عملية التخطيط الحضري⁽²⁾، كما تعتبر أداة في متناول السلطة

(1) محمود حميدان قديد، التخطيط الحضري و دور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية – إمارة دبي نموذجاً، مذكرة ماجستير (غير منشورة) ، الإمارات العربية المتحدة، دبي 2010، ص 16.

(2) المرجع الذي سبق ذكره ، ص 18.

العامة المختصة تمتلك بموجبها القدرة الفعالة في تخطيط و توجيه عمليات التنمية الحضرية⁽¹⁾ .

و تقوم التشريعات الحضرية بدور رئيسي في تحديد توجهات التنمية البعيدة المدى و إعداد البرامج التخطيطية التي تهدف إلى الاستغلال الأمثل لاستخدامات الأراضي و انعكاساتها المجالية⁽²⁾، كما تهتم بالمدينة من اختيار موقعها و تخطيطها و تحسين بيئتها و ضبط عملية البناء و التخطيط فيها، و هذا ينعكس إيجابا على المدينة و وظيفتها و كفاءتها في تلبية المتطلبات الإنسانية⁽³⁾ .

و تتميز التشريعات الحضرية بتطوير البرامج و الخطط التنموية المؤدية إلى إحداث التغير والتطور في البيئة الحضرية و العلاقات التكاملية بينها و بين الاختبارات الاجتماعية و الاقتصادية⁽⁴⁾.

II- نظم المعلومات الجغرافية و الاستشعار عن بعد و سياسة التنمية الحضرية

تعد دراسة استخدامات الأرض الحضرية و وضع مخططات لها من المتطلبات الأساسية في ميدان التنمية الحضرية و هذا لحل مختلف المشكلات البيئية و الحضرية و ذلك من خلال تحليل الوضع القائم و إعطاء حلول مستقبلية لمختلف المشاكل التي كانت نتاج تحليل و تفسير هذا الوضع.

و تعد نتائج دراسات استخدامات الأرض و المخططات الناتجة عنها دور كبير في تخطيط و توسيع المدن و كذلك التنمية الحضرية و الاقتصادية لأي مجال حضري.

كما يعد توسيع المدن عبارة عن إضافات في مختلف استخدامات الأرض الحضرية، سكنية منها أو صناعية أو تعليمية أو غيرها...

و يكون أكثر تنظيما و تطورا باستعمال التقنيات الحديثة كالاستشعار عن بعد و نظم المعلومات الجغرافية و هذا بأقل جهد و في وقت قصير، كما يمكن لهذه التقنيات أن تحول التوسع الحالي للمدن من مشكلة تعاني منها مختلف الدول إلى وسيلة للتطور و زيادة تنظيمها و وضع حد لتوسعها العشوائي

(1) محمود حميدان قديد، مرجع سبق ذكره ، ص 99.

(2) حيدر ماجد حسن، أثر القوانين و التشريعات التخطيطية على كفاءة المخطط الأساسي للمدينة، مقال منشور في مجلة واسط للعلوم الإنسانية، العدد 28، ص 314.

(3) محمد أحمد سلام المدحجي، أهمية التشريعات و المعايير التخطيطية في الحفاظ على البيئة الحضرية، مقال منشور في مجلة العلوم و التكنولوجيا، المجلد (15) العدد (02)، 2010، ص 05.

(4) المرجع الذي سبق ذكره ، ص 99.

و اختيارها محاور التوسع الأكثر ملائمة من الناحيتين التخطيطية و الاقتصادية⁽¹⁾ .

1- مفهوم نظم المعلومات الجغرافية و أهميتها:

لقد جاءت دراستنا لموضوع نظم المعلومات الجغرافية والتي تقترن عادة بمعلومات الاستشعار عن بعد، كونها وسيلة تستخدم كما هائلا من المعلومات والبيانات المرئية التي تساهم في عملية التوثيق و الوقوف على العديد من التفاصيل التي تفيد صانعي القرار في وضع السياسات اللازمة من عمليات تخطيطية و إعداد مشاريع تفصيلية ، كما أن دراسة المخالفات العمرانية تعتمد بالأساس على الإمكانيات التحليلية التي تتيحها قواعد البيانات الجغرافية التي تدعم عادة بالعمل الميداني ، وبذلك بناء نموذج الكتروني للمدينة يمكننا من وضع تصور مستقبلي لها و اتخاذ مجموعة من القرارات والإجراءات لتنظيمه والوصول إلى أفضل البدائل المتاحة .

وتعرف نظم المعلومات الجغرافية على أنها بيانات ذات بعد مجالي متوفرة ضمن نظام حاسب آلي⁽²⁾، قادرة على إدخال المعلومات من خرائط، صور جوية و جداول و غيرها من المعطيات و معالجتها و تخزينها و استرجاعها و استفسارها و تحليلها مكانيا و إحصائيا و عرضها على شاشة الحاسوب في شكل خرائط و تقارير و رسومات بيانية⁽³⁾، و نظم و المعلومات الجغرافية مكونة من ثلاثة أجزاء هي⁽⁴⁾:

نظم (Systems): و التي هي عبارة عن تكنولوجيا الحاسوب و البرمجيات المرتبطة به.

المعلومات (Information): و هي عبارة عن البيانات التي تتكون منها هذه النظم و طرق إدارتها و تنظيمها و استخدامها.

الجغرافية (Géographique): و هي تمثل العنصر المجالي في هذه النظم و التي هي عبارة عن الأرض التي توجد فيها تلك المعلومات.

2- الاستشعار عن بعد:

يعد الاستشعار عن بعد أحد فروع العلوم التطبيقية و يعرف بأنه علم الحصول على المعلومات

حول الأهداف و الظواهر من خلال تحليل البيانات المكتسبة بواسطة أجهزة متخصصة .

(1) خميس نبع صابل، دراسة التنمية الحضرية من خلال تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية و تقنيات الاستشعار عن بعد - مدينة الفلوجة

كحالة دراسة، مقال منشور في مجلة الأنبار للعلوم الهندسية، المجلد(1)، العدد 2، 2008 ص 143.

(2) د. عثمان محمد غنيم، تخطيط استخدام الأرض الريفي و الحضري -إطار جغرافي عام- الطبعة الأولى، دار الصفاء للنشر و التوزيع، عمان الأردن، 2001، ص 194.

(3) د. عادل عبد الرشيد عبد الرزاق ، المرصد الحضري، أداة لمعالجة الآثار البيئية للتوسع العمراني في المدينة العربية، مقال منشور في مجلة المدينة العربية العدد 161، أكتوبر، نوفمبر، ديسمبر، 2013، ص 57.

(4) المرجع الذي سبق ذكره ، ص 145.

3- برنامج (GIS) (R) (Arc view):

هو نظام معلومات جغرافية مكتبي مزود بواجهة رسومات سهلة الاستخدام، تسمح بتحميل البيانات المجالية (Spatial) والجدولية (Tabulaire)، ما يسمح بعرض البيانات كخرائط وجداول و مخططات بيانية⁽¹⁾.

4- أهمية استخدام نظم المعلومات الجغرافية في سياسات التنمية الحضرية:

تتطلب سياسة التنمية الحضرية و سياسات التخطيط الحضري الجيدة الحصول على معلومات تفصيلية دقيقة فيما يخص حدود منطقة الدراسة و التجمعات السكنية و الجيولوجيا و الطبوغرافيا والاستخدام السكني و التجاري و الصناعي و مختلف مشاريع السكن و أنماط استخدام الأرض و مختلف الخدمات الاجتماعية و شبكة الطرق و وسائل النقل و عدد السيارات و متوسط وقت الرحلة و غيرها في كافة أنحاء المدينة، و لا يكون هذا إلا عن طريق استعمال نظم المعلومات الجغرافية من خرائط ومعطيات بيانية، و هذه المؤشرات تقدم معلومات قيمة معروضة على نحو واضح، سهلة الفهم تساعد صناع القرار على اتخاذ قرارات سليمة و أخذ أفضل الاختيارات من البدائل المتاحة، كما يمكن لهذه المؤشرات أن تكون مصدر للاهتمام بتنفيذ قوانين التعمير من خلال إعداد مختلف الملفات و التراخيص الخاصة ببناء أي موقع و مطابقتها للواقع، قبل إصدار تراخيص البناء و كذلك أثناء عملية التنفيذ و إعداد ملفات خاصة بالوضع القائم حيث تشكل المعلومات الموجودة بها أساسا لتكوين قاعدة بيانات عمرانية تشتمل على مختلف المعطيات الخاصة بالموقع و التي تساعد في عملية اتخاذ القرار و خاصة فيما يتعلق بالموقع المباني القائمة ، استخدامات الأرض الموجودة ، المباني، الاستخدامات المبرمجة، مخالفات المباني، حركة المرور، المباني المجاورة، حالة المباني.

فتخزين البيانات في الحاسب الآلي يساعدنا كثيرا في عملية استرجاع البيانات بسهولة وتعديلها و تحديثها إذ تطلب الأمر ذلك وهذا أسهل بكثير من عملية التخزين اليدوي.

(1) منتديات ستار تايمز ، أرشيف العلوم الهندسية، سلسلة دروس "البرامج" برنامج (GIS) (R) (Arc view)، الموقع الالكتروني

www.startimes.com، يوم 2016/07/14 على الساعة 18 سا و 29 دقيقة.

III- تنظيم استغلال الموارد البيئية عن طريق التنمية المستدامة:

إن موضوع البيئة و المحافظة عليها حظي باهتمامات بالغة على مختلف المستويات العالمية والإقليمية و الوطنية، و تعددت فيه الاتجاهات والتصورات، ودعت كلها إلى إيجاد حلول لتلك التطورات السريعة في التنمية الحضرية سعياً للتخفيف من الآثار المترتبة عن التطور السريع للمدن و التعديات المفرطة على الأراضي الزراعية من تصنيع و زحف العمران، وزيادة حاجة السكان إلى الخدمات المختلفة إضافة إلى تلوث السواحل في المدن الكبرى الساحلية بنفايات الصرف الصحي المنزلية والصناعية غير المعالجة بما يضر بالنظم الايكولوجية الحساسة ويعدل خصائص مياهها كذلك تلوث المدن الكبرى بسبب تنامي السيارات و النشاط الصناعي واستهلاك الطاقة، كذلك الأخطار الصحية الناجمة عن النفايات الصلبة الناتجة عن نمو السكان وارتفاع معدلات الاستهلاك⁽¹⁾ وتجنباً للعواقب والمشاكل الناجمة عن هذا النمو الحضري غير المنظم الذي كانت من نتائجه انتشار كبير للمخالفات العمرانية عبر المجال الحضري للمدن ، ولمعالجة هذه الإشكالية كان لابد من انتهاز خيار علمي يوازن بين النمو السكاني و الموارد الطبيعية و الاقتصادية على حد سواء وهذا بالتحكم في مصادر التلوث والطاقة و استهلاك أمثل للثروة و ضمانها للأجيال القادمة و هذا عن طريق تنمية مستدامة تحمل في طياتها مخططات تنموية على المدى البعيد حيث تضمن تغيير الإنتاج والأنماط الاستهلاكية للمحافظة على الثروات الطبيعية لتحقيق أهداف التنمية الحضرية والمجتمع إذ تتطلب اتخاذ القرار والاختيار بين الأهداف التهوية و التنموية التي تقوم عليها التعبئة الاجتماعية.⁽²⁾

1- تعريف التنمية المستدامة:

اكتسب مصطلح التنمية المستدامة اهتماماً عالمياً كبيراً بعد ظهور تقرير لجنة "برودنت لاند" عام 1987 "مستقبلنا المشترك" الذي أعدته اللجنة العالمية للبيئة و التنمية حيث صيغ لأول مرة تعريف التنمية المستدامة في هذا التقرير على أنها "التنمية التي تلبي حاجات الحاضر من دون

(1) محمد الهادي لعروق، المدن الكبرى في الجزائر، التغيير الحضري في المنظور الوطني و الإقليمي، مقال منشور في المجلة الجغرافية العربية تصدر عن الجمعية الجغرافية المصرية، العدد 44، الجزء الثاني سنة 2004، ص 406، 407
(2) د. غانم عبد الغني ، التنمية الحضرية المستدامة و ترشيد الحكم في دول الأطراف بين الخطاب المثالي و التطبيق الميداني، الجزائر حالة لهاته الإشكالية، مقال منشور في مجلة التهنية العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة العدد 08، 2007، ص 54.

المساومة على قدرة الأجيال المقبلة في تلبية حاجياتهم،⁽¹⁾ و يحتوي هذا التعريف على مفهومين أساسيين:⁽²⁾

* فكرة الحاجات وخصوصا الحاجات الأساسية لقراء العالم و التي ينبغي أن تعطي لها الأولوية.
* فكرة القيود التي تفرضها حالة التكنولوجيا و التنظيم الاجتماعي على قدرة البيئة للاستجابة لاحتياجات الحاضر و المستقبل.

و يترجم هذا التعريف بالإبقاء على رفاهية الأجيال على مر الزمن، و يعترف في الوقت نفسه بصورة

واضحة أن للأجيال القادمة مصالح جديدة بالحماية⁽³⁾.

فالتنمية المستدامة مفهوم يجمع بين بعدين أساسيين هما التنمية كعملية للتغيير، والاستدامة كبعد زمني و الدافع وراء ظهور هذا المفهوم هو الإدراك بأن عملية النمو في حد ذاتها لا تكفي لتحسن مستوى معيشة الأفراد على نحو يتسم بقدر من العدالة في توزيع ثمار التنمية، كما أن التركيز على البعد المادي لعملية النمو قد تتراجع كحل بدلا منه الاهتمام بالعنصر البشري على أساس أن الإنسان هو هدف عملية التنمية و أدواتها في الوقت نفسه.⁽⁴⁾

2- أهداف التنمية المستدامة:

تسعى فكرة التنمية المستدامة إلى توحيد السياسات التنموية المستقبلية الفاعلة بحيث تعمل على تحقيق مجموعة من الأهداف⁽⁵⁾:

2-1- المحافظة على المصادر واستمرار تزويدها للأجيال القادمة عن طريق الاستخدام الفعال للطاقة غير المتجددة و للمصادر المعدنية من خلال الإنتاجية العالية و إعادة تشغيل و تطوير تقنيات بديلة غير مؤذية للبيئة مع المحافظة على التنوع البيولوجي.

(1) إعداد اللجنة العالمية للبيئة و التنمية، ترجمة محمد كامل عارف، مراجعة علي حسين حجاج، تقرير مستقبلنا المشترك، عالم المعرفة، أكتوبر 1989، ص 30.

(2) زيد المال صافية، حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، رسالة لنيل دكتوراه في العلوم تخصص قانون دولي، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2013/02/27، ص 26.
(3) مرجع سبق ذكره، ص 26.

(4) سليمان بن حمد بن سليمان البيطحي، التنمية المستدامة، التطور التاريخي لمفهوم و مصطلح التنمية المستدامة، 05 ديسمبر 2013، عبر موقع الانترنت Albuthi.com > "blog يوم 12 جويلية 2016 على الساعة 19 و 50 دقيقة.

(5) مجد عمر حافظ إدريخ، استراتيجيات و سياسات التخطيط المستدام و المتكامل لاستخدامات الأراضي و المواصلات في مدينة نابلس، أطروحة مقدمة للاستكمال متطلبات درجة ماجستير في التخطيط الحضري و الإقليمي، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2005، ص 21.

2-2- تحسين نوعية البيئة، فالتنمية يجب أن تحترم البيئة بحيث تقلل من التلوث و تحمي النظام البيئي و صحة الإنسان ، فالبناء المخالف والذي لم يحترم قواعد التعمير ولا البيئة هو نوع من أنواع التلوث(التلوث البصري) والذي كان سببا في تشويه المجال الحضري.

2-3- تفعيل المشاركة السياسية و تحقيق العدالة الاجتماعية و الحد من سياسات التنمية التي تزيد حجم الفجوة بين الغني و الفقير، فمشاركة المواطنين ضمن مختلف سياسات التنمية تجعله يساهم في المحافظة على المحيط الذي يعيش فيه ويطوره .

2-4- تحقيق حياة أفضل للسكان و ذلك من خلال عمليات تخطيطية⁽¹⁾ و تنفيذ السياسات التنموية و التركيز على ميادين وعناصر النمو و كيفية تحقيق نمو جيد للمجتمع سواء الاقتصادي أو الاجتماعي أو...إلخ.

2-5- ربط التكنولوجيا الحديثة و المعاصرة بأهداف المجتمع و ذلك بتوظيف هذه الوسائل بما يحقق و يخدم المجتمع و هذا باستغلالها لما يحقق تنمية للأفراد و المجتمع، وفي تحقيق الأهداف المنشودة دون أن تكون له آثار سلبية على المجتمع .

2-6- توعية السكان تجاه أهمية الحفاظ على البيئة و المخاطر البيئية التي تحدث.

3- أبعاد التنمية المستدامة:

تعد التنمية المستدامة تنمية ثلاثية الأبعاد كما يوضحه الشكل رقم (01):

شكل رقم (01) : أبعاد التنمية المستدامة

البعد البيئي	البعد الاجتماعي	البعد الاقتصادي
<p>من خلال مراعاة الحدود البيئية و الحفاظ عليها و على مواردها الطبيعية، و تجنب الاستغلال غير العقلاني للموارد غير المتجددة و تتمثل عناصره في:</p> <ul style="list-style-type: none"> - نظم الموارد البيئية. -التنوع البيولوجي. -القدرة على التكيف. 	<p>يشكل الإنسان جوهر التنمية و هدفها النهائي من خلال الاهتمام بالعدالة الاجتماعية و مكافحة الفقر، و تظهر عناصر هذا البعد في: - العدالة في التوزيع.</p> <ul style="list-style-type: none"> -المشاركة الشعبية في اتخاذ القرار. -الحراك الاجتماعي. -التنوع الثقافي. 	<p>تحقيق الاستمرارية بتوليد دخل مرتفع يمكن من إعادة استثمار جزء منه حتى يسمح بالتجديد و الصيانة للموارد، كذلك إنتاج السلع و الخدمات بشكل مستمر و تظهر عناصر هذا البعد في:</p> <ul style="list-style-type: none"> -النمو الاقتصادي المستديم. -كفاءة رأس المال. -العدالة الاقتصادية. -توفير و إشباع الحاجات الأساسية.

المصدر: عثمان محمد غنيم، مصدر سبق ذكره ص 39-40 و مراد ناصر، التنمية المستدامة و تحدياتها في الجزائر، كلية العلوم لاقتصادية و علوم التسيير، مقال منشور في مجلة التواصل، العدد 26، جوان 2010، ص 135، 136.

(1) عثمان محمد غنيم، ماجدة أبو زنت: التنمية المستدامة و أساليب تخطيطها و أدوات قياسها، دار الصفا، عمان، 2010، ص 30 و 31.

IV- الحفاظ على الثروة العقارية:

لا تنتج عن تنفيذ مختلف الخطط الحضرية و قوانين التعمير التي جاءت تنفيذا لسياسات التنمية الحضرية مردودا عقاريا من حيث الشكل و الحجم فقط، لكن لابد أن يشتمل على عنصر الجودة من حيث المضمون لتوفير الحد الأدنى من الأمن و الأمان لمستعملها و خاصة في الميدان السكني، إذ يعتبر المسكن الآمن من أهم القضايا التي تواجه الدولة و الذي يجب فيها ضرورة تفعيل دور البحث العلمي و خدمة المجتمع و خاصة في ميدان صيانة المباني السكنية⁽¹⁾، حيث أن هذه الأخيرة تتأثر عناصرها الإنشائية و المعمارية بسوء الاستعمال و العوامل الجوية و الزمنية مما يضر بها و يصبح إصلاحها أمرا حتميا لضمان أداء المبنى لوظيفته بكفاءة⁽²⁾ فالثروة العقارية هي مجموع المشاريع التي تم إنجازها في إطار تطبيق سياسة و مخططات التنمية الحضرية و يهدد تنفيذ مكوناتها بطريقة غير مراقبة تعرضها للعديد من المخاطر منها قصر عمر المبنى الافتراضي و الانهيارات المفاجئة.

فالتنفيذ الجيد و الملتزم للتشريعات المنظمة للبناء في إطار سياسة التنمية الحضرية بداية من الدراسة وصولا إلى التنفيذ مع مراعاة جانب الاستدامة في مختلف المشاريع يضمن ذلك توفير بيئة حضرية آمنة تحافظ على أرواح السكان و استثماراتهم في هذا الميدان و هذا باستخدام أحدث التقنيات العلمية و الأبحاث الهندسية في البناء و الصيانة و هذا لإزالة و تطوير أي خلل تشريعي و هندسي و إداري و اقتصادي في ميدان صيانة المباني السكنية.

فالمحافظة على الثروة العقارية مرتبطة بالاهتمام بصيانة المباني، و لذلك لابد أن يشارك المالك و المستأجر في القيام بأعمال الصيانة الدورية للمباني، و التي يؤدي إهمالها إلى انخفاض العمر الافتراضي للمبنى⁽³⁾.

V- وسائل تقييم السياسات العمرانية:

تختلف أنواع التنمية من اقتصادية و بشرية و عمرانية لكن تشترك في هدف واحد و هو التفكير

(1) منار حسني عبد الصبور، صيانة المنشآت السكنية بجمهورية مصر العربية بين الواقع و المأمول، دكتوراه الفلسفة في الهندسة المدنية (إنشاءات) الباب الخامس، 2009/2008.

(2) حسام حسام البوروميلي و أكرم فاروق محمد، منهجية الصيانة للمباني الحديثة (الموقع الإلكتروني www.urbanharmony.org>guide) تم تصفح الموقع يوم: 2016/07/18 على الساعة 14 و 47 دقيقة.

(3) المرجع الذي سبق ذكره ، الباب الثاني، ص 12.

في إيجاد بيئة مناسبة لخدمة الإنسان عن طريق وضع استراتيجيات وسياسات و طرق تنفيذها للوصول إلى مختلف الأهداف المخطط لها ويساهم الإنسان بشكل فعال في تقييم و تقويم هذه السياسات الموضوعة للحد من بعض الأخطار أو تجنب أخطاء سابقة، إن مخطو المدن لمساو صعوبة أو استحالة في وضع مجموعة من الأهداف العملية و ذلك لأن هناك كثير من الأسئلة يصعب الإجابة عليها⁽¹⁾ وخاصة في تصور الحالة المستقبلية أو كيف يمكن تحديد أهداف التنمية كما أن التخطيط الحضري غالبا ما يستعمل عدة وسائل للوصول لأهداف معينة كأن يربط السياسة الاقتصادية والاجتماعية بالتصميم البيئي لحل مختلف المشكلات الحضرية كالسكن و النقل بتوفر مجموعة من المعطيات التي يتم تحليلها وإسقاطها للتنبؤ بالمستقبل، و تنتج عن هذه العملية التحليلية والاقترحات الواردة عنها سياسات رسمية لتنمية المدينة و مختلف استخدامات الأرض بها مستقبلا. لكن هذه السياسات تبقى ضعيفة نوعا ما لأنها اعتمدت على مجموعة من المعطيات التي تكون غير كافية للتنبؤ بالمستقبل و خاصة أنه لا يمكن توفير المعطيات المستقبلية الخاصة بالبيئة فعموما كل تصور مستقبلي يتجاهل الجانب الطبيعي الذي قد يبدي مفاجآت في كثير من الأحيان و خاصة عند تنفيذ تلك المخططات.

كما أن الهدف الأساسي من وضع منظومة للتشريعات العمرانية هو إعطاء السلطات المختصة القدرة في تخطيط و توجيه عمليات التنمية الحضرية و بذلك الحفاظ على الموارد الطبيعية و تحسين كفاءة البيئة الحضرية كما تعتبر قوانين التخطيط الحضري بمثابة الموجه الأساسي لعناصر التنمية الحضرية من حيث نوع استخدام الأرض من دونها وارتفاع المباني و نوعية المواد المستخدمة ومحاولة التعرف على اتجاهات و محاور النمو و تحديد أنماطه و خصائصه وبالتالي التعرف على إمكانات الوضع القائم و بذلك وضع تصورات مستقبلية بما يناسب و الإمكانيات الموجودة لتجنب النقائص الموجودة سابقا وتقييمها لإبراز ما تضمنته من سلبيات أدت إلى تسوية المظهر العمراني و تفاديها مستقبلا و هذا من أجل تحقيق تنمية حضرية مستدامة تساهم في الحفاظ على البيئة و الموارد النادرة وضمان الحاجات المستقبلية للسكان.

(1) د. أحمد خالد علام، تخطيط المدن، مكتبة الأنجلو المصرية القاهرة سنة 1998، ص 71.

ثانيا - التخطيط الحضري كأداة لتنمية حضرية معاصرة

I- التخطيط الحضري:

1- مفهوم التخطيط:

توجد تعاريف عديدة لمصطلح التخطيط (Planification) حيث استعمل لأول مرة من طرف علماء الاقتصاد قبل مائتي عام من خلال معالجة النمو الاقتصادي⁽¹⁾.

و التخطيط هو وضع خطة لتحقيق أهداف المجتمع في ميدان وظيفي معين لمنطقة جغرافية ما في مدى زمني محدد، و هو عمل له جوانب اجتماعية واقتصادية و طبيعية و فيه ينظر إلى الأمور بأبعادها الزمنية الثلاث، الماضي و الحاضر و المستقبل⁽²⁾.

و يعرف أيضا على أنه دراسة منتظمة و متسلسلة و عملية متغيرة باستمرار مع تغيير الزمن و ظروف البيئة للوصول إلى أفضل استخدام للأرض و تنميتها من أجل تلبية احتياجات جميع فئات المجتمع الواحد مثل الاحتياجات السكنية ووسائل النقل، الاحتياجات الصناعية، احتياجات السوق و المرافق الترفيهية⁽³⁾.

أما العملية التخطيطية فهي عملية تنمية حضرية مستمرة⁽⁴⁾ كما هي مجموعة المراحل و الخطوات و الإجراءات و الأنشطة التي يقوم بها المخطط (فريق التخطيط) خلال فترة زمنية محددة لتحقيق التنمية، من خلال تفهم مكونات مشكلة تنموية تعاني منها بيئة ما، ووضع الحلول المناسبة لها⁽⁵⁾.

II- أهداف التخطيط:

تأتي أهمية الأخذ بأسلوب التخطيط⁽⁶⁾ نظرا للأهداف التي يسعى لتحقيقها و التي تتمثل في:

✓ الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة و الكامنة و التوظيف السليم للموارد البشرية.

(1) م/ محمد السيد طلبية، م/ محمد أحمد المرسي المرسي، تحديات الإدارة في التخطيط المكاني - التخطيط الحضري و الإقليمي، المنتدى الوزاري العربي الأول للإسكان و التنمية الحضرية (العمران العربي، من تحديات الحاضر إلى آفاق المستقبل)، وزارة الإسكان و المرافق و المجتمعات العمرانية، جمهورية مصر العربية ص 03 الموقع الإلكتروني www.cpas.egypt.com تم زيارة الموقع 19 جويلية / سا 10

(2) د. فائز سعد الشهري، ممارسات التخطيط العمراني بالمملكة العربية السعودية: دراسة استكشافية و إطار عام مقترح من السياسات لتحقيق التنمية المستدامة عدد 09 أكتوبر 2006، ص 13.

(3) د. طارق بركات: استخدام التقنيات التحليلية المتقدمة في التخطيط الحضري الإمكانيات و المعوقات، مقال منشور في مجلة جامعة تشرين للبحوث و الدراسات العلمية، سلسلة العلوم الهندسية المجلد 3 العدد 05، 2014، ص 86.

(4) المرجع الذي سبق ذكره ، ص 86.

(5) المرجع الذي سبق ذكره ، ص 13.

(6) بوز غاية باية، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من اجل تحقيق التنمية المستدامة ، مدينة بسكرة نموذجا، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية، العدد 15 جوان 2014 ، ص 40.

- ✓ تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال توزيع وإعادة توزيع الدخل بين السكان و المناطق و الأقاليم بشكل مقبول.
- ✓ تحقيق معدلات نمو عالية و تحسين مستوى معيشة السكان و نوعية حياتهم.
- ✓ المساهمة في وضع الحلول المناسبة و الموضوعية للمشكلات: الاقتصادية و الاجتماعية والديموغرافية و البيئية
- و لعل أهم هدف للتخطيط هو توفير بيئة صالحة للإنسان سواء كانت بيئة عمرانية، اجتماعية أو مناخية.

III- مستويات التخطيط:

1- مستوى التخطيط من حيث المجال:

يتم التخطيط على مستويات مختلفة و متدرجة تكون أهدافها و مضامينها تتوافق و المستوى المقصود بالتخطيط و هذا حسب الرقعة الجغرافية التي يغطيها. و تقسم مستويات التخطيط إلى:

1-1- المستوى المحلي:

و يستهدف المجتمعات المحلية كمدينة كبيرة أو تجمع ريفي.

1-2- المستوى الإقليمي:

و يمارس على نطاق جغرافي أوسع يتمثل في عدة مجتمعات محلية تشترك في البعد الجغرافي كخاصية أساسية و طبيعة الأنشطة الاقتصادية.

و يهتم بالجوانب الاقتصادية و الطبيعية، فهو يقوم بتعيين الميزات الاقتصادية مثل: الاستخدامات الرئيسية للأرض، موارد المياه الجديدة و محطات المياه، موارد التعدين مناطق الاستغلال الصناعي و السياحي في المستقبل⁽¹⁾.

1-3- المستوى الوطني:

ينفرد المستوى الوطني باعتبار التخطيط الاقتصادي كمحدد و موجه للموارد مع إهمال المضامين الطبيعية و الاجتماعية و التركيز على تسهيل عمل السوق. و بدون وجود إطار عام للسياسة الوطنية فإن توزيع الموارد للأقاليم الجغرافية و النشاطات المختلفة قد

(1) د. ياسر عبد المحمود حامد التهامي، جغرافية تخطيط المدن نشر يوم الأحد 14 جويلية 2015، عبر الموقع الإلكتروني:

يجعل التخطيط الإقليمي أو المحلي غير سليمين⁽¹⁾.

وفي الجزائر تتمثل مستويات التخطيط في المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) ، المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT) ، مخطط تهيئة الولاية (PAW) ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأرض (POS) ، وهذه المخططات منها ما هو على المستوى الوطني ، الجهوي والمحلي .

2- مستويات التخطيط من حيث الزمان⁽²⁾:

و تنقسم إلى ثلاث أنواع رئيسية:

1-2- التخطيط البعيد المدى:

و تتراوح مدته من 10 إلى 20 سنة ، و غالبا ما تكون طبيعته التنبؤ العام بالاتجاهات الرئيسية لنمو الاقتصاد الوطني في المدى البعيد، و هو يحدد الأهداف الأساسية لعملية التنمية.

2-2- التخطيط على المدى المتوسط:

تتراوح مدته من 5 إلى 7 سنوات و يرتبط بالخطة طويلة الأجل عن طريق الإطار العام الذي ترسمه هذه الأخيرة، و هي تحتوي على درجة كبيرة من التفاصيل.

2-3- التخطيط على المدى القصير:

يطلق عليها عادة الخطة التنفيذية ، بعدها الزمني عام واحد وهي تعد الوسيلة التنفيذية للخطة القصيرة الأمد و تتميز بتفصيل الأهداف و الوسائل المزمع استخدامها.

وعندنا في الجزائر فان المدة الزمنية للمخططات هي نفسها على المدى البعيد و المتوسط، أما على المدى القصير فتكون مدتها 5سنوات.

IV- أنواع التخطيط:

يوجد عدة أنواع للتخطيط منها:

التخطيط الاقتصادي و الاجتماعي و التربوي و الصناعي و الإقليمي و العمراني و الحضري و لعل أهم هذه الأنواع هو **التخطيط الحضري** و الذي يعد أحد فروع التخطيط التي تعنى فقط بالمجال الحضري للمدن، و يشمل عدة تخصصات مثل الإدارة و السياسة و القانون و الاقتصاد و علم الاجتماع والهندسة و البيئة و غيرها، و يهدف إلى إيجاد حلول هندسية للمشاكل الحضرية مثل

(1) د. ياسر عبد المحمود حامد التهامي ، مرجع سبق ذكره .

(2) عثمانية رؤوف، **التخطيط في قطاع المؤسسات الصغيرة و المتوسطة**، رسالة ماجستير (غير منشورة) في العلوم الاقتصادية تخصص تخطيط ،جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، 2001، ص 05.

التضخم السكاني، أزمات المرور، تنظم الحركة بين السكان و الخدمات⁽¹⁾.
و هناك عدة تعاريف أخرى للتخطيط الحضري حيث يشير "لويس كيب" إلى أن التخطيط الحضري هو علم و فن يتجلى في أسلوب استخدام الأرض، و يذهب "بوسكوف" إلى أن التخطيط الحضري عبارة عن عملية للتغيير الاجتماعي ضمن إستراتيجية شاملة لحل المشكلات الحضرية⁽²⁾.
و يجسد التخطيط الحضري الرؤيا المستقبلية للمدن من خلال وضع إستراتيجيات تتبعها الجهات المسؤولة لتنمية و توجيه نمو و توسع العمران بما يحقق أهداف الاستدامة الاجتماعية و الاقتصادية والبيئية وفق خطة تمر بمراحل مما يتطلب عمليات مسح و جمع المعلومات والتحليل و وضع الأهداف و التنبؤ المستقبلي باستخدام تقنيات و أساليب تحقق التنمية المستدامة⁽³⁾.

V- مراحل العملية التخطيطية:

تتضمن العملية التخطيطية للمجال الحضري أربعة مراحل:
دراسة الوضع القائم للمنطقة و هذا عن طريق القيام بجمع معطيات ميدانية و غيرها و هذا لرسم صورة مستقبلية للمنطقة المدروسة⁽⁴⁾، و من بين هذه المعطيات نذكر:
✓ المتغيرات الطبيعية و تشمل كل من الجيوتقنية (من خلال دراسة طبوغرافية المنطقة و استخلاص الانحدارات بها)، الدراسة الجيولوجية من خلال دراسة التركيب الصخري للمنطقة و الدراسات الجيومرفولوجية من خلال دراسة ديناميكية المنطقة و مختلف أشكال سطح الأرض
ضف إلى ذلك الموارد المائية من خلال دراسة المياه الجوفية و الباطنية، و كذلك دراسة المتغيرات المناخية من الشمس و رياح و تساقط.
✓ المتغيرات البشرية من خلال الدراسات السكانية و كيفية نموهم عبر فترات زمنية محددة.
✓ المتغيرات الاقتصادية و الاجتماعية بدراسة مثلا عدد العاملين و البطالين.
✓ المتغيرات العمرانية من خلال دراسة التوسع العمراني للمنطقة و إبراز أهم مراحل نمو المنطقة الحضرية المدروسة، حالة المباني، الأنماط السكنية، دراسة الهيكل العمراني، عدد الطوابق و المواد المستعملة في البناء و غيرها...

(1) م. محمد السيد طلبية، م. محمد أحمد المرسي، مرجع سبق ذكره، ص 03.

(2) رياض تومي، أدوات التهنية و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية، مدينة الحروش نونجا، رسالة ماجستير (غير منشورة)، جامعة قسنطينة 2006، ص 62.

(3) د. طارق بركات، مرجع سبق ذكره، ص 86.

(4) الدكتور عمر صدوق، سلسلة دروس العلوم القانونية، الطبعة القانونية للمخطط الوطني، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون الجزائر 1992، ص 09.

✓ دراسة و تحليل تلك المعلومات عن طريق جداول و مصفوفات و خرائط و أشكال يمكن من خلالها تحليل و تفسير الوضع القائم، و قد تستعمل وسائل حديثة في عملية جمع المعطيات و حتى التحليل كاستعمال الاستشعار عن بعد في ميدان تحليل استخدامات الأرض و في ميدان التعرف على التركيب الجيولوجي للمنطقة و دراسة تلوث البيئة و الكوارث الطبيعية. كما يستعمل نظم التصميم باستخدام الحاسب عن طريق تسهيلات في العمليات الحسابية (للحجم و الوزن و كمية المواد) و تنتج عنها رسومات فنية و عروض ثلاثية الأبعاد للتصميم، كما أن لنظم المعلومات الجغرافية دور هام جدا في جمع و تخزين و تحليل و معالجة المعطيات التي تساعد باتخاذ قرارات سليمة من طرف المختصين.

✓ وضع الاقتراحات و الحلول و البدائل المستقبلية لتخطيط المنطقة المدروسة بمعرفة الموارد المالية التي تحتاجها هذه العملية و التي تم تقديرها من خلال الدراسات السابقة و ما هي أهم المشاكل التي يجب دراستها بصورة مفصلة و دقيقة و اتخاذ القرارات المناسبة لها، و هل المعلومات التي تم جمعها في المراحل السابقة كافية لاتخاذ مجموعة القرارات و ما هي أهم الفرضيات المناسبة لها.

VI- الأجهزة المشاركة في العملية التخطيطية للمدن

تتطلب العملية التخطيطية مجموعة من المختصين الأكفاء من ذوي الخبرات العلمية الجيدة، حيث يقوم كل فرد منهم بأداء مهمته حسب تخصصه وفقا لضوابط و شروط و متقيدا بقوانين التعمير، يعمل هؤلاء المختصين ضمن فريق موحد بهدف واحد و هو الوصول إلى وضع خطط مناسبة ذات فعالية تخدم المجتمع و تحقق له الرفاهية الاقتصادية و الاجتماعية مع مراعاة الاستدامة في كل القرارات و بذلك الوصول إلى تخطيط حضري مستدام، و الشكل رقم (02) يوضح الأجهزة المشاركة في عملية التخطيط الحضري للمدينة:

شكل رقم (02)



المصدر: د. عبد الرزاق سعيد صعب، التخطيط الحضري للمدينة بين التطبيق و النسيان ، العدد 07، تموز 2009، ص 146.

VII - التخطيط الحضري كأداة لتحقيق التنمية الحضرية:

يساهم التخطيط الحضري في معالجة المشكلات الحضرية المحلية و حلها زمانا و مكان اعتمادا على الإمكانيات المحلية⁽¹⁾ فالتخطيط الحضري له أهمية بالغة في تحقيق التنمية الحضرية و هذا بالنظر إلى الدور الذي يلعبه من خلال تأهيل المجال الحضري و الزيادة من أدائه من أجل استقطاب الاستثمار و تحسين الإطار المعيشي للسكان فبواسطته يمكن للسلطات المحلية أن تضع تصورا استراتيجيا مناسباً عن طريق مجموعة من الوسائل من أجل الوصول إلى أهداف معينة و النهوض بقضايا التنمية الاجتماعية و الاقتصادية عامة و التنمية الحضرية خاصة، حيث أن التخطيط الحضري لا يعني فقط بمشاكل التجمع الحضري بل أنه يذهب إلى أبعد من ذلك من خلال دراسة العلاقة التبادلية بين المدينة و ظهيرها كونهما⁽²⁾ منطقتين للاستقرار البشري، كما يهدف التخطيط الحضري إلى تحسين البيئة الحضرية للسكان و هذا بتوجيه عملية التنمية الحضرية بتوفير الخدمات العامة و جعل المجال الحضري أكثر راحة و رفاه، كما أنه ينظم العلاقة بين الاستخدامات المختلفة للبيئة الحضرية و ينسق بين السياسات العامة التي تضعها السلطات المحلية و عمليات التنمية الحضرية التي يقوم بها الأفراد كما يوفر المعلومات الفنية و جعلها توجه عملية اتخاذ القرارات الخاصة بالتنمية الحضرية، و يربط عمليات التنمية الخاصة على المدى الطويل بعمليات التنمية الخاصة على المدى القصير⁽³⁾

و لبلوغ أهداف التنمية الحضرية من خلال التخطيط الحضري و بأدواته و آلياته كان لا بد من أن يعتمد على جملة من القواعد الأساسية و المبادئ الهامة⁽⁴⁾.

- ✓ أن يكون التخطيط الحضري مصدره الخطة المركزية العامة للمجتمع أي أن يندرج في إطار إستراتيجية عامة تهدف إلى تحقيق التكامل الاجتماعي و الاقتصادي.
- ✓ أن تكون أجهزة التخطيط ذات طابع تطبيقي.
- ✓ أن يضمن مشاركة المواطنين.

(1) سميرة كامل محمد، التخطيط من أجل التنمية، المكتبة الجامعية الحديثة، الإسكندرية، مصر، 1999، ص 44.
(2) الدكتورة المهندسة رولا أحمد ميا، التخطيط الحضري في سوريا و التوجهات المعاصرة نحو التنمية الحضرية المستدامة، مقال منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد السادس و العشرون، العدد الأول، 2010، ص 292.
(3) المرجع الذي سبق ذكره، ص 278.
(4) محمد علي محمد، دراسات في التنمية و التخطيط الاجتماعي، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، 1986، ص 299.

- ✓ أن تعمل هذه الأجهزة على التنسيق بين الخطط المختلفة في كل نواحي الحياة الحضرية.
- ✓ أن تكون رفاهية المجتمع المحلي جزءا من رفاهية المجتمع الكبير و أن الرفاهية العامة هي الغاية من كل تنمية حضرية في جميع الميادين.

VIII- التخطيط الحضري وسياسات التنمية الحضرية:

- إن ظاهرة التحضر المتزايدة للمدن و خاصة العربية و النامية منها نتجت عنه عدة مشاكل منها:
- ✓ التوسع على حساب الأراضي الزراعية ذات الجودة العالية.
 - ✓ نقص في استخدامات الأرض الحضرية نظرا لأن النمو الحضري لم يوازي نمو الخدمات فيها و نظرا لتخطيطها السيئ فقدت من كفاءتها في تلبية مختلف حاجيات المدينة.
 - ✓ المشاكل البيئية الناتجة عن وسائل النقل الحديثة و الضوضاء و النمو الصناعي.
 - ✓ مشكلة النقل و المرور و خاصة في مركز المدينة.
 - ✓ مشكلة الإسكان حيث تأخذ عدة صور فقد تكون هناك مشكلة بين العرض و الطلب على السكن أو مشكلة توزيع المساكن أو عدم توفير مساحات لإقامة مشاريع سكنية و لعل أكبر مشكلة تواجه المدينة نظرا لنمو السكان و العمران فيها هي انحدار مستوى الإسكان سواء من حيث تخطيط المناطق السكنية أو المساحات اللازمة لكل أسرة و كثيرا ما تنمو تلك المدن عشوائيا بدون تخطيط واضح.

فكل هذه المشاكل هي ناتجة عن الواقع المتدني للتنمية الحضرية و عدم قدرة الآليات التنظيمية الموجودة على مواجهة الطلب المتزايد على الخدمات التي تقدمها المدينة و التي نتج عنها فقدان للهوية العمرانية و المعمارية لمدنا و بذلك ظهور المخالفات العمرانية بالمدن.

فالتخطيط الحضري عموما يهدف في إطار السياسة الحضرية الشاملة إلى توفير الحلول و البدائل من أجل التحكم في البيئات الحضرية و توجيه مستقبلها بما يحقق سياسات التنمية الحضرية فغالبا ما تقتصر مسألة التنمية الحضرية على تطوير البنية التحتية بهدف تنظيم المجال الحضري و ذلك بتوفير بيئة سكنية آمنة تحقق الرفاه لسكانها و توفير شبكة من الطرق العامة ووسائل النقل و المواصلات و المرافق العامة و غيرها من الخدمات كالمدارس و المستشفيات و المساحات الخضراء و أماكن الترفيه و هذا بعيدا عن مفاهيم التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الذي نتج عنه الهجرات المتواصلة من الريف إلى المدينة، واستهلاك الأراضي الفلاحية، و تدني المستوى المعيشي في المدينة جراء الاكتظاظ السكاني و الذي نتجت عنه كثافات سكانية معتبرة أدت إلى نقص المرافق وضعف الخدمات.

و من أجل الوصول إلى حلول ناجعة لتلك المشاكل كان من الضروري اللجوء إلى وضع سياسات و خطط تنموية و هذا عن طريق تشخيص واقع التنمية الحضرية و ما هي البدائل المستقبلية التي لابد أن ترسم و بدقة اعتمادا على أسلوب التخطيط الحضري و هذا للوصول إلى تنمية حضرية مستدامة تتكامل فيها الأبعاد العمرانية و الاجتماعية و الاقتصادية و البيئية و الإدارية⁽¹⁾، وعدم الاعتماد فقط على المؤشرات الكمية الإحصائية لقياس حجم التجمع السكاني واحتياجاته، بل لابد من الاعتماد على مؤشرات⁽²⁾ التنمية الحضرية مثل مؤشرات التعلم و الصحة و الخدمات و القوى العاملة و غيرها و هذا بالاعتماد على مجموعة من الوسائل و الآليات لتنفيذها و بمشاركة السلطات المحلية و القطاع الخاص و المجتمع المدني و هذا في إطار الحكم الراشد.

خلاصة الفصل الأول:

بعد دراستنا للأسس العلمية والتخطيطية للتنظيم المجالي والتحكم فيه، توصلنا إلى مايلي:

إن قوانين التخطيط الحضري من الأدوات الأساسية في تنفيذ مختلف سياسات المدينة والتي يتم من خلالها تجسيد مبادئ التنمية الحضرية وضمان تنفيذها .

فالتنفيذ الجيد للتشريعات المنظمة للتعمرير في إطار سياسة التنمية الحضرية بداية من الدراسة وصولا إلى التنفيذ مع مراعاة الاستدامة في مختلف المشاريع يضمن ذلك توفير بيئة حضرية آمنة للسكان واستثماراتهم في هذا الميدان ، وهذا باستخدام أحدث التقنيات العلمية والأبحاث الهندسية في البناء والصيانة ، ولتحقيق ذلك يتطلب حكمة رشيدة .

(1) رولا أحمد ميا، مرجع سبق ذكره ،ص 292.

(2) المرجع الذي سبق ذكره ، ص 293.

تمهيد:

وضع المشرع الجزائري مجموعة من الوسائل القانونية المساعدة على الرقابة في ميدان التعمير و هذا بهدف المحافظة على المجال الحضري و تنظيمه و الاستعمال العقلاني للأراضي الموجهة للتعمير للحد من البناء الفوضوي، و تتمثل تلك الوسائل في مجموعة من الرخص و الشهادات.

و لضمان تطبيق ما جاءت به هذه الوسائل كان لا بد من وجود هيئات مختصة بالرقابة في الميدان تسهر و تضمن تطبيق قوانين البناء و التعمير، و تضع حدا للتجاوزات التي يقوم بها أصحاب البناء و ذلك بفرض عقوبات مختلفة، بالإضافة إلى أجهزة مختصة بالبحث و الدراسة في الجانب التقني كمواد البناء، و مراحل الانجاز وغيرها.

وقد تضمن هذا الفصل محورين:

أولاً- مستويات التشريع في الجزائر و علاقة قانون التعمير بقوانين أخرى.

ثانياً: المتدخلون في ميدان التعمير و البناء.

أولاً- مستويات التشريع في الجزائر و علاقة قانون التعمير بقوانين أخرى:

I- مستويات التشريع في الجزائر:

التشريعات هي مرحلة تكامل بين السياسات و المخططات باختلاف أنواعها، إذ هي تعبر عن مختلف القواعد القانونية في صيغة مكتوبة تصدرها السلطة المختصة في الدولة.⁽¹⁾ و هي مصادر رسمية يلتزم بها كل فرد سواء كان عمومي أو خاص من أجل تحقيق الانضباط ضمانا لتطور المجتمع و رقيه، و تنقسم التشريعات وفقا لأهميتها إلى ثلاثة أنواع و هي:

1- الدستور:

هو التشريع الأساسي أو التأسيسي للدولة يتضمن القواعد الأساسية و المبادئ العامة التي تبين شكل الدولة و نظام الحكم فيها، و يحدد الهيئات و المؤسسات العامة و اختصاصاتها و علاقاتها ببعضها⁽²⁾ هو يضمن الحقوق و الحريات الفردية و الجماعية، و يحمي مبدأ حرية اختيار الشعب

(1) أحمد خالد علام ، قوانين التخطيط العمراني و تنظيم المباني، مكتبة الأنجلو المصرية، 165 شارع محمد فريد، القاهرة، الطبعة الأولى، 1995 ص 16.

(2) محاضرات في مقياس مدخل إلى علم القانون عبر الموقع الإلكتروني: www.startimes.com، تم تصفح الموقع ديسمبر 2014.

و يضيفي الشرعية على ممارسة السلطات، و يكفل الحماية القانونية، و رقابة عمل السلطات العمومية في مجتمع تسوده الشرعية، و يتحقق فيه تفتح الإنسان بكل أبعاده.⁽¹⁾

إذن الدستور يعلو على باقي القوانين في الدولة و هو القانون الأساسي الذي يضمن الحقوق الحريات الفردية و الجماعية و يحمي مبدأ حرية اختيار الشعب، و يضيفي المشروعية على ممارسة السلطات و يكرس التداول الديمقراطي عن طريق انتخابات حرة و نزيهة، و هو ثابت لا يتغير إلا في فترات زمنية متباعدة، و آخر تعديل دستوري في الجزائر صدر في الجريدة الرسمية رقم 14 المؤرخة في 07 مارس 2016 و هذا حسب القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016.

2- القانون: التشريع العادي

القانون في المعنى العام هو (مجموعة قواعد السلوك العامة المجردة الملزمة التي تنظم الروابط الاجتماعية في المجتمع و تقترن بجزء مادي حال)، و في المعنى الخاص يسمى قانونا "كل قاعدة أو مجموعة من القواعد القانونية التي تصدر عن السلطة التشريعية في الدولة"⁽²⁾

و يعتبر القانون ضروريا لحفظ كيان المجتمع ملازما له في نشأته و مساير له في تطوره، حيث يقوم المجتمع منذ تكوينه الأول بوضع قواعد قانونية لضبط علاقات الأفراد فيما بينها و في ذلك يقول الله تعالى: "كل جعلنا منكم شرعة ومنهاجا".⁽³⁾

و حسب المادة 112 من الدستور الجزائري فإنه يمارس السلطة التشريعية برلمان يتكون من غرفتين و هما المجلس الشعبي الوطني و مجلس الأمة و له سيادة في إعداد القانون و التصويت عليه، في شكل نصوص تنظم العلاقة بين الأفراد أو بينهم و بين الدولة في جميع الميادين الاجتماعية المختلفة مثل: القانون المدني قانون الأسرة، قانون العمل، قانون الأحوال الشخصية قانون العقوبات، قانون المالية، القانون المتعلق بالإعلام، و غيرها، و هذا حسب المادة 140-141 من الدستور الجزائري 2016.

3- التشريعات الاستثنائية:

حسب المواد 105 حتى 110 من الدستور فإن رئيس الجمهورية له صلاحيات السلطة التشريعية بوضع القوانين و إقرارها و إصدارها و هذا في الحالات التالية: حالة الحرب، إذا كانت البلاد مهددة

(1) دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مارس 2016.

(2) الدكتور غالب الداودي، المدخل إلى علم القانون، دار وائل للنشر، الرقم المعياري للكتاب، ردمك 4- 9957-11-059 .ISBN. 2004

ص16.

(3) القرآن الكريم، سورة المائدة، الآية 48.

بخطر داهم، و في حالة الضرورة القسوى يقرر رئيس الجمهورية حالة الحصار أو الطوارئ لمدة معينة، بعد اجتماع المجلس الأعلى للأمن و استشارة رئيس مجلس الأمة، رئيس المجلس الشعبي الوطني، الوزير الأول و رئيس المجلس الدستوري.

4- التشريعات التفويضية:

يشرع رئيس الجمهورية بإصدار أوامر تعرض على البرلمان و هذا في حالة شغور المجلس الشعبي الوطني أو خلال العطل البرلمانية و بعد رأي مجلس الدولة و هذا حسب المادة 142 من الدستور و تعتبر هذه الأوامر بمثابة تشريعات تفويضية.

5- التشريعات الفرعية⁽¹⁾:

هي تصدر عن السلطة التنفيذية في الظروف العادية، أو عن السلطة التشريعية كمبدأ عام أو من رئيس الجمهورية كتشريع تفويضي، و تكون في شكل لوائح تنفيذية لا تختلف عن القانون الصادر من السلطة التشريعية لأنها قواعد اجتماعية عامة و مجردة و ملزمة لجميع الأشخاص المخاطبين بها الذين تنطبق عليهم الشروط الموضوعية التي تنص عليها اللائحة بناء على القانون. و تختلف اللائحة عن القانون الذي هو من اختصاص البرلمان و يمكننا أن نميز ثلاثة أنواع من اللوائح:

5-1- اللوائح التنظيمية: (Les règlements d'organisation)

و هي مجموعة القرارات و الأوامر التي تصدرها السلطة التنفيذية باعتبارها صاحبة الاختصاص و تستند في ذلك إلى نص دستوري.

5-2- لوائح الأمن و الشرطة: (Les règlements de police)

و هي قواعد تضعها السلطة التنفيذية لصيانة الأمن، و الصحة مثل لوائح تنظيم المرور و لوائح المحلات التجارية و مراقبة الأغذية و المحافظة على الأمن و الصحة العامة.

5-3- اللوائح التنفيذية: (Les règlement en exécution des lois)

لا يمكن للسلطة التنفيذية إصدار هذه اللوائح تلقائياً و إنما تقوم بإصدارها في حالة صدور قانون عادي من طرف السلطة التشريعية.

(1) محاضرات في مقياس القانون، مرجع سبق ذكره .

II- قانون التعمير - تعاريف -

1- تعريف قانون التعمير و أهدافه:

1-1- تعريف قانون التعمير:

يعتبر قانون التعمير فرع من فروع القانون العام و المتعلق أساسا بالقانون الإداري، و يقصد به: "مجموعة من القواعد القانونية المتعلقة بتنظيم المجال الحضري".

و التعمير "علم متعدد التخصصات بمتطلبات حديثة جاءت مع الثورة الصناعية و التي ساهمت في بلورة فكر و منهج جديد لتنظيم المدينة"، كما هو "فن تهيئة و تنظيم التجمعات الحضرية"⁽¹⁾، و يعرفه معجم التعمير و التهيئة⁽²⁾ بأنه "علم و فن أو تقنية التنظيم المجالي للمستوطنات البشرية". و من خلال هذه التعاريف نستخلص أن قانون التعمير هو:

أ- علم لأنه يعتمد على مقاييس و مناهج و قواعد تقنية مستوحات من المنظور الهندسي الذي يعتمد على أشكال و مواصفات معينة.

ب- هو فن لأننا نلمس فيه جانب الابتكار و الإبداع حيث يترجم مهارات فنية في تشييد مختلف المباني العمرانية بطريقة جمالية.

ج- هو قانون لأنه يبنى على قاعدة قانونية تهدف إلى تنظيم المجال الحضري، و توسعه بطريقة منظمة.

1-2- أهداف قانون التعمير:

تهدف قوانين التعمير إلى انجاز مختلف المشاريع الخاصة بالمدن من سكن و تجهيزات مكملة و منشآت قاعدية و مساحات خضراء و استيفائها الأسس و المعايير اللازمة لتوفير متطلبات الأمن والصحة العامة و ضمان الرفاه لمختلف شرائح المجتمع، و بذلك يتحقق التوازن المجالي.

كما تساعد هذه القوانين أصحاب الاختصاص عند القيام بمختلف العمليات التخطيطية من اختيار المواقع الصالحة للبناء و تجزئة الأراضي إلى قطع و إنجاز مختلف الشبكات من صرف صحي و شبكة الكهرباء، و الغاز و المياه الصالحة للشرب، كذلك المواصفات التقنية الواجب توافرها و مراعاتها في

(1) Djillali Adja et Bernard Drobenko, **droit de l'urbanisme, les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement, le contrôle, le financement, le contentieux**, éditions Galino, EJA, Paris, 2006, Berti éditions, Alger, 2007, P24.

(2) Pierre Merlin et française choay, **dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement**, presses universitaires de France, 73 avenue Renard 41100Vendôme, Mars 1988, N° 33301, P 683-684.

تصميم المبنى و إنشائه و مواصفات مواد البناء المستعملة و وسائل توفير الإضاءة و التهوية الطبيعية و الوقاية من أخطار الحريق.

كذلك كيفية توزيع استخدامات الأرض و الكثافات السكانية عبر مختلف المناطق لضمان رفاه المواطن بالدرجة الأولى.

III- علاقة أدوات التهيئة و التعمير بإنتاج القواعد القانونية المؤطرة لميدان البناء:

إن التحكم في المجال الحضري من أجل تنظيمه و توجيه توسعه و تحديد التوجهات العامة لتأطيره يفترض وجود أطر قانونية تعتمد عليها الإدارة المكلفة بالتسيير و التنظيم المجالي للمدن، و النابعة أساسا من قانون التعمير كإطار تنظيمي يسمح لها في الواقع بالتوفر على الوسائل القانونية المحددة لآليات التدخل العمومي خاصة في ميدان التخطيط الحضري، حيث تستعمل أدوات التهيئة و التعمير و التي تتميز بالتفصيل و الوضوح و الدقة كي تظهر من خلالها حقوق و التزامات تشترط أثناء قيام ملاك الأراضي بالبناء و توقيع مختلف المرافق العامة و التجهيزات التي سيتم انجازها و كيفية تموضعها عبر المجال الحضري، و ذلك بوضع التوجهات العامة و المستقبلية على مختلف الآماد (قصير، متوسطة و بعيدة)، و القواعد القانونية المؤطرة لميدان البناء لا يكاد يكون لها مفعول بدون أدوات التهيئة و التعمير على اعتبار أن وثنائقه تكمن في إنتاج مجال عمراني منسجم مع مجمل الأهداف المرسومة في المخططات التوجيهية، فأدوات التهيئة و التعمير المحددة بالقانون 29/90 تحدد تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يجب أن تستعمل لها، سكنية كانت أم صناعية أو تجارية أو سياسية أو زراعية و الأراضي التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه، كذلك المناطق التي يجب القيام بتجزئتها إلى وحدات سكنية و استصدار مختلف الرخص و الشهادات أهمها رخصة البناء و شهادة المطابقة، فبمجرد المصادقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأرض، يلتزم أصحاب مشاريع التجزئات و مشاريع البناء بمختلف القطاعات السكنية، التجارية و السياحية و غيرها باحترام الاستعمالات التي تحددها هذه المخططات لأنها تعتبر وثائق تعبيرية تنظيمية من أجل تخطيط المجال الحضري و التحكم في التوسع العمراني للمدن، و قد تترجم مختلف القواعد القانونية المؤطرة لميدان البناء عمليا توجهات أدوات التعمير على أرض الواقع و مختلف الإجراءات التنظيمية المتعلقة بعمليات التعمير و كيفية استعمال الأراضي الحضرية خاصة.

و تجدر الإشارة إلى أن القواعد القانونية في ميدان البناء ترتبط ارتباطا وثيقا بالأهداف العامة لأدوات التعمير و التي من خلالها يتم التحكم في توسع المدن.

IV- علاقة قانون التعمير بالقوانين الأخرى:

1- علاقة قانون التعمير بقانون البيئة:

تبدي قوانين التعمير و خاصة قانون 90-29 اهتماما بالغا بالبيئة و التعمير معا و هذا من خلال المادة الأولى التي تهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة و وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية، كما نجد المشرع قد أشار إلى الجانب البيئي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 19/15⁽¹⁾، حيث يرفق طلب رخصة التجزئة بمذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و طرق معالجتها و تجديد مستوى الضجيج بالإضافة إلى دراسة مدى التأثير على البيئة⁽²⁾، و المنصوص عليها ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-78⁽³⁾ و الذي يحدد شروط تطبيق الباب الخامس من القانون رقم 83-03⁽⁴⁾، و المتعلق بحماية البيئة و كفاءات ذلك من خلال المواد 2⁽⁵⁾ و 5⁽⁶⁾ من هذا المرسوم، كما تم إدراج التأثير على البيئة من خلال المادة 15 و 16 من قانون 10-03⁽⁷⁾ المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، أما المادة 45 من نفس القانون فتتص على أن تخضع عمليات بناء و استغلال البنايات و المؤسسات الصناعية و التجارية إلى مقتضيات حماية البيئة و تقادي إحداث التلوث الجوي و الحد منه، كما نصت المادة 60 منه بأنه يتم تخصيص و تهيئة أراضي. أو عمرانية طبقا لمستندات التعمير و التهيئة و مقتضيات حماية البيئة.

أما حسب المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فإن طلب رخصة البناء يرفق بملف تقني به رسوم بيانية ضرورية و تتضمن نوع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية وتلك الخاصة بالمحيط .

(1) المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها للجريدة الرسمية، العدد 7، 12 فيفري 2015.

(2) المادة 9 المرجع الذي سبق ذكره.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 90-78 مؤرخ في 27 فيفري 1990 يتعلق بدراسات التأثير في البيئة، جريدة رسمية رقم 10، 7 مارس 1990.

(4) قانون رقم 83-03 مؤرخ في 5 فيفري سنة 1983 يتعلق بحماية البيئة ج ر عدد 6، 8 فيفري 1983.

(5) المادة 2 "يخضع الإجراء القبلي الخاص بدراسة التأثير لجميع الأشغال و أعمال التهيئة أو المنشآت الكبرى التي يمكن بسبب أهميتها و أثارها، أن تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة....."

(6) المادة 5 "يجب أن يكون محتوى دراسة التأثير مرتبطا بأهمية الأشغال و أعمال التهيئة.....و بآثارها المتوقعة في البيئة.....".

(7) قانون رقم 10-03 المؤرخ في 19-07-2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد 43، سنة 2003.

و من خلال هذا العرض لمجموعة قوانين التعمير و البيئة يمكن استخلاص أن قانون التعمير و قانون حماية البيئة مكملين لبعضهما البعض.

2- قانون التعمير و القانون التوجيهي للمدينة:

في إطار استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بسياسة تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة و حماية المناطق الحساسة (الأراضي الفلاحية، المناطق الساحلية و المناطق المحمية) جاء قانون المدينة رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006⁽¹⁾، مبني على مجموعة من المبادئ و الاعتبارات من أجل ترقية المدينة و تحقيق الرفاه و العيش الكريم لسكانها بالتأسيس لمبادئ الحكم الراشد كهدف أساسي عن طريق التشاور و التنسيق و وضع الدعائم و المناهج الرامية إلى اشتراك كل القطاعات و الفاعلين المعنيين بتسيير المدينة انطلاقا من الخيارات التي تحددها الدولة و بتحكيم مشترك، حيث يعتبر الإنسان المصدر الأساسي للثروة و الغاية من كل تنمية و هذا من أجل تلبية الحاجيات الإنسية دون رهن حاجات الأجيال القادمة ، حيث تعمل الإدارة من أجل المصلحة العامة للمواطنين بالاهتمام بانشغالهم من خلال اللاتمرکز بتنازل الدولة عن مزيد من صلاحيتها و مهامها القطاعية إلى ممثلي الدولة على المستوى المحلي، و اللامركزية باكتساب الجماعات الإقليمية سلطة و صلاحيات و مهام بحكم القانون. فنجاح سياسة المدينة يتوقف على القدرة على تفعيل مجموعة من الآليات سواء منها القانونية و المؤسساتية أو المالية⁽²⁾ .

3- قانون التعمير و تهيئة الإقليم و تنمية المستدامة:

تقوم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة على مجموعة من المقومات التي من طبيعتها ضمان تنمية المجال الوطني تنمية منسجمة و مستدامة بوضع أهداف و تحديد الوسائل اللازمة لتحقيقها، و من بين هذه الوسائل مخططات التهيئة الإقليمية قبل 1987 والتي كانت تهدف إلى تحقيق تنمية شاملة و سريعة في مختلف الميادين الاقتصادية، كذلك مخططات التعمير الرئيسية و مخططات التعمير المؤقتة، و ما ميز هذين المخططين هو افتقارهما لنظرة وطنية شاملة ذات بعد جهوي و وطني و بغرض وضع حد لتلك النقائص تبنت الحكومة سياسة جديدة تمثلت في السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية من خلال قانون 03/87 المؤرخ في 27/02/1987 و المتعلق بالتهيئة

(1) قانون رقم 06-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة، الجزائر، 2006، (جمد هذا القانون لأن لا مراسيم تنفيذية له، لكنه لم يلغى).

(2) سياسة المدينة و رهان التنمية الحضرية و الاجتماعية مجلة جغرافية المغرب مقال منشور عبر الموقع الإلكتروني <http://magazine-geo.blogspot.com> تم تصفح الموقع يوم 2017/02/03 على الساعة 21 و 14 دقيقة .

العمرانية حيث تضمن خطة وطنية شاملة وخطط جهوية للتهيئة العمرانية وهذا قصد القضاء التدريجي على الاختلالات و التفاوتات الجهوية وتشجيع التنمية والتكامل بين الجهات⁽¹⁾ عن طريق وضع آليات للحد من النزوح الريفي وبسط سياسة التوازن الجهوي والقضاء على البناء الفوضوي وتوزيع عادل لمختلف المشاريع والتجهيزات الكبرى و البنى التحتية بين مختلف الأقاليم في الوطن، ثم تبنت الدولة فكرة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة⁽²⁾ تقوم على أساس سياسة وطنية للتهيئة الإقليمية مجسدة في العديد من المخططات و التي تهدف إلى إعطاء اهتمام كبير لمشاكل العمران والبيئة معا من خلال وقاية المدن والتجمعات السكنية من المخاطر الكبرى المتمثلة في الأخطار الطبيعية والصناعية وكذلك التسيير الحديث لشبكة العمران عن طريق توفير آليات حسن التسيير وإدارة النشاط العمراني للمدن واستخدام آليات مساعدة مثل نظم المعلومات الجغرافية كذلك التأطير لحركة البناء والتعمير بوضع برامج مستقبلية بتوسيع المدن القائمة وإنشاء مدن جديدة و القضاء على المباني غير الشرعية وهذا من أجل ترقية المدينة الجزائرية إلى مصف المدن العالمية تستجيب لاحتياجات سكانها وتساهم في ترقية التراث المعماري.

كما أن سياسة التعمير وتهيئة المجال العمراني تكون إحدى الركائز الأساسية التي تقوم عليها التنمية المستدامة حيث يساهم قانون التعمير في التنمية بطريقة تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة دون رهن حاجات الأجيال المستقبلية⁽³⁾.

V- تطور التشريعات المنظمة للبناء في الجزائر:

1- مرحلة ما بعد الاستقلال:

مرت سياسة التعمير بالجزائر بالعديد من التغيرات و التطورات ابتداء من الحقبة الاستعمارية حيث طبق الاحتلال الفرنسي القوانين الخاصة بالبناء و التعمير الفرنسية منها قانون 04-04-1884 و الخاص يتباعد المباني و القانون 04-03-1914 الخاص برخصة البناء و قانون 15-06-1934 الخاص بمخطط التعمير و الذي ذكرت فيه لأول مرة كلمة تعميم⁽⁴⁾.

و بعد الاستقلال حاولت الدولة الجزائرية التحكم في قواعد البناء و التعمير و توسع المدن بتطبيق

⁽¹⁾ المادة 38 من القانون 87/03 المؤرخ في 27/02/1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.

⁽²⁾ القانون 01/20 المؤرخ في 12/12/2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

⁽³⁾ جاء تعريف التنمية المستدامة في المادة من 02 القانون التوجيهي للمدينة بأن "التنمية المستدامة هي التي بموجبها تساهم سياسة المدينة في التنمية التي تلبى الحاجات الأنية دون رهن حاجات الأجيال القادمة"

⁽⁴⁾ Djillali Adja Op.Cit. P42.

قانون التعمير الفرنسي، حيث صدر الأمر 62-157⁽¹⁾ المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 الذي ينص على مواصلة العمل بقواعد التعمير الفرنسية مع المحافظة على عادات و تقاليد الجزائريين إلى غاية صدور الأمر 75-67 المؤرخ في 26-09-1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء،⁽²⁾ و هو أول نص قانوني جزائري ينظم عملية البناء بعد الاستقلال و قبل ذلك استمر العمل بالقوانين الفرنسية المتمثلة في المرسوم 58-1463⁽³⁾، المتعلق بمخططات التعمير و المرسوم 58-1473⁽⁴⁾ المتعلق برخصة البناء و المرسوم 58-1466⁽⁵⁾، المتعلق بالتجزئة، و كل هذه المراسيم صدرت في 31 ديسمبر 1958.

و في إطار محو الفوارق الجهوية اعتمدت الدولة مجموعة من المخططات كان الهدف منها النهوض بالصناعات الثقيلة و تنمية المناطق المحرومة عن طريق إنجاز مجموعة كبيرة من المشاريع في شتى الميادين باستخدام مجموعة من المخططات التنموية⁽⁶⁾، في الفترة الممتدة ما بين 1967 حتى 1989. و الملاحظ في هذه الفترة أن الدولة لم تعي الاهتمام اللازم لقطاع التعمير و السكن و خاصة الجانب التقني كما أن زلزال الأصنام في 1980 أعطى المشرع دفعة قوية من أجل الاهتمام أكثر بميدان البناء و التعمير و الحماية من الكوارث الطبيعية. و من أجل هذا الغرض صدرت في هذه الفترة مجموعة كبيرة من القوانين و الأوامر و المراسيم من أجل النهوض بقطاع البناء و التعمير و نذكر:

- ✓ قانون 82-02 المؤرخ في 06-02-1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي و هذا القانون ألغى الأمر 67/75.
- ✓ الأمر 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأرض قصد المحافظة عليها و حمايتها.
- ✓ فالأمر رقم 85-211 الموافق ل 13 أوت 1985، يحدد كيفيات تسليم رخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء.

(1) Djillali Adja Op.Cit. P42.

(2) الجريدة الرسمية رقم 83 الصادرة في 17 أكتوبر 1975.

(3) الأستاذ بن دوحه عيسى، أسباب البناء غير الشرعي، منتدى القانون العقاري، موقع الحقوق الجزائري، الحقوق، الفقه، المستجدات القانونية، الأحداث القانونية، الاستشارات القانونية، الاقتراحات القانونية، 1 جانفي 2012، ص 07.

(4) المرجع الذي سبق ذكره.

(5) المرجع الذي سبق ذكره.

(6) و تتمثل هذه المخططات فيما يلي، المخطط الثلاثي 1967-1969، المخطط الرباعي الأول 1970-1973، الرباعي الثاني 1974-1977 الخماسي الأول 80-1984، الخماسي الثاني 1985-1989.

✓ مرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت سنة 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و / أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها.

✓ تعليمية وزارية مشتركة مؤرخة في 13 أوت سنة 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع.

✓ المرسوم 85-232 المؤرخ في 25 أوت 1985 يتعلق بالوقاية من أخطار الكوارث الطبيعية.

✓ قانون 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

2- مرحلة ما بعد 1989:

جاء دستور 1989 بإصلاحات جديدة في شتى الميادين و خاصة ميدان التعمير، و شهدت هذه المرحلة انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق و ظروف أمنية ساهمت في تعطيل تطبيق مختلف القوانين، خاصة تلك المتعلقة بالتعمير و السكن، و نظرا لنقص الرقابة الإدارية من طرف الجهات المختصة بالتعمير في تلك الفترة استفحلت ظاهرة البناء العشوائي و البناء المخالف، و خاصة في المدن الكبرى و الأراضي الزراعية ذات الجودة العالية، كما ساهمت في ظهور مجموعة كبيرة من المخالفات العمرانية.

و في بداية التسعينيات عرفت قوانين التعمير أبعادا جديدة حيث ظهرت عدة نصوص قانونية أهمها:

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

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

✓ قانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي جاء بأدوات جديدة لتنظيم النشاط العقاري عموما و العقار العمراني خصوصا.

✓ قانون 90/29 الصادر في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير: يعد مرحلة جديدة حيث يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية لتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي الموازية بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية و هذا حسب المادة الأولى من هذا القانون و قد جاء هذا القانون لتحديد عدة نقاط نذكر منها:

- ✓ القواعد العامة للتهيئة و التعمير .
- ✓ التعريف بأدوات التهيئة و التعمير و مما تتكون و الوظائف المسندة لها و إجراءات إعدادها و المصادقة عليها.
- ✓ الأراضي المعمورة و القابلة للتعمير: التعريف بها و كيفية حماية مختلف الأراضي الفلاحية و غيرها... إلخ.
- ✓ مختلف الرخص الإدارية التي تدخل في عمليات تنظيم البناء.
- ✓ تحديد الجهات المسؤولة عن الرقابة و كذلك تحديد مختلف المخالفات في عمليات البناء. و بعد سنة تقريبا من صدور قانون التهيئة و التعمير 29/90 صدرت أربعة مراسيم تنفيذية موضحة كيفية تطبيق هذا القانون نذكرها مرتبة كما يلي:
- أ- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، مواقع البناء و حجمها و الطرق المؤدية إليه كذلك كثافة و مظهر المباني مع إجراءات عامة تطبق على العمارات السكنية.
- ب- المرسوم التنفيذي رقم 91/176 مؤرخ في 28 ماي 1991 الذي جاء بكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم. و قد عدل هذا المرسوم التنفيذي بمرسوم تنفيذي رقم 2006-03 المؤرخ في 7 جانفي 2006 كما عدل مرة أخرى في 22 سبتمبر 2009 بالمرسوم التنفيذي رقم 09/307. و ألغي مؤخرا بالمرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25 جانفي 2015.
- ج- المرسوم التنفيذي رقم 91/177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به و قد عدل و تم هذا الأخير بالمرسوم التنفيذي رقم 2005-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.
- د- المرسوم التنفيذي 91/178 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها. عدل هذا المرسوم في 10 سبتمبر 2005 بالمرسوم التنفيذي رقم 2005-318.

✓ قانون 02/02 الصادر في 05 فيفري 2002 متعلق بحماية الساحل و تنميته و بعد زلزال بومرداس 2003⁽¹⁾ و الذي ألحق أضرارا كبيرة بالسكن و السكان أدركت الدولة نقص الإطار القانوني المتعلق بإنجاز السكنات و كذلك انعدام القوانين المتعلقة بالكوارث الطبيعية كالزلازل و الفيضانات.

✓ و في سنة 2004 تم تعديل و تنميط قانون 29/90 بالقانون 05/04 الصادر في 15 أوت 2004 و هذا بإدماج مفهوم الوقاية من الأخطار الطبيعية، كما عدلت بعض المراسيم المطبقة له.

✓ المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.

✓ قانون رقم 06/04 الموافق ل 14 أوت 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94.

✓ قانون رقم 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

✓ المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 والذي ألغى المرسوم التنفيذي 176/91، و يتعلق بتحديد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

3- قانون تسوية المباني:

جاء قانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 من أجل معالجة البناء المخالف المشوه للنسيج العمراني و المتمثلة في ورشات البناء المفتوحة بأجال غير محددة و هذا لعدم التحكم في آليات التسيير لأشغال البناء.

و قد أثار صدور قانون قواعد مطابقة المباني و إتمام إنجازها اهتماما بالغا حيث جاء كخطوة ايجابية نحو تسوية وضعية المباني غير المكتملة و غير المعنتية بواجهاتها، و ذلك تزامنا مع عمليات القضاء على البيوت القصديرية في المدن الكبرى الجزائرية، حيث يهدف هذا القانون إلى وضع حدّ لحالات عدم انتهاء المباني، و كذا تحقيق المطابقة للمباني المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز.

(1) زلزال بومرداس إحدى أقوى الزلازل التي عرفتها الجزائر ضرب بشدة 6.8 ريختر مدينة بومرداس 50 كلم شمال الجزائر، تسبب في وفاة 2266 شخص و إصابة 10261 آخرين، و إنهيار أزيد من 1243 مسكن (موقع ويكيبيديا 2014، ديسمبر على الساعة 22 سا).

و قد حددت مدة تطبيق هذا القانون بخمسة سنوات أي 2008-2013، و نظرا لتأخر ظهور المراسيم التنفيذية لهذا القانون و المتمثلة في:

✓ مرسوم تنفيذي رقم 154-09 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة المباني و الصادر في ماي سنة 2009.

✓ مرسوم تنفيذي رقم 155-09 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة المباني و كفاءات سيرهما، و الصادر في 2 ماي سنة 2009.

✓ قرار يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة المباني و الصادر في 23 جويلية 2009.

✓ مرسوم تنفيذي رقم 156-09، يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها الصادر في 2 ماي 2009.

✓ مرسوم تنفيذي رقم 276-09 مؤرخ في 2 سبتمبر 2009 يتعلق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها .

✓ إن قانون 08/15 قد أضيفت له مدة 3 سنوات حتى 03 أوت 2016 و في 06 نوفمبر 2016 جاءت تعليمة وزارية (الوزير الأول) بتعليق تطبيق أحكام القانون رقم 15/08 حتى إشعار آخر و هذا نظرا لحرمان العائلات التي تعيش من إيجار محل أو بناية من مداخلها و تعرضهم إلى غرامات مالية حيث جمدت عقود الإيجار و وقفت النشاطات الممارسة في هذه المحلات نظرا لتطبيق هذا القانون.

ثانيا- آليات الرقابة الإدارية و المتدخلون في ميدان التعمير و البناء بالجزائر:

I- آليات الرقابة الإدارية في ميدان التعمير و البناء:

1- رقابة أدوات التهيئة و التعمير:

اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني، تعرف بوسائل أو أدوات التهيئة العمرانية، فحسب المرسوم التنفيذي 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 للتهيئة و التعمير توجد أداتان لتهيئة المجال و تنظيمه و يتمثلان في:

✓ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU).⁽¹⁾

(1) PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

- ✓ مخطط شغل الأرض (POS) (1) .
- و تهدف هذه الأدوات إلى :
- ✓ تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية.
- ✓ ضبط توقعات التعمير وقواعده.
- ✓ حماية الأراضي الزراعية من التعمير.
- ✓ تحديد شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية.
- ✓ التنسيق مع المخططات الكبرى (SRAT) (2) ، (SNAT) (3) و إعطاء الأولوية للمشاريع الوطنية.

1-1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (4):

هو وسيلة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري إذ يعطي:

- ✓ التوجهات الأساسية للأراضي.
 - ✓ يحدد الارتفاعات.
 - ✓ يحدد الأراضي الزراعية الواجب حمايتها.
 - ✓ يحدد مواقع التجهيزات الكبرى.
 - ✓ يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض.
- أ- تحضيره: يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمداولة من المجلس الشعبي البلدي يحدد فيها محيط تدخل هذا المخطط و قد يكون:
- بلدية أو عدة بلديات بقرار من الوالي المختص إقليميا.
- بلديات متجاورة: مثل قسنطينة و ميلة بقرار من وزير التجهيز.
- ب- إعداده: بمداولة من المجلس الشعبي البلدي مع الهيئة المكلفة بالدراسة يعطي فيها:
- ✓ التوجيهات الأساسية للتهيئة.
 - ✓ الإدارات العمومية و المصالح و الجمعيات المشتركة في إعداد المخطط .

(1) P.O.S : Plan d'Occupation du sol.

(2) S.N.A.T : Schéma National d'Aménagement du Territoire.

(3) S.R.A.T : Schéma Régional d'Aménagement du Territoire.

(4) قانون 29/90 يتعلق بالتهيئة و التعمير الصادر في 1 ديسمبر 1990 معدل و متمم بالقانون 05-04 مؤرخ في 14 أوت 2004 + المرسوم التنفيذي رقم 91-177 يحدد "إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى اللوائح المتعلقة به"، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317-2005 المؤرخ في 10-09-2005.

✓ قائمة التجهيزات المحتملة ذات المصلحة العمومية.

ج- المشاورة:

✓ كل الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية:

- التعمير (لأنها تملك كل مشاريع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و هذا لحفظ التوازن).

- الفلاحة (لحماية الأراضي الزراعية من التعمير).

- التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، البريد و المواصلات، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية، الأشغال العمومية، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.

✓ الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي .

✓ رؤساء الغرف التجارية و الفلاحية، كل المنظمات المهنية و الجمعيات المحلية.

د- الدراسة:

بعد المشاورة تبدأ الدراسة من طرف مكتب الدراسات أو مصالح العمران أو الوكالات المحلية للتسيير العقاري، التي تقدم دراستها لرئيس البلدية للمداولة و تبلغ بها كل الهيئات المشاركة في الإعداد للإبداء بأرائهم، ثم يوضح في البلدية ليخضع للتحقيق العمومي، و بعدها ترجع كل الاقتراحات للبلدية و تعقد جلسة لدراسة الطعون.

هـ- المصادقة:

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب الحالة و تبعا لأهمية البلدية المعنية:

✓ بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 نسمة.

✓ قرار من وزير الداخلية ووزير التجهيز للبلديات التي يكون عدد سكانها بين 200.000

و 500.000 نسمة.

✓ بمرسوم تنفيذي من رئيس الحكومة بتقرير من الوالي و وزير التجهيزات للبلديات الأكثر من

500.000 نسمة.

✓ توزع النسخة النهائية المصادق عليها على كل الأقسام الوزارية و المصالح المشاركة في الإعداد.

و- المحتوى:

يقسم المخطط والتوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتدخل فيها إلى:

- ✓ القطاعات المعمورة (Les secteurs urbanisés).
- ✓ القطاعات المبرمجة للتعمير (Les secteurs à urbaniser).
- ✓ قطاعات التعمير المستقبلي (Les secteurs d'urbanisation future).
- ✓ القطاعات غير القابلة للتعمير (Les secteurs non urbanisable).

ز- الملف: يتكون من:

- ✓ التقرير التوجيهي: هو نص مكتوب فيه تحليل للوضع القائم، طاقات الموضع، الجانب الديموغرافي (تحديد الاحتياجات المستقبلية).
- ✓ الوثائق البيانية:
- ✓ خرائط للبلدية بمقياس 1/25000 أو 1/50000.
- ✓ مخططات للتجمع الرئيسي و التجمعات الثانوية 1/2000 .
- ✓ مخطط لتهيئة البلدية 1/25000 .
- ✓ مخطط لتهيئة التجمع الرئيسي 1/2000 .
- ✓ مخطط التدخل وهو مخطط شغل الأرض .

ح- التقنين:

- ✓ يعطي التوجيهات الأساسية للأراضي يحدد الارتفاقات يحدد الأراضي الزراعية الواجب حمايتها يحدد معاملات شغل الأرض.

ط- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

- لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، أو تعديله إلا:
- ✓ إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع.
- ✓ إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا تتماشى مع مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية و الأهداف المسطرة لها.

1-2- مخطط شغل الأرض⁽¹⁾:

مخطط شغل الأرض أداة للتهيئة الحضرية آخر منظومة للتخطيط المجالي في الجزائر، ظهر بموجب قانون 29/90 بهدف التحكم في تسيير المجال الحضري فهو يعطي نظرة تفصيلية عن كل قطاع محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، لكن يختلف عنه إذ يعمل على المدى المتوسط و القصير و هو وسيلة تحت تصرف الجماعات المحلية واجب تطبيقها لكنه لا يخضع للمركزية.

أ- موضوعه:

يحدد بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي في إطار توجيهات المخطط الرئيسي للتهيئة و يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء ، نمط البناء المسموح به، كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للمباني و يحدد المساحات العمومية و مواقع المنشآت و تخطيط الشبكات والارتفاقات.

ب- إعداده :

يقرر إعداد مخطط شغل الأرض بمداولة من المجلس الشعبي البلدي يذكر فيها بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض كما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و الهيئات الواجب استشارتها.

تبعث نسخة من المداولات إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة على محيط تدخل مخطط شغل الأرض استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، و مخطط يعين التراب الذي يشمل مخطط شغل الأرض ينشر قرار المصادقة لمدة شهر كامل في مقر البلدية.

ج- المشاورة و الدراسة: ذاتها الموجودة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

د- المصادقة: يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأرض مع الأخذ بعين الاعتبار رأي الوالي، توزع النسخة النهائية على الهيئات و الإدارات المشاركة في إعداد هذا المخطط

هـ- المحتوى: الملف يحتوي قانونيا على:

- ✓ لائحة التنظيم: تتضمن مذكرة تقديم و هي تذكر بأهداف التهيئة ، و تشير إلى أن مخطط شغل الأرض مدرج ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما تحليل الوضع القائم
- ✓ للمنطقة و تبين نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و مواقعها و تحدد الطرق و الشبكات

(1) المادة 31 من قانون 29/90 ، مرجع سبق ذكره.

المختلفة كما جاءت في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و آجال إنجازها .

✓ **المناطق المتجانسة:** مع مراعاة نوع المباني المرخصة للبناء و حقوق البناء المرتبطة

بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض (COS) ⁽¹⁾ و معامل الاستيلاء (CES). ⁽²⁾

و- الوثائق البيانية:

✓ **مخطط بيان الموقع :** 1/2000 ، 1/5000 و يظهر: حدود التعمير، حدود مخطط شغل

الأرض المباني، شبكة الطرق و المرافق.

✓ **مخطط طبوغرافي:** يحدد خطوط التسوية الرئيسية و الثانوية، المباني الموجودة

الارتفاعات الطرق و قنوات الغاز.

✓ **مخطط جيو تقني:** مرفق بتقرير تحدد فيه الأراضي الصالحة للتعمير وغير الصالحة

للتعمير

✓ **مخطط الوضع القائم:** ويبرز الإطار المبني حاليا، الشبكات المختلفة و الارتفاقات

الموجودة.

✓ **مخطط تهيئة عامة:** يحدد المناطق المتجانسة قانونيا، موقع إقامة التجهيزات و المنشآت

ذات المصالح العمومية.

✓ **مخطط التركيب العمراني:** يحدد المساكن الموجودة و التي يجب تقنينها والتخصصات

المقترحة.

و ما يلاحظ أنه جميع المخططات الموجودة في مخطط شغل الأرض تعد وجوبا بمقياس 1/500

باستثناء مخطط بيان الموقع، إذا كان مخطط شغل الأرض يعين القطاعات الحضرية.

ز- **التقنين:** يضع الجوانب القانونية للبناء كما جاءت في القانون مثلا ارتفاع المباني المظهر الخارجي

موقف السيارات، المساحات الخضراء و الشاغر، كذلك موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية و ما

يتصل بها.

ح- **مراجعة مخطط شغل الأرض و تعديله:**

يراجع مخطط شغل الأرض للأسباب التالية:

✓ تعرض المجال المبني لكارثة طبيعية.

(1) COS: Coefficient d'occupation des sols.

(2) CES: Coefficient d'emprise au sol.

- ✓ بعد مرور الآجال القانونية له (5 سنوات).
- ✓ إنجاز مشروع ذو منفعة عامة.
- ✓ إذا لم ينجز في الآجال المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به⁽¹⁾ من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
- ✓ إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده⁽²⁾
- ✓ إذا طلب ذلك و بعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك المباني البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي المفعول.

2- الرخص، الشهادات و المعاملات كوسائل للرقابة الإدارية:

هي مجموعة من الوسائل الإدارية و القانونية التي تفرضها الجهات المختصة لتمكين الإدارة من ممارسة مهمتها الرقابية بهدف احترام أدوات التهيئة و التعمير التي أشير إليها سابقا.

2-1- الرخص المتعلقة بالبناء و التعمير:

حسب المادة 50 من قانون 29/90 فإن " حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية، المتعلقة باستخدام الأرض، و يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم" وهي رخص التدخل المباشر على النسيج العمراني، تضبط التغيير بواسطة البناء أو الهدم أو التسييج و يتم هذا التغيير عن طريق الأشخاص و الهيئات العمومية أو الخاصة من أجل المنفعة العامة أو الخاصة أهمها:

2-1-1- رخصة التجزئة:

طبقا لأحكام المواد 57 و 58 و 59 من قانون 29/90 و المواد 7 إلى غاية 31 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإنه:

تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

حيث تخضع رخصة التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأرض أو المخطط التوجيهي في حالة انعدامه

أو التعليمات التي تحددها القاعد العامة للتهيئة و التعمير.

(1) المادة 37 من قانون 29/90 ، مرجع سبق ذكره.

(2) المرجع الذي سبق ذكره.

أ- طلب رخصة التجزئة و الوثائق المرفقة به:

يقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة و التوقيع عليه مرفوقا بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا و ملف يشتمل على مجموعة من المخططات و التصاميم منها:

✓ تصميم الموقع يعد على سلم مناسب.

✓ تصاميم ترشيديية معدة على سلم 1/200 أو 1/500 تبين حدود القطعة الأرضية و مساحتها و منحنيات التسوية ،التوصيل بمختلف الشبكات، تحديد مساحات توقيف السيارات و المساحات الحرة و الخدمات الخاصة، موقع المباني المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني.

✓ مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المستعملة الصناعية و المخصصة لتصفية الدخان و غيرها من المواد المضرة بالصحة العمومية، تحديد مستوى الضجيج و هذا بالنسبة للمنطقة الصناعية .

✓ مذكرة تشتمل قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل منها، عدد المساكن و السكان و الاحتياجات من الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفيات تليبيتها، و دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.

✓ دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

✓ طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة.

✓ برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر إنجازها و شروط تنفيذها.

✓ دفتر الشروط و يحدد فيه الالتزامات و الاتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة و كذا الشروط التي تنجز بموجبها المباني.

ب- الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة:

تسلم رخصة التجزئة حسب الحالة:

✓ إذا كانت من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و يتم دراسة الملفات على مستوى الشباك الوحيد للبلدية و هذا في حالة مخطط شغل الأرض المصادق عليه.

✓ و إذا كانت من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فتتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية و هذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأرض.

✓ يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية و المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأرض مصادق عليه، أما باقي الحالات فهي من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

2-1-2- رخصة البناء:

رخصة البناء هي وثيقة إدارية تقرر بموجبها السلطة المختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم مع احترام القواعد القانونية و التنظيمية في ميدان التعمير⁽¹⁾. و تعتبر رخصة البناء من تقنيات المراقبة المعتمدة من طرف السلطات عند استخدام الأرض أو المجال⁽²⁾ و تشترط⁽³⁾ رخصة البناء من أجل تشييد المباني الجديدة مهما كان استعمالها و لاكتمال المباني الموجودة و لتغيير الواجهات المطلة على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو للتسييج.

أ- إجراءات منح رخصة البناء:

حدد قانون 29/90 الخاص بالتهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 19/15 مختلف الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء وأشغال البناء المعنية بالترخيص و مختلف الوثائق التي يحتويها ملف الطلب و كذلك الجهات المختصة في النظر و الموافقة و تسليم رخصة البناء.

ب- طلب رخصة البناء:

يقدم الطلب رخصة البناء من طرف مالك القطعة أو مجموعة من الأشخاص لهم الحق باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو تدعيما للاستثمارات و الأنشطة الاجتماعية حيث نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونيا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية".

ج- مضمون الطلب و مكوناته:

نظرا لما يترتب عن هذه الرخصة من القيام بأعمال البناء التي قد تشكل أضرارا بالآخرين إذا ما قام هذا البناء على نحو مخالف للقوانين و لمقتضيات الأمن و قواعد الصحة و حماية البيئة فإنه لا بد من توفير مجموعة من الوثائق محددة تعد و تؤشر من طرف مهندس معماري معتمد هي كما يلي و هذا حسب المرسوم التنفيذي 19/15:

(1) Henri Jacquot et François Priet, **droit de l'urbanisme**, dalloz. Delta, 3^{ème} édition 1998 P547.

(2) Djillali Adja, Op.cit. P 190.

(3) المادة 52 من قانون 29/90 ، مرجع سبق ذكره.

✓ **ملف إداري:** كطلب رخصة البناء، مراجع رخصة التجزئة، شهادة قابلية الاستغلال و قرار السلطة المختصة ترخص له إنشاء أو توسيع مؤسسة صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزرعة.

✓ **الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:**

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

- مخطط الأساس للمباني و التهيئة المعد على سلم $1/200$ بالنسبة للقطعة الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 متر مربع، أو على سلم $1/500$ بالنسبة للقطع التي مساحتها تقل أو تساوي 500 متر مربع و تتعدى 500 متر مربع أو على سلم $1/1000$ بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 متر مربع و يحتوي هذا المخطط على البيانات التالية: حدود الأرض و مساحتها و منحنيات التسوية و مساحة التسطيح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية وارتفاع البيانات الموجودة أو المبرمجة و عدد طوابقها و المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض، نقاط وصل شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على قطعة أرضية.

- تصاميم معدة على سلم $1/50$ للتوزيعات الداخلية لمختلف الشبكات التقنية حسب المساحة.

✓ **الملف التقني:**

و فيه وثائق تثبت مدى انسجام المشروع مع قواعد حماية البيئة، و هذا إذا كان البناء سيستعمل لغرض صناعي، يرفق الملف بمذكرة يبين فيها نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كميتها المضرة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط و الموجودة في المياه القذرة وانبعاث الغازات و كيفية معالجتها، و مستوى الضجيج المنبعث منها، كذلك قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزرعة.

د- **تأشيرة المهندس المعماري:**

إن الوثائق المطلوبة في ملف الرخصة و وثائق تقنية كما سبق الإشارة إلى ذلك، إعدادها يكون من طرف مختص في الهندسة المعمارية و الهندسة المدنية حسب المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 03/2006 و المادة 55 من قانون 29/90 المعدل بالقانون رقم 05/2004، و الذي أكد عليه المرسوم التنفيذي 19/15.

يرسل طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة في جميع الحالات في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع المباني الخاصة بالسكنات الفردية و في ثمان نسخ بالنسبة لبقية المشاريع، و يرسل الطلب إلى رئيس

المجلس الشعبي البلدي لمكان تواجد قطعة الأرض بعد التحقيق في الوثائق الضرورية المنصوص عليها في المادتين 34 و 35 من نفس المرسوم.

و يسلم لصاحب الطلب وصل يكون بمثابة إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة و تاريخ الإيداع الذي يعتبر ميعاد انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب من طرف السلطات المختصة.

هـ - الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء:

يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و تتم الدراسة من طرف الشباك الوحيد للبلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير و ترسل سبعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران و يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية هذا حسب المواد 49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

و- الحالات التي تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء:

- ✓ كل الحالات ما عدى:
- ✓ رخص التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- ✓ مشاريع السكنات الجماعية 200 و 600 وحدة سكنية.
- ✓ و يكون تسليم الرخصة في هذه المشاريع من اختصاص الوالي أما التي تكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير هي:
- ✓ مشاريع السكن الجماعي التي يساوي أو يتعدى عدد سكاناتها 600 وحدة سكنية.
- ✓ الأشغال و المباني و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و المؤسسات العمومية و أصحاب الامتياز.
- ✓ المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة و هذا حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ز- تبليغ قرار رخصة البناء:

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ قرار الرخصة في كل الحالات خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الملف، ويرفض الترخيص في الحالات التالية وهذا حسب المادة 52 و 57 من نفس المرسوم:

- ✓ في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأرض يصادق عليه أو لم يصل إلى مرحلة المصادقة عليه.

- ✓ إذا لم يكن البناء الذي يشيد مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة.
- ✓ عندما توجه التحفظات.

و تلغى رخصة البناء إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء.

2-1-3- رخصة الهدم:

هي وثيقة إدارية تشترط في كل عملية هدم للبناء كليا أو جزئيا لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة، و كذا عندما تتواجد على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة و هذا حسب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15.

و الملاحظ هنا من خلال هذا التعريف هو أن الأشخاص أحرار في هدم بناياتهم متى شاءوا دون الحاجة إلى ترخيص، بينما استثنى المشرع تلك المباني التي يجب احترامها في إطار تنفيذ أية سياسة عمرانية و كذلك الأمر بالنسبة للبنايات الآيلة للسقوط و تعتبر سندا لبناية مجاورة، كما هو الأمر كذلك بالنسبة للمشرع الفرنسي⁽¹⁾، الذي لم يفرضها على كل عمليات الهدم على مستوى التراب الفرنسي بل اقتصر على البلديات التي لها أهمية معينة كالتالي بها عدد سكان يساوي أو يفوق 10.000 ساكن أو تلك الواقعة على محور 50 كلم من مدينة باريس أو في المناطق المحمية .

أ- طلب رخصة الهدم و الوثائق المتعلقة :

و هذا بإيداع رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للبناء الفردي حسب المادة 71 من نفس المرسوم.

ب- إجراءات منح القرار المتعلق برخصة الهدم:

✓ **الطلب:** يتقدم بطلب رخصة الهدم و التوقيع عليه المالك أو الوكيل مع إثبات الملكية إما بعقد الملكية أو شهادة الحياة أو بموجب وكالة رسمية بالنسبة للوكيل أو الهيئة العمومية المتخصصة التي لا بد من تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

✓ **مكونات ملف الطلب:** يشتمل الملف المرفق بطلب رخصة الهدم على ما يلي:

- تصميم للموقع على السلم المناسب ، تصميم المخطط الأساس على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم.

(1) لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، ماجستير في العلوم القانونية (غير منشورة)، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، جامعة باتنة، 2011-2012 ص 139.

- تقرير و تعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل، و الوسائل التي يتعين استعمالها.
- مؤشر خبرة عندما تتواجد البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البناية المجاورة.
- طريقة الهدم ميكانيكية أو يدوية.
- مخطط مراحل الهدم.
- مخطط على سلم 1/100 يحدد الجزء الذي يتعين هدمه و الآخر الذي يتعين الاحتفاظ به.
- عرض لأسباب الهدم.
- حجم الأشغال و نوعها.
- الاستغلال المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد الهدم المتوقع.
- و يرسل الطلب مرفقا بالملف في ثلاثة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
- يحضر الشباك الوحيد للبلدية طلب رخصة الهدم و هذا في خلال شهر واحد من إيداع الملف، و تسلم الرخصة في شكل قرار.

2-2- الشهادات:

2-2-1- شهادة التعمير:

- شهادة التعمير هي وثيقة اختيارية⁽¹⁾ تحتوي على مجموعة من:
- المعلومات التي تساعد صاحب الأرض من تحديد حقوقه في البناء و الارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية⁽²⁾ و مدى ملائمتها و رخصة البناء التي قد يطلبها لاحقا من أجل انجاز أي مشروع و لا تسلم هذه الشهادة إلا بطلب المعني.

أ- مكونات ملف الطلب:

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- تصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم.

(1) تبدأ المادة 51 من قانون 29/90 بكلمة "يمكن" و هي تدل على الاختيار.

(2) المادة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سبق ذكره .

- يودع طلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في نسختين مقابل وصل إيداع، حيث تتم دراسته من طرف مصالح التعمير، و تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و تبلغ خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب و ترتبط صلاحيتها بصلاحية مخطط شغل الأرض أو مخطط التهيئة و التعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأرض، و تحدد صلاحيتها بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ.

ب- الهدف من شهادة التعمير:

لشهادة التعمير هدفان رغم أنها اختيارية:

✓ التحقيق من إمكانية استغلال الأرض المعنية:⁽¹⁾

لذلك لا بد من احترام القواعد التالية حسب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

* أنظمة التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية (كخطط شغل الأرض و مخطط التهيئة و التعمير).

* الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية (كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو القيود الواردة على حق الملكية).

* خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة كشبكة الكهرباء أو المياه.

* الأخطار الطبيعية و التكنولوجية التي يمكن أن يتعرض لها الموقع المعني.

✓ ضمان الحماية القانونية لصاحبها:

حيث و حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن صاحب الأرض عند حيازته على شهادة التعمير و يريد طلب رخصة البناء فإن الإدارة لا يحق لها أن تعيد النظر في حقوق البناء و غيرها من الشروط الأخرى و هذا في صلاحية الشهادة.

2-2-2- شهادة التقسيم: هي وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية دون

غيرها⁽²⁾ إلى قسمين أو عدة أقسام⁽³⁾.

(1) حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير (غير منشورة) حقوق، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر العاصمة ، 2007-2008 صفحة 23.

(2) إن شهادة التقسيم تعني العقارات المبنية دون الشاغرة منها.

(3) المادة 26 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، مرجع سبق ذكره.

و هي تختلف عن رخصة التجزئة لان العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء أي أنه عقار قد سبق تعميره بناء على وثائق رسمية (شهادة التعمير، رخصة البناء...) و يكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء و التعمير⁽¹⁾.

أ- مكونات ملف الطلب: يتكون الملف مما يلي:

طلب الشهادة يكون من المالك أو موكله مرفقا بالوثائق التالية:

✓ نسخة من عقد الملكية طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني⁽²⁾.

✓ تصميم الموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.

✓ التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 و 1/500 تشتمل على البيانات التالية:

✓ حدود القطعة و مساحتها.

✓ المخطط الأساسي للبناء.

✓ بيان شبكات التهيئة.

✓ اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

✓ استغلال القطعة الأرضية في إطار اقتراح التقسيم.

يرسل الملف في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل.

ب- تحضير وتسليم شهادة التقسيم: يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على المستوى الشباك الوحيد

للبلدية و تسلم في غضون الشهر الموالي لإيداع الملف و تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص

رئيس المجلس الشعبي البلدي، و تحدد صلاحيتها بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمها.⁽³⁾

2-2-3- شهادة المطابقة:

عرف المشرع شهادة المطابقة من خلال مجموعة من المواد منها 56 و 75 من قانون 29/90 و المواد

63 حتى 65 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنها وسيلة من وسائل الرقابة من بعد تثبت عدم وجود

تجاوزات في الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها في رخصة البناء، كما أنها تقوم مقام رخصة السكن

(1) لعويجي عبد الله، مرجع سبق ذكره، ص 154.

(2) المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سبق ذكره.

(3) المواد 37-38-39، المرجع الذي سبق ذكره.

و ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية و تربية أو الخدمات، أو الصناعة، أو التجارة دون خطر على مستعمليه.

أ- إجراءات تسليم شهادة المطابقة:

أجبر القانون المستفيدين من رخصة البناء إيداع تصريح بانتهاء الأشغال خلال ثلاثين يوما المالية لانتهاء الأشغال يعد في نسختين و محضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) و ذلك بالنسبة للتجهيزات و البنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور.⁽¹⁾

ب- التحقيق في شهادة المطابقة:

تحقق لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونيا عن رئيس المجلس الشعبي و مديريةية التعمير و كذا ممثلين عن المصالح المعنية كمصالح الحماية المدنية عند الحاجة في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي و ذلك في أجل 15 يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة و ذلك قبل 8 أيام على الأقل. تجري عملية المطابقة و يحرر محضر الجرد الذي تدون فيه جميع الملاحظات و رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، و تسلم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي على أساس محضر اللجنة في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ الخروج.⁽²⁾

2-2-4- شهادة قابلية الاستغلال:

و هي شهادة تثبت مطابقة الأشغال و إتمامها و هي من بين مكونات ملف رخصة البناء.

أ- ملف الطلب:

✓ تصاميم جرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500، بالإضافة إلى محضر استلام.

و يرسل الطلب في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحيط تواجد القطعة الأرضية، تتم دراستها من طرف مصالح التعمير، و بعد القيام بالمعاينة الميدانية يتم تسليم الشهادة و هذا في خلال شهر من تاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.⁽³⁾

(1) المادة 66 المرسوم التنفيذي 19/15 مرجع سبق ذكره.

(2) المادة 68، المرجع الذي سبق ذكره.

(3) المواد 24 حتى 30، المرجع الذي سبق ذكره .

2-2-5- بطاقة معلومات: (1)

تستعمل على سبيل الإشارة بكل غرض مناسب و لا تحل محل شهادة التعمير .

أ- ملف الطلب: يتضمن:

- ✓ طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.
- ✓ تصميم يبين حدود القطعة الأرضية المتواجدة داخل المحيط العمراني.

ب- التحضير و التسليم:

يودع طلب بطاقة المعلومات في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، و يتم دراسته من طرف مصالح التعمير في البلدية، و تسلم بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و تحدد صلاحيتها بثلاثة أشهر .

2-3- المعاملات:

2-3-1- معامل الاستيلاء:

هي العلاقة بين المساحة المبنية و المساحة العقارية ، سواء كانت بناية أو حي و يطبق هذا المؤشر على المباني الفردية دون مراعاة علوها. (2) وهو وسيلة تعني الجهات المختصة للمراقبة في ميدان التعمير و إثبات المخالفات العمرانية.

2-3-2- معامل شغل الأرض:

و هي العلاقة بين مجموعة المساحات السطحية خارج البناء الصافية على المساحة العقارية، وهو الوحيد من نوعه الذي يأخذ بعين الاعتبار علو المباني. وتعرف المساحة السطحية خارج البناء (Surface des planchers) على أنها المساحة الاجمالية التي تحسب من خارج الجدران سواءا كانت ذات توسع أفقي أو عمودي، فإذا كانت المساحة المبنية أرضية فان المساحة السطحية تساوي مساحة الاستحواذ و تنقسم إلى نوعين:

أ- المساحة السطحية خارج البناء الصافية: وهي المساحة الإجمالية تحذف منها جميع المساحات غير المستخدمة في الأغراض السكنية بما فيها الشبكات.

(1) المواد 3 حتى 5، المرسوم التنفيذي 19/15 ، مرجع سبق ذكره.
(2) ربيعة دباش، إشكالية الاستخدامات السكنية في مدينة قسنطينة، الحويلة و الأفاق، (ماجستير غير منشورة) ، قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، جامعة قسنطينة 2005 ص40.

ب- المساحة السطحية خارج البناء الإجمالية: هي مجموع المساحات السطحية بما في ذلك المساحات المخصصة لأغراض أخرى غير السكنية زائد المساحة المستحوذ عليها من طرف الشبكات بالإضافة إلى السرداب الشرفات و المقصورات.

II- المتدخلون في ميدان التعمير وتطبيق القوانين في الميدان:

يعرف التعمير في الجزائر تعدد المتدخلين سواء كانوا أجهزة إدارية تعمل على المستوى الوطني أو المحلي، أو أعوان مكلفين بالمراقبة في الميدان، و ينظم و يحدد دور كل منها القوانين المختصة و هذا للمحافظة على النظام العمراني العام و تفادي الفوضى المجالية. فما هي هذه الهيئات؟ و ما دور كل منها في تنظيم المجال الحضري؟ و ما هي النتائج المنتظرة منها؟

1- الأجهزة الإدارية: و يمكن تقسيمها حسب صلاحيتها القانونية على مستويين وطني و محلي.

1-1- على المستوى الوطني:

و تتمثل هذه الهيئات على المستوى الوطني في كل من وزارة السكن و العمران و الوزير المكلف بالجماعات المحلية و يكمن دورها في:
أ- إصدار قرار :

✓ ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إذا كان التراب المعني تابعا لولاية أخرى⁽¹⁾.

✓ ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأرض إذا كان التراب المعني تابعا لولايات أخرى⁽²⁾.

ب- يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁽³⁾ بقرار مشترك بين الوزيرين بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين و بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.

(1) المادة 48 من المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/2005 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005.

(2) المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأرض و المصادقة عليها معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي 317/2005 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

(3) المادة 15، المرجع الذي سبق ذكره.

ج- تسليم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية⁽¹⁾، كذلك في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15.

د- المصادقة على البرامج السكنية التي يفوق عددها 100 مسكن بكل صيغته تبعا للتعليمات الوزارية رقم 73 بتاريخ 17 ماي 2006.

هـ- يسلم رخصة البناء فيما يتعلق بمشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة أو ذات المنفعة الوطنية مشاريع السكنات الجماعية التي تساوي أو تفوق 600 وحدة سكنية.

و- يحدد وزير التعمير قرار تسيير اجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البيانات و كفاءات سيرها⁽²⁾.

ز- يحدد وزير التعمير خصوصيات البطاقات الفرعية⁽³⁾، كما تؤسس لديه البطاقة الوطنية تسجل فيها كل عقود التعمير⁽⁴⁾ يكون هو المسؤول عن مسكها⁽⁵⁾.

1-2- على المستوى المحلي:

1-2-1- الولاية : هي جماعة إقليمية و مقاطعة إدارية للدولة تتشكل من هيئتان:

أ- الوالي: و هو هيئة تنفيذية لا مركزية يمثل الدولة على مستوى الولاية ، و هو مفوض الحكومة مكلف بتنفيذ سياستها و برامجها⁽⁶⁾، تحت مراقبة المجلس الشعبي الولائي ، له سلطة الرقابة على عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية منها المصالح التقنية و التعمير، و من مهامه:

- يسلم رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية و المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأرض مصادق عليه.

- يسلم رخصة البناء بالنسبة:

(1) المادة 67 من قانون 29/90، مرج سبق ذكره .

(2) المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة المباني و إتمام إنجازها...

(3) المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 30 أوت 2009. يتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كفاءات مسكها، الفصل الثاني.

(4) المادة 93 من قانون 15/08 الموافق ل 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة المباني و إتمام إنجازها.

(5) المادة 4 المرجع الذي سبق ذكره.

(6) المادة 110 من القانون 07-12 والمتعلق بالولاية ، المؤرخ في 12 فيفري 2012 ، الجريدة الرسمية عدد12، الصادرة في 29فيفري2012.

✓ التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

✓ مشاريع السكنات الجماعية التي تتراوح بين 200 و 600 وحدة سكنية⁽¹⁾.

ب- المجلس الشعبي الولائي: و هو هيئة منتخبة وهو هيئة المداولة في الولاية⁽²⁾ يتشكل من بين أعضائه لجان دائمة في التهيئة العمرانية و التجهيز حسب المادة 22 من قانون الولاية 90 / 09. 1-2-2- البلدية: هي الجماعة الإقليمية القاعدية اللامركزية للدولة ومكان لممارسة المواطنة وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية⁽³⁾ تدير هيتان:

أ- المجلس الشعبي البلدي:

يشكل من أعضائه لجان دائمة أو مؤقتة لدراسة قضايا البلدية منها لجنة تهيئة الإقليم والتعمير والسياحة يرأس اللجنة منتخب بلدي يعينه المجلس الشعبي البلدي و الهدف من هذا هو مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العامة لبلدية إقامتهم.

ب- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يسهر رئيس المجلس الشعبي البلدي كونه ممثلا للدولة على مستوى البلدية على حسن النظام و الأمن و النظافة العمومية و نظافة العمارات مع احترام المقاييس و التعليمات في ميدان التعمير من خلال أدوات التهيئة و التعمير و تسليم مختلف الرخص و الشهادات في حدود القانون، و هناك عدة حالات تدخل ضمن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في المراقبة في ميدان التعمير نذكر منها:

* متابعة أشغال البناء أثناء التنفيذ:

خول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي عدة وسائل قانونية من أجل المراقبة في الميدان لتفادي مختلف المخالفات العمرانية و هذا من أجل التحكم في تنظيم المجال الحضري و تتمثل متابعة أشغال البناء أثناء التنفيذ من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في:

✓ الإعلان عن افتتاح الورشة:

حسب المادة 56 من قانون 08/15 المتعلق بمطابقة المباني في قسمه الثالث الخاص بكيفيات استئناف إتمام أشغال الانجاز، فإنه يشترط على المالك أو صاحب المشروع إعلام رئيس

(1) المادة 49 المرسوم التنفيذي 19 / 15 ، مرجع سبق ذكره .

(2) المادة 12 من القانون 07-12 ، مرجع سبق ذكره .

(3) المادتين (1-2) من القانون 11-10 المتعلق بقانون البلدية ، المؤرخ في 22 جوان 2011 الجريدة الرسمية عدد 37 الصادرة في

03 جويلية 2011 .

المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بافتتاح الورشة لاستئناف الأشغال عن طريق إقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل أشغال إتمام الانجاز، و يكون الهدف منها هو الإعلام.

✓ **الزيارات الميدانية:**

ألزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمراقبة الميدانية عن طريق زيارة كل المباني في طور الانجاز، بالمراقبة العلنية⁽¹⁾ أو المراقبة الفجائية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز و تجسيدها⁽²⁾، و يساعده في هذه العملية أعوان مكلفين مؤهلين قانونيا من أجل المراقبة التقنية للبناء.

✓ **الحق في طلب المستندات المتعلقة بالبناء:**

أعطى القانون الحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب وثائق البناء⁽³⁾ و الاطلاع عليها في أي وقت⁽⁴⁾ و هذا من أجل مقارنة مدى مطابقة الأشغال لرخصة البناء المتحصل عليها سابقا و مدى احترام المالك أو صاحب المشروع للمدة القانونية الموجودة في رخصة البناء و إيفائها لكل المواصفات التقنية المصادق عليها من قبل.

* **متابعة الأشغال عند انتهائها:**

✓ **التصريح بانتهاء الأشغال:** من أجل تسليم شهادة المطابقة ألزم القانون 29/90 من خلال المادة 56 صاحب المشروع أو المالك بضرورة إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء أشغال البناء.

✓ **إصدار شهادة المطابقة:** من مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار شهادة المطابقة و هذا حسب المادة 56 من قانون 29/90.

* **الأمر بالهدم كعقوبة في حق صاحب البناء المخالف:**

من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي هدم المباني في حالة ثبوت المخالفة من طرف العون المؤهل قانونيا من خلال إصدار قرار الهدم في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.⁽⁵⁾

(1) المادة 73 من قانون 05/04 المعدل و المتمم للقانون 29/90، مرجع سبق ذكره .

(2) المادة 58 من قانون 08/15، يحدد قواعد مطابقة المباني وإتمام انجازها، المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية عدد 44 .

(3) تتمثل وثائق البناء في (رخصة البناء - رخصة الهدم عند الاقتضاء - التصريح بفتح الورشة).

(4) المادة 73 الفصل السابع، القسم الأول، المرجع الذي سبق ذكره .

(5) المادة 76 مكرر 4، المرجع الذي سبق ذكره .

2-مديريات و هيئات أخرى:

1-2- مديرية التعمير و البناء: هي مصلحة من مصالح التجهيز الولائية توجد على مستوى كل

ولاية تتمثل مهامها فيما يتعلق:

✓ التعمير والهندسة المعمارية حسب المرسوم التنفيذي 97-98 المؤرخ في 18 مارس 1998 في:

✓ المراقبة التقنية عن طريق تحليل ملفات رخص البناء و تجزئة الأراضي استنادا إلى الضوابط المقررة في مجال التعمير و مقاييسها.

✓ السعي على رعاية الطابع الجمالي للمباني و تناسقها الهندسي بالتعاون مع مصالح أخرى.

✓ الحرص على احترام الضوابط و المقاييس في ميدان التعمير.

✓ السهر على توفير آلات التعمير و القيام بتوفير تدابير نظام التعمير.

✓ فيما يتعلق بتطوير السكن و البناء:

✓ اقتراح التدابير لإعداد آليات الضبط و السهر على تجسيد التنظيم في ميدان البناء.

✓ القيام بجمع كل البيانات الإحصائية المتعلقة بقطاع البناء و استغلالها و خاصة تلك

المتعلقة بتطوير المراكز الحضرية و التجمعات الريفية

✓ تحضير دفاتر الشروط لغرض انجاز المشاريع.

✓ دراسة و متابعة مراحل انجاز المشاريع.

✓ إعداد برامج موزعة على مختلف البلديات.

✓ الإشراف على مشاريع التهيئة الخارجية و الشبكات المختلفة.

2-2- لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و البيئة المبنية:

هي هيئة استشارية تنشأ على مستوى كل ولاية تتكون من ممثلين محليين⁽¹⁾، ممثل لمجلس نقابة

المهندسين المعماريين و المدير الولائي المكلف بالهندسة المعمارية - الفلاحة- الثقافة.

⁽¹⁾ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 370/95 المؤرخ في 15 نوفمبر 1995، يتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و البيئة المبنية في الولاية و عملها.

2-3- المفتشية العامة للعمران و البناء:

تسهر المفتشية العامة للعمران على تطبيق التشريع و التنظيم في ميدان التعمير و البناء و حماية الإطار المبني من خلال المراقبة فيما يخص مخالفات التشريع و أدوات التعمير كما تتسق بين مختلف المصالح المكلفة بالعمران و البناء.⁽¹⁾

2-4- المفتشية الجهوية للعمران و البناء:

هي جهاز للدولة تقوم بمراقبة القوانين و التنظيمات المتعلقة بالتعمير و البناء تنشأ طبقا للتوزيع الإقليمي المنصوص عليه في المادة (4) من المرسوم التنفيذي رقم 389/2008 مؤرخ 27 نوفمبر 2008، تسهر هذه المفتشية على المراقبة في ميدان التعمير و البناء و شرعية تسليم عقود التعمير واتخاذ كل التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل بالاتصال و التنسيق مع مختلف أجهزة الدولة الأخرى و الجماعات المحلية.⁽²⁾

2-5- الوكالة الوطنية للتعمير:

هي الأداة الأساسية للدولة في ميدان إعداد و متابعة مخططات التهيئة و التعمير و هي تعد قطبا للكفاءة و الخبرة التقنية لصالح الدولة و الجماعات المحلية⁽³⁾، و هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي⁽⁴⁾، و في سبيل تحقيق هدفها فقد كلفت بعدة مهام من شأنها رفع المستوى التنظيمي للنشاط العمراني بالجزائر و القضاء على البناء غير الشرعي المنتشر عبر المجال الحضري للمدن منها نذكر :

✓ مساعدة الدولة و الجماعات المحلية و الهيئات المعنية أو المهتمة بالمبادرة و تنفيذ أو متابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في ميدان التعمير و التدخل في الأنسجة العمرانية.

✓ تقديم المساعدة التقنية للجماعات في ميدان امتصاص السكن الهش.

✓ تشكيل رصيد وثائقي متعلق بميدان نشاطها و إنشاء بنك المعطيات.

(1) المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 388-2008 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008 ، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها.

(2) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 389-2008 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و يحدد مهامها و عملها.

(3) المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 344 /09 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية عدد 61.

(4) المادة 2، المرجع الذي سبق ذكره.

✓ إعداد المعايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات والخيارات و البرامج في ميدان التعمير .

3- الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى:

3-1- الولاية⁽¹⁾:

وتستشار وجوبا بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأرض كل من:

✓ مصلحة التعمير المباني ، المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات، الفلاحة

التنظيم الاقتصادي، البيئة، الري، التهيئة العمرانية ،النقل،السياحة، الأشغال العمومية،المؤسسة الوطنية

للكهرباء والغاز ،الحماية المدنية بالإضافة إلى لبلدية التي تتجز مخطط شغل الأرض .

3-2- الهيئات و المصالح العمومية

3-2-1 على المستوى المحلي :

✓ توزيع الطاقة،النقل، توزيع المياه و الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء .

* تعريف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) ⁽²⁾ :

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري تتمتع بالشخصية المدنية و الاستقلال

المالي⁽³⁾ أنشأت سنة 1971 و في 1986 تم تغيير تسمية هذه الهيئة، هيكلها، هدفها و تنظيمها⁽⁴⁾

حيث أصبحت " الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد⁽⁵⁾، و تعد مؤسسة اشتراكية ذات

طابع اقتصادي⁽⁶⁾ و تعد متاجرة في علاقتها مع الغير .

* مهمة الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء:

- تراقب تقنيات بناء مختلف أنواع العمارات لتتأكد من ثبات بنائها و ديمومته و أسسه و صلاحيته

و كل ماله تأثير في ثباته و هيكله و جدرانه و سقفه من أجل التقليل من النقائص التقنية أثناء

الانجاز .

- مراقبة تصميم الأعمال الكبرى و العناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء

ومقاييسه.

⁽¹⁾ المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91/178 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2005-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

⁽²⁾ CTC : contrôle Technique de la construction .

⁽³⁾ المادة 1 من الأمر رقم 71-85 مكرر مؤرخ في 29 ديسمبر 1971 يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء و تحديد قانونها الأساسي،الجريدة الرسمية، رقم 4 لسنة 1972.

⁽⁴⁾ المادة 1 من المرسوم رقم 86-205 الموافق ل 19 أوت 1986 يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء.

⁽⁵⁾ المادة 2،المرجع الذي سبق ذكره . من نفس المرسوم.

⁽⁶⁾ حيث كل الخدمات المقدمة من هذه الهيئة للإدارات (دولة أو جماعات محلية) و الهيئات العمومية و الأشخاص الخواص، بمقابل مالي حسب شروط يحددها الوزير الوصي (لأكثر معلومات راجع المادة 5من 205/86).

- تسهر على احترام التنظيم التقني المعمول به.

-مراقبة جودة المواد المعدة للبناء في المصنع و الاعتماد التقني ل مواد البناء و عناصره و أعمال ضبط المقاييس.

-تساهم في إعداد برامج البحث لضبط المقاييس التقنية الجزائرية في بناء العمارات.

-تساهم في تطوير مناهج الرقابة و نظمها و في تكوين المستخدمين المؤهلين.

-تسليم التأثيرات المطلوبة لدى مؤسسات التأمين الوطنية في إطار القانون.

3-2-2- هيات الرقابة على المستوى الوطني:

أ- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد مقرها الجزائر العاصمة.(1)

ب- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية جنوب البلاد مقرها غرداية.(2)

ج- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية غرب البلاد مقرها مدينة وهران.(3)

د- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية شرق البلاد مقرها مدينة قسنطينة.(4)

هـ- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية للشلف مقرها مدينة الشلف.(5)

و- الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للأشغال العمومية.(6)

ز- الهيئة الوطنية لرقابة بناء الري التقنية.(7)

ح- اللجنة التقنية الدائمة لرقابة البناء التقنية:

أنشئت اللجنة التقنية الدائمة في إطار أشغال إعداد قواعد البناء و مقاييسه التقنية لمختلف القطاعات

المعنية بأشغال الانجاز و البناء(8)، و تتولى هذه اللجنة مهمة(9) :

✓ جمع الآراء لإعداد التنظيم التقني و كيفية ممارسة الرقابة.

✓ تشارك مع الهيئات المعنية في إعداد القواعد و المقاييس التقنية لتشييد المباني

و المنشآت الكبرى الفنية و الهياكل القاعدية.

✓ تعد العناصر اللازمة لتحديد التشريع و التنظيم في ميدان البناء.

(1) المرسوم رقم 205/86 مؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية ج ر 34.

(2) المرسوم 206/86 المؤرخ في 19 أوت 86 المتضمن هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد.

(3) المرسوم رقم 207/86 مؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد.

(4) المرسوم رقم 208/86 مؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد.

(5) المرسوم رقم 209/86 مؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف.

(6) المرسوم رقم 210/86 مؤرخ في 19 أوت 1986 يجعل المخبر الوطني للأشغال العمومية "هيئة وطنية لرقابة تقنية الأشغال العمومية.

(7) المرسوم رقم 211/86 مؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة بناء الري التقنية.

(8) المادة 1 من المرسوم رقم 213/86 المؤرخ 19 أوت 1986، يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية.

(9) المادة 2، المرجع الذي سبق ذكره.

- ✓ تتسابق بين مختلف الهيئات المعنية وتسهر على انسجام التطبيق.
- ✓ تعمل لإعداد القائمة الخاصة لمختلف القطاعات و ضبطها باستمرار.
- ✓ تتلقى من السلطات و الهياكل المعنية جميع الأعمال و الاستنتاجات المرتبطة بمهامها أو بالملفات.

ح-1- أعضائها⁽¹⁾:

يترأسها الوزير المكلف بالبناء و ينوبه وزير الأشغال العمومية ووزير الري و البيئة و الغابات بالإضافة إلى المدراء العاميين للهيئات الوطنية لرقابة البناء التقنية في: الوسط ، الجنوب،الغرب،الشرق الأشغال العمومية، بناء الري التقنية، بالإضافة إلى المدراء العاميين:

- ✓ المركز الوطني للدراسات و الأبحاث المتكاملة للبناء.
- ✓ المركز الوطني لتنشيط المؤسسات و معالجة المعلومات الخاصة بقطاع البناء.
- ✓ ممثل المحافظ السامي للبحث.
- ✓ ممثل المديرية المكلفة بالتنظيم في وزارة التهيئة العمرانية و التعمير و البناء، و في وزارة الأشغال العمومية، و وزارة النقل.
- ✓ ممثل المؤسسة الولائية المكلفة بالتأمينات.

ط- المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل:

ط-1- تعريفه:

هو الأول من نوعه في الجزائر جاء بعد زلزال 1980 و ما خلفه من خسائر مادية و بشرية و هذا بموجب المرسوم 85-71⁽²⁾. المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 504/03 فحسب المادة الثانية التي تعدل و تتمم المادة الأولى من المرسوم 85/71 فإن المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل هو مؤسسة عمومية ذات طابع علمي و تكنولوجي و اختصاص قطاعي.

ط-2- مهام المركز:

- ✓ مهام في إطار البحث العلمي:

- يكلف المركز بإعداد و إنجاز البرامج الوطنية للبحث العلمي و التنمية التكنولوجية التابعة لميدان

(1) المادة 3 من المرسوم رقم 213/86 المؤرخ 19 أوت 1986، يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية.

(2) المرسوم رقم 71/85 المؤرخ في 13 أفريل 1985 يتضمن إنشاء مركز وطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل ج ر 16. المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 86-212 المؤرخ في 19 أوت 1986 ج ر 34.

- اختصاصه لاسيما في هندسة مقاومة الزلازل و الخطر الجيولوجي و التهيئة و السكن و العمران.
 - وضع المعطيات الضرورية لتبني المشروع الخاص بالزلازل في ميدان التعمير و التهيئة العمرانية و الحماية المدنية.
 - القيام بدراسات على المستوى الوطني في الطبقات الأرضية للجهات المعرضة للزلازل بالإضافة إلى دراسة قابلية الأماكن المخصصة للأشغال الكبرى.
 - جميع المعلومات المرتبطة بهدفه و معالجتها و حفظها من أجل إنجاز بنك للمعطيات.
 - يشارك في حدود القواعد العلمية مع السلطات المعنية لتخفيض خطر الزلازل في أشغال البحث المتعلقة بصلاحيات المواد و طرق البناء الجديدة بالنسبة لمناطق الزلازل و ضبط منشورات وخرائط و الزلازل.
 - يشارك في إعداد قواعد البناء و مقاييسه التقنية بواسطة اللجنة التقنية الدائمة.
- ✓ مهام ذات طابع تقني:**
- تجربة مختلف المواد و الهياكل ذات الاستعمال العادي بتفجيرها في إطار مهماته أو لحساب هيئات تطلب ذلك.
 - توجيه الدراسات الخاصة بحساسية النسيج العمراني الموجود في مناطق الزلازل و وضع نموذج تقديري للخسائر.
 - دراسة مقاومة المنجزات غير العادية للزلازل.
 - استعمال التقنيات الملائمة لدراسة معمقة لتاريخ الزلازل.
 - تطوير معايير البناء المضاد للزلازل (RPA 1999 حتى 2003).⁽¹⁾
- *يكون هذا المركز تحت وصاية وزير السكن و العمران، مقره الجزائر العاصمة، و يتشكل مجلس إدارته من الممثلين المعنيين أدناه:
- ممثل عن السلطة الوصية رئيسا.
 - ممثل عن وزير الدفاع الوطني.
 - ممثل عن وزير الداخلية و الجماعات المحلية.
 - ممثل عن الوزير المكلف بالنقل.

⁽¹⁾ RPA: Règles parasismiques Algérienne 99 Version 2003.

- ممثل عن الوزير الممثل بالتهيئة العمرانية و البيئة.
 - ممثل الهيئة الوطنية المدير الدائم للبحث العلمي.
 - مدير المركز.
 - مديرا وحدتي البحث التابعين له.
 - ممثل عن وزير المالية.
 - ممثل عن وزير المكلف بالبحث العلمي.
 - ممثل عن الوزير المكلف بالموارد المائية.
 - ممثل عن الوزير المكلف بالأشغال العمومية.
 - رئيس المجلس العلمي للمركز.
 - ممثلان ينتخبهما مستخدموا باحثي المركز.
 - شخصية تعينها السلطة الوطنية يكون نشاطها ذا علاقة بميدان بحث المركز و نشاطه، ويحدد المرسوم القرار الوزاري المشترك الصادر في 17 جويلية سنة 2001 التنظيم الداخلي للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلزال في دوائر إدارية و تقنية و أقسام بحث.⁽¹⁾
- ي- المركز الوطني للدراسات و الأبحاث المتكاملة في البناء:

ي-1 - تعريفه:⁽²⁾

هو مؤسسة عمومية ذات طابع عملي و تكنولوجي ذي اختصاص قطاعي، يخضع لأحكام المرسوم التنفيذي 99-256 الموافق ل 16 نوفمبر 1999، و يعد المركز متاجرا في علاقاته مع الغير.

ي-2- مهمة المركز:⁽³⁾ مباشرة جميع الأعمال المتكاملة للدراسات و البحث التطبيقي و الإنجاز قصد تسهيل تهيئة وسائل السياسة الوطنية في ميدان السكن و البناء و عليه فهو يكلف بما يلي:

- ينجز جميع الأشغال العلمية و التقنية التي لها صلة بضبط التقنيات و تطويرها و التحكم فيها
قصد تحقيق سكن مطابق للشروط الحديثة المادية و الاجتماعية و الثقافية.

- يتصور و بعد المقاييس و الأعمال الكبرى النموذجية قصد تطوير نظم البناء.

(1) لأكثر استفسار إطلع على القرار الوزاري المشترك الصادر في 17 جويلية 2010، المتضمن للتنظيم الداخلي للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلزال، الجريدة الرسمية عدد 57 الصادر في 13 أكتوبر 2010.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 443/03 المؤرخ في 29 نوفمبر 2003 يعدل و يتم المرسوم رقم 319/82 المؤرخ في 23 أكتوبر 1982 و المتضمن جعل المعهد الوطني للدراسات و الأبحاث المتعلقة بالبناء مركزا وطنيا للدراسات و الأبحاث المتكاملة للبناء.

(3) المادة 3 من المرسوم رقم 319/82 المؤرخ في 23 أكتوبر 1982 يتضمن جعل المعهد الوطني للدراسات و الأبحاث المتعلقة بالبناء مركزا وطنيا للدراسات و الأبحاث المتكاملة للبناء.

- الإدلاء بآرائه التقنية فيما يخص جميع الدراسات أو المقاييس المتعلقة بالتنمية التكنولوجية للمواد و العتاد و أساليب البناء مع مراعاة اختصاص المؤسسات أو الهيئات.
 - جمع و دراسة المعلومات التقنية الاقتصادية المتعلقة بمختلف المكونات و المواد المستعملة في البناء قصد إنشاء "بطاقة تقنية".
 - دراسة و تصور فهرس للأعمال الكبرى النموذجية و الحلول النموذجية.
- ك- المخبر الوطني للسكن والبناء:**

يكلف في إطار المخطط الوطني للتنمية في ميدان السكن و البناء بالقيام بالدراسات و التحليل و البحث المتعلقين بالتربة و الأساسات و التحاليل و الأدوات المستعملة في البناء و ذلك بالاتصال بالمؤسسات المعنية⁽¹⁾.

4- الأعوان المكلفين بالمراقبة في ميدان التعمير:

أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للأعوان المكلفين بتقصي مخالفات التعمير وهذا من أجل الالتزام والتقييد بمحتويات مختلف الرخص والشهادات المذكورة سابقا أثناء وبعد الانتهاء من الأشغال، ولهذا الغرض جاءت مجموعة من النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية والأوامر التي تحدد الأعوان المكلفين وشروط تعيينهم وهذا للبحث عن المخالفات العمرانية ونذكرها مرتبة حسب تواريخ ظهورها كما يلي :

✓ الأمر رقم 66/155 المؤرخ في 08 جوان 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم.

✓ المادة 76 مكرر م قانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 04/05.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 95/318 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995 والذي يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 06/55 مؤرخ في جانفي 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في ميدان التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09/343 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009.

(1) الهيئات تحت الوصاية، المخبر الوطني للسكن و البناء، وزارة السكن و العمران و المدينة، عبر الموقع www.mhuv.gov.dz تم تصفح الموقع يوم 10 نوفمبر 2016 على الساعة 23.00 ليلا.

4-1- الأعدان المخلصين بتقصي مخالافات التعمير حسب قانون الإجراءات الجزائية :

أ- ضباط الشرطة القضائية: تنص المواد 14 حتى 19 على أنه يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية كل من:

ب- رؤساء المجالس الشعبية البلدية ، ضباط الدرك الوطني، محافظو ضباط الشرطة، ذوو الرتب في الدرك رجال الدرك و مفتشوا الأمن الوطني ذوو خبرة ثلاث سنوات على الأقل، ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن وأعدان الضبط القضائي وهم:

* موظفو مصالح الشرطة، ذوو رتب في الدرك، رجال الدرك، مستخدموا مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفات ضباط الشرطة القضائية.

4-2- الموظفون والأعدان المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي :

نصت المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية على أن هؤلاء الأعدان هم:

- رؤساء الأقسام ، الأعدان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات و حماية الأراضي واستصلاحها بالتحري عن المخالفات التي تمس قطاع الغابات.

4-3- الأعدان المكلفون بالبحث ومعاينة المخالفات:

حسب المادة 76 مكرر من قانون 90/29 المعدل والمتمم هناك:

- مفتش التعمير، أعدان البلدية المكلفين بالتعمير ، موظفوا إدارة التعمير والهندسة المعمارية كما جاء في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 06/55، مفتشوا التعمير ، المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران والأعدان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ويعينون من بين :
* رؤساء المهندسين المعماريين أو مهندسي الهندسة المدنية.

* المهندسون المعماريون و مهندسي الهندسة المدنية ذوو خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

* المهندسون التطبيقيون في البناء ذوي خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

* التقنيون السامون في البناء ذوي خبرة 5 سنوات.

4-4- شرطة العمران :

نظرا لكثرة المخالفات العمرانية عبر المجال وانتشار البناء الفوضوي فيه كان من الضروري استحداث جهاز يقوم بتطبيق قوانين التعمير ميدانيا ودون اللجوء إلى القضاء وخاصة إذا استلزم الأمر هدم جزء من البناية إذا لم يستجيب صاحب المشروع أو المالك لتوقيف الأشغال، وظهر هذا الجهاز بموجب المرسوم

التشريعي 94/07 المؤرخ في 18/05/1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري والمعدل بالقانون رقم 04/06.

5-الأعوان المكلفين بالمراقبة في ميدان التعمير:

أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للأعوان المكلفين بتقصي مخالفات التعمير وهذا من أجل الالتزام والتقيد بمحتويات مختلف الرخص والشهادات المذكورة سابقا أثناء وبعد الانتهاء من الأشغال، ولهذا الغرض جاءت مجموعة من النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية والأوامر التي تحدد الأعوان المكلفين وشروط تعيينهم وهذا للبحث عن المخالفات العمرانية ونذكرها مرتبة حسب تواريخ ظهورها كما يلي :

✓ الأمر رقم 66/155 المؤرخ في 08 جوان 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم .

✓ المادة 76 مكرر م قانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 04/05.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 95/318 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995 والذي يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 06/55 مؤرخ في جانفي 2006 يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في ميدان التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09/343 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009.

5-1- دور الأعوان المكلفين بالمراقبة في ميدان التعمير:

✓ الزيارات الميدانية لورشات البناء سواء كانت هذه الورشات مباني في طور الانجاز أو منجزة أو تابعة للخاص أو العام ذات استعمال تجاري أو صناعي أو سكني، وتكون هذه الزيارات علنية مبرمجة طيلة أيام الأسبوع، أو تكون فجائية في نهاية الأسبوع والعطل وبعد ساعات نهاية العمل وتكون عادة بشكوى من المواطنين .

وخلال هذه الزيارات يقوم العون بـ:

- استظهار التكليف قبل الشروع في المراقبة حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 06/55 والمادة 70 من القانون 15/08 .

وتكمن مهمة العون في:

- تفحص كل الوثائق منها البيانية والمكتوبة وخاصة رخصة البناء و المخططات التقنية
 - التأكد من مطابقة البناية للوثائق المقدمة وخاصة فيما يخص مواد البناء، منافذ الدخول والخروج، علاقة البناية بالمحيط الخارجي.
 - إلزامية المقاولين بتاريخ انتهاء أشغال البناء وتحقيق المطابقة كما جاء به قانون 08/15 .
- تحرير محاضر لمختلف المخالفات في الميدان تتضمن نوع المخالفة، التصاريح التي تلقاها من طرف الشخص المخالف.

6- المواطن و المجتمع المدني:

حيث تسهر الدولة على توفير الشروط و الآليات الكفيلة لإشراك المواطن في البرامج المتعلقة بتسيير إطاره المعيشي ، كما يساهم في الاستقصاء العمومي لمخطط شغل الأرض⁽¹⁾

7- مكاتب الدراسات :

تتم من طرف مهندسين وتقنيين يقومون بوضع تصميم معماري للمباني التي سوف تتجزأ سواء جماعية أو فردية يحدد بالتفصيل نمط الشقق ،حجمها ،مساحتها ،التوزيع الداخلي ، عدد الغرف التجهيزات الداخلية المرافق والأجزاء المشتركة بين المساكن⁽²⁾ وهذا بمراعاة رخصة البناء المصادق عليها .

(1) المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91/178، مرجع سبق ذكره.

(2) نوال زيتوني ، إنتاج السكن في ظل إقتصاد السوق ،الآليات الفاعلون و التكاليف -حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة ، مذكرة ماجستير (غير منشورة)،قسم التهيئة العمرانية،كلية علوم الأرض ،جامعة قسنطينة جوان 2003،ص26.

خلاصة الفصل الثاني:

بعد عرض وشرح التشريعات القانونية المنظمة للتعمير والبناء في الجزائر استنتجنا مايلي :

إن هذه القوانين تهدف إلى انجاز مختلف المشاريع باستيفائها للأسس والمعايير اللازمة لتوفير متطلبات الأمن والصحة العامة وضمان الرفاه لمختلف فئات المجتمع وبذلك يتحقق التوازن المجالي .

وقد تترجم مختلف القواعد القانونية المؤطرة لميدان البناء عمليا توجهات أدوات التهيئة والتعمير على ارض الواقع ومختلف الإجراءات التنظيمية المتعلقة بعمليات التعمير وكيفية استخدام المجال الحضري خاصة، فالتحكم في المجال الحضري من اجل تنظيمه وتوجيه توسعه وتحديد التوجهات العامة لتأطيره يفترض وجود اطر قانونية تعتمد عليها الإدارة المكلفة بالتسيير والتنظيم المجالي للمدن .

مع العلم إن قوانين التعمير بالجزائر مرت بالعديد من التغيرات والتطورات لمواكبة النمو الحاصل عبر هذا المجال، وهناك العديد من المتدخلين في هذا الميدان لتطبيق مختلف هذه القوانين من أجهزة إدارية وأعوان مكلفين بالمراقبة الميدانية .

تمهيد:

إن النمو السكاني السريع الذي شهدته المدن التونسية كان سببا في تطور عدد المباني الأمر الذي جعل المشرع التونسي يضع مجموعة من القوانين تتماشى مع أهداف التهيئة في وجود العديد من آليات الرقابة في الميدان منها أمثلة التهيئة العمرانية و التفصيلية و رخص البناء و رخص التقسيم و هذا بتتبع المخالفات على مستوى المجال الحضري التونسي بالإضافة إلى مجموعة من الهياكل الإدارية منها المركزية و الجهوية لتنفيذ مختلف سياسات التعمير وفرض عقوبات على المخالفين .

أولاً- آليات الرقابة في ميدان التعمير المعتمدة في تونس

I- أدوات التهيئة المعتمدة في تونس و تسلسلها⁽¹⁾:

تعتمد سياسة التهيئة العمرانية في تونس على:

1- مجموعة من النصوص القانونية و الترتيبية و التشريعية أبرزها:

✓ مجلة التهيئة الترابية و التعمير و نصوصها التطبيقية لسنة 2012 .

✓ مجلة حماية التراث الأثري و التاريخي و الفنون التقليدية.

2- أمثلة التوجيه لتهيئة التراب الوطني التونسي:

و هو أداة ملزمة للإدارة، و وثيقة توجيهية استشرافية على مدى 20 سنة (1996-2016)،

تمكن من تكريس سياسة عمرانية متناسقة، على المستوى الوطني أو الجهوي بضمان التناسق

في تركيز المشاريع الكبرى و التجهيزات العمومية و المجموعات السكنية.

و في الجزائر يقابل هذه الأمثلة الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية و الخطة الجهوية للتهيئة

العمرانية و لها نفس الأهداف تقريبا.

3- مثال التهيئة العمرانية: يعادله عندنا المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

4- مثال التهيئة التفصيلي: و يقابله مخطط شغل الأرض في الجزائر.

5-التقسيم: و الذي اعتبر حسب القانون التونسي من أدوات التهيئة المعتمدة في تنظيم و تسيير

المجال الحضري، و هو يعادل رخصة التجزئة و التي هي أداة من أدوات المراقبة عن بعد في

الجزائر. و الشكل رقم (03) يوضح التسلسل القانوني لهذه الأدوات و مقارنتها بالنموذج الجزائري.

(1) حسين بن عبد الله و آخرون، التهيئة الترابية و تنظيم المجال، مادة الجغرافيا، وحدة التكوين، مقال منشور في مجلة جغرافية المغرب، وزارة التربية و التكوين المركز الوطني لتكوين المكونين في التربية، 2010، ص29 حتى 33.

II - آليات الرقابة الإدارية في ميدان التعمير التونسي:

1- رقابة أمثلة التهيئة:

يعتبر ظهور قانون التهيئة الترابية و التعمير في تونس نتيجة لتنامي الوعي بأهمية التخطيط الترابي و العمراني⁽¹⁾، و لتحقيق الأهداف المسطرة و التسيير المجالي المحكم تم استخدام مجموعة من الوسائل و التقنيات من بينها:

1-1- أمثلة التهيئة العمرانية:

هي وثيقة توجيهية و وسيلة للتخطيط المجالي⁽²⁾، تمكن الجماعات المعنية من ممارسة سياسة متناسقة لتنظيم استعمال مجالها الترابي و منح الرخص المتعلقة بالتقسيمات و رخص البناء، تحدد فيها كل الارتفاقات ذات الملك العمومي، و شروط استعمال و استغلال كل قطعة⁽³⁾ و كثافة البناء و رسم الطرقات و مناطق حماية المعالم التاريخية⁽⁴⁾، ففي مقابل ما يعرف القانون التونسي لتنظيم مجاله أمثلة التهيئة العمرانية، يوجد بالجزائر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و هو وسيلة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري نظم بمقتضى قانون 90/29 الصادر في 01/ ديسمبر 1990.

1-1-1- تحضير و دراسة و مراجعة مثال التهيئة العمرانية:

يقوم بتحضيره مجموعة من المتدخلين المعنيين بعملية التهيئة، للجماعات المحلية و المصالح المختصة التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير⁽⁵⁾، بالإضافة إلى مكاتب و هي المصالح الفنية التابعة للدراسات الخاصة⁽⁶⁾.

1-1-2- محيط تدخل المثال التوجيهي:

- كل بلدية ملزمة بأن يكون لها مثال تهيئة عمرانية.
- كل تجمع ريفي مهما كان حجمه، و تعطى الأولوية للتجمعات التي تشهد نموا عمرانيا سريعا

(1) إشراق شبيل ، مثال التهيئة العمرانية في القانون التونسي، 16 نوفمبر 2008 عبر الموقع: www.c.fad.tn/ar/PDF/urbanisme.pdf

التونسي FILE:///C:/user/Toshiba/documents/

(2) حسين عبد الله، مرجع سبق ذكره ، ص30.

(3) www.c.fad.tn/ar/PDF/urbanisme.pdf.

(4) الفصل 12 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير 2012.

(5) الفصل 16 ، المرجع الذي سبق ذكره .

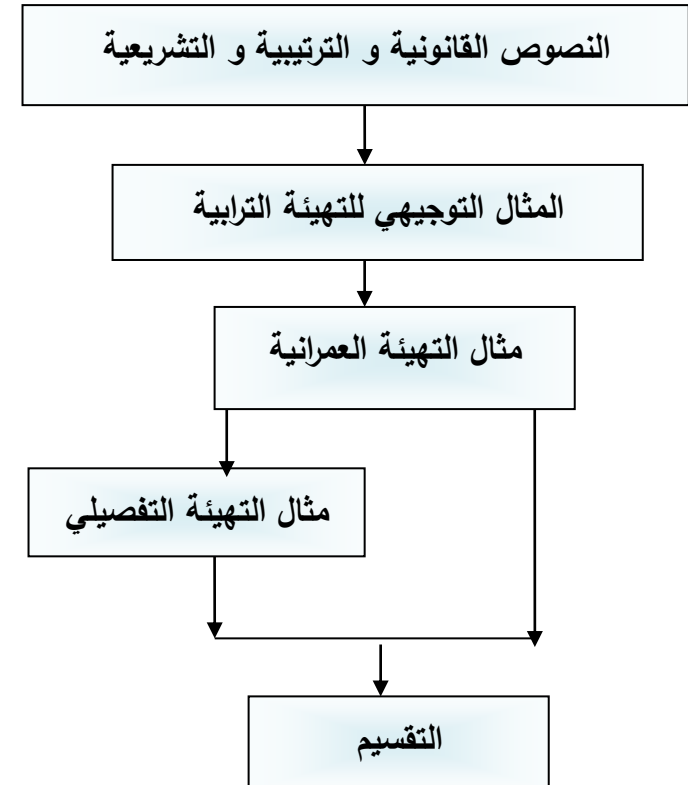
(6) المرجع الذي سبق ذكره ، ص 04.

مقارنة أدوات التهيئة المعتمدة في الجزائر و تونس

أدوات التهيئة العمرانية المعتمدة في الجزائر



أدوات التهيئة المعتمدة في تونس و تسلسلها



المصدر السابق، ص 26. من إنجاز الباحثة نوفمبر 2016.

الشكل رقم (03)

- على حساب الأراضي الفلاحية أو المناطق الطبيعية⁽¹⁾.

1-1-3- المشاورة:

كل المؤسسات و المنشآت العمومية المعنية و المصالح الإدارية الجهوية بإبداء رأيها كتابيا مع التعليل في مدة أقصاها شهر و هذا حسب الفصل 16 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

1-1-4- المصادقة:

و تكون بأمر و باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير، و يعلق مثال التهيئة المصادق عليه بمقر البلدية أو الولاية المعنية، مع إعلام الجمهور عن طريق وسائل الإعلام المسموعة و المكتوبة و هذا حسب الفصل 19 من نفس المجلة.

و الملاحظ بالمقابل في القانون التوجيهي للتهيئة و التعمير نفس الخطوات المتبعة، فالمشاورة تخص كل الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة و المكلفة على مستوى الولاية و الإعداد و الدراسة تكون من طرف مختصين أو خبراء تابعين للجماعات المحلية التابعين سواء للبلدية أو الولاية أو يمكنها أن تلجأ إلى مكاتب الدراسات الخاصة.

و فيما يخص محيط التدخل هو كذلك البلدية أو عدة بلديات متجاورة.

أما فيما يخص المصادقة فتكون عندنا حسب الحاجة و تبعا لأهمية البلدية، إما بقرار الوالي أو وزير الداخلية، أو بمرسوم تنفيذي من رئيس الحكومة.

أما الجديد و الذي يفتقر له المخطط التوجيهي هو إعلام الجمهور بصدور مثال التهيئة و يدخل هذا ضمن مبادئ الحكامة الرشيدة من حيث المشاورة مع مختلف الفاعلين بالمجال الحضري و هذا عن طريق الإشهار في وسائل الإعلام المسموعة و المكتوبة.

1-1-5- المحتوى:

يحتوي مثال التهيئة على مجموعة من الوثائق منها:

- ملف فني يتكون من خريطة أو عدة خرائط معدة بسلم 1/5000 و 1/1000، تقرير و ملحقات.

- ملف إداري.

و في الجزائر يحتوي مخطط التهيئة و التعمير على مجموعة من الوثائق البيانية بسلم رسم يختلف من 1/50000 إلى 1/20000 كما يتضمن قوانين مختلفة تعطي التوجهات الأساسية للأراضي و يحدد الارتفاعات و الأراضي الزراعية التي يجب حمايتها و الاحتياجات المستقبلية و غيرها.

(1) حسين عبد الله ، مرجع سبق ذكره ، ص04.

1-2- رقابة مثال التهيئة التفصيلي:

و يعرف من خلال الفصل 30 ثالثا من مجلة التهيئة الترابية و التعمير على أنه "يضبط مواقع المباني والمنشآت والتجهيزات الجماعية أو الخاصة و طبيعة المباني وغيرها ، كما يضبط بمقتضاه شبكة الطرقات و الشبكات المختلفة و الارتفاعات الواجب احترامها و ذلك قصد إنجاز برنامج تهيئة و تجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني في نطاق دائرة تدخل عقاري" و يظهر مخطط شغل الأرض في الجزائر المناطق التي يتدخل عليها و نوع العملية التي حددها في تلك المنطقة من تحسين حضري أو تهذيب أو تجديد .

1-2-1- المناطق التي يتدخل فيها المثال التفصيلي:

حسب الفصل 30 مكرر فإن المناطق التي يتدخل فيها مثال التهيئة التفصيلي هي:

- المناطق التي يتم فيها إنجاز برامج تهيئة و تجهيز أو تجديد أو تهذيب طبقا لمثال التهيئة العمرانية أو للمثال التوجيهي إن وجد.
- المناطق الشمولية بدوائر التدخل العقاري التي يتم تحديدها لفائدة الدولة و الجماعات المحلية أو الوكالة العقارية للسكن و السياحة و الصناعة.

1-2-2- إعداد مثال التهيئة التفصيلي:

يتولى المستفيد من دائرة التدخل العقاري إعداد ملف يشمل برنامج التهيئة و التجهيز أو التهذيب أو التجديد العمراني حسب الفصل 32 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

1-2-3- محتوى مثال التهيئة التفصيلي:

ينكون الملف من الوثائق التالية:

- تقرير في مثال التهيئة التفصيلي بوضوح فيه:
- تحليل الوضع القائم للموضع.
- برنامج التدخل.
- برنامج التجهيزات.
- المؤثرات المنتظرة من هذا المثال.
- خريطة أو عدة خرائط بسلم يتراوح بين 1/2000 و 1/500 تبرز:
- الموقع.
- الاستخدام الأمثل للأراضي.

- الشبكات الأساسية و الطرقات.
- المناطق الخضراء و المخصصة للمنشآت و التجهيزات العمومية.
- المناطق الخاضعة للارتفاقات.
- تراتيب عمرانية تضبط قواعد البناء المنطبقة على المناطق حسب الاستخدام الأمثل للأراضي.
- مخطط لإنجاز برنامج التدخل يضمن آماذ الإنجاز و التركيب المؤسساتي و المالي الضروري لإنجاز البرنامج.
- ملحقات تتضمن الوثائق التي استعملت في تصوير قائمة القوانين الخصوصية المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية و التلوث و المحيط و الغابات و المياه.
- و بالمقابل عندنا و في مخطط شغل الأراضي نجد تقريبا نفس الخطوات لكن منظمة تحت:
 - لائحة التنظيم.
 - الوثائق البيانية و أخيرا التقنيين حيث نجد في مخطط شغل الأرض تحديد مفصل لحقوق استخدام الأرض و الكمية الدنيا و القصوى من البناء، و نمط البناء المسموح له و مخططات بيان الموقع و الطبوغرافيا و الجيوتقنية، و الوضع القائم و مخطط التهيئة العامة.

1-2-4- المصادقة:

- يشير الفصل 30 رابعا من مجلة التهيئة الترابية و التعمير أن المثال التفصيلي للتهيئة يخضع لنفس الإجراءات المتخذة في مخطط التهيئة العمرانية و يصادق عليه من طرف الوزير المكلف بالتعمير أما في القانون الجزائري و من خلال مخطط شغل الأرض و الذي هو بمثابة مثال تفصيلي للتهيئة العمرانية نجد تقريبا نفس الإجراءات، لكن فيما يخص المصادقة فإنها تتم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مع الأخذ بعين الاعتبار رأي الوالي و هذا:
- في إطار توزيع الأدوار عملا بمبدأ اللامركزية.
 - تكريس فكرة العمل بالتعمير التشاوري من أجل الوصول إلى نتائج جيدة.
 - كون رئيس المجلس الشعبي البلدي له معرفة بالمنطقة التي سيتم التدخل عليها كما يسهل عليه التنقل إلى الميدان من أجل المراقبة.

1-3- التقسيم:

اعتبر كأداة تنفيذية لمثال التهيئة⁽¹⁾ و قد عرف على أنه "كل عملية تجزئة قطعة أرض إلى مقاسم يساوي عددها ثلاثة أو أكثر معدة بعد التهيئة لبناء محلات سكنية أو مهنية أو صناعية...".

1-3-1- المناطق التي يشملها التقسيم:

أعطى المشرع التونسي أهمية كبيرة للمناطق التي يشملها التقسيم، حيث أكد حسب الفصل 60 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير أن ليست كل المناطق يمكن قسمتها و تتميتها أو تحويلها. فيمكن التدخل بالتقسيم على:

- المناطق التي يشملها مثال تهيئة عمرانية.

- مثال تهيئة تفصيلي.

- المناطق التي تقضي إعداد مثال تهيئة عمرانية.

1-3-2- الوثائق المكونة للتقسيم:

يتكون ملف مشروع التقسيم وجوبا الوثائق التالية حسب الفصل الأول من التقسيمات بمجلة التهيئة الترابية و التعمير:

- طلب يستلم من طرف الإدارة ممضية من طرف المالك أو المالكين أو وكلائهم.

- مذكرة تقديم لعملية التقييم تبين خاصة:

*التدابير الترتيبية المنصوص عليها بمثال التهيئة العمرانية.

* الخاصيات الطبيعية لقطعة الأرض، الانحدار، التعرض للعوامل الطبيعية...إلخ.

* المنهج العمراني المتبع في عملية التقسيم و خاصة انسجامها مع المحيط المجاور.

- وثيقة تملك (رسم عقاري، عقد ملكية، ...).

- مثال موقعي للأرض المراد تقسيمها.

- مثال الرسم العقاري.

- مثال يبين مختلف الارتفاعات عن سطح الأرض بمقياس 1/1000.

- مثال تقسيمي بمقياس 1/1000.

- رسم يبين التركيبة العامة للمشروع.

(1) حسين عبد الله، مرجع سبق ذكره ، ص33.

- كراس شروط التقسيم.
- رزنامة تقديرية في إنجاز و إتمام الأشغال.
- شهادة من كل مصلحة مختصة تثبت أن الأرض المقسمة يمكن أن تزود بالماء و الكهرباء وقابلة للربط بشبكة المواصلات.
- شروط و كيفية إنجاز الأشغال في صورة القيام بها على مراحل.
- مذكرة أو دراسة تتعلق بمؤثرات مشروع التقسيم على المحيط.
- قرار تصفيف إذا كان العقار المقسم محاذاً للطرق العمومية أو الملك البحري.

1-3-3- إيداع الملف:

يودع الملف بمقر البلدية المعنية أو المعتمدية مع تسليم وصل لطالب التقسيم و هذا حسب الفصل 3 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير .

1-3-4- الدراسة و هذا حسب الفصول 4-5-6: يدرس ملف التقسيم من طرف:

- المصلحة الفنية للبلدية.

- مصلحة التهيئة العمرانية.

و يصادق على طلب التقسيم بمقتضى قرار يبلغه الوالي أو رئيس البلدية في ظرف شهر ابتداء من تاريخ اجتماع اللجنة.

إن التقسيم في القانون التونسي يقابله عندنا رخصة التجزئة و التي تعتبر أداة من أدوات المراقبة عن بعد من طرف الإدارة المختصة بالتعمير، كما أن الوثائق المكونة للتقسيم هي تقريبا نفسها المكونة لملف رخصة التجزئة، و إيداع الملف يكون إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي تم فيها المشروع حسب المادة 10 من قانون 19/15 و يكون إصدارها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة مخطط شغل الأرض المصادق عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو يتم إصداره على مستوى الشباك الوحيد للولاية، إذا كان تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران أو في حالة عدم وجود مخطط شغل الأرض وهذا في غضون شهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف في البلدية و هذا حسب المادة 15 من نفس المرسوم.

1-4- التجزئة:

و يقابلها عندنا شهادة التقسيم و التي تعد بنفس الطريقة المذكورة سابقا للتقسيم حسب الفصل 07 في التجزئة من مجلة التهيئة الترابية والتعمير .

1-5- رخصة البناء:

تعتبر رخصة البناء في القانون التونسي من أهم أدوات التعمير، كما تعد الوسيلة القانونية التي تعتمد عليها السلطة العمومية لفرض مراقبتها على عمليات البناء من خلال مطابقة البناء لقواعد التعمير و هذا من اجل تنظيم المجال الحضري و التحكم في تسييره. و إن أبدى القانون التونسي أهمية بالغة لرخصة البناء فإن الجزائر كذلك تعتبرها من تقنيات المراقبة المعتمدة من طرف السلطات عند استخدام المجال.

1-5-1- الصبغة القانونية لرخصة البناء في تونس:

حيث يعتبرها القانون التونسي:⁽¹⁾

- إلزامية داخل البلديات.
 - غير إلزامية خارج هذه المناطق في حالتين:
 - بالنسبة للمناطق المجاورة للبلديات على مسافة خمس كيلومترات من حدود المنطقة البلدية.
 - بالنسبة للمجموعات السكنية التي يساوي أو يتجاوز عدد سكانها 500 ساكن.
- أما في الجزائر فإن رخصة البناء هي إلزامية بالنسبة لكل المناطق و تأكدها المادة 42 من قانون 19/15 حيث يبدأ بكلمة "يجب".

1-5-2- رخصة البناء شرط أساسي لعملية البناء:

حيث اعتبرت ضرورة الحصول على رخصة البناء شرط أساسي و هذا في ثلاث حالات:

- من يريد البناء.
 - إجراء أشغال ترميم لتدعيم بناية موجودة .
 - عند إدخال تغييرات عليها و هذا حسب الفصل 68 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.
- أما في الجزائر فتشترط رخصة البناء من أجل:
- تشييد بناية جديدة مهما كان استعمالها.
 - عمليات التمديد في البناء.

(1) عادل بوقرة، رخصة البناء من خلال التشريع وفقه القضاء التونسي، الطبعة الثانية الثلاثي الرابع لسنة 2015، المغاربية لطباعة و إشهار الكتاب، المنطقة الصناعية الشرقية. أريانة تونس ، الثلاثي الرابع لسنة 2015، ص 13.

- التغيير فيما يخص الواجهات و غيرها من أشغال البناء، فرخصة البناء هي شرط أساسي للقيام بالبناء في الجزائر، حيث اعتبرت قرار إداري يعتمد عليه للمراقبة قبل و أثناء و بعد الانتهاء من عملية البناء.

1-5-3- أشغال البناء المستثناة من الترخيص:

إن المباني العسكرية ذات الصبغة السرية لا تخضع لترخيص حسب الفصل 70 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير 2012.

كذلك يستثنى من الترخيص كل المنشآت الضرورية لسلامة الملاحة البحرية و الجوية أو للدفاع الوطني و للأمن العمومي، حسب الفصل 25 ثالثا من نفس المجلة، و في قانون 29/90 و المتعلق بالتهيئة و التعمير و حسب المادة 53 منه كذلك استثنيت المباني التي تحمي بسرية الدفاع الوطني.

1-5-4- الأشغال التي لا تستلزم رخصة البناء: و هي:

- الأشغال المتعلقة بإدخال تغييرات على بناية مقامة أي جميع عمليات التهيئة الداخلية للمنازل من تبليط و توسيع فتحات و وضع نوافذ حديدية و غيرها.

- الأشغال الرامية إلى إدخال إصلاحات على بناية مقامة كإصلاح انحدار السطوح و إعادة بناء الأرضيات و تلييس الجدران و الطلاء...إلخ.

كما تستثنى هذه الأشغال في المباني المقامة في المواقع الثقافية و المجموعات التاريخية و التقليدية.⁽¹⁾

كما تستثنى هذه الأشغال من الحصول على الرخصة في القانون الجزائري، لكن لم يتم الإشارة إليها ضمن نصوص قانون التعمير أو مرسوم تنفيذي أو أمر أو منشور.

لكن في تونس قد تم التأكيد عليها بقرار وزير التجهيز و الإسكان المؤرخ في 10 أوت 1995 و المتعلق بضبط الحالات الاستثنائية التي لا تقتضي اللجوء إلى مهندس معماري لإعداد رسوم مشاريع البناء⁽²⁾.

1-5-5- كيفية الحصول على رخصة البناء في تونس:

هناك صرامة تقيد عملية الحصول على رخصة البناء وهذا نظرا لأهميتها في توسع المجال وتنظيمه و يمر الحصول على رخصة البناء بمجموعة من المراحل هي كالتالي:

(1) عادل بوقرة، مصدر سبق ذكره ، ص 34-35.

تم الاطلاع على الموقع يوم 07 نوفمبر 2016 على الساعة 1 سا و 30 دقيقة، دليل رخصة البناء - commune-tunis.gov.tn⁽²⁾

أ- طلب رخصة البناء:

يكون من طرف كل من يريد البناء أو إجراء أشغال أو إدخال تغييرات على البناية، فهل صاحب البناية يكون مالك أو موكل له أو مستأجر، كما نصت عليه المادة 34 من المرسوم التنفيذي 307/09 في القانون الجزائري و الذي كان واضحا في صفة الطالب عكس القانون التونسي والذي تركها مبهمة حتى دعت بقرار صادر عن وزير التجهيز و الإسكان التونسي و الصادر في 17 أفريل 2007 والمتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء، و أجل صلاحيتها و التمديد فيها، على أن يحتوي ملف رخصة البناء على شهادة ملكية أو حكم استحقاق أو أي وثيقة أخرى تثبت تملك صاحب الطلب لقطعة الأرض⁽¹⁾.

ب- مضمون ملف الطلب و مكوناته:⁽²⁾

يحتوي ملف الرخصة على مجموعة من الوثائق نظرا لما يترتب عنها من القيام بأعمال البناء و التي قد تمس بالآخرين إذا ما خالف هذا البناء ما جاءت به الرخصة، و لا بد من توفر مجموعة من الوثائق أهمها:

- مطلب على ورق عادي ممضي من طرف صاحب الرخصة.
- شهادة ملكية أصلية أو أي وثيقة أخرى تثبت تملك قطعة الأرض.
- وصل إيداع التصريح بالضريبة على الدخل أو الضريبة على الشركات.
- بطاقة إرشادات فنسية فنية تسلم من قبل الإدارة ممضاة من طرف المهندس المعماري باستثناء الحالات التي لا تقتضي اللجوء إلى مهندس معماري.
- مشروع بناء في خمسة نظائر يتضمن وثائق إدارية و بيانات.
- دراسة تتعلق بمؤثرات قرار المشروع على المحيط بالنسبة لمشاريع التهيئة و التجهيز و قد أشير إليها كذلك في القانون الجزائري من خلال نوع المادة السائلة و الصلبة و الغازية.
- قرار تصنيف إذا كانت القطعة المزمع إقامة البناء عليها محاذية للملك العمومي البحري و الطرقات، أما في الجزائر فرخصة البناء لا يحتوي ملفها على مثل هذه القرارات و هذا لأن قانون التعمير هو موحد بالنسبة لكامل التراب الجزائري.

مرجع سبق ذكره ، دليل رخصة البناء-commune-tunis.gov.tn⁽¹⁾

⁽²⁾ الفصل الأول في الوثائق المكونة لملف رخصة البناء، مجلة التهيئة الترابية والتعمير 2012، مرجع سبق ذكره .

- وصل خلاص الأداءات المتعلقة بالأرض موضوع طلب رخصة البناء.
- مثال هيكل المبنى معد من طرف مكتب دراسات إذا كان معد لاستقبال الجمهور أو يحتوي على ثلاثة طوابق أو أكثر، و هي كذلك تدخل ضمن الملف التقني الخاص برخصة البناء في الجزائر.
- ملف سلامة مصادق عليه من طرف مصالح الحماية المدنية، و يدخل وصف مختصر لأجهزة التموين للكهرباء و الغاز و هذا فيما يخص الملف المودع في الجزائر لكنه غير ممضي من طرف مصالح الحماية المدنية.
- و هناك وثائق أخرى تدمج في ملف الرخصة إذا ما تعلق الأمر بأشغال إعادة تهيئة و تخصيص لعقار محمي أو مرتب أو متواجد داخل مجموعة تاريخية أو تقليدية أو موقع ثقافي و هذا حسب مجلة التراث الأثري و التاريخي و الفنون التقليدية.
- فملف رخصة البناء في القانون التونسي يشبه إلى حد كبير ملف الرخصة الجزائري، لكن ما هو ملاحظ من خلال ملف رخصة البناء فإن هناك حالات استثنيت من اللجوء إلى المهندس المعماري حيث استثنائها قرار وزير التجهيز المؤرخ في 10 أوت 1995 و المذكور سابقا و تمثلت في 4 حالات هي:
 - بناء فردي لا تتجاوز مساحته 80 م².
 - توسيع مسكن قائم لم تتجاوز المساحة المغطاة له بعد التوسع 100 م².
 - بناء مستودعات و مغاسل داخل المنازل و إقامة السياج ففي الحالتين الأولى و الثانية يمنع منعاً باتاً التوسع أو حتى البناء مهما كانت مساحته بدون رخصة في مناطق الملك البحري و المناطق الأثرية و التقليدية و التاريخية.

ج- إيداع الملف⁽¹⁾:

يتم إيداع الملف حسب الحالة إما بالبلدية أو بمقر الولاية، و في الجزائر ترسل طلبات رخص البناء في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان تواجد قطعة الأرض مع تسليم وصل.

د- دراسة ملف طلب رخصة البناء:⁽²⁾

تتم هذه الدراسة كما يوضحها الشكل رقم (04).

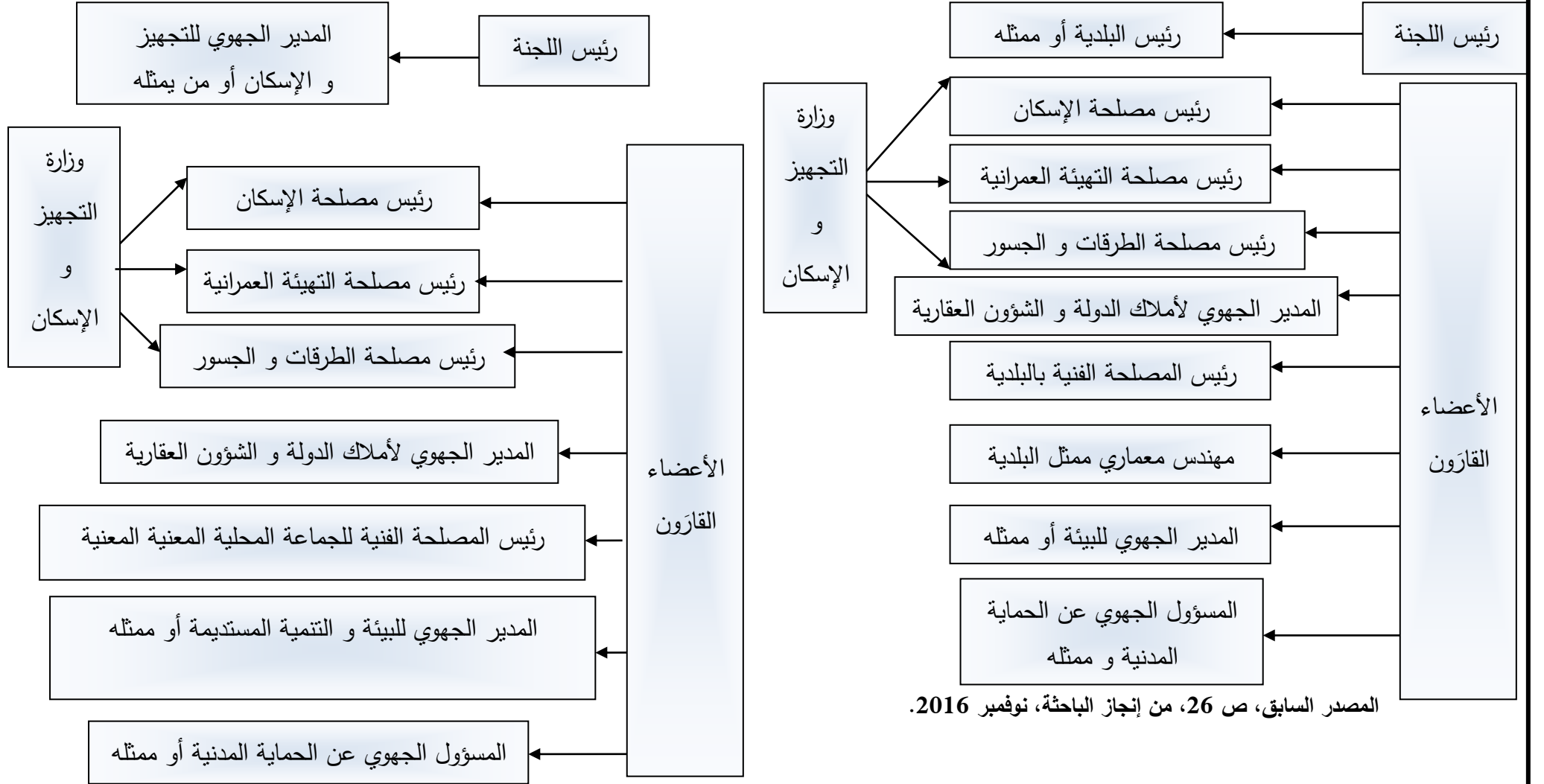
(1) عادل بوقرة: مصدر سبق ذكره ، ص 48.

(2) www.cfad.tn/ar/pdf/urbanisme.pdf

اللجان الفنية الجهوية لرخص البناء

اللجان الفنية البلدية والجهوية لرخص البناء

اللجان الفنية البلدية لرخص البناء



المصدر السابق، ص 26، من إنجاز الباحثة، نوفمبر 2016.

شكل رقم (04)

- اللجنة الجهوية للترخيص في البناء بالنسبة للمناطق الريفية و البلديات التي ليست لها لجان بلدية للترخيص في البناء.
 - اللجنة البلدية للترخيص في البناء بالنسبة للبلديات التي لها لجان للترخيص.
 - أما في الجزائر و مع صدور المرسوم التنفيذي 19/15 فإن:
 - إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية.
 - أما باقي الحالات فيتم دراستها في الشباك الوحيد للولاية.
- هـ - مدة صلاحية الرخصة:⁽¹⁾

حددت لرخصة البناء في تونس مدة زمنية قدرت بثلاث سنوات ، أما عندنا في الجزائر فحددت صلاحيتها بسنة واحدة و هذا في قانون 08/15، و تعتبر لاغية إذا لم يتم البناء في خلال سنة و شهر من صدورها و هذا لتشديد المراقبة على مختلف مشاريع البناء.

و- السلطة المختصة في اتخاذ قرارات رخصة البناء:⁽²⁾

يتخذ قرار رخصة البناء حسب الاختصاص و الحالة إما : رئيس البلدية، الوالي، وزير التجهيز و الإسكان أو الفلاحة في حالات استثنائية، أما عندنا في الجزائر أوكلت المهمة إلى الشباك الوحيد للبلدية و الولاية.

و في تونس و عند تسليم رخصة البناء لأصحابها، لا بد من دفع ضريبة مالية تسمى بـ "المعلوم" و تكون حسب المساحة المغطاة بالمتر مربع، تدفع لصالح الجماعات المحلية و هذا حسب الأمر 1428 لسنة 1998 المؤرخ في 13 جويلية 1998 و المتمم بالأمر 3326 المؤرخ في 2 أوت 2013 و ذلك حسب الجدول التالي رقم (01):⁽³⁾

و حسب نفس المصدر فإن عزوف العديد من المواطنين من ذوي الدخل المحدود من تقديم ملفات رخص البناء و بالتالي شروعهم في البناء بدون رخصة و هذا ساهم في انتشار البناء الفوضوي

(1) عادل بوقرة، مصدر سبق ذكره ، ص 50 و 69.

(2) المصدر الذي سبق ذكره ، ص 66.

(3) المصدر الذي سبق ذكره ، ص 66.

جدول رقم (01) الضرائب المفروضة عند تسليم رخصة البناء

المساحة المغطاة حسب (المتر المربع) الموجود بين	المعلوم القار (بالدينار)	المعلوم الإضافي (بالدينار)
1 و 100م ²	15د	0.100 د
1 و 200م ²	60 د	0.300 د
1 و 300م ²	120 د	0.400 د
1 و 400م ²	300 د	0.600 د
فوق 400م ²	750 د	1.500 د

و الملاحظ أن القانون الجزائري لا ينص على مثل هذه الإجراءات التي من شأنها أن تمول قطاع التعمير وتكون محفزا للنهوض بالقطاع و خاصة عن طريق الاهتمام أكثر المتدخلين في الميدان ورغم عدم وجود أي ضرائب أو غرامات مالية عندنا إلا أن ظاهرة البناء بدون رخصة هي السمة السائدة بمدننا، فماذا لو فرضت مثل هذه الضرائب والغرامات فما هو مصير التعمير ببلادنا يا ترى؟

1-6-6- شهادة الهدم:

حيث تخضع كل عملية هدم إلى ترخيص مسبق، و تسمى في الجزائر برخصة الهدم و تمنح لكل عمليات الهدم الكلي و الجزئي لل بنايات و تحضر على مستوى الشباك الوحيد للبلدية.

1-6-1- ملف الطلب:

يتكون الطلب و الذي يرسل إلى وزارة التجهيز و الإسكان و التهيئة الترابية من الوثائق التالية:

- طلب هدم.
- نسخة من عقد الملكية.
- نسخة من عقد الكراء.
- مثال مهندس للعقار محل الهدم.
- مثال مشروع البناء المزمع إقامته.

و في القانون الجزائري المهم في ملف الهدم تم إدراج الحفاظ على البيئة الحضرية و السكان على حد سواء بفرضه لمحاضر خبرة مؤشرة من طرف مهندس مدني، كذلك الطريقة التي سيتم بها عملية الهدم و مخطط مراحل الهدم.

2- علو المباني في قانون التعمير التونسي:

حدد الفصل 08 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير والخاص بشروط إشغال الأرض، أن الارتفاع الأقصى للمباني حدد بطابق أرضي زائد ثلاثة طوابق على أن لا يتجاوز ارتفاعها خمسة عشر مترا، أما في الجزائر فحدد أقصى ارتفاع بـ 11.50م أي طابق أرضي و طابقين آخرين

3- علو السياج:

حدد علو السياج بالنسبة للمباني التي تكون خاضعة لتراجع بالنسبة للطريق العمومية فقط و هذا بمترين.

4- نسب شغل الأرض:

حسب الفصل 16 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير تحدد نسبة شغل الأرض القصوى بما في ذلك التوابع حسب نوعية المباني كما يلي:

- ثلث مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني المنفردة.
- نصف مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني المزدوجة.
- ثلثا مساحة القطعة بالنسبة للمباني المتلاصقة.

ثانيا- المتدخلون في ميدان التعمير و البناء بتونس:

I- السلطة الإدارية:

تتم عملية مراقبة البناء في تونس في ثلاث مستويات:

- 1- قبل البدء في البناء أي بمجرد منح رخصة البناء، و هو نفس الإجراء المتبع في الجزائر عن طريق المراقبة عن بعد لمختلف الرخص و خاصة رخصة البناء.
- 2- عند القيام بعملية البناء و تتم عن طريق دورات عادية للمكلفين بالمراقبة أو بتلقي شكوى من أحد الجيران، و في الجزائر كذلك تكون المراقبة فجائية أثناء عملية البناء من طرف الأعوان المكلفين بالمراقبة أو بشكوى من طرف أحد الجيران.
- 3- بعد الانتهاء من عملية البناء وهذا من أجل معاينة البناء و مدى مطابقته للرخصة الممنوحة والمتمثلة في رخصة الأشغال، أما في الجزائر فتسمى بشهادة المطابقة، و تتم مراقبة السلطة الإدارية:

II- على المستوى الوطني:

من أجل التطبيق الجيد لقوانين التعمير بتونس يتم تدخل الدولة عن طريق هياكلها الإدارية المركزية والجهوية و المتمثلة في:

1- الوزارة المكلفة بالتعمير:

تعتبر الهيكل الفاعل و الرئيسي في الميدان (1)، و تتدخل بواسطة مصالحها المتمثلين في أعوان السلك الفني المحلفون و المكلفون بالمراقبة (2) ، حيث يقوم هؤلاء بمعاينة المخالفات لأحكام مجلة التهيئة الترابية و التعمير، و مجلة حماية التراث الأثري و التاريخي و الفنون التقليدية و كذلك المخالفات المتعلقة بالشريط الساحلي.

2- الوزارات الأخرى:

إن مجموعة من الوزارات الأخرى تدخل في المراقبة في الميدان منها:

- وزارة الفلاحة، وزارة الموارد المائية، وزارة البيئة و التنمية المستدامة ووزارة الثقافة.

و هذا عن طريق الأعوان التابعين لها، فلهذه الوزارات نفس صلاحيات وزارة التعمير بتتبع المخالفات و يكون تدخل هذه الوزارات حسب تخصصها و هذا عن طريق مهندسو وزارة الفلاحة و المؤهلون لذلك.

- الأعوان المحلفون و المؤهلون لذلك و التابعون للوزارة المكلفة بالتراث و آخرون تابعون لوزارة البيئة و التهيئة الترابية.

- الخبراء و المراقبون التابعون للوكالة الوطنية لحماية البيئة المحلفون.

و هذا حسب الفصل 88 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير لسنة 2012.

3- الإدارات التابعة للوزارات:

نظرا لأهمية الشريط الساحلي في الاقتصاد التونسي، فإن المشرع قد شدد على المخالفات المتعلقة

به و هذا بوجود الوكالة الوطنية لحماية الشريط الساحلي مهمتها المحافظة عليه بالإضافة

إلى الوكالة الوطنية لحماية المحيط(3).

و الملاحظ هنا تعدد الوزارات المتدخلة في المراقبة في الميدان أعوانها، أي أن كل جهة تشدد

الحراسة على المجال بضبط المخالفات في نطاق تخصصها و هذا يسمح بالسيطرة الجيدة على

(1) الأستاذة، مريم عبيدي ، خصوصية أليات تتبع المخالفات في مادة التعمير، محاضرة ختم تمرين، الهيئة الوطنية للمحامين بتونس، الفرع

الجهوي تونس، السنة القضائية 2013-2014 ص 09.

(2) تم زيارة الموقع 01 نوفمبر 2016 على الساعة 10 ليلا www.cfad.tn/ar/pdf/urbanisme.pdf

(3) المرجع الذي سبق ذكره ، ص 10.

المجال، فإذا كان أعوان وزارة التعمير قد أفلتت منهم في وقت ما مخالفة معينة فأجدى الوزارات أكيد تكون لها بالمرصاد و هذا شيء على المجال بضبط المخالفات في نطاق تخصصها و هذا يسمح بالسيطرة الجيدة على المجال، فإذا كان أعوان وزارة التعمير قد أفلتت منهم في وقت ما مخالفة معينة فأجدى الوزارات أكيد تكون لها بالمرصاد و هذا شيء إيجابي جدا.

III- على المستوى المحلي⁽¹⁾

- 1- البلدية: و يتمثل دورها في إعداد وثائق التعمير و النظر في ملف رخصة البناء وتنفيذ مثال التهيئة بالمتابعة و التنسيق.
- 2- رئيس البلدية: يعاين المخالفات، كما يعد ممثلا للبلدية في المحاكم.
- 3- الوالي: يعاين المخالفات فيما يخص ميدان البناء أو يعتمد على أعوانه المحلفين. أما في الجزائر فإن الوالي لا يعاين مخالفات البناء.

IV- الأعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات:

يتعدد المتدخلون في المراقبة في الميدان بتعدد الوزارات و اختصاصاتها، حيث يقوم هؤلاء بالمراقبة حسب الوزارة التي ينتمون إليها، و يمكن تصنيفهم حسب المخالفات كما يلي:

1- المخالفات لأحكام مجلة التهيئة الترابية و التعمير:

لقد أشار الفصل 88 من هذه المجلة إلى مجموعة كبيرة من الأعوان حيث:

- كلف أعوان الضابطة العدلية بالبحث عن المخالفات لأحكام هذه المجلة و معاينتها و تحرير محاضر فيها تحال إلى الوالي أو رئيس البلدية أو الوزارة المعنية أو وكيل الجمهورية التابع له.
- الأعوان المكلفون بمراقبة الترابية البلدية (شرطة البلدية حاليا).
- أعوان السلك الفني المحلفون و المكلفون بالمراقبة بالوزارة المكلفة بالتعمير.
- مهندسو وزارة الفلاحة المحلفون و المؤهلون لذلك.
- الأعوان المحلفون و المؤهلون لذلك التابعون للوزارة المكلفة بالتراث.
- الأعوان المحلفون و المؤهلون التابعون لوزارة البيئة و التهيئة الترابية.
- الخبراء المراقبون التابعون للوكالة الوطنية لحماية البيئة المحلفون و المؤهلون لذلك.

(1) الأستاذة، مريم عبيدي، مرجع سبق ذكره، ص10

2- المخالفات المتعلقة بالشريط الساحلي:⁽¹⁾

بالإضافة إلى ضباط العدلية، و أعوان الإدارة المؤهلين بقوانين خاصة، تقع معاينة المخالفات المتعلقة بالشريط الساحلي و بالملك العمومي البحري بواسطة محاضر يحررها أعوان و خبراء محلفون و مؤهلون لهذا الغرض من طرف الوزارة المكلفة بالبيئة، و يمارسون وظائف الضابطة العدلية وفقا لأحكام مجلة الإجراءات الجزائية.

3- مخالفة التراث الأثري و التاريخي و الفنون التقليدية و حماية التراث:

حسب الفصل 86 من مجلة حماية التراث الأثري و التاريخي و الفنون التقليدية يكون المكلفون بالرقابة من بين الأعوان السابق الذكر فيما يخص المخالفات لأحكام مجلة التهيئة يوجد من بين هؤلاء الأعوان المؤهلون المحلفون من طرف الوزير المكلف بالثقافة من بين أعوان التفقد المختصين في التراث و التابعين للإدارة المكلفة بالتراث.

و ما هو ملاحظ بالنسبة لهؤلاء الأعوان هو تعددهم لكن في تخصصات مختلفة تساهم في السيطرة على المجال الحضري و بقوة و عدم ترك المجال للمخالفين بارتكاب تجاوزات عبر مختلف المواقع على عكس ما هو موجود في الجزائر حيث تعدد الأعوان و عدم وجود تناسق بينهم أدى إلى عدم السيطرة على المجال الحضري و بذلك انتشار واسع للمخالفات.

V- أنواع المخالفات بالمجال التونسي:

صنفت المخالفات من خلال منشور وزير التجهيز والإسكان عدد 10 بتاريخ 25 أوت 1994⁽²⁾

كما يلي:

1- مخالفات تتعلق برخصة البناء و تمثلت في:

- بناء بدون رخصة.
- اختلاف ما بين رخصة البناء والانجاز.
- مواصلة البناء رغم قرار التوقف عن الأشغال.
- إقامة بناء على تقسيم غير مصادق عليه.

(1) قانون عدد 72 لسنة 1995 و المتعلق بإحداث وكالة حماية و تهيئة الشريط الساحلي، المؤرخ في 24 جويلية 1995.
(2) زيارة الموقع 01 نوفمبر 2016 على الساعة 00 ليلا. www.mehat.govitn/index.php?id=157

2- مخالفات تتعلق بالتهيئة العمرانية:

- مباني مؤقتة أو خيمات.

- تغيير صيغة محل و ممارسة نشاط غير مرخص به

3- مخالفات تتعلق بالاستيلاء على الأملاك العمومية:

و تمثلت في الاستيلاء على الأملاك العمومية و تخريبها و عدم احترام حقوق الارتفاقات من أجل المصلحة العامة.

4- مخالفات تتعلق بالملك العمومي البحري: عن طريق

- رمي مختلف الأشياء بالملك العمومي البحري.

- الرعي بالمواشي و الدواب.

- الامتناع عن إصلاح المباني المجاورة له و المتداعية للسقوط و كذلك الامتناع عن هدمها و إخراج مواد البناء.

و الملاحظ أن المشرع التونسي قد أكد كثيرا على الملك العمومي البحري و الأملاك العمومية الأخرى كون تونس بلد سياحي بالدرجة الأولى فالصورة الجمالية لشوارعه و ساحله تعتبر ذات أهمية قصوى. أما بالنسبة للجزائر فالبناء برخصة و بدون رخصة كانت لها الأهمية الكبرى في قانون التعمير بالإضافة إلى وجود قوانين موحدة للمناطق الساحلية و الداخلية و هذا ما زاد من تأزم الوضع فيما يخص المخالفات العمرانية بالمجال الجزائري.

VI - آليات الرقابة الميدانية

1- إن آليات الرقابة المتبعة في تونس و حسب قوانين التعمير هي نفسها المتبعة في الجزائر، حيث

يضطر العون إلى تحرير محاضر توجه إلى المحكمة أو تتخذ بشأنها قرار الهدم بدون إحالتها على العدالة و هذا فيما يخص البناء الفوضوي.

- فالعون المكلف بالمراقبة في تونس يقوم بدوريات عادية يطلب من خلالها رخصة البناء

و يتحرى صحة المعلومات و ما مدى مطابقة الأشغال للرخصة المقدمة، و يلاحظ لوحة الورشة

المعلقة و المعلومات المكتوبة عليها من عدد الرخصة و تاريخ تسليمها مع التتبع على

الجماعة المحلية التي سلمتها له⁽¹⁾، و في الجزائر لوحة الورشة هي عبارة على نموذج موحد عبر كامل الوطن نص عليها المرسوم التنفيذي 19/15 و بها معلومات دقيقة أنظر الوثيقة رقم (01) بالملحق .

و ما هو ملفت للانتباه أن العون التونسي لا يحق له زيارة المباني خلال فترة البناء و هذا الحق هو مخول قانونيا لأعوان الضابطة العدلية و الذي يعتبر تدخلهم شبه منعدم في ميدان التعمير لوجود جرائم أخرى، كما أنهم غير مؤهلين ميدانيا من خلال تكوينهم والمعرفة الكافية لمعاينة المخالفات العمرانية⁽²⁾، فلا يحق للعون المكلف بالمراقبة الدخول لغير الأماكن العمومية⁽³⁾ . و هذا عكس ما يوجد في الجزائر فالعون عندنا له صلاحيات بالدخول إلى المباني قبل و بعد الانتهاء من بنائها و استجواب المواطنين و طلب الوثائق.

2- تحرير محاضر عند معاينة المخالفة:

يحرر العون وجوبا عند تقصيه للمخالفة بناء محضر يوجه حسب الفصل 88 مجلة التهيئة الترابية والتعمير إلى الوالي أو رئيس البلدية أو الوزارة التي يهتما الأمر، و على وكيل الجمهورية قصد التثبت من مدى مطابقتها للأمتلة الملحقة برخصة البناء.

VII - العقوبات المترتبة عن معاينة المخالفة

1- التدابير المتخذة تجاه عدم مطابقة الرخصة:

حسب نص الفصل 80 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير فإنه يتعين على كل من رئيس البلدية و الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه باتخاذ قرارات فورية تتمثل في:

- إيقاف الأشغال التي تنجز بدون احترام مقتضيات رخصة البناء.
- حجز مواد البناء و معدات التحضير.
- وضع الأختام عند الاقتضاء، و هذه العملية تعتبر تجميدا لعملية البناء، و مواصلتها تقتضي إزالة الأختام أو كسرها حيث يعاقب عليها القانون الجنائي التونسي⁽⁴⁾، و يبلغ المخالف بواسطة عدل منفذ حسب الفصل 81 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، و يمكن للمخالف تقديم

(1) الفصل 72 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير 2012، مرجع سبق ذكره .

(2) بوقرة عادل، مصدر سبق ذكره ، ص 79.

(3) الأستاذة مريم عبيدي، مرجع سبق ذكره ص 13.

(4) المصدر الذي سبق ذكره ص 83.

التماس إلى السلطة الإدارية التي يمكن لها الإذن بعد استشارة اللجنة الفنية لرخص البناء
المعينة بـ:

- تسوية الوضعية.
- أو هدم ما قد تم بنائه و هو غير مطابق و هذا في أجل أسبوع و إن لم يتم ذلك تتدخل البلدية أو الولاية أو الوزارة المكلفة بالتعمير بعملية الهدم على نفقته الخاصة في أجل شهرين.

2- التدابير المتخذة في حالة البناء بدون رخصة:

و هي الحالات التي فيها الهدم مباشرة، و هي المباني التي أقيمت فوق أراضي ذات تقسيم غير قانوني أو حالات الاستيلاء على الأملاك العمومية مثل الطرق و المساحات العمومية أو المساحات الخضراء، و يعاقب المخالف بغرامات مالية تتراوح بين ألف دينار تونسي و 10000 دينار تونسي زائد الهدم⁽¹⁾.

إن هذه التدابير المتخذة في تونس الشقيقة ما هو إلا دليل على التحكم الجيد في المجال الحضري ومسايرة كل التطورات الناجمة عن الكثافات السكانية (سواء كانت هجرة أو زيادات طبيعية) ، و الجزائر اليوم تسعى بدورها إلى تطبيق مثل هذه الإجراءات و خاصة بظهور قانون 08/15 والذي أعطى للجهات المعنية قوة القانون من أجل هدم كل ما هو مبني بدون رخصة.

كما أن تلك التدابير المتخذة تجاه عدم مطابقة رخصة البناء هي تدابير ممتازة و لا بد من تطبيقها في الجزائر و هذا للقضاء على أنواع المخالفات الموجودة بالمجال الحضري و التي تصدر عن عدم احترام لما جاء في رخصة البناء و اللامبالاة لما جاء به قوانين التعمير، ففي الجزائر يطبق الإجراء الأول و الثاني (التدابير المتخذة تجاه عدم مطابقة الرخصة) و هذا فيما يخص البناء بدون رخصة أما البناء غير المطابق لرخصة البناء فيتعرض صاحبه إلى غرامات مالية زهيدة، كما أن قانون 08/15 و الذي أشرت إليه في الفصول السابقة قد سمح بتسوية كل المخالفات الموجودة بالميدان واستثنى منها القليل و هذا بدون حتى غرامات ولا أي شيء آخر.

3- إحالة المخالف على العدالة:

تحال المحاضر المحررة من طرف الأعوان على وكيل الجمهورية، و تعتبر تلك المحاضر بمثابة نقطة

(1) الفصل 84 من التهيئة الترابية و التعمير، مرجع سبق ذكره.

انطلاقاً للتتبع الجزائي لدى المحاكم بتتبعها للمخالفين⁽¹⁾.

و في القانون الجزائري تحال كذلك محاضر ثبوت المخالفات إلى المحاكم من أجل البدء في إجراءات قضائية لمتابعة المخالفين.

VIII- المراقبة اللاحقة لعملية البناء

1- معاينة انتهاء الأشغال:

تعتبر رخصة الأشغال في القانون التونسي هي مراقبة إدارية لاحقة لعملية البناء، و هي بمثابة شهادة المطابقة في قانون التعمير الجزائري، حيث تقوم السلطات المعنية بمعاينة نهاية الأشغال و إثبات مدى مطابقتها لرخصة البناء نهاية الأشغال و إثبات مدى مطابقتها لرخصة البناء المسلمة من علو البناية وحقوق البناء و غيرها.

و حسب الفصل 73 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير فإن هذه العملية تتم بطلب من المعني أو بمبادرة من البلدية أو الولاية أو مصالح الوزارة المكلفة بالتعمير (وعندنا في الجزائر بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي).

و هذا نظراً لأن طلب إجراء المعاينة من قبل صاحب البناية هو إجراء نادر الحصول باعتباره يتعارض مع مصلحته حيث يلزمه بدفع الأداءات البلدية حول العقارات المبنية⁽²⁾، و يكون نتيجة لهذا الإجراء منح محضر المعاينة لصاحبه في ظرف شهرين سواء كان البناء مطابقاً أو غير ذلك.

2- رخصة الأشغال:

يتم الحصول على رخصة الأشغال بعد معاينة السلطات و تتسلم محضر معاينة تطابق الأشغال لصاحبه وهذا حسب الفصل 74 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، وهذا في حالة مطابقة البناء للرخصة.

أما في الحالة المعاكسة فإن صاحب البناية مطالب بتقديم التماس إلى الجهات الوصية قصد

التسوية و هذا حسب الفصل 74 الفقرة الثانية، حيث هذا المواطن لم يحترم مقتضيات الرخصة لكنه في المقابل احترام الترتيب العمرانية الجاري العمل بها و بذلك مراجعة ما قام به من مخالفات وجعلها

(1) الأستاذة مريم عبيدي ، مرجع سبق ذكره ، ص 17.

(2) عادل بوقرة، مصدر سبق ذكره ، ص 91.

مطابقة للرخصة المسلمة.

أما فيما يخص قانون التعمير الجزائري، فإن طالب شهادة المطابقة و الذي لم يحترم ما جاءت به الرخصة، يحدد له أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة و عند انقضاء المدة اللازمة يشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي في ملاحظته قضائيا.

IX- تسوية وضعية المباني المنجزة و المخالفة لرخصة البناء:

لقد استغل العديد من المواطنين فترة ما بعد الثروة و المشاكل التي عانتها مختلف الوزارات و منها وزارة التجهيز إلى انجاز العديد من المباني الفوضوية و العشوائية و محلات لا تتماشى و قوانين التعمير التونسي، و التي شوهت المظهر الجمالي للعاصمة خاصة و بقية المدن الأخرى، فأصبحت عبارة عن ورشات مفتوحة بألوان الأحمر عن طريق الزيادة في عدد الطوابق أو مباني محاذية لأحياء الراقية و المنظمة، و للسيطرة على هذه الوضعية اضطرت الحكومة إلى إصدار قانون 2015/11 المتعلق بتسوية المباني المؤرخ في 27 أفريل 2015، و هذا بإعطاء الجماعات المحلية قوة قانونية من خلال تسوية بعض المباني المخالفة لرخصة البناء، و استثنيت منها المباني المقامة على المناطق الأثرية:

1- حيث يضع المخالف ملف التسوية و تفرض عليه غرامات مالية.

و يتكون ملف التسوية من طلب التسوية يتضمن هوية الطالب و رخصة البناء و المخالفات المرتكبة بالإضافة إلى ملف فني في أجل أقصاه سنة من دخول هذا القانون حيز التطبيق. و تتولى الجماعات المحلية قبول طلبات التسوية، حيث تقوم بمعاينة ميدانه بعدها تحيل نسخ من ملفات التسوية إلى المؤسسات و المنشآت العمومية المعنية لإبداء رأيها كتابيا في أجل أقصاه شهرين من تاريخ الإرسال، و تعرض الملفات بعدها على اللجنة الفنية الجهوية و التي تبدي رأيها استنادا إلى:

- الموافقة الكتابية للجيران المباشرين أو المواجهين.

- المقاييس الفنية المتعلقة بسلامة البناية مع مراعاة مسافات الارتداد الدنيا لضمان التهوية و الشمس.

2- فرض غرامات مالية : حتى المباني التي تمت الموافقة على تسوية وضعيتها المخالفة فقد فرض في حقها غرامات مالية تحتسب على أساس المساحة المبنية التي أضيفت إلى المبنى القديم و التي تمت

تسويتها مع تخفيض 30% للمباني المتواجدة داخل مناطق تشجيع التنمية الجهوية المحددة أو المباني المنجزة في إطار مشاريع السكن الاجتماعي الممولة عن طريق صندوق النهوض بالمسكن.

و من خلال استعراض قانون التسوية التونسي فنجد غير متساهل ، حيث أعطى للجار الحق في القبول أو عدم قبول هذه التسوية عن طريق الموافقة الكتابية ، عكس ما جاء في قانون التسوية الجزائري حيث لم يعر أي اهتمام للجيران رغم أنهم هم المعنيون بالبناء المقابل لهم و ما ينتج عنه من عدم تهوية و تشمس و مسافة الارتداد التي تعتبر مهمة جدا.

كما أنه لا وجود لغرامات مالية بالنسبة للملفات المودعة من أجل طلب شهادة المطابقة، حتى الغرامات المالية الموجودة في القانون غير مهمة بالنظر للمباني الضخمة التي يمتلكها هؤلاء.

خلاصة الفصل الثالث:

لقد تبين لنا من خلال عرض ودراسة التجربة التونسية لظاهرة البناء المخالف مقارنة بالتجربة الجزائرية أن:

هناك أوجه تشابه كثيرة سواء في النصوص القانونية أو في آليات الرقابة وأدوات التهيئة المعتمدة ميدانيا ، إنما تكمن الاختلافات في بعض الجزئيات المتعلقة بالعقوبات المترتبة عن معاينة المخالفة وفي تسوية الوضعية للمباني المنجزة والمخالفة لرخصة البناء .

وهناك مجموعة من الهياكل الإدارية لتنفيذ مختلف سياسات التعمير عبر المجال التونسي وفرض عقوبات على كل المخالفين .

خلاصة الباب الأول:

من خلال الفصول المختلفة التي تعرضنا لها بالدراسة في هذا الباب و تحديد الأسس العلمية والتخطيطية والتشريعات القانونية المتحكمة في تنظيم المجال الحضري فان وسائل تنفيذ سياسات التنمية الحضرية تكمن في تنظيم استغلال المواد البيئية عن طريق التنمية المستدامة و استخدام نظم المعلومات الجغرافية والتي تعتبر من الوسائل الحديثة للنهوض بسياسة تنمية حضرية معاصرة، كما أنه لا بد من الحفاظ على الثروة العقارية عن طريق التنفيذ الجيد لمختلف التشريعات المنظمة للبناء كما أن الإنسان يساهم بشكل فعال في تقييم و تقويم السياسات الموضوعة للحد من بعض الأخطار أو تجنب أخطاء سابقة ، وهذا بوجود مجموعة من الأطر القانونية التي تعتمد عليها الإدارة المكلفة بالتسيير والتنظيم المجالي للمدن تساهم بقدر كبير في التحكم في المجال الحضري وهذا من اجل تنظيمه وتوجيهه توسعه وتحديد توجهاته العامة، كما أن هناك العديد من المتدخلين في ميدان التعمير لتطبيق مختلف القوانين منها أجهزة إدارية وأعاون مكلفين بالمراقبة في الميدان تعمل كلها من اجل الحد من المخالفات الموجودة في الميدان .

ومن خلال عرضنا للتجربة التونسية في ميدان التعمير والبناء ومقارنتها بالتجربة الجزائرية لاحظنا تعدد المتدخلين في تطبيق قوانين التعمير مما كان له أثرا ايجابيا في تنظيم المجال الحضري والقضاء على هذه المخالفات باعتماد أدوات ووسائل من اجل المراقبة، وان الاختلاف الطفيف بين التجريبتين هي تلك التدايبر التي طبقت بصرامة في تونس والتي يجب تطبيقها في الجزائر للقضاء على مختلف التجاوزات العمرانية الملاحظة في الميدان .

الباب الثاني

المخالفات العمرانية في المدن الكبرى بالجزائر -أسبابها وآليات معالجتها-

● مقدمة

ينتشر البناء المخالف للأطر القانونية بكثرة عبر المجال الحضري في مدننا الجزائرية و هذا يتجاوز ما جاءت به الرخصة، أو حتى بدون رخصة و قد تكون تلك التجاوزات إما في عدم احترام مخطط شغل الأرض أو مخطط التهيئة العمرانية أو عدم التقيد بما جاء به دفتر الشروط، و نظرا للانتشار الواسع لظاهرة المباني المخالفة للأطر القانونية، حيث أصبحت المدن الجزائرية عبارة عن نماذج سكنية غير لائقة ، و للقضاء على هذه الظاهرة جاءت الدولة بعدة تدابير من شأنها تنظيم ميدان البناء و التعمير كقانون التسوية و إلغاء المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 و غيرها من التدابير الأخرى و التي من شأنها القضاء على هذه الظاهرة.

و قد تناول هذا الباب بالدراسة ثلاثة فصول من شأنها توضيح و تعريف للمخالفات العمرانية بالمدن الكبرى بالجزائر و تجيب على التساؤلات التالية:

- 1- ما تعريف البناء المخالف و ما هي الأسباب التي أدت إلى ظهور و انتشار المخالفات العمرانية عبر المجال الحضري للمدن الجزائرية؟
- 2- ما هي التدابير المتخذة من طرف الحكومة لمعالجة البناء المخالف؟
- 3- و ما هي العوائق العملية و الموضوعية التي ساهمت في تفشي ظاهرة البناء المخالف بمدننا و هل يكمن الحل في حكامه حضرية رشيدة للخروج من هذه الأزمة و بذلك تنظيم المجال الحضري للمدن الجزائرية و خاصة الكبرى منها؟

ويحتوي هذا الباب على ثلاثة فصول:

- في الفصل الأول تم دراسة البناء المخالف في الجزائر تعريفه أنواعه وخصائصه .
- بينما ركزنا في الفصل الثاني على الآليات المتعلقة بمعالجة البناء المخالف في الجزائر.
- أما في الفصل الثالث فإننا وضعنا العوائق التي تحد من فعالية تطبيق قوانين التعمير .
- وأخيرا خلاصة الباب الثاني .

الفصل الأول

البناء المخالف في الجزائر تعريفه ،أنواعه وخصائصه

• تمهيد

أولا : البناء المخالف في الجزائر تعريفه ،أنواعه وخصائصه .

ثانيا : أسباب المخالفات العمرانية بالجزائر.

• خلاصة الفصل

تمهيد:

إن البناء المخالف للأطر القانونية ظاهرة شائكة و معقدة تعاني منها معظم دول العالم الثالث و الجزائر من بين الدول التي عانت و بشدة من هذه الظاهرة و التي كانت أسبابها متعددة منها أزمة سكنية حادة عانت منها الجزائر في فترات سابقة نتيجة لنقص الموارد المالية، ومشكل التمويل بمواد البناء، كذلك الهجرة من الريف إلى المدينة، و تعدد القوانين والتشريعات وتداخلها وعدم تطبيقها ولعل أهم سبب كان له تأثير واضح على المجال الحضري هو عدم اقتناع المواطن بتلك القوانين نتيجة عدم إشراكه في العملية التخطيطية والتشريعية وغيرها من الأسباب الأخرى التي سنتطرق لها من خلال هذا الفصل.

أولاً- البناء المخالف في الجزائر تعريفه، أنواعه و خصائصه

I- تعريف:

رغم أن البناء المخالف لقوانين التعمير منتشر بكثرة عبر المجال الحضري للمدن الجزائرية و رغم أنه ظاهرة عمرانية خطيرة ساهمت بقدر كبير في تشويه صورة المظهر الجمالي لمدننا و خاصة الكبرى منها، و رغم وجود مجلدات من القوانين والنصوص والمراسيم والأوامر تم الإشارة إليها في الفصل السابق إلا أنها تبقى خالية من تعريف واضح للمخالفة العمرانية و البناء المخالف لقوانين التعمير.

و من هذا المنطلق قمنا بتعريف البناء المخالف لقوانين التعمير بناء على ما توصلنا إليه في الميدان من ملاحظات و نتائج و كذلك بناء على مقارنة قوانين التعمير و ما هو موجود في الميدان و بذلك توصلنا إلى تعريف البناء المخالف انطلاقاً من تعريف المخالفة العمرانية و بذلك:

فإن المخالفة العمرانية هي كل تغيير يقوم به الأفراد دون احترام المخطط المصادق عليه من حيث الحجم، الشكل العمراني والمعماري أو الاعتداءات المختلفة إما على الغير أو المساحات العمومية (طريق أو رصيف) وهذا بدون احترام:

- دفتر الشروط ، رخصة البناء ، أدوات البناء .

و هذا بقصد أو من دون قصد، تبعا لظروف السكان الاقتصادية، الاجتماعية و البيئية أو السياسية أو لعدم وجود ثقافة عمرانية من شأنها أن تلزم هؤلاء الأفراد من احترام كل الأطر القانونية و بذلك ينتج عنها تجاوزات هي عبارة عن إضافات أو حذف بعض التفاصيل التي تجعل

من المبنى مشوها و بالتالي تفقد النسيج الحضري خصائصه المعمارية و طابعه المميز و تظهر بذلك أنماط جديدة من البناء لا صلة لها بالأنماط الموجودة من قبل لأنها لم تبنى على قاعدة سليمة.

و بذلك البناء المخالف لقوانين التعمير هو كل بناء يحتوي على مخالفة عمرانية.

II- المخالفات العمرانية وعلاقتها بالتشريع:

حسب قانون التعمير توجد عدة مواد يمكن من خلالها استخلاص أنواع المخالفات العمرانية، فمن خلال المادة 76 من قانون 29/90 المعدل و المتمم بالقانون 05/04 الذي أكد على أنه يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية الموجودة ضمن ملف طلب الرخصة.

كما أكدت المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أنه يراعي التحضير موقع البناية و تناسقها مع المكان مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير و الارتفاقات الإدارية كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها.

و من خلال نصي المادتين 76 و 46 تظهر نوعين من مخالفات البناء:

1- البناء بدون رخصة.

2- اختلاف ما بين رخصة البناء والانجاز.

كما توجد عدة أنواع أخرى منها:

3- عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير.

4- عدم احترام مخطط شغل الأراضي.

5- عدم احترام دفتر الشروط.

6- عدم احترام مختلف المخططات منها مخططات الهندسة المعمارية، الهندسة المدنية و غيرها من المخططات الأخرى.

III- أنواع المخالفات

1- البناء بدون رخصة:

تم تعريف رخصة البناء في الفصل السابق و تطرقنا إلى أنها أداة من أدوات الرقابة الإدارية على البناء، كما أنها تعد من أهم الرخص التي تساعد على احترام قوانين التعمير في الميدان.

و تتمثل مخالفات البناء بدون رخصة فيما يلي:

- تشييد بناية بدون رخصة على أرض تابعة للأملاك العمومية، أو الأملاك الخاصة أو الأملاك الوطنية.

- الاعتداء على ملكية تابعة للغير.

- تشييد بناية بدون رخصة رغم حيازة صاحبها على سند ملكية.

و هذا النوع أخطر أنواع مخالفات البناء، لأن المواطن يبدي عدم احترام لقوانين التعمير، كما أنه لا يمكن الحكم عليه بأنه صالح للسكن أولا لأنه لم يخضع لدراسة مسبقة من طرف المهندس المعماري و لا يحتوي على الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية، كذلك دراسة مدى التأثير و التي تعد مهمة جدا في إطار التنمية المستدامة.

2- اختلاف ما بين رخصة البناء والانجاز:

و يتمثل هذا النوع من المخالفات في:

- تجاوز معامل شغل الأرض.

- تجاوز معامل الاستيلاء.

- تغيير الواجهة.

- عدم احترام العلو المرخص به.

- فتح منافذ غير المرخص بها.

و يتمثل هذا النوع من المخالفات في إضافة أو حذف أو تجاوز بعض التفاصيل المهمة التي جاءت بها رخصة البناء الموافق عليها، و هذا من طرف المستفيد صاحب البناية أو صاحب المشروع، و هذا لأسباب كثيرة سنتطرق لها في فصول لاحقة.

3- عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يكمن عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في:

• تعميم القطاعات المستقبلية قبل انتهاء الآجال القانونية، إذ تعتبر كل الأراضي المتواجدة ضمن

هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لارتفاع بعدم البناء.⁽¹⁾

(1) المادة 22 من القانون 29/90 المعدل و المتمم ، مرجع سبق ذكره .

- كما تمنع في حالة غياب مخطط شغل الأرض بهذه القطاعات كل الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال القانونية.
 - القطاعات غير القابلة للتعمير.
 - البناء في مواضع الارتفاقات منها:
- أ- البشرية: و هي تلك الأراضي التي تمر بها قنوات الغاز 75 متر على الجانبين، قنوات الصرف الصحي، خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي و المتوسط بمسافة تقدر ب 25 متر على الجانبين و على حسب طول الأسلاك الكهربائية، كذلك الارتفاقات الجوية، المناطق المحمية الأثرية و التاريخية و الثقافية كما نص عليها القانون المدني الجزائري في المادة 712.
- ب- الارتفاقات الطبيعية: و هي كل الأراضي التي تدخل ضمن المناطق غير القابلة للبناء أو المناطق المحمية الطبيعية داخل المجال الحضري أو خارجه مثل الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية الغابات، ضفاف الأودية، المنحدرات الوعرة التي بها إنزلاقات بالإضافة إلى الأراضي المتواجدة ضمن مناطق النشاط الزلزالي.
- ج- أراضي ذات ملكية عمومية خاصة أو عسكرية:
- تغيير موقع المشروع: و هذه المخالفة تتمثل في عدم التقيد بما جاء به مخطط الموقع و بذلك تغيير موقع البناية أو المشروع عامة إلى مكان آخر أو تغييره بمشروع آخر غير ذلك الموجود في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- و سنتعرض لمجموعة من الأمثلة في دراستنا للفصول اللاحقة.
- 4- عدم احترام مخطط شغل الأراضي:
- بالنسبة لهذه المخالفة توجد عدة أنماط تختلف باختلاف البناء و قد تكون هذه المخالفات على المجال الشاغر و تتمثل مخالفات مخطط شغل الأرض في:
- 4-1- مخالفات تخص البناء: منها:
- نمط البناء المسموح به.
 - قواعد المظهر الخارجي المباني.
 - الكمية الدنيا و القصوى من البناء و تحدد عن طريق معامل الاستيلاء و معامل شغل الأرض.
 - التراصف، المنطقة غير القابلة للبناء، طبيعة مواد البناء، لون الواجهات، حدود البناء (حدود الملكية) و الواجهة الخلفية .

4-2- مخالفات تخص المجال غير المبني: و تشمل:

- تغيير مواقع المنشآت و مختلف الشبكات التي حددها المخطط مسبقا.
- الاستيلاء على مساحات شاغرة عمومية.
- عدم احترام الارتفاعات المنصوص عليها في المخطط سواء كانت بشرية أو طبيعية.

5- عدم احترام دفتر الشروط:

5-1- تعريف دفتر الشروط⁽¹⁾: هو وسيلة قانونية تحدد الالتزامات و الاتفاقات العملية ذات المنفعة

العامة و كذا الشروط الخاصة التي يجب التقيد بها بين القائم بمشروع التحصيل و المترشح للبناء و تطبق أحكامه على كل التحصيلات.

و تكمن مخالفات دفتر الشروط في:

6- مخالفة أشغال التهيئة العمرانية و التجهيزات: و تكون على عاتق صاحب مشروع التحصيل

منها شبكة الطرق و القنوات المختلفة و الأشغال الفنية و تهيئة المساحات ذات الاستعمال المشترك و كذا المغارس و كل أعمال التهيئة.

7- مخالفة أشغال التجهيزات و التهيئة: التي تكون على عاتق المشتركين منها أشغال الحفر

و التأسيس الضرورية لإنجاز البناء و كذا الطرق الخاصة بالمصالح الداخلية عند وجودها و كل الشبكات التقنية الخاصة بالمبنى.

8- مخالفة أحكام التعمير و الشكل المعماري: و التي تكون على عاتق الباني و منها:

مخالفة المميزات العامة للمباني و خاصة معامل الاستيلاء و الذي لا يتجاوز 60% العلو الأقصى 11,50 م بدعامة للسطوح و دعامة للسقف المغطى بالقرميد.

9- مخالفة وحدة البناء المعماري و تجانسه: و تشمل:

- كل المباني التي تكون مشيدة بصفة فيلا بمواد صلبة.
- الحجرات أو الغرف الملحقة و كذا غرف الغسيل المشيدة على السطح لا يمكن أن تفتح على مسكن الجار أو على الشارع المطل.
- المطل المباشر على الجار المقابل لا يجب أن تقل عن 4 أمتار.

(1) دفتر الشروط النموذجي ، هو أداة يعتمد عليها في تطبيق الأحكام التنظيمية و التشريعية المتعلقة بعمليات التهيئة و التعمير، تعتمد مواده على قانون 29/90 المستمد من المرسومين التنفيذييين 19/15 و 175/91.

10- مخالفة قواعد البناء:

- التشييد للبناء يكون وفق مخطط هندسي مصادق أو مؤشر عليه من طرف مصالح مديرية التعمير والمصالح التقنية للبلدية.
- تتجز المباني على مسافة 02 متر من قارعة الطريق.
- المرآب يكون مصفوف و موازي للطريق.

11- مخالفة تجاوز المباني:

عدم تشييد بنايتين متجاورتين على جدار واحد.

12- مخالفة التسييج:

عدم احترام علو السياج كما جاء في المخطط النموذجي المرفق مع ملف التخصيص.

13- مخالفة وضعية المغارس و المساحات الخضراء و التسييج و شبكات الطرق و تتمثل

في:

- رمي الأوساخ والنفايات والصخور و غيرها على حافة الطريق أو المساحات الخضراء أو مرافق السيارات داخل التخصيص، و هي مخالفة مؤقتة.

14- عدم احترام مختلف المخططات (الهندسية و الهندسة المدنية):

1-14- عدم احترام مخططات الهندسة المعمارية:

إن مخططات الهندسة المعمارية هي التي تكون مرافقة لملف طلب رخصة البناء، و تحدث المخالفة هنا عندما يتم تجاوز إحدى النقاط التي جاءت بها المخطط التنظيمي :

1-1-14- عدم احترام المخطط التنظيمي :

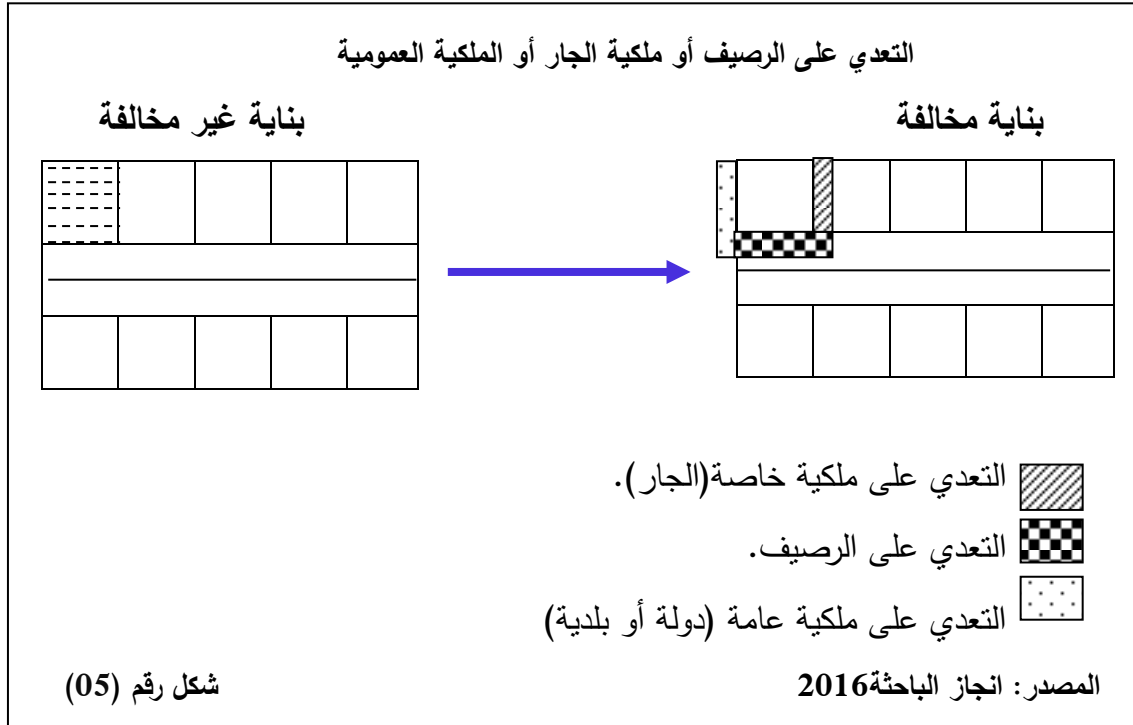
إن المخطط الأساسي يتضمن مجموعة من المباني كحدود القطعة الأرضية، مساحتها و توجيهها و هي معطيات مهمة جدا عند تموضع القطعة الأرضية و أي إخلال بهذه المعطيات ينجر عنه عدم التثبيت الجيد للقطعة الأرضية و بذلك يترتب عنه:

أ- التعدي على ملكية الجار أو الملكية العمومية (البلدية أو الدولة):

و ذلك بالخروج عن حدود ملكية هذه الأرض، فحسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 175/91

هناك أبعاد يجب أن تحترم فيما يخص تموضع البناية بالنسبة لمختلف الطرق سواء كانت طرق

سريعة وطنية ولائية أو بلدية و كل إخلال بهذه المقاييس القانونية سيؤدي إلى عدم احترام التراصف والذي يعرف بأنه الحد الفاصل بين الأملاك الخاصة و الطرق و الأرصفة و التي تعتبر قانونيا أملاك المنفعة العامة كما هو موضح في الشكل رقم (05):



ب-الإخلال بأماكن توقف السيارات:سواء كانت في تخصيصات، عمارات، مرافق اقتصادية، خدماتية و سياحية و غيرها.

14-1-2-عدم احترام مخطط الواجهة:

إن مخطط الواجهة هو الوحيد الذي يحدد العلو المسموح به، المداخل و المخارج كذلك كل المنافذ الواجهة، معاملي شغل الأرض و الاستيلاء.

أ- عدم احترام العلو المسموح:

إن العلو المسموح به حسب دفتر الشروط النموذجي في الجزائر محدد بطابق ارضي+طابقين (R+2) بعلو يقدر ب 11,50 م هذا فيما يخص التخصيصات و كل تجاوز لهذا المعيار يعتبر مخالفة و هذا حسب المادة 23 من المرسوم التنفيذي 175/91.

ب-فتح منافذ جديدة أو غلق أخرى:

من المعلوم أن لكل بناية على الأقل واجهتين أمامية تخدم صاحبها و الوسط المجاور، و واجهة خلفية يستفيد منها صاحب البناية لوحده، و كل تغيير يمس الواجهة الأمامية فهو تعدي على حق



المجال و المجتمع و بذلك تعتبر هذه من المخالفات التي تشوه المظهر العام للحي و تكون عن طريق فتح حائط أو نافذة أو غلق أخرى أو إضافة بعض التفاصيل التي لا توجد بالمخططات الهندسية المصادق عليها.

ج- تجاوز معامل شغل الأرض (COS)⁽¹⁾ :

معامل شغل الأرض هو العلاقة بين المساحات السطحية خارج البناء الصافية على المساحة العقارية، و تحدد نسبة معامل شغل الأرض في تقرير مخطط شغل الأرض و دفتن الشروط ب 1.8⁽²⁾ ، و هذا بالنسبة للبناء الفردي والحديث والمخطط رقم (01) يوضح الحالات التي لم تخالف هذه النسبة .

د- تجاوز معامل الاستيلاء (CES):

معامل الاستيلاء هو المؤشر الوحيد الذي يطبق على المباني الفردية دون مراعاة علوها و هو العلاقة بين المساحة المبنية و المساحة العقارية المخصصة للبناء، و هذا المعامل يبين الأجزاء التي يجب بناؤها حيث تشكل نسبة 60% من مساحة القطعة الأرضية، و تبقى 40% تخصص للحديقة.

و يتراوح هذا المعامل ما بين (0 و 100%) حيث تبنى القطعة كليا، كما يعتبر كل تجاوز 60% من إجمالي المساحة العقارية المخصصة للبناء مخالفة عمرانية، و تعتبر هذه الأخيرة من أصعب المخالفات العمرانية في ميدان التعمير لأنها تخلق الكثير من المشاكل بين الجيران و هذا فيما يخص قرب المطل المباشر على الجار المجاور و المخططين رقم (02-أ) و (02-ب) يوضحان ذلك . وهذه النماذج هي بعض الحالات المخالفة الموجودة في الميدان و التي سيتم التطرق إليها بالتفصيل في فصول لاحقة.

هـ- مخالفة علو السياج:

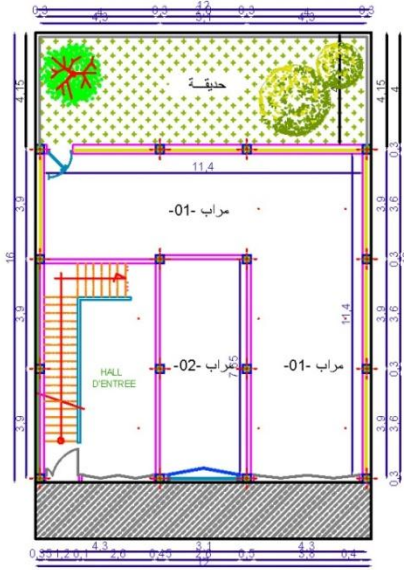
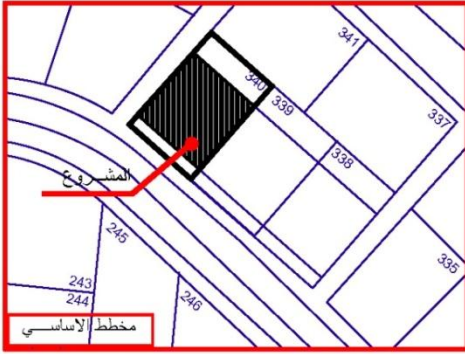
لا يجوز أن يتعدى ارتفاع السياج مترين و أربعين (2,40 م) طول طرق المرور و الجزء المبني منه يقل عن متر و خمسين (1,50 م) انطلاقا من الرصيف، و عندما يستعمل السياج كجدار للدعم لا يجوز أن يتعدى ارتفاع السياج مترين و أربعين (2,40 م) طول طرق المرور

(1) COS = Coefficient d'occupation du sol.

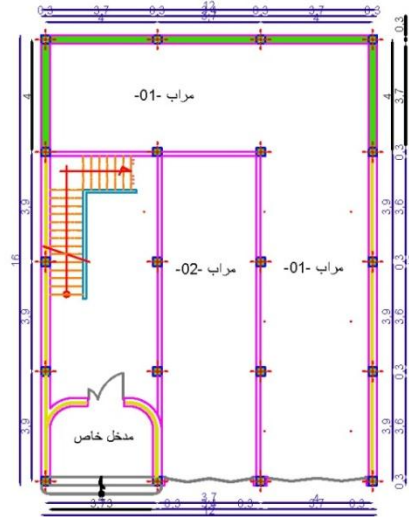
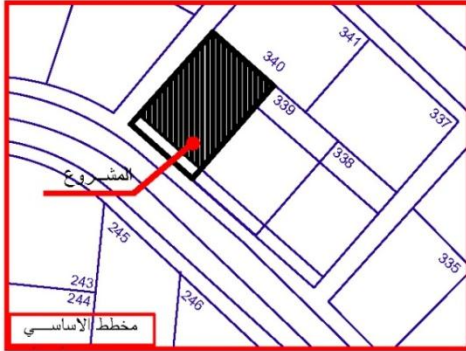
(2) معامل شغل الأرض = المساحة المبنية * عدد المستويات/المساحة العقارية و من معامل شغل الأرض = 1.8 = 264 / 3 * 158.4

تجاوز معامل الإستلاء

حالة مطابقة لدفتر الشروط



حالة مخالفة لدفتر الشروط



المخطط -12-

المصدر: انجز اعتمادا على دفتر شروط-زواغي -



و الجزء المبني منه (2,40 م) طوال طرق المرور و الجزء المبني منه يقل عن متر و خمسين (1,50 م) انطلاقا من الرصيف، و عندما يستعمل السياج كجدار للدعم أيضا يمكن السماح بمخالفة الحد الأقصى المحدد أعلاه.

إذن كل تجاوز لهذه الأبعاد يعتبر مخالفة عمرانية، و يلاحظ في الميدان أن علو السياج يخضع كثيرا للعوامل الأمنية و الاجتماعية و الثقافية للعائلة الجزائرية.

ثانيا: أسباب المخالفات العمرانية بالجزائر

I- السياسة السكنية بالجزائر:

1- الآليات المعتمدة في إطار السياسة السكنية للدولة الجزائرية:

السكن هو أحد المطالب الاجتماعية إذ يشكل محورا أساسيا في اهتمامات الدولة لأنه يعكس بكل بساطة المستوى الاجتماعي و الاقتصادي للسكان و قد يكون محفزا لبروز آفات اجتماعية مختلفة.

و الجزائر من الدول النامية التي عانت و بحدة من مشاكل النمو الحضري و خاصة تلك المتعلقة بالسكن، من عرض و طلب أو مشكلة توزيع المساكن أو عدم توفير مساحات لإقامة مشاريع سكنية و أكبر مشكلة عانتها المدن الكبرى خاصة هي انحدار مستوى الإسكان و نموه عشوائيا بدون تخطيط واضح و بروز عادات دخيلة على المجتمع الجزائري، ساهمت في عدم الاكتراث لقوانين التعمير و بذلك بروز عدة مخالفات عمرانية ساهمت بقدر كبير في تشويه مجالها الحضري.

و من أجل تخطي هذه الإشكالية سعت الدولة الجزائرية جاهدة للتدخل المباشر في قطاع السكن و وضع مجموعة من المقاييس و الوسائل و الآليات من أجل ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب في سوق السكن و هذا للوصول إلى تحقيق العدالة الاجتماعية عن طريق توفير سكن لكل مواطن لأنه حق من حقوقه و هذا ضمن سياسة واضحة المعالم، و من أجل الوصول إلى هذه الأهداف اعتمدت الجزائر على عدة آليات و وسائل للتحكم في السياسة السكنية منها:

- الاعتماد على قاعدة قانونية ثرية تتعلق بالسكن هدفها تنظيم سوق العقار منها: القانون 86/07 والمرسوم التشريعي الخاص بالنشاط العقاري (09/93)⁽¹⁾ كذلك قانون التوجيهي العقاري (25/90)،
- اعتمادها على مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي أخذت على عاتقها إنجاز السكنات تمويلها وبيعها و بذلك تخفيف العبء على الدولة، و تتمثل في الفاعلين العموميين، مديرية أملاك الدولة، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، وكالة تحسين السكن و تطوره ، ديوان الترقية العقارية ، بالإضافة إلى الفاعلين الخواص.
- تقديم إعانات مالية في إطار مساعدة المواطنين ذوي الدخل الضعيف من أجل الحصول على سكنات عن طريق الصندوق الوطني للسكن، بالإضافة إلى القروض المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، القرض الشعبي الجزائري.⁽²⁾

1-1- المشاكل التي واجهت السياسة السكنية بالجزائر:

يمكن حصر المشاكل التي واجهت السياسة السكنية بالجزائر في:

أ- مشكل الاحتياطات العقارية:

إن الأراضي الصالحة للبناء هي من العناصر الأساسية في عملية إنتاج السكن، و تعتبر قلتها من المشاكل التي تعيق مسار السياسة السكنية في أي بلد و خاصة النامية منها و تحول دون تحقيق أهدافها، و الجزائر من البلدان النامية التي تأثرت بصفة مباشرة بمشكلة قلة الأراضي الصالحة للبناء حيث تواجه مجمل المؤسسات و الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية حيث تجد نفسها أمام عدة عوائق من بينها:

- ظهور السوق الموازية للعقار، استعملت فيها عدة أساليب منها الوساطة و السمسرة حيث قدر ثمن بيع المتر المربع الواحد من طرف البلدية 1200 دج (أرضية مهينة) في حين أن ثمن البيع عند الخواص يصل إلى 2000 دج (أرضية غير مهينة).⁽³⁾
- منح رخص بناء للمستفيدين الجدد دون انتظار صدور حكم قضائي و دون تطبيق و احترام للقواعد القانونية و بدون حق الطعن.

(1) نوال زيتوني، مرجع سبق ذكره، ص 16.

(2) المرجع الذي سبق ذكره ، ص 44.

(3) عابدة جغار، استراتيجية السكن التطوري نماذج عن تفاعلات اجتماعية و مجالية للعملية بولاية قسنطينة، مذكرة ماجستير (غير منشورة) كلية علوم الأرض، جامعة قسنطينة، 2003، ص 44.

- صدور قوانين جديدة منها قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 الذي أعاد الاعتبار للملكية الخاصة و أعطاهها حرية المعاملات العقارية و خلصها من احتكار البلدية.
 - صدور قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في 1/12/1990 و القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
 - معظم الأراضي الموجودة في محيط المدن تدخل ضمن احتياطات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو هي عبارة عن ارتفاعات.
- ب-مشكل التمويل:**

إن انعدام و نقص المصادر التمويلية المختلفة خلق مشكل تمويل السكنات و هذا ما أدى إلى نقص الموارد المالية اللازمة و الضرورية لإنجاز السكنات، كون الدولة كانت تحتكر إنتاج السكن و السكن العمومي الاجتماعي بصفة خاصة.

فعملية تمويل السكنات طرحت نفسها على الساحة و أصبحت تعيق مسار السياسة السكنية.

و قد ارتبط تمويل السكن خلال الفترة 1962-1980 بالتعليمية الوزارية لسنة 1973 حيث يشرف ديوان الترقية و التسيير العقاري على إنجاز السكن الاجتماعي انطلاقا من قروض مالية.

أما في فترة ما بعد 1990 تم استعمال وسائل جديدة لتدخل الدولة كوكالات تطوير و تسيير الاحتياطات العقارية و البيع بأسعار السوق، كما عرفت عملية الترقية العقارية نوعا من النضج التشريعي خاصة بعد الحد من الهيمنة الإدارية و الاجتماعية للنشاط من خلال المرسوم التنفيذي 93/03⁽¹⁾.

ج- مشكل التمويل بمواد البناء:

من المشاكل التي عانت منها السياسة السكنية في الجزائر هي مشكلة التمويل بمواد البناء و التي تعتبر أساسية في إنجاز السكنات حيث تستعمل مختلف مؤسسات البناء كميات معتبرة من هذه المواد لتغطية كل البرامج السكنية و الوصول إلى الاكتفاء، لكن و رغم انتشار المصانع و الشركات الخاصة بتصنيع مواد البناء في جميع أنحاء الوطن إلا أن أزمة السكن التي عرفتتها الجزائر في فترات مختلفة حالت دون الوصول إلى توفير الكميات اللازمة مما أثر على تنفيذ

(1) عايدة جغار، مرجع سبق ذكره، ص 25-27.

استلام مختلف البرامج السكنية و جعل كلفة المسكن ترتفع و هذا ما ساهم في ظهور السوق الموازية لمواد البناء و بأسعار جنونية رغم تدعيم الدولة لها، بالإضافة إلى ظهور الغش في كمية المواد المستعملة و نوعيتها و لعل زلزال بومرداس سنة 2001 هو أحسن دليل على ذلك.

د- النمو السكاني المتزايد و انخفاض القدرة الشرائية:

شهدت الجزائر نموا سكانيا متزايدا صاحبه ارتفاع في عدد الطالبين للسكن الاجتماعي و انتشار الأكوخ القصديرية و البناء الفوضوي الصلب و عدم قدرة معظم الجزائريين على شراء السكن الترقوي بسبب انخفاض القدرة الشرائية و التي كان سببها تسريح العمال، و حل المؤسسة و الخصوصية و في جانب آخر تقليص في مستوى إنجاز السكنات الاجتماعية و ارتفاع سعر المتر المربع للمسكن.

هـ- المراقبة الميدانية لمشاريع السكن:

إن ميدان البناء و السكن شهد زيادة في الطلب استلزمت بناء و إنجاز السكنات بكثرة مع مشكل الاحتياطات العقارية و كيفية تحصيل الأراضي الصالحة للبناء كذلك توفير مواد البناء و الموارد المالية و القوى العاملة ذات كفاءات، لكن الملاحظ أن هناك مشكل كبير في الميدان هو المراقبة الإدارية لمختلف هذه المشاريع و التي انتشرت بكثرة في مختلف أنحاء الوطن و هذا من أجل ضمان سلامة المواطنين بالدرجة الأولى و قد كانت هذه الرقابة على مجمل المقاولين و المتعاملين العقاريين بسن مجموعة كبيرة من القوانين التي ساعدت إلى حد كبير في عملية الإنجاز بالإضافة إلى المتابعة الميدانية لهؤلاء من أجل الإنجاز الجيد و في أوقات محددة، لكن و رغم كل هذا إلا أنه كان هناك تجاوزات شهدها قطاع البناء و التعمير حالت دون التوصل إلى الأهداف المرجوة التي تصبو إليها السياسة السكنية.

و- القوى العاملة المهنية:

نظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها مجال البناء و التعمير و أن السكن هو مكان الهدوء و الراحة للمواطن، كان من الضروري البحث عن القوى العاملة المؤهلة من أجل إنجاز مختلف المشاريع بنوعية و في آجال محددة، لكن رغم الحجم السكاني الذي يتوفر على نسبة معتبرة من القوى العاملة إلا أنها بقيت في منفى عن هذا المجال حيث عانت السياسة السكنية من عدم توفر هذه القوى العاملة المؤهلة إذ اضطرت إلى اللجوء إلى مؤسسات دولية ذات خبرة من أجل إنجاز

مختلف المشاريع السكنية بأسعار تفوق بكثير مشاريع السكن المنجزة من طرف المؤسسات الوطنية و التي تعتمد على وسائل و مناهج تقليدية.

II- أسباب تعود للقوانين و التشريعات المتاحة:

إن المنظم الوحيد في ميدان البناء و التعمير هو وجود قانون التعمير الذي يحتوي على مجموعة كبيرة من النصوص القانونية و المراسيم التنفيذية و الأوامر التي تساعد في تنظيم مجال التعمير و البناء و تحديد مختلف وثائق التعمير و نطاق تطبيقها و كيفية الموافقة عليها و مدة صلاحيتها القانونية، لكن في الميدان تبين أنه و من بين الأسباب الرئيسية في ظهور المخالفات العمرانية في مختلف المدن الجزائرية و عدم احترام قانون التعمير من طرف المواطنين هو:

1- كثرة القوانين و تداخلها و عدم وضوح بعض المواد:

و يرجع هذا لسياسات الحكومات المتعاقبة و الأنظمة المختلفة بالإضافة إلى إصدار قوانين لحل مشكلة معينة في وقت معين كحل سريع بدون وضوح في بعض المواد مما أدى إلى وجود ثغرات قانونية أدت إلى عدم احترام هذه القوانين سواء من طرف الإدارة أو المواطن على حد سواء. كما هو الحال بالنسبة للأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 و المراسيم التطبيقية له رقم 76-27، 76-28، 76-29، المتعلقة بالاحتياجات العقارية البلدية و الذي جاء من أجل التحكم في الوعاء العقاري و تسييره بعقلانية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن و المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات، كما حدد كيفية إدماج الأراضي في الاحتياطات العقارية مقابل تعويض مادي تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية، و بذلك تصبح العقارات الزائدة ملكا للبلدية التي تقوم ببيعها سواء لمؤسسات عمومية أو لصالح الخواص و هذا بعد القيام بأعمال التهيئة و تجزئة الأراضي إلى قطع للبناء وفقا لإجراءات قانونية معينة و تسوية وضعية الملكية العقارية، إلا أن الملاحظ في الميدان أن البلديات لم تراعى في كثير من الحالات ما نص عليه القانون، فقامت ببيع تلك الأراضي من أجل البناء⁽¹⁾ قبل إدماجها ضمن الاحتياطات البلدية و دون تبليغ و تعويض مالكيها، كما باعت للمواطنين قطع أرضية للبناء بدون تسليم عقود ملكية و هذا في غياب نصوص قانونية تستلزم الحصول على عقد الملكية عند طلب

(1) عبد الحفيظ بن عبده، إثبات الملكية العقارية و حقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة بوزريعة الجزائر، الطبعة 7، 2011، ص22.

رخصة البناء⁽¹⁾ و دون القيام بإجراءات التسجيل و الشهر مما تسبب في منازعات عديدة و عرقلة تطور البناء و عمليات المسح العقاري، و قد نتج عنه تقييد حرية التملك و التصرف في الأراضي التابعة للخواص الواقعة ضمن المحيط العمراني للبلديات و لجوء الأفراد إلى بيع أراضيهم بعقود عرفية و ظهور البناء الفوضوي و إنشاء السوق الموازية، و استنزاف كبير للأراضي الزراعية و ذات المردودية الفلاحية العالية.

2- عدم إشراك المواطنين في العملية التشريعية:

من الملاحظ غياب كامل لدور المجتمع في عملية إعداد القوانين الخاصة بالبناء و التعمير و تنظيم المجال الحضري الذي ي عيش فيه و هذا يؤثر سلبا على اقتناع المجتمع بهذه القوانين و تطبيقها على أرض الواقع.

3- عدم الصرامة في تطبيق العقوبات المنصوص عليها مما أدى إلى عدم احترام قوانين التعمير:

و هذا ما هو ملاحظ من خلال الميدان حيث معظم المواد الموجودة في القانون غير مطبقة و هذا راجع لتساهل الجهات المسؤولة في تطبيق العقوبات المنصوص عليها في القانون و هذا ما نتج عنه اللامبالاة لدى المواطنين و إصرارهم القيام بالمخالفات العمرانية دون الاكتراث لتلك العقوبات، و في حالة تطبيق العقوبات المنصوص عليها يظهر وسطاء لإنهاء الإجراءات.

III- خضوع المدن الكبرى لنفس القوانين و التشريعات التي تسير بها البلديات الريفية و المدن الصغرى و المتوسطة و دون مراعاة للظروف البيئية.

IV- عدم وجود عقوبات رادعة للمخالفين

من بين الأسباب التي ساهمت في انتشار المخالفات العمرانية عبر المجال الحضري هو عدم وجود عقوبات رادعة من شأنها الحد من ارتكاب هذه المخالفات التي تعددت وتتنوع و ساهمت بقدر كبير في تشويه المظهر الجمالي لمدننا وجعلت منها ورشات مفتوحة وهذا رغم توفر النص القانوني من خلال سياسات متعاقبة بدءا بالمرسوم التشريعي 07/94⁽²⁾ المادة 50 منه حسب ما يظهره الجدول رقم (02) حيث كانت العقوبات عبارة عن غرامات مالية بسيطة جدا تراوحت ما بين 200 دج و 2000 دج وقد ألغيت هذه المادة بنص القانون 04/06 المؤرخ في 14 أوت 2004 أما القانون 29/90 المعدل

(1) الدكتور محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، ط 2، 2010، ص50.

(2) المرسوم التنفيذي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري جريدة رسمية عدد32.

جدول رقم(02): نوع المخالفات وعقوبتها حسب المادة 50 الملغاة بالقانون 04/06

نوع المخالفة	العقوبة
I-البناء بدون رخصة	
1- إقامة بناية بدون رخصة على ارض تابعة للأملاك العمومية والوطنية	2000دج
2- إقامة بناية بدون رخصة على ارض تابعة للأملاك الخاصة	1500دج
3- إقامة بناية بدون رخصة على ارض خاصة	1000دج
II- تجاوز ما جاءت به الرخصة	
1-تجاوز معامل شغل الأرض يقل عن 10/ المقرة	400دج
2- تجاوز معامل شغل الأرض يفوق عن 10/ المقرة	900دج
3- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق يقل عن 10/ المقرة	400دج
4- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق يفوق عن 10/ المقرة	900دج
5-تجاوز العلو الرخص به	900دج عن كل مستوى
6-الاستيلاء على ملكية الغير	300عن كل متر
7-تعديل الواجهة	800دج
8-انجاز منفذ	500دج
	700دج
III- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار	
1-عدم وضع اللافتة المبينة لرخصة البناء	200دج
2-عدم التصريح بفتح الورشة وإتمام الأشغال	200دج

المصدر: المرسوم التنفيذي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري جريدة رسمية عدد32.

والمتمم بالقانون 05/04 من خلال المواد 76 مكرر 3 و77 اين العقوبات تتراوح ما بين 3000 و300000دج أو مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه .

كما أن هناك بعض المخالفات لم تحدد لها عقوبات وهذا من خلال نص المادة 16من المرسوم التنفيذي 55/06⁽¹⁾ و التي حددت ثلاث أنواع من المحاضر منها محضر الهدم بدون رخصة حيث لم تحدد له عقوبة معينة .

وقد جاء قانون 08/15 الخاص بقواعد مطابقة المباني وإتمام انجازها بعقوبات صارمة لو تطبق على

(1) المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 والذي يحدد شروط وكيفية تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في ميدان التهيئة التعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة .

أرض الواقع منها وغرامات مالية تصل إلى 300 ألف دينار و الحبس من ستة أشهر إلى سنتين والهدم وهذا حسب نوع المخالفة كما يظهره الجدول رقم (03)
جدول رقم(03): نوع المخالفات وعقوبتها حسب القانون 08/15.

العقوبة	نوع المخالفة
<p>1-الحبس من(6) أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية من 100الف إلى مليون دج وتضاعف في حالة العودة .</p> <p>2-من 100الف إلى مليون دج وتضاعف في حالة العودة</p> <p>3-سنة أشهر إلى سنة وبغرامة مالية من 100الف إلى مليون دج وفي حالة العود الحبس من سنة إلى 5سنوات</p>	<p>I-المخالفات الخاصة بالتجزينات</p> <p>1-إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة</p> <p>2-إقامة بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة .</p> <p>3-بيع قطعة ارض في تجزئة غير مرخصة</p>
<p>1- من 50الف إلى 100الف دج وفي حالة</p> <p>2-من 50الف إلى 100الف دج وفي حالة العود يعاقب بالحبس (6)أشهر إلى سنة مع مضاعفة الغرامة.</p> <p>3-من 50الف إلى 100الف دج مع مضاعفة الغرامة عند العود و إمكانية إصدار أمر من الجهات القضائية بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية</p> <p>4-من 500دج إلى 20الف دج وتضاعف عند العود .</p>	<p>II-مخالفات تتعلق برخصة البناء</p> <p>1-عدم إتمام البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء</p> <p>2-البناء بدون رخصة</p> <p>3-الربط غير القانوني بمختلف الشبكات بدون رخصة أو شهادة مطابقة</p> <p>4-وضع مواد البناء في الطريق</p>
<p>1-من 20الف دج إلى 50الف دج</p> <p>2-من 5000 دج إلى 20الف دج</p> <p>3-من 20الف دج إلى 50الف دج أو إخلاء الأماكن فوراً وعند امتناعه يحبس من(6) إلى سنة مع مضاعفة الغرامة .</p> <p>4-من 100الف إلى 300الف دج مع إمكانية الأمر بالهدم وتحمل المصاريف .</p> <p>5-من 50الف دج إلى 100الف دج مع مضاعفة الغرامة عند العود ب 5000 دج إلى 20الف دج</p> <p>6-من 5000 إلى 10الف دج وتضاعف عند العود .</p> <p>7-من 10000دج إلى 30الف دج</p> <p>8-من 10000دج إلى 50الف دج ومضاعفتها عند العود .</p>	<p>III- المخالفات المتعلقة بإجراء تحقيق المطابقة</p> <p>1-عدم إتمام أشغال الانجاز</p> <p>2-عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحددة</p> <p>3-شغل البناية قبل تحقيق المطابقة</p> <p>4-عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة</p> <p>5-استئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة</p> <p>6-عدم فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص أو عدم وضع سياج الحماية للورشة .</p> <p>7-عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحددة برخصة إتمام الانجاز .</p> <p>8-عدم تقديم شهادة المطابقة بعد إتمام الانجاز</p>

المصدر: قانون 08/15 مرجع سبق ذكره .

لكن ما هو ملاحظ أن قانون 08/15 محدد بفترة زمنية معينة وجاء لغرض معين هو القضاء على الورشات المفتوحة وتسوية المباني لكن بعد مرور (8) سنوات من صدوره لم يطبق بصرامة نتيجة لتساهل السلطات وإضافة كل مرة مدة زمنية و نتيجة لذلك كان هناك انتشار واسع للمخالفات سنتطرق لها في فصول لاحقة.

V- أسباب إدارية:

إن من بين أسباب ظهور المخالفات العمرانية في الميدان هو الجانب الإداري و يتمثل في:

1- كثرة الجهات المشاركة في التطبيق:

- نتيجة لوجود عدة جهات مشاركة في تطبيق قوانين التعمير و عدم التنسيق فيما بينها و تداخل و عدم وضوح دور و حدود اختصاص كل منها، كانت هناك العديد من الآثار السلبية منها:
- ضياع الوقت في المراسلات و أخذ الموافقات من تلك الجهات مما تسبب في ضياع الوقت و إطالة إصدار الرخص و بذلك يضطر المواطن إلى البناء أو الهدم بدون رخصة و بذلك تكون المخالفة.
 - حدوث العديد من التجاوزات إثر تعدد القرارات و الجهات المسؤولة عن الموافقة و تضارب الآراء، الفنية فيما بينها.

2- نقص الإمكانيات المادية والبشرية لإنجاح عملية المراقبة و تطبيق مختلف النظم التشريعية

لإنجاح عملية المراقبة في الميدان لابد من توفر مجموعة من الإمكانيات البشرية و المادية و خاصة العاملين المؤهلين في ميدان التعمير والحاصلين على شهادات جامعية متخصصة .

3- عدم تناسب الإطارات العاملة في المراقبة مع المهام الموكلة لها:

ما هو ملاحظ في الميدان أن المهام المطلوبة من العاملين بالإدارات المتخصصة في متابعة و تطبيق قوانين التعمير في الميدان هو إنجاز العديد من المهام التي تتطلب كفاءات و مهارات عالية و مستوى معين، لكن و لعديد من الأسباب يتولى عدد من العاملين بعض المهام التي لا تتناسب مع مؤهلاتهم.

4- عدم إشراك المواطنين في تنظيم و تسيير المجال الحضري

و هذا يؤدي إلى عدم اهتمام المواطن بمحيطة العمراني.

5- ضعف و محدودية الرقابة الإدارية:

حيث تقتصر عمليات الرقابة على بعض الحالات و عادة ما تكون نتيجة لحدوث مشاكل بين الجيران أو بين المواطنين و الإدارة، دعت لتدخل الجهات المعنية بالرقابة و هذا ما يدل على أن معظم عمليات البناء تكون بعيدا عن الرقابة و الإشراف الفني و القانوني المختص.

6- نقص الإعلام و الإشهار لمختلف قوانين التعمير:

يلعب الإعلام و الإشهار دورا كبيرا في توعية المواطنين في جميع ميادين الحياة و لعل سبب عدم تطبيق معظم القوانين العمرانية يعود إلى نقص في الإشهار و بذلك يكون المواطن بعيدا عن كل ما هو جديد في ميدان قوانين التعمير و أكبر مثال على ذلك هو قانون 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة المباني و إتمام إنجازها و الذي كانت مدة تطبيقه خمسة سنوات لكن نقص الإشهار به جعل تطبيقه يتأخر إلى ثلاث سنوات أخرى.

VI - أسباب اجتماعية:

تكمن الأسباب الاجتماعية في غياب دور المجتمع في وضع و تحديد السياسات و القوانين المشكلة للمجال الحضري، و قد يكون غياب المجتمع في وضع هذه السياسات إما بصفة مباشرة عن طريق تهميشه من طرف السلطات و الجهات المسؤولة، أما الصفة غير المباشرة فتكون في سلبية المجتمع و عدم وعيه بالمسؤولية تجاه المجال الذي يسكنه و ينتج عن هذا نمو الشعور باللامبالاة تجاه القوانين نتيجة عدم ثقة المواطنين.

و من الأسباب الاجتماعية التي كانت سببا في ظهور المخالفات العمرانية بالمجال الحضري نذكر:

1- انعدام الثقافة العمرانية لدى المواطنين:

إن المجتمع المدني هو المنفذ الأول لقوانين التعمير فبدون الإدراك و الفهم الكامل للحقوق و الواجبات من الصعب أن يكون هناك تنفيذ لقوانين التعمير و بذلك تحدث تجاوزات عمرانية كانت سببا في حدوث فوضى مجالية.

2- غياب دور المجتمع المدني في تطبيق قوانين التعمير:

إن الحكامة الحضرية تعتمد على إعطاء أهمية بالغة لمشاركة القطاعات الثلاثة (القطاع الحكومي الخاص و المجتمع المدني) في تسيير المدن لما لهذه القطاعات من دور هام في تحقيق تنمية مستدامة حيث يتمثل دور الحكومات في الإدارة السياسية و صياغة القوانين و التشريعات

و متابعة تنفيذها، أما القطاع الخاص يساهم بالتنمية الاقتصادية و توفير فرص العمل و الدخل للمواطنين، أما بالنسبة للمجتمع المدني فيتمثل دوره الفاعل في تنظيم المواطنين بمختلف فئاتهم و تشجيع مشاركتهم بالمسيرة الديمقراطية، و في جهود صنع القرار على المستويات المختلفة⁽¹⁾ فغياب دور المجتمع المدني في أداء دوره يؤثر سلبا على اقتناعه بمجموعة القوانين المنظمة للعملية العمرانية و بذلك عدم تطبيقها.

3- نمو الشعور باللامبالاة تجاه القوانين العمرانية نتيجة عدم ثقة المواطنين بالقائمين على تطبيقها:

إن الهدف من وضع مختلف السياسات و القوانين هو توفير بيئة مناسبة يمكن من خلالها أن يعيش الإنسان بهدوء و طمأنينة، و في ميدان التعمير يعتبر الإنسان هو أحد المقاييس التي يمكن من خلالها معرفة المشاكل و العقبات التي تنظم عمليات التنمية الحضرية سواء كان التأثير إيجابيا و هذا من خلال تطبيق الأفراد لمختلف القوانين المنظمة للمجال الحضري و بذلك المحافظة عليه و أما يكون التأثير السلبي بنمو شعور اللامبالاة تجاه مختلف البنود الموجودة في القانون و اتجاه الجهات القائمة على التنفيذ أو ربما في طريقة أو أسلوب و سلوك العاملين و القائمين على تطبيق هذه القوانين، و يتم ذلك عن طريق عدم تطبيق القوانين و ارتكاب المخالفات و عدم الاكتراث للعقوبات كونها رمزية، و عدم احترام الجهات القائمة على التنفيذ.

4- عدم اقتناع المواطنين و الجهات المشاركة بالقوانين العمرانية المتاحة:

نظرا لوجود مجموعة من الأقاليم الجغرافية بالجزائر و تنوع المناخ، كان من الضروري وجود قوانين تخص كل إقليم، و بسبب توحيد قوانين التعمير و عدم مراعاة هذه الإشكالية أدى هذا إلى عدم اقتناع كل من الجهات القائمة على التنفيذ و المواطنين و الجهات المشاركة (مقاولات خاصة) بالعديد من المواد الواردة بتلك القوانين و بذلك عدم تطبيقها.

(1) بن دحمان ناريمان (إشراف دباش ربيعة)، تسيير و تنظيم استخدامات الأرض و مدى حاكميتها في حي سيدي مبروك السفلي مذكرة تخرج، تسيير و تقنيات حضرية، معهد التسيير و التقنيات الحضرية، جامعة قسنطينة 3، جوان 2014، ص 90.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال دراستنا لعناصر هذا الفصل توصلنا إلى النتائج التالية:

إن المدن الجزائرية تعاني من انتشار واسع للمخالفات العمرانية عبر مجالها الحضري حيث تنوعت وتعددت رغم وجود نص قانوني ثري حيث نتج عنها تشويه لمورفولوجية المدن وخاصة الكبرى منها .

وقد ساهمت أزمة السكن والنمو السكاني المتزايد وانخفاض القدرة الشرائية وسلبية المجتمع وعدم وعيه بالمسؤولية تجاه المجال الذي يسكنه وانعدام الثقافة العمرانية لديه وغيابه في إعداد القوانين الخاصة بالبناء والتعمير وتنظيم المجال الحضري الذي يعيش فيه على عدم اقتناعه بتلك القوانين وتطبيقها على ارض الواقع .

كما أن للجهات المعنية دور كبير في ذلك نظرا لكثرة القوانين والجهات المشاركة في تطبيقها وعدم وجود تنسيق فيما بينهم والتساهل في تطبيق العقوبات المنصوص عليها والتي هي في غالب الأحيان رمزية مما نتج عنها اللامبالاة لدى المواطن الجزائري .

تمهيد:

تعتبر التدابير المتخذة من طرف الحكومة الجزائرية كآلية لمعالجة البناء المخالف للأطر القانونية ضرورة لضبط مختلف التجاوزات الموجودة بالميدان من خلال عدة إجراءات تهدف بالدرجة الأولى إلى تنظيم المجال و التجسيد الفعلي للسياسات المتبعة في ميدان التخطيط الحضري. و لعل التسوية القانونية هي واحدة من تلك الآليات و هذا بتطبيق أحكام قانون 08/15 و المتعلق بمطابقة المباني و إتمام إنجازها للتحكم أكثر في نوعية المباني و سلامة السكان و إعطاء مظهر لائق لمدننا.

أولاً- التسوية القانونية كآلية لمعالجة البناء المخالف

I- مفهوم و مجال تحقيق المطابقة:

نظرا للانتشار الواسع للمباني المخالفة للأطر القانونية حيث أصبحت بفعالها معظم المدن الجزائرية و خاصة الكبرى منها عبارة عن نماذج سكنية غريبة الشكل ، حيث جاء قانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتعلق بقواعد مطابقة المباني و إتمام إنجازها للتحكم أكثر في نوعية المباني و سلامة السكان و إعطاء مظهر لائق لمدننا، و القضاء على الورشات المفتوحة عن طريق إتمام المباني غير المنجزة مع احترام المعايير العمرانية.

1- مفهوم تحقيق مطابقة المباني:

إن تحقيق المطابقة هو وثيقة إدارية يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأرض و قواعد التعمير⁽¹⁾.

و تختلف التسوية القانونية في ظل قانون 15/08 عنها في ظل المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13-08-1985 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود و مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها كونها عملية إدارية و تقنية مؤطرة بقواعد استخدام و شغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة و القابلة للمعارضة بها أمام الغير و هي:

✓ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

✓ مخطط شغل الأرض.

و في غيابهما:

(1) المادة 2 من قانون 15/08، مرجع سبق ذكره .

✓ القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

يترتب عليها منح سندات التسوية تنقل البناء من مجال مخالف إلى المجال الشرعي المطابق للقوانين⁽¹⁾.

II- خصائص إجراء تحقيق المطابقة

من بين خصائص إجراء تحقيق المطابقة حسب الشكل رقم (06) أنها عملية:

1- إلزامية، تكون بطلب و رغبة صاحب البناء، حيث يفرض على كل مالك أو صاحب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات الإلزامية لهذا الغرض⁽²⁾ ، و يعاقب كل من لا يصرح ببنائة غير منجزة أو تتطلب تحقيق المطابقة.⁽³⁾

2- عملية تحقيق المطابقة هي عملية مؤقتة تم استحداثها ضمن وضع استثنائي من أجل تنظيم المجال الحضري للمدن الكبرى خاصة، حددت مدة صلاحيتها بخمسة سنوات (2008-2013) و أضيفت ثلاث سنوات أخرى و هذا نظرا لاتساع المجال و كثرة المخالفات و نقص الوعي وعدم الإشهار بالقانون.

3- هي عملية تتم وفق أدوات التهيئة و التعمير و في غيابهما القواعد العامة للتهيئة و التعمير⁽⁴⁾.

4- ترتبط بملكية الأرض المشيد عليها البناء و قابليتها للبناء و التعمير حيث لا تقبل تسوية البناء دون ملكية الأرض حيث نصت المادة 35 " عندما يكون لمالك الوعاء العقاري ، الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر، قصد إعداد رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام إنجاز البناية أو شهادة المطابقة".

5- إمكانية التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية شيدت فوقها بناية منجز أو غير منجزة بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأمالك الدولة⁽⁵⁾.

(1) عيسى بن دوحه، الأدوات القانونية لتسوية وضعية المباني غير الشرعية، منتدى القانون العقاري، موقع الحقوق الجزائري، الحقوق، الفقه، المستجدات القانونية الاستشارات القانونية، الاقتراحات القانونية. ديسمبر 2011.

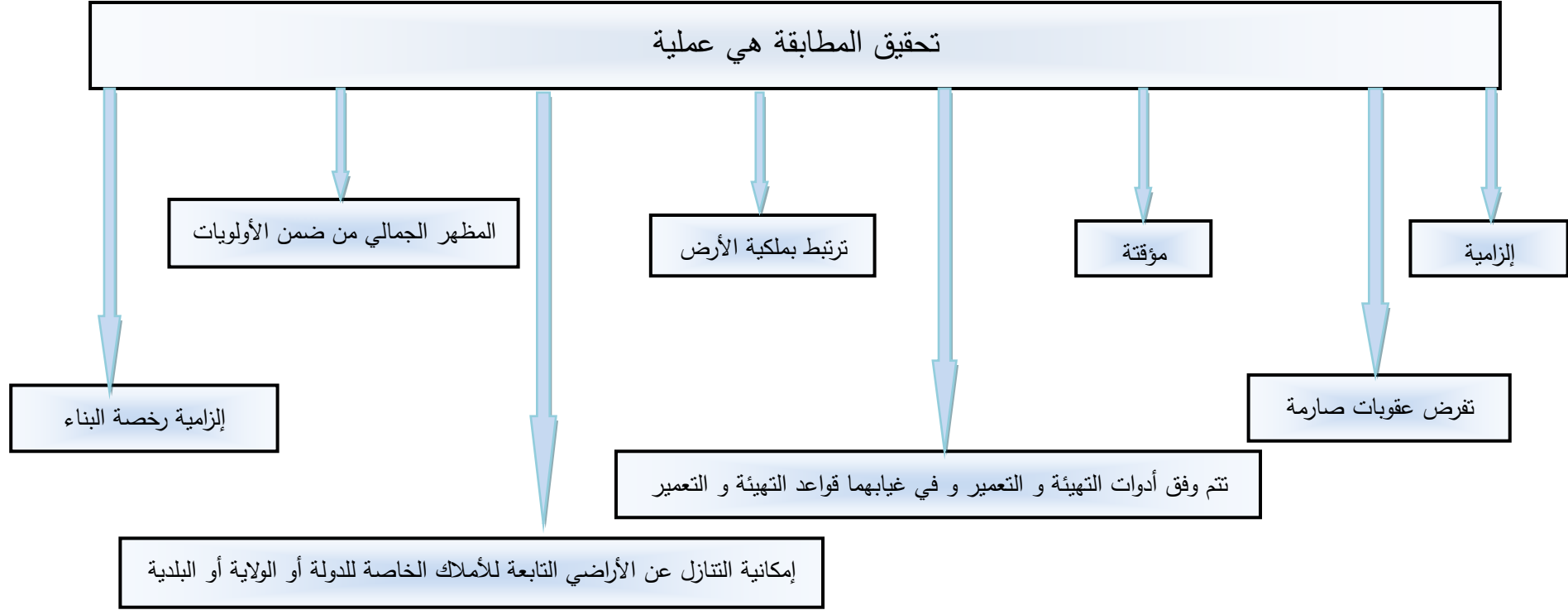
(2) المادة 07 من قانون 15/08، مرجع سبق ذكره .

(3) المادة 83 من قانون 08/15، المرجع الذي سبق ذكره .

(4) المادة 10 من المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 2009/05/02، المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة المباني .

(5) المادة 40 من قانون 08/15، المرجع الذي سبق ذكره .

خصائص إجراء تحقيق المطابقة



شكل رقم (06)

المصدر: من إنجاز الباحثة بالاعتماد على قانون 08/15

6- المظهر الجمالي للإطار المبني إحدى الأولويات تكتسي طابع الصالح العام يستلزم المحافظة عليه و ترقيته⁽¹⁾.

7- التأكيد على البناء وفق رخصة البناء مع احترام آجالها

8- عقوبات صارمة منها غرامات مالية و إدانات بالحبس بهدف معاقبة المخالفين و الحد من تشويه المجال الحضري.

III- الأهداف الأساسية لتحقيق المطابقة

يهدف قانون 15/08 إلى إدخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية و القضائية بالتصرف ضمن إطار قانوني لوضع حد نهائي للانحرافات العديدة التي تشوه المجال الحضري و من أجل ذلك سطر المشرع خمسة أهداف أساسية هي⁽²⁾:

1- وضع حد لحالة عدم إنهاء المباني حيث يسعى هذا القانون إلى وضع حد للورشات المفتوحة للبناء عبر التراب الوطني من خلال الانجاز التام للهياكل و الواجهات و الشبكات التابعة لها.

2- تحقيق مطابقة المباني المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور القانون: فمن أجل ممارسة أي نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو صناعة تقليدية لا بد من الحصول على شهادة المطابقة و هذا من أجل تحقيق مطابقة البناء.

3- تحديد شروط شغل المباني فكل بناية تستعمل طبقا للوجهة المخصصة لها (سكن أو تجارة)

4- ترقية إطار مبني ذو مظهر جمالي مهيا بانسجام.

5- إرساء إجراءات تأديبية في ميدان احترام البناء و قواعد التعمير منها غرامات مالية و حبس يصل إلى سنتين.

IV- المبادئ العامة لإجراء تحقيق المطابقة : من المبادئ الأساسية لتحقيق المطابقة نذكر:

1- رخصة البناء أساسية في تشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها إذ تحدد مدة صلاحيتها بسنة واحدة من تاريخ تسليمها.

2- إنهاء أشغال البناء و تحقيق المطابقة إلزامية على مالكي و أصحاب المشاريع إذ لا يجوز استغلال البناية قبل إتمام انجازها و الحصول على شهادة المطابقة.

3- احترام المظهر الجمالي للبناء و ترقية الإطار المبني و المحافظة عليه من بين الأولويات.

(1) المادة 40 من قانون 08/15، مرجع سبق ذكره .

(2) المادة 1، المرجع الذي سبق ذكره .

4- منع تشييد بناية في تجزئة بدون الحصول المسبق على رخصة التجزئة و رخصة البناء.

V- المباني المخالفة القابلة للتسوية وفقا للقانون 15/08:

ليست كل المباني المخالفة لقوانين التعمير قابلة لإجراء تحقيق المطابقة وقد حصرها في أربعة

حالات كالآتي:

✓ المباني غير المنجزة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.

✓ المباني المنجزة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

✓ المباني غير المنجزة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

أما المباني المنجزة بمناطق معرضة للأخطار الطبيعية، المشيدة على الراضي الفلاحية أو الغابية والمتواجدة بالمناطق المحمية و المتعلقة بمناطق التوسع السياحي و المعالم التاريخية و الأثرية و بحماية البيئة و الساحل و الموانئ و المطارات و كل مناطق الاتفاقات المرتبطة بها (فهي لا تخضع للتسوية) طبقا للمادة 16 من قانون 15/08 و عليه فالمباني الواردة في نص المادة تكون محل هدم بعد معاينتها من قبل الأعوان المؤهلين.⁽¹⁾

VI- كيفية إجراء تحقيق المطابقة:

يوضح الشكل رقم (07) كيفية تحقيق مطابقة المباني و إتمام انجازها من خلال:

1- التصريح بالمطابقة: يجب على المالك و صاحب المشروع أو المتدخل المؤهل⁽²⁾ أن يتقدموا أمام

رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح بمطابقة البناية في شكل طلب يحرر

على خمسة نسخ من التصريح النموذجي⁽³⁾ متواجدة على مستوى المجلس الشعبي البلدي لمكان

وجود البناية يحتوي على المعلومات التالية:

أ- **التعريف بالمصرح:** و فيه مجموعة من المعلومات الخاصة بصاحب البناية، شخصا طبيعيا كان أو معنويا.

ب- **التعريف بالبناية محل المطابقة:** و يتم فيه الإشارة إلى نوع البناية حسب ما جاء في المادة 15

من القانون 08/15 و هي:

* بناية غير منجزة تحصل صاحبها على رخصة البناء.

* بناية تحصل صاحبها على رخصة بناء و هي غير مطابقة.

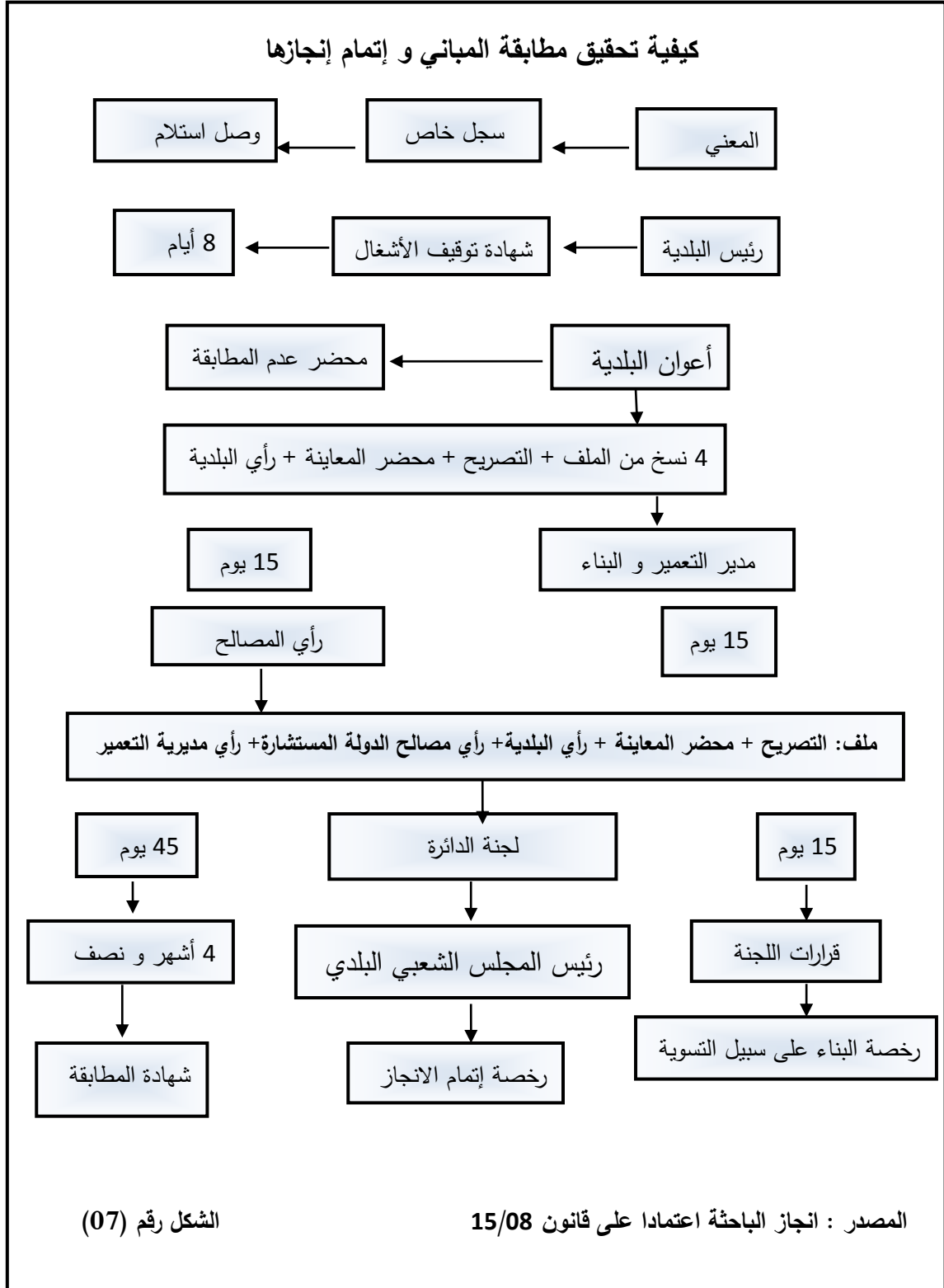
(1) المادة 17 من قانون 15/08 ،مرجع سبق ذكره .

(2) المادة 07 من قانون 08/15 ، المرجع الذي سبق ذكره .

(3) التصريح النموذجي موجود بملحق المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة المباني.

*بناية منجزة و لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.

*بناية غير منجزة و لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.



ج- **طبيعة العقد المطلوب:** و يتم فيه تحديد وثيقة تحقيق المطابقة المطلوبة و هي إما:

✓ رخصة إتمام الانجاز.

✓ شهادة المطابقة.

✓ رخصة البناء على سبيل التسوية.

✓ رخصة إتمام على سبيل التسوية.

د- يتضمن هذان القسمان تعهد المصريح باحترام الالتزامات التي جاء بها القانون 08/15 إما بتوقيف الأشغال حتى الحصول على عقد التعمير و إما عدم السكن أو ممارسة أي نشاط تجاري قبل الحصول على شهادة المطابقة.

هـ- هذا الجزء هو مخصص للإدارة يتضمن رأي مصالح التعمير التابعة للبلدية.

2- الملف المرفق مع التصريح بالمطابقة:

يتكون هذا الملف من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو أي عقد رسمي آخر⁽¹⁾ بالإضافة إلى الوثائق المنصوص عليها في المادة 4 من المرسوم التنفيذي 154/09 حيث يحسب الحالة كما يلي:

• عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام الانجاز:

أ- فيما يخص البناية غير المتممة و المطابقة لرخصة البناء يجب وضع كل الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء بالإضافة إلى بيان وصفي للأشغال المرقتب انجازها يعده مهندس معماري معتمد على أن لا يتجاوز هذه المدة اثني عشر شهرا بالنسبة للمباني ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي و أربعة و عشرون شهرا بالنسبة للحالات الأخرى، و أن يدرج صورا فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية لتأكيد الطابع الجمالي للبناية و اندماجها ضمن المنظر العام للموقع الحضري.

ب- فيما يخص المباني غير المنجزة و غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

يلزم المصريح إضافة للوثائق التي رافقت رخصة البناء أن يدمج مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم انجازها بالإضافة إلى وثائق بيانية يعدها مهندس مدني بالاشتراك مع مهندس معماري تبين الأجزاء التي أدخلت عليها التعديلات ، و تحدد آجال إتمام البناية ب 12 شهرا أو 24

(1) المادة 35 من القانون 08/15، مرجع سبق ذكره .

شهرًا حسب نوع البناء بالإضافة إلى تصريح كتابي بوقف الأشغال يودع لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث يسلم له شهادة توقيف الأشغال.

• عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة:

- بناء متممة و غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب إدراج ما يلي :

✓ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء

✓ المخطط الأساسي للبناء بسلم 1/500

✓ مخطط لكل طابق و الواجهات بسلم 1/50

✓ مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض زائد صور فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية .

• عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية:

✓ بناء منجزة غير حائزة على رخصة البناء حيث يضيف المصرح إلى ملفه وثائق مكتوبة و بيانية

و مخططات الهندسة المدنية معدة بالشراكة بين مهندس معماري و مهندس مدني.

✓ بيان وصفي للأشغال التي تم انجازها.

✓ صور فوتوغرافية للواجهة و المساحات الخارجية

• عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام بناءة على سبيل التسوية لبناءة غير منجزة و غير حائزة على رخصة بناءة حيث تدمج نفس الوثائق المذكورة في النقطة السابقة.

3- إيداع الملف و التصريح على مستوى مصالح التعمير بالبلدية:

بعد اكتمال الملف يودعه المصرح مع طلب تحقيق المطابقة لدى مصالح التعمير بالبلدية مقابل

وصل استلام.

4- دراسة طلب تحقيق المطابقة: تتم على مستويين و هما:

أ- على مستوى مصالح التعمير بالبلدية:

يلزم أعوان مكتب التعمير للمصلحة التقنية لإدارة البلدية بالانتقال إلى مكان تواجد البناءة في

غضون ثمانية أيام من تلقي طلب تحقيق المطابقة.

و في حالة تسجيل عدم المطابقة يحرر العون محضر يبين فيه حالة البناءة و مكان تواجدها

و ما يجاورها، بالإضافة إلى توقيف الأشغال في حالة عدم الإتمام⁽¹⁾.

ب- على مستوى مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية:

يحول ملف طلب تحقيق المطابقة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير مرفقا بمحضر المعاينة و الرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية في خلال 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح من أجل الدراسة⁽²⁾.

تقدم مديرية التعمير و البناء بعملية تجميع الآراء من مختلف المصالح التقنية في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استشارتها⁽³⁾، و يعتبر سكوتها قبولا.

تشكل مديرية التعمير و البناء ملفا لكل طلب تحقيق للمطابقة يحتوي على:

- التصريح الأولي لصاحب البناء.

- محضر المعاينة و الرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية.

- الرأي المعلن لمصالح الدولة التي تمت استشارتها.

- رأي مديرية التعمير و البناء.

يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبحث في طلب تحقيق المطابقة و ذلك في

أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها⁽⁴⁾.

5- البث في طلب تحقيق المطابقة:

تقوم لجنة الدائرة بدراسة الملفات المتعلقة بطلبات تحقيق المطابقة في أجل ثلاثة أشهر بالاستعانة بمختلف مصالح الدولة و البلدية المكلفة بالتعمير أو أي شخص طبيعي أو معنوي لتوضيح بعض المسائل التقنية و الأخذ بعين الاعتبار كل الحالات التي جاءت بها المادة 16 من قانون 08/15.

- ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و يسلم هذا الأخير حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة و هذا في حالة قرار الموافقة.

(1) المادة 8 من المرسوم التنفيذي 09 | 154 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة المباني ج ر 27 المؤرخة في 2009/05/04.

(2) المادة 9 المرجع الذي سبق ذكره.

(3) المادة 12 المرجع الذي سبق ذكره.

(4) المادة 13 المرجع الذي سبق ذكره.

- أما في حالة الموافقة المقيدة بشروط يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي في غضون أسبوع بتبليغ الشروط المستقبلية لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح بعد رفع كل التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له، و في حالة امتثال صاحب البناية برفع التحفظات تسلم له السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة و تعلم لجنة الدائرة بذلك.
- أما في حالة الرفض و بعد استلامها لنتائج التحقيق تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي تبلغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل في أجل خمسة عشرة يوما بعد استلامه.
- أما في حالة التحفظ⁽¹⁾ أو بالموافقة المقيدة بشروط⁽²⁾ بخصوص تحقيق المطابقة أو إتمام الإنجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، و الذي يبلغ المصرح لرفع حالة التحفظ عن طريق تكوين ملف إضافي⁽³⁾ كما طلب من المصلحة المتحفظة النتائج المترتبة عن رفض تحقيق المطابقة.
- إن المباني غير القابلة لتحقيق المطابقة بما فيها تلك التي رفضت من لجنة الدائرة يكون مصيرها الهدم وفقا للمواد 16-17-37 و 39 من قانون 15/08 كذلك المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة و التعمير.

6- مكونات ملف إجراء تحقيق المطابقة:

يظهر الشكل رقم (08) مكونات ملف إجراء تحقيق المطابقة حسب حالة المباني القابلة للتسوية.

• بناية حاصلة على رخصة البناء حسب حالتين:

- منجزة و غير منجزة.

• بناية بدون رخصة بناء:

- منجزة و غير منجزة.

7- الطعون في ملفات إجراء تحقيق المطابقة:

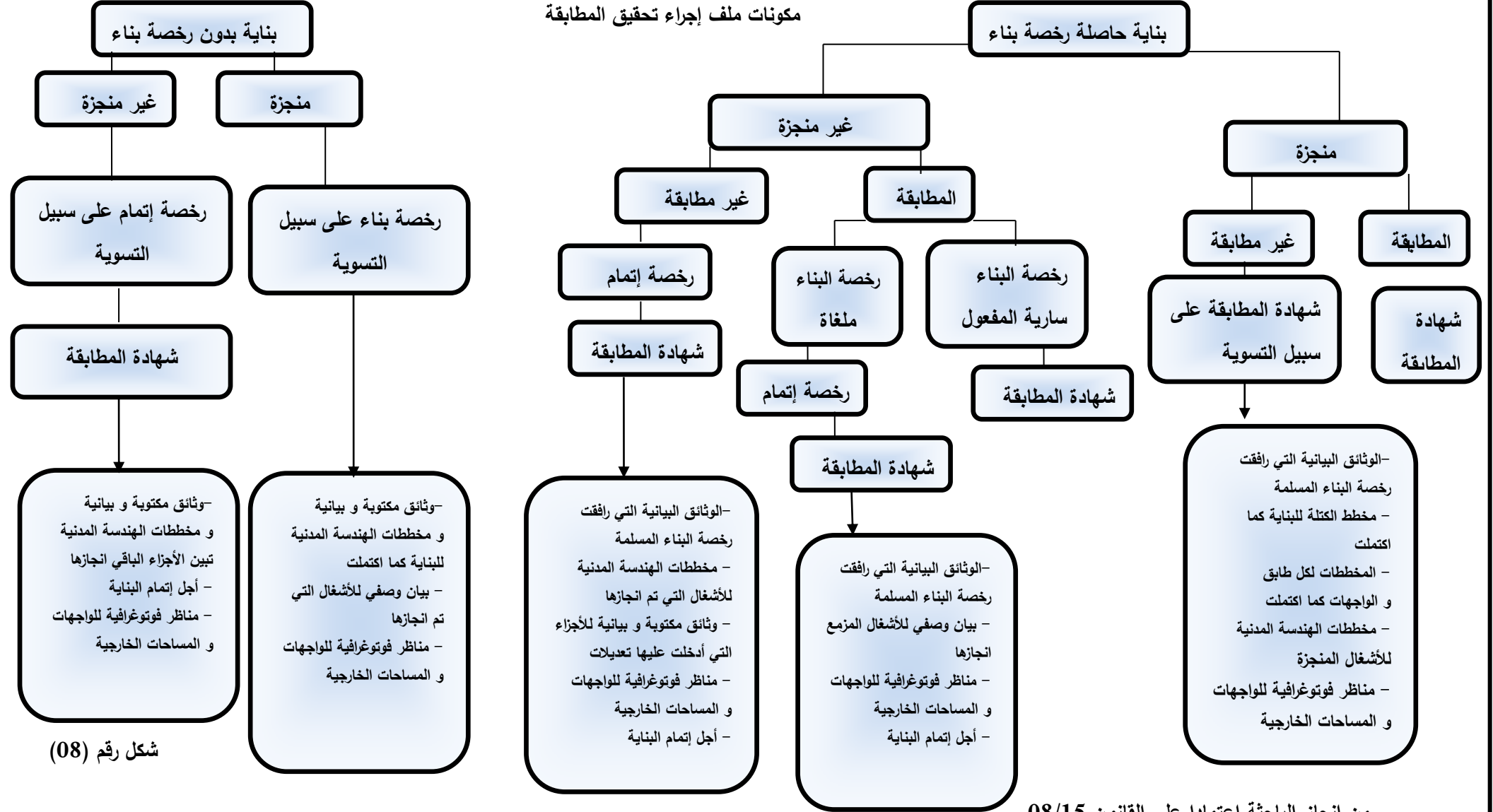
في حالة عدم الموافقة بإجراء تحقيق المطابقة من طرف السلطات المعنية، يمكن لطالبي التسوية قانونيا الطعن كتابيا يودع لدى لجنة الطعن الولائية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 155-09 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق

(1) المادة 04 من القرار الوزاري الذي يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة المباني (النظام الداخلي).

(2) المادة 44 من قانون 08/15، مرجع سبق ذكره .

(3) المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة المباني و كفاءات سيرهما المؤرخ في 02 ماي 2009 ج ر 27 .

مكونات ملف إجراء تحقيق المطابقة

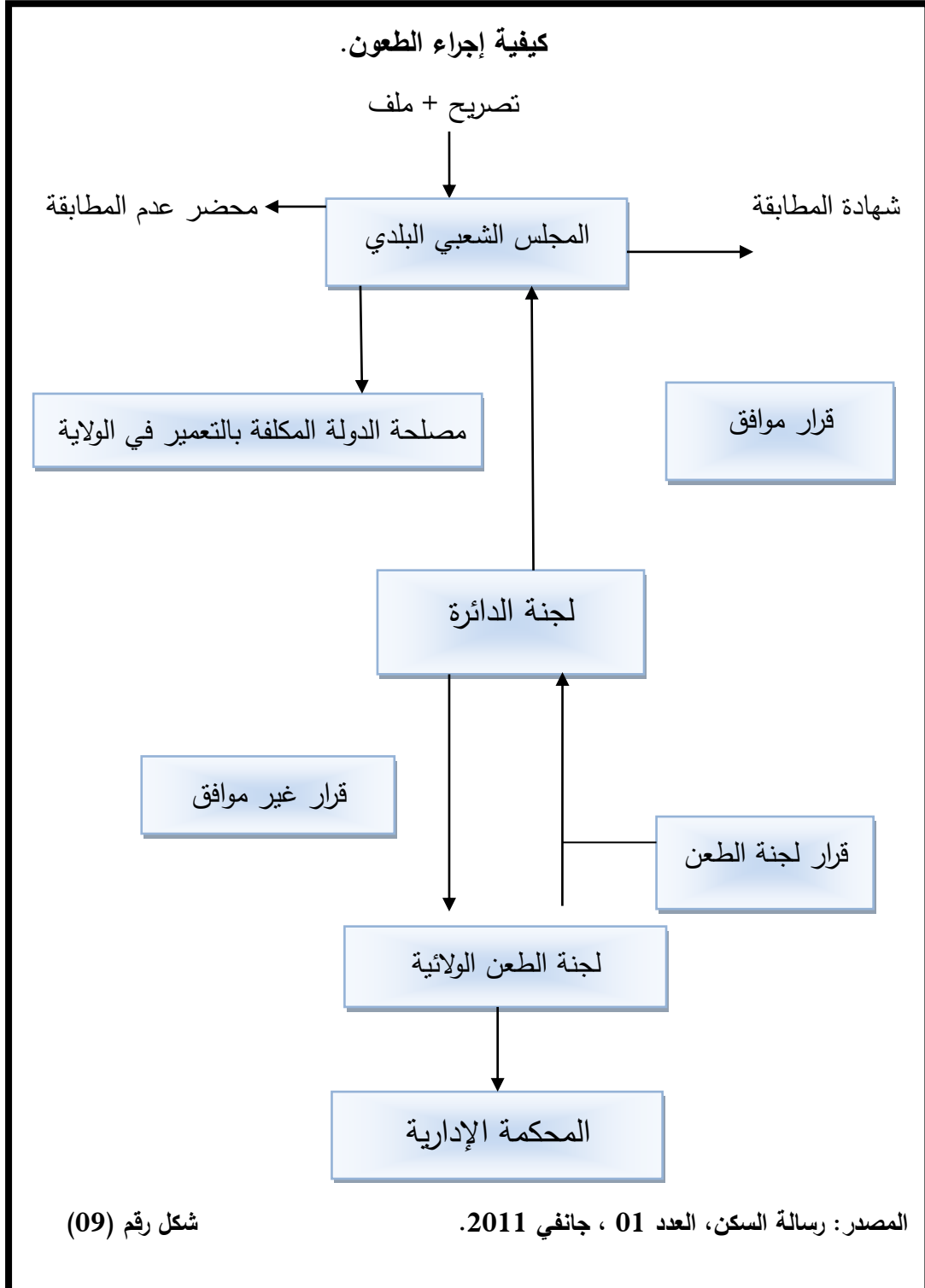


شكل رقم (08)

من انجاز الباحثة اعتمادا على القانون 08/15.

مطابقة المباني و كفيات سيرهما (الفصل الثاني) في أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض.

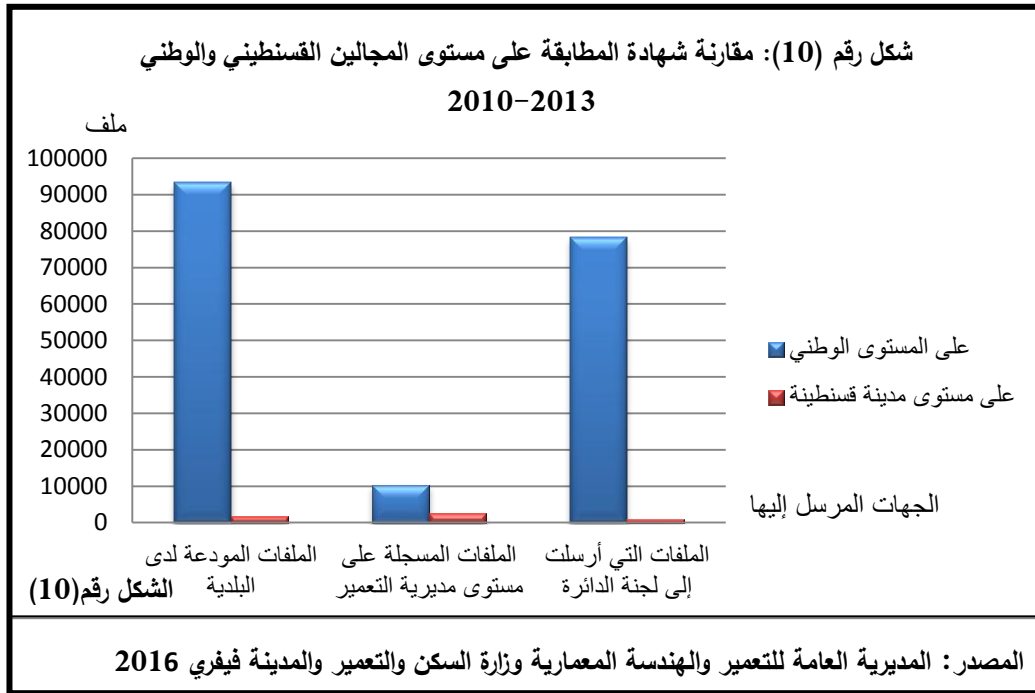
تلتزم لجنة الطعن بالتدقيق في ملف الطعن لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة في أجل لا يتجاوز ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الإيداع و الشكل رقم (09) يوضح كيفية إجراء الطعون.



VII - شهادة المطابقة بالأرقام على مستوى المجالين القسنطيني و الوطني:

نستنتج من خلال الجدول رقم (04) بالملحق و الذي يمثل عدد الملفات المودعة و المسجلة والتي تمت دراستها في إطار قانون 08/15 لسنوات 2010-2011-2012-2013 على مستوى مدينة قسنطينة والوطن ما يلي:

وصل عدد الملفات المسجلة على مستوى مصالح البلدية عبر القطر الجزائري 299259 ملف و قد عرفت هذه العملية ارتفاعا محسوسا من عام لآخر ووصلت نسبتها عبر مختلف السنوات من 2010 إلى 2013 كما يلي: 16.75% ، 26.71% ، 25.38% ، 31.16% ، و إذا ما قارنا مدينة قسنطينة مع الوطن نجد أن عدد الملفات المودعة لدى مصالح البلدية المختصة بالتسوية في مدينة قسنطينة كانت متذبذبة حيث بلغت أقصاها في سنة 2013 بـ 33.89% و أقلها في سنة 2010 بـ 16.03% لترتفع إلى النصف في سنة 2011 بـ 31.34% و تعاود الهبوط في سنة 2012 إلى 18.75% وهذا ما يوضحه الشكل رقم (10)



- أما فيما يخص الملفات المسجلة في مديرية التعمير على المستوى الوطني فقد وصلت إلى 168445 ملف و هذا على مدى هذه السنوات من 2010 إلى 2013، إذ اختلفت النسب في هذه الفترة حيث كانت نحو 20.86% ، 39.14% ، 33.83% ، 6.17% ، و من خلال هذه النسب يمكن استقراء النتائج التالية:

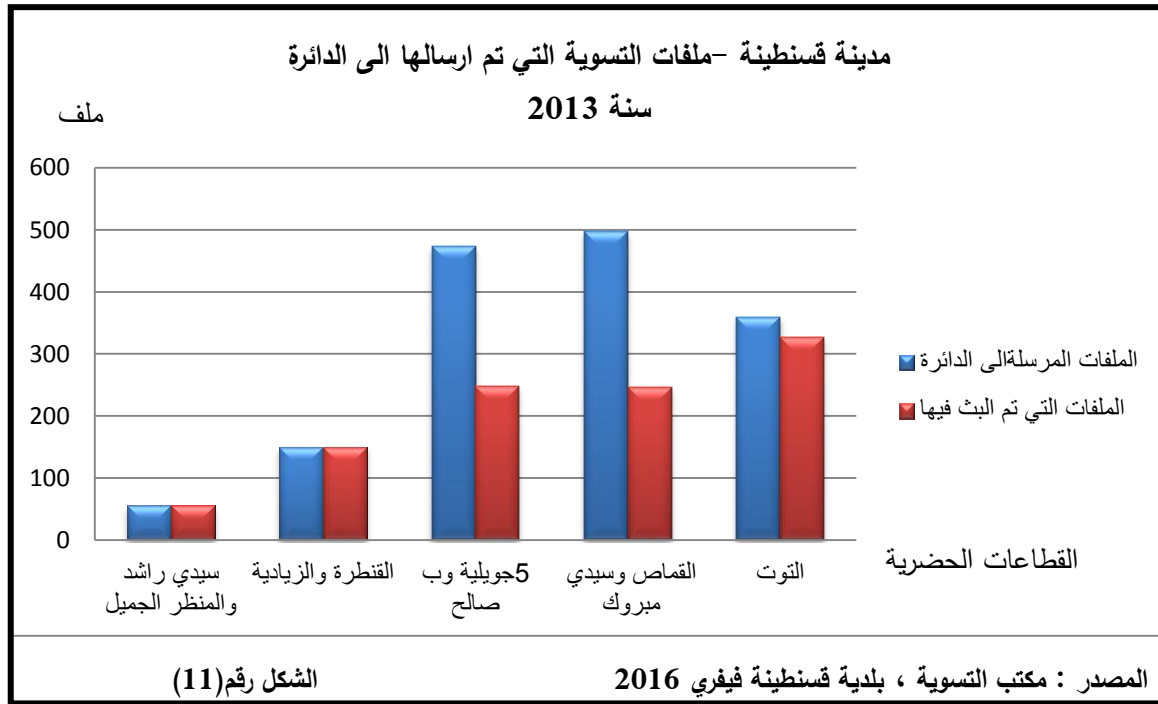
عرفت هذه العملية ارتفاعا في نسبتها من 20.86% إلى 39.14% لتتخفف بعدها إلى 33.83% إلى أدنى نسبة ب 6.17% و يرجع انخفاض هذه النسب إلى أن المصلحة المكلفة بالتعمير تعمل على جمع الموافقات و الآراء من الإدارات و المصالح و الهيئات المؤهلة، ثم تقوم بإبداء رأيها المعلل في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

لكن ما هو ملاحظ في الميدان أن عملية التسوية تبدأ من البلدية حيث يكلف أعوانها القائمون بالتعمير بزيارة الأماكن و معاينة حالة مطابقة البناءات من عدمها على أساس المعلومات المقدمة من طرف صاحب التصريح و هذا حسب المادة 27 من قانون 08/15، و يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في عملية التسوية و الرأي المعلل لمصالح التعمير خلال 15 خمسة عشر يوما الموالية لإيداعه، لكن في الحقيقة و نظرا لكثرة الملفات المدروسة من طرف مكتب التسوية و الأعوان المكلفون بالتعمير فإن هذه العملية تشهد تعثرا حيث تأخذ وقتا طويلا لمعاينة الأماكن ضف إلى ذلك نقص في عدد الأعوان و الذين لم يستطيع مواكبة هذه العملية و الإسراع فيها حيث يضع المواطن ملفه مثلا في سنة 2013 ليتم البث فيه بعد سنة أو أكثر، ضف إلى ذلك الضغط الذي يعاني منه أعوان تلك المصلحة و كثرة الملفات و عدم التنظيم و الذي يؤدي إلى فوضى و ضياع بعض الوثائق من الملفات أو ضياع الملف بأكمله و هذا ما ترصدناه من خلال التحقيق الميداني و الاتصال المباشر بالمواطنين الذين وجدناهم في حالة من الغضب و التذمر بعد استدعائهم من طرف تلك المصالح نظرا لأن ملف التسوية المطلوب مكلف، أي يتراوح ما بين 20000 دج و 45000 دج حسب مكاتب الدراسات التي حققنا معها.

و قد بلغ عدد الملفات المسجلة لدى المصالح المكلفة بالتعمير سنة 2013 بـ 25745 ملف و تم دراسة 2269 ملف بنسبة 8.81% منها 458 ملف مقبول أي 20.19% و 1513 ملف (66.68%) لم تبدي اللجنة رأيها و 13.13% أي 298 ملف قبل بتحفظ و هذا بمختلف القطاعات الحضرية للمدينة، أما سنة 2014 فقد لاحظنا تراجع في هذه العملية حيث وصل عدد الملفات المستلمة من طرف مديرية التعمير بقسنطينة إلى 315 ملف درس منها 229 بنسبة 72.70%، حيث تم قبول 31.88% منها أي 73 ملف و 86 ملف آخر هو قيد الدراسة بنسبة 27.30%.

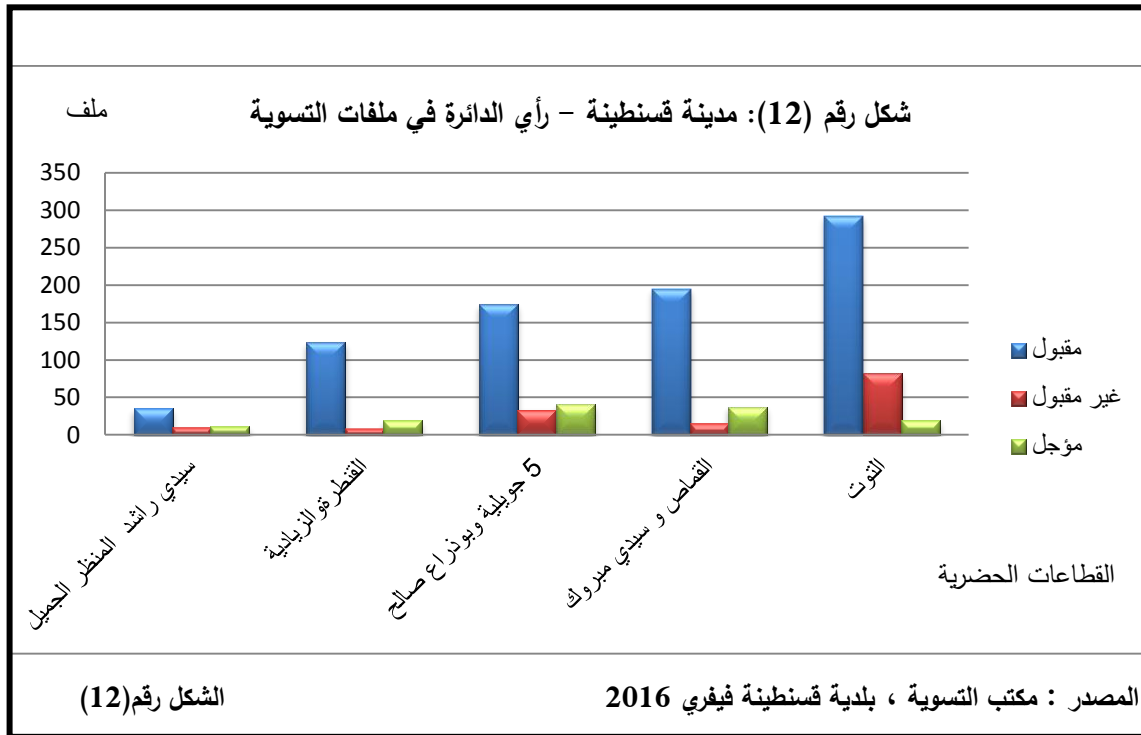
أما فيما يخص الملفات التي تم إرسالها إلى لجنة الدائرة للبت فيها فقد وصلت إلى 222796 ملف، و قد تغيرت نسبة الملفات المرسلة من سنة إلى أخرى ابتداء من 2010 إلى غاية 2013 ما بين 9.20% و 35.13% منها ملفات قبلت و أخرى رفضت لعدة أسباب منها البناء في ملكية عمومية (أرض الدولة أو البلدية) أو التعدي على خصوصية الجار بالبناء في الحديقة أو بناء الواجهة الخلفية بدون نوافذ، و هناك ملفات أجل النظر فيها إلى بعد حين و هي الحالات التي تعاني من مشكلة الملكية العقارية للأرض.

و قد بلغ عدد الملفات بمدينة قسنطينة 1432 ملف عبر كامل القطاعات الحضرية سنة 2013 و هذا حسب الجدول رقم (05) بالملحق حيث تم النظر في 1028 ملف بنسبة 71.79% قبل منها 819 ملف بنسبة 57.19% و 82 رفضت و 127 قد أجل البت فيها إلى وقت لاحق، لاحظ الشكل رقم (11).



كما نلاحظ أن عدد الملفات المرسلة إلى الدائرة و التي تخص القطاع الحضري القماص، سيدي مبروك، شكلت أكبر عدد ب 497 ملف بنسبة 34.71% من إجمالي الملفات المرسلة تم قبول 195 ملف بنسبة 23.81% و هي نسبة منخفضة مقارنة بالقطاع الحضري التوت و يرجع ذلك إلى أن القطاع الحضري القماص يشهد فوضى مجالية كبيرة كما أن القطاع الحضري سيدي مبروك شهد العديد من المخالفات و خاصة في الجزء العلوي منه أين يوجد عدد كبير من المراكز التجارية، أما فيما يخص القطاع الحضري الزيادةية و القنطرة فقد شهدا نسبة منخفضة مقارنة بباقي القطاعات

الحضرية وصلت إلى 14.59% من إجمالي الملفات التي تم البث فيها، قُبل منها 123 من 150 ملف بنسبة 15.01%، و تُرجع انخفاض هذه النسبة إلى تراجع في عدد الملفات المسجلة لدى مصالح بلدية قسنطينة سنة 2013 حيث وصلت إلى 274 ملف من إجمالي 1717 ملف بنسبة 15.95% و يرجع سبب ذلك و حسب التحقيق الميداني أن سكان هذين القطاعين معظمهم لا يدرك معنى عملية التسوية و خاصة سكان حي جبل الوحش رغم وجود جمعيات للأحياء إلا أنها تهتم فقط بنظافة هذه الأحياء و لا علم لها بهذه العملية ، و ذلك لنقص الإشهار بقانون 08/15 في السنوات الأولى من ظهوره انظر الشكل رقم (12) .



أما فيما يخص عدد الملفات المسجلة على مستوى مديرية التعمير و التي تم البث فيها من طرف لجنة الدائرة و كذلك المتبقية على مستوى مديرية التعمير نستنتج من خلال الجدول رقم (06) ما يلي:

جدول رقم (06)ملفات التسوية في إطار قانون 15/08حصيلة سنة 2013-2015

عدد الملفات المسجلة على مستوى مديرية التعمير 2013 إلى غاية 2015	عدد الملفات التي تم البث فيها من طرف الدائرة من 2013 إلى 2015	عدد الملفات التي تم إرسالها إلى الدائرة من 2013 إلى غاية 2015	عدد الملفات المتبقية على مستوى مديرية التعمير من 2013 إلى 2015
3418	1240 (77.99%)	1590 (46.52%)	1828 (53.48%)

المصدر: مكتب التسوية، بلدية قسنطينة فيفري 2016.

إن عملية تسوية المباني تواصلت حتى 03 أوت 2016 عبر مدينة قسنطينة والوطن، بوتيرة متسارعة و خاصة في الأشهر الأخيرة لتطبيق هذا القانون، حيث لاحظنا أن عملية البث في ملفات المواطنين من طرف لجنة البلدية تسير بوتيرة بطيئة جدا حيث بلغ عدد الملفات المسجلة على مستوى مديرية التعمير في هذه الفترة إلى 3418 ملف أرسل منها 1590 ملف إلى الدائرة بنسبة 46.52% ليتم البث في 1240 ملف منها بنسبة 78% أما الملفات المتبقية على مستوى مديرية التعمير فكانت 1828 بنسبة 53.48% أي أكثر من نصف الملفات لم يبت فيها بعد.

و ما لاحظناه من خلال الاتصال المباشر بمختلف المصالح المكلفة بعملية التسوية أنها تشهد تذبذبا و بطئا نظرا لكثرة الملفات، و كيفية معالجتها قبل إرسالها إلى مديرية التعمير ثم إلى لجنة الدائرة للبث فيها و إصدار قرارها بالقبول من عدمه، ففي شهر أوت 2016 و بعد اتصالنا بمكتب العمران لبلدية قسنطينة أفادونا أن عملية التسوية وصلت إلى الملفات المودعة عام 2013، و السؤال المطروح هنا و بالنظر إلى الإجراءات القانونية المكثفة و تعدد الهيئات و المتدخلين في هذه العملية ما هو مصير الملفات المودعة سنة 2016؟ و متى سيتم البث فيها؟ و ما هو مصير طالبي رخصة البناء على سبيل التسوية و الذين يمتلكون وصل تسليم الملف و كذلك طالبي رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية أمام هذه الوتيرة البطيئة، فهل سيضطرون للبناء بدون رخصة و إتمام الإنجاز و بذلك ما معنى تطبيق قانون 08/15 و الإجراءات الصارمة التي قيدت تطبيق هذا القانون و خاصة العقوبات المالية التي كانت ستفرض على كل من لم يتم تسليم ملفه في تلك الفترة، هل يا ترى سيعيش هؤلاء المواطنين في أزمات سكنية و اجتماعية خانقة إلى أن يصل دورهم في دراسة ملفاتهم و ربما قد ترفض، أو يؤجل النظر فيها، أم أنهم سيضطرون إلى البناء بدون رخصة لحل مشاكلهم و عدم اكتراثهم لتلك القوانين و العقوبات المنصوص عليها؟ هذه هي الإشكالية.

و نظرا لعدم الإشهار الكافي لهذا القانون و عدم وضوحه لدى أغلبية المواطنين و تخوفهم من هذه العملية و خاصة سكان الفوضوي الصلب، و عدم وجود ثقافة عمرانية لدى المواطن الجزائري و اللامبالاة من طرفه للعقوبات المنصوصة في مختلف القوانين، و عدم اهتمامه بالمجال الحضري بارتكابه تجاوزات عديدة في حق نفسه و الجيران، فإن عملية مطابقة البيانات و إتمام انجازها باءت بالفشل في بادئ الأمر حيث أن معظم السكان لم يقوموا بعملية مطابقة بنائاتهم أو طلب رخصة إتمام الانجاز، بل سارع الكثير منهم إلى إضافة طابق ثالث أو رابع أو البناء في الحديقة أو غيرها من

التجاوزات على سبيل التسوية، و لهذه الأسباب و غيرها اضطرت الوزارة الوصية إلى إضافة ثلاث سنوات من جويلية 2013 نهاية تطبيق القانون 08/15 إلى غاية 03 أوت 2016 بفرض عقوبات صارمة على المخالفين لهذه المواعيد منها غرامات مالية، عدم قدرة المواطن على بيع أو كراء أو التجارة في العقار كذلك تعطيل و عدم القدرة على تقسيم الميراث ،حيث وصل عدد الملفات المسجلة على مستوى مصالح بلدية قسنطينة من بداية تطبيق القانون إلى غاية 2012 إلى 3350 ملف منها 2084 ملف خاص بالبنائيات الفوضوية، مقابل 6767 ملف مودع لدى نفس المصلحة من 2013 إلى غاية 2015 و العملية متواصلة إلى يومنا هذا، منها 4966 ملف تمت دراسته من بينها 3015 ملف و أرسل إلى لجنة الدائرة وقبل منها 1413 ملف وهذا ما يظهره الجدول التالي رقم (07).

جدول رقم (07) جدول تفصيلي للتصريحات بتحقيق المطابقة في إطار قانون 08/15.

عدد الملفات المقبولة	عدد الملفات التي أرسلت إلى لجنة الدائرة	عدد الملفات التي تمت دراستها	عدد الملفات المودعة	الرخصة المطلوبة
482	3015	1403	6767	شهادة تحقيق المطابقة
62		399		رخصة إتمام الانجاز
544		934		رخصة بناء على سبيل التسوية
325		2230		رخصة إتمام على سبيل التسوية
1413		4966		المجموع

المصدر: مكتب التسوية، بلدية قسنطينة، أفريل 2016

ثانيا- إجراءات الدولة الجديدة آلية لمعالجة البناء المخالف:

I- إلغاء المرسوم التنفيذي 176/91 وتعويضه بالمرسوم التنفيذي 19/15:

من بين الإجراءات التي اتخذتها الحكومة من أجل الحد من المخالفات العمرانية بالمجال الحضري هو إلغاء المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كفاءات تغيير مختلف الشهادات و الرخص و الذي عرف بمجموعة من التعقيدات على مستوى استخراج مختلف هذه الرخص و الشهادات من حيث كفاءة إعداد الملف و المصادقة عليه و كذلك مدة صلاحيتها، و قد ألغي هذا المرسوم التنفيذي بمرسوم تنفيذي آخر و هو 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 و الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها و الذي جاء بعدة تعديلات سيكون لها أثرا كبيرا إذا طبقت على أرض الواقع، في ترسيخ مبادئ الحكامة الحضرية والتنمية الحضرية المستدامة

و القضاء على البيروقراطية التي لازمت منح الرخص و الشهادات و خاصة رخصة البناء و ما لها من آثار على المنتج العمراني بانتشار المخالفات العمرانية بالمجال الجزائري و اللامبالاة من طرف المواطنين نظرا لتلك التعقيدات التي كانت تسير استخراج رخصة البناء خاصة، و من بين التعديلات التي جاء بها هذا القانون نذكر:

1- استحداث الشباك الوحيد للبلدية:

لقد تم استحداث الشباك الوحيد للبلدية كآلية جديدة تسمح بتسريع وتيرة دراسة طلبات مختلف الرخص على مستوى المصلحة التقنية للبلدية، حيث تعالج مختلف الملفات في مكان واحد بعد أن كانت ترسل إلى مختلف المصالح لإبداء رأيها مما يسمح بتقليص الوقت.

و يضم الشباك الوحيد للبلدية ممثلين عن البلدية، مفتش التعمير، أملاك الدولة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثليه، المحافظ العقاري كأعضاء دائمين أما كل من ممثلي الفلاحة الحماية المدنية، مديرية البيئة و السياحة و الثقافة و الصحة و السكان و ممثلوا الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز فهم أعضاء مدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين، كما يمكن لهذا الشباك الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة من أجل الاستفادة منه و قد جاء هذا الشباك للفصل في مختلف الرخص و دراستها و الموافقة عليها في مدة زمنية لا تتجاوز 20 يوما من إيداع الملف و هذا نظرا للتأخير الكبير الذي كانت تشهده استصدار مختلف الرخص فيما قبل من طرف مصالح البناء و التعمير على مستوى البلديات أو مديريات التعمير في معالجة ملفات الحصول على رخصة البناء خاصة، كما أن هذا الشباك الوحيد للبلدية سيضع جميع المعلومات الضرورية المتعلقة بالوثائق المكونة لملفات طلب الرخص كما سيتولى دراستها و اتخاذ جميع التدابير و معالجتها في أقرب الآجال.

2- استحداث الشباك الوحيد للولاية:

يتم على مستوى مديرية التعمير فتح الشباك الوحيد للولاية يضم كل من ممثل الوالي، المدير المكلف بالتعمير، رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، عضوين من المجلس الولائي، رئيس المجلس الشعبي البلدي و كل المصالح التي يجب مشاورتها⁽¹⁾، حيث يقوم هذا الشباك بتحضير ملف المصادقة على رخصة البناء إذا كان تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير

(1) المادة 58 من قانون 19/15، مرجع سبق ذكره

و خاصة تلك المشاريع السكنية الجماعية التي تكون ما بين (200 و أكثر من 600) مسكن التجهيزات العمومية الأشغال و البناءات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية⁽¹⁾.

3- تخفيف ملف الطلب للشهادات و الرخص من حيث تقليص عدد النسخ:

لقد تم تقليص عدد النسخ المودعة لدى المصالح المعنية في معظم الملفات المقدمة للحصول على مختلف الشهادات و الرخص، حيث كانت هذه الأخيرة مكلفة و شاقة و معقدة بالنسبة للمواطن البسيط، حيث يضطر هذا الأخير إلى تشكيل ملف به مجموعة من الوثائق التقنية و مختلف العقود المصادق عليها من البلدية، إذ يضطر إلى الوقوف في طوابير كبيرة ينتظر دوره للمصادقة على مختلف العقود التي تدخل في تكوين الملف، و مع ظهور الشباك الوحيد للبلدية و الإجراءات الجديدة لقانون 19/15 فتلك النسخ قد قلص عددها، مثلا نسخ رخصة البناء حسب الجدول رقم (08) أصبحت ثلاث نسخ بالنسبة للمباني الفردية و شهادة التعمير نسختين أما شهادة التقسيم و المطابقة و رخصة التجزئة فبقيت على حالها.

جدول رقم (08) مقارنة عدد النسخ المطلوبة في المرسومين التنفيذيين (15/19 و 176/91 الملغى)

نوع الشهادة أو الرخصة	المرسوم التنفيذي 19/15	المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى
شهادة التعمير	نسختين	خمسة نسخ
شهادة التقسيم	خمسة نسخ	خمسة نسخ
شهادة المطابقة	نسختين	نسختين
رخصة البناء	- 3 نسخ بالنسبة لمشاريع المباني الفردية - 8 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع	5 نسخ في كل الحالات
رخصة التجزئة	5 نسخ	خمسة نسخ
رخصة الهدم	3 نسخ	خمسة نسخ

المصدر: من انجاز الباحثة اعتمادا على المرسوم التنفيذي (15/19 - 176/91 الملغى).

4- تقليص مدة الدراسة والمصادقة على مختلف الرخص والشهادات

تم في إطار الإصلاحات الجديدة التي قامت بها الدولة من اجل القضاء على البناء المخالف ونظرا للإجراءات القديمة التي كانت ضمن قانون 176/91 والمتمثلة في طول مدة المصادقة على مختلف الرخص والشهادات والوقت الكبير الذي تأخذه المراسلات بين الجهات المعنية ، جاء قانون 19/15

(1) المادة 49، من قانون 19/15 ، مرجع سبق ذكره.

بإجراء مهم جدا من شأنه تسهيل هذه العملية في وقت قصير وجهد اقل ضمن الشباك الوحيد للبلدية والولاية وهي تقليص مدة إصدار مختلف الشهادات والرخص فمثلا شهادة التعمير قلصت مدة إصدارها من شهرين إلى خمسة عشر يوما، وشهادة التقسيم خلال الشهر الموالي أما شهادة المطابقة والتي بقيت على حالها، أما رخصة التجزئة أصبحت في غضون الشهرين المواليين بدلا من ثلاثة أشهر الموالية لإيداع الملف، وفيما يخص رخصة البناء فأصبحت تنجز في خلال الخمسة عشر يوما الموالية لإيداع الملف إذا كانت من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، ضمن الشباك الوحيد للبلدية أو الولاية حسب الاختصاص و الجدول التالي رقم (09) يوضح ذلك.

جدول رقم (09) تقليص مدة الدراسة و المصادقة على مختلف الرخص و الشهادات في إطار المرسومين التنفيذيين (19/15 و 176/91 الملغى)

مدة الدراسة و المصادقة		نوع عقد التعمير
المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى	المرسوم التنفيذي 19/15	
شهران	15 يوم	شهادة التعمير
خلال الشهرين المواليين	خلال الشهر الموالي	شهادة التقسيم
خلال ثلاثة أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة	خلال ثلاثة أشهر قصد القيام بإجراءات المطابقة	شهادة المطابقة
في خلال 3 أشهر الموالية لإيداع الملف إذا كانت من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و 4 أشهر في جميع الحالات الأخرى.	1/ يفصل فيها الشباك الوحيد للبلدية في غضون 15 يوم الموالية لإيداع الملف إذا كانت من اختصاص رئيس المجلس الشعبي. 2/ عندما تكون من اختصاص الوالي أو وزير التعمير يفصل فيها الشباك الوحيد للولاية في غضون 15 يوم الموالية لإيداع الملف.	رخصة البناء
في غضون 3 أشهر الموالية	في غضون الشهرين المواليين لإيداع الطلب	رخصة التجزئة

المصدر: إنجاز الباحثة اعتمادا على المرسومين التنفيذيين 19/15 و 176/91 الملغى.

5- تمديد مدة الصلاحية:

تم تمديد مدة صلاحية مختلف عقود التعمير حسب كل عقد من سنة إلى ثلاث سنوات أو حتى انقضاء الآجال المحددة في الوثيقة، أو لها نفس صلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و هذا من أجل راحة المواطن و عدم إعادة تجديدها بعد انقضاء مدتها في وقت قصير كما جاء في

المرسوم السابق، كون هذه العقود تتطلب وقتا و جهدا لإعدادها كما أنها مكلفة لبعض المواطنين نظرا للملف التقني و الذي يحتوي على مخططات تتجز في مكاتب الدراسات و أخرى كان يصادق عليها في البلدية، أو تستخرج من عدة إدارات و الجدول رقم(10) يبين ذلك.

جدول رقم (10) مدة صلاحية وثائق التعمير في إطار المرسومين التنفيذيين (19/15 و 176/91 الملغى)

مدة الصلاحية		نوع عقد التعمير
المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى	المرسوم التنفيذي 19/15	
سنة من تاريخ التبليغ	صلاحيتها من صلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و في انعدامه مخطط شغل الأرض	شهادة التعمير
سنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ	3 سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ	شهادة التقسيم
3 أشهر للقيام بالمطابقة	3 أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة	شهادة المطابقة
بعد انقضاء آجال الصلاحية المحددة في الرخصة المسلمة	تعد ملغاة إذا لم تستكمل في الأجل المحددة بسنة واحدة.	رخصة البناء
- الهدم يكون في 5 سنوات. - إذا توقفت أشغال الهدم خلال 3 سنوات - إذا ألغيت بقرار من العدالة	- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 5 سنوات. - إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة. - إذا ألغيت بموجب قرار من العدالة.	رخصة الهدم
3 سنوات	3 سنوات	رخصة التجزئة

المصدر: إنجاز الباحث اعتمادا على المرسومين 19/15 و 176/91 الملغى.

6- استحداث بطاقة المعلومات و شهادة قابلية الأشغال:

من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 تم إدراج بطاقة المعلومات والتي تحدد مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية كذلك الارتقاقات البشرية و الطبيعية التي تنقص من قابلية الأرض للبناء، و شهادة قابلية الاستغلال و التهيئة و التي تثبت مطابقة إشغال القطعة الأرضية و تدخل في تكوين ملف رخصة البناء.

بالإضافة إلى إدراج نوعين من الملفات في تكوين ملف رخصة البناء و هي ملف إداري و آخر تقني متعلق بالهندسة المعمارية، يشارك في إعداد مهندس مدني، زد على ذلك ملف خبرة مؤثر من طرف مهندس معماري فيما يخص عملية الهدم.

7- التأكيد على دور بعض الهيئات و مكاتب الدراسات:

أكد و بشدة هذا المرسوم على دور المهندس المعماري و المهندس المدني في إعداد الملفات التقنية و المتعلقة بالهندسة المعمارية و ملفات الخبرة الخاصة بالهدم، كذلك دور الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، و ما لهذه الأخيرة من أهمية في كشف الغشاشين في مواد البناء و الخرسانة المسلحة المستعملة في ميدان البناء و خاصة في تلك المشاريع الموجهة للسكن الجماعي و استقبال الجمهور كالمراكز التجارية و مختلف المرافق بالمدينة، و هذا نقاديا للانهيارات المفاجئة التي شهدتها قطاع البناء و التعمير في الآونة الأخيرة نظرا لاستعمال مواد بناء منتهية الصلاحية و التقليل في نسبة مادة بناء معينة بالنسبة للتركيبية العامة للإسمنت المسلح، بالإضافة إلى الأخطاء المرتكبة فيما يخص الدراسات الجيوتقنية و التركيب الصخري و بذلك صلاحية الموضع للتعمير، و ما هو ملاحظ في الميدان دليل على ذلك كالانهيارات و الانزلاقات الأرضية التي تحدث مباشرة بعد الانتهاء من المشاريع و الكوارث الطبيعية كالزلازل و أهمها زلزال بومرداس و الذي كان نقطة تحول لإعادة النظر في قوانين التعمير و مختلف الهيئات المشاركة في ميدان البناء و ضبط دور كل متدخل و إنشاء مخابر و لجان تقنية و مراكز بحث في مقاومة الزلازل كون الجزائر منطقة زلزالية و هذا نقاديا لمثل هذه الكوارث لاحقا، و رغم كل هذا مازال ميدان التعمير يشهد العديد من التجاوزات في حق المواطن البسيط.

II- إعادة تقسيم المدينة إلى قطاعات حضرية

من أجل التحكم في المجال الحضري و التسيير الجيد له كان من الضروري إعادة النظر في الحدود الإدارية للقطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة كونها تشهد ضغطا كبيرا من حيث حجم السكان أو عدد المساكن و عدد المخالفات و البناء الفوضوي، حيث أصبحت عملية التسيير و التنظيم المجالي بها شاقة كما أن رغبة الدولة في تقريب الإدارة من المواطن و تحسين الخدمات العمومية كان له دورا كبيرا في هذا التقسيم الجديد، و من بين القطاعات التي استفادت من هذا التغيير، قطاع التوت و 5 جويلية كونهما:

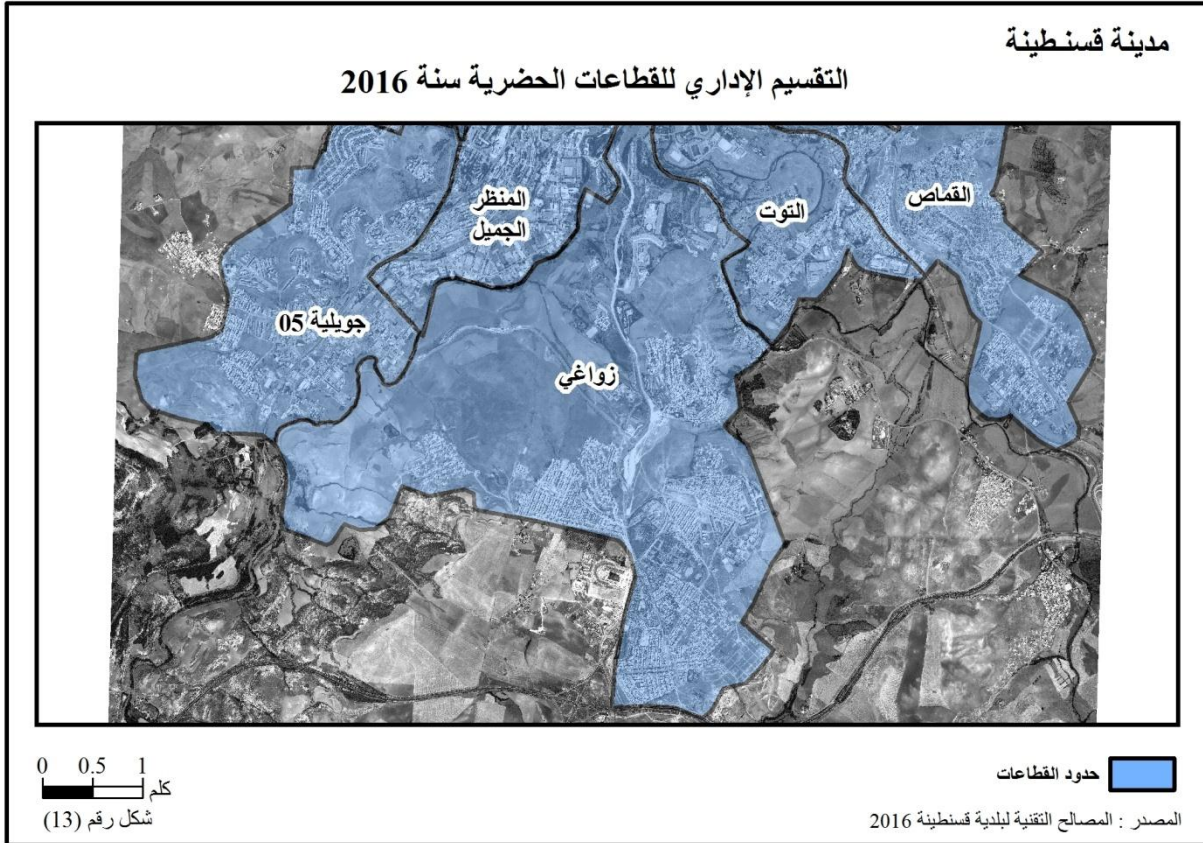
- يشهدان كثافة سكانية مرتفعة مقارنة بباقي القطاعات الحضرية للمدينة .
- عدد كبير من الأحياء الفوضوية مثل أحياء بن تليس ، رومانيا ، النخيل و النعجة الصغيرة.
- يحتويان على عدد كبير من المخالفات العمرانية و التي سنشير إليها في محور لاحق.

- بهما مجموعة كبيرة من الأحياء جعلت من عملية المراقبة عملية صعبة و شاقة.
 - ضغط كبير على العاملين في ميدان مراقبة المخالفات و البناء الفوضوي.
 - مساحتهما كبيرة.
 - و نتيجة لهذا التقسيم ظهر قطاع زواغي سليمان و الذي أخذ الجزء الجنوبي من قطاع التوت و الجنوب الشرقي من حي 5 جويلية و كانت الأهداف وراء نشأة قطاع زواغي كما يلي:
 - تقريب الإدارة من المواطن حيث كان سكان زواغي سليمان و الإخوة فراد و بلحاج و غيرهم من الأحياء يضطرون للذهاب إلى قطاع التوت من أجل استخراج مختلف الوثائق الإدارية.
 - تخفيف الضغط على العاملين في الإدارة و خاصة في مكاتب العمران و المكلفين بالمراقبة في الميدان.
 - التسيير الجيد للمجال الحضري و التحكم فيه.
 - ضبط عملية المراقبة في الميدان و خاصة البناء بدون رخصة و تجاوز ما جاءت به الرخصة.
- و قد تم فعليا العمل بهذا التقسيم في مارس 2016 عبر مختلف القطاعات الحضرية بالمدينة حيث أضيفت لها بعض التغييرات لكن أهمها ظهور القطاع العاشر و هو زواغي سليمان و الشكل رقم (13) تظهر ذلك.

III- تحليف أعوان البلدية المكلفين بالمراقبة

تم تحليف أعوان البلدية المكلفين بالتعمير سنة 2015 من طرف بلدية قسنطينة و هذا حسب ما جاء به قانون 29/90 في المادة 76 مكرر و المرسوم التنفيذي 06-55 و الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في ميدان التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09/343 و المادة 02 منه، حيث أدوا اليمين أمام رئيس محكمة الزيادة، و قد تم اختيار هؤلاء من بين رؤساء المهندسين، و المهندسين المعماريين و المهندسين التطبيقيين في البناء و الذين يحوزون على خبرة سنتين على الأقل في الميدان بالإضافة إلى التقنيين الساميين ذوو خبرة 3سنوات على الأقل، عينوا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و قد استفاد من التحليف في مرحلة أولى بعض المهندسين عبر القطاعات الحضرية للمدينة، لكن ليس كل القطاعات بها عون محلف و هذا سنة 2016 إذ يضطر هذا الأخير إلى التنقل عبر أحياء مختلف القطاعات لممارسة عملية المراقبة في انتظار تعميم هذه

العملية التي جاءت متأخرة جدا بعد قرابة التسع سنوات من صدور المرسوم التنفيذي سنة 2006 حيث كان يمارس عملية التقصي على المخالفات أشخاص من العاملين بالقطاع ليسوا من ذوي الاختصاص وحتى وإن كان عون البلدية المختص في ميدان التعمير فإنه لا يستطيع تحرير محاضر و بعثها إلى العدالة بل ينتظر قدوم مفتش التعمير العامل في مديرية التعمير للقيام بتحرير هذا المحضر لأنها



من ضمن صلاحياته ، أما حاليا فقد انتعشت القطاعات العمرانية بهؤلاء المختصين المحلفين إذ من بين صلاحياتهم و في إطار قانوني هو تقصي للمخالفة بتحرير محاضر و نقلها في سجل خاص ممضي من طرف رئيس المحكمة وفقا للمرسوم التنفيذي 55/06.

و هذه المخالفات المسجلة في ذلك الدفتر يُوجه أصحابها إلى العدالة من أجل إصدار قرارات الهدم أو غرامات مالية.

و قد كان الهدف من وراء هذه العملية هو:

✓ إضفاء صبغة قانونية و هيئة لعون البلدية.

- ✓ تحسين ظروف عمل هؤلاء الأعوان.
- ✓ لا يتقصى المخالفة إلا مختص ذو خبرة ويعني ذلك التدبير الجيد نحو التقليل من المخالفات و رصدها بشكل جيد.
- ✓ فك الضغط على مفتشي التعمير.
- ✓ التقليل من الوقت و الجهد في المراسلات بين مفتشي التعمير و أعوان البلدية.

IV- الهدم الذي طال البناء الفوضوي

لقد تم تهديم العديد من المباني الفوضوية في إطار قانون التسوية 15/08 و التي كانت قد شيدت فوق أراضي فلاحية ذات مردودية عالية و أراضي الدولة أو البلدية أو فوق ارتفاع الغاز أو حتى تلك التي شيدت بدون رخصة و الصور أرقام (01)، (02) و (03)، تمثل عملية الهدم التي طالت النخيل (زواغي) في أكتوبر الفارط من سنة 2016 حيث تم هدم (1) 76 بناية غير شرعية شيدت على أراضي أملاك الدولة بعقود عرفية.

الصور (01) (02) (03) عملية تهديم البناء الفوضوي



دباش ربيعة ، حي النخيل قسنطينة ، اكتوبر 2016

(1) تحقيق ميداني أكتوبر 2016.



دباش ربيعة ، حي النخيل قسنطينة ، اكتوبر 2016

V- حالات الإحالة على العدالة على مستوى المجالين القسنطيني و الوطني:

نستنتج من خلال الجدول رقم (11) بالملحق أن نسبة الإحالة على العدالة للحالات المخالفة لقوانين التعمير احتلت أكبر نسبة للحالات المخالفة و التي أحييت على العدالة سنة 2010 بـ 28.64 % أي 496 حالة من إجمالي القضايا المقدمة للمنازعات، لتراجع في باقي السنوات تصبح متذبذب ما بين 22.58% و 13.05%، ونرجع أسباب ذلك إلى عمليات الهدم التي طالت معظم المدن الجزائرية في الآونة الأخيرة و هذا للتصدي لظاهرة المباني الفوضوية و التي انتشرت بكثرة كذلك عملية التسوية تواصلت حتى 2016، إذ يتحجج معظم السكان الذين خالفوا قوانين التعمير بوصول إيداع ملفاتهم لدى مصالح البلدية من أجل التسوية، فعند حضور عون البلدية لتقصي المخالفة يظهر له المواطن وصل إيداع الملف، و أمام هذه الوضعية يضطر العون إلى التراجع. و ما هو ملاحظ أن نسبة الإحالة على العدالة ضعيفة جدا تمثل 1.18% من إجمالي المخالفات و هذا سنة 2013، حيث كان عدد المخالفات 33012 مخالفة منها 32083 مخالفة بناء بدون رخصة و⁽¹⁾ 929 مخالفة بناء لم تحترم فيها الرخصة.

أما فيما يخص مدينة قسنطينة و من خلال الجدول رقم (12) نستنتج أن عدد المخالفات التي أحييت على العدالة شكلت 139 حالة مخالفة بنسبة 26.89%، وهذا في الفترة الممتدة ما بين 1 جانفي 2015 و 26 أكتوبر 2015، حيث احتل القطاع الحضري القماص أكبر نسبة بـ 26.62% من إجمالي الحالات يليها كل من التوت، 5 جويلية و الزيادة و بوزراع صالح على التوالي

(1) مديرية التعمير و الهندسة المعمارية وزارة السكن و التعمير 2014.

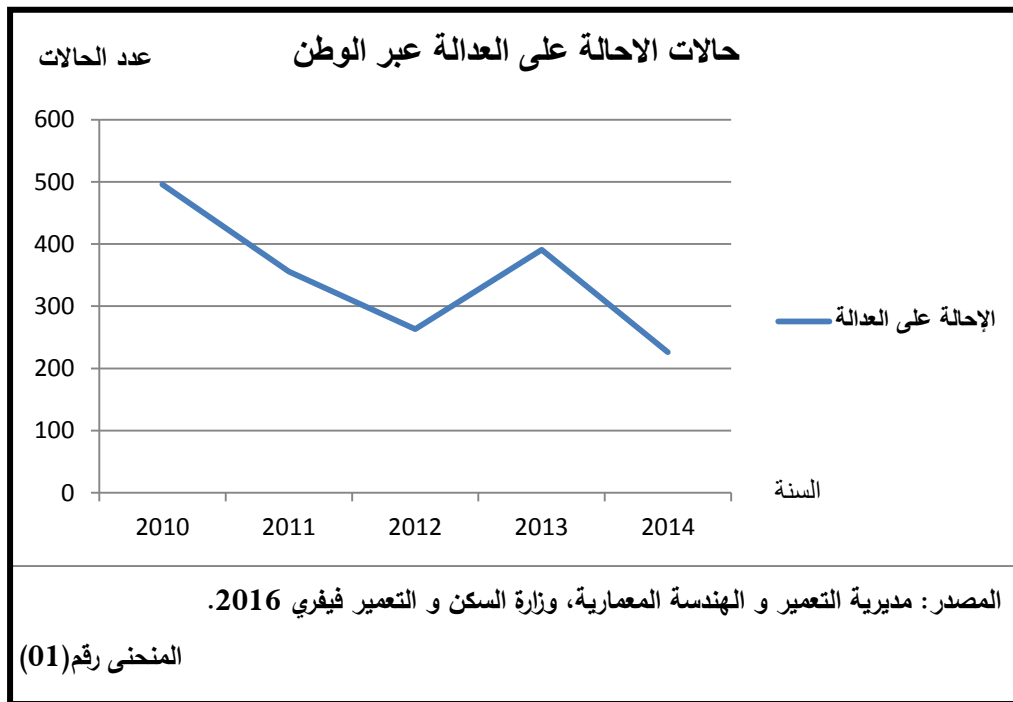
7.91% ، 6.47% و أخيرا القنطرة بنسب متقاربة بـ 16.55% 15.83% ، ثم سيدي مبروك و بوذراع صالح على التوالي 7.91% و 6.47% ، و أخيرا القنطرة بـ 4.32% ، و سيدي راشد بـ 3.60% و المنظر الجميل بـ 2.88% .

و ما يمكن استقرائه من خلال هذه النتائج هو أن القطاع الحضري القماص شهد فوضى مجالية كبيرة و العديد من المباني التي تجاوزت ماجاعت به الرخصة و أخرى بدون رخصة.

كما أن القطاع الحضري 5 جويلية والزيادة قد شهدا حركة تعمير واسعة عبر الجيوب الشاغرة و الأراضي الفلاحية، كحي الباردة (تخصيص شرعي و آخر فوضوي) و حي سركنة و حي بليلي. و ما يمكن قوله أن مدينة قسنطينة شهدت ظاهرة التعمير العشوائي عبر مختلف القطاعات الحضرية حيث ساهم هذا في تشويه نسيجها الحضري.

كما نستج أن هناك حالات أحيلت إلى الدرك الوطني لمعالجتها عن طريق الهدم و كان عدد الحالات 256 حالة من إجمالي 517 مخالفة بنسبة 49.52%.

أما باقي الحالات فهي من اختصاص الأمن و عددها 122 حالة بنسبة 23.60% و هذا للقيام بهدمها حيث تم هدم 34 مبنى أي مايمثل حوالي 26.77% وحوالي 31.50% برمجت للهدم، أما باقي الحالات تعذر هدمها و هذا لظروف مجهولة والمنحنى رقم (01) يؤكد ذلك .



جدول رقم (12) حصيلة المخالفات التي أحييت على العدالة و التي هدمت خلال الفترة من 2015/01/01 إلى 2015/10/26 عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة

القطاع الحضري	عدد المخالفات العمرانية	الاختصاص			قرارات الهدم على مستوى الأمن		
		أمن	درك	منازعات	أنجزت	برمجت	تعذرت
القنطرة	07	1	0	6 (4.32%)	/	01	/
المنظر الجميل	08	4	0	4 (2.88%)	/	/	04
سيدي مبروك	20	9	0	11 (7.91%)	04	04	01
بوذراع صالح	41	12	20	9 (6.47%)	05	01	06
05 جويلية	81	27	32	22 (15.83%)	07	02	18
القماص	94	16	41	37 (26.62%)	04	08	04
التوت	163	40	100	23 (16.54%)	08	23	14
سيدي راشد	16	6	5	5 (3.6%)	01	/	05
الزيادية	87	7	58	22 (15.83%)	05	01	01
المجموع	517	122	256	139	34	40	53

المصدر: مكتب الهدم، مديرية العمران، بلدية قسنطينة، فيفري 2016.

خلاصة الفصل الثاني:

من كل ما سبق من عرض وشرح ومقارنة لمحاوِر الفصل تمكنا من استخلاص ما يلي:

تنتشر بالمجال الحضري مجموعة من المباني المخالفة للقوانين العمرانية شوهت النسيج الحضري للمدن الجزائرية وللد من هذه الظاهرة اتخذت الحكومة مجموعة من الإجراءات منها قانون تسوية المباني 08/15 وإلغاء المرسوم التنفيذي 176/91 وهذا لتنظيم المجال الحضري وإنهاء الورشات المفتوحة والبناء غير المكتمل وهذا بفرض عقوبات صارمة على المخالفين.

كما تم اتخاذ تدابير جديدة في ميدان التعمير منها إعادة تقسيم القطاعات الحضرية وإعطاء صبغة شرعية للأعوان وهدم البناء الفوضوي المقام بدون رخصة على أملاك عمومية أو خاصة.

تمهيد:

إن الإطار القانوني المنظم للمجال الحضري، يطرح مجموعة من الإشكاليات العملية في الميدان و التي تعيق تدخل مختلف الأعوان وبذلك تحد من فعالية تطبيق قوانين التعمير على ارض الواقع فعلى الرغم من تعدد المتدخلين إلا أنهم يفتقدون للآليات و الوسائل الردعية التي تساهم في احترام آرائهم بالرغم من تك المحاضر التي يتم تحريرها من قبلهم، كما أن من بين تلك العوائق النص القانوني الذي و في كثير من الأحيان يكون موحد لا يخدم كل المجالات الحضرية و الريفية، كما أنه قد يكون غير مساير لتطورات المجتمع، أو أن هناك نص قانوني يعارض آخر، كما أن تعدد الإدارات المشاركة في عملية المراقبة له دور كبير في تلك التعقيدات، و لاشك أن الحكامة تساعد في صناعة القرار في الميدان و من ثم ضرورة إشراك مختلف الفاعلين، و هذا من أجل الوصول إلى تكريس فكرة التعمير بالتشاور.

أولاً: العوامل المعيقة لتطبيق قوانين التعمير

إن العوامل التي تحد من فعالية تطبيق قوانين التعمير ليست فقط قانونية بل هي عديدة منها العوامل المالية و البشرية، ثم السياسية و ثقافة المجتمع من أهمها نذكر:

I- العامل القانوني:

إن العامل القانوني المنظم للمجال الحضري، يطرح مجموعة من الإشكالات العملية التي تعيق تطبيقه في الميدان نذكر منها:

1- إن قانون التعمير هو قطاع حيوي و التحكم فيه صعبا نظرا لحركية المجال الحضري و من أجل تنظيم هذا الأخير سعت الدولة جاهدة لوضع مجموعة من القوانين أهمها قانون 29/90 و المتعلق بالتهيئة و التعمير و المعدل و المتمم بالقانون 05/04 و الصادر في 14 أوت 2004، و الذي جاء بمجموعة من الفصول و المواد التي تحدد كيفية التعامل مع هذا المجال و ما هي مختلف المشاكل و العوائق التي تصادفه، و ما هو ملاحظ أن هذا القانون (29/90) هو موحد و منظم التعمير في الجزائر عبر مختلف نطاقاته حضرية كانت أو ريفية حيث لم يراعي خصوصية المناطق، رغم أن الجزائر بها مجموعة من الأقاليم من ساحل و تل و هضاب و صحراء و مناطق جبلية، و مدن كبرى و متوسطة و صغرى الأمر الذي يجعل السكان لا يحترمون ما جاءت به رخصة البناء الخاصة.

- 2- يعتبر قانون 29/90 قديم و غير مساير لتطورات المجتمع بالإضافة إلى إصدار قوانين مؤقتة كحل مشكلة معينة في وقت معين، كحل سريع مما أدى إلى وجود ثغرات قانونية أدت إلى عدم احترامها من طرف الإدارة و المواطن على حد سواء.
- 3- إن إعداد و دراسة مختلف أدوات التهيئة و التعمير تعرف تأخر كبيراً مما يجعلها لا تواكب التطورات الديموغرافية و العمرانية بالمجالات الحضرية خاصة مما يؤدي إلى عدم نجاح مختلف الخطط التنموية و الحضرية، حيث احترام وقت و آجال إعداد مختلف هذه الوثائق على نحو جديد يسمح بنجاح التخطيط الحضري و بذلك الاستجابة لمتطلبات الواقع الاقتصادي و الاجتماعي.
- 4- إن قانون 29/90 لا يجيب على مختلف الإشكاليات الموجودة في الميدان، إذ تصبح تلك الإشكاليات استثنائية من حيث المبدأ حيث تكيف لها قوانين تعتبر حلول مؤقتة تنتطلبها التنمية الحضرية و الاقتصادية بالمنطقة.
- 5- جاءت المواد 76 مكرر (5) و 77 من قانون التهيئة و التعمير أنه يعاقب كل من يقوم بالبناء بدون رخصة أو عدم مطابقة رخصة البناء المسلمة و هذا بغرامات مالية و حتى الحبس من شهر إلى ستة أشهر، بصدور قانون 08/15 تقرر تسوية تلك البناءات و منحها سند المطابقة من طرف لجنة الدائرة و بالتالي الإبقاء على كامل المخالفات الموجودة بالمجال الحضري و هذا ما زاد من تمرد المواطنين بالبناء بدون رخصة و مخالفة أحكام الرخصة إن وجدت و هذا عن طريق الزيادة في العلو أو التوسع الأفقي أو التغيير في المخطط و هذا على سبيل التسوية فرغم تشديد المراقبة من طرف الأعوان المختصين و اتخاذ إجراءات جديدة حيث أصبح أعوان البلدية المكلفين بالمراقبة في الميدان يقومون بتحرير محاضر إثبات المخالفة و خاصة المحلفين منهم و إرسالها مباشرة إلى العدالة إلا أن المواطنون لا يباليون لهذا و يقومون بتلك المخالفات مبررين فعلتهم بوصول إيداع ملف التسوية لدى المصالح المختصة.
- 6- لاحظنا من خلال دراستنا لآليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء تعدد المتدخلين بالقطاع سواء من حيث المراقبة في الميدان أو من حيث المصادقة على مختلف الرخص و الشهادات مما يجعلنا أمام فوضى منظمة.

- 7- على الرغم من أن القانون يلزم تغطية كل بلدية بمخطط شغل الأراضي و مخطط للتهيئة و التعمير إلا أنه يمنح للإدارة المختصة سلطة منح الرخص المتعلقة بالبناء رغم غياب هاته الأدوات الأمر الذي سمح بالتهاون في إعداد مختلف المخططات المتعلقة بالبناء، كما ساهم بقدر كبير بإنجاز مباني مخالفة في مناطق غير صالحة للبناء و كأراضي معرضة للانزلاق وجميع الأخطار الطبيعية و هذا بتراخيص قانونية و ما هو موجود بالميدان لأكبر دليل على ذلك.
- 8- إن رخص و شهادات التعمير هي ضمانات أساسية لفرض التطبيق السليم لما هو موجود في مخططات التهيئة و التعمير، كما تعد من الآليات المهمة في الرقابة بالميدان على أي نشاط يخص العمران، غير أن في الواقع تمنح رخص و شهادات التعمير من دون الأخذ بعين الاعتبار جانب التعرض للأخطار الطبيعية.
- 9- يتعرض الأعوان القائمون على المراقبة في الميدان إلى ضغوطات و تهديدات و مضايقات عديدة أثناء القيام بواجباتهم و أداء مهامهم، رغم أن القانون يقر بضرورة حماية هؤلاء و هذا ما ساهم و بقدر كبير في عدم فعالية الرقابة و بذلك عدم تطبيق قوانين التعمير.
- 10- إنجاز أجهزة رقابية بموجب قوانين البناء و التعمير إلا أنها لم تجسد على أرض الواقع بسبب ضعف الإمكانيات المادية و البشرية، مثل المفتشية الجهوية للعمران و البناء التي تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 389/2008 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 و التي أنشأت من أجل المراقبة في ميدان التعمير و البناء و شرعية تسليم عقود التعمير مع اتخاذ كل التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي و الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل بالاتصال و التنسيق مع مختلف أجهزة الدولة الأخرى و الجماعات المحلية، كذلك الوكالة الوطنية للتعمير و التي جاءت أساسا من أجل رفع المستوى التنظيمي للنشاط العمراني بالجزائر و القضاء على البناء المخالف للقوانين المنتشر عبر المجال الحضري لمدننا.
- 11- عدم الإشهار بالقوانين الجديدة و التي تخص الجانب العمراني كما حدث في قانون 08/15 حيث انقضت مدة 5 سنوات الأولى و لم يتفطن معظم المواطنين لمضمونه حتى أضيفت مدة ثلاثة سنوات أخرى، و في آخر فترة أصبحت هناك طوابير كبيرة من أجل تسليم ملفاتهم و الحصول على وصل استلام و الذي يعتبر مهم جدا ، وقد تم تمديده مجددا إلى غاية 2019

- 12- إصدار قوانين ظرفية تتميز بالطابع الاستعجالي جاءت كرد فعل على وقوع كارثة طبيعية معينة كزلازل أو فيضان حتى أنه لم يتم التعمق في دراسة كل الجوانب مما يدل على ضعف تلك المراسيم وعدم جديتها.
- 13- يفتقد الأعوان المكلفين بالمراقبة في الميدان للآليات و الوسائل الردعية التي قد تساهم في احترام آرائهم و كذا المحاضر التي تم تحريرها و المتعلقة بالمراقبة في الميدان.
- 14- رغم الصلاحيات المسندة للفاعلين في ميدان التعمير إلا أن دورهم يبقى هامشيا في مرحلة الإعداد و المصادقة على مختلف أدوات التهيئة و التعمير.
- 15- عدم توافق بين العاملين و تخصصاتهم و المهام الموكلة إليهم، حيث يتطلب تطبيق مختلف قوانين التعمير في الميدان كفاءات و مهارات و تأهيل علمي يتوافق و المهمة الموكلة للعون فمن خلال التحقيقات الميدانية عبر مختلف القطاعات العمرانية بمدينة قسنطينة ما كان ملاحظا هو عدم وجود أعوان مؤهلين لتقصي المخالفات في الميدان، فمثلا النطاق الحضري الزيدانية و من خلال التحقيق الميداني الأولي التي قمنا بها في سنة 2012 لاحظنا وجود أعوان لا علاقة لهم بميدان التعمير منهم نجار ودهان وحارس يمارسون مهام الأعوان المكلفين بالمراقبة في الميدان، لكن في 2015 جاءت مبادرة من طرف بلدية قسنطينة بتحليف أعوان البلدية المكلفين بالتعمير الذين يمتلكون شهادات جامعية من مهندسين معماريين و مهندسين في التهيئة الحضرية ذوو خبرة تتجاوز العشر سنوات في الميدان و هذا حسب المادة 76 مكرر من قانون 29/90 موزعين على مختلف القطاعات الحضرية، كما لاحظنا أن هذه العملية لم تعمم على كل القطاعات الحضرية على مستوى القطاعات الحضرية، لأنها لا تمتلك كفاءات مثل القماص حيث يستعين رئيس المندوبية بمهندس محلف من مندوبية أخرى في انتظار تعميم هذه المبادرة.
- 16- كثرة القوانين والمراسيم المتتالية التي تحكم المجال الحضري، حيث نجد العديد من القوانين التي صدرت و ألغيت بأخرى أو عدلت بعض موادها و هذا ما يجعل العملية صعبة بالنسبة للقائمين على مراجعة ملفات مختلف الرخص و الشهادات.
- 17- ضياع الوقت في المراسلات بين الجهات المختصة بالمصادقة على مختلف الرخص و الشهادات و تعدد الوثائق التي تكون ملف هذه الرخص و الشهادات و هذا نظرا للإجراءات المنصوص عليها في قانون التعمير إذ يضطر المواطن و بالنظر لهذه التعقيدات و الانتظار

المطول لقرار رخصة البناء و نظرا للظروف الاجتماعية التي يعيشها مثل الاختلافات العائلية و ضيق المسكن إلى البناء بدون رخصة و بذلك لا يكون احترام لقوانين التعمير، مع أنه و من خلال قانون 19/15 قد تم تدارك هذا الخلل و إعادة النظر في مختلف هذه الإجراءات من حيث الوقت و المراسلات بين القائمين على تطبيق قوانين التعمير بتشكيل الشباك الموحد للبلدية و الولاية.

18- تساهل قانون التعمير في ردع المخالفين و عدم كفاية العقوبات المسلطة عليهم و هذا ما زاد من تمرد المواطنين.

II- العامل المالي:

إن تطبيق قوانين التعمير لا يمكنها النجاح في الميدان إلا عن طريق توفر العوامل المادية التي تعطي للعاملين على تطبيقها أدوات تشغيلية في تطبيق محتواه الحقيقي، و الملموس، فالموارد المالية تبقى بمثابة المحرك الأساسي لنجاح أي هيئة في القيام بالمهام الموكلة لها، إذ تعتبر من ضمن الآليات المهمة للوصول إلى الأهداف المسطرة و المحددة، و الجماعات المحلية أحد الفاعلين المهمين في تطبيق قوانين التعمير و خاصة البلدية كونها المسير الأول للمجال الحضري، فهل تمتلك هذه الأخيرة الموارد المالية الكافية التي تمكنها من تدعيم مختلف الأعوان القائمين على عملية المراقبة في الميدان من حيث الوثائق التعميرية و مختلف الإمكانيات الأخرى كالمركبات للتنقل إلى الميدان و غيرها من أجل المراقبة الجيدة و تطبيق أحسن لقوانين التعمير؟

إن الجماعات المحلية و خاصة البلدية تتسم بطابع الضعف و عدم كفاية الموارد المالية قصد تمويل مختلف حاجياتها الضرورية و أنشطتها المتنوعة و خاصة في ميدان التعمير بالأسلوب الذي يضمن لها تحقيق توازن مالي لميزانيتها و هذا لوجود الرقابة الشديدة للوصاية على المالية المحلية من طرف الوالي و مجلس المحاسبة.⁽¹⁾

فالبلدية غير قادرة على توفير موارد ذاتية كافية لسد نفقاتها التشغيلية و هذا ما لمسناه من خلال التحقيقات الميدانية و الاتصال المباشر بالأعوان المكلفين بالمراقبة في الميدان و العاملين في

(1) المادة رقم 210 من قانون 10-11 بتعلق بالبلدية ، مرجع سبق ذكره "حيث تتم مراقبة وتدقيق الحسابات الإدارية للبلدية وتطهير الحسابات التشغيلية الخاصة بها من طرف مجلس المحاسبة طبقا للتشريع الساري المفعول " + الأمر 95-20 المؤرخ في 17 يونيو 1995 المتعلق بمجلس المحاسبة المعدل والمتمم .

مختلف القطاعات الحضرية، فالبلدية لا تمتلك الوسائل و الإمكانيات اللازمة لذلك مما يجعلها تتخبط في المديونية⁽¹⁾، فكيف يمكن أن تقدم الأحسن للعاملين في المراقبة في الميدان. و بما أن المجال الحضري هو مجال حركي في تغير مستمر يتطلب في تهيئته و تحضير مختلف المشاريع مجموعة من الدراسات و وثائق التعمير بنصوص تنظيمية و خرائط و مخططات التهيئة التي بدونها لا يمكن للعملية التخطيطية أن تكون ناجحة، و هذه الوثائق و الدراسات تعتمد على الجانب القانوني في مختلف مراحل إنجازها، و هذا النوع من الوثائق يبقى مكلفا و يفوق القدرات المالية للسلطات المحلية، و لذلك نجد في الميدان فوضى مجالية عارمة سببها الأول المورد المالي سواء من حيث المراقبة أو تنفيذ مختلف قوانين التعمير.

III - عامل المؤهلات البشرية:

إن تقصي المخالفات في ميدان التعمير يحتاج إلى كثير من المؤهلات البشرية التي تساهم في تطبيق مختلف قوانين التعمير في الميدان. يعتبر ميدان التعمير من القطاعات المعقدة التي تتطلب مؤهلات بشرية مؤهلة من أجل محاصرة مختلف التجاوزات من بناء بدون رخصة أو تجاوز ما جاءت به الرخصة، و لا يكون هذا إلا بتعاون مختلف العاملين في قطاع التعمير لغلق الطريق أمام المخالفين، و نظرا للأهمية التي تكتسبها المؤهلات البشرية في تطبيق قوانين التعمير و المراقبة في الميدان عملت الدولة على تسخير مجموعة من الأعوان المكلفين بذلك من ضباط و أعوان الشرطة القضائية، و إدارة التعمير و الهندسة المعمارية و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، و رغم تعدد هؤلاء إلا أن المجال الحضري الجزائري يعاني من فوضى مجالية و تشويه بصري حيث لا يمكن تصور أي مدينة من مدننا مهما كان حجمها أو وظيفتها إلا و بها العديد من المخالفات و الأحياء الفوضوية، و من خلال الاتصال المباشر بمختلف القطاعات العمرانية بمدينة قسنطينة لاحظنا نقصا فادحا سواء على المستوى الكمي أو النوعي، فعلى المستوى الكمي هناك نقص في عدد المكلفين بتقصي المخالفات في الميدان حيث نجد عددا ضئيلا جدا من يقومون بالمراقبة في الميدان، و هنا يطرح أكثر من تساؤل حول الضغط الذي قد يتعرض له هؤلاء العاملين مع اتساع رقعة القطاعات الحضرية بالمدينة حيث تتراوح مساحة

(1) عزيزي عثمان، دور الجماعات و التجمعات المحلية في التسيير و التنمية - بولاية خنشلة - دراسة حالة (بلدية قايس و بلدية الرملية) - مذكرة ماجستير غير منشورة في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة (1)، ص 231.

القطاعات الحضرية بها ما بين 58.71 هكتار و 1345.21 هكتار⁽¹⁾ كذلك كيف يمكنهم القيام بالمراقبة و تقصي أي مخالفة يقوم بها السكان مع النقص الفادح في الإمكانيات المادية حيث معظم القطاعات الحضرية لا تمتلك سيارة من أجل التنقل إلى مكان المخالفة، ضف إلى ذلك نقص وثائق التعمير والخرائط الموضوعية التي تعد ضرورية جدا في ميدان التعمير فمعظمها قديمة و مهترئة إن وجدت، كما أنهم لا يمتلكون أساليب حديثة مثل العمل بنظم المعلومات الجغرافية و الذي يعتبر مهم جدا في مثل هذه القطاعات الحضرية و هذا كله يؤثر سلبا على التطبيق الجيد لقوانين التعمير من أحد المكلفين من طرف القانون.

أما على المستوى النوعي فإن معظم العاملين ليسوا بالمواصفات المطلوبة من أجل تحقيق فعالية التدخل في ميادين اختصاصهم إذ نلاحظ نقص في مهندسي التهيئة العمرانية و التسيير و التقنيات الحضرية.

كذلك و بالرغم من أن نسبة الإطارات في التخصصات التقنية التي يتكون منها مكتب العمران تعد الأغلبية بنسبة تفوق 60% مقابل باقي العاملين إلا أن هذه المكاتب ليست لها صلاحية دراسة و إعداد مخططات شغل الأرض و التحسين الحضري و غيرها للأحياء المكونة للقطاع الحضري، إذ تضطر الجهات المكلفة بإعطائها لمكاتب دراسات خاصة بمبالغ باهضة.

و من أجل تطبيق جيد لقوانين التعمير و تجاوز مختلف هذه العقبات كان من الضروري إدخال سياسات جديدة لتطوير المؤهلات البشرية بخلق التوازن بين حاجيات الإدارة من جهة و مؤهلاتها البشرية من جهة أخرى.

فالحكامة الحضرية الجيدة للمجال الحضري الجزائري و تطبيق ما جاءت به مختلف قوانين التعمير لا بد أن يبدأ من أصغر نقطة و هي الوحدة القاعدية(البلدية)، و يكون ذلك بالتكوين المستمر لأعوان البلدية خاصة باكتسابهم مؤهلات و معارف جديدة مثل دورات في نظم المعلومات الجغرافية (SIG) التي يجب أن تتوفر بمختلف البلديات بالجزائر لأنها تعتبر حل و هذا عن طريق تسهيل جمع المعلومات و تخزينها و استعمالها و بذلك توفير الجهد و الوقت و بذلك تطبيق جيد للقوانين و مراقبة سهلة في الميدان، كذلك لابد من إدماج شرطة العمران ضمن مكاتب التعمير بالبلديات لإضفاء صبغة السلطة لأعوان البلدية و تسهيل قيامهم بعمليات الرقابة ميدانيا، كما أنه

(1) مراجعة المخطط التوجيهي لبلدية قسنطينة، 2008.

لابد من تحسين أدوارهم من أجل الأداء الجيد، لتقضي المخالفة عبر الميدان و تطبيق قانون التعمير مع مجموعة من مواطنين لا يمتلكون ثقافة عمرانية ليس بالأمر الهين.

IV- عامل التنسيق بين المتدخلين في ميدان التعمير:

إن مجموع القوانين و المراسيم التي جاء بها قانون التعمير تحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و أدوات التهيئة العمرانية و مختلف الرخص و الشهادات و كيفية إعدادها و الموافقة عليها، و الآجال التي تجب خلالها الدراسة، كما يحدد مختلف المتدخلين و مهمة كل فرد منهم حسب مواد محددة في هذا القانون و ذلك من أجل التسيير الجيد و التحكم المنطقي في المجال الحضري و مراقبة البناء و معاقبة المخالفين.

و قد يعمل هؤلاء المتدخلون إما ضمن لجان مشتركة مهمتها المراقبة عن بعد بواسطة الرخص و الشهادات أو كل على حدى بالمراقبة في الميدان و حصر المخالفات عبر كل قطاع. و السؤال المطروح هنا هل تعدد المتدخلين في ميدان التعمير له انعكاسات سلبية أم إيجابية على تنظيم المجال الحضري؟. و هل هناك تنسيق بين مختلف المتدخلين من أجل محاصرة مختلف أشكال التجاوزات على المجال الحضري؟

فمن دون شك أن تعدد المتدخلين في ميدان التعمير في الجزائر أدى إلى تحسين المستوى المعماري و ساهم بقدر كبير في التقليل من انتشار ظاهرة المخالفات العمرانية بالمجال الحضري و هذا بفرض مختلف أنواع الرقابة منها رقابة الشهادات و الرخص و الرقابة في الميدان. كما يعد التنسيق بين مختلف المتدخلين أمر ضروري و هذا من أجل التطبيق الجيد و بلوغ الاستراتيجيات المسطرة و الوصول إلى الأهداف المرجوة.

و يطرح تعدد المتدخلين و غياب التنسيق فيما بينهم عدة إشكاليات ليست فقط من حيث أداء و مستوى مختلف المتدخلين و إنما على مستوى قطاع التعمير، فبدلا من العمل ضمن فريق موحد يحفز لتحقيق أهداف التنمية الحضرية المستدامة أصبح المجال الحضري عرضة لتضارب آراء هؤلاء المتدخلين بالإضافة إلى الصعوبات التي تطرحها الجهات الوصية على الجماعات المحلية و باقي المتدخلين و هذا ما يزيد من صعوبة التنسيق بينهم في ميدان التعمير و بذلك تؤثر سلبا على المجال الحضري.

و من بين الإشكاليات التي جاءت جراء تعدد المتدخلين نذكر:

- 1- التأخر في دراسة ملفات طلب رخص البناء و مختلف الشهادات رغم وجود آجال قانونية لذلك و ما هو ملاحظ عادة عدم احترام تلك الآجال من طرف السلطات المختصة مما ينتج عنه ارتكاب مخالفات من طرف المواطنين و هذا نظرا لظروفهم الاجتماعية و الاقتصادية.
- 2- أما فيما يخص إعداد أدوات التهيئة و التعمير و دراستها تعرف تأخرا كبيرا بسبب تعدد المتدخلين في مختلف مراحل الإعداد و الدراسة و المصادقة الشيء الذي يجعلها غير قادرة على مواكبة المتغيرات الطارئة سواء منها المتغيرات الاجتماعية أو الاقتصادية.
- و من أجل تجاوز النتائج السلبية الناجمة عن تعدد المتدخلين و عدم التنسيق بينهم جاء قانون 19/15 الصادر في 25 جانفي 2015 للقضاء على تلك السلبيات و خلق نوع من التنسيق بين المتدخلين عن طريق إنشاء الشباك الوحيد للبلدية و الذي يضم ممثلي كل المصالح التي تمت استشارتهم فيما يخص المصادقة على مختلف الرخص و الشهادات، و كذلك الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير و به مجموعة من ممثلي المصالح المستشارة.
- فهل يمكن لهذا الشباك الموحد أن يساهم في القضاء على مختلف الإشكاليات الموجودة بالمجال الحضري و محاربة البناء بدون رخصة و تسهيل مختلف الإجراءات للحصول على مختلف الرخص و شهادات التعمير؟.
- و هل يمكن أن يحقق الأهداف المنشودة والتي جاء من أجلها و المتعلقة بترقية الخدمة العمومية و تقريب الإدارة من المواطن. أم سيبقى المواطن عرضة للبيروقراطية و سوء التسيير والذي كان له دور كبير في ظهور مجال مليء بالمخالفات العمرانية؟.

ثانيا- الحكامة الحضرية كآلية لتدبير الوعي في ميدان التعمير:

I-الحكامة، الحوكمة، الحكم الراشد

لقد تناولنا موضوع الحكامة (الحضرية) في بحثنا هذا نظرا لأهميتها البالغة وخاصة في الوقت الراهن ونحن نعيش في فوضى مجالية كان سببها تهميش المواطن الجزائري في اتخاذ قرارات تخص المجال الحضري الذي يعيش فيه، فالبناء المخالف للإطار القانوني ما هو إلى نتيجة لعدم تطبيق مبادئ المشاركة والمشاورة مع مختلف الفاعلين في ميدان التعمير، فالمجتمع اليوم يبحث عن عوامل الصدق

وصحة المعلومة والعدالة والشفافية و المشاركة في تسيير المجال الذي يسكن فيه عن طريق ما يسمى بالتعمير التشاوري .

فالحكامة الحضرية مرتبطة ارتباطا وثيقا باهتمامات صانعي القرار في المدينة فروح المشاورة والمشاركة أصبحت لازمة من اجل الخروج بحلول ناجعة لكل المشاكل الحضرية وخاصة منها المخالفات العمرانية بالمدن الكبرى والتي أصبحت تشوه المظهر الجمالي لها .

1- تعريف:

اتفق على أن الترجمة العلمية لمصطلح " Gouvernance d'entreprise-Corporate " "Gouvernance" أنه:

" أسلوب ممارسة سلطات الإدارة الرشيدة " (1) و قد تعددت التعاريف التي أعطيت للحكامة باختلاف وجهات النظر و التخصصات حيث:

"عرفها المشرع الجزائري بمصطلح الحكم الراشد في قانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة في الفصل الأول و المتعلق بالمبادئ العامة على أنه "الحكم الذي بموجبه تكون الإدارة مهتمة بانشغالات المواطن و تعمل للمصلحة العامة في إطار الشفافية".

أما المادة 11 من نفس القانون و في إطار تسيير المدينة بترقية الحكم الراشد عن طريق ما يلي (2):

- تطوير أنماط التسيير العقلاني باستعمال الوسائل و الأساليب الحديثة.
- توفير و تدعيم الخدمة العمومية و تحسين نوعيتها.
- تأكيد مسؤولية السلطات العمومية و مساهمة الحركة الجموعية و المواطن في تسيير المدينة.
- دعم التعاون بين المدن.

و عرفته هيئة الأمم المتحدة على أنه "ممارسة السلطات الاقتصادية و السياسية و الإدارية لإدارة شؤون المجتمع على كافة مستوياته، و يضم الآليات، العمليات، و المؤسسات التي من خلالها يستطيع الأفراد

و الجماعات التعبير عن مصالحهم و ممارسة حقوقهم القانونية، و الوفاء بالتزاماتهم و حل

خلافاتهم". (3)

(1) محمد حسن يوسف، محددات الحوكمة و معاييرها - مع إشارة نمط تطبيقها في مصر، بنك الاستثمار القومي، بونيه 2007، ص 04.

(2) القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، جريدة رسمية رقم 15 (مع العلم أن هذا القانون جمد لأن لا مراسيم تنفيذية له).

(3) آسيا بلخير، إدارة الحكمانية و دورها في تحسين الأداء التنموي بين النظرية و التطبيق - الجزائر نموذجا: (2007/2000)، مذكرة ماجستير(غير منشورة) في العلوم السياسية و العلاقات الدولية، فرع رسم السياسات العامة ، 2009، ص 39.

أما البنك الدولي فعرفه على أنه "أسلوب ممارسة القوى في إدارة الموارد الاقتصادية و الاجتماعية للدولة من أجل التنمية".⁽¹⁾

و يمكن القول أن هذا المفهوم يأخذ بعدين متوازيين:

الأول: يتبنى الجوانب الإدارية و الاقتصادية.

الثاني: يؤكد على الجانب السياسي للمفهوم⁽²⁾ و في بداية التسعينيات أصبح التركيز على الأبعاد الديمقراطية للمفهوم من حيث تدعيم المشاركة و تفعيل المجتمع المدني.

ففي اجتماع اللجنة الوزارية لمنظمة التنمية الاقتصادية عقد في باريس (مارس 1996) تم الربط بين جودة و فعالية و أسلوب إدارة شؤون الدولة و المجتمع ، و إشكالية تطبيق الديمقراطية⁽³⁾ و بذلك فالحكمة هي عملية ترشيد الموارد البشرية و المادية بما يحقق الأهداف المعلقة للدولة،⁽⁴⁾ كما تعبر عن ممارسة السلطة السياسية و إدارتها لشؤون المجتمع و موارده.

و هي بذلك أداة لضبط و توجيه و تسيير التوجهات الإستراتيجية الكبرى، و يمكن تطبيقها في عدة ميادين منها السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية و هي أسلوب جديد في التدبير يدعم إزالة الحدود و تشجيع التشارك بين كل المعنيين، و تتوخى حسن التنظيم و توزيع المسؤوليات و صقل القدرات و دعم التواصل داخليا و خارجيا، و ذلك بتكريس مبدأ المشاركة و المحاسبة و الشفافية و الديمقراطية و بوجود مجموعة من القيم مثل المساءلة و الرقابة و النزاهة.⁽⁵⁾

- **الدولة:** و التي تعتبر صانع القرار الأول و المشرع الوحيد للقوانين.
- **القطاع الخاص:** و هو المسؤول الأول عن النمو الاقتصادي.
- **المجتمع المدني:** و هو ميدان للمؤسسات السياسية و الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية التي تعمل في استقلال عن سلطة الدولة.⁽⁶⁾

(1) عبد العزيز عقاقبة، تسيير السياسه العمرانية في الجزائر - مدينة باتنة نموذجا - مذكرة ماجستير (غير منشورة) في العلوم السياسية تخصص ، سياسات عامة و حكومات مقارنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009، ص 94.

(2) عمر اخرشان، **حكمة المدن في السياق المغربي**، مقالة نشرت يوم السبت 18 جويلية 2015 عبر الموقع www.hespress.com/writers/270908.html

(3) عمر اخرشان، المرجع الذي سبق ذكره.

(4) الدكتور الوليد آدم مادبو، **دور الحوكمة في تحقيق التنمية المستدامة (فعليات أعمال المؤتمر العربي لدور المجتمع المدني في أجندة التنمية المستدامة 2030)**، نشر بتاريخ 07/27 2016، عبر الموقع الإلكتروني <http://www.sudanile.com/index.php?option=com-et-view=article-et-id-39631-2016/07/27centent>

(5) المرجع الذي سبق ذكره.

(6) الأستاذ الدكتور غانم عبد الغني، مرجع سبق ذكره، ص 54.

II- الحكامة الحضرية:

هي آلية تنموية تسهل عملية مشاركة السكان في تحقيق أهداف التهيئة وفق رؤية إستراتيجية مؤسسة على مقاربات التنمية المستدامة، و في علاقات المواطنين بالفاعلين المحليين و الجهويين في ظل ديمقراطية تشاركية، و هذا للنهوض بكل الموارد و الطاقات الكفيلة بخلق مجال حضري منظم و متوازن.⁽¹⁾

كما أن الحكامة الحضرية لا تتعلق بدور الدولة و الجماعات المحلية⁽²⁾ فقط بل تتعداهم إلى فاعلين آخرين و هذا لتحليل تعقيدات العمل العمومي و مشاكل التنسيق الناتجة عنه من جهة، و من جهة أخرى لاقتصاد سياسي يبرز الجانب الاجتماعي.

كما عرفت على أن لها القدرات و المسؤوليات المشتركة لإنجاز مشروع مع إمكانية وجود تعاون جماعي و هذا بتبني فكر إستراتيجي يربط مختلف الفاعلين في ميدان صناعة القرار السياسي في كل مستوى و تجسيد الشراكة في إطار عمل جماعي مشترك، يحفز جميع الأطراف المتدخلة للمشاركة في العملية الحضرية.

1- آليات الحكامة الحضرية:

لابد من توفر مجموعة من الآليات من أجل الوصول إلى حكمة حضرية رشيدة تتسم بالمشاركة و التشاور بين كل الفاعلين و من بين هذه الآليات المؤسسات القانونية التي تمكن المواطن و الجماعات المحلية من عملية المشاركة بإعطائه مجموعة من الوسائل الضرورية لذلك، و نذكر منها:

1-1- المقاربة التشاركية:

و هي أحد آليات الحكامة الحضرية الجيدة إذ تؤمن النجاحة و الفعالية في تدبير الشأن الحضري⁽³⁾ و هذا بإشراك المواطنين في صناعة القرار و ذلك بطريقة مباشرة أو غير مباشرة عن

(1) مقالة الحكامة الحضرية تحصلنا عليها من الموقع الإلكتروني <http://cmdi.ma/> الحكامة الحضرية، نشر بتاريخ 2013/10/02.

(2) Sidi Saliha Nasri Zehour, La gouvernance urbaine une démarche incontournable pour un habiter durable, cas de l'amélioration urbaine à la cité Zouaghi à Cne, mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de magistère – Option : fait urbain, faculté des sciences de la terre, département d'architecture et d'urbanisme, Mars 2010, P 32/33.

(3) مقال الحكامة الحضرية، مرجع سبق ذكره .

طريق الجمعيات و الأحزاب و الحريات العامة و الانتخاب⁽¹⁾ و تتمثل المشاركة في إعداد و تنفيذ للبرامج التنموية الموجهة للمجال الحضري.

والسؤال المطروح هنا هل قوانين التعمير في الجزائر تركز على مشاركة المواطنين ضمن ما يسمى بالتعمير التشاركي ؟ .

إن من أهم أسباب عدم اهتمام المواطنين الجزائري بتنفيذ قوانين التعمير هو غياب دوره في عملية إعداد مختلف هذه القوانين وهذا ما يؤثر سلبا على اقتناعه بها و تطبيقها في الميدان و اللامبالاة في ارتكاب المخالفات العمرانية.

فمثلا المواطن الجزائري لا يستشار ولا يشارك في إعداد أدوات التهيئة و التعمير و خاصة مخطط شغل الأرض، فمن خلال قوانين التعمير لا توجد عبارات توحى بإشراك هذا المواطن في مختلف مراحل الإعداد و حتى المتابعة في الميدان، بل استعمل مصطلح "التحقيق العمومي"، و في غالب الأحيان و نظرا لانعدام الثقافة العمرانية للمواطن و نقص الإشهار فإنه لا يطلع على وثائق التعمير و التي توضع بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة 60 يوما⁽²⁾ رغم إحاطتها بمختلف الإجراءات القانونية و منها الإشهار. و حتى و إن تم الإطلاع عليها فلا يمكنه في غالب الأوقات تدوين ملاحظاته واقتراحاته بشأنها كونه لا يمتلك القدرات العلمية الكافية لذلك، و في كثير من الأحيان في مرحلة التحقيق العمومي تتسرب مجموعة من المعلومات الخاطئة عن الأراضي التي أدمجت أو التي ستقام عليها تجهيزات عمومية أو تلك التي سيتم نزعها عن طريق المنفعة العامة، و التي تؤدي في معظم الأوقات إلى تخوف المواطنين و خاصة المعنيين منهم و اتصالهم المتكرر بالإدارة.

و لهذه الأسباب كان لابد من منح المواطن الحق في المشاركة و بلورة سياسات عامة يمكنه من خلالها التفاعل الإيجابي و بذلك الاقتناع و احترام كل ما جاء في قوانين التعمير، فالرهانات التي لابد أن تكون حديث الساعة هي الابتعاد عن الطرق الكلاسيكية سواء في إعداد أدوات التهيئة و التعمير أو مختلف الرخص، و إعطاء الفرصة للمواطن في التعبير عن رأيه و مشاركته في مختلف المراحل و بذلك الانتقال من تعميم كلاسيكي ساهم بقدر كبير في تواجد المجال الحضري بهذا الشكل كونه لا يعتمد على مبادئ الحكامة الحضرية إلى تعميم تشاوري و تشاركي توفر له كل الامكانيات لتسيير رشيد

(1) محمد خليفة: إشكالية التنمية و الحكم الراشد في الجزائر، مقال منشور عبر الموقع الإلكتروني www.univ-chlef.dz>^com-dic- 2008-5.

(2) المادة 10 من المرسوم التنفيذي 178/91 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأرض و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، معدل متمم بالمرسوم التنفيذي 318/05 مؤرخ في 2005/09/10.

يتجاوز كل العقبات تشارك فيه كل الفاعلين يعمل بمبادئ الحكامة منها الشراكة ، المشاركة المشاورة و المفاوضة.

1-2- التدبير المندمج:

هي عملية تعزيز القدرات و دعم المؤسسات و تشجيع الاستثمارات و تعبئة قوى متعددة الأبعاد اجتماعيا اقتصاديا، ثقافيا، بيئيا و قانونيا ضمن عملية تهدف إلى تحقيق الرفاه للسكان في جميع المستويات منها عمليات التحسين الحضري و ربط الأحياء بمختلف التجهيزات و المرافق الضرورية للحياة و خلق مساحات خضراء مع الاحترام لقوانين التعمير و المحافظة على العقار الحضري و يتدخل ضمن هذه العملية مجموعة من القطاعات و البرامج و السياسات المحلية.

1-3- الشفافية:

و هي مبدأ تنموي استثماري و اقتصادي مهم يعني ضرورة الإعلام و الإعلان عن الأنشطة و البرامج⁽¹⁾ و هي حرية تدفق المعلومة و توفرها للمواطنين حول السياسات الحضرية و مختلف القرارات المتخذة في شأنها إذ يمكن للمواطن الإطلاع على مختلف المعلومات و التي تساعد على المشاركة و الرقابة و المحاسبة، و هي تهدف إلى:

• محاربة الفساد و تحديد المواطن للقصور التشريعي في ميدان الإصلاح بفضل المشاركة و الرقابة و المحاسبة، و لا تكون الشفافية ناجحة إلا عن طريق بناء مجتمع داعم للشفافية و مناهض للفساد.

• التأكيد على أن المحاسبة حق من حقوق المواطن تجاه السلطة، و توفير سيادة القانون و الفصل بين السلطات و احترام حقوق المواطن⁽²⁾ و ذلك عبر النهوض بالمقتضيات الدستورية التي تؤكد على مبادئ الشفافية و الديمقراطية التشاركية.

ويعتبر الإعلام أولى أنماط التعمير التشاوري فعدم توفر المعلومة ونقص الإشهار و انعدام الجمعيات التي من شأنها أن توضح للمواطن كل التطورات فيما يخص وثائق التعمير ومختلف المراسيم ساهمت كلها في ارتكاب المخالفات العمرانية بقصد أو من دون قصد نتيجة لعدم معرفة هؤلاء بفحوى القانون (قانون التعمير) في غالب الأحيان .

(1) محمد عفيفي السيد: مفهوم الشفافية و المقصود بها، ديوان المحاسبة، 2007 عبر الموقع الإلكتروني Kenanaonline.com

(2) المرجع الذي سبق ذكره.

1-4- جودة الخدمات العمومية:

أصبحت الجودة مطلبا أساسيا لا بد من توفره في كامل مؤسسات الدولة، فتحسين الخدمة العمومية و الارتقاء بها هو من بين أساسيات التكفل الناجع بانشغالات المواطنين و الذي هو دائما غير راض على الخدمات التي تقدمها مختلف المرافق العمومية و هذا لتقشي مجموعة من الظواهر السلبية كالبيروقراطية و تدني الخدمة المقدمة و تعدد العراقيل التي تحول دون تقديم الإدارة لخدمة أفضل و بذلك تفقد مصداقيتها.

1-5- الرؤية الإستراتيجية:

هو محاولة لتصور البعد المستقبلي للمدينة و تحقيق هذا التصور عن طريق محاولة للتحليل و البحث عن الأفكار و الابتكار و التعمق في مكوناتها الثقافية، الاقتصادية، الاجتماعية و السياسية و ذلك بوضع خطط على مختلف الأماد القريبة و المتوسطة و البعيدة، بمشاركة جميع الفاعلين و هي تتبع من الاحتياجات المحلية، و هدفها الأول تطوير المجتمع و توفير الرفاه للسكان.

2- الجهات المشاركة في تطبيق الحكامة الحضرية::

تعمل أربع جهات على تفعيل الحكامة الحضرية بالجزائر و تتمثل في:

2-1- الدولة

هي الصانع الأول للقرار، تبادر بسياسة المدينة و إدارتها، تحدد الأهداف و الأطر المختلفة بالتشاور مع الجماعات المحلية (البلدية)⁽¹⁾ ، حيث تسعى لرسم معالم و أسس التسيير اللامركزي للجماعات الإقليمية، في خريطة السلطة، و في شبكة صناعة القرار على المستوى المحلي، كما تعمل على خلق و توفير شروط التشاور بين مختلف المتدخلين في السياسة الحضرية⁽²⁾.

2-2- الجماعات الإقليمية:

و التي تشكل الإطار المؤسسي لممارسة الديمقراطية على المستوى المحلي و التسيير الجوّاري⁽³⁾، لها مهمة توفير و تدعيم الخدمة العمومية و تحسين نوعيتها⁽⁴⁾.

(1) المادة 13 من القانون التوجيهي للمدينة ، مرجع سبق ذكره .

(2) المادة 14، المرجع الذي سبق ذكره .

(3) المادة 11 من قانون 10-11 يتعلق بالبلدية ، مرجع سبق ذكره .

(4) المادة 15 ، مرجع سبق ذكره .

2-3- المواطن و المجتمع المدني:

هي تلك التنظيمات و الهيئات التطوعية التي تنشأ بمقتضى الإدارة الحرة لأعضائها بقصد حماية مصالحهم و الدفاع عنها، و هي مؤسسات غير حكومية تقع بين الحكومة و القطاع الخاص⁽¹⁾، و يشارك المجتمع المدني الحيوي المستدام في عملية اتخاذ القرارات و العلاقات الاجتماعية، كما يسمح للمواطنين بأن يصبحوا شركاء فاعلين في المجتمع، و لكي يتمكن المجتمع المدني من العمل لابد من توفر ستة حقوق أساسية هي:⁽²⁾

- حق الدخول: (حرية تكوين الجمعيات).
 - حق العمل بحرية دون تدخل الدولة.
 - الحق في حرية التعبير.
 - حق التواصل و التعاون (مع منظمات مجتمع مدني أخرى...).
 - حق التمتع السلمي.
 - حق السعي وراء الموارد و الحصول عليها.
- إن المبدأ الذي تقوم عليه هذه الشروط هو أن "على الدولة واجب الحماية".

2-4- القطاع الخاص:

ويتمثل في مجموع المستثمرين والمتعاملين الاقتصاديين يشاركون في تحقيق الأهداف المسطرة للتسيير المجالي للمدن، و ذلك بمنح آليات الشراكة مع الدولة من خلال تنفيذ السياسات التنموية المحلية و هذا في ميدان الترقية العقارية و تنمية الاقتصاد الحضري و إنجاز التجهيزات و المنشآت الحضرية المهيكلة⁽³⁾.

III- دور الحكامة الحضرية في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة:

تعد الحكامة الحضرية وسيلة لتسيير المدن الجزائرية و إنجاز عملية التنمية الحضرية و تطبيق مختلف القرارات الناجمة عنها و ذلك عن طريق إدماج المجتمع المدني و مشاركة المواطنين و التواصل مع جميع الفاعلين (المشاركين) في صناعة القرار بالمدينة، فمبدأ مشاركة المجتمع المدني ضروري جدا من أجل تطبيق مختلف الإستراتيجيات الحضرية و ذلك للوصول إلى تنمية حضرية مستدامة، لأنه

(1) الدكتور ناجي عبد النور: دور منظمات المجتمع المدني في تحقيق الحكم الراشد في الجزائر " دراسة حالة الأحزاب السياسية"، مقال منشور في مجلة المفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث، ص 112.

(2) نماذج لتعزيز التعاون بين المجتمع المدني و السلطات العامة، المركز الدولي لقوانين منظمات المجتمع المدني (ICNL)، و المركز الأوروبي لقوانين منظمات المجتمع المدني (ECNL)، ص 02، متحصل عليه من الموقع الإلكتروني www.icnl.org/memo/Arabic-Files

(3) المادة 16 من القانون التوجيهي للمدينة، مرجع سبق ذكره.

المستفيد الأول من المجال الحضري، و غياب هذه المشاركة قد يؤدي حتما إلى ضعف تطبيق تلك الخطط.

و تكمن أهمية مشاركة المجتمع المدني والمواطنين في إعداد وتنفيذ خطط التنمية الحضرية ونجاحها في:

1- معرفة مختلف المشاكل التي يعاني منها المجال الحضري، و تحويل حاجياتهم و طموحاتهم إلى أهداف تخطيطية، و بذلك تلبية مطالبهم المتكررة.

2- الفهم الجيد لمختلف القرارات الاجتماعية و الاقتصادية التي يشاركون في إعدادها و مساندتها و الدفاع عنها و تطبيقها ميدانيا.

3- نشأة المسؤولية و الحس المدني لدى أفراد المجتمع، و تعزيز انتمائهم و محافظتهم على المجال الحضري الذي ينتمون إليه.

4- التعاون بين أفراد المجتمع بحل مشكلات التعمير خاصة و ذلك في حدود إمكانياتهم و قدراتهم المادية و المعنوية.

5- تعود الأفراد على الحرص على المال العام و تضافر الجهود المحلية مع الجهود الحكومية⁽¹⁾ لتحقيق أهداف التنمية سواء على المستوى المحلي أو الوطني و تدعيم الرقابة الشعبية على مختلف المشاريع التنموية و من أهم السياسات التي نصت عليها قوانين الجمهورية و التي تعتبر آليات تتجسد من خلالها مشاركة المجتمع المدني نذكر:

• التعددية الحزبية و هذا عن طريق تعدد القوى و الآراء السياسية و حقها في التعايش و التعبير عن نفسها و مشاركة فاعلين جدد لهم تأثير قوي في تشكيل القرار الاقتصادي المحلي، و هم المستثمرون الخواص و ملاك العقارات و المرقون العقاريون، و أرباب العمل و ذلك بفتح مسالك جديدة لصناعة القرار في التنمية المحلية⁽²⁾.

• المجالس المحلية المنتخبة و التي تساهم في القيام بتجسيد مختلف الأعمال التنموية، و ذلك لأن المنتخبين المحليين غالبا ما يكونوا أدرى بمشاكل السكان و خصائص المناطق التي ينتمون إليها، و هذا يساهم في إنجاح مشروعات التنمية الحضرية.

(1) محمد خشمون: مشاركة المجالس البلدية في التنمية المحلية - دراسة ميدانية على مجالس بلديات ولاية قسنطينة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص علم اجتماع التنمية، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية، قسم علم الاجتماع، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010-120ص

(2) مرجع سبق ذكره ، ص129.

• المجالس الشعبية البلدية حيث يتم اختيار أعضائها عن طريق الانتخاب من طرف السكان المحليين و يكمن الهدف وراء إنشاء هذه المجالس المنتخبة هو محاولة لتجسيد مبادئ الديمقراطية و الحكم و بتطبيق سياسة اللامركزية الإدارية و تفعيل مشاركة المواطنين أو الأفراد المحليين للبلدية.⁽¹⁾

و لدعم و تقوية مشاركة المجتمع المدني في عملية التنمية الحضرية المستدامة لابد من تجنب مجموعة من المعوقات و المشاكل التي يمكن أن تحول دون مشاركة هؤلاء المواطنين و هذا من خلال:

- تهميش المواطنين في مختلف مراحل الإعداد و التطبيق و متابعة مخططات التنمية الحضرية مما ساهم في عدم الاكتراث و يؤدي حتما إلى العزوف عن المشاركة.
- المستوى الثقافي و الاقتصادي و الاجتماعي للسكان مما يساهم في عدم قدرتهم على التعبير و حرية الرأي و بذلك التأثير في عملية صناعة القرار و صياغتها و توجيهها بما يتناسب مع حاجات المجموعات و يخدم رغبتها⁽²⁾.
- غياب سياسة التحفيز و التشجيع من طرف الدولة مما لا يشجع السكان على المشاركة في صناعة القرار و بذلك سياسات التنمية الحضرية.
- عدم معرفة المواطنين و المجتمع المدني بحدود مشاركاتهم و عدم فهمهم للمخطط و متطلباتها.
- عدم وجود هيئات و مؤسسات تساهم في تسهيل عملية مشاركة المواطنين و هذا عن طريق تكوينهم في ميدان المشاركة.

خلاصة الفصل الثالث:

من خلال دراسة وتحليل المحاور الأساسية التي تضمنها هذا الفصل استنتجنا مايلي :

إن العوامل التي تعيق من فعالية تطبيق قوانين التعمير ليست قانونية فقط بل هناك عوامل أخرى أساسية هي الأخرى مؤثرة في ذلك، وهي العوامل المالية والمؤهلات البشرية ، ثم العوامل السياسية وثقافة المجتمع .

⁽¹⁾ محمد خشمون: مرجع سبق ذكره ، ص 148.

⁽²⁾ منال عرسان سعيد قرارية: آليات تفعيل الوعي و المشاركة الشعبية في التخطيط العمراني في الضفة الغربية، أطروحة مقدمة لاستكمال درجة ماجستير في التخطيط الحضري و الإقليمي، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2004، ص 28.

فغياب الحكامة الحضرية الرشيدة لتسيير المجال الحضري وعدم تطبيق ماجاءت به مختلف قوانين التعمير، مع تأخر إعداد أدوات التهيئة والتعمير الأمر الذي جعلها غير قادرة على مواكبة التحولات المجالية ، مما أدى بقدر كبير في وجود المجال الحضري بهذا الشكل حيث لم يعتمد على مبدأ التعمير التشاوري متفتح على كل الفاعلين دون إقصاء يكون بالمشاركة والمشاورة والمفاوضة وهذا ضمانا لحسن التدبير والحكامة الرشيدة .

خلاصة الباب الثاني:

تبين لنا من دراستنا للمخالفات العمرانية في المدن الكبرى بالجزائر الحقائق التالية :

تعددت المخالفات العمرانية في المدن الجزائرية وتنوعت رغم وجود ترسانة من القوانين حيث ساهمت في تشويه الصورة الجمالية لمدننا الكبرى خاصة ، نظرا لنمو السكان و سلبية المجتمع وعدم اقتناع المواطنين بقوانين التعمير، مما ساعد على انتشارها وهذا في غياب التنسيق بين الجهات المعنية وتساهلها في تطبيق العقوبات والتي هي في غالب الأحيان رمزية ، وهذا بوجود عدة عوامل عرقلت تطبيق قوانين التعمير أهمها العوامل المالية والمؤهلات البشرية والسياسية وثقافة المجتمع ، في غياب تطبيق مبادئ الحكامة الحضرية الرشيدة ، مما ساعد على وجود مجال حضري غير قادر على مواكبة التحولات المجالية وهذا في غياب تعمير تشاوري وتشاركي يعمل بمبادئ الحكامة الحضرية متفتح على كل الفاعلين.

الباب الثالث

المخالفات العمرانية في مدينة قسنطينة

- دراسة حالة -

• مقدمة

بعدما تطرقنا في الجانب النظري لتعريف المخالفة العمرانية وعرضنا مختلف آليات الرقابة الإدارية والمتدخلون في ميدان التعمير والبناء وماهي العوامل المعيقة لتطبيق قوانين التعمير وان الحكامة الحضرية تعتبر كآلية لتدبير الوعي في الميدان ، كان لابد من تدعيمها بدراسة ميدانية ركزنا فيها على مدينة قسنطينة باعتبارها مدينة متروبولية وحاضرة كبرى بالجزائر وهذا من خلال إبراز أهم أنواع المخالفات العمرانية والمتمثلة في البناء بدون رخصة والاختلاف ما بين رخصة البناء والانجاز، ولمعرفة العوامل المساعدة على انتشارها تم اختيار حي جبل الوحش وهو منطقة سكنية حضرية حديثة وحي سيدي مبروك العلوي والذي تعود نشأته للاحتلال الفرنسي حيث ينتشر بهما نمط البناء الذاتي ويختلفان من حيث الوظيفة فالأول حي سكني بالدرجة الأولى والثاني تنتشر به الوظيفة التجارية وهذا من خلال مقارنة مختلف النطاقات العمرانية المكونة لهما واستخراج خصائص كل حي بشيء من التعمق والدقة بغية الوصول إلى نتائج واقعية تساعدنا في اكتشاف الأسباب الحقيقية لانتشار المخالفات العمرانية عبر المجال القسنطيني .

ويشتمل هذا الباب على الفصول التالية :

- الفصل الأول : المخالفات العمرانية وانعكاساتها على المجال الحضري القسنطيني .
- الفصل الثاني : المخالفات العمرانية في حي جبل الوحش .
- الفصل الثالث : المخالفات العمرانية في حي سيدي مبروك العلوي .
- خلاصة الباب الثالث .

الفصل الأول

المخالفات العمرانية وانعكاساتها على المجال الحضري القسنطيني

• تمهيد

أولا : النمو الحضري في مدينة قسنطينة .

ثانيا : المخالفات العمرانية عبر مدينة قسنطينة وآثارها

على المجال الحضري .

• خلاصة الفصل

تمهيد:

ركزنا في هذا الفصل على دراسة المخالفات العمرانية عبر المجال الحضري القسنطيني في ظل تزايد نمو السكان، وهذا من خلال دراسة النمو الحضري في المدينة، كما قمنا بدراسة مفصلة للمخالفات العمرانية بدون رخصة على المستوى المجالين القسنطيني والوطني واستخراج أهم النتائج، ثم تطرقنا للآثار الناتجة عن هذه المخالفات من تلوث بصري وبناء غير مكتمل و ورشات مفتوحة وغيرها من الآثار التي ساهمت في تشويه مظهر المجال الحضري القسنطيني .

أولاً: النمو الحضري في مدينة قسنطينة

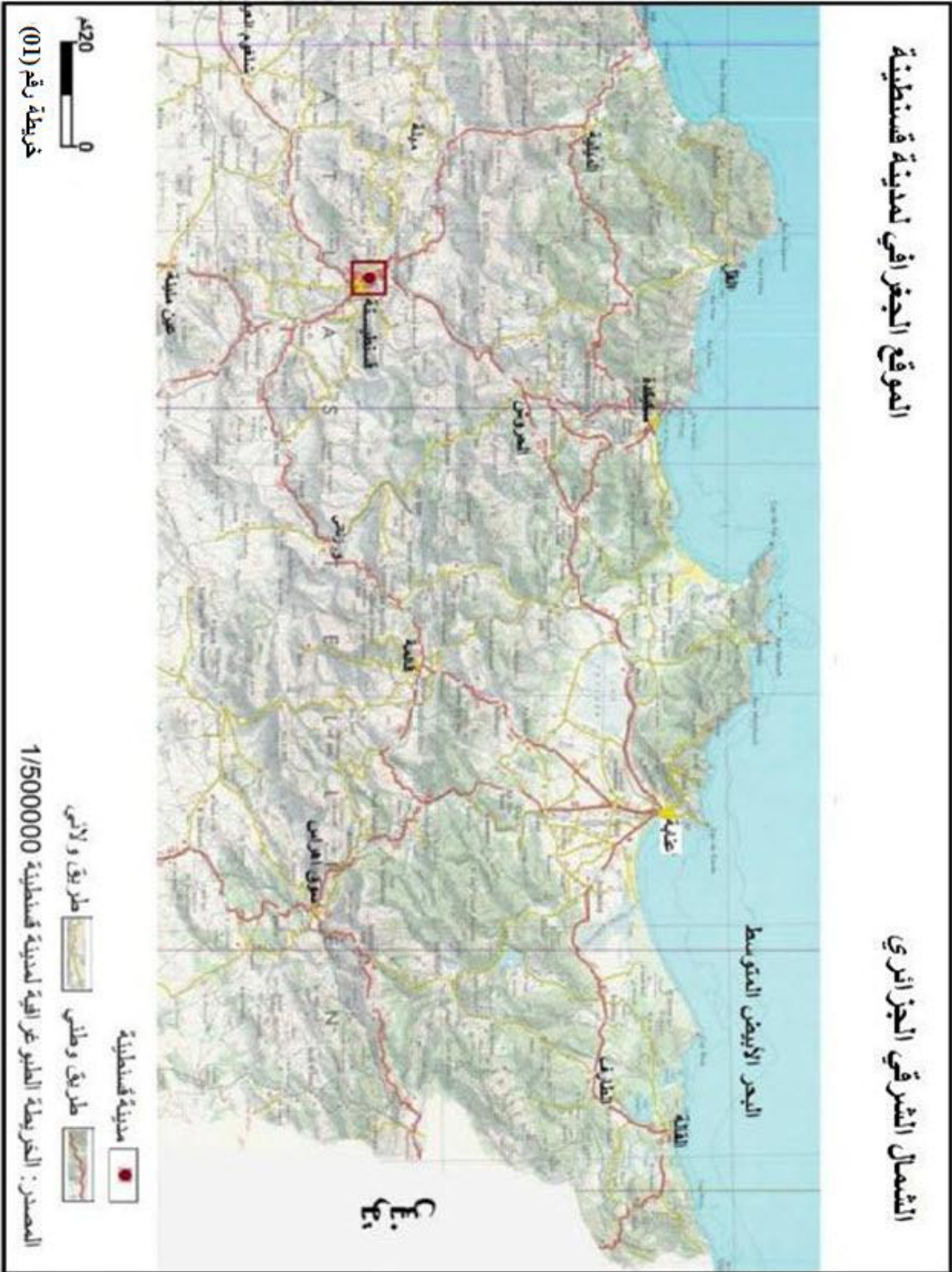
I: الأهمية الجغرافية للمدينة

1-الموقع: للمدينة موقع جغرافي هام

تقع مدينة قسنطينة في الشمال الشرقي الجزائري الذي يعتبر أحد الأقاليم الكبرى في الجزائر فبحكم موقعها الجغرافي الهام هذا هي اليوم عاصمة للولاية، إذ تؤدي عدة وظائف لعبت دورا أساسيا في تنميتها و توسعها ، فهي المركز الثقافي و الصحي و التجاري و الاجتماعي و السياسي و العسكري لهذا الإقليم كونها قريبة من الساحل الأمر الذي سمح لها أن تكون علاقات إقليمية و حتى دولية، فهذا الموقع الجغرافي الهام جعلها عقدة للموصلات نتيجة وجود مجموعة من الطرق الوطنية و الولائية والطريق السريع شرق غرب بالإضافة إلى السكة الحديدية التي تربطها بالجنوب و الشمال و المطار الدولي محمد بوضياف الواقع جنوب البلدية الذي سهل الاتصالات الإقليمية و حتى الدولية، كما تعد قسنطينة حلقة وصل بين مدن الشمال الشرقي الجزائري و جنوبه، لاحظ خريطة الموقع رقم (01).

2-الموضع : وسط طبيعي متنوع:

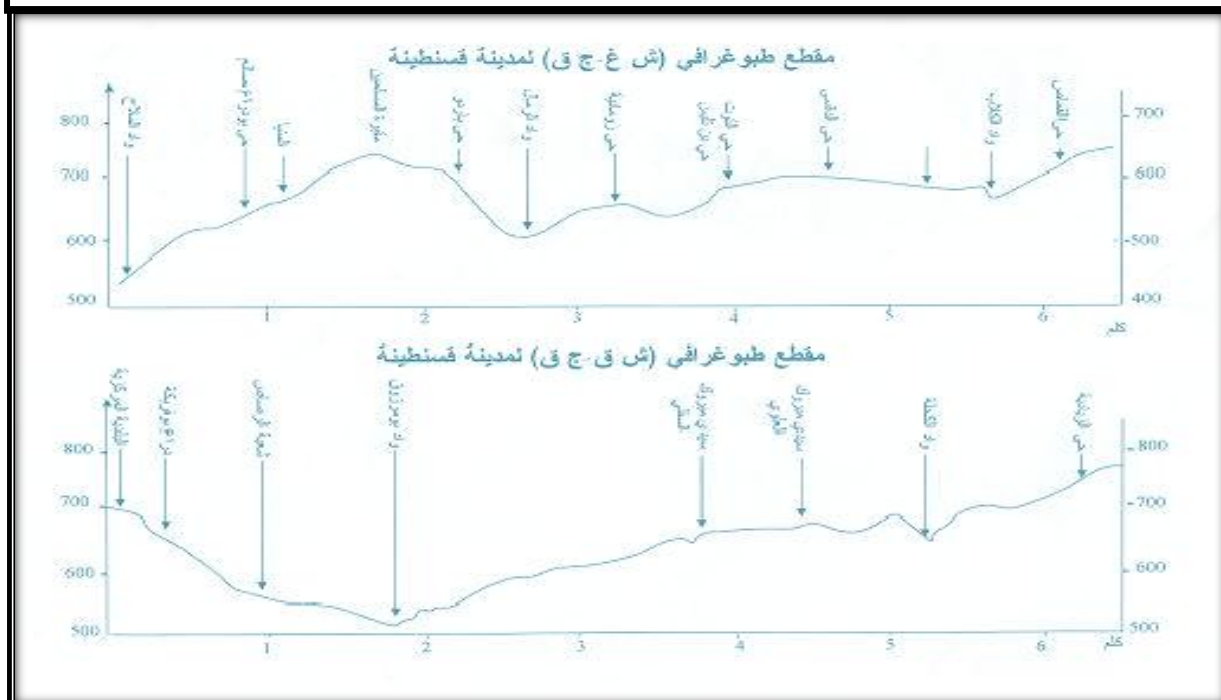
تشغل مدينة قسنطينة الصخرة منذ نشأتها بهدف دفاعي إذ يحيط بها واد الرمال من الجهة الجنوبية الغربية و الشمالية الشرقية بداية من سيدي مسيد في خط متواصل حيث يبلغ طوله 2800 م و تتميز الارتفاعات المحلية بالصخرة بعدم التجانس حيث يبلغ أعلى ارتفاع في الشمال 644 م و أخفضه في الجنوب 534م و تختلف الارتفاعات خارجها من 700م بهضبة المنصورة و 650 م



المخالفات العمرانية في مدينة قسنطينة -دراسة حالة-

كارتفاع متوسط بحي الأمير عبد القادر و 450م بالجزء السفلي من سيدي راشد، أما بقية أجزاء المدينة فتتراوح بين 550 و 600 م و هذا ما يظهره الشكل رقم (14)، وهذه الفوارق الموضعية الناتجة عن تباين الارتفاع عن مستوى سطح البحر توفر على شروط مغرية للتنمية الاقتصادية والسياحية على وجه الخصوص.

مقطع طبوغرافي (ش غ-ج ق) ، (ش ق-ج ق) لمدينة قسنطينة



المصدر: دباش ربيعة، إشكالية الاستخدامات السكنية في مدينة قسنطينة-الحيصلة والاتفاق، مذكرة ماجستير (غير منشورة)

معهد علوم الأرض، الجغرافية والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، جوان 2005 ص121. الشكل رقم (14)

II - النمو الحضري لمدينة قسنطينة ضمن المجال الولائي

1- النمو السكاني

يعتبر السكان من العوامل الأساسية والهامة التي اعتمدنا عليها في دراستنا لما لها من أهمية في ظهور المخالفات العمرانية ، كما يعد من المؤشرات التي تساعدنا في معرفة المستوى الثقافي والاجتماعي المعاش بأي مجال حضري، وقد اعتمدنا في دراستنا على العناصر التالية :

1-1- تركز سكاني كبير بمدينة قسنطينة

شهدت ولاية قسنطينة نمو مستمرا و متزايدا في حجمها السكاني منذ سنة 1987 إلى غاية 2008 حيث بلغ عدد سكانها 662474 نسمة وهذا سنة 1987 ، ووصل إلى 805416 نسمة وهذا

سنة 1998 ، بمعدل نمو 1.79 % وهو منخفض مقارنة بالمعدل الوطني لنفس الفترة والمقدر ب 2.2%⁽¹⁾، وقد استمر ارتفاع عدد سكان الولاية حيث وصل إلى 938474 نسمة وهذا في تعدد 2008 بزيادة سكانية قدرت ب133058 نسمة ، و معدل نمو 1.54% وهو منخفض مقارنة بالفترة السابقة والمعدل الوطني لنفس الفترة والذي بلغ 1.7%⁽²⁾ .

و من تحليلنا للجدول رقم (13) بالملحق نلاحظ أن بلدية قسنطينة تنفرد بعدد سكاني معتبر خلال مختلف التعدادات (87 - 98 - 2008) ، حيث سجلت دائما أعلى النسب مقارنة مع باقي البلديات نظرا لكونها مركز الولاية الإداري و الثقافي و الصحي و السياسي و العسكري و الاجتماعي كما يجدر بنا أن نشير إلى أن هذا التوزيع السكاني و خاصة لبلدية قسنطينة هو لا يتناسب مع مساحتها و التي تقدر ب 18300⁽³⁾ هكتار، إذ تعاني من عوائق طبيعية و انزلاقات أرضية الأمر الذي جعل نسبة السكان بها تنخفض عبر مختلف التعدادات (87-2008) و جعلها تتوسع كمرحلة أولى عبر المدن التوابع عين سماره، ديدوش مراد و الخروب، و كمرحلة ثانية إلى المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) ثم إلى المدينة الجديدة علي منجلي حيث استقبلت هذه الأخيرة مختلف المشاريع السكنية للمدينة .

ويخضع توزيع السكان في ولاية قسنطينة لمجموعة من العوامل ترتبط بحجمها السكاني و نموها الحضري إذ يختلف توزيع السكان من بلدية إلى أخرى و هذا حسب مختلف التعدادات السكانية ، حيث يرتفع عدد السكان بمدينة قسنطينة وما جاورها من المدن، ويمكن توضيح هذا من خلال الخريطة رقم(02) كما يلي:

(1) (ONS) الديوان الوطني للإحصاء.

(2)

$$r = \sqrt[n]{100 \times 1 - \frac{x_s}{y_s}}$$

حيث : ر = معدل النمو السنوي للسكان

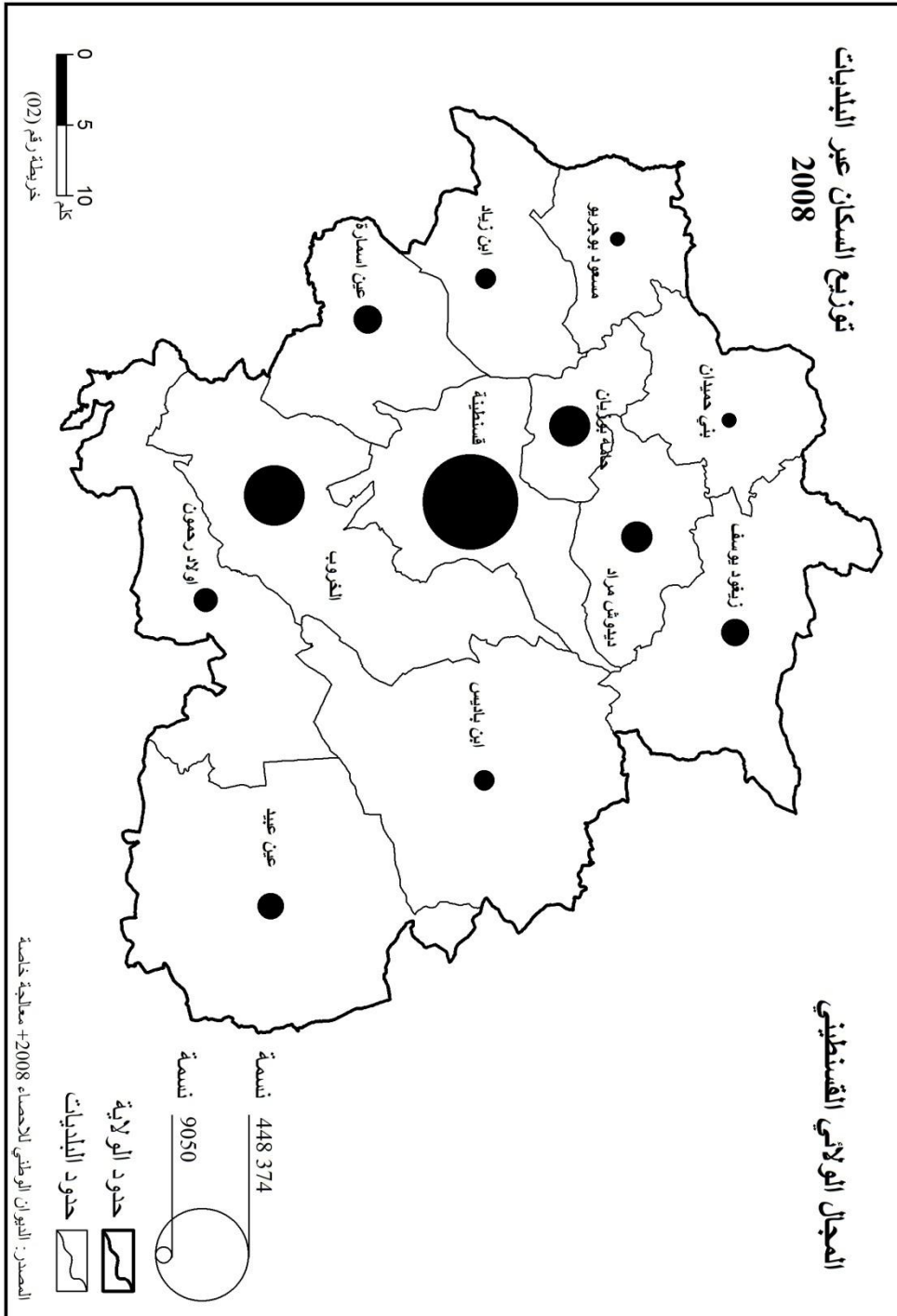
س × = عدد السكان سنة 1998

س y = عدد السكان سنة 1987

ن = الفارق في السنوات

$$r = \sqrt[11]{100 \times 1 - \frac{938474}{805416}} = 1.54\%$$

(3) مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008



1-1-1-1- عدد سكاني مرتفع:

ويعني بلدية قسنطينة والتي تتفرد بعدد سكاني مرتفع وصل إلى 448374 نسمة سنة 2008 بنسبة تقارب 48% كونها مركز الولاية.

1-1-1-2- عدد سكاني معتدل:

تدخل ضمن هذه الفئة كل البلديات التي يفوق عدد سكانها 20000 نسمة، تتمثل في بلديات الخروب، عين سمارة، ديدوش مراد، أولاد رحمون، عين عبيد، زيغود يوسف حامة بوزيان بنسب مختلفة تتراوح بين 2.78% و 19.08% من مجموع سكان الولاية و هذا حسب تعداد 2008 حيث تعتبر معظم هذه البلديات مناطق توسع لمدينة قسنطينة (مدن توابع)، كما توجد بها مناطق صناعية أو أنها تقع على محاور الطرق الرئيسية التي تربط قسنطينة بمختلف الولايات المجاورة.

1-1-1-3- عدد سكاني منخفض:

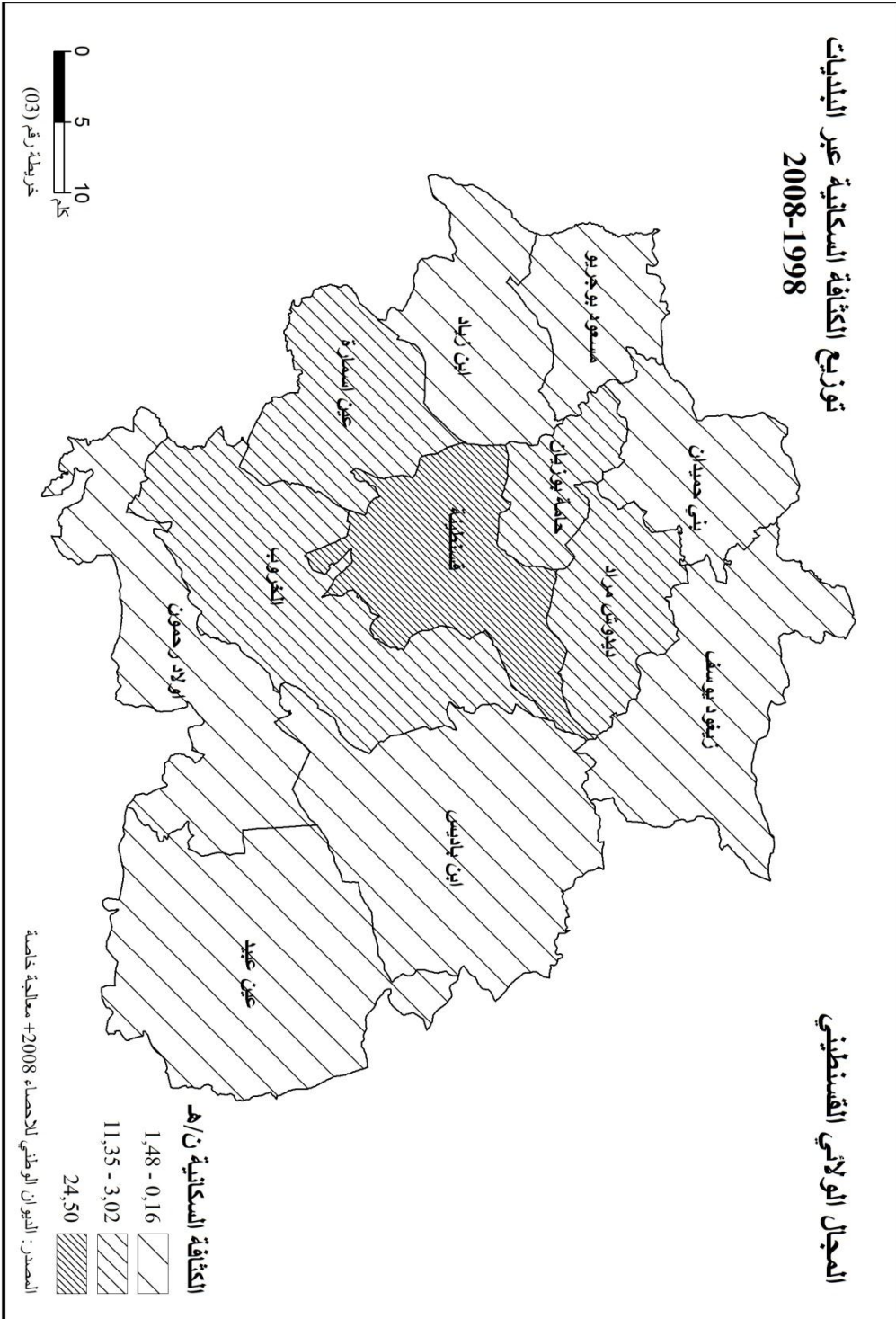
و تظهر كل من بلديات مسعود بوجريو، ابن زياد، بني حميدان، و بن باديس، التي يقل عدد سكانها عن 20000 نسمة و هي بلديات ريفية و فلاحية بعيدة عن مركز الولاية و مختلف الطرق الرئيسية للولاية ولم تستفيد من مشاريع سكنية و تنمية .

2- كثافة مرتفعة بمدينة قسنطينة:

اعتمادا على معطيات الجدول رقم (14) بالملحق نلاحظ ارتفاعا محسوسا في الكثافة السكانية ببلديات الولاية إذ وصلت إلى 4.15 ن /هكتار سنة 2008 مقارنة مع سنة 1998 حيث كانت 3.55 ن/هكتار و يمكن تقسيم الكثافة السكانية بالولاية إلى ثلاث فئات كما توضحه الخريطة رقم (03):

1-2- كثافة سكانية مرتفعة: سجلت بلدية قسنطينة حوالي 24.50 نسمة / هكتار، و هي منخفضة قليلا مقارنة مع الكثافة السكانية لسنة 1998 حيث كانت 25.41 نسمة /هكتار و يعود هذا لتفريغ المدينة الأم من الفائض السكاني إلى المدينة الجديدة، بعد إزالة الأكواخ القصديرية، و لكن رغم هذا الانخفاض إلا أن بلدية قسنطينة تبقى مركز الولاية و تتوفر على كل النشاطات الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية.

2-2- كثافة سكانية متوسطة: و تضم كل من الخروب، ديدوش مراد، الحامة بوزيان و عين سمارة بكثافة سكانية معتدلة مقارنة مع المعدل العام للولاية و البلدية 4.15 نسمة في الهكتار حيث تصل الكثافة السكانية بها على التوالي 7.08 في ن / الهكتار، 4.39 ن/الهكتار، 3.5، 3.02 ن/الهكتار و يمكن تفسير ذلك باتساع مساحتها.



3- كثافة سكانية منخفضة: تضم باقي البلديات التي تقل فيها الكثافة السكانية عن المعدل العام للولاية وهي بلديات فلاحية بالدرجة الأولى .

3 - تطور معدل النمو على مستوى التجمعات الرئيسية لولاية قسنطينة:

3-1- الفترة (1987-1998): ارتفاع معدل نمو التوابع: بلغ معدل النمو السنوي للتجمعات الرئيسية لبلديات قسنطينة ب 1.7 %⁽¹⁾، و هو منخفض مقارنة بمعدل النمو الحضري الوطني (3.57%)⁽²⁾ .

و يوضح الجدول رقم (15) بالملحق أن هناك ارتفاع محسوس في معدل النمو السنوي للمراكز العمرانية الممثلة للتجمعات الرئيسية لمجال الدراسة، و من خلال الخريطة رقم (04) يمكن استخلاص الفئات التالية:

3-1-1- نمو مرتفع: و تضم كل من الخروب، عين سمارة، ديدوش مراد، تراوحت معدلات نموها بين 6.53% و 5.32% و ذلك مقارنة مع المعدل الوطني الحضري، و يرجع سبب ارتفاع هذه النسب إلى كون هذه التجمعات هي مدن توابع تعمل على امتصاص الفائض السكاني لمدينة قسنطينة، حيث استقبلت معظم المشاريع السكنية الموجهة لسكان بلدية قسنطينة.

3-1-2- نمو متوسط: فئة 1.47% و 3.91% ضمت هذه الفئة كل التجمعات الأخرى كونها ذات طابع فلاحى.

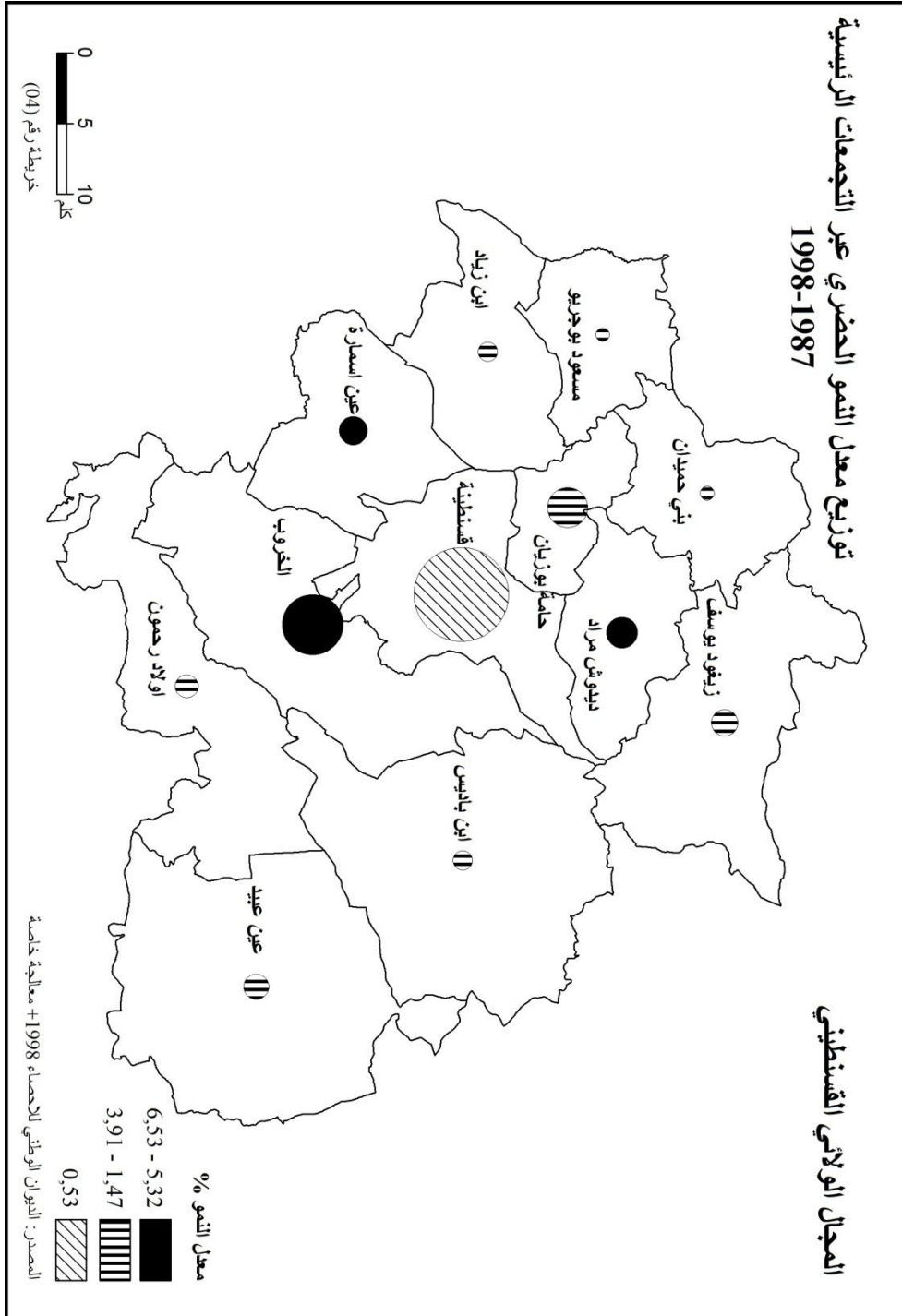
3-1-3- نمو منخفض: و يضم مدينة قسنطينة ب 0.49% و يمكن تفسير ذلك بعدم قدرة هذه البلدية على استقبال الأعداد الكبيرة من الوافدين إليها نتيجة تشبع مجالها الحضري، كذلك مركبات الموضع التي لا تتلاءم مع هذا التوسع العمراني، فكان اتجاه نموها نحو المدن التوابع كالخروب وعين سمارة و ديدوش مراد.

3-2- فترة (1998-2008): استمرار انخفاض معدل نمو بلدية قسنطينة:

من خلال الجدول رقم (15) بالملحق يظهر أن هناك تباين في توزيع معدل النمو عبر مختلف

(1) تم حسابه بالطريقة السابقة، صفحة 175 .

(2) الديوان الوطني للإحصاء 2008، مصدر سبق ذكره .



التجمعات الحضرية حيث بلغت أعلى قيمة له بالخروب بـ (7.09%)، و اخفض نسبة له بقسنطينة (0.70%-)، و من الخريطة رقم (05) نستنتج الفئات التالية:

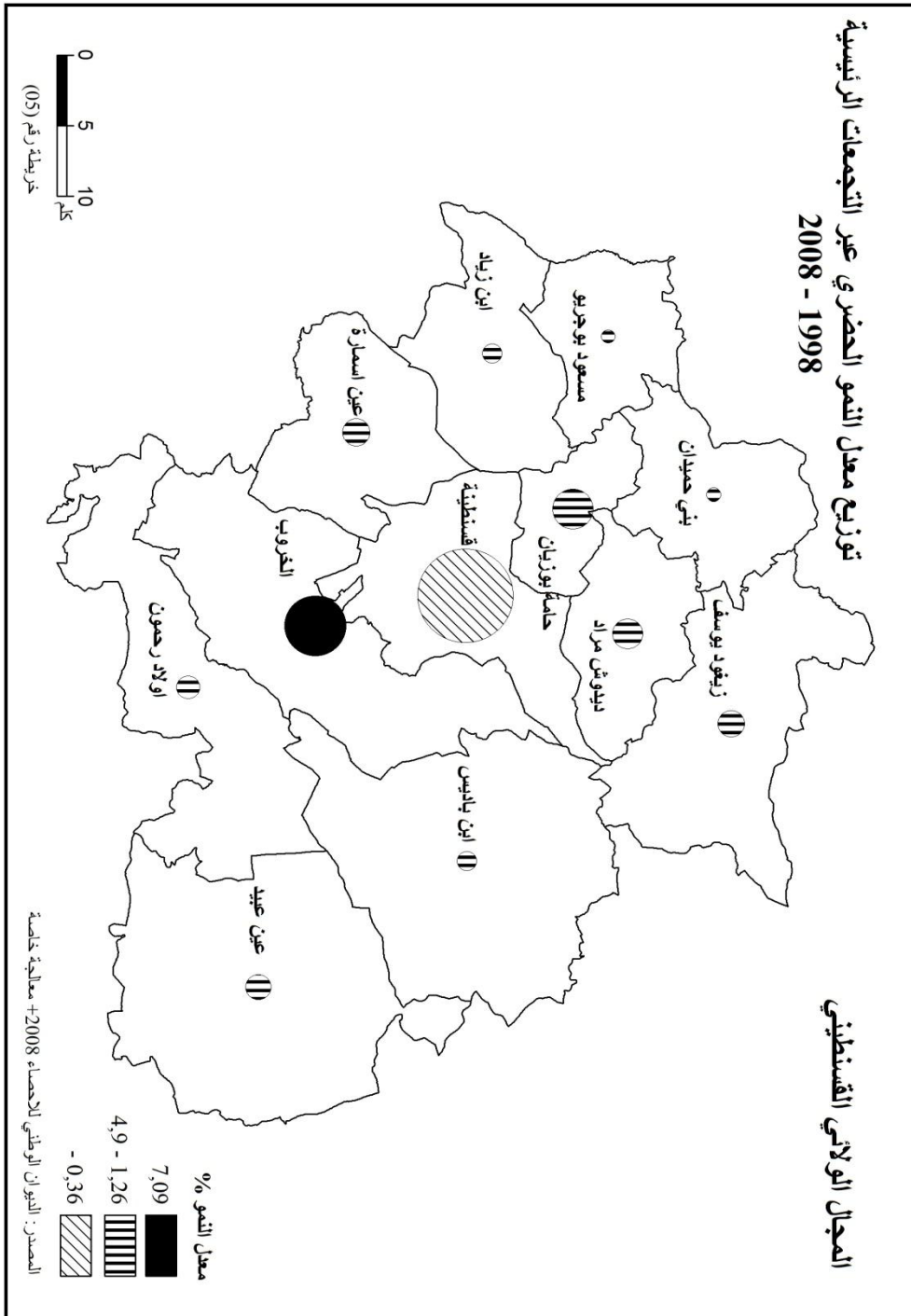
3-2-1- نمو مرتفع: و شملت هذه الفئة الخروب بـ 7.09% و هي نسبة مرتفعة مقارنة مع الفترة السابقة حيث كانت نسبة النمو 5.36%، و يعود هذا الارتفاع إلى كون هذه البلدية تضم التجمع الحضري المدينة الجديدة و التي ضمت أكبر المشاريع السكنية من أجل امتصاص الفائض السكاني لمدينة قسنطينة و هذا ابتداء من سنة 2000.

3-2-2- نمو متوسط: 4.4% و 1.26% و يضم 10 بلديات منها عين سمارة و ديدوش مراد و هي مدن توابع لمدينة قسنطينة انخفض بها معدل النمو من 5.32% و 6.53% في الفترة السابقة إلى 4.4% و 3.07% على التوالي في الفترة (1998-2008) و هذا يعود إلى أن هذه البلديات قد تشبع مجالها و بذلك لم تعد تستقبل الفائض السكاني لمدينة قسنطينة بل أصبح نموها العام يعتمد على الزيادات الطبيعية، أما فيما يخص ابن زياد و مسعود بوجريو و التي شهدت ارتفاع محسوس في معدل النمو مقارنة مع الفترة السابقة و يعود ذلك إلى انطلاق مجموعة من المشاريع السكنية (في إطار السكن الريفي) و أخرى تنموية من أجل تركيز السكان في بلدياتهم الريفية و الحد من الهجرة نحو المدن الكبرى.

3-2-3- نمو منخفض: و هو يخص مدينة قسنطينة بـ (0.70%-) و هو منخفض مقارنة مع الفترة السابقة و سبب ذلك يعود إلى التفرغ السكاني عن طريق إزالة على البيوت القصديرية و السكن الهش ونقل قاطنيها إلى المدينة الجديدة علي منجلي ، بالإضافة إلى المشاكل التي يعاني منها الموضع وكذلك إلى السياسات التي انتهجتها الدولة لإعادة الاعتبار لهذه المدينة.

4- الزيادة السكانية عبر مجال الدراسة:

سيتم من خلال هذا العنصر البحث عن طبيعة الزيادات السكانية المسجلة في مجال الدراسة عن



طريق حساب الزيادة الطبيعية و صافي الهجرة ⁽¹⁾ و المقارنة بينهما في فترتين مختلفتين و مهمتين في توسع مدينة قسنطينة و هما فترة (1987-1998) و (1998-2008)، بالاعتماد على المعطيات الإحصائية لحجم السكان لهذه الفترات و معدلات النمو الحضري الوطنية و المقدرة بـ 3.57% ⁽²⁾ و 2.57% ⁽³⁾ على التوالي.

4-1- الفترة الأولى: (1987-1998)

يبين الجدول رقم (16) بالملحق أن نمو سكان مختلف التجمعات الحضرية يرجع بالدرجة الأولى إلى الهجرة الوافدة و خاصة المدن التوابع (الخروب، عين سمارة، ديدوش) جراء تفريغ الفائض السكاني لمدينة قسنطينة حيث شهدت هذه الأخيرة هجرة مغادرة قدرت بـ (195904-نسمة) و بمعدل صافي الهجرة قدر بـ (-44.44%)، أما فيما يخص مدينة الخروب، عين سمارة و ديدوش مراد فقد بلغ صافي الهجرة بها على التوالي (3656 ، 2709 و 13585) نسمة، بمعدلات صافي الهجرة مقدرة على التوالي بـ 9.90%، 25.65%، 153.69%.

أما بالنسبة للحامة بوزيان فقد كان صافي الهجرة سالب أي هجرة مغادرة قدرت بـ -12283 نسمة و بمعدل صافي الهجرة (-42.06%) و هذا لظهور تجمعات ثانوية جديدة بالمنطقة لاحظ الخريطة رقم (06) ، و ما يمكن استخلاصه من هذه المرحلة هو أن:

* هناك هجرة مغادرة من مدينة قسنطينة قدرت بـ 61.29%.

* ارتفاع حجم الهجرة الوافدة نحو المدن التوابع بنسب متفاوتة.

(1) الزيادة الطبيعية = السكان النظريين للتعداد الحالي (Pop' 2008) - السكان الحقيقيين للتعداد السابق (Pop 1998) لنفس التجمع
 - صافي الهجرة = السكان الحقيقيين للتعداد الحالي (Pop 2008) - السكان النظريين لنفس التعداد (Pop' 2008) ومنه
 - السكان النظريين (Pop' 2008) = سكان 1998 × (1 + معدل النمو الحضري الوطني للفترة (2008-1998)) ومنه
 - السكان النظريين (Pop' 2008) = 465021(1+0.0257)¹⁰
 - السكان النظريين (Pop' 2008) = 599344 نسمة
 الزيادة الطبيعية = 465021-599344 = 134323 نسمة.
 - صافي الهجرة = 418672 - 599344 = -180672 نسمة

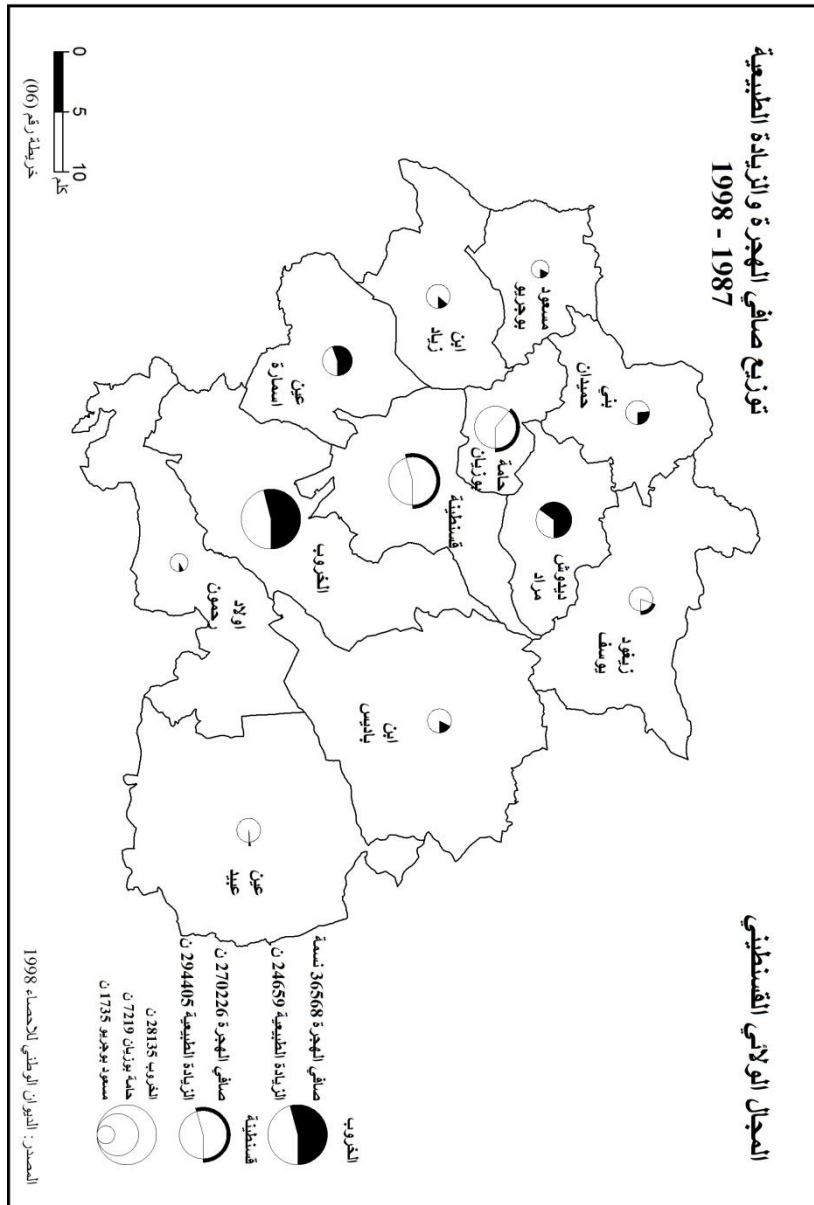
معدل صافي الهجرة = (صافي الهجرة/ سكان (2008)) * 100

معدل صافي الهجرة = -180672/465021 * 100

معدل صافي الهجرة = -38.85%

(2) الديوان الوطني للإحصاء 2008 ، مصدر سبق ذكره .

(3) المصدر الذي سبق ذكره.



4-2- الفترة الثانية: (1998-2008)

من خلال نفس الجدول رقم (16) بالملحق نتبين بأن مدينة قسنطينة مازالت تعرف و باستمرار صافي هجرة بقيم سالبة قدر بـ 180672- نسمة و بمعدل صافي هجرة (38.85%) أي هجرة مغادرة، أما الزيادة الطبيعية فقد قدرت بـ 134323 نسمة .

ونستخلص من الخريطة رقم(07) أن بعض التجمعات عرفت هجرة وافدة منها مدينة الخروب و ديدوش مراد وعين سمارة حيث تراوح بها معدل صافي الهجرة مابين 7.92 و 29% ، وقد عرفت هذه التجمعات في الفترة السابقة هجرات وافدة بمعدلات صافي الهجرة موجبة ، حيث ساهمت في امتصاص الفائض السكاني لمدينة قسنطينة ، ويمكن تفسير نقص هذه النسب إلى تشبع المجال الحضري لهذه التجمعات الحضرية وتوسعها عبر تجمعات حديثة كمدنيتي علي منجلي و ماسينيسا الجديدتين .

أما فيما يخص الحامة بوزيان ، زيغود يوسف والتي عرفت من قبل معدلات صافي هجرة سالبة ومازالت كذلك لكن بنسب اقل ، ويمكن تفسير ذلك بعودة الأمن إلى مختلف التجمعات الثانوية وبذلك تعميرها كقادري عبد الله .

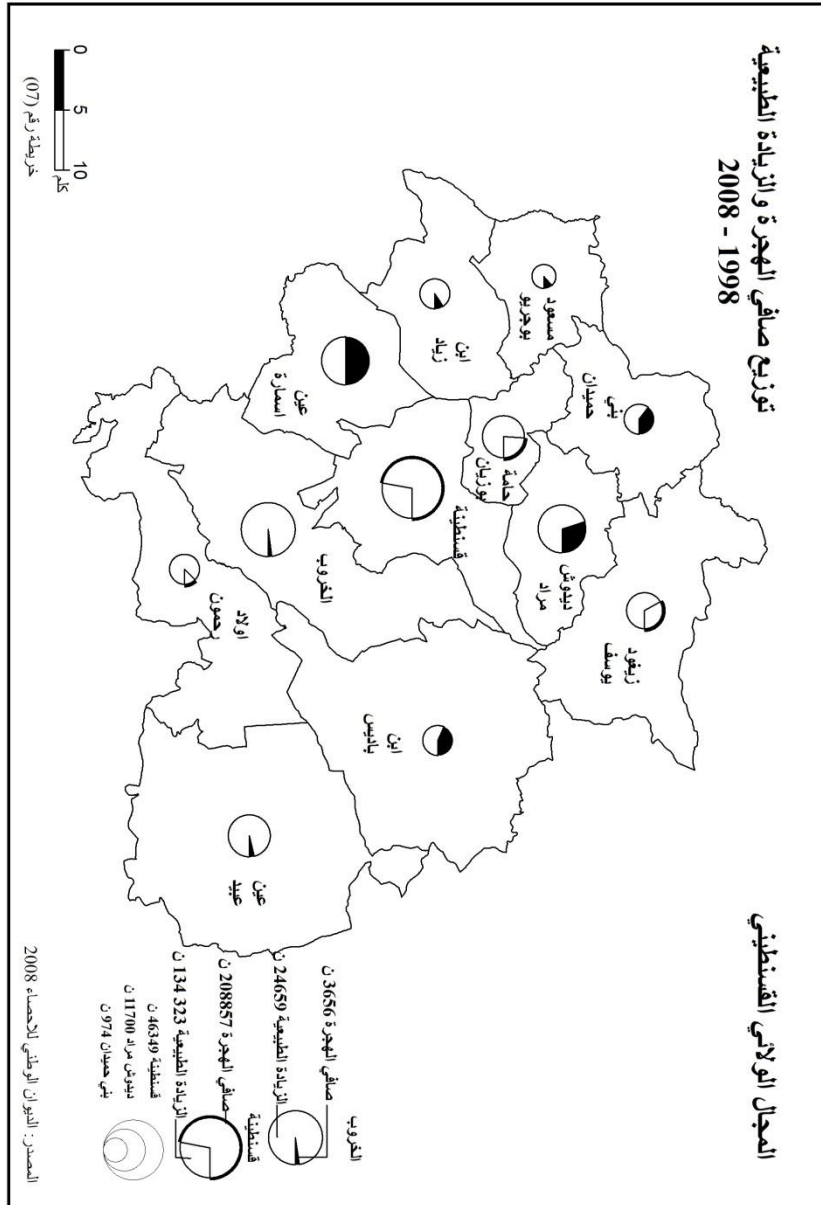
أما باقي التجمعات الحضرية كعين سمارة ، عين عبيد ، بني حميدان ، بن باديس و مسعود بوجريو فقد حافظت على نفس وتيرة النمو ومازالت تشهد معدلات صافي هجرة موجبة خلال الفترة 1998-2008 تراوحت مابين 7.55 كأدنى قيمة و 206 كأعلى قيمة وهذا في التجمع الحضري بني حميدان ، ويعود ذلك لنمو هذه التجمعات وعودة الأمن و تشجيع الدولة المواطنين باستثمار الأراضي الزراعية عن طريق قروض بنكية ، بالإضافة إلى الإعانات المقدمة من طرفها فيما يخص البناء الريفي وهذا في إطار سياسة الحد من الهجرة نحو المدن الكبرى.

III - النمو المجالي لمدينة قسنطينة ودوره في انتشار المخالفات العمرانية بها:

1- المرحلة الأولى: التوسع الداخلي للمدينة:

إن أهم عامل في توسع المدينة و خروجها من خارج حدودها الطبيعية (الصخرة) هو الاستعمار الفرنسي حيث شهدت المدينة تعميرا أوروبيا ساهم في تضاعف مساحتها من 30 هكتار سنة 1837 إلى 234 هكتار سنة 1937 حيث تضاعفت المنطقة المعمورة حوالي 8 مرات خلال 100 سنة⁽¹⁾.

(1) الصادق مزهود : أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة، دار النور الهادف، صندوق بريد 56، الجزائر، 1995، ص 40.



و ذلك من خلال مجموعة مكثفة من المشاريع في كل الميادين منها: الهياكل الإدارية، المنشآت القاعدية (شق الطرق، بناء الجسور، بناء السكة الحديدية) و ظهور مجموعة من الأحياء ذات النمط الأوروبي لإيواء المعمرين فوق أراضي صالحة للبناء، بالإضافة إلى تعميم المنحدرات غير الصالحة للبناء و المهمشة حيث بدأت تظهر البوادر الأولى للبناء المخالف للأطر القانونية الذي جاء بدون رخصة بظهور مجموعة من الأحياء الفوضوية (الصلبة) والمتمثلة في حي الأمير عبد القادر في الجهة الشرقية والصنوبر بالقرب من مركز المدينة و هذا نتيجة النمو السكاني الكبير الذي شهدته المدينة جراء النزوح الريفي.

و في سنة 1974 جاء المخطط العمراني (PUD)⁽¹⁾ بتوجيهات جديدة تمثلت في توسع المدينة على المحاور الشرقية و الغربية و ظهور أحياء جديدة كالدقسي عبد السلام، ساقية سيدي يوسف في الجهة الشرقية، و كل من حي 20 أوت و 5 جويلية و حي بوجنانة على محور الطريق الوطني رقم (05) في الجهة الغربية.

و تميزت هذه المرحلة بظهور التجهيزات الكبرى باعتبار المدينة عاصمة الشرق الجزائري و إحدى المدن الكبرى بالجزائر، و ذلك بإنشاء الجامعة المركزية (الإخوة منتوري) حاليا والمركب الأولمبي الشهيد حملاوي (17 جوان) و المناطق الصناعية بالما، بومرزوق، الرمال والتي ساهمت في استقطاب عدد كبير من السكان وبذلك تفاقمت أزمة السكن والتي كان سببا في ظهور أحياء أخرى فوضوية كابن الشرقي و سيباوي وهذا في بداية السبعينات .

و من بين الاقتراحات المخطط العمراني (PUD) ، ونظرا لطبيعة الموضع و للحفاظ على الأراضي الزراعية و لتجنب تضخم المدينة و القضاء على أزمة السكن بها ، تم اقتراح تفريغ و تحويل الفائض السكاني للمدينة نحو المدن التوابع (الخروب، ديدوش مراد، عين سمارة و الحامة) لقربها من المدينة و للاستفادة من التجهيزات القاعدية و المرافق الموجودة بها و تعزيز استقلاليتها.

2- المرحلة الثانية: المدينة تتوسع عبر مدنها التوابع:

إن النمو السكاني المتزايد والمستمر الذي شهدته قسنطينة كونها عاصمة للشرق الجزائري، و مركزه الإداري و العسكري و الثقافي و الاجتماعي....الخ، جعلها تستنفذ طاقتها المجالية الداخلية من أجل توطين مختلف المرافق و لتلبية متطلبات نموها حيث عرفت المدينة توسعا عمرانيا كبيرا و متسارعا

(1) PUD Plan d'urbanisme directeur 1974 .

بالجوء إلى احتلال الجيوب الشاغرة و توطين البناء الفردي الجاهز بالإخوة فراد و حي القماص و بوذراع صالح كما ظهرت المناطق الحضرية الجديدة ببوصوف و جبل الوحش .
و ما ميّز هذه المرحلة هو تفتح الجزائر على اقتصاد السوق و ظهور العديد من التخصيصات في إطار سياسة الدولة بمشاركة المواطنين و مختلف الفاعلين من مقاولين و مرقبين عقاريين في البناء كنتيجة لحل سريع لأزمة السكن، و نقص الأموال بعد أن كانت البلدية هي التي تتكفل بعملية البناء، و بذلك ظهر نمط البناء الحديث لأول مرة بالمدينة في كل من حي جبل الوحش، بوالصوف المنى، الباردة و عين الباي (I، II، III، IV)، الإخوة فراد و سركينة و هذا في إطار سياسة التخصيصات العمومية و الخاصة حيث بدأت تظهر مخالفات البناء بتجاوز ما جاءت به رخصة البناء ، كما تواصل ظهور مجموعة أخرى من الأحياء الفوضوية (النمط الفوضوي الصلب) بدون رخصة بناء في كل الاتجاهات بالإضافة إلى الأكوخ القصدية في أطراف المدينة و داخل أحيائها مما أدى إلى تشويه المظهر المرفولوجي للمدينة ، و توسع عشوائي للنسيج العمراني بسبب وجود مجموعة من العوائق الطبيعية و البشرية.

كما قامت الدولة بإقامة مجموعة كبيرة من المشاريع (سكن و تجهيزات) عبر المدن التوابع الأربعة و كانت موجهة خصيصا لامتناس الفائض السكاني بالمدينة في إطار برامج السكن الوظيفي و الاجتماعي و الترقوي، مما زاد في جاذبيتها و استقطابها للسكان بعدما كانت المصدر الأول للمهاجرين بقسنطينة و يلاحظ هذا من خلال معدلات نموها، حيث ارتبط نموها ارتباطا وثيقا بخطط التنمية الحضرية و مدى انجاز المنشآت القاعدية و برامج الإسكان و ساعدت هذه العوامل في نمو مدينة على حساب مدينة أخرى، و قد تم في هذه المرحلة التخطيط لإنشاء مدينة جديدة تكون بمثابة قطب عمراني تتوسع فيه المدينة كمرحلة قادمة و بهدف وضع سياسة توازن في توزيع السكان عبر المدن التوابع.

3- المرحلة الثالثة: المدينة الجديدة كبديل للتوسع (فك الضغط على المدينة الأم)

استمرت مدينة قسنطينة في النمو و التوسع عبر المدن التوابع لفترة طويلة من الزمن حيث استطاعت هذه الأخيرة أن تستقبل الفائض السكاني للمدينة الأم على حساب الأراضي الزراعية لكنها و مع مرور الزمن أصبحت غير قادرة على مواجهة هذا التوسع العمراني السريع الناتج عن الزيادة الطبيعية لسكانها بالإضافة إلى الفائض السكاني لمدينة قسنطينة، و منه كان من الضروري اللجوء إلى خيار آخر و هو إنشاء مدينة جديدة بدأ التخطيط لها خلال المخطط العمراني لسنة 1982

و الخاص بالمجمع العمراني: قسنطينة الخروب، عين سمارة و ديدوش مراد، حيث أوصى بإنشاء مدينة جديدة بهضبة عين الباي ذات أراضي ضعيفة المردود و هي قريبة من مدينة الخروب و عين سمارة، تقع جنوب مدينة قسنطينة على بعد 13 كلم، و أكد هذا الاقتراح المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 1998 و الذي دعم بالمرسوم الرئاسي رقم 2000/17 الصادر في 2000/08/05 و كان الهدف من إنشاء المدينة الجديدة هو إنجاز عدد كبير من المساكن لحل أزمة السكن.

لكن رغم إنشاء المدينة الجديدة ، إلا أن مدينة قسنطينة مازالت تشهد ظاهرة البناء المخالف للأطر القانونية سواء كان ذلك بدون رخصة تمثل في ظهور أحياء أخرى فوضوية كحي الياسمين أو اختلاف ما بين رخصة البناء والانجاز وانتشار كبير للمخالفات العمرانية بمختلف الأحياء التي يكثر بها النمط الفردي .

و تقع المدينة الجديدة علي منجلي في بلدي عين سمارة 500 هكتار و الخروب 1000 هكتار، حيث تشكل الأراضي ملك الدولة 971.10 هكتار أي ما يعادل 64.74% و تقع بالجهة الشمالية الغربية للمدينة الجديدة، و نحو 206.40 هكتار هي ملك للبلدية بنسبة 13.76% و تقع بالجهة الشرقية الوسطى والجهة الغربية، أما الأراضي ملك الخواص و تمثل 21.50% أي 322.50 هكتار تقع في الجهة الجنوبية الشرقية والجهة الشمالية الغربية وهذا ما نلاحظه في الجدول رقم (17).

الجدول رقم(17) : المدينة الجديدة - علي منجلي - الملكية العقارية للأراضي

المجموع	الخواص	البلدية	الدولة	طبيعة الملكية
1500	322.50	206.40	971.10	المساحة (هكتار)
100	21.50	13.76	64.74	النسبة %

المصدر: إشراف الأستاذة دباش ربيعة: تنظيم و تسيير أطوار التعليم في المدينة الجديدة-علي منجلي-، مذكرة تخرج معهد التسيير و التقنيات الحضرية، جامعة قسنطينة 3، جوان 2012 ص 17.

و تقسم المدينة الجديدة إلى 20 وحدة جوار موزعة كما يلي:

- 08 وحدات جوار تقع شمال الطريق الولائي و هي 5، 6، 7، 8، 13، 14، 15، 16.
- 12 وحدة جوار تقع جنوب الطريق الولائي و هي: 1، 2، 3، 4، 9، 10، 11، 12، 17، 18، 19، 20.

بها خمسة أحياء كل حي به 04 وحدات جوار و تختلف مساحتها من 170.99 هكتار إلى 291.54 هكتار، و من أجل التحكم في المجال بصفة دقيقة قسمت المدينة إلى تسعة مخططات شغل أرض، و وزعت مساحات المرافق السكن والتجهيزات كما هو موضح في الجدول رقم (18)

جدول رقم (18) المدينة الجديدة- علي منجلي - توزيع المساحات

نوع المرفق	المساحة (هكتار)	النسبة (%)
السكن	450	30
التجهيزات	350	23.33
منطقة متعددة النشاطات	120	10.67
الطرق	420	28
المساحات الخضراء	160	10.66
المجموع	1500	100

المصدر: إشراف الأستاذة دباش ربيعة: تنظيم و تسيير أطوار التعليم في المدينة الجديدة-علي منجلي-، مذكرة تخرج معهد

التسيير و التقنيات الحضرية، جامعة قسنطينة 3، جوان 2012، ص 23.

ثانيا- المخالفات العمرانية عبر مدينة قسنطينة وآثارها على المجال الحضري:

I- حصيلة وثائق التعمير على مستوى المجالين القسنطيني والوطني :

1- حصيلة الرخص و الشهادات على مستوى المجالين القسنطيني والوطني :

نستخلص من خلال الجدول رقم (19) والذي يمثل حصيلة عقود التعمير (رخص وشهادات) لسنتي 2012 و2013 على مستوى المجالين القسنطيني و الوطني أن هناك تراجع ملحوظ في طلب مختلف الرخص والشهادات حيث مثلت في مجملها سنة 2012 على المستوى الوطني 148683 مقابل 117068 عقد مطلوب وقد تم قبول حوالي 110095 سنة 2012 مقابل 87017 عقدا وهذا سنة 2013، وقد تباين عدد الطلبات لمختلف عقود التعمير وتراوحت نسبها ما بين 91.42- 1.58 % حيث سجلت أعلى نسبة لطلبات رخصة البناء ،وقد جاءت الرخص الأخرى بنسب متقاربة تراوحت ما بين 2.88- 1.58 % وهي منخفض مقارنة بطلبات رخص البناء وهذا سنة 2012، أما سنة 2013 فقد تراوحت النسب ما بين 90.35- 1.86 % سجلت فيها دائما رخصة البناء أعلى النسب أما باقي الشهادات والرخص فقد كانت نسبتها متقاربة فيما بينها ومنخفضة مقارنة برخصة البناء ، كما نلاحظ نفس الشيء على مستوى المجال القسنطيني حيث شكلت طلبات رخصة البناء 2037 عقد مطلوب بنسبة 1.74 % من إجمالي العقود المطلوب على المستوى الوطني وهذا سنة 2013 حيث تراوحت النسبة ما بين 77.66- 1.28 % سجلت فيها دائما رخصة البناء أعلى النسب . ويعود سبب ارتفاع نسبة طلبات رخصة البناء مقارنة مع باقي عقود التعمير إلى انه وفي إطار قانون 08/15 تعد رخصة البناء من المبادئ الأساسية لتحقيق المطابقة بالإضافة إلى تعمير المدن الجديدة

المخالفات العمرانية في مدينة قسنطينة -دراسة حالة-

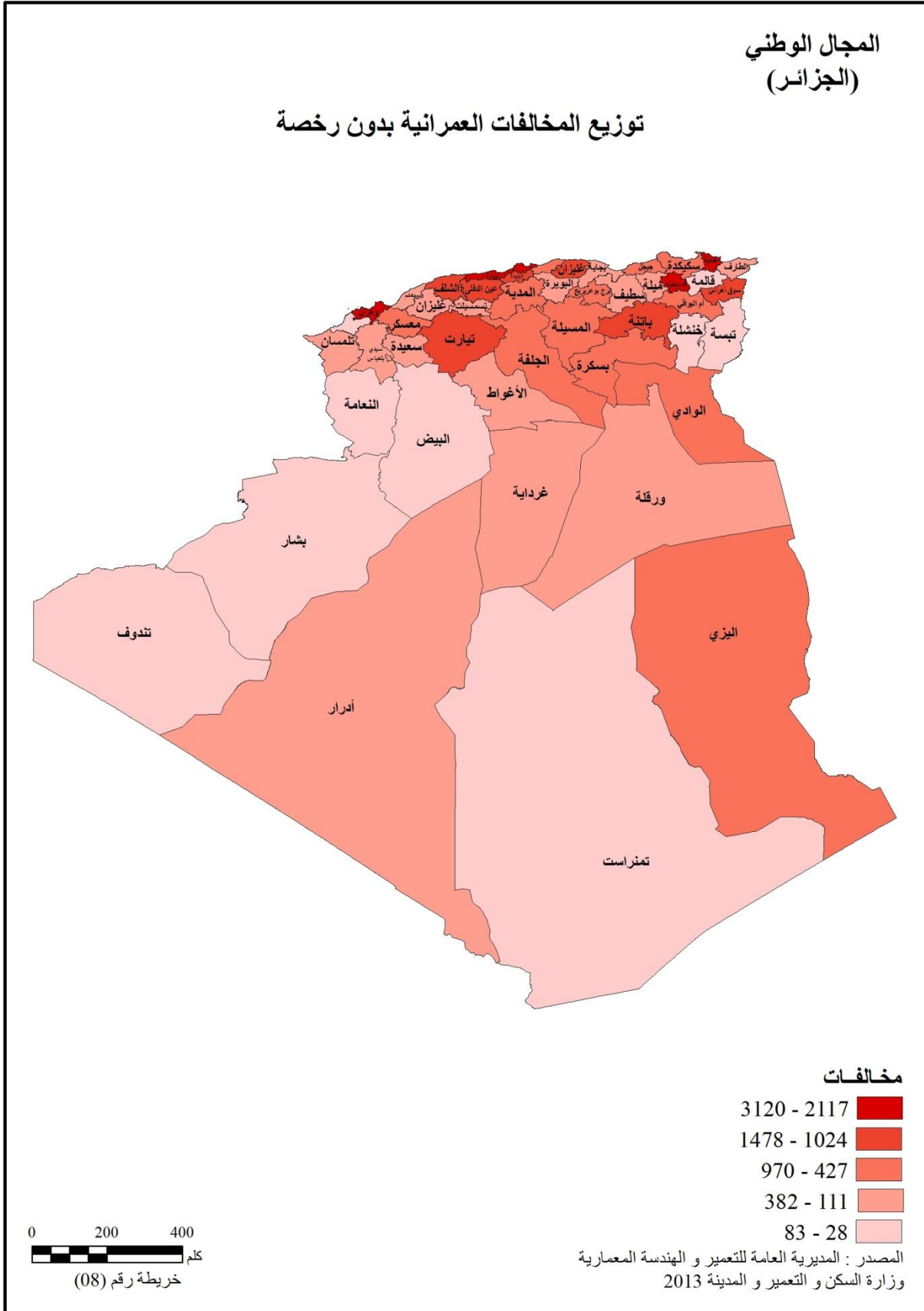
حالة المدينة الجديدة علي منجلي بقسنطينة (الوحدة الجوارية الخامسة حيث يوجد البناء الفردي) وتوزيع الجيوب الشاغرة بمختلف التخصيصات بأحياء جبل الوحش بوصوف و زواغي سليمان، كما قد يعود ذلك إلى توسع مختلف المدن بالجزائر نظرا للزيادات السكانية المعتبرة. جدول رقم (19): مقارنة حصيلّة عقود التعمير (رخص وشهادات) على مستوى المجالين القسنطيني والوطني (2012-2013)

المستوى الوطني								مدينة قسنطينة 2013				نوع العقد
2013				2012				العقود المقبولة		العقود المطلوبة		
العقود المقبولة		العقود المطلوبة		العقود المقبولة		العقود المطلوبة		العقود المقبولة		العقود المطلوبة		
%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
75.93	80307	90.35	105766	75.00	101947	91.42	135923	68.20	1079	77.66	1582	رخصة البناء
40.51	1040	2.19	2567	39.82	934	1.58	2345	30.77	08	1.28	26	رخصة التجزئة
62.57	2292	3.13	3663	70.50	3019	2.88	4282	68.66	46	3.29	67	رخصة الهدم
52.04	1506	2.47	2894	51.25	1394	1.83	2720	35.96	114	15.56	317	شهادة التقسيم
85.95	1872	1.86	2178	82.07	2801	2.29	3413	1	45	2.21	45	شهادة التعمير
-	87017	100	117068	-	110095	100	148683	-	1292	100	2037	المجموع

المصدر: وزارة السكن والتعمير+مديرية التعمير لولاية قسنطينة 2014.

II- ولاية قسنطينة ضمن المجموعة الأولى من حيث مخالفة البناء بدون رخصة:

من خلال الخريطة رقم (08) نستنتج أن مخالفات البناء بدون رخصة و التي تعد اخطر المخالفات العمرانية التي شهدتها الجزائر من خلال الأحياء الفوضوية خاصة و التي شوهت المظهر العام لمدننا حيث وصلت عام 2013 إلى 32083 مخالفة بناء بدون رخصة وزعت على خمسة مجموعات تصدرت المدن الكبرى المجموعة الأولى بعدد مخالفات كثير جدا و هذه المدن هي الجزائر، وهران ، قسنطينة وعنابه وهذا ما يؤكد الجدول رقم (20) بالملحق ، والسبب يعود إلى كون هذه الولايات هي مدن متروبولية شهدت كثافات سكانية معتبرة سواء من حيث الزيادة الطبيعية أو الهجرات من الريف إليها، كذلك أزمة سكن حادة في سنوات فارتطة الأمر الذي ساهم في وجود هذا العدد الكبير جدا من المخالفات العمرانية بها،و رغم أن هذه الأعداد لا تعكس الواقع تماما إلا أنها تبقى قريبة جدا من الحقيقة.



أما فيما يخص باقي ولايات الوطن فهي شهدت نفس الظاهرة و التي أصبحت ميزة أساسية للمدينة الجزائرية مهما كان نوعها، كبيرة، متوسطة أو صغيرة الحجم، صناعية، ثقافية أو إدارية ساحلية داخلية أو صحراوية، رغم تصدي الدولة لها بكل الطرق من قوانين صارمة و عقوبات تصل إلى السجن لكن هذه الظاهرة تفتت عبر المجال الحضري لمدننا و شوهدت مظهرها و هذا يرجع لنقص الثقافة العمرانية للمواطن الجزائري بالدرجة الأولى و اللامبالاة من طرفه كذلك تلك الظروف الاجتماعية و الاقتصادية التي يعيشها و التي تضطره في كثير من الأحيان إلى ارتكاب المخالفة مرغما.

III- بلدية قسنطينة تحتل المرتبة الأولى في المخالفات العمرانية عبر المجال الولائي القسنطيني:

من خلال الجدول رقم (21) بالملحق نميز أربع مجموعات:

1- المجموعة الأولى:

و تضم بلدية قسنطينة بعدد مرتفع جدا من المخالفات حيث كانت نسبتها أكثر من النصف إذ بلغت نحو 538 مخالفة بنسبة 57.29% من إجمالي المخالفات بالولاية، أما مجموع باقي البلديات فوصلت بها نسبة المخالفات إلى 42.71% و يرجع ذلك إلى كون بلدية قسنطينة تعرف نموا حضريا كبيرا كما تتوفر بها مجموعة من الخدمات ذات مستوى عالي، كما يوجد بها عددا سكانيا كبيرا يصل إلى 448374 نسمة و هذا بنسبة 47.78% من إجمالي سكان الولاية .

2- المجموعة الثانية:

ضمت بلدية عين سمارة، ديدوش و الخروب، قد شهدت مخالفات متوسطة كانت ما بين (56-96) مخالفة بنسبة (6-10)% من إجمالي المخالفات بالولاية ، و يرجع هذا إلى أن هذه البلديات عرفت نموا سكانيا ناتج عن تفريغ سكاني لمدينة قسنطينة، و هي مدن توابع لها.

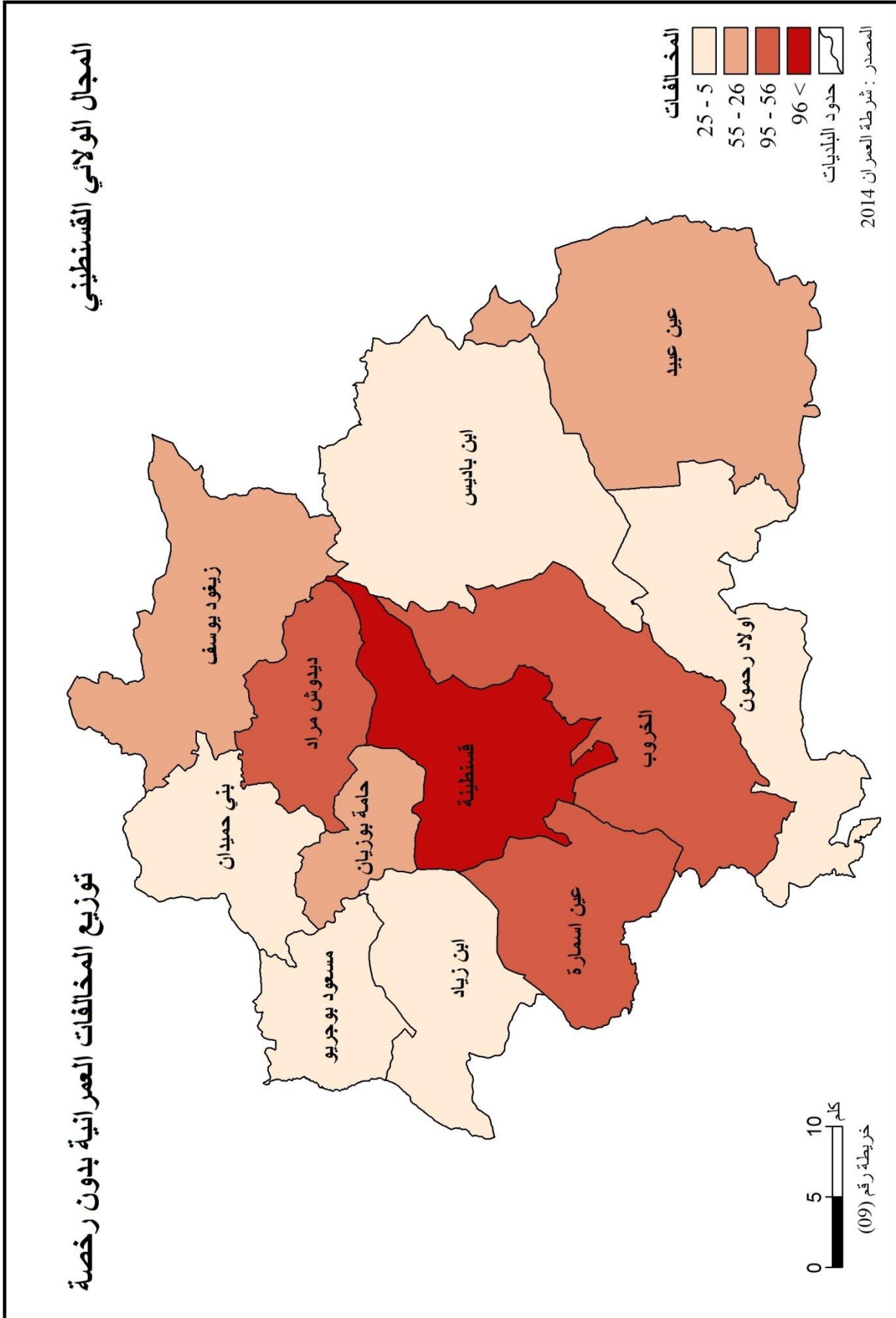
3- المجموعة الثالثة:

ضمت كل من الحامة بوزيان ، عين عبيد وزيفود يوسف بعدد مخالفات منخفض، كان على التوالي (24-33-48) مخالفة بنسبة (5.11-3.51-2.55) .

4- المجموعة الرابعة:

بها كل من بلدية بن باديس، أولاد رحمون، بن زياد، بني حميدان و مسعود بوجريو، بعدد منخفض جدا من المخالفات، تراوحت ما بين (05-23) مخالفة بنسبة (2.45-0.53)% .

و ما هو ملاحظ أن ظاهرة المخالفات العمرانية تنتشر عبر كامل بلديات الولاية، ريفية كانت أم حضرية، مدينة كبيرة أو مدن توابع وهذا ماتؤكدته الخريطة رقم (09) .



IV-البناء بدون رخصة واقع تغيثه القطاعات الحضريّة بالمدينة:

نستنتج من الجدول رقم (22) بالملحق و الذي يظهر توزيع المخالفات العمرانية بدون رخصة لمدينة قسنطينة عبر مختلف القطاعات الحضريّة من سنة 2010 إلى غاية 31 ديسمبر 2015 ،أن عدد المخالفات بالمدينة مرتفع جدا و وصل إلى 3542 مخالفة، يتغير من سنة إلى أخرى حسب الظروف الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية للسكان ، حيث سجل أكبر عدد من المخالفات بالمدينة سنة 2015 بنسبة 25.13%، وسنة 2013 بـ 709 مخالفة بدون رخصة بنسبة 20.02%، أما أضعف نسبة سجلت سنة 2011 بـ 390 مخالفة بنسبة 11.01% ، و من خلال الميدان و اتصالنا المباشر بالمسؤولين عبر مختلف القطاعات الحضريّة للمدينة ،أن عدد المخالفات سنة 2012 لم يكن صحيحا وهذا لتغيير المسؤولين حيث لم يتم إمضاء معظم المحاضر لهذه السنة واضطررنا لأخذ معطيات المحاضر الأولية غير مصادقة عليها فقط .

و قد تراوح عدد المخالفات ما بين 12 و749 مخالفة بنسبة 21.15% - 5.36% من إجمالي المخالفات بالمدينة تتوزع عبر مختلف القطاعات الحضريّة كما توضحه الخريطة رقم (10):

1- **مخالفات كثيرة جدا:** و كانت من نصيب القطاع الحضري التوت بـ 262 مخالفة بنسبة 29.44% من إجمالي مخالفات البناء بدون رخصة ،و يمكن تفسير ذلك بان هذا القطاع يمتد على مساحة 839⁽¹⁾ هكتار بنسبة 14.17% و يضم مجموعة من الأحياء الفوضوية مثل بن تليس شعبة الرصاص، بومرزوق، النخيل و غيرها، و هي أحياء تشهد فوضى مجالية كبيرة و لتقليل الضغط على هذه القطاعات تم تقسيمه إداريا إلى قسمين: الأول تابع لقطاع التوت و الثاني لزواغي سليمان.

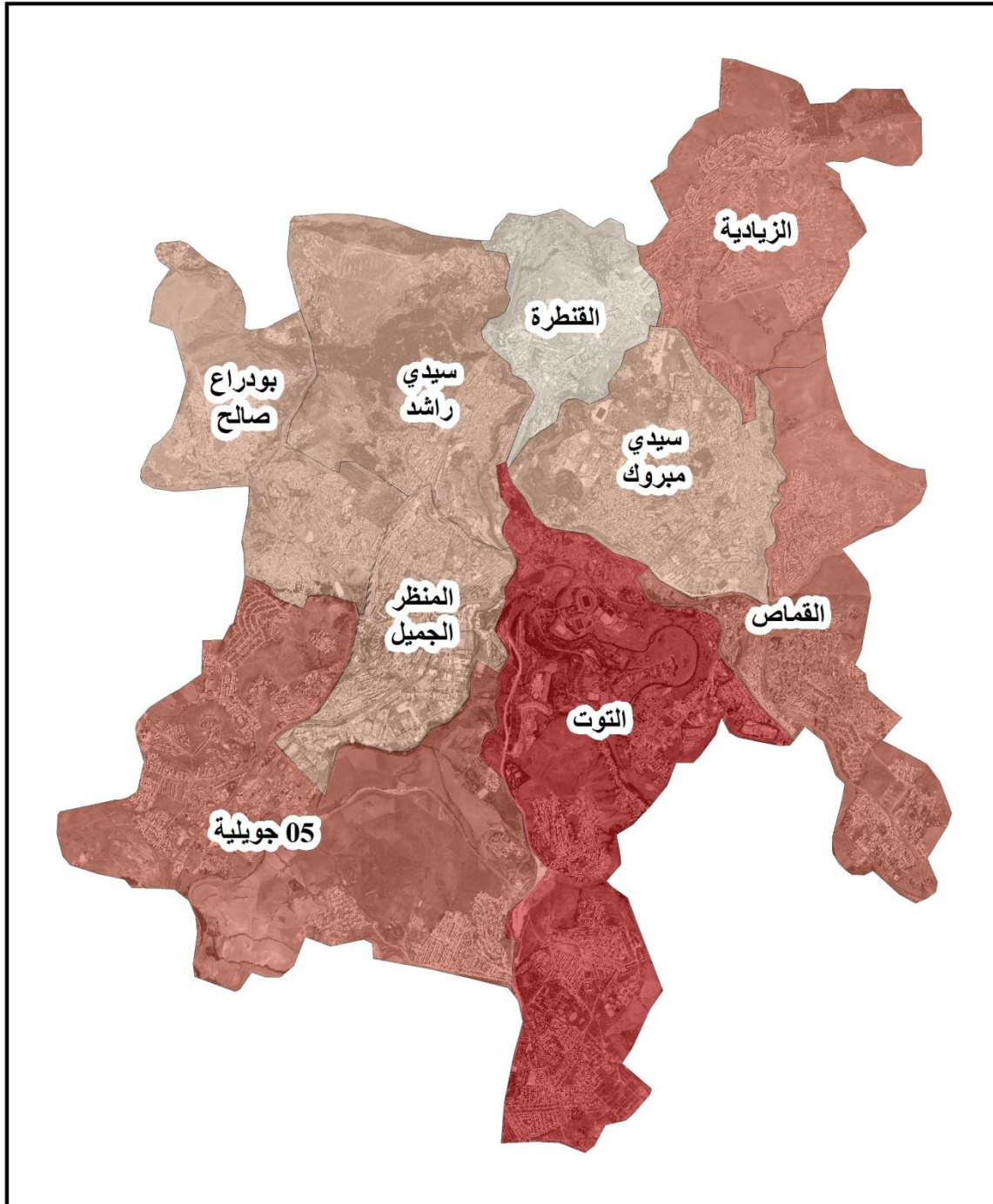
2- **مخالفات كثيرة:** و تضم كل من الزيادة بـ 144 مخالفة بنسبة 16.18% و القماص بـ 128 مخالفة بنسبة 14.38% و 5 جويلية بـ 126 مخالفة و نسبة 14.16%، و هذه القطاعات ينتشر بها البناء الفوضوي بشكل كبير.

3- **مخالفات متوسطة نسبيا:** وهذا مقارنة بالقطاعات الحضريّة السابقة تضم كل من بوذراع صالح و سيدي راشد و المنظر الجميل وسيدي مبروك حيث تراوحت قيم المخالفات العمرانية بها ما بين (65 و 47) مخالفة على التوالي بنسب (7.30% و 5.28%)، حيث يعرف القطاع الحضري بوذراع

(1) مراجعة مخطط التهيئة و التعمير، قسنطينة، 2008.

مدينة قسنطينة

توزيع المخالفات العمرانية عبر القطاعات الحضرية لسنة 2015



المخالفات

حدود مجال الدراسة

65- 47

262

12

144 - 126

المصدر : بلدية قسنطينة 2014

0 1 2 كلم

خريطة رقم (10)

المخالفات العمرانية في مدينة قسنطينة -دراسة حالة-

صالح تعميرا عشوائيا عبر مختلف أحيائه وهذا منذ زمن بعيد ونظرا للسياسة المنتهجة من طرف السلطات المعنية و تراجعته به المخالفات بدون رخصة من سنة 2010 إلى 2015 و هذا راجع للسياسة المنتهجة من طرف الدولة للقضاء على البناء الفوضوي و المتمثلة خاصة في عملية الهدم، أما قطاع سيدي مبروك والذي يعرف تحولات مجالية كبيرة خاصة في جزئه العلوي حيث احتلت الوظيفة التجارية مكان الوظيفة السكنية بمعظم أحيائه، أما المنظر الجميل و سيدي راشد لا تكثر بهما التحصيلات ولا المباني الفوضوية و هذا ما جعل نسبتها منخفضة.

4- مخالفات قليلة: وتمثلت في قطاع القنطرة بـ 12 مخالفة و هي قليلة مقارنة بباقي القطاعات الأخرى حيث مثلت 1.35% من إجمالي المخالفات بالمدينة كون هذا القطاع قديم النشأة مبانيها مهيكلة لا توجد بها تحولات كثيرة، فمعظم المخالفات سجلت في الحي الفوضوي (بلاد الرومية) مثل الاستيلاء على أملاك البلدية أو زيادة في العلو أو الاستيلاء على الرصيف أو تهديم جدار أو بناء غرفة في السطح و هي حالات قليلة جدا، و ما يمكن قوله أن ظاهرة المخالفات العمرانية تنتشر عبر كامل القطاعات الحضرية للمدينة بنسب مختلفة.

وقد استفحلت ظاهرة المخالفات العمرانية وهذا بظهور قانون 08/15 حيث تسارع الكثير من أصحاب البناء الفردي إلى إضافة طابق ثالث و رابع أو التوسع في الحديقة أو عدم احترام المخطط النموذجي و هذا على سبيل التسوية حيث وصل عدد المخالفات في شهر جانفي 2016 أي من 2016/01/01 إلى 2016/01/31 إلى 28 مخالفة احتل فيها قطاع 5 جويلية المرتبة الأولى بـ 9 مخالفات، أما التي أحييت على العدالة كانت 9 حالات احتل فيها قطاع بوذراع صالح المرتبة الأولى و هذا حسب ما تظهره معطيات الجدول رقم (23).

جدول رقم (23) حصيلة المخالفات و الإحالة على العدالة من 2016/01/01 إلى 2016/01/31

القطاع الحضري	عدد محاضر المخالفات (من 01 إلى 31/2016)	حالات الإحالة على العدالة
القنطرة	01	01
المنظر الجميل	02	00
سيدي مبروك	02	02
بوذراع صالح	05	03
5 جويلية	09	01
القماص	00	00
التوت	01	00
سيدي راشد	01	01
الزيادية	07	01
المجموع	28	09

المصدر: مكتب الهدم، مديرية التعمير، بلدية قسنطينة، فيفري 2016.

V- حالات البناء بدون رخصة عبر القطاعات الحضرية (2010-2015):

نستخلص من الجدول رقم (24) بالملحق أن حالات البناء بدون رخصة مقسمة إلى ثلاثة مجموعات كما يلي:

1- البناء بدون رخصة على أرض تابعة للأملاك العمومية الخاصة والوطنية:

و مثلت نسبة 24.56% من إجمالي حالات البناء بدون رخصة، حيث يظهر المنظر الجميل بأكبر نسبة حوالي 31%، و يرجع ذلك إلى البناء في الرصيف أو استغلاله من طرف الباعة كذلك ببناء حائط في جانب العمارة أو تهديم حائط غرفة بعمارة واستغلالها كمحل تجاري، يليها قطاع التوت ب 153 حالة بنسبة 17.59%، حيث معظم المباني الفوضوية بهذا القطاع بنيت فوق أملاك الدولة أو البلدية، أما عن قطاع القماص فان معظم المباني أنشأت فوق أراضي تابعة للخواص حيث احتل المرتبة الأخيرة ب 5.98%.

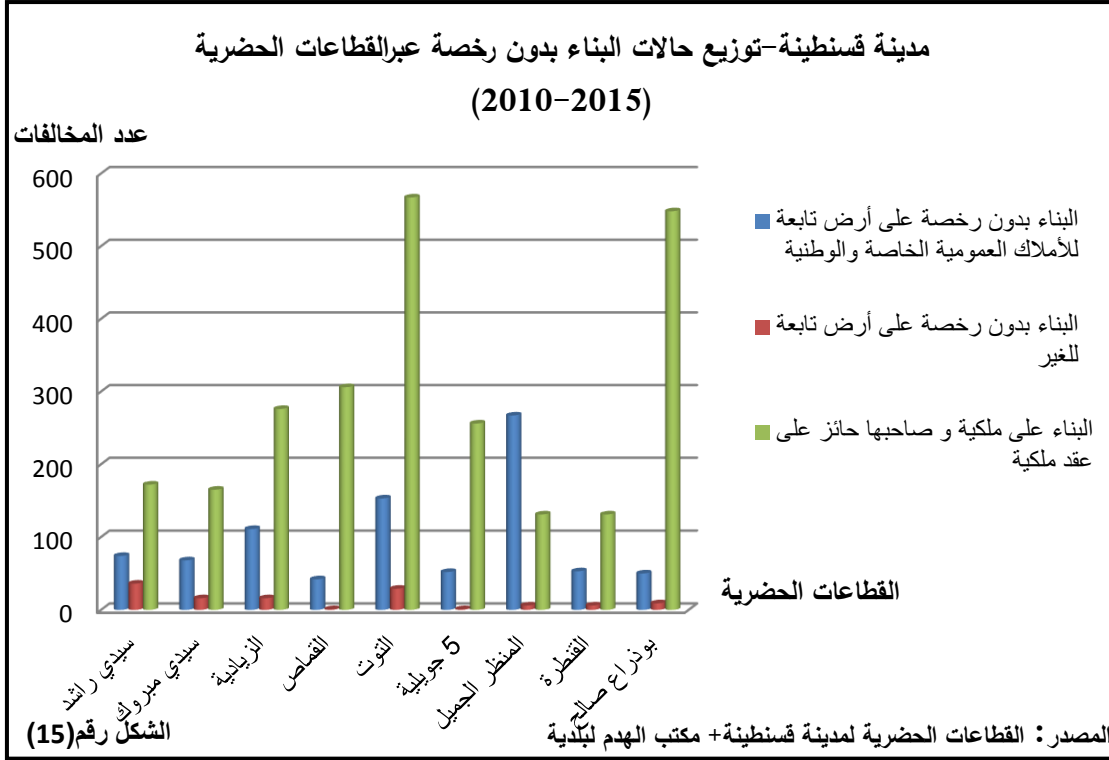
2- البناء بدون رخصة على أرض تابعة للغير:

سجلت أضعف نسبة ب 3.39% من إجمالي الحالات ب 120 حالة بناء بدون رخصة احتل فيها سيدي راشد المرتبة الأولى ب 36 حالة بنسبة 30% من إجمالي المباني المشيدة على أرض تابعة للغير مثل احتلال ملكية مشتركة أو احتلال مدخل بناية وهذا لأغراض تجارية، كما جاء القطاعين القماص و 5 جويلية في المرتبة الأخيرة بنسب ضعيفة قدرت ب 0.83%.

3- البناء على ملكية خاصة بعقد ملكية:

شكلت هذه الحالة نسبة مرتفعة ب 72.05% أي 2552 حالة بناء مخالف، حيث ظهر قطاع التوت ب 567 مخالفة بنسبة 22.22% من إجمالي الحالات، ثم حي القماص ب 276 مخالفة بنسبة 10.85%، أما الزيادة و سيدي مبروك فسجلا على التوالي 276 مخالفة و 165 مخالفة بنسبة 10.81% و 6.46%، و يرجع احتلال قطاع التوت للمرتبة الأولى، إلى أن أغلب المخالفات تمثلت في زيادة عدد الطوابق، التوسع في الحديقة، تجاوز معامل شغل الأرض و معامل الاستيلاء والشكل رقم (15) يظهر ذلك:

المخالفات العمرانية في مدينة قسنطينة -دراسة حالة-



VI-آثار المخالفات العمرانية على المجال الحضري القسنطيني :

يظهر الشكل (16) آثار المخالفات العمرانية على المجال الحضري القسنطيني كما يلي :

1- التعدي على المساحات الخضراء و العمومية :

ساهمت المخالفات العمرانية المرتكبة من طرف السكان عبر المجال القسنطيني إلى التعدي على المساحات الخضراء و العمومية خاصة الأرصفة، حيث المتجول عبر المجال الحضري القسنطيني تثيره تلك الأرصفة المحتلة إما بالبضائع التجارية أو الردم المتبقية عن أشغال البناء أو تهيئة المنازل أو احتلالها بأشجار، حيث أصبح الرصيف ملك لهؤلاء .

أما في التحصيلات فهناك من استغل هذا الرصيف ببناء سلام أو حائط أو أدخله وأصبح جزءا من منزله و الصورتين رقم (04) و (05) تظهر هذا.

كما أن هذه المخالفات كانت سببا في نقص المساحات الخضراء بالمدينة سواء المخصصة للأحياء أو تلك الحدائق التي تدخل في تكوين المسكن .

الصورة (05): الاستيلاء على الرصيف بوضع مواد البناء



الصورة رقم (04): الاستيلاء على الرصيف ببناء سلالم



دباش ربيعة ، حي سيدي مبروك العلوي ، جوان 2016

إن الاهتمام بالمساحات الخضراء في المدن لدليل على ذوق و ثقافة المواطن الحضارية و البيئية فهي تعتبر أماكن للراحة و الهدوء النفسي، كما أنها تحفز العلاقات الجوارية، و تلتفط الجو و تنقي الهواء و لا يكون هذا ممكنا في مدينة قسنطينة إلا بالمراقبة الصارمة و احترام قوانين التعمير و عدم السماح ببنائها أو استغلالها.

2- التلوث البصري:

تعاني مدينة قسنطينة من مظاهر التلوث البصري عبر قطاعاتها الحضرية بمختلف أحيائها السكنية و هذا ما أفقدها هويتها و أصالتها و طابعها الجمالي، فقسنطينة تلك المدينة الأصيلة و التي كانت نشأتها عربية إسلامية منذ زمن طويل عرفت بطرازها المعماري العريق والمنسجم من حيث الشكل المعماري والوظائف التي تؤديها و هي اليوم مجالا يعرف تعميرا عشوائيا عن طريق مجموعة من التحولات التي أدخلت على مبانيها، ساعدت على إحداث تشويه للصورة البصرية بسبب انعدام القيم الجمالية في الإنشاء و بذلك أفقدتها طابعها العمراني و المعماري الجميل، و يرجع ذلك لانعدام ثقافة عمرانية و بيئية لدى مواطنيها و اعتمادهم على أساليب و طرق خارجة عن إطار قوانين التعمير و هذا تلبية لحاجياتهم من السكن، كذلك للعوامل الاقتصادية و الاجتماعية و العمرانية و السياسية

دورا كبيرا حيث ساهمت و بقدر كبير في هذا التلوث البصري، و قد تجسدت أنواع التلوث البصري بالمدينة في الأشكال التالية:

2-1- إضافة و حذف بعض التفاصيل:

يتعرض عادة المسكن إلى مجموعة من التغيرات التي تتم على بنيته الأساسية عن طريق إضافة أو حذف أجزاء مهمة تجعل من المسكن مغايرا لما هو موجود في المخطط المصادق عليه في رخصة البناء ، و بذلك تظهر أنماط سكنية غريبة الشكل تلبي حاجة السكان تبعا لظروفهم الاقتصادية الاجتماعية و الثقافية ، فالمشاكل العائلية من شجارات و إرث و أزمة السكن و البطالة كانت من ضمن الأولويات لهذا التغيير، و نظرا لما سبق يضطر صاحب المسكن إلى إحداث فتحات أو غلق شرفات أو بناء حائط فاصل و هذا باستعمال مواد بناء مختلفة و غير مدروسة، أو يقوم بتهديم حائط إسناد داخلي دون إدراك للخطر الناتج عنها، أو يجرأ المسكن إلى وحدات قصد حل مشكل معين أو التدخل على الفراغات الخارجية للمبنى و عادة ما يدخل في شجارات مع الجيران تصل إلى المحاكم، وقد يتدخل على الواجهة الأساسية باستعمال ألوان لا تتماشى و بقية المباني، أو يستعمل مواد بناء لا تتلاءم مع البيئة الحضرية ، وهي ظاهرة منتشرة في معظم مدننا العربية (1) .

و كل هذه التحولات التي يقوم بها المواطن قصد حل مشاكله كثيرا ما تفقد المسكن خصوصيته المعمارية و بذلك يصبح شكله غريب، لا يحقق التواصل و الترابط للصورة الذهنية كذلك الانتماء المكاني لذلك، و يصبح بذلك مجالا مساعدا على الأمراض النفسية و المشاكل الاجتماعية.

2-2- ترك واجهات المباني بدون إنهاء أو دهن

تنتشر ظاهرة ترك واجهات المباني بدون إنهاء أو دهن عبر المجال الحضري لمدننا خاصة الكبرى منها، حيث أصبحت هي السمة الغالبة لمدننا وهذا نظرا لعدم اهتمام السكان بإنهاء واجهات المباني ودهنها ، حيث جاء قانون 08/15 الذي أكد على ضرورة إنهاء المباني و إعطاء مظهر جمالي بانسجام الأشكال و نوعية الواجهات و الحد من هذه الظاهرة و التي جعلت المجال الحضري يبعث على الملل و الاكتئاب أنظر الصورتين رقم (06) ، (07) .

كما أن المباني التي تم دهنها في غالب الأحيان تكون ألوانها مشوهة للبيئة الحضرية، وهذا نظرا لعدم احترام تناسق الألوان المستعملة .

(1) مهندس طارق محمد جمال الدين محمد صدقي: التلوث البصري و التشريع العمراني في مصر، دراسة و توثيق للعلاقات التبادلية، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري، قسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة، جامعة القاهرة، مصر، 1995، ص 50.

الصورة رقم (07): واجهات مباني بدون دهن

الصورة رقم (06): واجهات مباني بدون إنهاء



دباش ربيعة ، حي جبل الوحش ، جانفي 2016.

2-3- الورشات المفتوحة و البناء غير المكتمل:

هذه الظاهرة موجودة عبر مختلف أحياء مدينة قسنطينة وقد جاء قانون 08/15 من اجل وضع حد لهذه الورشات المفتوحة التي انتشرت عبر الوطن منذ فترة طويلة ، و هذه المباني عبارة عن هياكل مباني غير منتهية، لاحظ الصورتين رقم (08) و (09) .

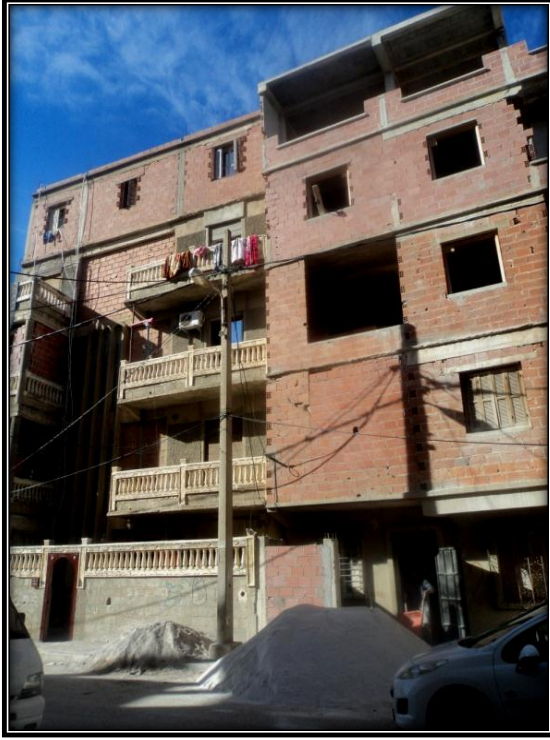
وهي عادة ما تشوه مظهر الحي أو المنطقة القائمة بها ، وفي كثير من الأحيان تصبح أماكن لجمع القمامات و تكاثر الحيوانات والآفات الاجتماعية.

كما أن هذه الورشات ساهمت في وجود الغبار بكثرة نظرا لتنقل الأتربة و الملوثات عن طريق

الرياح.

الصورة رقم (08): ورشات مفتوحة

الصورة رقم (09): بناء غير مكتمل



دباش ربيعة، حي جبل الوحش، جانفي 2016

دباش ربيعة، حي سيدي مبروك العلوي، جوان 2016

3- التباين في العلو:

يتميز التكوين الكثلي لمباني مدينة قسنطينة عبر مختلف القطاعات الحضرية بالتباين في العلو و الذي كان له دورا كبيرا في التشكيل البصري للمدينة ، وقد ساهم هذا في التجسيد المادي لواقع الحياة بها ، و هو في الغالب يمثل الظاهرة البصرية الوحيدة التي تشمل أكبر عدد من التكوينات الحضرية و الذي يعطي الإحساس بشخصية المدينة و طابعها الوطن العربي⁽¹⁾.

و قد انتشرت ظاهرة التوسع العمودي بشكل كبير في معظم أحياء المدينة من خلال عدم احترام العلو المرخص به في البناء الذاتي موضوع الدراسة و الذي حدد بثلاثة مستويات ،حيث ساهم التوسع الأفقي بشكل كبير في تشويه مظهر المدينة نتج عنها عدة مشاكل عبر المجال الحضري كحجب الرؤية و الشمس عن الجيران و ظهور الرطوبة والأمراض التنفسية الناتجة عنها ، بالإضافة إلى مشاكل عديدة بين الجيران وصلت حتى العدالة.

و قطاع سيدي مبروك الذي كان مثالا حيا عن هذه الظاهرة التي أضحت موجودة و خاصة التحولات التي امتدت للفيلا الأوروبية بهدمها وتعويضها بمساكن ضخمة من حيث العلو لم يحترم فيها قوانين

(1) د. طارق جلال حبيب: تحليل و تنسيق المواقع، المحاضرة الحادية عشر، قسم التخطيط العمراني، كلية العمارة و التخطيط، جامعة الملك سعود تحصلت عليه من الموقع الالكتروني تحليل و تنسيق المواقع <faculty.Ksu.edu.sa>AYMENEISSA.

التعمير و الصورتين رقم (10) و (11) تظهر ذلك.

الصورة رقم (10): تحول فيلا أوروبية لمبنى ضخم الصورة (11): تحول فيلا أوروبية لمركز تجاري



دباش ربيعة،حي سيدي مبروك السفلي،مارس 2015 دباش ربيعة ،حي سيدي مبروك العلوي ،جوان 2016

4- احتلال الوظيفة التجارية مكان الوظيفة السكنية:

نتج عن تلك التحولات المجالية (المخالفات العمرانية)، احتلال الاستخدام التجاري للاستخدام السكني و خاصة في الأماكن التي تقع على محاور الطرق الرئيسية أو بالقرب من مركز المدينة و مختلف الاستخدامات ، وهذا كون أن الوظيفة التجارية تدفع إيجارات عالية و بذلك تطرد الاستخدام السكني إلى الأطراف.

و حي سيدي مبروك العلوي يعاني من هذه الظاهرة ، حيث ساهم موقعه الممتاز بالقرب من مركز المدينة وتعدد المرافق به من تحويله إلى قطب تجاري بامتياز ، حيث شهد في الآونة الأخيرة ظاهرة المراكز التجارية أو ما يسمى "بالبازارات" ، تتميز بعلو كبير يصل حتى 5 طوابق و مساحة استيلاء تصل في غالب الأحيان إلى 100% من مساحة القطعة الأرضية ، كانت كنتيجة لتخلي السكان الأصليين عن فيلاتهم الأوروبية مقابل مبالغ خيالية، أنظر الصورة رقم (12).

الصورة رقم (12): احتلال الوظيفة التجارية مكان الوظيفة السكنية



دباش ربيعة ،حي سيدي مبروك العلوي ،جوان 2016

5- تدهور الجانب البيئي:

إن عدم احترام قوانين التعمير من طرف السكان أدى إلى حدوث انعكاسات خطيرة على البيئة الحضرية ، فالربط غير القانوني لقنوات الصرف الصحي أدى إلى انتشار الروائح الكريهة، و الذباب و الحشرات و الفئران و التي تتسبب كثيرا في الأمراض والأوبئة ، كذلك رمي بقايا مواد البناء الذي ساهم في تدني الوضع البيئي لمدنتنا وخاصة الكبرى منها لاحظ الصورة رقم (13) .

الصورة رقم (13): تدهور الجانب البيئي



دباش ربيعة ،حي سيدي مبروك العلوي ،جوان 2016

6- التعدي على خصوصية الجار:

لقد نصت قوانين التعمير على مجموعة من القواعد الهامة التي يجب تطبيقها بصرامة وخاصة تلك الموجهة للحفاظ على خصوصيات الأسرة الجزائرية ومنه الحفاظ على عاداتنا وتقاليدنا ، وأهمها المطل المباشر (vis- à- vis) والذي حدده القانون ب40% من مساحة القطعة الأرضية تستغل كحديقة حيث تكون المباني مترaverse في شكل خط مستقيم تتقابل مع باقي المباني المجاورة لها في شكل مستقيمين متوازيين ، كما أكد القانون على عدم إقامة بنايتين متجاورتين على جدار واحد وعدم فتح غرف الغسيل الموجودة في السطح على مسكن الجار ، وهذا بغرض المحافظة على حقوقه في التمتع بالشمس و تمكنه من ممارسة حياته اليومية بكل حرية ، وكل تجاوز لهذه المقاييس سيؤدي حتما إلى مشاكل عديدة بين الجيران و يصبح المسكن لا يؤدي الوظيفة التي جاء من اجلها وهي الراحة والترفيه وممارسة النشاطات الخاصة بالأسرة كما يصبح معرضا للرطوبة وما ينتج عنها من أمراض انظر الصورتين رقم (14) و (15) .

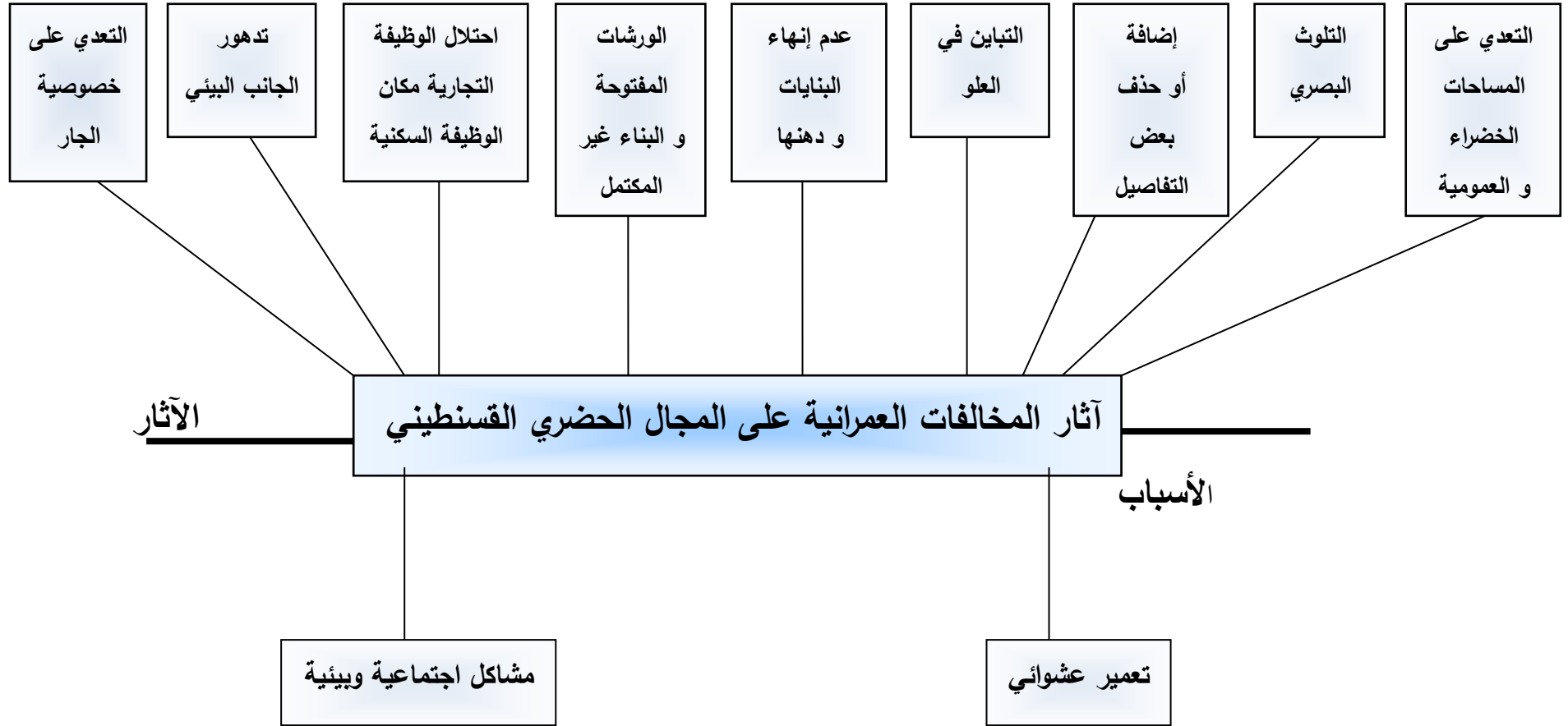
الصورة رقم (14): التعدي على خصوصية الجار بالبناء في الحديقة (تجاوز معامل الاستيلاء)



الصورة رقم (15): التعدي على خصوصية الجار بحجب الشمس



آثار المخالفات العمرانية على المجال الحضري القسنطيني



شكل رقم (16)

المصدر: انجاز الباحثة 2016

خلاصة الفصل الأول:

بعد دراستنا للمخالفات العمرانية عبر المجال الحضري القسنطيني تبين لنا ما يلي:

إن مدينة قسنطينة تحتل موقع جغرافي هام ضمن الشمال الشرقي الجزائري ساهم في تركيز سكاني كبير كانت نتيجته ظهور العديد من المخالفات العمرانية عبر مجالها الحضري .

وتحتل قسنطينة المراتب الأولى في المخالفات العمرانية بدون رخصة على مستوى المجالين القسنطيني والوطني ، حيث ساهمت الظروف الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للسكان في ظهورها، كما ساهم قانون التسوية 08/15 في استفحال هذه الظاهرة بالبناء على سبيل التسوية بإضافة طابق أو اثنان أو عدم احترام المخطط النموذجي .

وقد ساهم كل هذا في التعدي أي الاستيلاء على المساحات الخضراء والعمومية و تشويه المظهر العام للمدينة كانتشار الورشات المفتوحة والبناء غير المكتمل والتباين في العلو واحتلال الوظيفة التجارية للوظيفة السكنية وتدهور الجانب البيئي وغيرها من الظواهر السيئة .

وكل هذا سنتأكد منه عند دراستنا لحالة حيي جبل الوحش وسيدي مبروك العلوي في الفصلين اللاحقين .

تمهيد:

بعدها تعرضنا في الفصل السابق إلى المخالفات العمرانية بدون رخصة عبر المجال الحضري القسنطيني وتحليل أهم الأسباب المساعدة على انتشارها والآثار الناجمة عنها كان من الضروري دراسة حالة جبل الوحش (نمط البناء الذاتي) وهذا من أجل معرفة العوامل المساهمة بشكل مباشر وغير المباشر في ظهور مخالفة تجاوزت ما جاءت به رخصة البناء وذلك من خلال دراستنا للعناصر التالية:

أولاً: التنظيم المجالي بحي جبل الوحش

ثانياً: دراسة مقارنة للمخالفات العمرانية بين النطاقات⁽¹⁾ العمرانية بحي جبل الوحش

أولاً- التنظيم المجالي بحي جبل الوحش:

I- موقع و موضع الحي:

1- موقع الحي جذاب و محفز للإقامة فيه:

يقع حي جبل الوحش في الجهة الشمالية الشرقية للمدينة، و حسب الشكل رقم(17) فهو يقع ضمن القطاع الحضري الزيدانية يحده من الشمال حديقة الحيوانات والتسليية ومن الجنوب حي الأمير عبد القادر (بلاد الرومية) ومن الشرق حي الزيدانية ومن الغرب أراضي واسعة (تافرانت). و هو يحتل مساحة تبلغ حوالي 83.32⁽²⁾ هكتار مايمثل نحو 13.13% من مساحة القطاع الحضري الزيدانية التي تبلغ 634.37⁽³⁾ هكتار أي ما نسبته حوالي 1.41% من إجمالي مساحة مدينة قسنطينة والتي تبلغ نحو 5920.51 هكتار⁽⁴⁾.

2- أهمية الموقع:

يعتبر حي جبل الوحش منطقة سكنية حضرية جديدة (ZHUN)⁽⁵⁾، و تكمن أهمية موقعه في:

- وجوده ضمن المحيط العمراني لمدينة قسنطينة.
- قربه من غابة جبل الوحش (مساحتها 1345 هكتار) منها 35 هكتار توجد ضمن حدود المجال الحضري للحي حيث تعتبر المتنفس الوحيد لسكان المدينة .
- قربه من المدينة الجديدة علي منجلي (20 دقيقة عبر الطريق السيار شرق غرب).

(1) نغني بالنطاق العمراني جزء من الحي يضم مجموعة من التجهيزات و المباني عادة تكون من نفس النمط .

(2) cahier de charges des lotissements -Article 4.

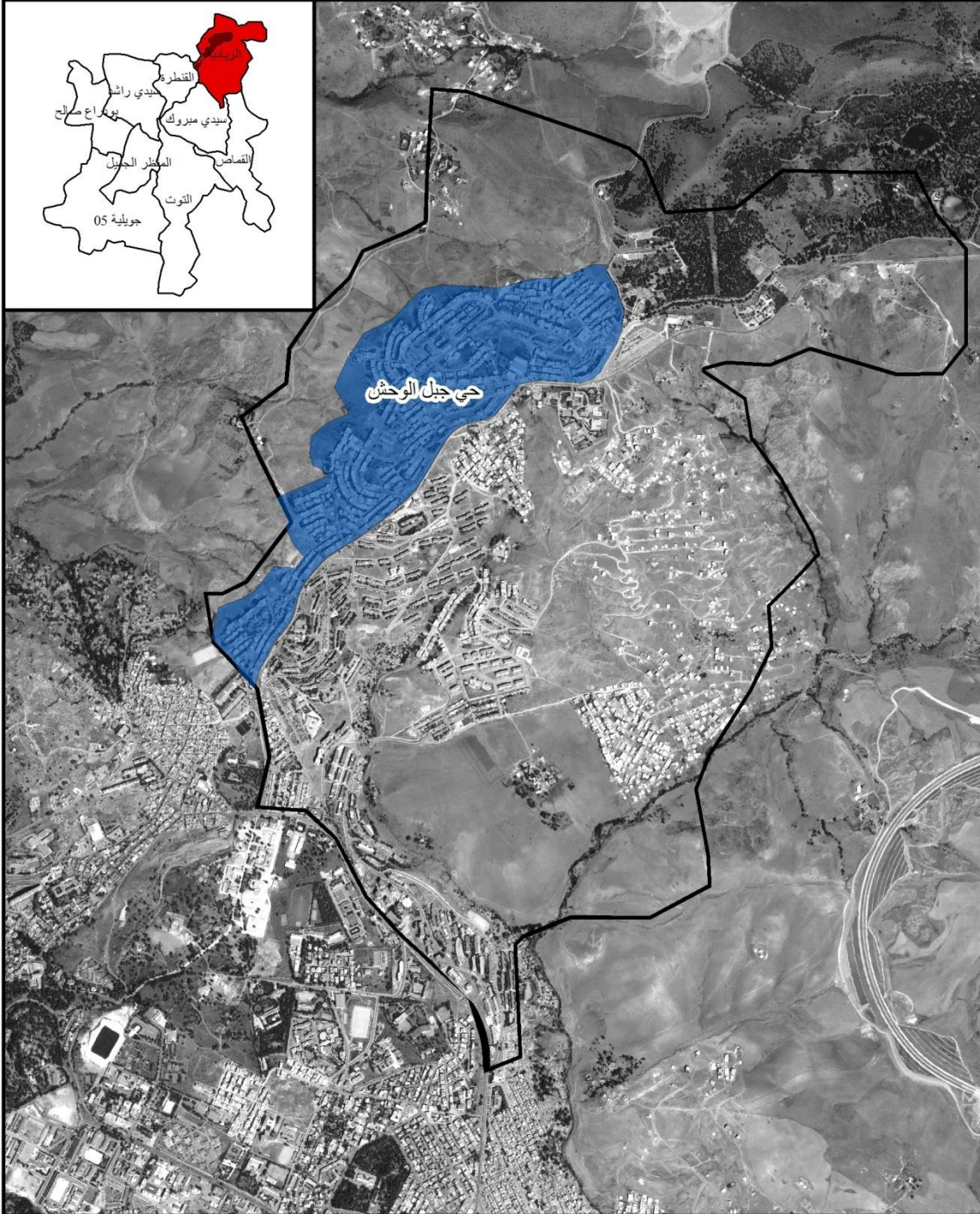
(3) المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، 2008.

(4) المرجع الذي سبق ذكره .

(5) ZHUN : Zone d'habitat urbaine nouvelle

حي جبل الوحش
قسنطينة

موقع الحي ضمن القطاع الحضري الزيدانية



0 250 500
متر
شكل رقم (17)

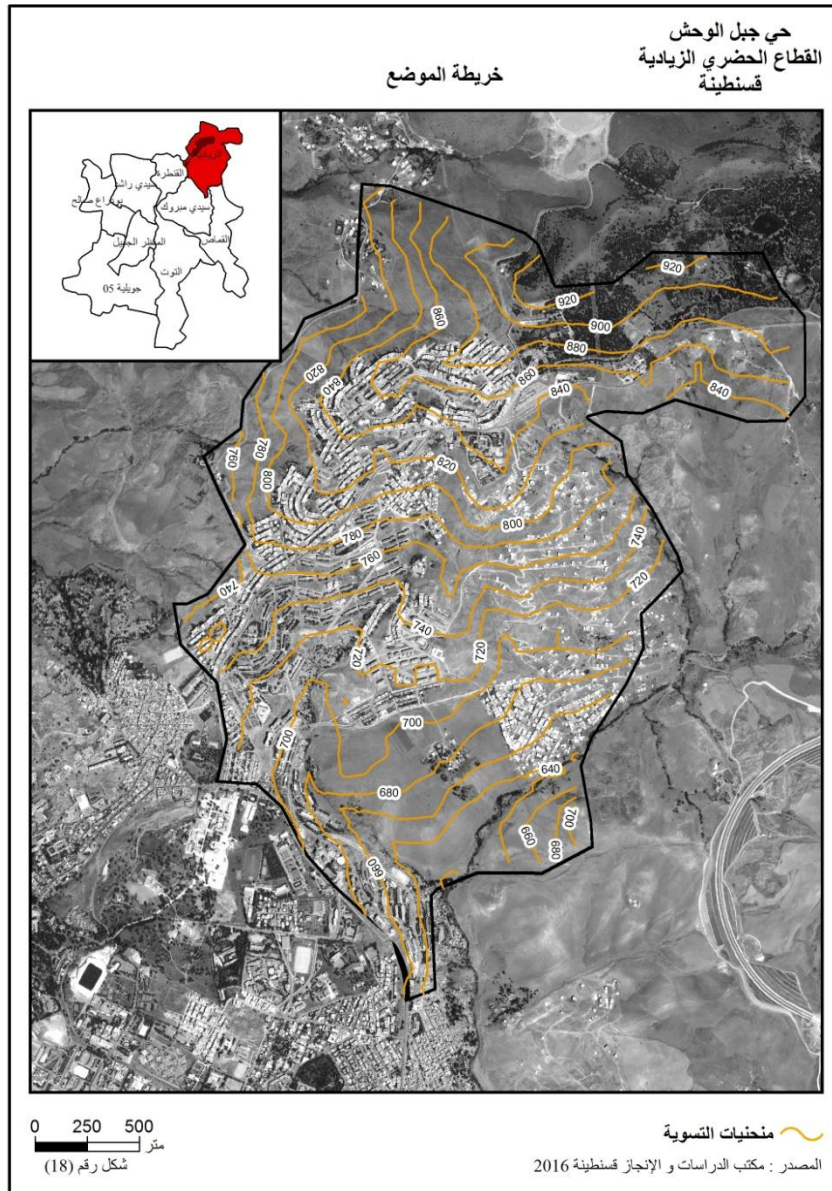
مجال الدراسة

المصدر : المصالح التقنية للقطاع الحضري الزيدانية 2016

- قرية مجموعة من التجهيزات المهمة كمستشفى الأمراض العقلية و حديقة الحيوانات و التسلية.
3- موضع الحي :

أنشأ حي جبل الوحش على موضع يتميز بعدم التجانس في الارتفاع حيث تبلغ أعلى نقطة به 920م في أقصى الشمال و اخفضها في الجنوب ب 640م، حي
ث يصل متوسط الارتفاع الى 780م وهذا ما تبينه الشكل رقم (18).

فارتفاع موضع هذا الحي أكسبه رؤية مجالية واسعة ، بالإضافة إلى ما يوفره من هواء منعش و نقاوة جو و مناظر خلابة صيفا و شتاءا ساهمت كلها في تركيز سكاني كبير وبذلك انتشار واسع للمخالفات العمرانية .



II- تقسيم الحي إلى نطاقات عمرانية:

قبل التطرق لدراسة واقع المخالفات العمرانية بحي جبل الوحش كان لابد من تقسيمه إلى أربع نطاقات من أجل تبسيط و تسهيل عملية البحث و المقارنة و ذلك للوصول إلى نتائج واقعية و إظهار خصوصيات هذا الحي ، و لتقسيم أي مجال إلى نطاقات يجب الاعتماد على عدة معايير من بينها مايلي:

- وجود عوائق طبيعية (انقطاعات طبيعية).
- وجود عوائق بشرية (سكة حديدية أو طريق).
- نمط البناء و حالته.
- تاريخ إنجاز المساكن و نمو العمران.
- المظهر المرفولوجي و التطور التاريخي.
- اسم الحي و وظيفته.

و قد اعتمدنا في تقسيم حي جبل الوحش إلى نطاقات عمرانية على مايلي:

- التسمية المعتمدة وهي (الشرط الأول، الشرط الثاني،.....).
 - حسب ما جاء به دفتر الشروط للتخصيص، المادة 6.
 - خريطة القطاعات المعمول بها من قبل الديوان الوطني للإحصاء (ONS) 2008.
- و تأسيسا على ذلك فقد ظهرت لنا أربعة وحدات متجانسة كما هو مبين في الشكل رقم (19) و يظهر لنا الجدول رقم (25) النطاقات المشكلة لحي جبل الوحش كمايلي:

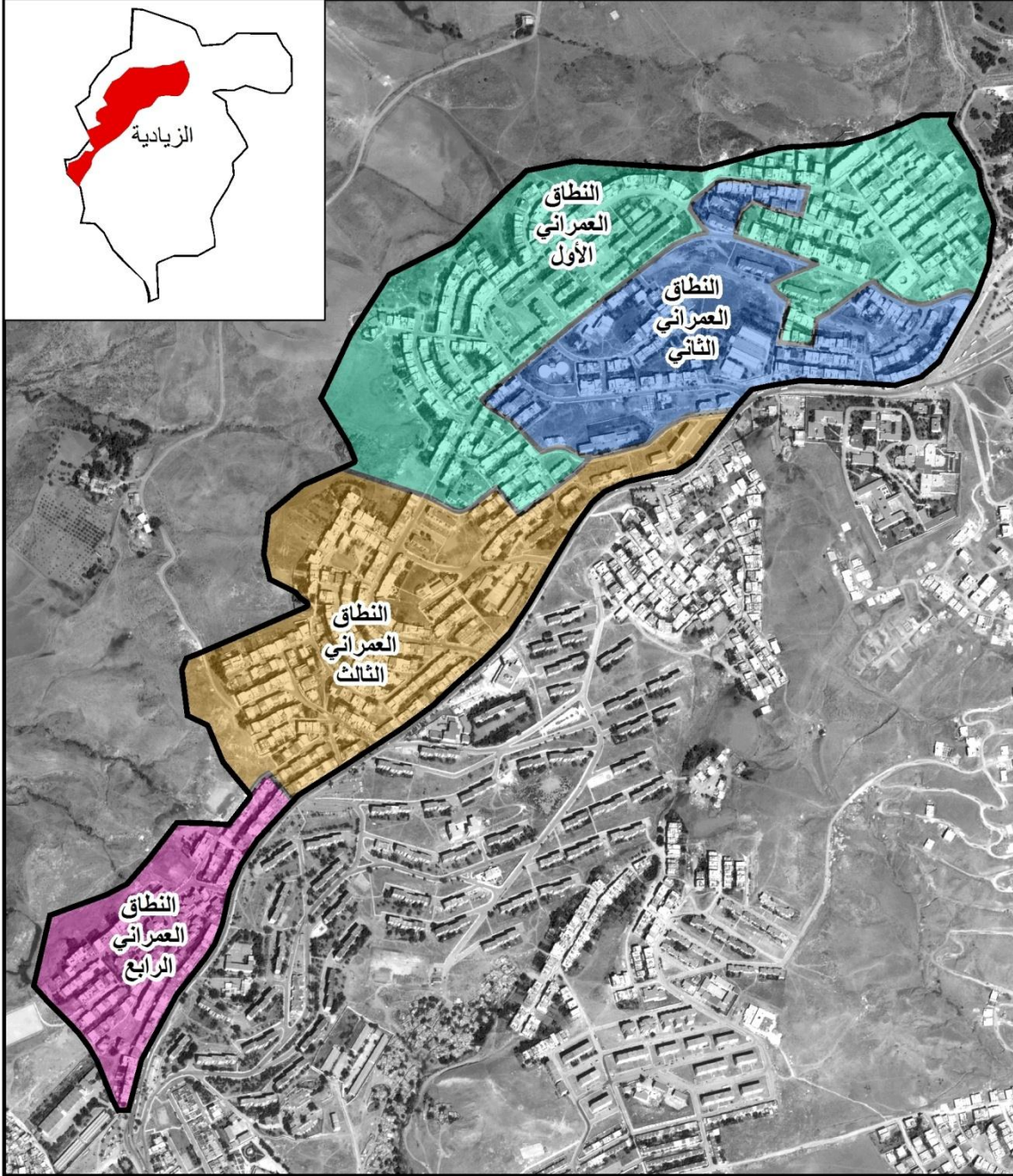
جدول رقم (25) حي جبل الوحش - توزيع النطاقات العمرانية

اسم النطاق	عدد السكان (نسمة) 2008	عدد المساكن (مسكن)	عدد المباني الفردية (بناية)	المساحة (هكتار)
النطاق الأول (D)	4415	951	349	31.62
النطاق الثاني (C)	1966	392	139	17.00
النطاق الثالث (B)	3640	710	322	24.07
النطاق الرابع (A)	2125	411	126	10.63
المجموع	12146	2464	936	83.32

المصدر: خريطة المقاطعات + كراس المقاطعات + تحقيق ميداني 2015.

حي جبل الوحش
- قسنطينة -

توزيع النطاقات العمرانية عبر مجال الحي

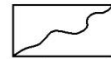


0 100 200
متر
شكل رقم (19)

حدود مجال الدراسة



حدود النطاقات العمرانية



المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008 + خريطة الأحياء
+المصالح التقنية للقطاع الحضري الزيادية 2016

1- **النطاق الأول:** به 4415 ساكن موزعين عبر 951 مسكن منها 349 بناية فردية، تبلغ مساحة هذا النطاق 31.62 هكتار.

2- **النطاق الثاني:** مساحته 17.00 هكتار، به 1966 ساكن موزعين على 392 مسكن منها 139 بناية فردية.

3- **النطاق الثالث:** به 3640 ساكن، عدد المساكن بلغ 710 مسكن منها 322 بناية فردية و تبلغ مساحته 24.07 هكتار (اظهر التحقيق الميداني أن عدد المباني بهذا القطاع وصل الى 319 مسكن وهذا بإقامة ثلاث مباني فوق ست قطع أرضية).

4- **النطاق الرابع:** تبلغ مساحته 10.63 هكتار، بعدد سكاني يبلغ 2125 نسمة موزعين على 411 مسكن و 126 بناية فردية.

III- التوزيع المجالي للأنماط السكنية:

توضح الشكل رقم (20) أنه يوجد بحي جبل الوحش نمطين من المساكن و هذا حسب هيكله البنائية، ارتفاعها (عدد الطوابق)، الواجهة، الشكل الخارجي للبنائية و هي تتوزع كما يلي:

1- نمط البناء الذاتي:

و هي مباني ذات شكل معماري بسيط تحيط بها حديقة تشكل المساحة المبنية منها 60% من المساحة العقارية، ارتفاعها محدد بـ 12.50 م، عدد الطوابق بها قانونيا هو طابقين أي ثلاث مستويات⁽¹⁾، مادة بنائها من الاسمنت المسلح، عامة هذا النمط هو في حالة جيدة نظرا لحدائته تسكنه أسرة أو عدة أسر يتراوح عدد المساكن بهذا النمط إلى 936⁽²⁾ مسكن بنسبة 38% من إجمالي المساكن بالحي و 11.48% من إجمالي مساكن القطاع الحضري الزيدانية و التي تقدر بـ 8149⁽³⁾ و 1.16% من إجمالي المساكن بالمدينة و التي تقدر بـ 85247 مسكن ، و تنتوع مساحة القطع الأرضية من 240 م² إلى 420 م²⁽⁴⁾ أما الطوابق فتتراوح ما بين طابق و أربعة (4) طوابق، أنظر الصورتين رقم (16)، (17).

(1) دفتر الشروط لتخصيص جبل الوحش.

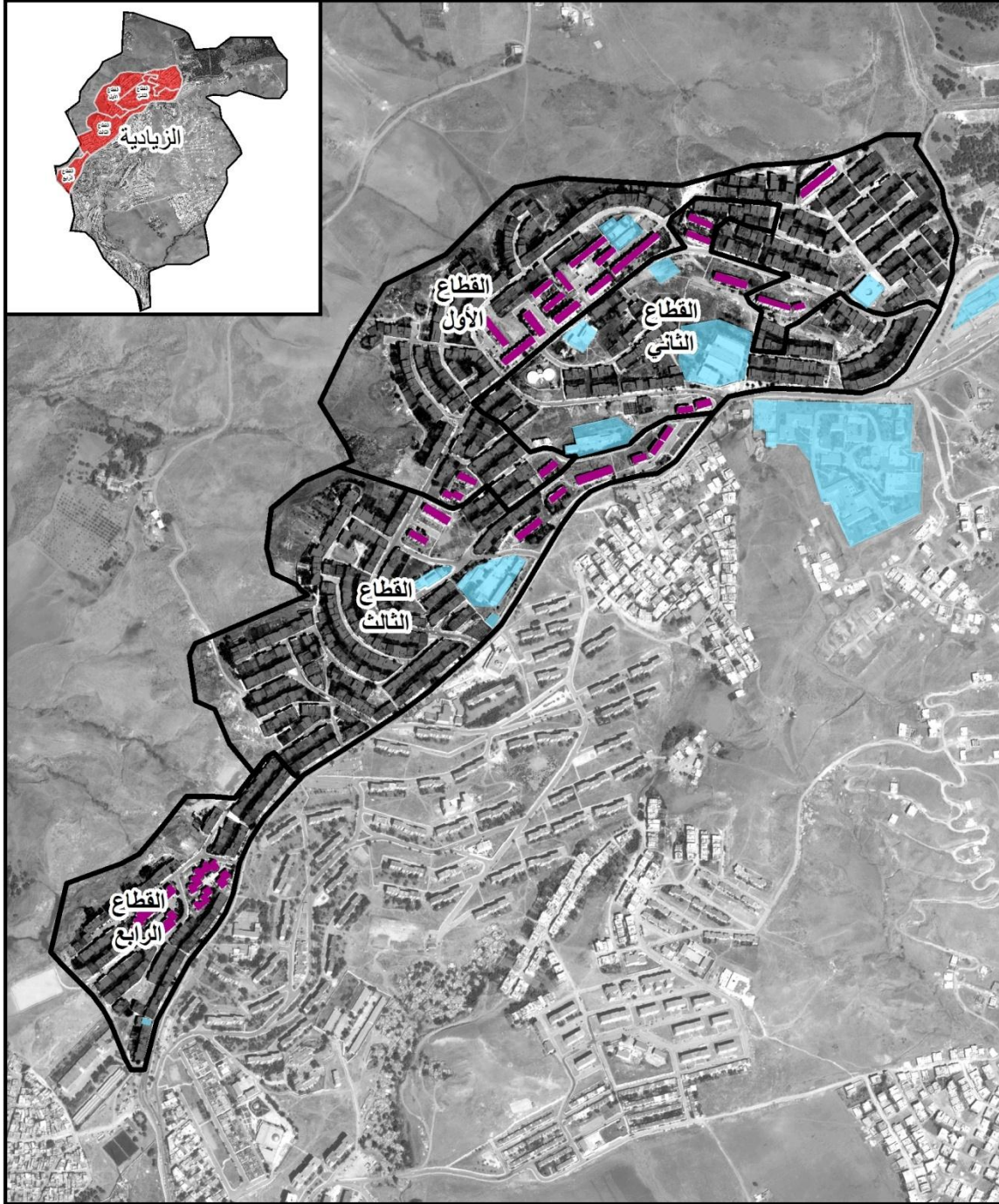
(2) المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، مرجع سبق ذكره + جدول المقاطعات لإحصاء 2008

(3) المخطط التوجيهي، مرجع سبق ذكره.

(4) دفتر الشروط، المرجع الذي سبق ذكره.

حي جبل الوحش
قسنطينة

توزيع الأنماط السكنية عبر مجال الحي



0 100 200
متر

شكل رقم (20)

حدود مجال الدراسة

نمط جماعي
نمط فردي حديث
مرافق

المصدر : تحقيق ميداني 2016

الصورة رقم (17): بناء ذاتي من خمسة مستويات

رقم (16): بناء ذاتي من ثلاثة مستويات



دباش ربيعة ، جبل الوحش، جانفي 2016

و يتوزع هذا النمط عبر مختلف النطاقات العمرانية بنسب مختلفة و هذا حسب الجدول رقم (26) بالملحق و الذي يظهر نسبة المباني الفردية في كل نطاق ، حيث يحتل النطاق الرابع أكبر نسبة من المساكن الفردية بنسبة 44.93% يليه النطاق الثاني بـ 36.69% ثم النطاق الأول بـ 35.50% و أخيرا النطاق الثالث بـ 30.66%.

2- النمط الجماعي:

و هي عمارات متعددة الطوابق قد تصل إلى 5 طوابق كحد أقصى⁽¹⁾ كما توضحه الصورة رقم (18) تضم مجموعة من الشقق، يشترك سكانها في مدخل واحد و مجال خارجي واحد، كما أن مساكنها متجانسة من حيث التقسيم الداخلي و تختلف من حيث عدد الغرف، و يمثل هذا النمط نسبة 60% من إجمالي المساكن بالحي و التي تقدر بـ 1476 مسكن جماعي و 18.11% من إجمالي المساكن ، و 1.73% من إجمالي المساكن بالمدينة و هي تتوزع بنسب متقاربة عبر مختلف النطاقات حيث يحتل النطاق الرابع أكبر نسبة من السكنات الجماعية وخاصة عمارات صندوق التوفير والاحتياط (CNEP) بـ 69.34% وهذا مقارنة بباقي النطاقات الأخرى ، وهذا ما يؤكد الجدول رقم (27) بالملحق .

(1) تحقيق ميداني، 2015.

الصورة رقم (18): نمط البناء الجماعي (حي جبل الوحش)



دباش ربيعة ، جبل الوحش، جانفي 2016

IV- توزيع الكثافة السكنية و السكانية:

1- كثافة سكنية متباينة عبر النطاقات العمرانية :

يوجد بحي جبل الوحش حوالي 2464 مسكن منها 936 بناية فردية و 1528 بناية جماعية موزعة على مساحة تقدر بـ 83.23 هكتار، حيث تصل الكثافة السكنية بالحي إلى 29.57⁽¹⁾ مسكن/الهكتار، أما بالنسبة للنطاقات العمرانية فان الكثافة السكنية تتوزع حسب ما تظهره الشكل رقم (21) إلى ثلاث فئات كما يلي :

1-1- الفئة الأولى: تميز النطاق الرابع بأعلى الكثافات مقارنة بالحي وباقي النطاقات العمرانية الأخرى حيث وصلت به الكثافة السكنية إلى 39 مسكن/الهكتار وهذا ما يؤكد الجدول رقم (28) بالملحق ويمكن تفسير هذا الارتفاع إلى عدد المساكن الذي يحتويه هذا النطاق مقارنة بمساحته الصغيرة والمقدرة بـ 10.63 هكتار حيث تحتوي كل بناية على أكثر من مسكن.

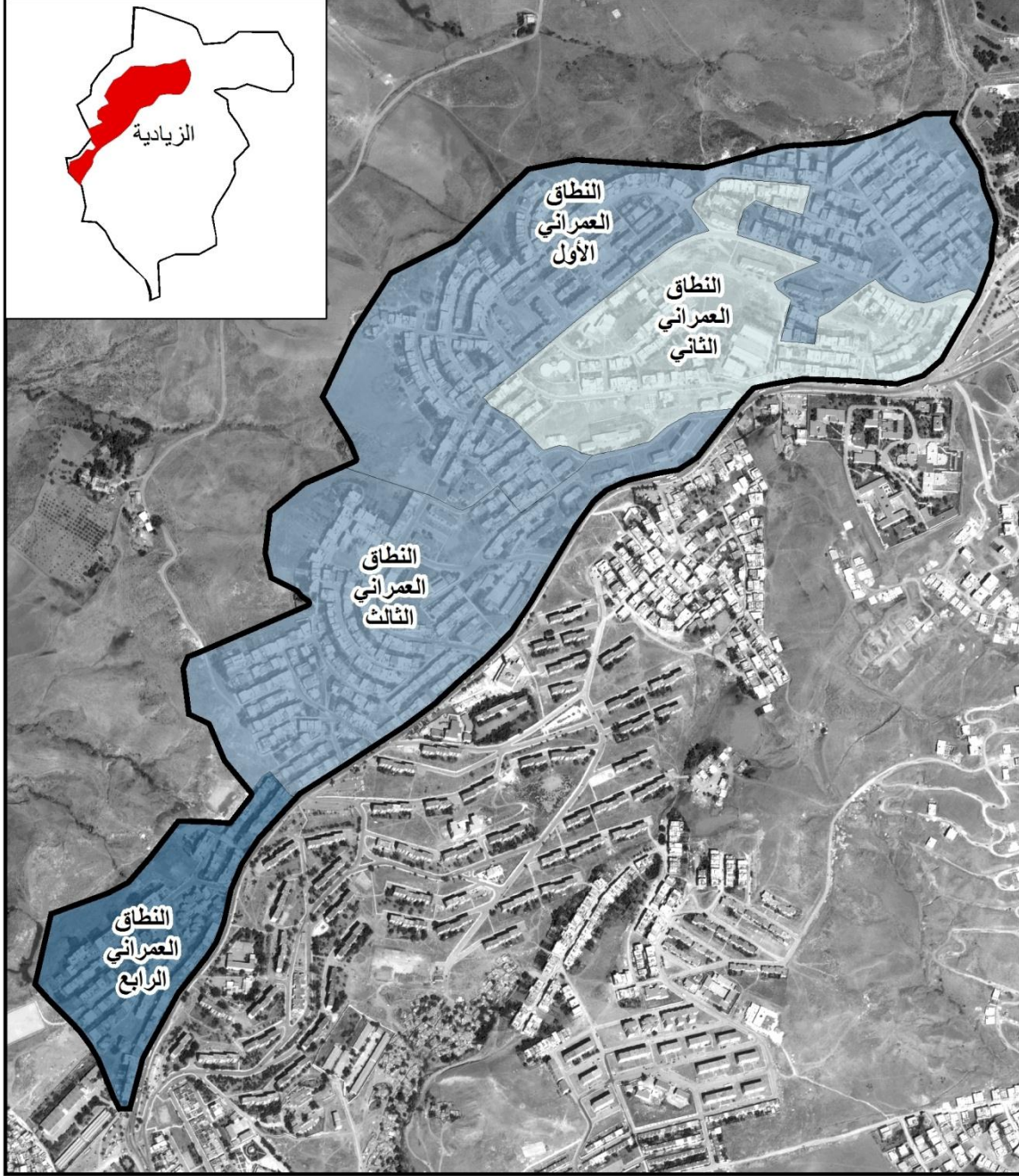
(1) تحسب الكثافة السكنية بالعلاقة:

$$\text{الكثافة السكنية} = \frac{\text{عدد المساكن}}{\text{المساحة}}$$

و منه الكثافة السكنية = $\frac{2464}{83.32} = 29.57$ مسكن/هكتار .

حي جبل الوحش
قسنطينة

توزيع الكثافة السكنية عبر النطاقات العمرانية



الكثافة السكنية سكن/هكتار

39

31-29

23

حدود مجال الدراسة

حدود النطاقات العمرانية



0 100 200
متر

شكل رقم (21)

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء 2008

1-2- الفئة الثانية : وتضم كل من النطاق العمراني الأول والثالث حيث تراوحت قيمها ما بين (29 و 31) مسكن /الهكتار ويرجع سبب ذلك لاحتوائهما على مواضع شاغرة بالإضافة إلى

اتساع مساحتهما

1-3- الفئة الثالثة : تضم النطاق العمراني الثاني بكثافة سكنية ضعيفة وصلت إلى 23مسكن/الهكتار وهذا مقارنة مع متوسط الحي والمقدرة ب30مسكن /الهكتار ويمكن تفسير ذلك بوجود مساحات شاغرة لم تستغل بعد .

2- كثافة سكانية متغيرة عبر مختلف النطاقات العمرانية:

يسود حي جبل الوحش نمط البناء الذاتي الذي يتميز بطواقه المتعددة ويضم عدد كبير من الأسر قد يصل عددها إلى خمسة أسر⁽¹⁾، تقدر به الكثافة السكانية 146نسمة/الهكتار وهي متغيرة عبر نطاقاته العمرانية كما يوضحه الجدول رقم (29) بالملحق بين أعلى قيمة مقدرة ب 200نسمة/الهكتار وأدناها ب15نسمة/الهكتار موزعة حسب الشكل رقم (22) كما يلي :

2-1- الفئة الأولى: تتميز هذه الفئة بكثافة سكانية مرتفعة تصل إلى 200نسمة/الهكتار⁽²⁾ وهذا بالنطاق العمراني الرابع، ويفسر ارتفاع الكثافة السكانية في هذا النطاق إلى ارتفاع عدد السكان مقارنة بمساحته الصغيرة وانعدام مختلف استخدامات الأرض الحضرية به حيث لا يوجد إلا الاستخدام السكني .

2-2- الفئة الثانية : أما القطاع الثالث والأول فهما أقل كثافة من النطاق الرابع حيث تراوحت الكثافة السكانية بين(140 - 151)نسمة/الهكتار، وهذا نتيجة لكبر مساحة هذين النطاقين بالإضافة إلى وجود مساحات شاغرة وأخرى بها تجهيزات .

2-3- الفئة الثالثة : تمثل هذه الفئة أقل قيمة للكثافة السكانية بالنطاق الثاني حيث تصل إلى 15نسمة/الهكتار ويمكن تفسير ذلك بوجود مجموعة من المساكن الشاغرة و التجهيزات التعليمية

V-الاستخدامات الحضرية بالحي:

يتبين لنا من خلال الشكل رقم(23) الذي يؤكد الجدول رقم (30) بالملحق أن الاستخدام

السكني يحتل أكبر مساحة مقارنة بباقي الاستخدامات الأخرى حيث وصلت مساحته تقريبا إلى

(1) تحقيق ميداني 2015.

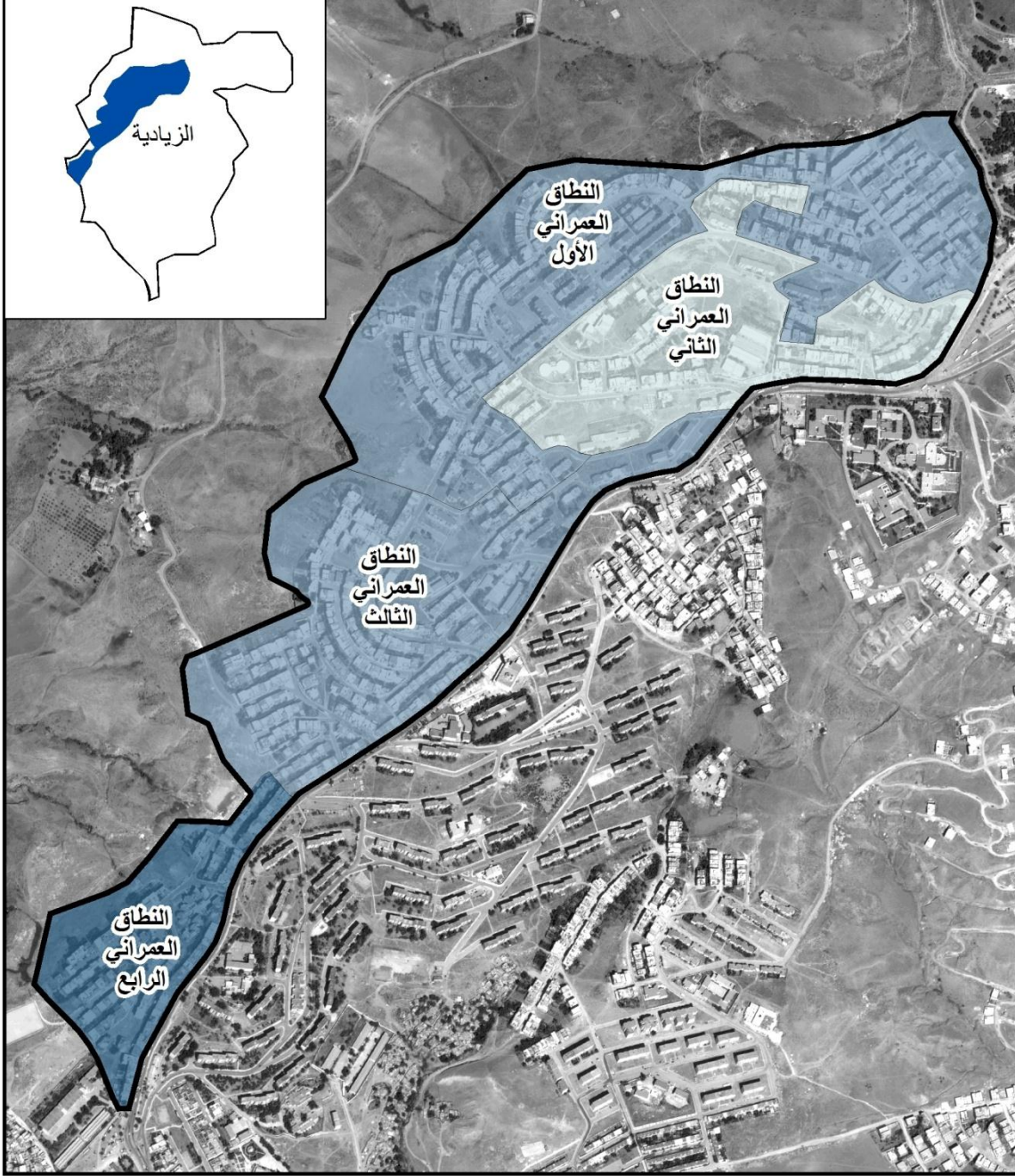
(2) تحسب الكثافة السكانية بالعلاقة:

$$\text{الكثافة السكانية} = \frac{\text{عدد السكان}}{\text{المساحة}}$$

$$\text{و منه الكثافة السكانية} = \frac{2125}{10.63} = 200 \text{ نسمة/هكتار .}$$

حي جبل الوحش
قسنطينة

توزيع الكثافة السكانية عبر النطاقات العمرانية



الكثافة السكانية نسمة/هكتار

200

151-140

115

حدود مجال الدراسة

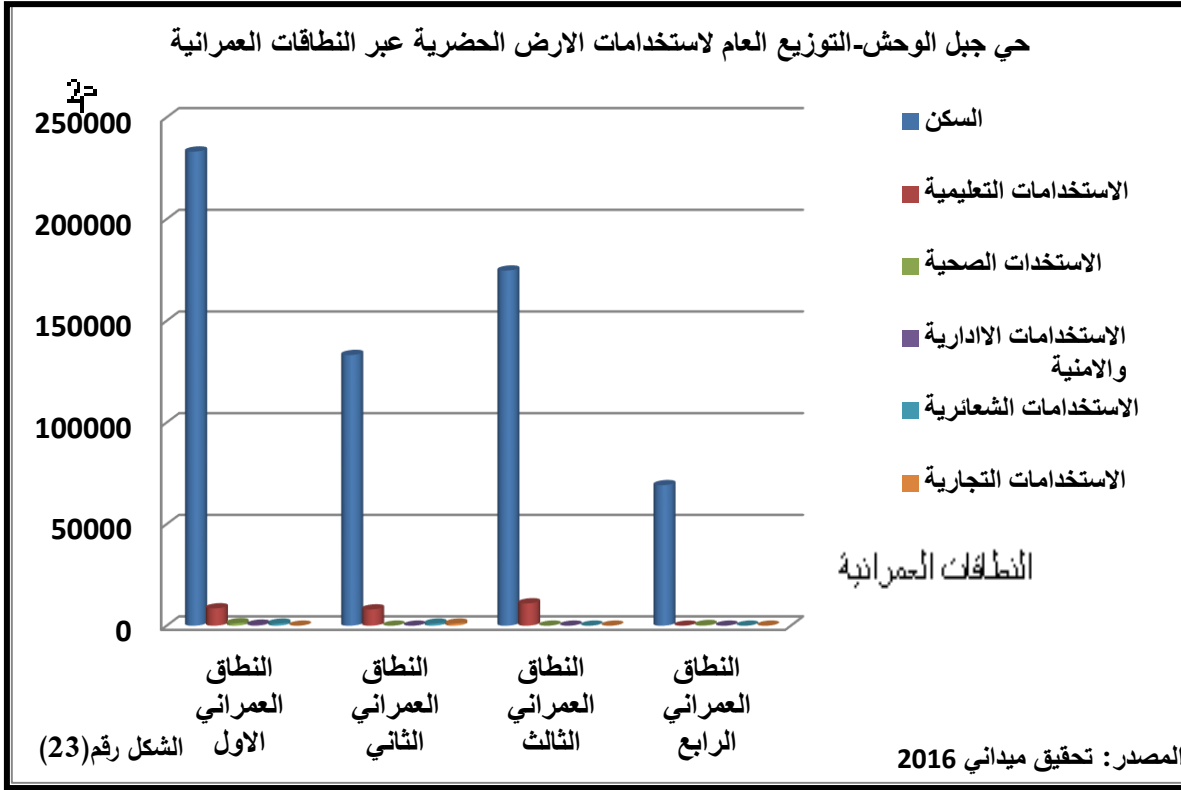
حدود النطاقات العمرانية

0 100 200
متر

شكل رقم (22)

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء 2008

61.04⁽¹⁾ هكتار بنسبة 73.26% من مساحة الحي و 9.62% من إجمالي مساحة القطاع الحضري الزائدة البالغة نحو 634.37 هكتار، وهي موزعة بنسب متباينة عبر مختلف النطاقات العمرانية للحي



(1) تم حساب هذه المساحة بالاعتماد على المؤشرات التالية:

20% طرق داخل الاستخدام.

10 م² مساحات خضراء / فرد.

3.5 م² استخدامات / مسكن.

35 م² طرق / مسكن.

1- مساحة الاستخدامات بالحي هي: $32549.84 \text{ م}^2 = 3.55 \text{ هكتار} = (20 \times 32549.84) / 100 = 6509.968 \text{ م}^2$ طرق داخل الاستخدام.....(1)

2- عدد سكان حي جبل الوحش حسب تعداد 2008 هو 12146 نسمة $12146 \times 10 = 121460 \text{ م}^2$ مساحة خضراء بالنسبة لمجموع السكان.....(2)

3- عدد مساكن حي جبل الوحش هو 2464 مسكن.

$8624 = 3.5 \times 2464$ م² تجهيز / مسكن.....(3)

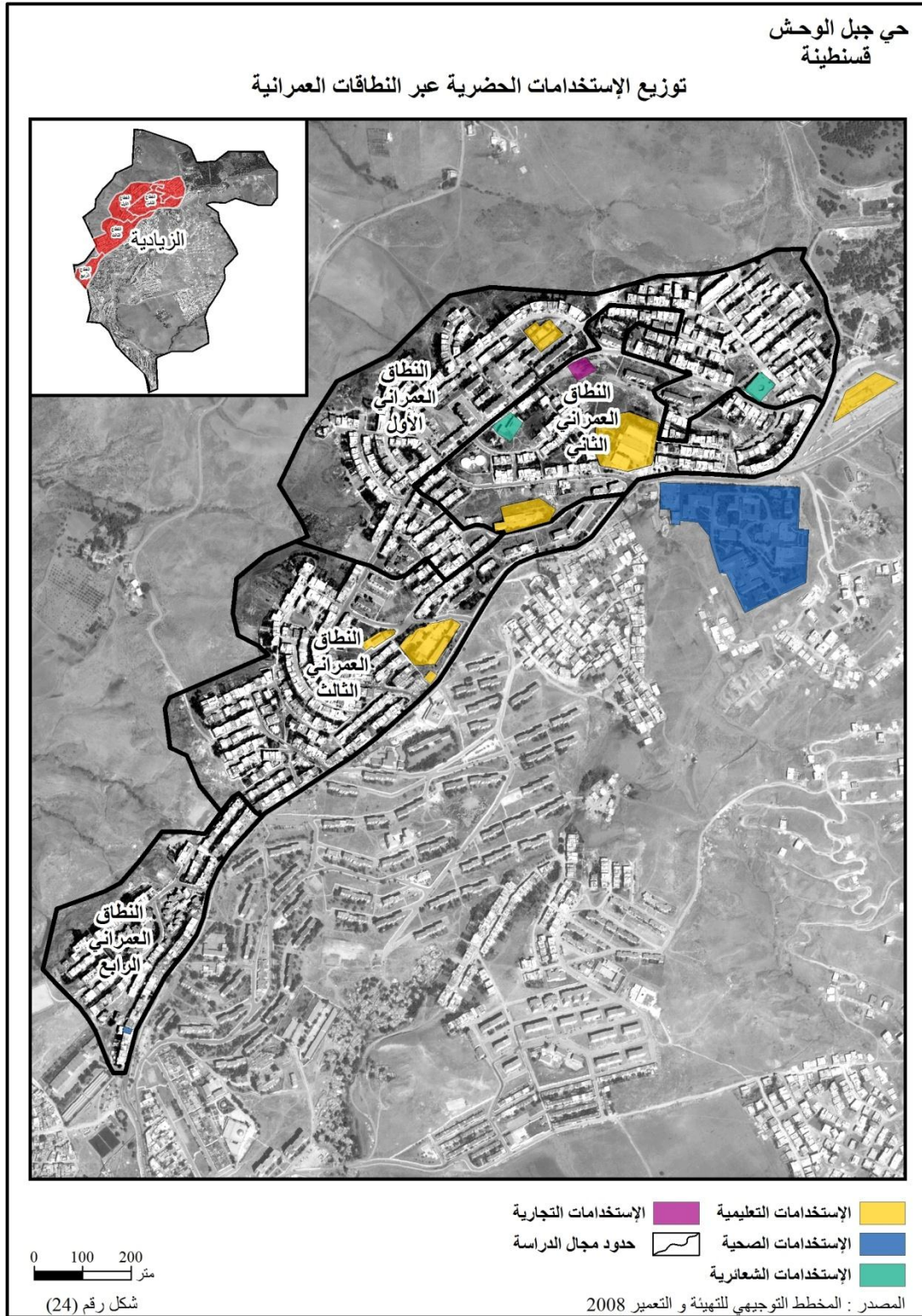
4- $86240 = 35 \times 2464$ م² طرق / المسكن.....(4)

- المساحة خارج البناء = (1) + (2) + (3) + (4).

- المساحة خارج البناء = $86240 + 8624 + 121460 + 6509.968 =$

$= 222833.968 \text{ م}^2 = 22 \text{ هكتار} 28 \text{ ار} 33 \text{ سا} 96 \text{ دسم}^2$

- و منه المساحة الصافية هي $833200 = \frac{222833.968}{61.04} = 610366.03 \text{ م}^2 = 61 \text{ هكتار} 04 \text{ ار}$



تبين الشكل رقم(24) مساحة الاستخدام السكني بمختلف النطاقات العمرانية والتي تراوحت بين (6.92-23.32) هكتار حيث سجل النطاق العمراني الأول اكبر مساحة ب 23.32هكتار ما يقارب 27.99% من مساحة الحي وهذا لوجود مساحات شاغرة غير مستغلة .

أما فيما يخص باقي الاستخدامات الخدمية الأخرى (المرافق) فهي تحتل في مجملها مساحة 22.28 هكتار بنسبة 26.74% من مساحة الحي و 3.51% من مساحة القطاع الحضري الزيادة تتوزع معظمها بالنطاق العمراني الأول حيث تحتل مساحة 11235.44م² بنسبة 3.55% من مساحة الحي كما أن النطاق العمراني الرابع يخلو تماما من مثل هذه الاستخدامات ما عدا عيادة صحية خاصة (عيادة جبل الوحش) مساحتها 300م² .

VI- الشبكات:

تعتبر شبكة الطرق والكهرباء والغاز من الارتفاقات التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند البناء وهذا نظرا لما تشكله من أخطار على حياة السكان ، ولذلك نصت مختلف القوانين على مسافة معينة يجب احترامها عند البناء حيث نصت المادة 164 من القانون رقم 01/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 والمتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة قنوات انه يمنع تمرير خطوط الضغط العالي جدا عبر مختلف المنشآت ومنها المباني السكنية كذلك الخطوط الكهربائية الأرضية وقنوات الغاز عبر الاستخدامات الثقافية والمقابر ، وبذلك لا تمنح رخصة البناء في مثل هذه الاستخدامات وكل تجاوز لهذه القوانين يعتبر مخالفة .

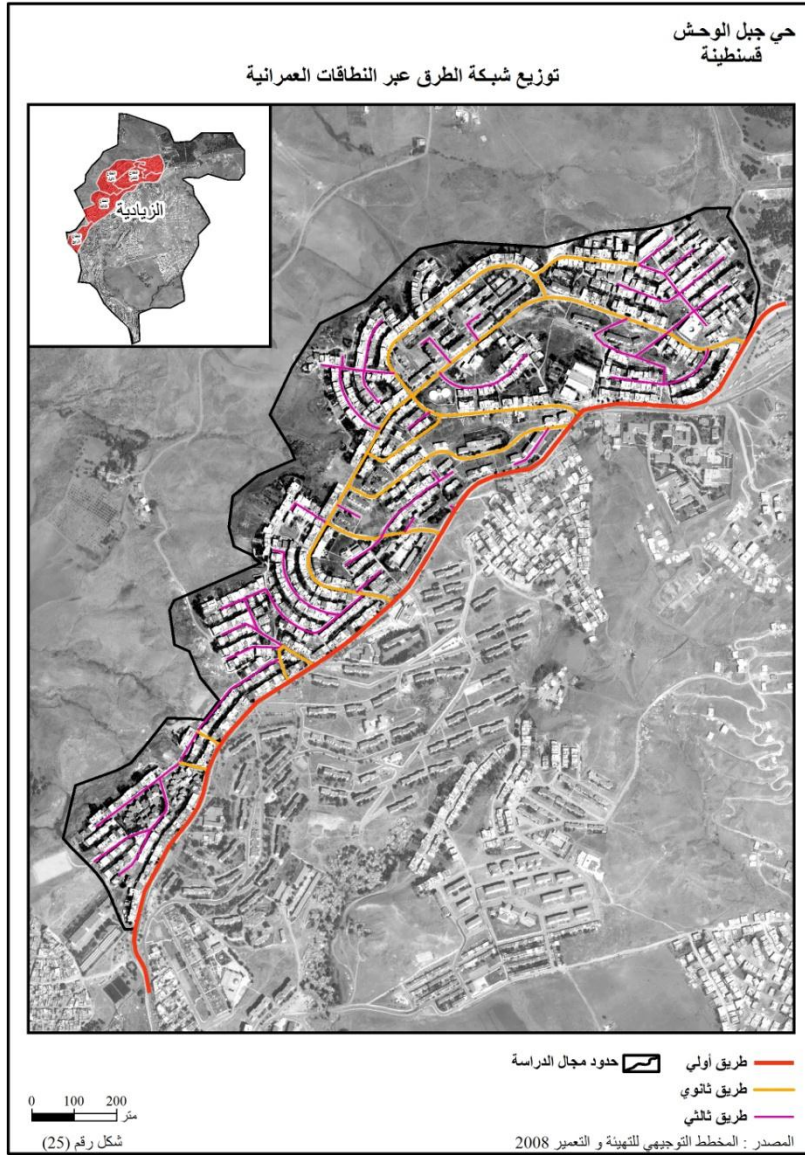
1- شبكة الطرق:

توجد بحي جبل الوحش شبكة من الطرق متنوعة لاحظ الشكل رقم (25) ، تعمل على تسهيل حركة السكان بالإضافة إلى ربط الحي بمختلف الأحياء الأخرى منها ما هو تجاري نص عليه في دفتر الشروط وأخرى سكنية بالدرجة الأولى وهي تقسم إلى:

1-1- الطرق الأولية: و يتمثل في الطريق الولائي رقم (51) وهو طريق تجاري بالنسبة لهذا الحي تتركز به مجموعة من المحلات التجارية يتواجد بالجهة الشرقية للحي يتراوح عرضه ما بين (8 و 9) أمتار حالته العامة جيد.

1-2- الطرق الثانوية: مرتبط بالطريق الرئيسي و هي طرق معبدة تربط بين الوحدات السكنية يتراوح عرضها ما بين (4 و 6) أمتار حالته العامة جيدة .

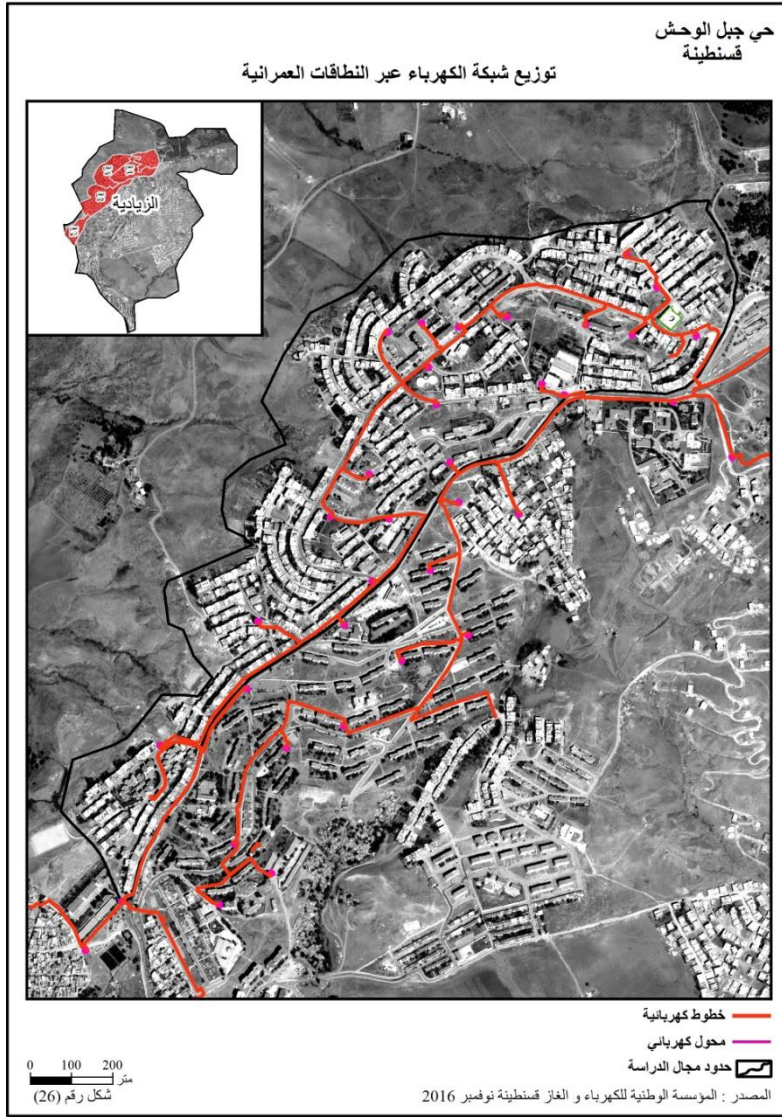
1-3- الطرق الثالثية: هي متصلة مباشرة بالطرق الثانوية و المؤدية إلى المساكن منها ما هي في حالة جيدة و منها ما هي في حالة سيئة نظرا للأشغال المتكررة من طرف (الجزائرية للمياه)، تنتهي كلها بباحات واسعة للسيارات وهي ليست طرق تجارية .



2- شبكة الكهرباء:

تمثل نسبة التموين بالكهرباء 100 % ، و يزود الحي من المحطة المنبع (Poste source) سطح المنصورة بضغط عالي مقدر ب (10/30/60 كيلوفولط) يخفض هذا الضغط بواسطة مراكز التخفيض إلى ضغط متوسط التوتر بقدر (10 كيلوفولط)⁽¹⁾ ثم توزع هذه الشبكة إلى مختلف الأحياء منها حي جبل الوحش حيث تخفض مرة أخرى إلى ضغط منخفض يقدر (380/220 فولط)قابل للاستهلاك المنزلي. و يكون الربط وفقا لمحاولات عمومية بالنسبة للمساكن و أخرى خاصة موجهة للمصانع و المراكز الأمنية و المؤسسات التعليمية، لاحظ الشكل رقم(26).

(1) شركة الكهرباء و الغاز 2015 قسنطينة.

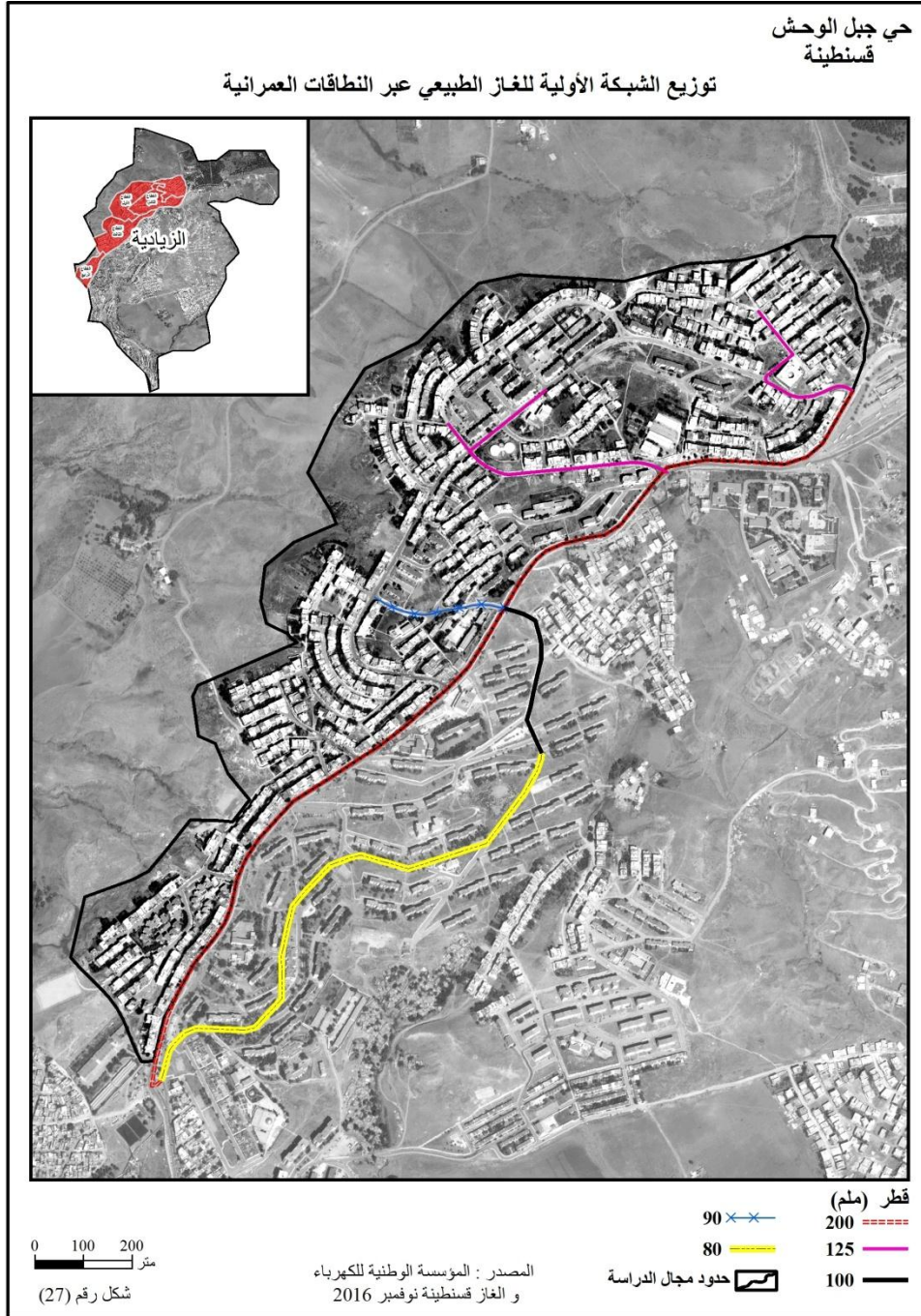


3- شبكة الغاز:

يستفيد حي جبل الوحش بتغطية 100 %، حيث يتغذى عن طريق شبكة مغلقة (4 بار) في مركز عين الباي، بوذراع صالح، شعبة الرصاص، سرينية، ثم تخفض في علب خاصة داخل المباني إلى (21 مليون) لتصبح قابلة للاستعمال داخل المنازل.

و تتم عملية توزيع الغاز عن طريق قنوات باطنية مصنوعة من مادة الحديد (Acier) أو مادة (Fonte) أو مادة (Polyéthylène) أو النحاس (Cuivre). و تختلف هذه القنوات من حيث حجمها ما بين (300 و 16 ملم) حسب نوع المادة المستعملة.⁽¹⁾ انظر الشكل رقم (27)

(1) الشركة الوطنية للكهرباء والغاز، 2016.



ثانيا- دراسة مقارنة للمخالفات العمرانية بين النطاقات العمرانية بحي جبل الوحش :

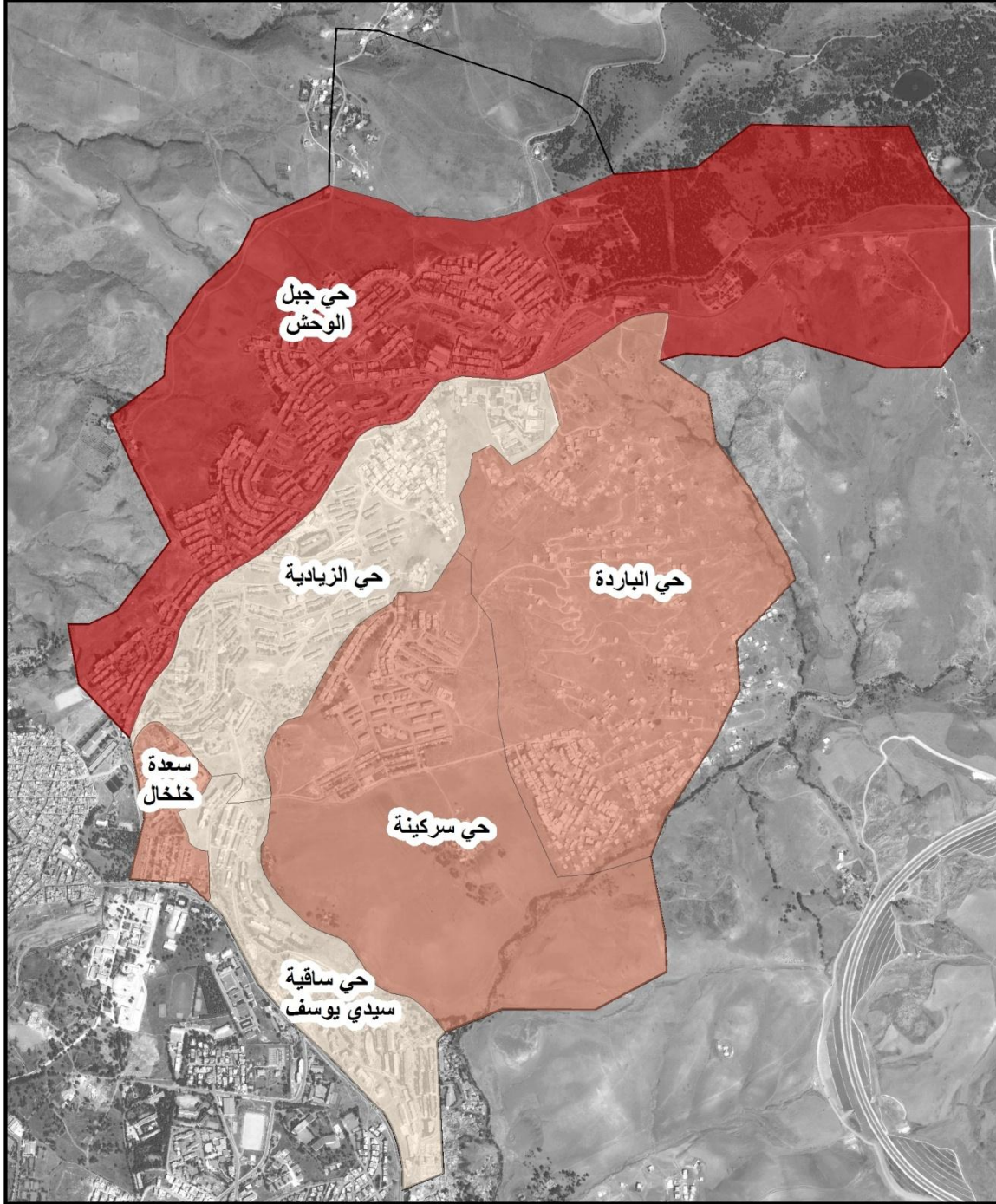
I- مخالفة البناء بدون رخصة عبر القطاع الحضري الزيادية: (حي جبل الوحش يحتل أكثر

الحالات المخالفة بالقطاع الحضري الزيادية)

من خلال الجدول رقم (31) بالملحق و الذي يمثل توزيع مخالفات البناء بدون رخصة عبر القطاع الحضري الزيادية من سنة 2000 إلى غاية 2015 فإن عدد المخالفات وصل إلى 1054 حالة موزعة عبر مختلف أحياء القطاع بنسب متفاوتة ، وتظهر الشكل رقم (28) أن هناك ثلاث فئات موزعة كما يلي:

القطاع الحضري الزيدانية
قسنطينة

توزيع مخالفات البناء بدون رخصة سنة 2015



مخالفات

توسعات جديدة

431

حدود مجال الدراسة

170 - 160

المصدر : السجلات الخاصة بمحاضر المخالفات في التنظيم
و التشريع في ميدان التعمير + المندوبية الحضرية الزيدانية 2000 + 2016

68 - 56

0 250 500
متر
شكل رقم (28)

1- الفئة الأولى:

مخالفات كثيرة جدا و تشمل حي جبل الوحش بـ 431 مخالفة بنسبة 40.89% من إجمالي المخالفات بدون رخصة بالقطاع الحضري الزيدانية و هي نسبة مرتفعة جدا مقارنة بباقي الأحياء. ويظهر الجدول رقم (32) بالملحق الذي يصنف حالات البناء بدون رخصة أن حي جبل الوحش به عددا كبيرا من المباني المشيدة بدون رخصة على ملكية و صاحبها حائز على عقد ملكية بـ 235 مخالفة بنسبة 40.72% من إجمالي المخالفات من هذا الصنف والتي بلغت 577 حالة بنسبة 54.74% من إجمالي المخالفات بالقطاع الحضري الزيدانية .

ويعود سبب ذلك إلى أن معظم الحالات المخالفة قامت بزيادة عدد الطوابق ، البناء في جزء من الحديقة ، بناء المنطقة المحرمة أو عدم احترام المخطط النموذجي، و هذا ليس بسبب التجارة لأن الحي هو عبارة على حي سكني، لكن نظرا للمشاكل العائلية فان البعض يضطر إلى ارتكاب هذه المخالفات بدون رخصة و هذا لفك النزاعات بين الأسر، كما أنه و في إطار قانون تسوية المباني يقوم البعض بالبناء على سبيل التسوية ، وعند قدوم العون المكلف بالمراقبة في الميدان يقدم له صاحب البناية وصل استلام ملف رخصة إتمام التسوية من طرف اللجنة المختصة.

أما فيما يخص تشييد بناية بدون رخصة على أرض تابعة للأموال العمومية أو الخاصة أو الوطنية، فان حي جبل الوحش احتل دائما المرتبة الأولى بـ 176 حالة بنسبة 41.71% مقارنة بباقي أحياء القطاع، و يعود سبب ذلك إلى احتلال معظم المباني للجيوب الشاغرة أو الاعتداء على الرصيف عن طريق وضع الردوم و الحصى كما توجد بعض الحالات تم فيها البناء فوق الرصيف أنظر الصورتين رقم (19) و (20) .

كما تم احتلال بعض المساحات أمام أو خلف العمارات وتسييجها قصد وضع خزان مائي أو استغلالها كمساحات إضافية للمنزل توضع فيها الخردوات أنظر الصورة رقم (21).

الصورة رقم (19): الاستيلاء على الرصيف عن طريق وضع الردوم



دباش ربيعة ، حي جبل الوحش ، جانفي 2016

الصورة رقم (20): البناء فوق الرصيف



دباش ربيعة ، حي جبل الوحش ، جانفي 2016

الصورة رقم (21): الاستيلاء على المساحة الخلفية للعمارة .



أما الحالة الأخيرة و المتمثلة في تشييد بناية بدون رخصة على أرض تابعة للغير فحي جبل الوحش احتل المرتبة الأولى ب 20 حالة من 55 أي بنسبة 36.36 % و هي عادة حالات التوسع على أراضي الجيران بضم بعض الأمتار من تلك القطع بقصد أو من دون قصد أو بوضع الردوم و الخردوات فوقها، و عادة مثل هذه المخالفات يتم التبليغ عنها من طرف أصحاب القطع المتضررين إما للمصلحة التقنية بالقطاعات الحضرية أو بمصلحة التعمير بمديرية التعمير والبناء و قد تصل إلى النزاعات في المحاكم.

2- الفئة الثانية:

تمثل هذه الفئة القيم المتوسطة للمخالفات بدون رخصة بأحياء القطاع ، وتراوح قيمها بين 160-170 مخالفة ، حيث سجل حي سركينة أعلى نسبة بنسبة 16.13% ، سعده خلال ب 16.03% و حي الباراد بحوالي 15.18%.

وفيما يخص تصنيف هذه المخالفات فهذه الأحياء قد احتلت المرتبة الثانية بعد حي جبل الوحش فيما يخص تشييد بناية وصاحبها حائز على عقد ملكية ، كذلك البناء على أراضي تابعة للغير والبناء بدون رخصة على أراضي تابعة للأملاك العمومية الخاصة والوطنية وهذا كونها تحتوي على تحصيلات.

3- الفئة الثالثة:

وتمثل هذه الفئة مخالفات ضعيفة حيث تراوحت ما بين 68-56 مخالفة وتضم كل من حي ساقية سيدي يوسف و الزيادة و هما حيين يكثر بهما البناء الجماعي وهذا بنسب 6.45% و 5.31% على التوالي و تمثلت هذه المخالفات في مجملها في استغلال الرصيف بمواد البناء

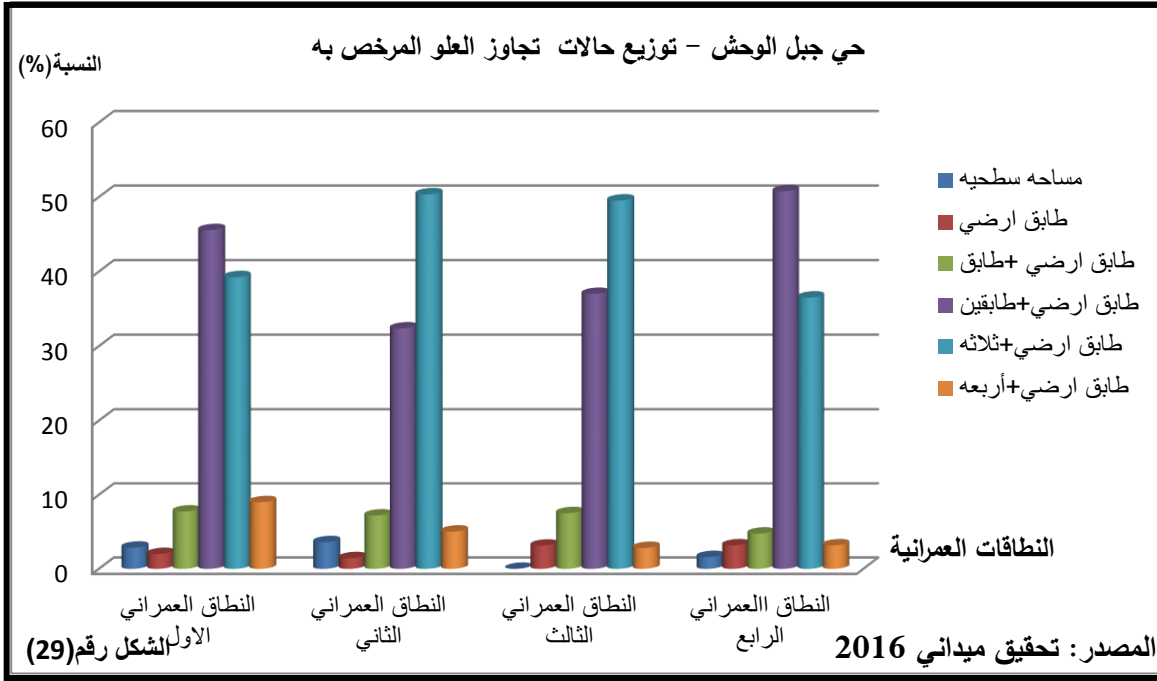
أو تسييج المساحات المحاذية للعمارات من طرف سكان الطابق الأرضي أو تكسير حائط العمارة من أجل التجارة.

II- اختلاف ما بين رخصة البناء والانجاز:

بعد ما تعرضنا للمخالفات العمرانية بدون رخصة وأعطينا نظرة شاملة عن الأسباب المساعدة على ذلك ، سنركز في هذه النقطة على نوع آخر من المخالفات لكن هذه المرة ومن خلال التحقيقات الميدانية للنطاقات العمرانية الأربعة تبين أن هناك مجموعة من المخالفات ناتجة عن عدم احترام ما جاءت به رخصة البناء و دفتر الشروط الخاص بالتحصيل و سنتطرق إلى أهم هذه المخالفات التي ساهمت في تشويه المجال الحضري والتعدي على خصوصيات السكان وعلى الرغم من وجود ترسانة من القوانين إلا أنها عرفت تزييدا بعد صدور قانون 08 / 15 و قد تم رصد عدة أنواع من المخالفات عبر النطاقات الأربعة فكانت النتائج حسب كل مخالفة كما يلي:

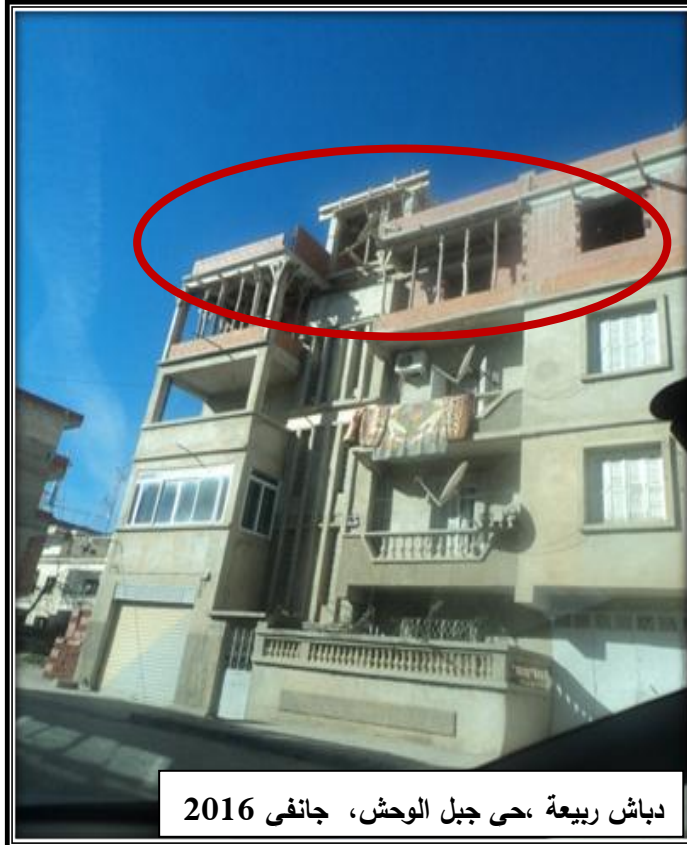
1- تجاوز العلو المرخص به: (النطاق العمراني الثاني والثالث: أكثر من نصف المباني تجاوزت العلو المرخص به)

من خلال دفتر الشروط و رخصة البناء الخاصة بكل بناية فإن العلو المرخص به في منطقة الدراسة هو ثلاث مستويات، قد وصل عدد المساكن المخالفة للعلو المرخص به إلى 440 بناية بنسبة 47.16% وهي نسبة مرتفعة جدا مقارنة بحي سيدي مبروك العلوي حيث بلغ عدد المساكن المخالفة للعلو المرخص به 112 بناية بنسبة 15.03% من إجمالي المساكن به والمقدرة ب745 بناية ، ومن التحقيق الميداني عبر مختلف النطاقات العمرانية فإن علو المباني يتغير من نطاق إلى آخر كما هو مبين في الشكل رقم (29) ويؤكد الجدول رقم (33) بالملحق. حيث بلغت نسبة المساكن التي تجاوز علوها الأربع مستويات أي طابق ارضي +ثلاث طوابق أكثر من النصف بنسبة 55.4% و 52.35% على التوالي وهذا في النطاقين العمرانيين الثاني والثالث على التوالي ، وهي نسبة مرتفعة جدا مقارنة بالحي والنطاقين الأول والرابع وهذا مقابل تلك المباني التي احترمت ما جاء في دفتر الشروط ورخصه البناء حيث كانت ما بين 62 - 152 بناية بنسبة 44.60% ، 47.65% والشكل رقم (30) يؤكد ذلك.



و يفسر ارتفاع النسبة في هذين النطاقين إلى أن معظم المباني بهما ذات ثلاث وأربعة طوابق هي في معظمها حديثة النشأة أو أضيف إليها طابق أو طابقين على سبيل التسوية (جاءت كنتيجة لقانون 08/15)، كما أن هذا الحي هو حي سكني بالدرج الأولى يضم المسكن الواحد أسره أو عدة اسر كما أن المشاكل العائلية ساهمت بشكل كبير في التوسع العمودي بهما .

الصورة رقم (22): تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الثاني)



الصورة رقم (23): تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الثالث)

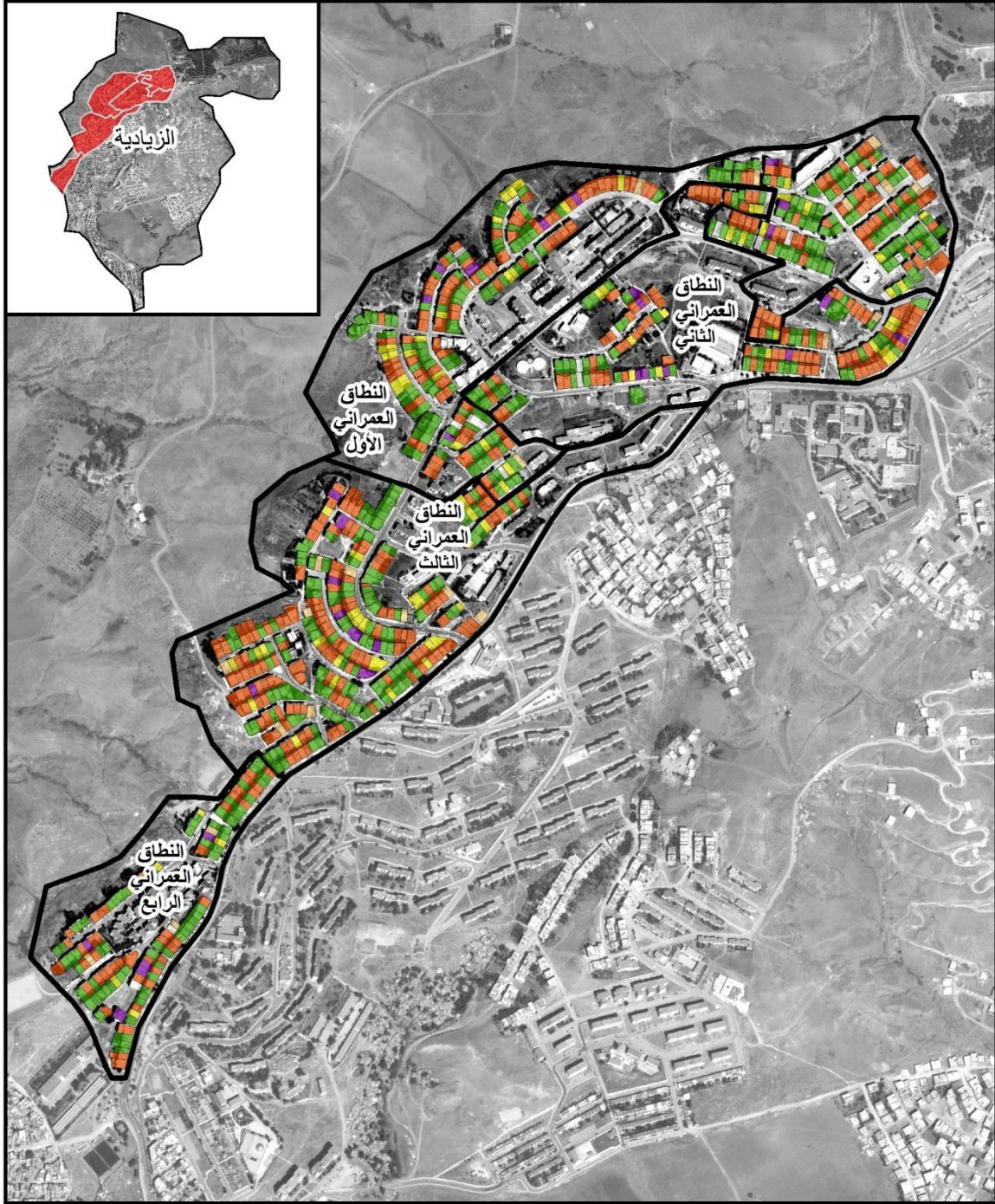


الصورة رقم (24): تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الرابع)



حي جبل الوحش
قسنطينة

توزيع علو المباني عبر النطاقات العمرانية



أرض شاغرة	طابق أرضي + 2
بناء قاعدي	طابق أرضي + 3
طابق أرضي	طابق أرضي + 4
طابق أرضي + 1	حدود مجال الدراسة

المصدر : تحقيق ميداني 2016

0 100 200
متر
شكل رقم (30)

وبالمقابل فان النطاقين الرابع والأول شهدا انخفاضا في النسبة إلى اقل من النصف حيث بلغت 39.78% و 41.83% وهذا مقارنة بالنطاقين السابقين والحي انظر الصور رقم (22)(23) (24)(25) لتجاوز العلو المرخص به عبر مختلف النطاقات العمرانية للحي:

الصورة (25):تجاوز العلو المرخص به(النطاق العمراني الأول)



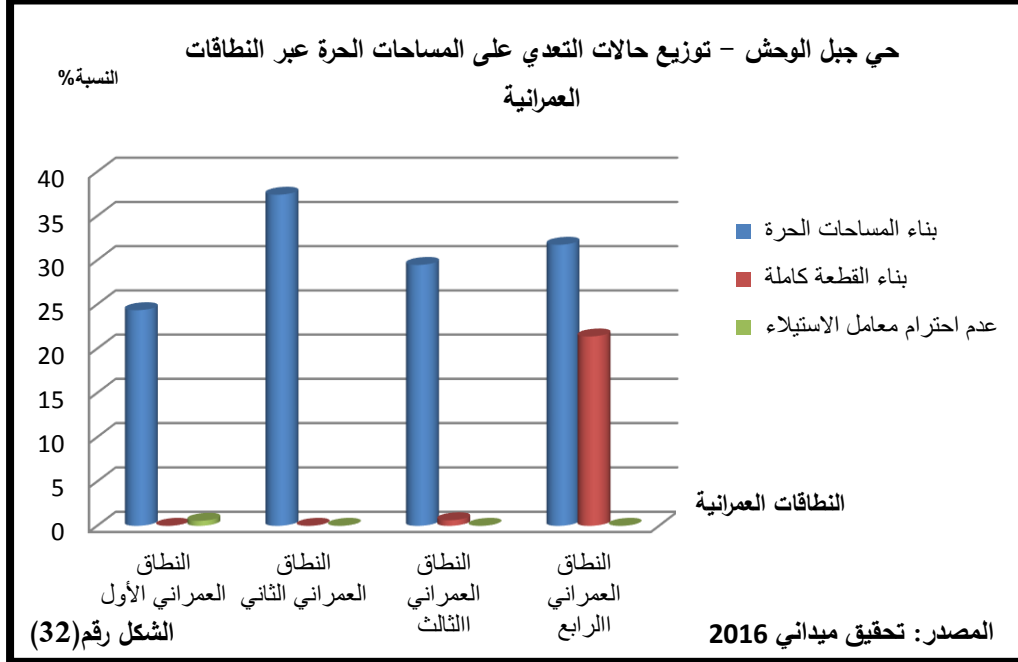
2- التعتدي على المساحات الحرة (surface libre privé):

حسب دفتر الشروط و رخصة البناء فإن كل بناية لا بد أن تحترم مجموعة من المقاييس في التوسع الأفقي تتمثل في احترام معامل الاستيلاء و الذي يمثل نسبة 60% من المساحة العقارية وكذلك ترك مترين قبالة الواجهة الأمامية المطلة على الطريق (ZNA) وهي تعتبر فراغات خاصة بالبناية لا يجوز بنائها كما يمثلته المخطط رقم (2-1 و 2-ب) صفحة 110-111 وكل تجاوز لهذه المقاييس يعتبر مخالفه .

ومن خلال التحقيق الميداني عبر مختلف النطاقات العمرانية بالحي فان المباني المخالفة شكلت نسبة 29.8% أي 278 بناية من إجمالي 933 بناية وهي نسبة ضعيفة مقارنة بتلك المسجلة بحي سيدي مبروك العلوي والتي كانت 46.17%.

ويتضح من خلال الجدول رقم(34) بالملحق أن أعلى النسب سجلت بالنطاق العمراني الثاني والرابع والثالث بنسب متقاربة على التوالي 37.41 - 34.13 و 30.09% وهي نسبة مرتفعة مقارنة بتلك المسجلة بالحي عكس النطاق الأول الذي شهد نسبة ضعيفة تمثلت في 24.92% وهذا ما يؤكد الشكل رقم(31).

ويظهر الشكل رقم(32) أن أكبر نسبة سجلتها مخالفة البناء في المنطقة الحرة وهذا بمختلف النطاقات الأربعة ويفسر عدم احترام السكان لرخصه البناء هو الوضع الأمني الذي ساد منطقته جبل الوحش في العشرية السوداء مما اضطر معظم السكان ببنائها

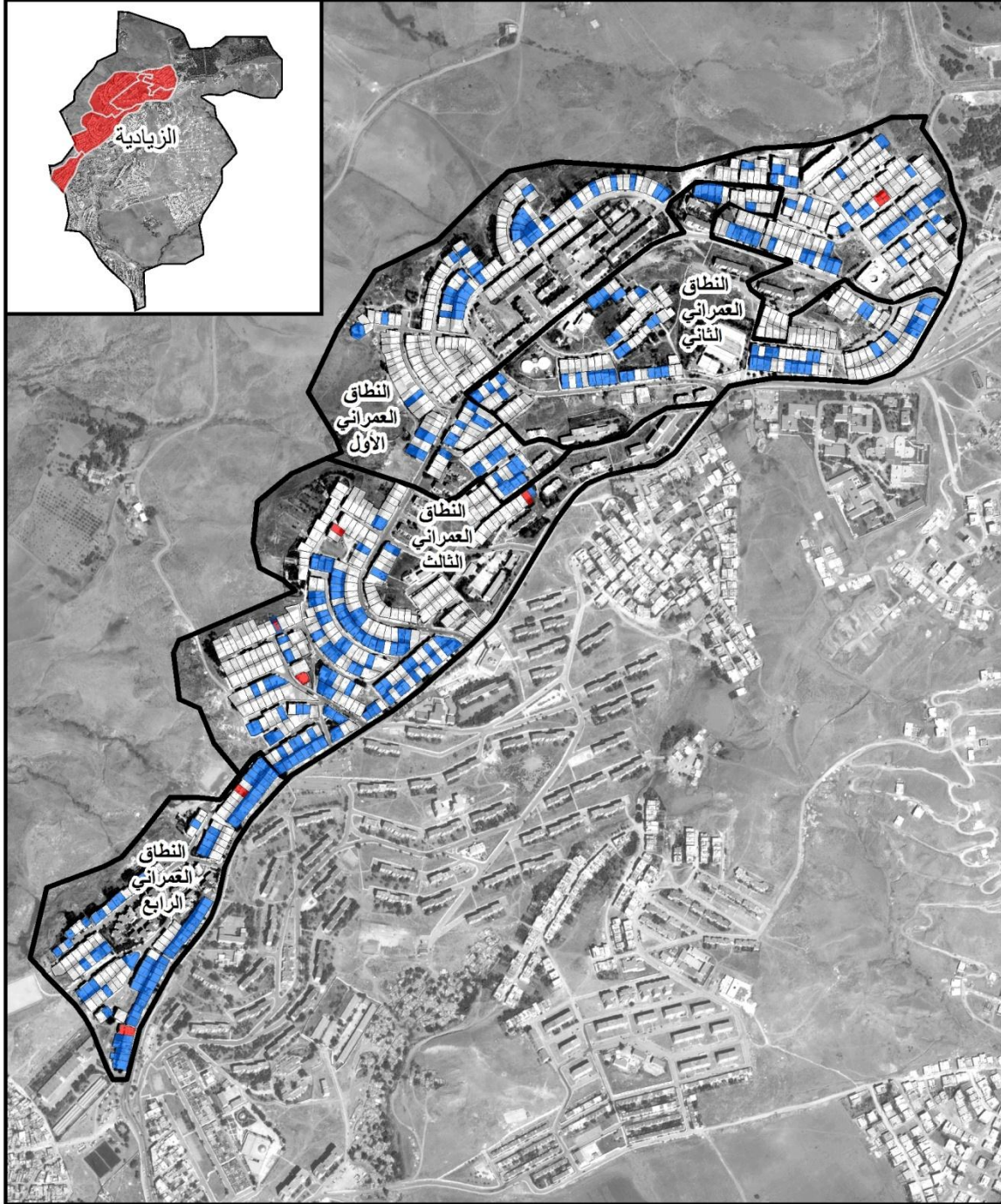


أما فيما يخص بناء القطعة كاملة سجل النطاقين الثالث والرابع نسب ضعيفة جدا كانت على التوالي 0.63 و 2.38 % تمثلت في عيادة جبل الوحش ومباني أخرى حديثة النشأة أما عدم احترام معامل الاستيلاء فكانت منعدمة ماعدا حالتين بالنطاق العمراني الأول بنسبه 0.57 % والصور رقم (26) (27) (28) (29) تظهر مخالفات التعدي على المساحات الحرة عبر مختلف النطاقات العمرانية . الصورة (26): البناء في الحديقة



حي جبل الوحش
قسنطينة

توزيع حالات التعدي على المناطق الحرة عبر النطاقات العمرانية



حدود القطع الأرضية	□	البناء في المنطقة الحرة	■
حدود مجال الدراسة	⬜	بناء القطعة 100%	■
		عدم إحترام معامل الإستيلاء	■
		المصدر : تحقيق ميداني 2016	

0 100 200
متر
شكل رقم (31)

الصورة رقم(27):تجاوز معامل الاستيلاء و البناء في المنطقة الحرة



دباش ربيعة،حي جبل الوحش، جانفي 2016

الصورة (28): البناء في المنطقة الحرة



دباش ربيعة،حي جبل الوحش، جانفي 2016

الصورة (29): بناء القطعة كاملة



دباش ربيعة ،حي جبل الوحش، جانفي 2016

3- تجاوز معامل شغل الأرض (COS):

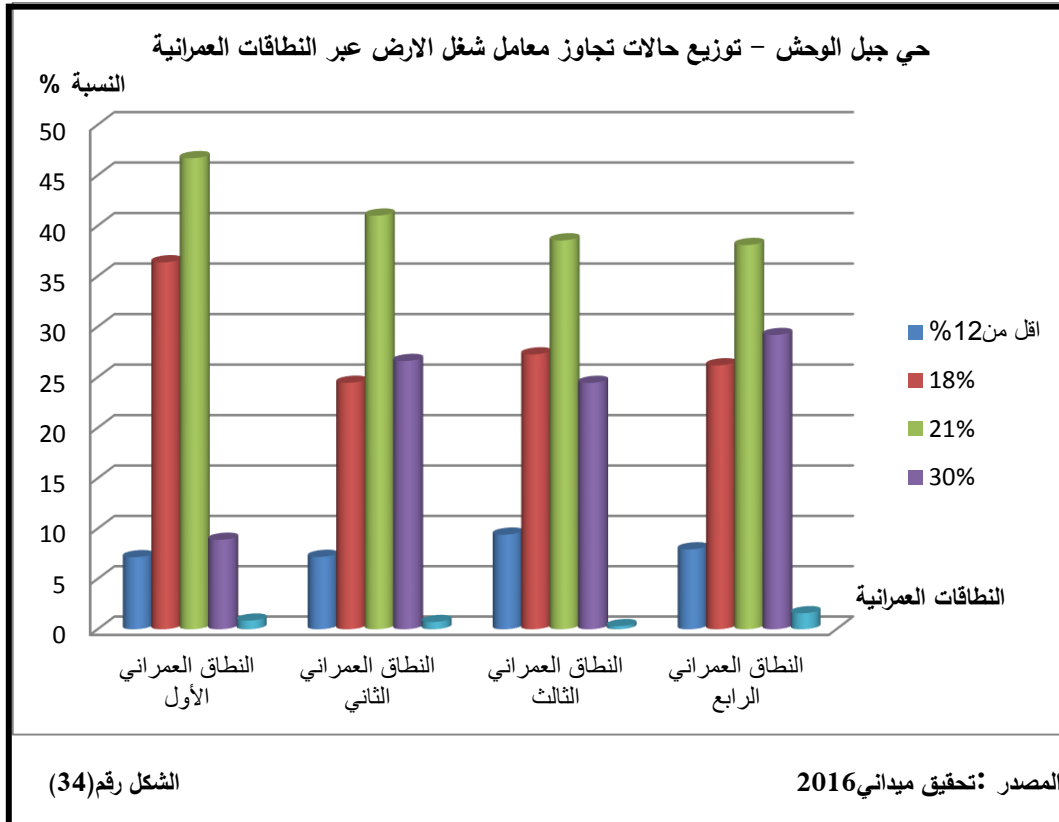
لقد حدد دفتر الشروط لتحصيص جبل الوحش معامل شغل الأرض ب1.8 (1) ، أما علو المباني فقد حدد بطابق أرضي + طابقين يعني ثلاث مستويات حددها دفتر الشروط ب12.5م في العلو والمخطط رقم (01)صفحه 108 يوضح الحالات الموافقة و التي خالفت هذه المقاييس والتي على أساسها قمنا بالتحليل والتفسير .

حيث أكثر من نصف المباني الواقعة في هذا الحي والبالغ عددها 570 بناية بنسبة 61.1% لم تحترم دفتر الشروط ، وهذه نسبة مرتفعة جدا إذا ما قارناها بحي سيدي مبروك العلوي حيث شكلت المباني المخالفة به نسبة 37.45% أي 279 بناية من إجمالي 745 بناية. ومن خلال الجدول رقم(35) بالملحق نستنتج أنه من بين 933 بناية منها 363 غير مخالفة بنسبة 38.91%، و تبين الشكل رقم (33) توزيع المباني التي خالفت دفتر الشروط عبر

(1) يحسب معامل شغل الأرض بالعلاقة التالية :

معامل شغل الأرض = المساحات السطحية خارج البناء الصافية * عدد المستويات /مساحة العقارية ، ومنه معامل شغل الأرض = $1.8 = 300/3 * 180$

النطاقات العمرانية للحي حيث تباينت نتائج هذه المخالفة و تراوحت نسبها ما بين 55.59-67.01 %، حيث سجلت أعلى نسبة لتجاوز معامل شغل الأرض في النطاق الثاني يليه مباشرة النطاقين الرابع و الثالث بنسب متقاربة 64.29-63.01 % وهذا حسب الشكل رقم(34) ، ويمكن تفسير ذلك بأن هذه النطاقات عرفت نسبة عالية فيما يخص علو المباني والتعدي على المناطق



الحرّة ، وبما أن معامل شغل الأرض له علاقة مباشرة بعدد الطوابق ومعامل الاستيلاء جاءت النسب مرتفعة، أما النطاق الأول فبلغت نسبته حوالي 55.59% كلها تجاوزت مؤشر 1.8، انظر الصور رقم (30)، (31)، (32) ، (33).

وفي المقابل انخفضت نسبة المباني التي طبقت دفتر الشروط (1.8) حيث تراوحت بين 24.46-36.39 % ، أما أقل من 12% فشكلت نسبة تراوحت ما بين 7.16-9.4 % ويفسر هذا الانخفاض بأن هذه المباني تسكنها أسرته واحده أو أنها غير مكتملة البناء ، أما فيما يخص القطع الشاغرة فهي تقريبا منعدمة تراوحت نسبتها ما بين 0.31-1.59 %.

حي جبل الوحش
قسنطينة

توزيع حالات تجاوز معامل شغل الأراضي غير النطاقات العمرانية

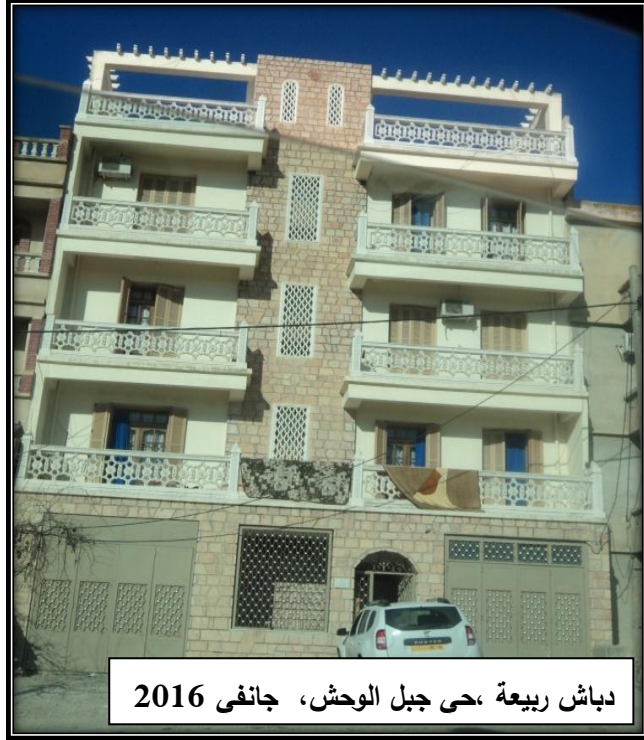


0 100 200
متر
شكل رقم (33)

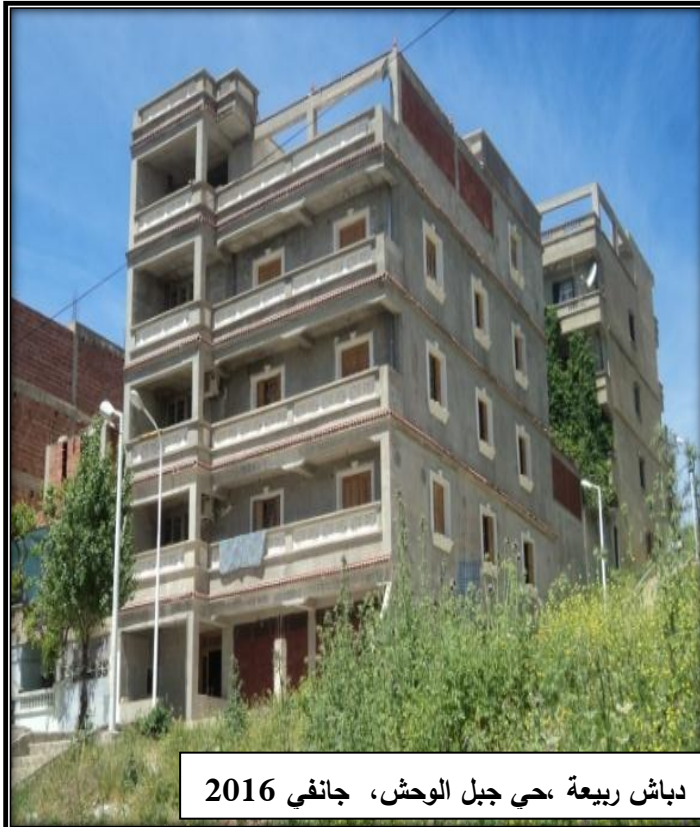
بناء قاعدي	12 %	■
قطعة شاغرة	18 %	■
حدود مجال الدراسة	21 %	■
	30 %	■

المصدر : تحقيق ميداني 2016

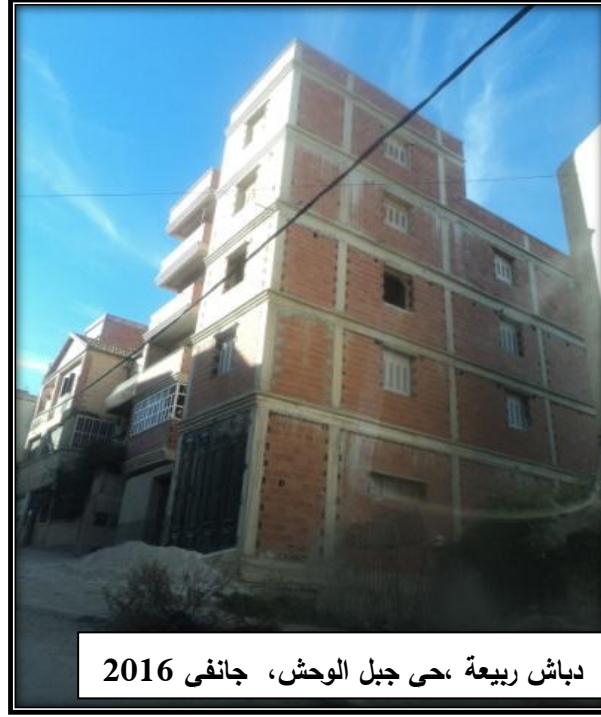
الصورة (30): تجاوز معامل شغل الأرض (النطاق العمراني الأول)



الصورة (31): تجاوز معامل شغل الأرض (النطاق العمراني الثاني)



الصورة رقم (32): تجاوز معامل شغل الأرض (النطاق العمراني الرابع)



الصورة رقم (33): تجاوز معامل شغل الأرض (النطاق العمراني الثالث)

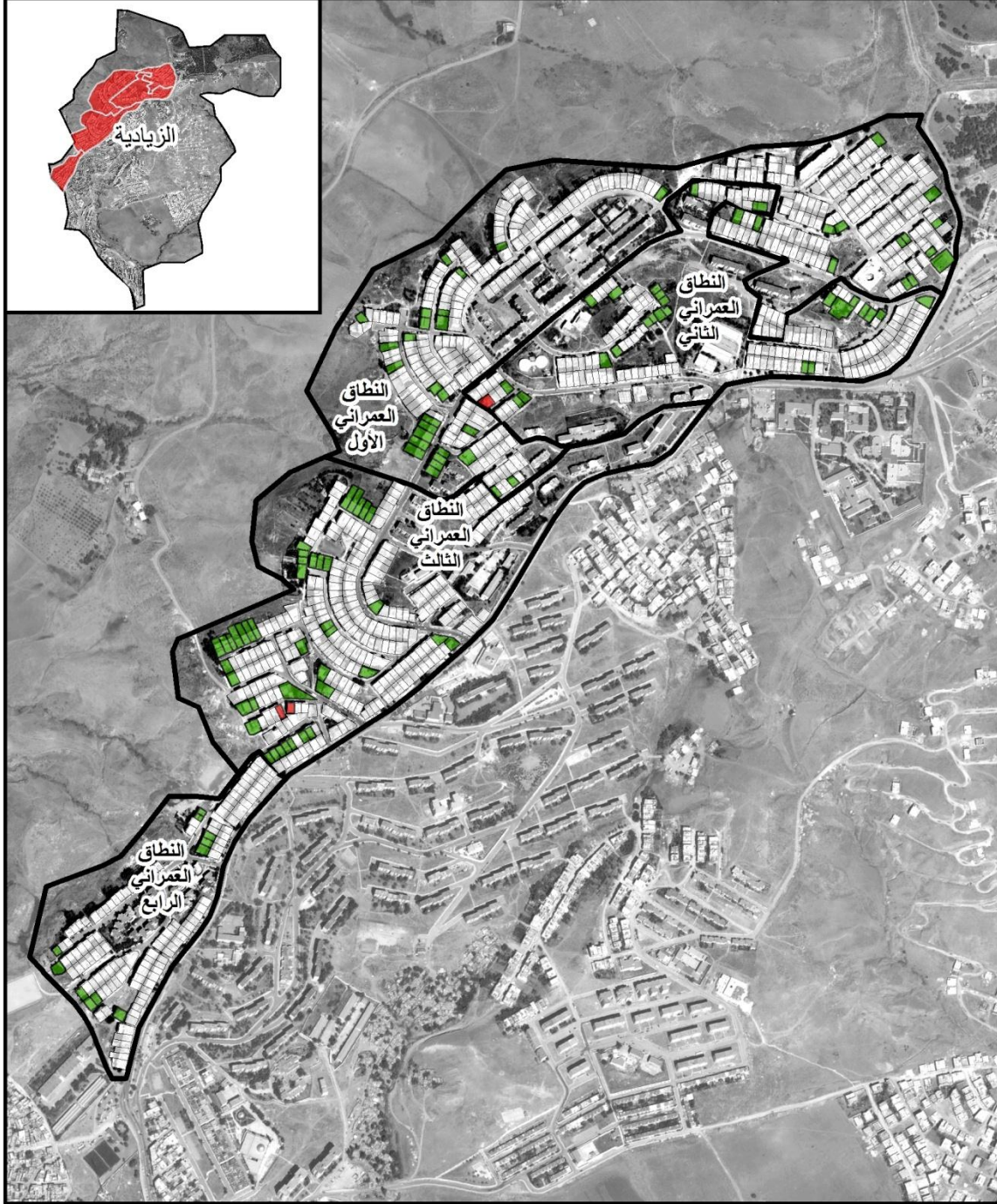


4- الاستيلاء على الأملاك العمومية و الخاصة:

من خلال التحقيق الميداني الذي قمنا به عبر النطاقات العمرانية الأربعة المكونة لتحصيص جبل الوحش تبين لنا أن مخالفة الاستيلاء على الأملاك العمومية والخاصة كانت نسبتها ضعيفة جدا عبر كامل النطاقات العمرانية حيث شكلت ما يقارب 12.75% و 0.32% على التوالي وهذا من مجموع المباني بالحي، بينما المباني غير المخالفة كانت نسبتها هي الغالبة

حي جبل الوحش
قسنطينة

توزيع حالات الإستيلاء على الأملاك العمومية و الخاصة عبر النطاقات العمرانية



حدود مجال الدراسة

حدود القطع الأرضية

الإستيلاء على ملكية عمومية

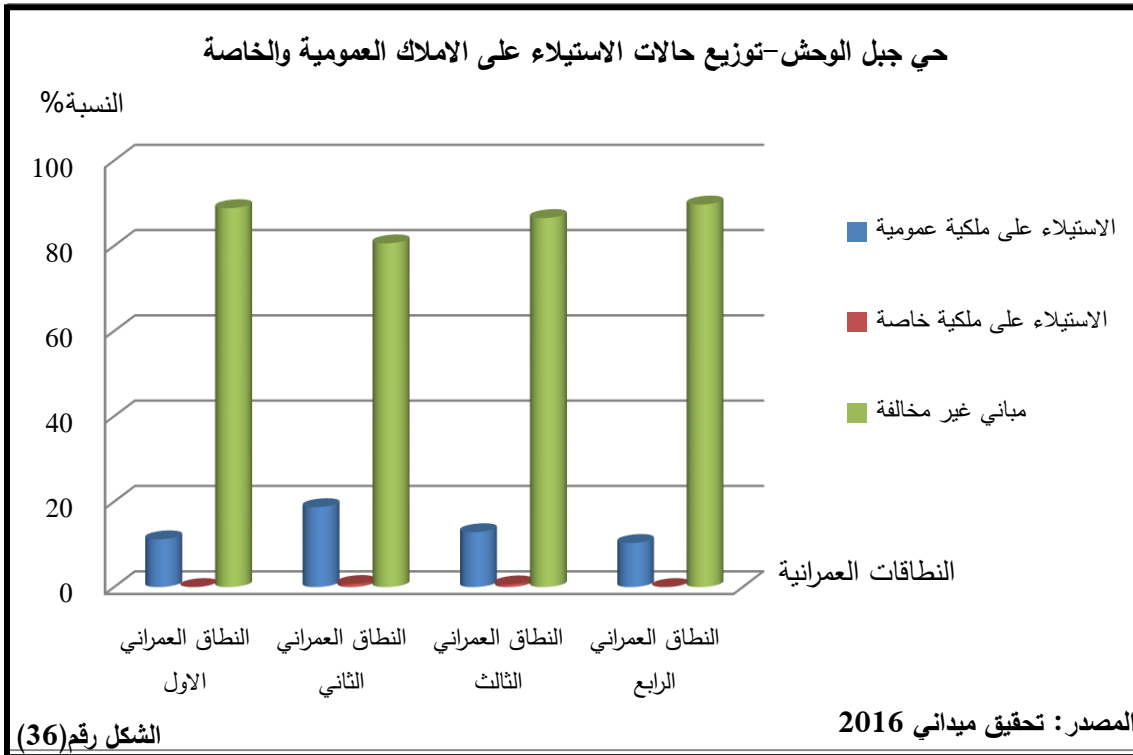
الإستيلاء على ملكية خاصة

المصدر : تحقيق ميداني 2016

0 100 200
متر
شكل رقم (36)

بحوالي 86.92% أي 811 بناية من إجمالي المباني بالحي، وهذه النسب متقاربة جدا مع حي سيدي مبروك العلوي والتي شكلت 84.29%.

ويعود سبب ارتفاع نسبة المباني التي لم يتم فيها الاستيلاء على أملاك خاصة إلى كونها تدخل ضمن تخصيص قانوني مجزأ من طرف البلدية حيث بلغت نسبتها عبر كامل النطاقات العمرانية ما بين 80.57-89.68% مقابل نسب تقريبا منعدمة تراوحت ما بين 0-0.72% لتلك التي تم فيها الاستيلاء على الأملاك الخاصة و الشكل رقم (35) والذي يؤكد الجدول رقم (36) بالملحق يبين ذلك .



وننتبين من خلال الشكل رقم (36) أن هناك مجموعة من المباني تراوحت نسبتها ما بين 10.32-18.71% من مجموع المباني بالحي تم فيها الاستيلاء على الأملاك العمومية ويعود ذلك إلى استغلال الأراضي المجاورة للمباني المقامة على الأطراف كحداائق أو مرائب .

وقد احتل النطاق الثاني المرتبة الأولى وهذا بوجود أراضي شاغرة بمحاذاة المباني والصور رقم (34) (35) (36) (37) توضح هذا النوع من المخالفات عبر مختلف النطاقات العمرانية لحي جبل الوحش.

الصورة رقم (34): الاستيلاء على الأملاك العمومية واستغلالها كمراب



دباش ربيعة، حي جبل الوحش، جانفي 2016

الصورة رقم (35): الاستيلاء على الأملاك العمومية بضم جزء من الأرض إلى البناية



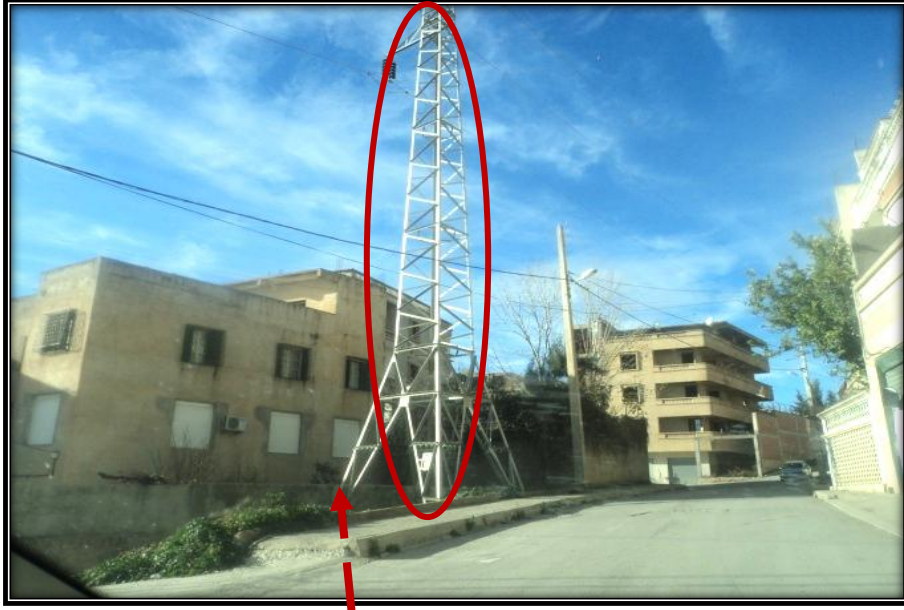
دباش ربيعة، حي جبل الوحش، جانفي 2016

الصورة رقم (36) : الاستيلاء على الرصيف ببناء سلاالم



دباش ربيعة، حي جبل الوحش، جانفي 2016

الصورة رقم (37): الاستيلاء على ملكية عمومية (ارتفاع الكهرباء - متوسط التوتر)

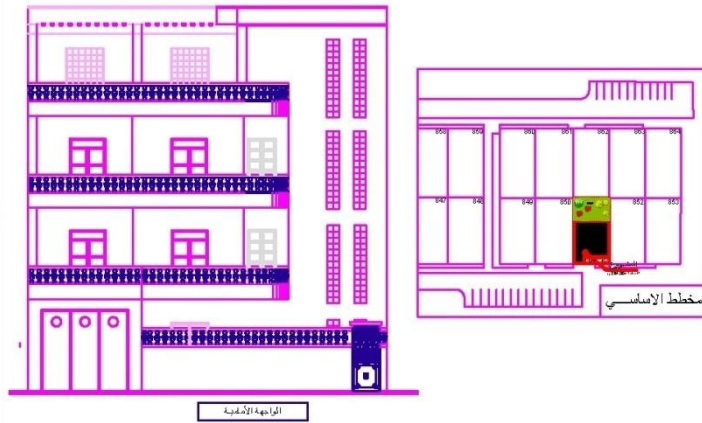
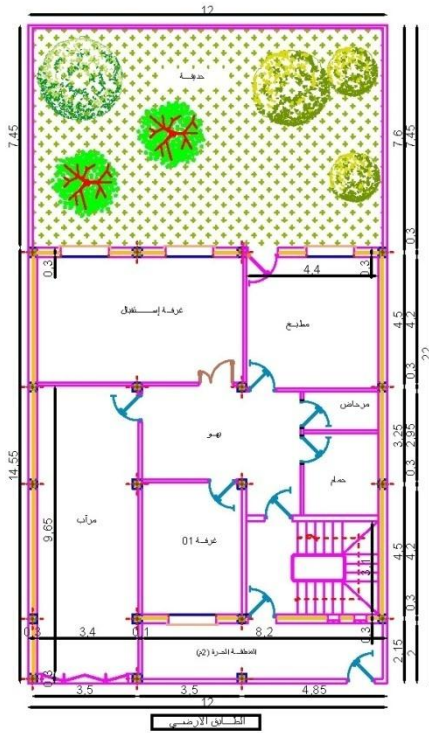


دباش ربيعة، حي جبل الوحش، جانفي 2016

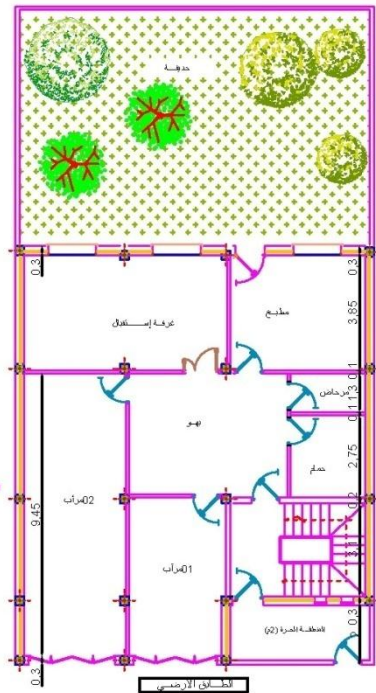
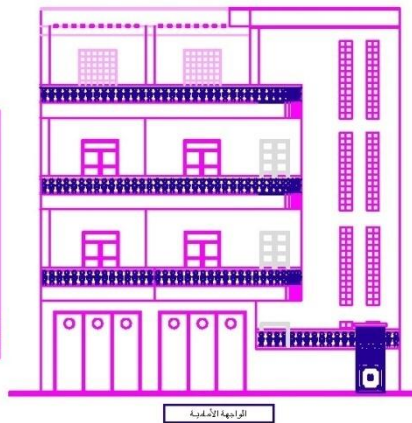
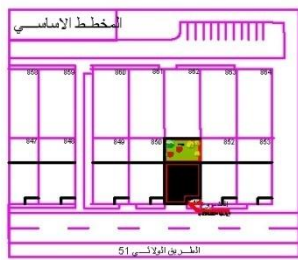
5- عدم احترام المخطط التنظيمي للتخصيص:

شملت هذه الحالة العديد من المخالفات التي كان أساسها عدم احترام المخطط المقرر من طرف السلطات العمومية والموضح من خلال مخطط رقم (03) للواجهة الأمامية المطلة على طريق ثالثي، و الواجهة الأمامية المطلة على الطريق الأولي والثانوي (طريق تجارية) وكذلك المخطط الأساسي لتموضع البناية ، ومن خلالها كانت ابرز المخالفات هي تعديل في الواجهة الأمامية بخلق فتوحات غير مقررة في المخطط النموذجي أو إضافة شرفات أو زيادة في عدد

حي جبل الوحش - مخطط الواجهة الامامية



طريق تجاري (طريق اولي او ثانوي)

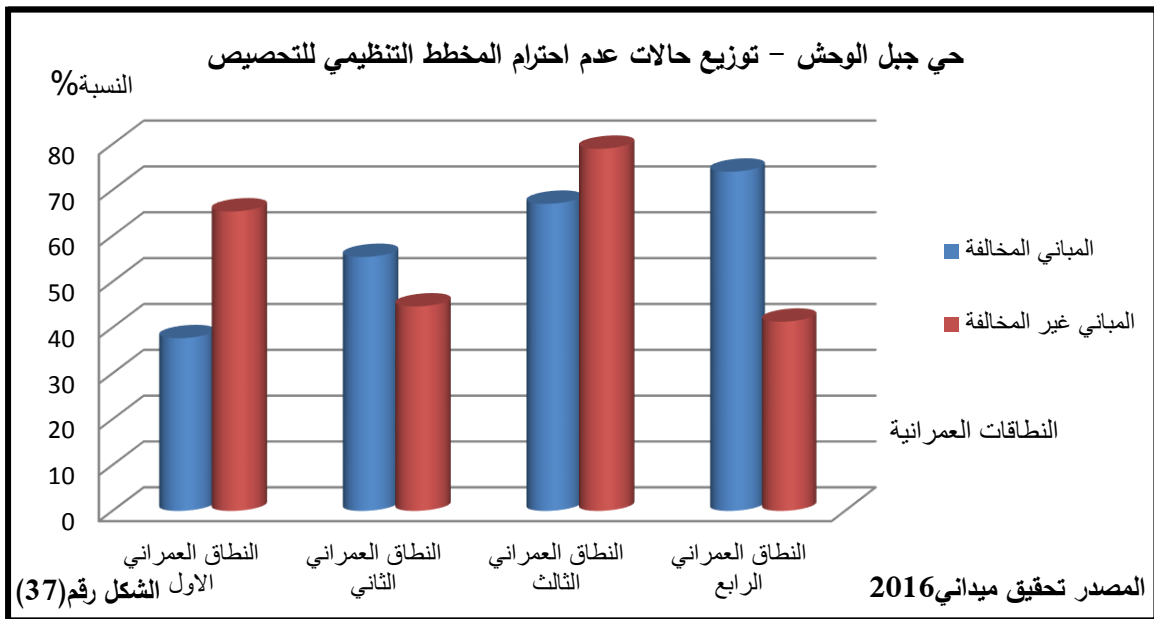


المخطط رقم (03)

المصدر: انجز اعتمادا على دفتر شروط -جبل الوحش-

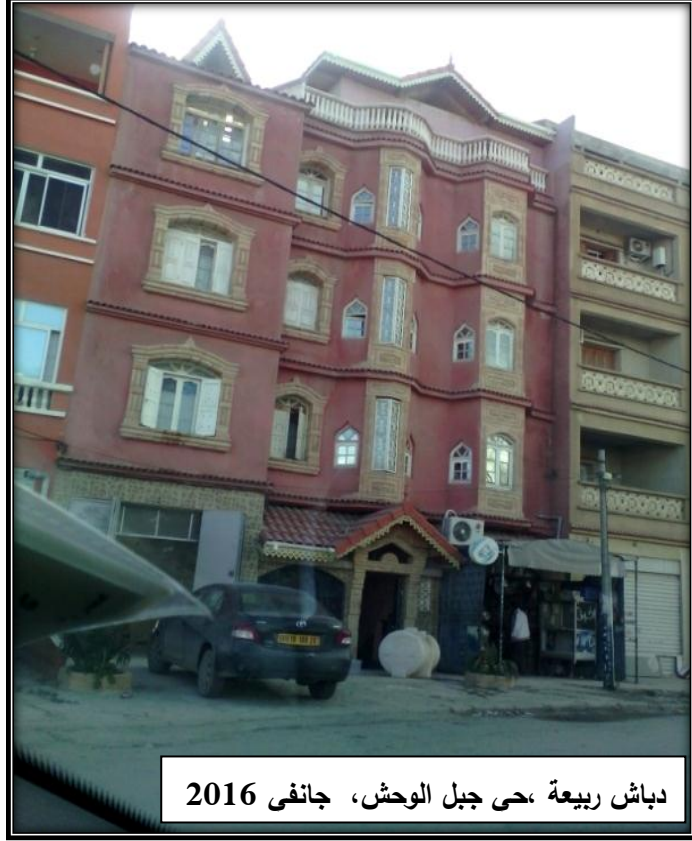
المرائب أو بعض التفاصيل الأخرى ، وبما أن تجاوز معامل شغل الأرض والاعتداء على المساحات الحرة تدخل ضمن مخالفات عدم احترام المخطط التنظيمي للتخصيص ، لكن نظرا لأهميتها في تشويه صورة المجال الحضري وما ينجر عنها من آثار سلبية جاءت دراستها منفصلة عن هذا العنصر .

ونستنتج من خلال الشكل رقم(37) والمنجز على أساس معطيات الجدول رقم(37) بالملحق أن المباني غير المخالفة شكلت نسبة 63.66% من إجمالي المساكن بالحي وهي نسبة مرتفعة مقارنة بحي سيدي مبروك العلوي حيث وصلت نسبتها إلى 45.77% وفي المقابل تنخفض نسبة المباني التي خالفت المخطط التنظيمي في الواجهة الأمامية إلى 36.34 % وهذا من إجمالي المباني بالحي .



وتتوزع هذه النسبة عبر مختلف النطاقات العمرانية كما توضحه الشكل رقم(27) حيث تراوحت ما بين 21-58.73 % للمباني التي لم تحترم المخطط النموذجي وغيرت بذلك بعض التفاصيل وخاصة إضافة مراب أو استعمال الطابق السفلي كله للتجارة ، وسجلت أكبر نسبة بالنطاق الرابع بـ 58.73% واغلب المباني المخالفة توجد على الطريق الرئيسي للحي تمارس بها تجارة مختلفة ، يليها مباشرة و بنسبة متقاربة وصلت إلى 55.40 % النطاق العمراني الثاني حيث تمر به مجموعة من الطرق الثانوية كما توجد به تجهيزات كفرع البريد والمواصلات والذي يخدم الحي ككل بالإضافة إلى مسجد و إكمالية و ابتدائية حيث أقدم معظم السكان على مخالفة المخطط الأصلي بإضافة مراب من أجل التجارة وخاصة تلك المباني المتواجدة على الطريق، ونلاحظ انخفاض هذه النسبة في باقي النطاقات كونها بعيدة عن الطريق الرئيسي والطرق الثانوية والتجهيزات وهذا بالنطاقين الأول والثالث على التوالي 37.67% و 21% وهذا

مقارنة بباقي النطاقات العمرانية والحي واغلب المخالفات شملت تغيير في الواجهة والصور رقم (38) (39) (40) (41) الملتقطة عبر مختلف النطاقات العمرانية للحي توضح ذلك.
الصورة رقم (38): عدم احترام المخطط التنظيمي للتخصيص (النطاق الأول)



الصورة رقم (39): عدم احترام المخطط التنظيمي للتخصيص (النطاق الرابع)



حي جبل الوحش
قسنطينة

توزيع حالات عدم احترام المخطط النموذجي للتخصيص عبر النطاقات العمرانية



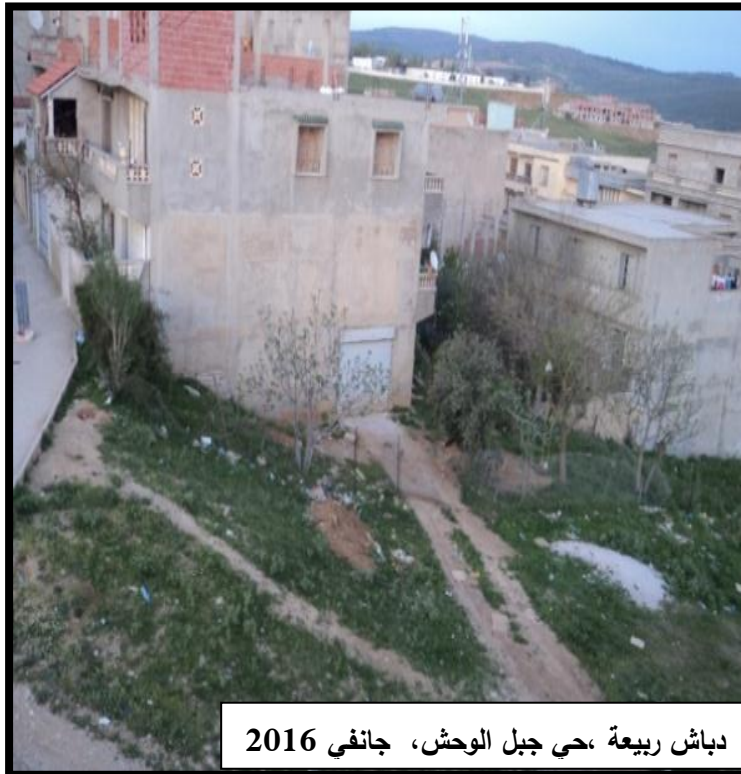
0 100 200
متر
شكل رقم (38)

تغيير كلي في المخطط
حدود القطع الأرضية
حدود مجال الدراسة
المصدر : تحقيق ميداني 2016

الصورة رقم (40): عدم احترام المخطط التنظيمي للتخصيص (النطاق الثالث)



الصورة رقم (41): عدم احترام المخطط التنظيمي للتخصيص (النطاق الثاني)



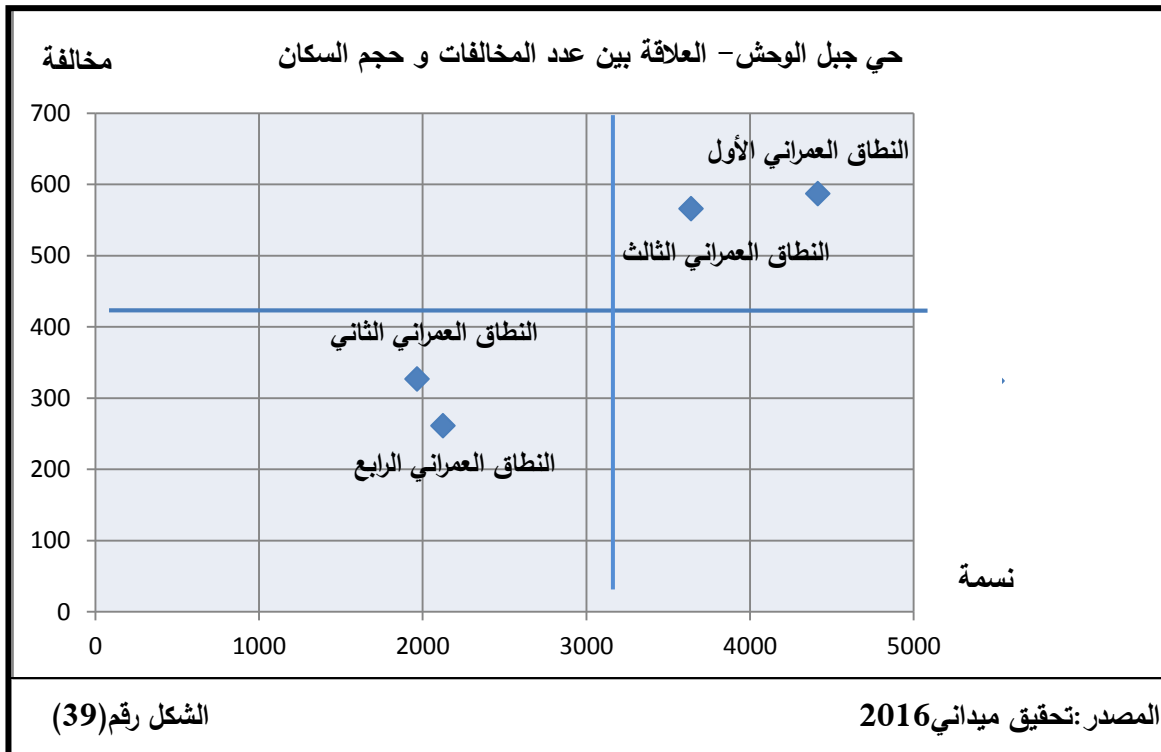
6- العلاقة بين عدد المخالفات و الحجم السكاني عبر النطاقات العمرانية:

إن التوزيع المجالي لمختلف المخالفات العمرانية عبر النطاقات العمرانية لحي جبل الوحش سمح لنا بإعطاء صورة واضحة وشاملة عن التباين الموجود بين مختلف النطاقات العمرانية كما يوضح العلاقة الموجودة بين عدد السكان والمخالفات العمرانية المنتشرة عبر مختلف النطاقات العمرانية للحي لاحظ الشكل رقم(39) ، وقد سمح لنا هذا بتمييز مجموعتين حيث :

المجموعة الأولى : وتضم كل من النطاقات العمرانية التي تتميز بحجم سكاني مرتفع وعدد مخالفات كثيرة وتشمل كل من النطاقين العمرانيين الأول والثالث واللذان يزيد بهما حجم السكان عن المتوسط والمقرب 3037 نسمة ومتوسط المخالفات عن 435.25 مخالفة، وهذا بنسبة (29.97،36.35)% من إجمالي عدد السكان و (33.71 ، 32.45 %) من إجمالي المخالفات العمرانية لاحظ الجدول رقم(38) بالملحق .

المجموعة الثانية: وتشمل النطاقين العمرانيين الثاني والرابع بعدد منخفض من السكان والمخالفات العمرانية مقارنة بالنطاقين السابقين حيث يقل عددهما عن المتوسط سواء في عدد السكان أو عدد المخالفات وهذا ب 327 و 261 مخالفة بنسبة (18.78 و 15) % و (1966 ، 2125) نسمة بـ (16.19 ، 17.49) %.

ونؤكد هنا ومن خلال الشكل والجدول السابق أن هناك علاقة طردية بين عدد المخالفات وحجم السكان.



خلاصة الفصل الثاني:

أوضحت دراستنا لحي جبل الوحش (نمط البناء الذاتي) كحالة أولى لدراسة المخالفات العمرانية بمدينة قسنطينة الحقائق التالية :

عرف حي جبل الوحش كونه منطقة حضرية سكنية جديدة انتشار البناء المخالف للإطار القانوني للتعمير بدون رخصة أو اختلاف ما بين رخصة البناء والانجاز رغم وجود ترسانة من القوانين ، حيث أثرت بشكل كبير وواضح في التنظيم المجالي به، وقد ساهم في ذلك موقعه الجيد ضمن المحيط العمراني لمدينة قسنطينة ومرور الطريق الولائي (51) عبر مجاله واتصاله بأهم الأحياء بالمدينة و تموضعه ضمن منطقة مرتفعة أكسبته رؤية مجالية واسعة ونقاوة جو مما ساعد على التركيز السكاني به وإقامة المباني وتوزيع المرافق والتجهيزات عبره .

تمهيد:

حي سيدي مبروك العلوي هي الحالة الثانية التي سنتطرق إليها بالدراسة لتوضيح مختلف العوامل التي ساهمت في انتشار المخالفات العمرانية وخاصة الاختلاف ما بين رخصة البناء والانجاز .

وهذا الحي يعتبر من الأحياء الراقية في مدينة قسنطينة حيث يعد حي تجاري بامتياز شهد في السنوات القليلة الماضية تحولات مجالية ووظيفية كبيرة ساهمت بقدر كبير في تشويه صورته المجالية وهذا نظرا للتعدي على قوانين التعمير وعدم احترامها .

وقد تم دراسة الحالة الثانية بنفس المقاربة المتبعة في الحالة الأولى وهذا من اجل تسهيل عملية المقارنة

أولاً- التنظيم المجالي بحي سيدي مبروك الأعلى

I- موقع و موضع الحي

1- موقع الحي:

يقع حي سيدي مبروك العلوي ضمن القطاع الحضري سيدي مبروك في الجهة الشرقية لمدينة قسنطينة ، يحده شمالا القطاع الحضري الزيدانية ، جنوبا حي دقسي عبد السلام، شرقا حي الإخوة عباس وغربا حي المنصورة في الجهة الشمالية الغربية و سيدي مبروك السفلي في الجهة الجنوبية الغربية و هذا حسب الشكل رقم (40) ، و هو يحتل مساحة 83.09 هكتار أي بنسبة 15.58% من إجمالي مساحة القطاع الحضري سيدي مبروك و التي تبلغ 533.06 هكتار و نسبة 1.40% من إجمالي مساحة مدينة قسنطينة.

2- أهمية موقع سيدي مبروك العلوي:

- وجوده ضمن المحيط العمراني.
- يتوسط القطاع الحضري سيدي مبروك وهو أحد الأحياء الراقية بالمدينة يوجد بالقرب من مجموعة مهمة من التجهيزات لها مجال نفوذ واسع عبر المجال الولائي كما يحتوي على تجهيزات مهمة كمستشفى التوليد .

حي سيدي مبروك العلوي
قسنطينة

موقع الحي ضمن القطاع الحضري سيدي مبروك



0 250 500
متر

شكل رقم (40)

حدود مجال الدراسة



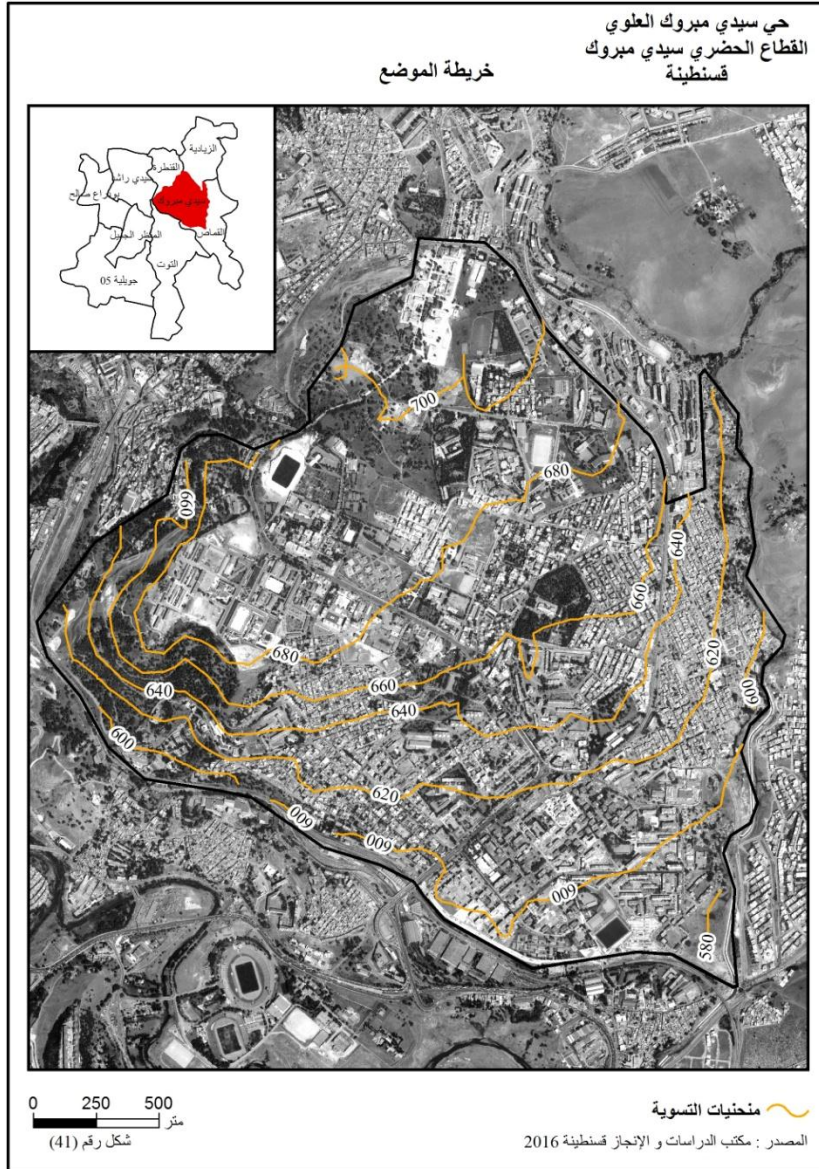
حدود المناطق العمرانية



المصدر : المصالح التقنية للقطاع الحضري سيدي مبروك 2016

- قرية من مركز المدينة كما يعتبر أحد الأقطاب التجارية الهامة بمدينة قسنطينة خاصة منها تجارة الألبسة.
 - تحيط به تجمعات سكانية من أكبر وأهم الأحياء بالمدينة كحي المنصورة ، سيدي مبروك الأسفل و دقسي عبد السلام .
- 3- موضع الحي :**

يتبين من خلال الشكل رقم (41) أن موضع حي سيدي مبروك العلوي أكثر من 60% من أراضيه منبسطة حيث يقع في منطقة تتميز بالتجانس من حيث الارتفاع إذ تصل أعلى نقطة به إلى 680 م و أخفض نقطة تبلغ 620 م و بالتالي متوسط الارتفاع به يصل إلى 650 م، و في معظمها هي أراضي صالحة للتعمير.



II - تقسيم الحي إلى نطاقات عمرانية:

- كما سبق وأن تطرقنا في طرحنا السابق لحي جبل الوحش كان من الضروري تقسيم حي سيدي مبروك العلوي إلى نطاقات عمرانية من أجل تسهيل المقارنة، و قد اعتمدنا في هذا التقسيم على:
- النمط السائد بالحي (نمط جماعي، فردي أوروبية و بناء ذاتي).
 - المقاطعات الإحصائية المعمول بها من طرف الديوان الوطني للإحصاء 2008.
 - و قد استخلصنا أربعة نطاقات عمرانية كما هو مبين في الشكل رقم (42) .

جدول رقم (39) حي سيدي مبروك العلوي - توزيع السكان والمسكن النطاقات العمرانية

اسم النطاق العمراني	المساحة (هكتار)	عدد السكان (نسمة)	عدد المساكن (مسكن)	عدد المباني الفردية	عدد المباني الجماعية
النطاق الأول	32.2143	2622	444	108 (14.5%)	336 (27.84%)
النطاق الثاني	17.20	1966	478	203 (27.25%)	275 (22.78%)
النطاق الثالث	16.16	2795	744	149 (20%)	595 (49.3%)
النطاق الرابع	17.52	1202	286	285 (38.25%)	1 (0.08%)
المجموع	83.09	8585	1952	745	1207

المصدر: خريطة المقاطعات + كراس المقاطعات لإحصاء 2008 + تحقيق ميداني 2015.

نستخلص من الجدول رقم (39) مايلي :

1- النطاق العمراني الأول :

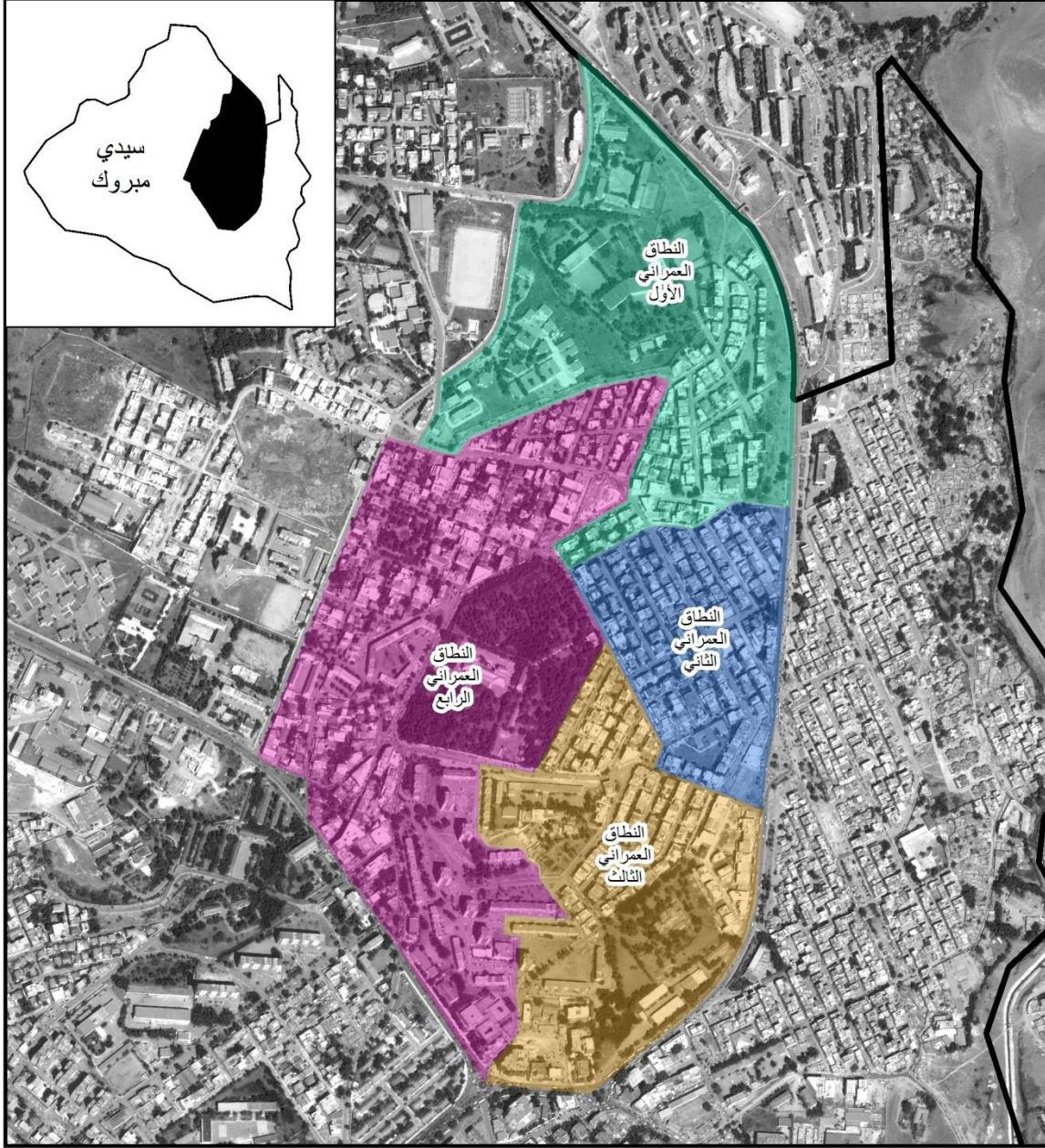
مساحته 32.21 هكتار بنسبة 6.04% من إجمالي القطاع الحضري سيدي مبروك و 38.76% من مساحة الحي وهي تقارب مساحة النطاق العمراني الأول لحي جبل الوحش ، يبلغ عدد سكانه 2622 ساكن موزعين على 444 مسكن منها 108 بناية فردية، حيث ينخفض عدد سكانه وعدد المباني به مقارنة بعدد السكان وعدد المباني الفردية المتواجدة بالنطاق العمراني الأول لحي جبل الوحش والتي وصلت على التوالي 4451 و 349 بناية فردية .

2- النطاق العمراني الثاني:

تبلغ مساحته 17.20 هكتار بنسبة 20.70% من إجمالي مساحة الحي و 3.22% من مساحة القطاع، يبلغ عدد سكانه 1966 نسمة ، و يصل عدد المساكن به إلى 478 مسكن منها 203 بناية فردية، يتساوى النطاق العمراني الثاني بالحيين من حيث المساحة وعدد السكان ويختلفان من حيث عدد المباني الفردية .

حي سيدي مبروك العلوي
قسنطينة

توزيع النطاقات العمرانية



0 100 200
متر

شكل رقم (42)

حدود مجال الدراسة



حدود النطاقات العمرانية



المصدر : المصالح التقنية للقطاع الحضري سيدي مبروك 2016

3-النطاق الثالث:

4-تصل مساحته إلى 16.16 هكتار بنسبة 19.45% من إجمالي مساحة الحي و 3.03% من مساحة القطاع يبلغ عدد سكانه 2795 نسمة وهو منخفض مقارنة بحي جبل الوحش. ، به 744 مسكن منها 149 بناية فردية .

5-4-النطاق الرابع:

مساحته 17.52 هكتار بنسبة 21.08% من مساحة الحي و 3.28% من مساحة القطاع ،به عدد سكاني اقل من النطاق العمراني الرابع بحي جبل الوحش حيث يصل إلى 1202 نسمة، عدد مساكنه 286 مسكن منها 285 بناية فردية، ويعتبر هذا النطاق اكبر مساحة ،به عدد كبير من المباني الفردية مقارنة بالنطاق السابق لحي جبل الوحش .

III - التوزيع المجالي للأنماط السكنية بحي سيدي مبروك العلوي:

يوجد بحي سيدي مبروك العلوي مجموعة من الأنماط السكنية تنتوزع عبر مختلف النطاقات العمرانية بنسب مختلفة ، حيث يبلغ إجمالي عدد المساكن بالحي نحو 1952 مسكن وهو منخفض مقارنة بحي جبل الوحش، وهي موزعة بين جماعي و فردي ،إذ تشكل المساكن الجماعية 1207 مسكن بنسبة 61.83% من إجمالي مساكن الحي وهي 8.09% من إجمالي مساكن القطاع الحضري سيدي مبروك و التي تمثل 14912⁽¹⁾ مسكن أما البناء الفردي (الأوربي أو البناء الذاتي الحديث) فهو يمثل في مجمله 745 بناية بنسبة 38.17% من مجموع مساكن الحي و 4.94% من إجمالي المساكن بالقطاع الحضري سيدي مبروك ، وتوزع المساكن الفردية والجماعية عبر مختلف النطاقات العمرانية للحي كما توضحه الشكل رقم(43).

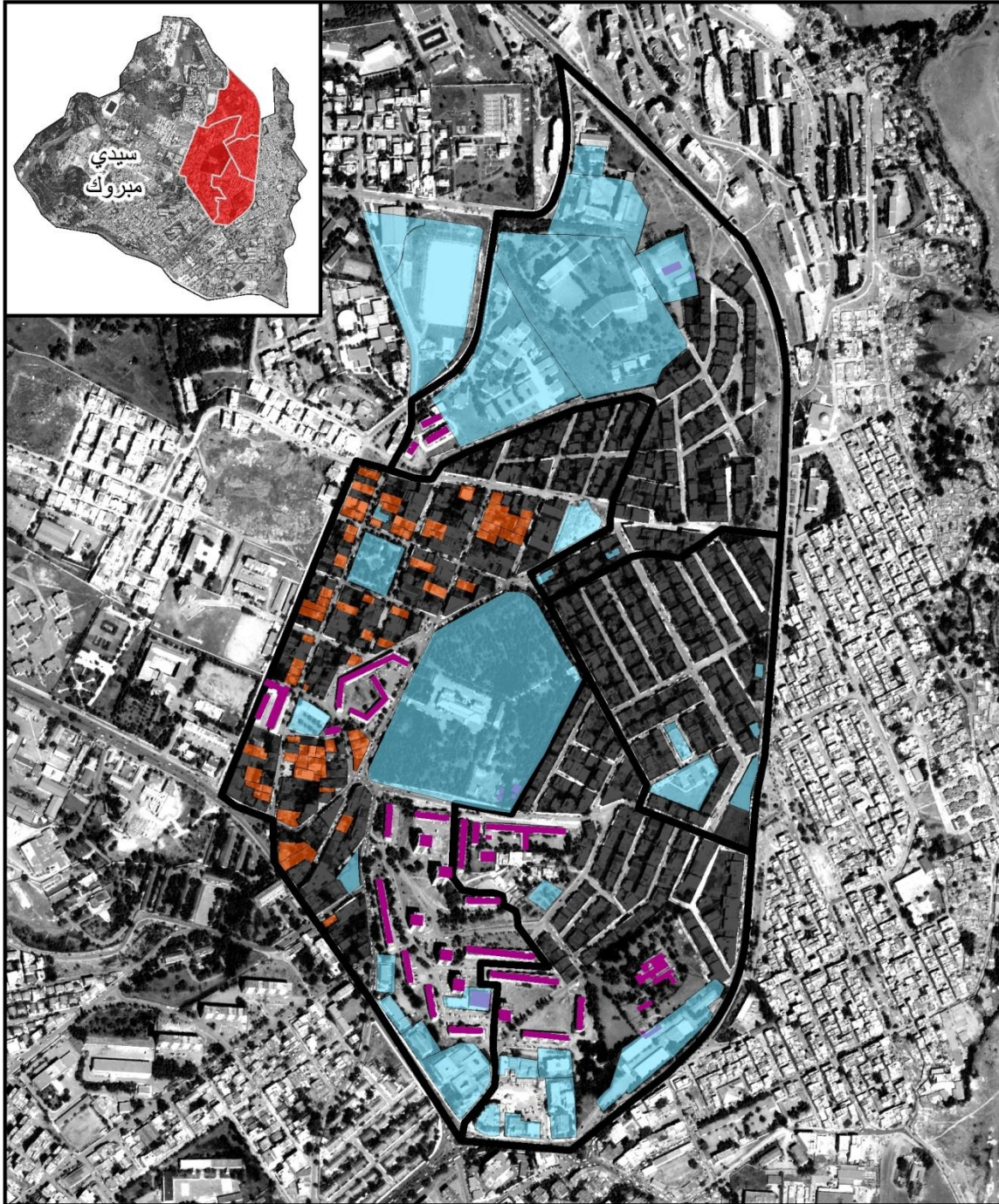
1-نمط البناء الذاتي:

تتركز أكبر نسبة بالنطاق العمراني الأول، و جزء من النطاق الثاني و يتميز هذا النمط بأنه منظم له واجهات فخمة مقارنة بحي جبل الوحش وهذا من حيث مواد البناء أو الشكل الهندسي، يتكون من عدة طوابق، أنظر الصورتين رقم (42)،(43) و معظم المباني في هذا النمط موجهة للتجارة إما محلات في الطابق الأرضي أو مراكز تجارية عكس الحي السابق الذي يعتبر حي سكني بالدرجة الأولى.

(1)révision PDAU groupement Constantine (2008).

حي سيدي مبروك العلوي
قسنطينة

توزيع الأنماط السكنية عبر مجال الحي



0 100 200
متر
شكل رقم (43)

نمط جماعي
نمط فردي حديث
فيلا أوروبية
مرافق
حدود مجال الدراسة

المصدر : تحقيق ميداني 2016

الصورة رقم (43): نمط البناء الذاتي

الصورة رقم (42): نمط البناء الذاتي



2- النمط الأوربي الفردي:

يتواجد بالنطاق العمراني الرابع في الجهة الغربية للحي ، و هو في طريق الاندثار حيث أدخلت عليه عدة تعديلات وصلت أحيانا إلى التجديد و بناء فيلات حديثة ذات أشكال فخمة بطوابق متعددة موجهة في أغلب الأحيان للتجارة (مدرسة خاصة، مراكز تجارية،...) حيث احتل الاستخدام التجاري مكان الاستخدام السكني، وهذا كون منطقة سيدي مبروك و خاصة سيدي مبروك العلوي تعتبر أحد الأقطاب التجارية الهامة في المدينة، وهذا النمط منعدم بحي جبل الوحش ، أنظر الصورة (44):

الصورة رقم (44): النمط الأوربي الفردي



3- النمط الجماعي:

و تتميز مساكن هذا النمط بتعدد طوابقها و اشتراك سكانها في مدخل واحد، كما تتميز بوجود عدد كبير من الأطباء و الصيادلة و مكاتب الدراسات و تركز كبير للمحلات التجارية كون المنطقة تشهد حركة مستمرة لوجود مجموعة من استخدامات الأرض الحضرية وهذا عكس ما هو موجود بحي جبل الوحش حيث يخصص هذا النمط للسكن فقط ، وبتوزع النمط الجماعي عبر مختلف النطاقات العمرانية للحي بنسب مختلفة كما نلاحظ ذلك من خلال الصورتين رقم (45) و (46) ، حيث تتركز اكبر نسبة له بالنطاق العمراني الثالث ب 49.3% وهذا مقارنة بالنطاقين العمرانيين الأول والثاني على التوالي ب 27.84% و 22.78% والنطاق العمراني الرابع ب 0.08% وهي نسبة ضعيفة جدا كون هذا النطاق ينتشر به النمط الأوربي الفردي، وهذا ما يؤكد الجدول رقم (40).

الصورة رقم (46): النمط الجماعي

الصورة رقم (45): النمط الجماعي



IV- توزيع الكثافة السكنية و السكانية :

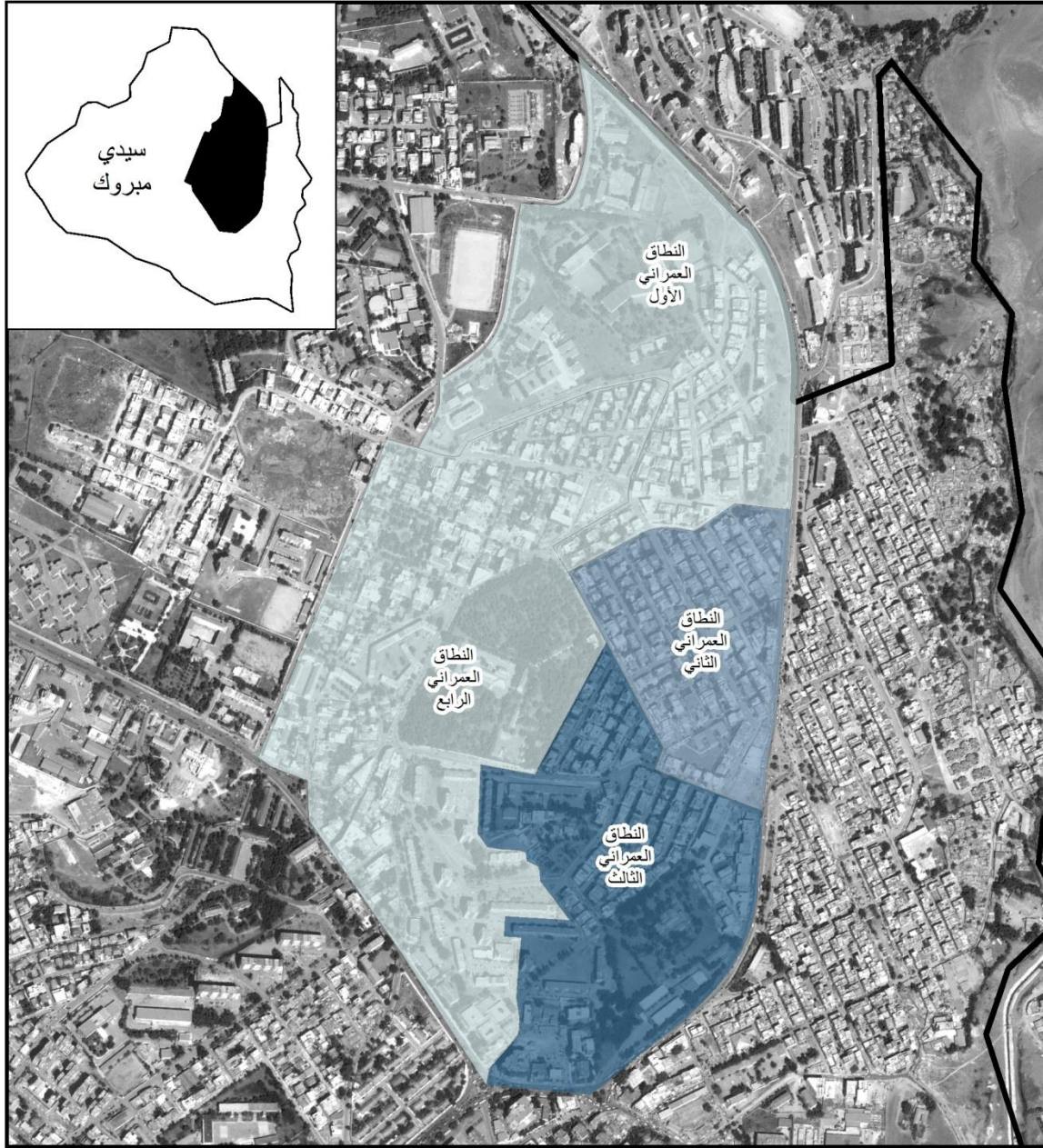
1- الكثافة السكنية:

تصل الكثافة السكنية بالحي إلى 23⁽¹⁾ مسكن/هكتار وهي منخفضة مقارنة بحي جبل الوحش و تتوزع عبر مختلف النطاقات العمرانية للحي و هذا حسب ما يظهره الجدول رقم (41) بالملحق حيث تتوزع قيم الكثافة السكنية عبر مختلف النطاقات العمرانية كما هو موضح في الشكل رقم (44).

(1) تحسب بنفس الطريقة السابقة، ص 219.

حي سيدي مبروك العلوي
قسنطينة

توزيع الكثافة السكنية عبر النطاقات العمرانية



الكثافة السكنية سكن/هكتار

46

28

16-14

حدود مجال الدراسة



حدود النطاقات العمرانية



0 100 200
متر

شكل رقم (44)

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء 2008

1-1- الفئة الأولى: تشمل أكبر قيمة للكثافة والمقدرة ب 46 مسكن/هكتار و المسجلة بالنطاق العمراني الثالث وهي نسبة مرتفعة جدا مقارنة بباقي النطاقات والحي و حتى القطاع الحضري سيدي مبروك و يمكن تفسير بوجود عدد كبير من المساكن الجماعية .

1-2- الفئة الثانية: تتميز هذه الفئة بكثافة مرتفعة مقارنة بمتوسط الكثافة السكنية المسجلة في الحي بـ 28 مسكن/هكتار ويمكن تفسير ذلك بانتشار النمط الفردي واحتواء كل بناية على أكثر من مسكن واحد .

1-3- الفئة الثالثة: وتضم هذه الفئة قيم ضعيفة مقارنة بمتوسط الحي تراوحت قيمها ما بين 14-16 مسكن/هكتار و ذلك في كل من النطاقين العمرانيين الرابع والأول وهذا لانتشار تجهيزات تعليمية وتجارية.

2- الكثافة السكانية:

نتبين من خلال الجدول رقم(42) بالملحق أن الكثافة السكانية بحي سيدي مبروك العلوي وصلت إلى 103 نسمة/هكتار و هي منخفضة مقارنة مع حي جبل الوحش حيث كانت 146 نسمة/هكتار ويعود ذلك إلى احتلال الاستخدام التجاري مكان الاستخدام السكني عكس حي جبل الوحش الذي يعتبر حي سكني بالدرجة الأولى.

و تتوزع الكثافة السكانية عبر مختلف النطاقات العمرانية بشكل متباين في ثلاث فئات حسب ما يظهره الشكل رقم (45) .

1-2- الفئة الأولى: تميزت هذه الفئة باحتوائها لأعلى الكثافات السكانية مقارنة بالحي حيث وصلت إلى 173 نسمة /الهكتار ويمكن تفسير هذا الارتفاع إلى تواجد أكثر من أسرة واحدة في المسكن الواحد .

2-2- الفئة الثانية: وتتميز هذه الفئة بقيمها المرتفعة مقارنة للكثافة السكانية مقارنة بالحي وهذا بالنطاق العمراني الثاني بـ 114 نسمة/ الهكتار ونفس ذلك بانتشار نمط البناء الجماعي.

2-3- الفئة الثالثة: وضمت كل من النطاقين العمرانيين الأول والرابع على التوالي بـ 69-81 نسمة /الهكتار وهي قيم ضعيفة مقارنة بالحي وباقي النطاقات العمرانية ويمكن تفسير هذا الانخفاض لانتشار النمط الفردي وكثرة المحلات التجارية عبر هذين النطاقين العمرانيين.

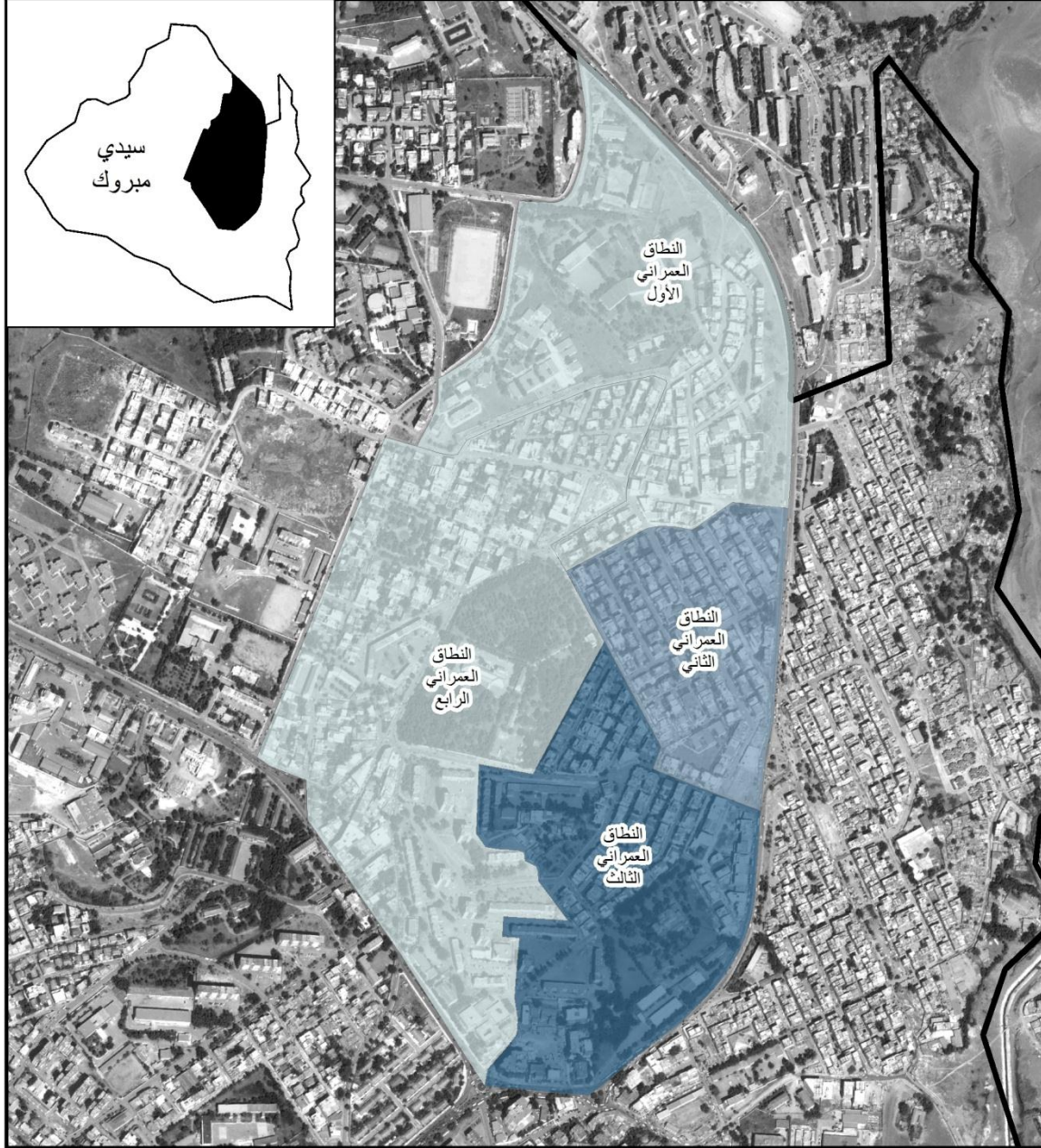
٧-الاستخدامات الحضرية بالحي:

نتبين من خلال الشكل رقم (46) المنجز من خلال معطيات الجدول رقم(43) والذي يوضح

التوزيع العام لاستخدامات الأرض الحضرية بحي سيدي مبروك العلوي

حي سيدي مبروك العلوي
قسنطينة

توزيع الكثافة السكانية عبر النطاقات العمرانية



الكثافة السكانية نسمة/هكتار

173

114

81-69

حدود مجال الدراسة



حدود النطاقات العمرانية



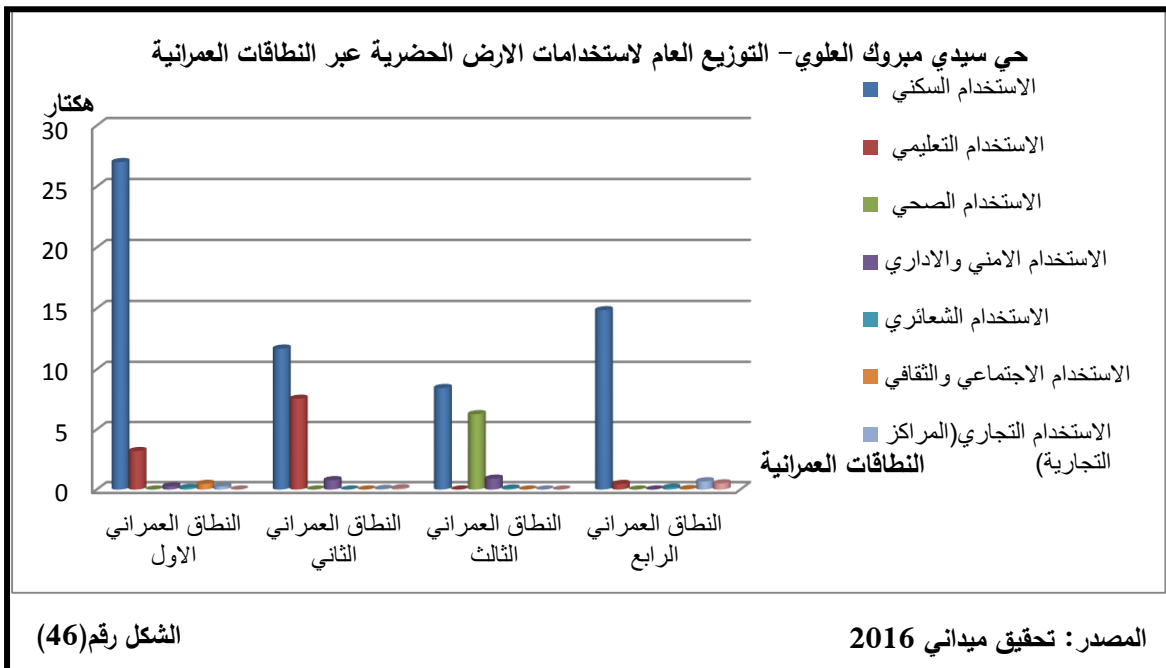
0 100 200
متر

شكل رقم (45)

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء 2008

إن الاستخدام السكني يحتل مساحة 62⁽¹⁾ هكتار بنسبة 74.62% من إجمالي مساحة الحي و 11.63% من مساحة القطاع الحضري سيدي مبروك، حيث تتقارب مساحة الاستخدام السكني بحي سيدي مبروك العلوي وحي جبل الوحش ، أما باقي الاستخدامات فقد احتلت مساحة 24.95 هكتار بنسبة 30.03% من مساحة الحي وتتوزع عبر مختلف النطاقات العمرانية للحي كما يظهره الشكل رقم(47) .

حيث تراوحت مساحة الاستخدام السكني بين 8.45-27 هكتار بمختلف النطاقات العمرانية ، حيث سجل النطاق العمراني الأول أكبر مساحة للاستخدام السكني ب27هكتار بنسبة 83.82%

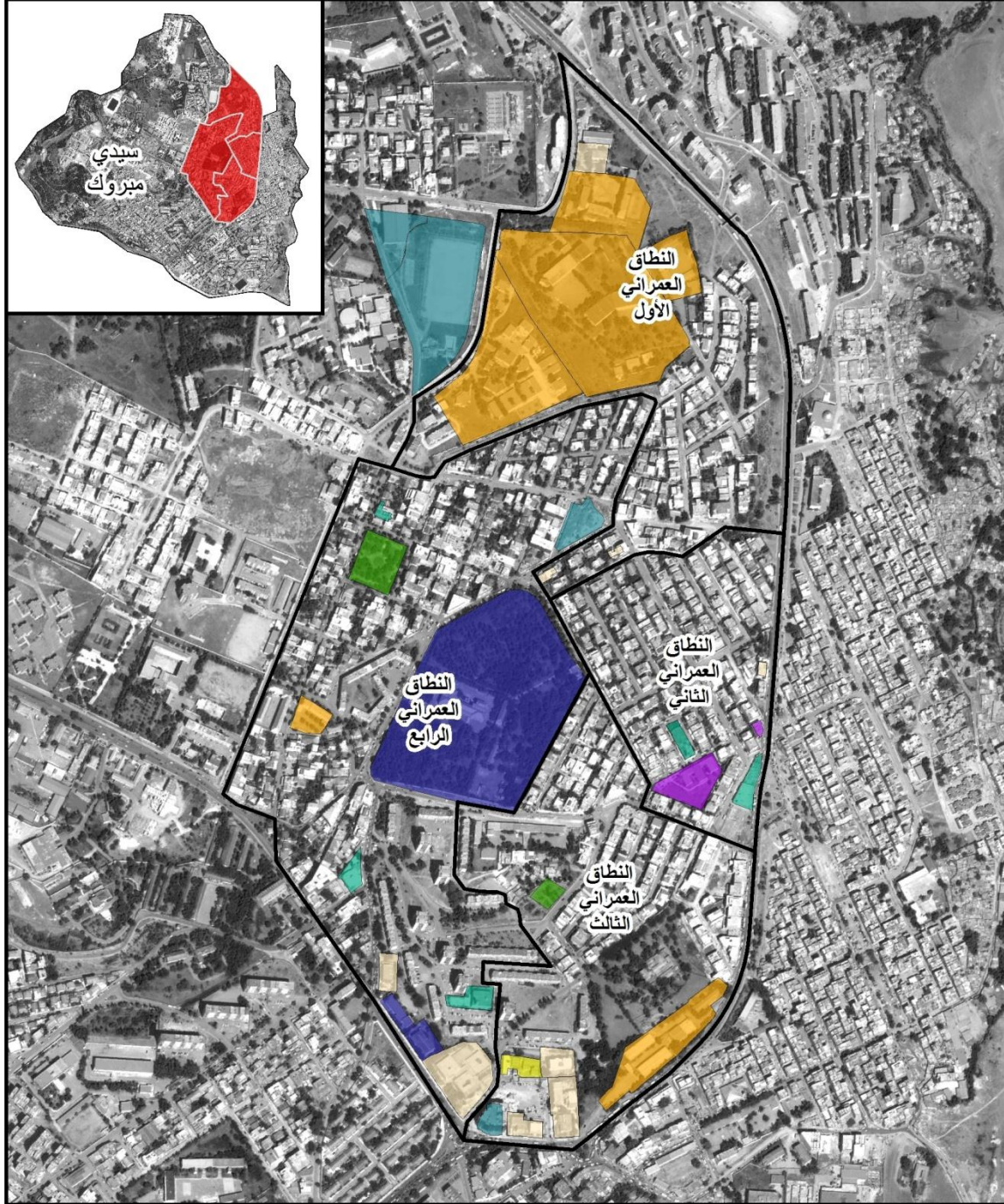


من مساحة النطاق الأول و32.49% من مساحة الحي كما توجد به مجموعة من الاستخدامات التعليمية وهذا في الجهة الغربية منه شكلت في مجملها مساحة 4.36هكتار بنسبة 13.53% من مساحة النطاق الأول و5.25% من مساحة الحي، ثم تلاه مباشرة النطاق العمراني الرابع ب14.85هكتار بنسبة و17.87% من مساحة الحي و 84.76% من مساحة النطاق العمراني الرابع وهذا لانتشار البناء الأوربي الفردي .

(1) تم حساب مساحة الاستخدام السكني بنفس الطريقة ص 223.

حي سيدي مبروك العلوي
قسنطينة

توزيع الاستخدامات الحضرية عبر النطاقات العمرانية



- | | | |
|-----------------------|------------------------|----------------------|
| الحدود مجال الدراسة | الاستخدامات التعليمية | الاستخدامات الأمنية |
| الاستخدامات الشعائرية | الاستخدامات الاجتماعية | الاستخدامات الإدارية |
| الاستخدامات الصحية | الاستخدامات التجارية | الحدائق |

0 100 200
متر

شكل رقم (47)

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير 2008

والمتمثل في الفيلا الأوربية ذات قطع أرضية واسعة والتي تعرف حاليا تحولات مجالية كما تتوزع به مجموعة من الاستخدامات الخدمية بمساحات متفاوتة أهمها الاستخدامات التجارية(المراكز التجارية) حيث احتلت مساحة 6786.41 م² متمثلة في سوق الرماش الذي يعد من أقدم الأسواق ذو صدى محلي وجهوي تصل مساحته إلى 3494.41م² ومجموعة من المراكز التجارية موجهة لبيع الألبسة المستوردة بالإضافة إلى عدد من المحلات التجارية و استخدامات تعليمية وشعائرية ومساحات خضراء.

أما عن النطاق الثاني فقد كانت مساحة الاستخدام السكني به 11.7هكتار بنسبة 68.02% من مساحة النطاق العمراني الثاني و14.08% من مساحة الحي ، تتوزع به مجموعة من الاستخدامات الخدمية بمساحات متفاوتة منها التعليمية والإدارية الأمنية ، الاجتماعية والثقافية وكذا الشعائرية . وتخفض مساحة الاستخدام السكني بالنطاق العمراني الثالث إلى 8.45هكتار بنسبة 10.17% من مساحة الحي و52.29% من مساحة النطاق العمراني الثالث وهذا لوجود مجموعة من التجهيزات الإدارية والأمنية والتجارية شكلت في مجملها مساحة 7.25هكتار بنسبة 44.87% من مساحة النطاق الثالث بالإضافة إلى مساحات شاغرة .

VI- الشبكات التقنية:

1- شبكة المواصلات:

توجد بحي سيدي مبروك العلوي مجموعة من الطرق المهيكلة للمجال الحضري هي في حالة جيدة ومن خلال الشكل رقم (48) نلاحظ أن هذه الطرق تقسم إلى:

1-1- الطرق الأولية:

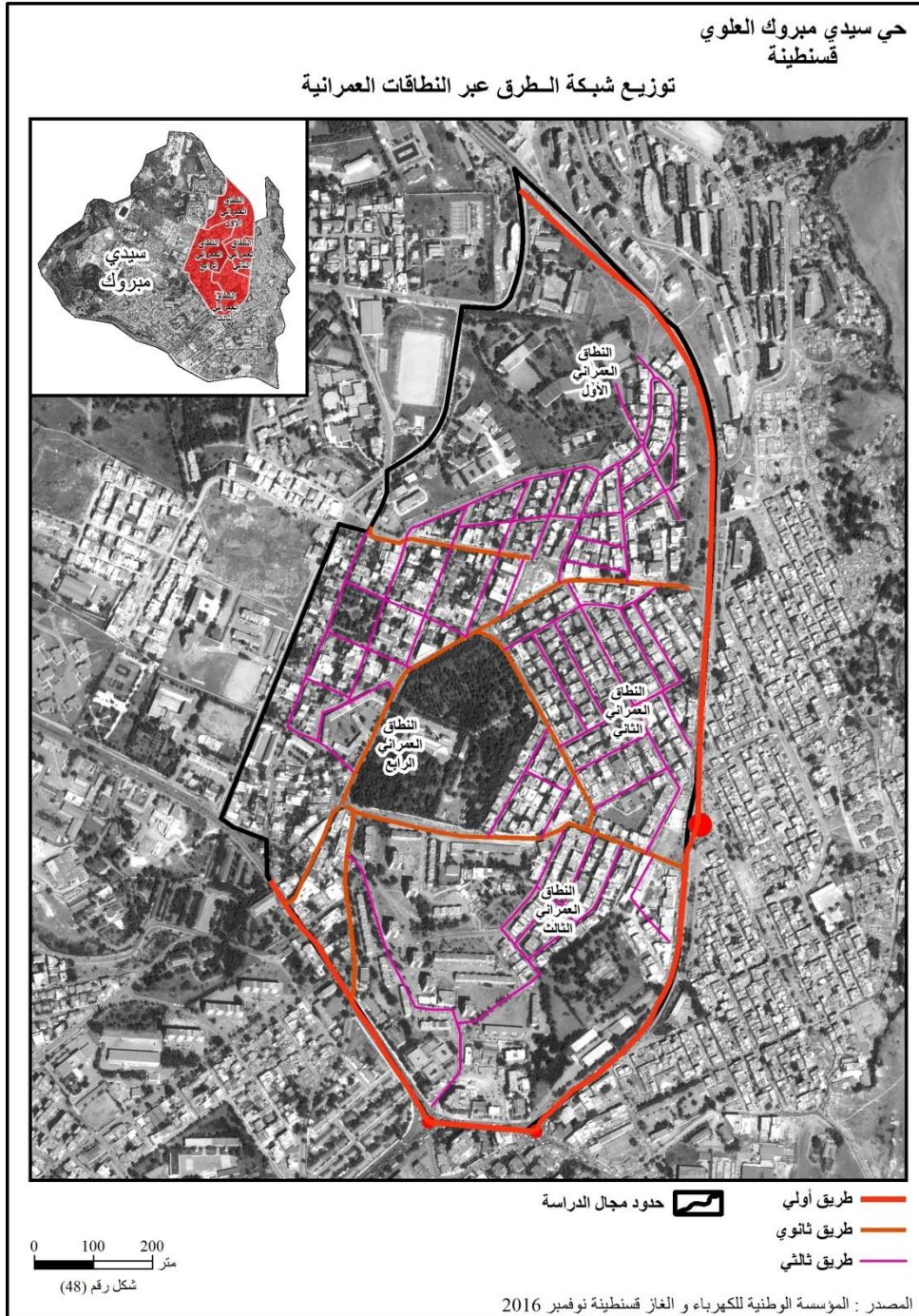
و تتمثل في شارع الشرق (Le boulevard de l'est) يفصل الحي عن حي الإخوة عباس و ساقية سيدي يوسف يبلغ طوله 2.8 كلم و عرضه يتراوح ما بين 16 و 20م ذو اتجاهين و حالته جيدة.

1-2- الطرق الثانوية:

تتفرع عن الطريق الرئيسية عرضها يتراوح بين 12 و 20 م حالتها جيدة.

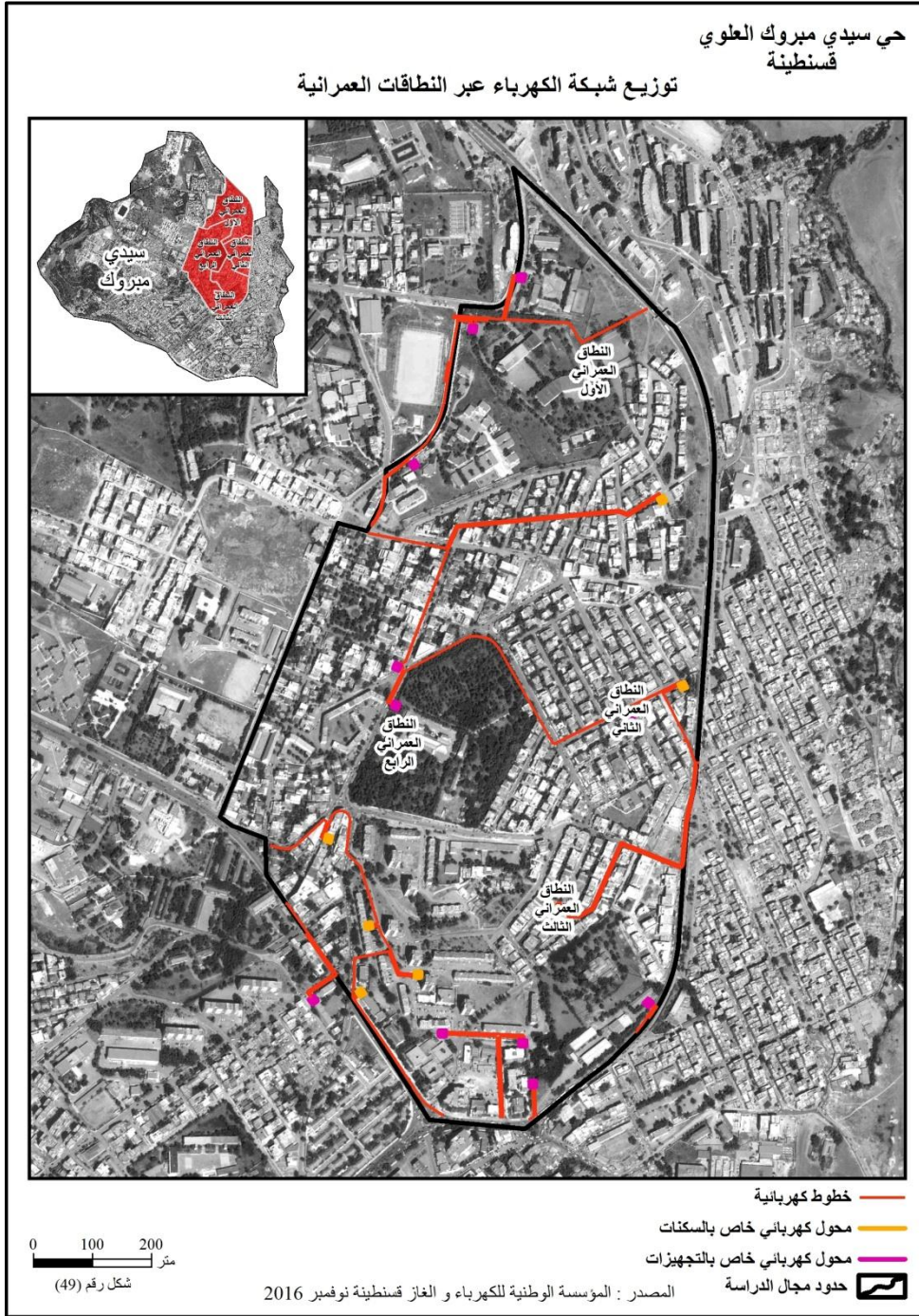
1-3- الطرق الثالثية:

يتراوح عرضها ما بين 6 م و 12 م حالتها جيدة.



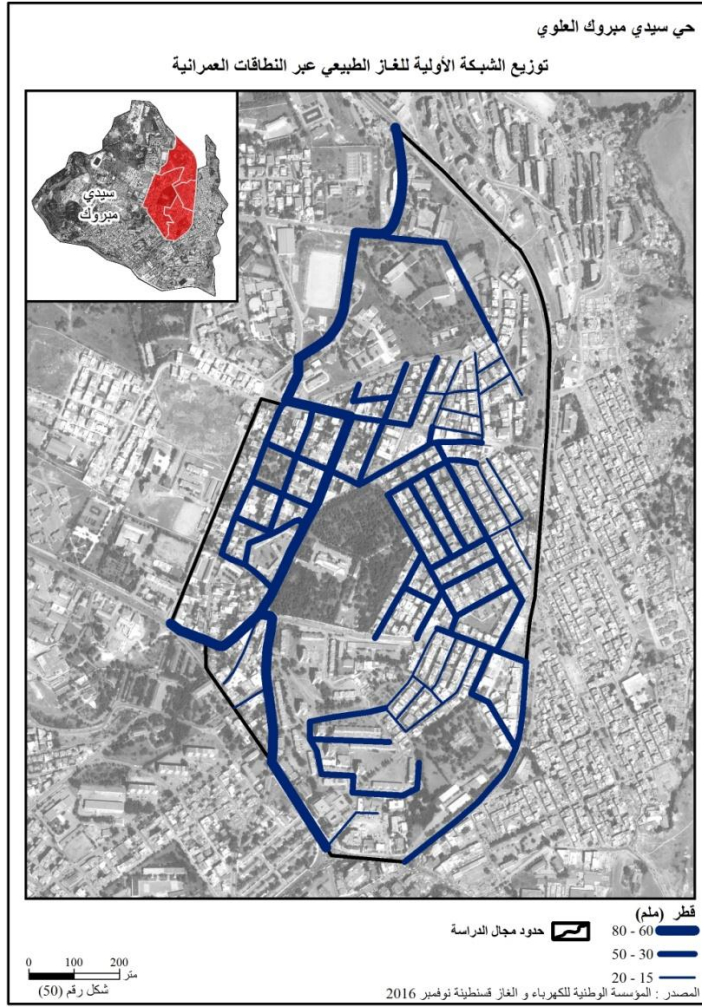
2- شبكة الكهرباء:

يزود حي سيدي مبروك العلوي من خلال محول ذو ضغط عالي مقدر بـ (60 / 30 / 10 كيلو فولط) و بنفس الطريقة التي يزود بها حي جبل الوحش أي من المحطة المنبع (Poste source) سطح المنصورة و الشكل رقم (49) يوضح ذلك.



3- شبكة الغاز:

يستفيد سيدي مبروك العلوي بتغطية 100% و هذا بعدما أزالوا الأكواخ القصديرية التي كانت قائمة به في الجهة الشرقية، عن طريق قنوات ذات ضغط متوسط يتراوح قطرها ما بين 30 و 80 مم و هي قنوات رئيسية و من 15 إلى 20 ملم و هي قنوات ثانوية و الشكل رقم (50) يوضح ذلك.



ثانيا- دراسة مقارنة للمخالفات العمرانية بين النطاقات العمرانية بحي سيدي مبروك العلوي :

I- مخالفة البناء بدون رخصة عبر القطاع الحضري سيدي مبروك :

من بين المخالفات الخطيرة في ميدان التعمير هو البناء بدون رخصة أو البناء برخصة منتهية الصلاحية، فرخصة البناء هي الوثيقة الوحيدة التي تساعد السلطات المختصة بالمراقبة في الميدان فهي تحتوي على تفاصيل مهمة كالمخطط الأساسي، ارتفاع البناية وعدد طوابقها، المساحة العقارية و المساحة المبنية وغيرها، ومن خلال التحقيق الميداني الذي قمنا به في القطاع الحضري سيدي مبروك، و من خلال دراسة ميدانية لحي سيدي مبروك العلوي وكذلك اتصالنا بالمصالح التقنية للقطاع الحضري وفرز مختلف الملفات الخاصة بالمخالفات من سنة 2000 إلى غاية 2015 التي تم تفصيلها من طرف الأعوان المكلفين بذلك، كانت النتائج التالية مبنية في الجدول رقم(44) بالملحق حيث يظهر لنا أن القطاع الحضري سيدي مبروك سجل 660 مخالفة وهي منخفضة مقارنة بالقطاع الحضري الزبائدي، موزعة على مختلف أحيائه الخمس بنسب مختلفة و هذا من خلال 16 سنة

الماضية من 2000 إلى غاية 2015، تم حصرها في ثلاث فئات كما تبينها الشكل رقم (51) وهي على التوالي:

1- الفئة الأولى: مخالفات كثيرة جدا

والمقدرة ب 289مخالفة سجلت بحي سيدي مبروك العلوي بنسبة 33.53% من إجمالي المخالفات بالقطاع الحضري سيدي مبروك وهي مرتفعه كذلك بحي جبل الوحش . ومن خلال الجدول رقم (45) بالملحق والذي يصنف مخالفات البناء بدون رخصة يظهر أن حي سيدي مبروك العلوي به عدد مرتفع من مخالفات البناء على ملكية وصاحبها حائز على عقد ملكية وهذا بنسبة 73.93% و 41.94% على التوالي من إجمالي المخالفات بالحي والقطاع الحضري سيدي مبروك ،و يمكن تفسير هذا الارتفاع إلى أن هذا الحي يشهد تحولات وظيفية متعددة من خلال احتلال الوظيفة التجارية للوظيفة السكنية فمعظم الحالات التي قامت بتحويل مسكن إلى محل تجاري عن طريق البناء في الحديقة أو البناء في المنطقة المحرمة أو تحويل مسكن في عمارة أو جزء منه بتكسير جدار غرفة و هذا بغرض تحويلها إلى محل تجاري ،أو الزيادة في عدد الطوابق (4 طوابق فما فوق) وهذا من اجل التجارة كون الحي يتوسط القطاع الحضري والصور رقم (47) (48) (49) تؤكد ذلك.

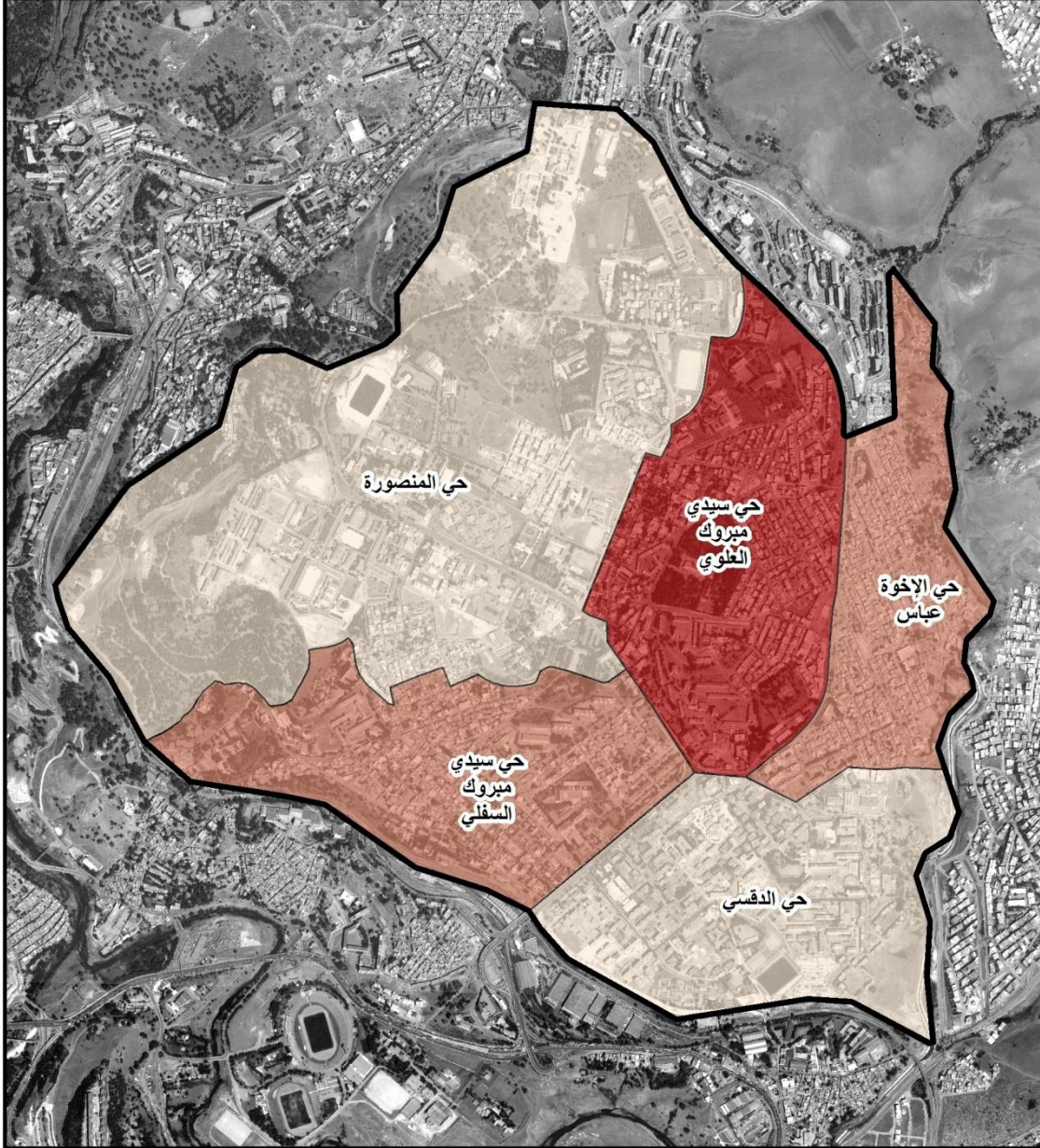
الصورة رقم(47) تحويل غرفة مسكن في عمارة إلى محل تجاري



دباش ربيعة ،حي سيدي مبروك العلوي، جوان 2016

القطاع الحضري سيدي مبروك
قسنطينة

توزيع مخالفات البناء بدون رخصة سنة 2015



مخالفات

289

219 - 215

95 - 44

حدود مجال الدراسة

حدود النطاقات العمرانية

0 250 500
متر

شكل رقم (51)

المصدر : السجلات الخاصة بمحاضر المخالفات في التنظيم
و التشريع في ميدان التعمير + المندوبية الحضرية لسيدي مبروك 2000 + 2016

الصورة رقم(48)تحويل جزء من الحديقة إلى محل تجاري



الصورة رقم(49) تحويل جزء من الحديقة إلى مرآب



2- الفئة الثانية : مخالفات متوسطة

تتميز هذه الفئة بمخالفات متوسطة مقارنة بباقي المخالفات على مستوى الحي تراوحت قيمتها ما بين 215-219 مخالفة بنسبة 24.94-25.41 % .

تضم هذه الفئة كل من حي الإخوة عباس وحي سيدي مبروك السفلي ،أما فيما يخص تصنيف هذه المخالفات فان حي سيدي مبروك السفلي تمثلت معظم المخالفات به في تشييد بناية على ملكية وصاحبها حائز على عقد ملكية ب 106 حالة بنسبة 28.5% من إجمالي المخالفات من نفس الصنف بالقطاع الحضري سيدي مبروك ويعود سبب ذلك إلى إن هذا الحي هو كذلك يشهد تحولات مجالية طالت الفيلا الأوربية وذلك ببناء مدارس وإدارات خاصة .

أما حي الإخوة عباس فقد احتل أكبر نسبة بـ 74 حالة بنسبة 27.82% و هذا فيما يخص البناء بدون رخصة على أرض تابعة للأمالك العمومية أو الخاصة حيث أن معظم الحالات المخالفة تم بنائها في مناطق تابعة إما لأمالك الدولة أو أملاك عمومية أورمي الردوم و مخالفات البناء في مجرى الواد.

أما حالة البناء بدون رخصة على أرض تابعة للغير فكانت حالات قليلة تمثلت في 8 حالات أي ما يمثل حوالي 36.36% من إجمالي الحالات من نفس الصنف و هي في مجملها مباني أقيمت على ملكية الغير أو ضم عمود الإنارة العمومية لشرفة منزل و هي حالات نادرة جدا .

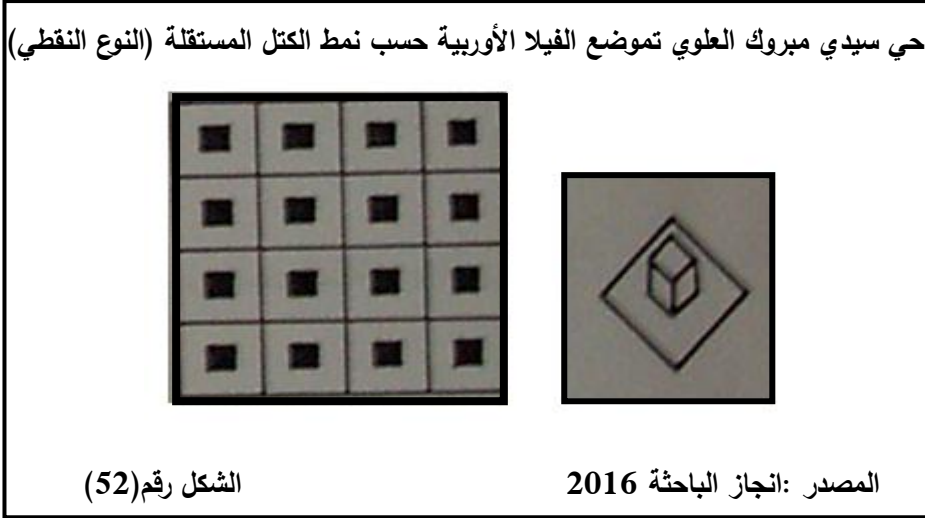
3- الفئة الثالثة : مخالفات قليلة

تضم هذه الفئة اضعف النسب مقارنة بباقي الأحياء حيث تراوحت ما بين 44-95 مخالفة على التوالي 5.1-11.02% وذلك في كل من حي دقسي عبد السلام وحي المنصورة ،ونفسر انخفاض النسبة مقارنة بباقي الأحياء إلى أن حي دقسي كانت معظم الحالات المخالفة به هي احتلال الرصيف والمساحات الخضراء بالردوم و الحصى و الرمل أو تبليط الرصيف المحاذي للمحلات أو احتلال المساحات الخضراء المجاورة للعمارات من طرف سكان الطابق السفلي ، و تحويلها إلى مرآب أو مساحة إضافية للمنزل وهي نفس الظاهرة التي سجلناها بالقطاع الحضري الزيدانية. كما سجلنا نفس الظاهرة الموجودة بحي سيدي مبروك العلى والمتمثلة في تحويل مسكن في عمارة أو جزء منه بتكسير جدار غرفة و هذا بغرض تحويلها إلى محل تجاري أما فيما يخص حي المنصورة هي حالات بسيطة متمثلة في الاستيلاء على أملاك عمومية قصد السكن و ليس التجارة، أو تبليط الرصيف و احتلاله بالردم أو الحصى .

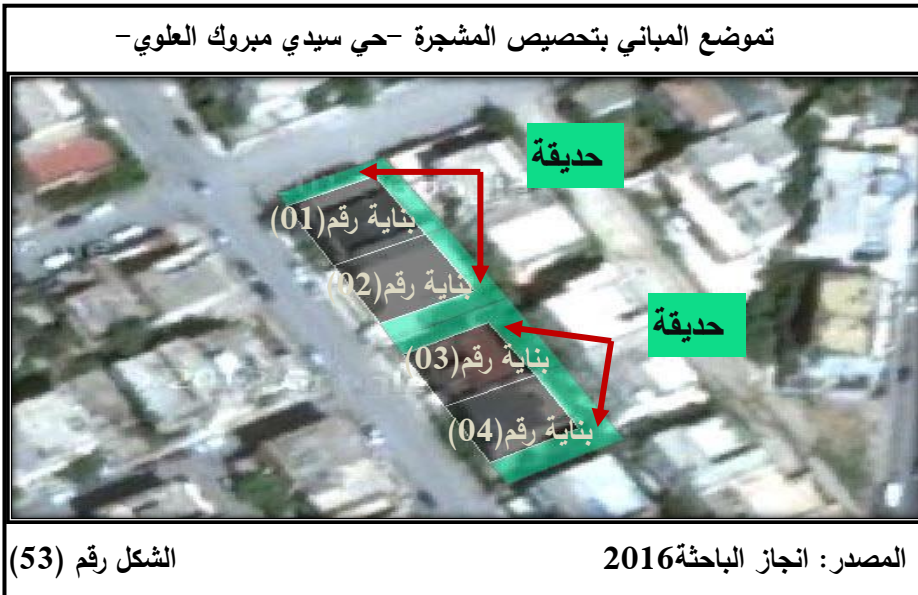
II- اختلاف ما بين رخصة البناء والانجاز :

يعد حي سيدي مبروك العلوي من الأحياء الراقية ذات نمط بناء مختلط بين فيلا أوروبية في الجهة الغربية للحي (النطاق الرابع أو ما يسمى بـ "فيلاج ليهود")، أما باقي الحي فهو عبارة على تخصيصات سواء قديمة النشأة أو توسعات حديثة و عمارات.

وقد اعتمدت في تحديد مخالفات تجاوز ما جاءت به رخصة البناء لحي سيدي مبروك العلوي على قوانين التعمير المعمول بها في الجزائر كون هذا الحي نشأته تعود للفترة الاستعمارية فالفيلا الأوروبية مساحتها كبيرة وتموضعها نقطي والشكل رقم(52) يوضح ذلك وكل التجاوزات تمثلت في البناء في الحديقة أو تهديم جزئي أو كلي لها.



أما التخصيصات القديمة تموضعها جاء كما يظهره الشكل رقم (53) مع احترام مساحة الحديقة وكل التجاوزات تمت في تلك المساحة أو بالبناء في المنطقة الحرة الأمامية .



واهتمت الدراسة بالنوعين الأول والثاني من الأنماط السكنية نظرا لتجاوزها البارز لقوانين التعمير حيث: -النمط الأول و هو الفيلا الأوروبية و التي تشهد تحولات مجالية ووظيفية متعددة، و هي عبارة على فيلا بها غرفة استقبال و ثلاث غرف و مطبخ متصل بالحديقة، تتموضع في شكل نقطي مساحاتها كبيرة جدا .

- نمط البناء الذاتي ذو شكل موحد به طابقين أو عدة طوابق و عدد من المحلات التجارية في الطابق الأرضي.

- المراكز التجارية الحديثة: عبارة على مباني فخمة جدا ذات نمط معماري راقى، تحتوي على عدة طوابق موجهة للتجارة عن طريق محلات من الطابق الأرضي إلى آخر طابق تحتل

القطعة كاملة الأمر الذي ساهم في تخلي معظم السكان بالمنطقة على الفيلا الأوروبية و هذا حسب التحقيق الميداني و الاتصال المباشر مع السكان.

و قد عرف هذا الحي عبر مختلف نطاقاته الأربعة مجموعة من التحولات الوظيفية التي طرأت خاصة على الفيلا الأوروبية فكانت كما يلي:

- خلق محل تجاري في الحديقة أو في المنطقة الحرة عن طريق بنائها .
- تحويل المرآب إلى محل تجاري.
- هدم الفيلا الأوروبية و بناء القطعة كاملة أو الزيادة في عدد الطوابق.
- بناء مسكن أو مسكنين في الحديقة مع ترك جزء من الفيلا الأوروبية.
- بناء ذاتي متعدد الطوابق ضمن التخصيصات و التوسعات الحديثة.
- مراكز تجارية حيث الطابق الأرضي و باقي الطوابق موجهة للتجارة تحتل القطعة كاملة و هي مطلة مباشرة على الطريق العمومي أنظر الصور (50)، (51) و (52).

الصورة رقم (50): تحويل الفيلا الأوروبية إلى مراكز تجارية



دباش ربيعة ،حي سيدي مبروك العلوي، جوان 2016

الصورة رقم(51): تحويل الفيلا الأوروبية إلى مراكز تجارية الصورة رقم (52): تحويل الفيلا الأوروبية إلى مراكز تجارية

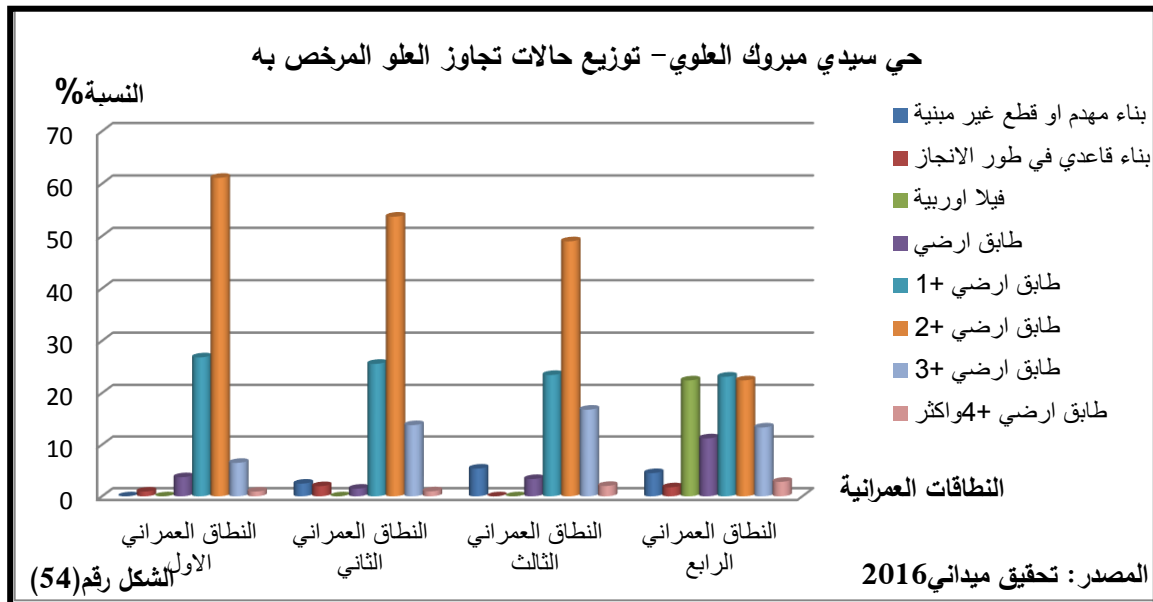


دباش ربيعة، حي سيدي مبروك العلوي، جوان 2016

و ما هو ملاحظ أن معظم المباني لا تحترم المخططات التي جاءت في رخصة البناء و المالك هنا هو صاحب القرار في استخدام القطعة الأرضية، كما لاحظنا عدم وجود متابعة صارمة من طرف مصالح التعمير بسيدي مبروك الشيء الذي زاد من عدد المخالفات بالحي فنتائج التحقيق الميداني أسفرت على مايلي:

1- تجاوز العلو المرخص به:

تبين من خلال دراسة تجاوز العلو المرخص به في حي سيدي مبروك العلوي أن عدد المباني التي تجاوزت الثلاث مستويات وصل عددها إلى 112بناية بنسبة 15.03 %من إجمالي المساكن بالحي وهي نسبة منخفضة .



وهذه النسبة تتوزع عبر مختلف النطاقات العمرانية كما يوضحه الشكل رقم(54) ويؤكد الجدول رقم (46) بالملحق وقد تراوحت نسبة المساكن التي تجاوزت الأربع مستويات وأكثر ما بين 18.79 و 7.41%.

حيث سجل النطاق العمراني الثالث أعلى النسب ب18.79% من المباني تجاوزت الأربعة طوابق وهذا مقارنة بباقي النطاقات العمرانية وهي مباني ضخمة لم يحترم فيها العلو موجهة للتجارة كما أن 81.21% من المباني به احترمت العلو حيث شكلت المباني ذات طابقين 49%، أما طابق واحد و طابق أرضي و القطع غير المبنية فتمثلت نسبة 32.21% و هذه الأخيرة مازالت في طور الإنجاز أو لم تبنى بعد و من المحتمل أن تشهد نفس الظاهرة كون النطاق الثالث تنتشر به تجارة الجملة و تخزين البضائع و البنوك و الإدارات والصورة رقم(53) توضح ذلك.

الصورة رقم(53) تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الثالث)



يليه مباشرة النطاق العمراني الرابع والذي يشهد مجموعة من التحولات المجالية و الوظيفية على المجال السكني و خاصة الفيلا الأوروبية عن طريق عملية التجديد و بناء مساكن ضخمة من حيث العلو موجهة للتجارة ، و من خلال التحقيق الميداني الذي قمنا به في فترات مختلفة من سنة لأخرى أثناء انجازنا لهذا البحث فإننا لم نستطع ضبط عدد الفيلا الأوروبية نظرا للتخلي السريع لها و بيعها من طرف أصحابها نظرا للأسعار الخيالية التي تعرض عليهم ، إذ يعتبر هذا الحي المركز الثاني لمدينة قسنطينة و خاصة النطاق الرابع حيث توجد به مجموعة من التجهيزات المهمة كالبنوك و الإدارات و عيادة التوليد و شركات الاتصال (أوريدو، جيزي و موبيليس) و شركة أوريفلام

للتجميل، و قد بلغ عدد الفيلات الأوروبية التي مازالت لم تهدم بعد 64 فيلا أوروبية و هذا في شهر أكتوبر 2016 بنسبة 22.45% ، أما المباني المهتمة و القاعدية التي هي في طور الإنجاز عددها 13 بنسبة 4.56% منها ما هو مخالف لقوانين التعمير و هي لازالت في طور الإنجاز، أما المباني المخالفة و التي تجاوزت الطابقين فعددها 46 بناية بنسبة 16.14% وهي نسبة مرشحة للزيادة نظرا للأسباب المذكورة سابقا انظر الصورتين رقم(54) و(55).

الصورتين رقم(54) و(55) تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الرابع)



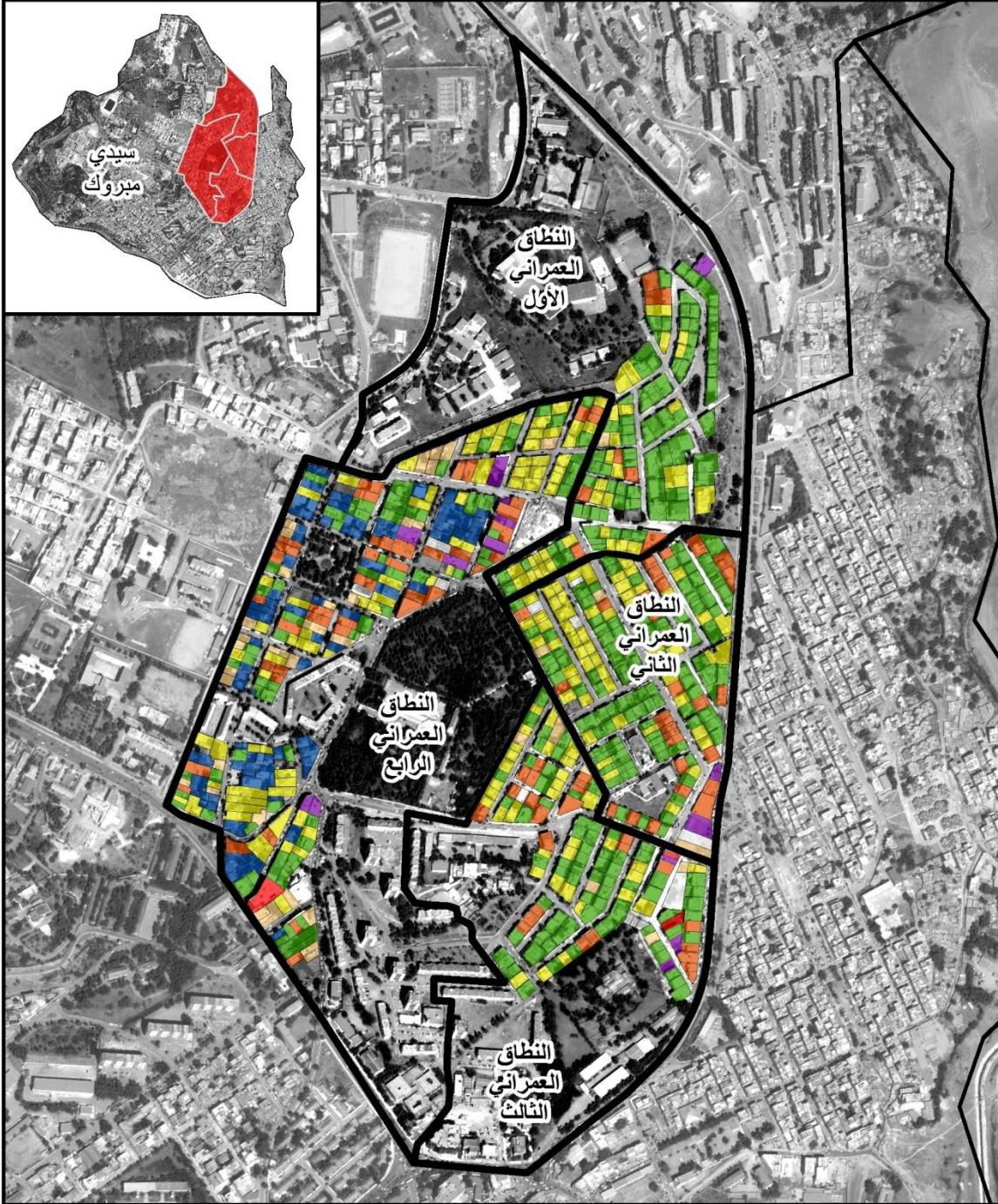
وتستمر نسبة المباني التي تجاوزت العلو المرخص به في الانخفاض بالنطاق العمراني الثاني وهذا ما نلاحظه في الشكل رقم (55) حيث وصلت نسبتها الى 14.78% معظمها توسعات جديدة موجهة كلها للتجارة مقامة على محاور الطرق الرئيسية للنطاق العمراني الثاني حيث توجد كثافة سكانية كبيرة و حركة كبيرة للراجلين والسيارات .والصورة رقم (56) توضح ذلك .

الصورة رقم(56) تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الثاني)



حي سيدي مبروك العلوي
قسنطينة

توزيع علو المباني عبر النطاقات العمرانية



0 100 200
متر
شكل رقم (55)

فيلا أوروبية	طابق أرضي + 2	أرض شاغرة
حدود مجال الدراسة	طابق أرضي + 3	بناء قاعدي
	طابق أرضي + 4	طابق أرضي
	طابق أرضي + 5	طابق أرضي + 1

المصدر : تحقيق ميداني 2016

أما النطاق العمراني الأول فجاءت نسبته منخفضة جدا وهذا مقارنة بباقي النطاقات العمرانية السابقة ب%7.41 ويمكن تفسير ذلك بان هذا النطاق سكني بالدرجة الأولى به مباني فخمة ذات هندسة معمارية رائعة ، و الصور رقم (57) تظهر بناية تجاوزت العلو المرخص به .
الصورة رقم(57) تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الأول)



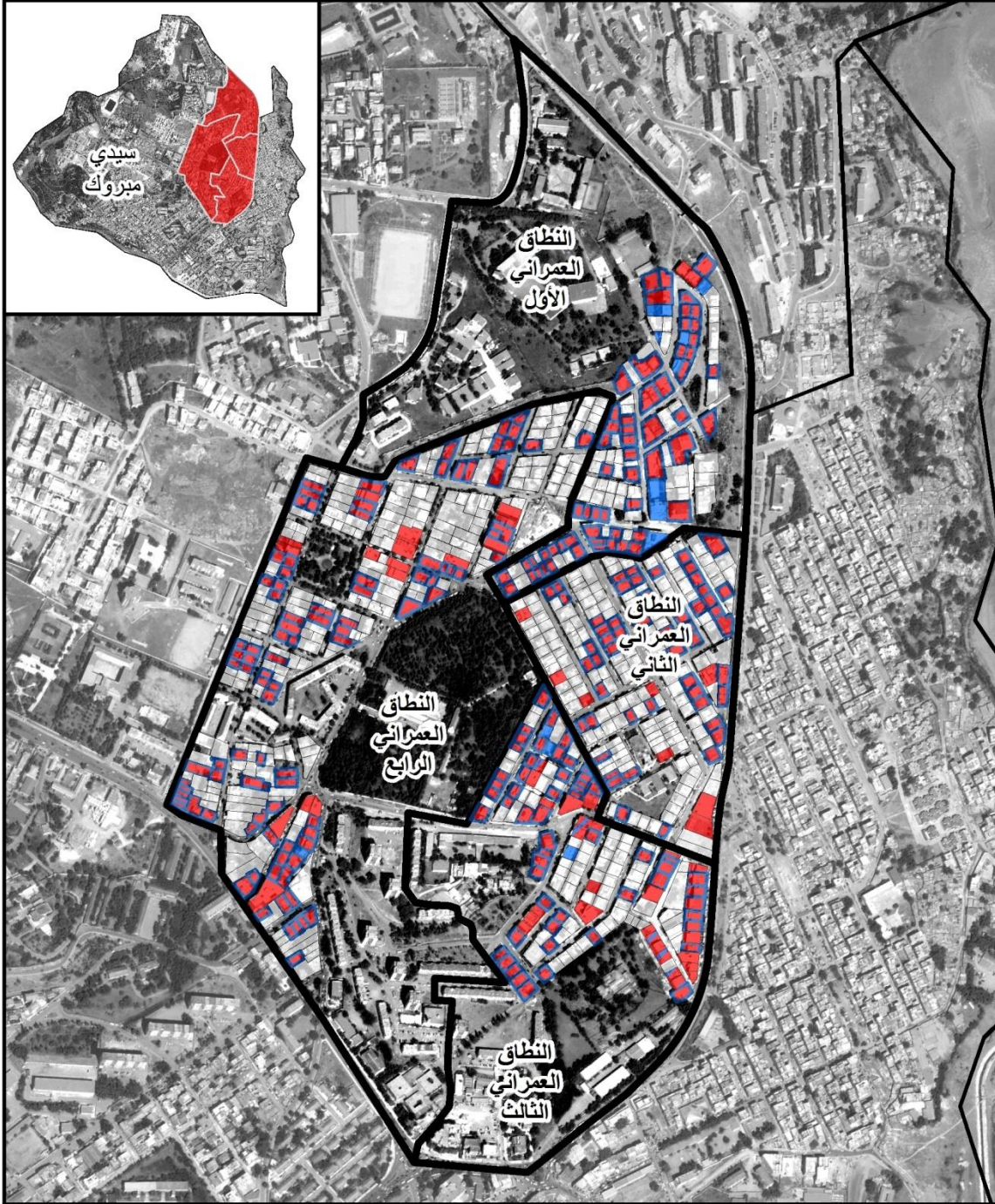
دباش ربيعة ،حي سيدي مبروك العلوي، جوان 2016
2-التعدي على المساحات الحرة:

بلغ عدد المباني المخالفة و التي تم فيها التعدي على المساحات الحرة 344بناية بنسبة 46.17% وهي نسبة مرتفعة جدا إذا مقارناها بحي جبل الوحش والذي سجل نسبة 29.8% .
وهذه النسبة تتوزع عبر مختلف النطاقات العمرانية بنسب متباينة تراوحت ما بين 31.53-64.43% كما يظهره الشكل رقم(56) .

وقد سجلت أعلى نسبة بالنطاق العمراني الثالث حيث أكثر من نصف المباني خالفت دفتر الشروط النموذجي و لم تحترم خاصة معامل الاستيلاء بنسبة 46.98% فتقريبا نصف المباني به تعدت النسبة المعمول بها والمشار إليها في الفصول السابقة كما توجد بعض المباني تم فيها بناء القطعة كاملة بنسبة 9.40% أما التي تم البناء في المنطقة الحرة فكانت 8.05% ويمكن تفسير ذلك بأن هذا القطاع يتواجد جزء منه على طول شارع الشرق (Le boulevard de l'est) به تخصيص حديث النشأة معظم المباني به مستغلة في تجارة الأثاث والافرشة والأدوات الكهرومنزلية، ومباني أخرى مخالفة لمعامل الاستيلاء وهي في طور الإنجاز رغم قربها من القطاع الحضري سيدي مبروك في الجهة الجنوبية الشرقية .

حي سيدي مبروك العلوي
قسنطينة

توزيع حالات التعدي على المناطق الحرة عبر النطاقات العمرانية



0 100 200
متر
شكل رقم (56)

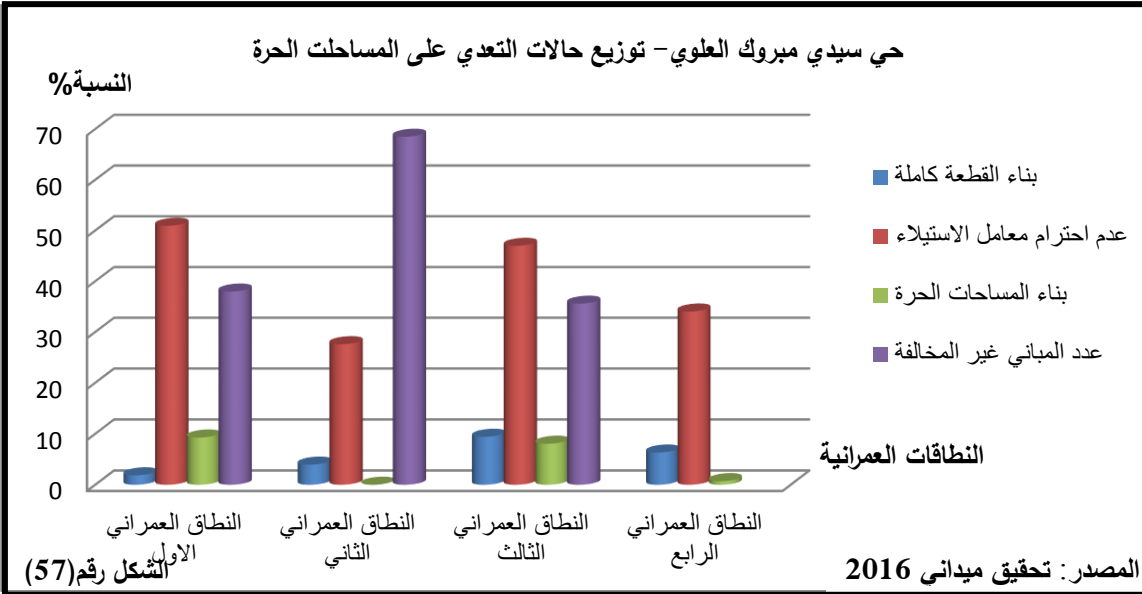
البناء في المنطقة الحرة
بناء القطعة 100%
عدم إحترام معامل الإستيلاء
المخالفتين معا
حدود القطع الأرضية
حدود مجال الدراسة

المصدر : تحقيق ميداني 2016

أما الجزء الشمالي الغربي من القطاع فيتواجد بالقرب من عيادة التوليد حيث يعتبر بمثابة مركز الحي ككل .

كما توجد بهذا النطاق العمراني مجموعة من الاستخدامات الخدمية المهمة كمركز البريد دقسي عبد السلام ،القطاع الحضري سيدي مبروك ،القرض الشعبي الجزائري والمؤسسة الوطنية لمشاريع الري للشرق وغيرها من الاستخدامات التعليمية والصحية كعيادة ومخبر التحاليل منتوري كذلك قربه من مستشفى الكلى دقسي في الجهة الجنوبية الشرقية حيث ساهم كل هذا في تركيز لمجموعة من التجارة المهمة وخاصة تجارة الجملة ونصف الجملة في مواد التجميل و حفاظات الأطفال الأمر الذي أدى إلى التعدي على المناطق الحرة.

يليه مباشرة النطاق العمراني الأول ب62.04% من إجمالي المباني بالنطاق وهي مرتفعة جدا مقارنة بالحي وللنطاقين الرابع والثاني حيث شكلت المباني التي تم فيها تجاوز معامل الاستيلاء تقريبا 51% مقابل 9.26-1.85% فيما يخص بناء المنطقة المحرمة والقطعة كاملة وهذا حسب الشكل رقم(57) والذي يؤكد الجدول رقم (47) بالملحق .



فمعظم المباني المخالفة استخدمت كمرافق إدارية (بنوك) ومحلات تجارية ويعود سبب ذلك إلى تواجد هذا الأخير بالقرب من النطاق العمراني الرابع والذي تتركز به مجموعة كبيرة من المحلات والمراكز التجارية ذات صدى محلي و جهوي وخاصة في تجارة الملابس المستوردة حيث سجل مايقارب 41.05% كما أن هذا النطاق يشهد تحولات مجالية ووظيفية واسعة ،كما نشير إلى أن هذه النسبة في تزايد مستمر لم نتمكن من ضبطها كونه يشهد تغيرات مستمرة فيما يخص الفيلا الأوربية .

وبالمقابل تتخفف نسبة النطاق العمراني الثاني إلى 31.53 %، سجلت مخالفة عدم احترام معامل الاستيلاء اكبر نسبة ب27.59% مقارنة بباقي المخالفات العمرانية التي تخص التعدي على المناطق الحرة وهذا راجع إلى كون هذا الحي سكني بالدرجة الأولى تسكنه عائلات غنية وأكثر المخالفات سجلت على مستوى المباني المقامة على طول شارع الشرق (Le boulevard de l'est) أو تلك المتواجدة بالقرب من النطاق العمراني الرابع وهي محلات البيع بالجملة ونصف الجملة لمواد التجميل و حفاضات الأطفال أو مطاعم راقية أو بنوك والصور رقم(58) (59) (60) و (61) توضح هذا النوع من المخالفات العمرانية عبر مختلف النطاقات العمرانية للحي .

الصور رقم(58) بناء القطعة كاملة (النطاق العمراني الثالث)



الصورة رقم (59) البناء في الحديقة مع الاحتفاظ بجزء من الفيلا الأوربية(النطاق العمراني الرابع)



الصورة رقم (60): بناء القطعة كاملة (100%) (النطاق العمراني الثاني)



دباش ربيعة، حي سيدي مبروك العلوي، جوان 2016

الصورة رقم (61): التعدي على المنطقة الحرة ببناء محلات تجارية

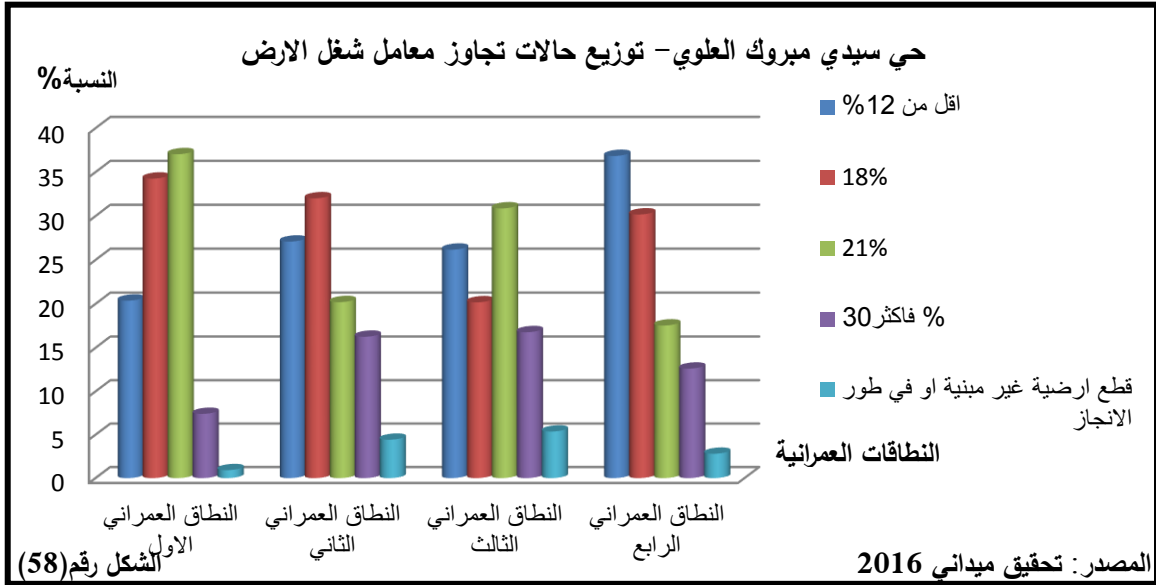


دباش ربيعة، حي سيدي مبروك العلوي، جوان 2016

3- تجاوز معامل شغل الأرض (COS):

تتباين نتائج تجاوز معامل شغل الأرض عبر مختلف النطاقات العمرانية إلا أنها كانت اقل من تلك المسجلة عبر النطاقات العمرانية لحي جبل الوحش والتي تجاوزت في معظمها الـ 50% وقد تراوحت النتائج حسب الشكل رقم (58) والمنجز من خلال معطيات الجدول رقم (48) بالملحق ما بين 30.17% و 47.65% بلغت أقصاها في النطاق العمراني الثالث بـ 71% بنسبة 47.65% يليه النطاق العمراني الأول بنسبة 44.44%، ونفسر ذلك بان هذا المعامل له علاقة مباشرة مع عدد

الطوابق والمساحة المبنية وبما أن هذين النطاقين قد سجلا نسب مرتفعة فيما يخص المخالفات السابقة الذكر فمن الطبيعي أن يرتفع بهما معامل شغل الأرض.



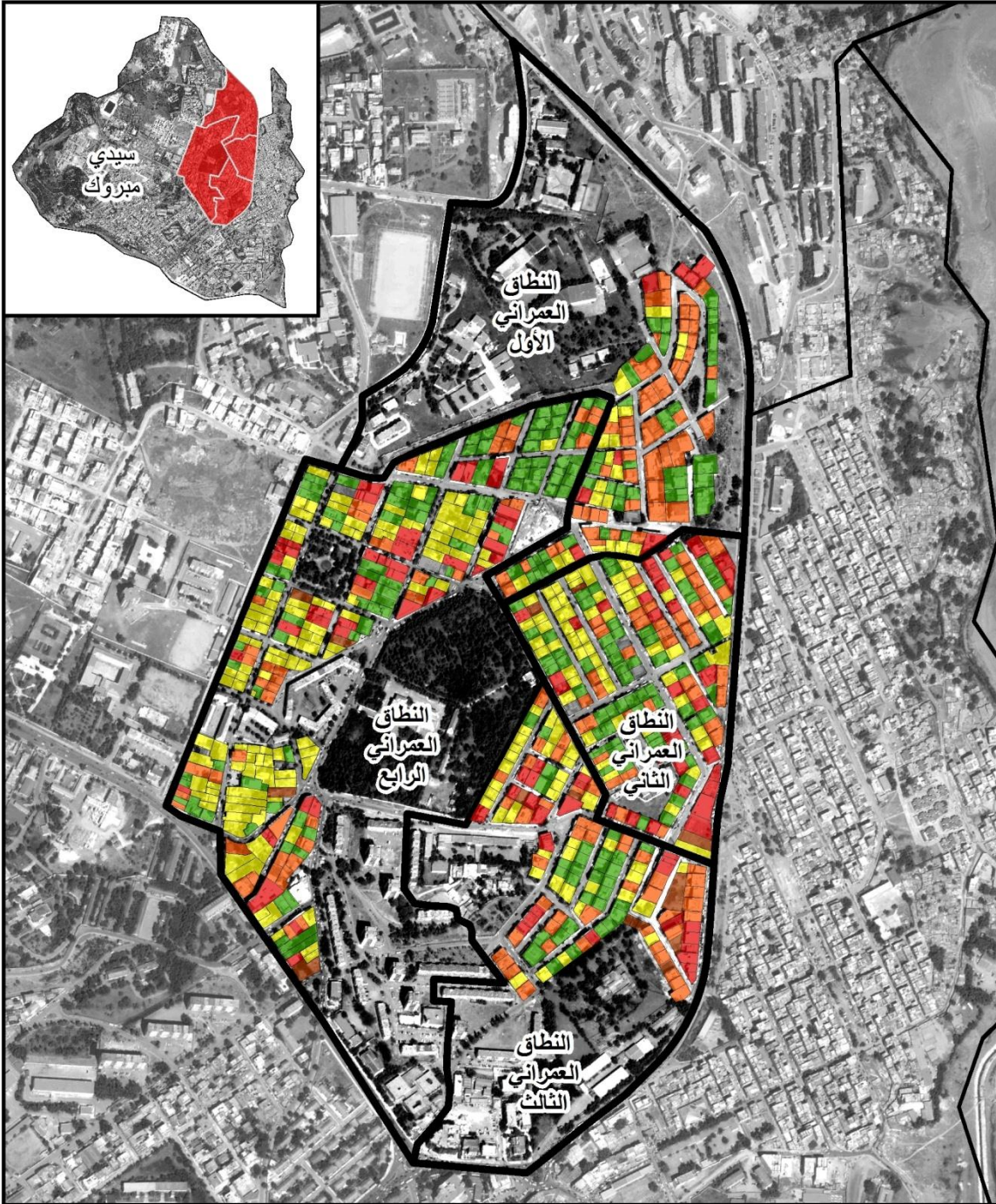
وتتخفص النسبة في كل من النطاقين الثاني والرابع بنسب متقارب هي على التوالي 36.45- 30.17% وهذا ما نلاحظه في الشكل رقم (59) ويمكن تفسير ذلك إلى كون النطاق الثاني تغلب عليه الوظيفة السكنية واغلب التجاوزات سجلت في المباني المطلة على شارع الشرق أو تلك القريبة من النطاق الرابع والذي يشهد تحولات مجالية مستمرة كما ذكرنا سابقا والصور رقم (62) (63) (64) و (65) توضح تجاوز معامل شغل الأرض عبر مختلف النطاقات العمرانية .

الصورة رقم (62): تجاوز معامل شغل الأرض (النطاق العمراني الأول)



حي سيدي مبروك العلوي
قسنطينة

توزيع حالات تجاوز معامل شغل الأرض عبر النطاقات العمرانية



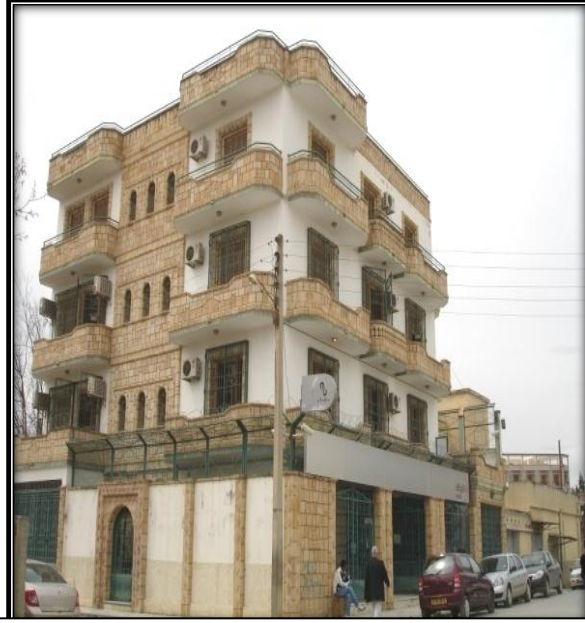
بناء قاعدي	12 %	■
قطعة شارع	18 %	■
حدود مجال الدراسة	21 %	■
	30 %	■

المصدر : تحقيق ميداني 2016

0 100 200
متر

شكل رقم (59)

الصورة رقم (63): معامل شغل الأرض (النطاق العمراني الثاني)



دباش ربيعة، حي سيدي مبروك العلوي، جوان 2016

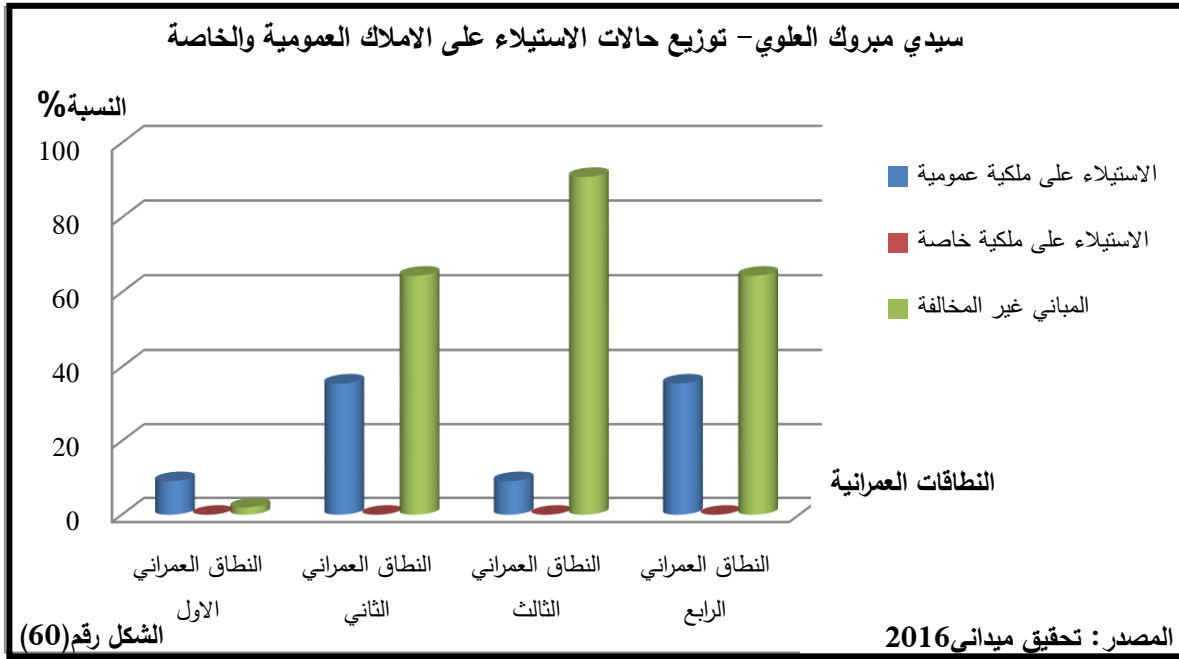
الصورة رقم (64): معامل شغل الأرض (النطاق العمراني الأول)



دباش ربيعة، حي سيدي مبروك العلوي، جوان 2016

4- الاستيلاء على الأملاك العمومية و الخاصة:

يوضح الشكل رقم(60) ويؤكد الجدول رقم(49) بالملحق انعدام حالات الاستيلاء على الأملاك الخاصة كون الحي منظم و مهيكّل، أما الحالات التي سجل فيها الاستيلاء على الأملاك العمومية وصلت نسبتها الى 15.70% وهي متقاربة مع حي جبل الوحش حيث كانت النسبة 12.75% لكن يختلف سبب الاستيلاء على الأملاك العمومية بين الحيين .



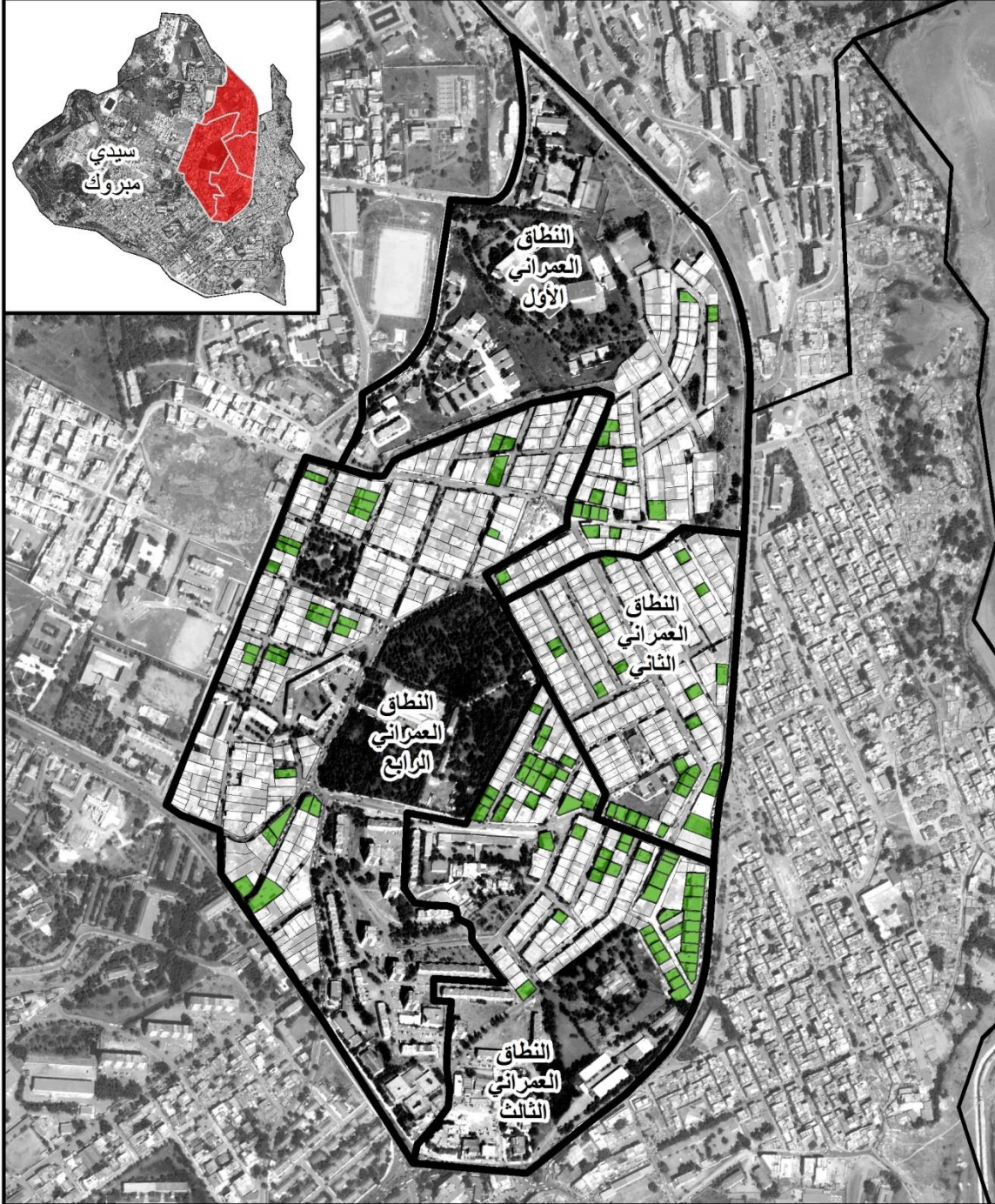
حيث كانت أعلى نسبة لها بالنطاق العمراني الثالث بـ 35.57% وهذا حسب ما يظهره الشكل رقم (61) ، ويفسر ذلك بأن معظم التجار قد احتلوا الأرصفة عن طريق سلام أو حتى التبليط أو وضع أشجار أو عرض للسلع وهذا بغرض تجاري وتنخفض هذه النسبة بباقي النطاقات الأخرى حيث تراوحت ما بين 9.12 و 12.96% والصور رقم: (65) (66) (67) و (68) تؤكد ذلك.

الصورة رقم (65) الاستيلاء على مولد الكهرباء (النطاق العمراني الأول)



حي سيدي مبروك العلوي
قسنطينة

توزيع حالات الإستيلاء على الأملاك العمومية و الخاصة عبر النطاقات العمرانية



الإستيلاء على ملكية عمومية
حدود القطع الأرضية
حدود مجال الدراسة
المصدر : تحقيق ميداني 2016

0 100 200
متر
شكل رقم (61)

الصورة رقم(66): الاستيلاء على الرصيف ببناء سلاالم(النطاق العمراني الثاني)



دباش ربيعة،حي سيدي مبروك العلوي، جوان 2016

الصورة رقم(67): الاستيلاء على الرصيف بوضع سلع تجارية(النطاق العمراني الثالث)



دباش ربيعة،حي سيدي مبروك العلوي، جوان 2016

الصورة رقم(68): الاستيلاء على الرصيف ببناء سلاالم(النطاق العمراني الرابع)



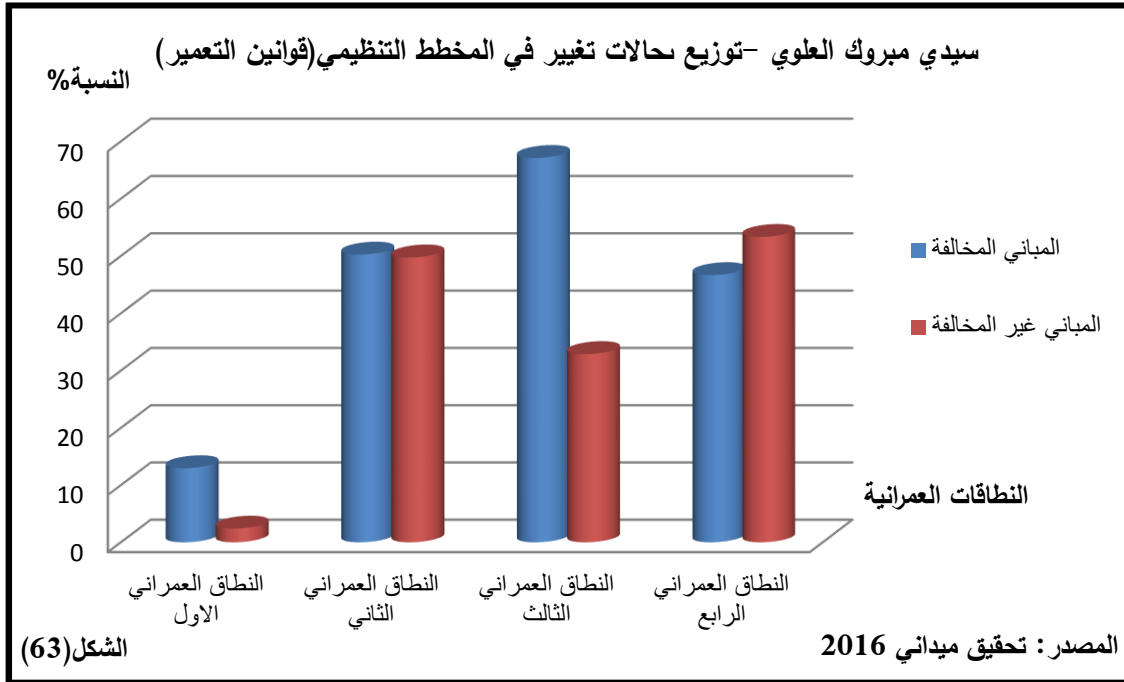
دباش ربيعة،حي سيدي مبروك العلوي، جوان 2016

5- عدم احترام المخطط التنظيمي(قوانين التعمير):

نتبين من الشكل رقم (62) أن معظم المباني لم تحترم قوانين التعمير ويظهر ذلك من خلال :

- 1- إضافة فتحات في الطابق الأرضي هي عبارة عن محلات تجارية.
- 2- بناء القطعة كاملة أو أكثر من 60% حيث معظم المباني تراوح معامل الاستيلاء ما بين 80 و 95% و خاصة في النطاق الرابع .
- 3- التوسع العمودي للبناء بإضافة طوابق حيث تصبح البناء ذات علو يفوق 11.5م المنصوص عليه في قانون التعمير .
- 4- البناء في الحديقة.
- 5- تحويل المرآب إلى محل تجاري بدون رخصة.
- 6- بناء المنطقة الحرة.

و يتضح من خلال الشكل رقم (63) و الذي يؤكد الجدول رقم (50) بالملحق أن أكثر من 54% من المباني لم تحترم قوانين التعمير وغيرت بذلك في شكل البناء واستعمالها حيث تتوزع النسب بشكل



متباين عبر مختلف النطاقات العمرانية وتراوحت النسبة ما بين 46.67-67.11% ،وقد طالت التغييرات خاصة المباني المتواجدة على أهم الطرق بالحي وتلك المقامة بالقرب من الاستخدامات الخدمية أو التي توجد بمركز الحي وهذا من اجل تجارة التجزئة أو الجملة أو استخدامها كبنوك أو مدارس خاصة أو مكاتب دراسات انظر الصورتين رقم(69) (70).

الصورة رقم (69): عدم احترام قوانين التعمير ببناء مركز تجاري على كامل القطعة الأرضية

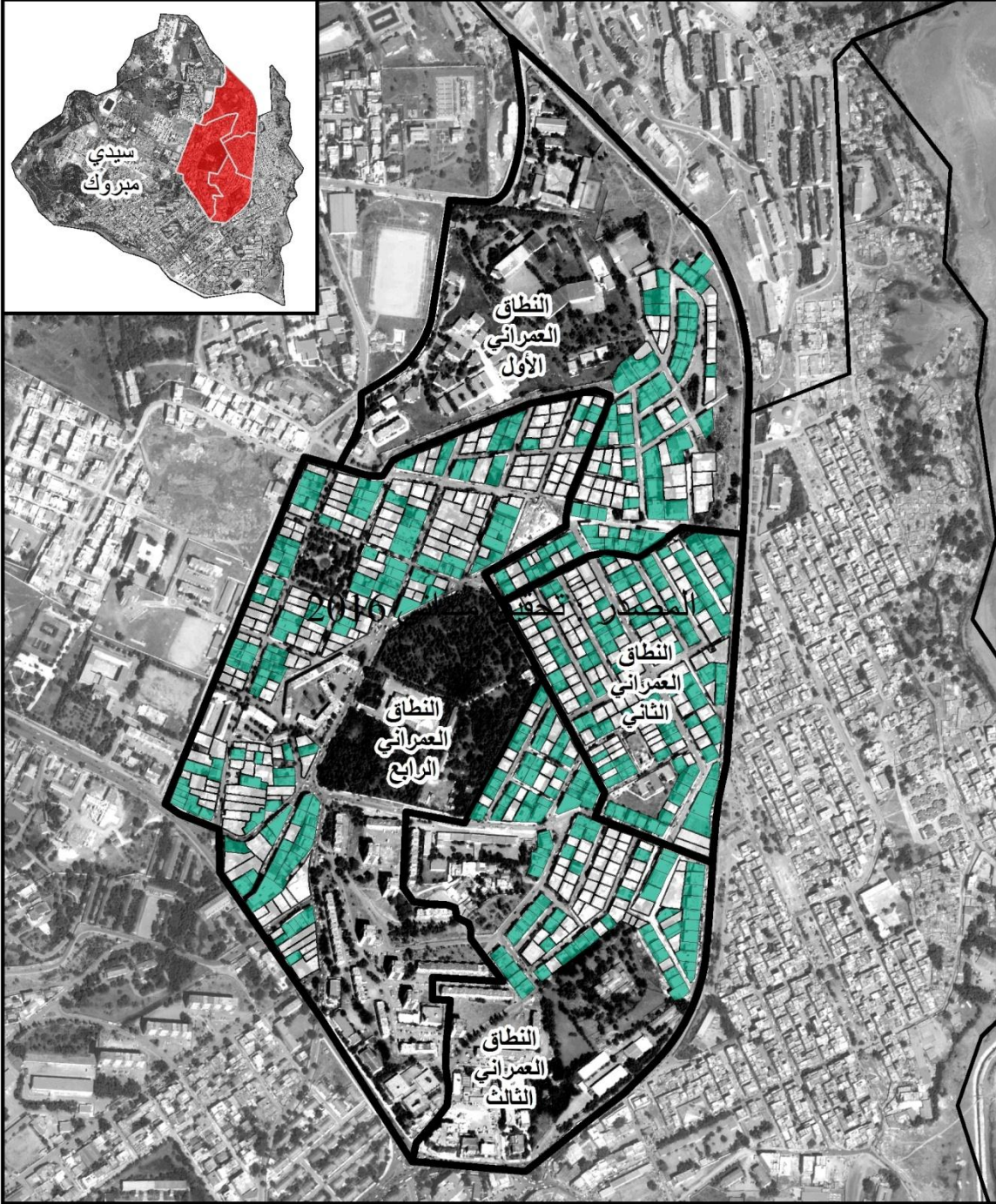


الصورة رقم (70): عدم احترام قوانين التعمير ببناء كلى للطابق السفلي



حي سيدي مبروك العلوي
قسنطينة

توزيع حالات عدم احترام المخطط النموذجي عبر النطاقات العمرانية



المصدر : تحقيق ميداني 2016

0 100 200
متر

شكل رقم (62)

III- العلاقة بين عدد المخالفات و حجم السكان عبر النطاقات العمرانية :

تعددت وتنوعت المخالفات العمرانية المسجلة عبر مختلف النطاقات العمرانية بحي سيدي مبروك العلوي ومن الضروري معرفة العلاقة الموجودة بين المخالفة العمرانية وحجم السكان وهذا من خلال الشكل رقم(64) والذي يؤكد الجدول رقم (51) بالملحق .

I- النطاق الرابع: هيمنة المخالفات العمرانية بشكل كبير:

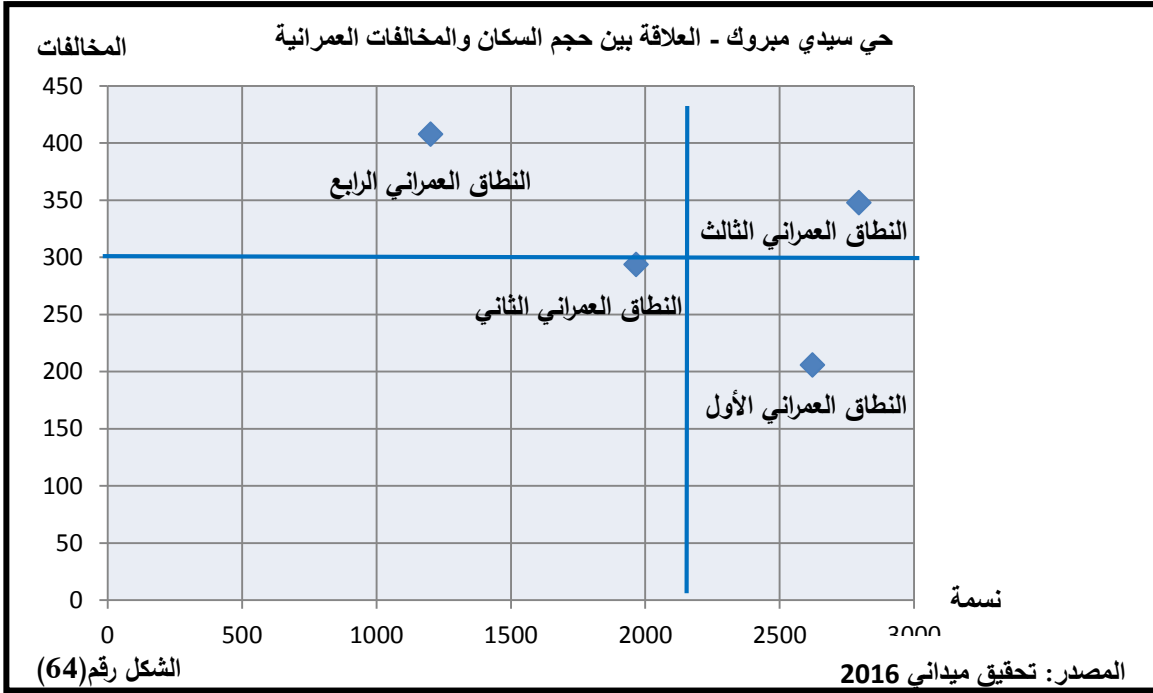
يشهد هذا النطاق انتشارا واسعا للمخالفات العمرانية مقارنة بباقي النطاقات العمرانية الأخرى، رغم انخفاض عدد السكان، و يمكن تفسير ذلك بأن هذا النطاق العمراني هو قطب تجاري بالدرجة الأولى شهد تفريغ سكاني بتخلي معظمهم عن ممتلكاتهم ببيعها إما في إطار إرث أو للعروض الخيالية و المغرية من طرف التجار القادمين من عين الفكرون خاصة و هذا حسب التحقيق الميداني و تصريحات سكان الحي.

و قد عرف هذا النطاق تحولات كبيرة من الوظيفة السكنية إلى الوظيفة التجارية أو سكنية تجارية، حيث تم هذا التحول وفق عدة أشكال نذكر منها التحولات التي طالت الفيلا الأوروبية خاصة حيث كانت تتركز بمكان يسمى "قبلاج ليهود" و كان التدخل عليها كما يلي:

1-1- تجديد الفيلا الأوروبية بهدمها و إعادة بنائها على كامل المساحة العقارية، حيث نسبة كبيرة من هذه المباني تم هدمها كليا و خاصة تلك التي تتواجد بوسط النطاق و بالقرب من محطة الحافلات و سوق الرماش و الذي يعتبر أحد الأقطاب التجارية بحي سيدي مبروك و بمدينة قسنطينة وهذا عن طريق إعادة البناء على كامل القطعة الأرضية بما فيها الحديقة، و تكون هذه المباني ذات طوابق متعددة قد تخصص طوابقها الأرضية كمحلات تجارية و الطوابق الأخرى للسكن، أي مزدوجة الاستعمال.

أو تخصص كامل البناية كمحلات تجارية بكل طوابقها بما يعرف بالمراكز التجارية خاصة بالألبسة و العطور و مطاعم فخمة ، و قد تستعمل كمرافق إدارية خاصة البنوك ، كبنك البركة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP).

1-2- تهديم جزئي للفيلا الأوروبية حيث تقسم مساحة الفيلا الأوروبية بعد هدمها إلى أجزاء بين الورثة حيث يتم استغلال الحديقة و تحويلها إلى عدد من المساكن و يصبح لكل فرد من الورثة مدخل خاص به.



1-3- إحداث تغييرات في الواجهة الأساسية للفيلا الأوروبية بالبناء في الحديقة أو تحويل المرآب إلى محل تجاري.

و ما يمكن قوله عن هذا النطاق أنه في تحول مستمر شهد و مازال يشهد العديد من المخالفات رغم تصدي السلطات المحلية لهذه الظاهرة إلا أنها لازالت مستمرة.

2- النطاق الثالث: هيمنة ثنائية لعدد السكان و المخالفات معا :

و ما يمكن قوله عن هذا النطاق أنه نشيط يتميز بكونه يشهد كثافة سكانية معتبرة بعدد مساكن منخفض (149 مسكن) مقارنة مع النطاقين الرابع و الثاني، و هذا ما يفسر وجود عدد كبير من المخالفات كالتوسع الأفقي (التعدي على المناطق الحرة) و تجاوز العلو المرخص به، حيث يحتوي على مجموعة من الاستخدامات الخدمية المهمة، كما انه يمتد على طول محاور الطرق الرئيسية ومازاد من أهميته هو قريه من حي دقسي عبد السلام والإخوة عباس حيث تتركز كثافات سكانية معتبرة .

كما شهد هذا النطاق العمراني توسعات عمرانية حديثة في الجهة الشرقية المطلة مباشرة على شارع الشرق، ابتداءا من سنة 2000 ، و هذه التوسعات رغم حداثتها لم تحترم في أغلب الحالات مقاييس التعمير لا من حيث التوسع الأفقي أو العمودي و حتى حالات الاستيلاء على الأملاك

العمومية تكثر بهذا الأخير إذ يعتبر الأول من حيث الترتيب مقارنة بباقي النطاقات العمرانية الأخرى رغم وجوده بالقرب من مصالح التعمير للقطاع الحضري سيدي مبروك.

3- النطاق العمراني الثاني:

شهد توسعات حديثة أقيمت بالقرب من محور الدوران الإخوة عباس و المخرج الرئيسي للطريق السيار شرق غرب من جهة حي بن شيكو ، و هذا ما ساهم في وجود مجموعة من المراكز التجارية و المحلات المتعددة الوظائف خاصة تجارة الجملة في مواد التجميل والعطور بالإضافة إلى بنك الخليج الدولي، ونلاحظ عبر هذا النطاق فوضى مجالية و تشويه بصري كبير خاصة في الجزء الجنوبي منه و القريب من حي الإخوة عباس حيث تحتل المباني القطعة كاملة بطوابق متعددة غير منتهية. أما الجهة الشمالية منه فهي منظمة بها مباني فخمة سكنية منها أو التي توجد بها تجارة الجملة لبيع مواد التجميل و الحفاضات، ذات شهرة محلية نظرا لبيعها بأسعار الجملة، و هذا النطاق يعرف برفاهية سكانه و مستواهم المعيشي العالي الأمر الذي ساعد في وجود كثافة سكانية منخفضة مقارنة مع باقي النطاقات وكذلك حتى فيما يخص عدد المخالفات.

4- النطاق العمراني الأول:

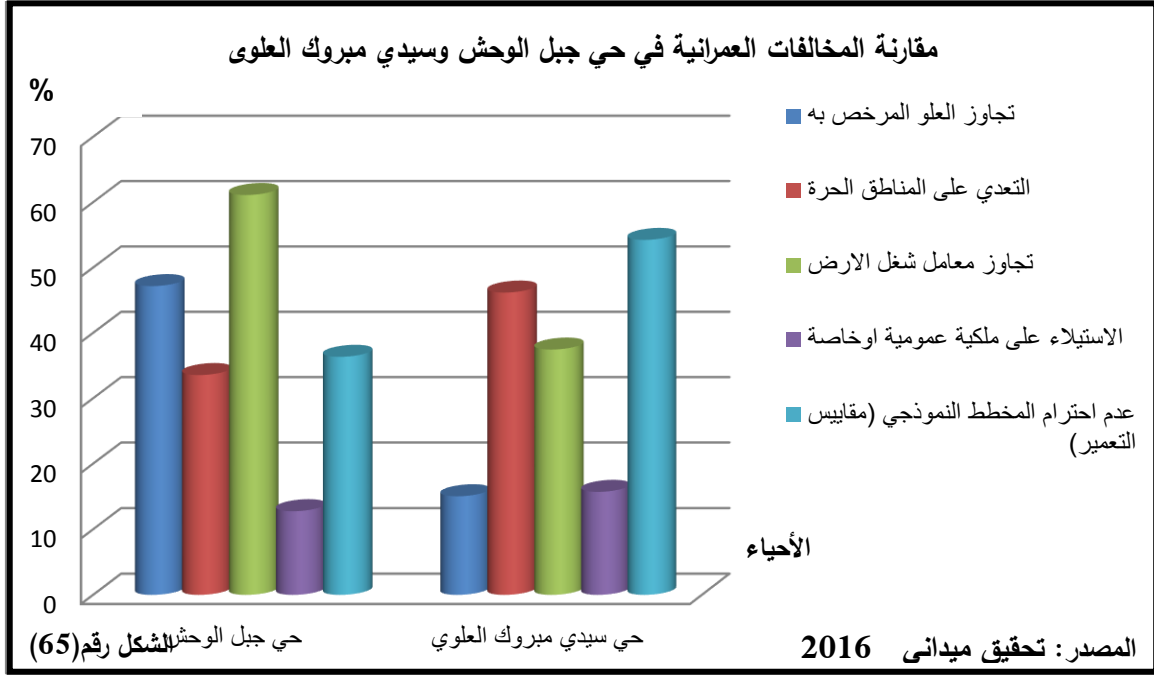
نلاحظ أن هذا النطاق يتميز بتركز سكاني كبير، حيث ينحصر المجال السكني في الجهة الجنوبية الشرقية ، به مجموعة من المباني الفخمة ، ومعظم المباني التي كانت بها مخالفات عمرانية تقع بالقرب من النطاق العمراني الرابع أو على طرق ثانوية موجهة للتجارة ، أما الجهة الشمالية الغربية فهي عبارة عن تجهيزات، و هذا ما جعل عدد المخالفات منخفض به.

IV-مقارنة المخالفات العمرانية بين حي جبل الوحش وسيدي مبروك :

مما سبق ومن خلال الجدول رقم(52) بالملحق والذي يظهره الشكل رقم(65) نستخلص النتائج التالية :

1- مخالفة تجاوز العلو المرخص به:

يظهر أن اكبر نسبة لتجاوز العلو المرخص به توجد بحي جبل الوحش حيث وصلت إلى مايقارب 47.16% من إجمالي المخالفات بالحي وهذا ب440 مخالفة مقابل 15.03% ب112 مخالفة في حي سيدي مبروك العلوي والسبب في ذلك يعود إلى أن حي جبل الوحش هو حي سكني بالدرجة



الأولى وهذا عكس الحي السابق الذي ينتشر به العديد من المحلات التجارية كما يعتبر المركز الثاني لمدينة قسنطينة حيث ساعد تركيز مجموعه من التجهيزات لها مجال نفوذ واسع عبر المجال الولائي كذلك مجموعة من البنوك كالبنك الوطني للاحتياط والتوفير وخليج بنك والبركة وغيرها من التجهيزات على ذلك وأكثر الحالات التي تجاوزت العلو كانت بالنطاق العمراني الرابع الذي يشهد تحولات مجالية عديدة كانت ناتجة عن تهديم الفيلا الأوروبية وإعادة بنائها بمساكن ضخمة مخالفة لقوانين التعمير استعملت اغلبها للتجارة .

أما حي جبل الوحش فهو حي سكني حيث كل بناية تضم أسرة أو عدة أسر، الأمر الذي جعلها في اغلب الحالات تجاوزت ما جاءت به الرخصة فيما يخص العلو ضف إلى ذلك تلك الحالات التي توسعت أفقيا بسبب قانون 08/15 وهذا في إطار طلب رخصة البناء على سبيل التسوية كما إن للإرث دور كبير في ذلك.

2- التعدي على المساحات الحرة:

احتل حي سيدي مبروك العلوي المرتبة الأولى بنسبة 46.17% مقارنة بحي جبل الوحش وهذا بنسبة 29.8% أي 344 مخالفة مقابل 278 مخالفة ويمكن تفسير ذلك بأن حي سيدي مبروك العلوي تنتشر به مجموعة كبيرة من المحلات والمراكز التجارية والتي تحتل في معظم الأوقات الحديقة أو المساحة الحرة ذات مترين أو بناء القطعة كاملة ، أما في حي جبل الوحش يعود انخفاض هذه النسبة إلى الأسباب المذكورة سابقا فمن خلال التحقيق الميداني فان معظم الحالات

المخالفة ارتكبت نتيجة مشاكل عائلية أو ضيق المسكن بالنظر إلى حجم الأسرة أو تقسيمات ناتجة عن الإرث أو الوضع الأمني الذي ساد هذا الحي خلال العشرية السوداء .

3- تجاوز معامل شغل الأرض :

سجلت أقصى نسبة بحي جبل الوحش حيث أكثر من نصف المباني تجاوزت معامل شغل الأرض وهي نسبة مرتفعة جدا مقارنة بحي سيدي مبروك العلوي والذي وصلت به إلى 37.45% بـ 61.1% ويفسر هذا الارتفاع إلى كون حي جبل الوحش به عددا كبيرا من المباني التي تجاوزت العلو المرخص به أما سيدي مبروك فهذه النسبة ترتفع خاصة في النطاق الثالث.

4- مخالفة الاستيلاء على ملكية عمومية أو خاصة :

هذه المخالفة كانت نسبتها ضعيفة بالمقارنة مع باقي المخالفات بالنسبة للحيين تراوحت ما بين

15.70% و 12.75% وهي صنفين:

- مخالفة مؤقتة: تكون بوضع الردوم أو مواد البناء على الرصيف .

-مخالفة دائمة: ببناء سلالم على الرصيف أو تلبيطه أو وضع أشجار للتزيين أو احتلال أراضي تابعة للملك العام عن طريق تسييج قطعة من الأرض واستعمالها كحديقة أو مراب أو التوسع فيها ببناء مسكن .

أما حالات الاستيلاء على ملك خاص فكانت شبه منعدمة كون الحيين منظمين عن طريق المخطط الأساسي .

5- عدم احترام المخطط التنظيمي (قوانين التعمير):

في هذه المخالفة سجل حي سيدي مبروك أقصى نسبة بـ 54.23% وهي نسبة مرتفعة مقارنة بحي جبل الوحش والذي سجل 36.33% ، ويمكن تفسير ذلك بأن حي سيدي مبروك العلوي الذي تعود نشأته للاستعمار الفرنسي هو من الأحياء الراقية والمنظمة تسكنه عائلات غنية في مجملها لم يشهد تغيرات على نسيجه الحضري من قبل فأغلبية المباني احترمت قوانين التعمير ومازالت قائمة لحد الساعة ، لكن مع مرور الوقت ساعدت عدة عوامل في انتشار كبير لمجموعة من المخالفات العمرانية التي كانت سببا في تغيير الصورة المجالية للحي وخاصة مع تواجد تخصيصات جديدة في الجهة الشرقية للنطاقين العمرانيين الثالث والثاني بمحاذاة شارع الشرق ، كذلك تلك التحولات التي شهدتها النطاق العمراني الرابع خاصة في جزئه المسمى (فيلاج ليهود) والذي يعرف ظاهرة المراكز التجارية

كما تنتشر به مجموعة كبيرة من الاستخدامات الخدمية ذات نفوذ واسع ، كما انه يتواجد بالقرب من مجموعة من الأحياء التجارية وأخرى تشهد كثافات سكانية عالية ، وهذا عكس حي جبل الوحش والذي يعاني من نقص كبير فيما يخص الاستخدامات الخدمية وخاصة التجارية منها ، فساكن هذا الحي قاموا بمخالفة المخطط النموذجي وهذا من اجل التجارة و السكن فنقص المرافق التجارية وأزمة السكن والإرث والعامل الأمني من بين الأسباب الرئيسية في معظم المخالفات التي طالت الحي .

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا التفصيلية للمخالفات العمرانية عبر النطاقات العمرانية لحي سيدي مبروك العلوي استخلصنا الحقائق التالية:

شهد حي سيدي مبروك العلوي والذي يعتبر من الأحياء الراقية بالمدينة خلال السنوات القليلة الماضية ظاهرة المخالفات العمرانية التي انتشرت عبر النطاقات العمرانية للحي وساهمت بقدر كبير في تشويه صورته المجالية وهذا نظرا لعدم احترام قوانين التعمير .

وقد كان هذا نتيجة عدة عوامل منها موقعه الممتاز ضمن المحيط العمراني القسنطيني ووجوده بالقرب من اكبر واهم الأحياء بالمدينة والتي تحتوي على تجهيزات لها مجال نفوذ واسع ، لاحتوائه على عدد كبير من الاستخدامات الخدمية ذات مستوى عال كعيادة التوليد و مركز البريد والواصلات و عدد من المحلات والمراكز التجارية التي جعلت منه قطب تجاري متميز ساهمت كلها في انتشار البناء المخالف بدون رخصة وتجاوز ما جاءت به رخصة البناء .

خلاصة الباب الثالث :

لقد ساهم التركيز السكاني ومجموعة من العوامل الأخرى منها اقتصادية ، اجتماعية وثقافة المجتمع من انتشار البناء المخالف لقوانين التعمير عبر المجال الحضري القسنطيني وهذا بدون رخصة أو تجاوز ما جاءت به رخصة البناء ، والذي كان سببا في تشويه المظهر العام للمدينة بانتشار الورشات المفتوحة والبناء غير المكتمل وغيرها من المظاهر السلبية.

ومن دراستنا لحي جبل الوحش مقارنة بحي وسيدي مبروك العلوي تبين لنا أن المخالفات العمرانية بهذين الحيين تحكمها عدة عوامل منها الموقع الجغرافي ونشأة الحي والقرب من الطرق الرئيسية والمخصصة للتجارة ووجود مختلف الاستخدامات الخدمية ، والوظيفة القائمة بالحي التي ساهمت بقدر كبير في انتشار هذه الظاهرة عبر مختلف النطاقات العمرانية .

الخلاصة العامة :

تعتبر دراسة المخالفات العمرانية من المواضيع الشائكة والمعقدة كونها ظاهرة عمرانية خطيرة جدا اجتاحت المدن الجزائرية وكانت لها انعكاسات مباشرة على المجال الحضري لهذه المدن .

وقد كانت قسنطينة مثلا حيا لهذه الظاهرة كونها المدينة المتروبولية الأولى في الشرق الجزائري ، رغم وجود ترسانة من القوانين ، حيث ساهمت في تشويه الصورة الجمالية للمدينة وأصبح المجال الحضري بها غير قادر على مواكبة التحولات المجالية في غياب تعميم تشاوري وتشاركي يعمل على تطبيق مبادئ الحكامة الحضرية الرشيدة ، وهذا نظرا لنمو السكان بها و سلبية المجتمع وعدم اقتناع المواطنين بقوانين التعمير، مما ساعد على انتشارها وهذا في غياب التنسيق بين الجهات المعنية وتساؤها في تطبيق العقوبات والتي هي في غالب الأحيان رمزية ، وهذا بوجود عدة عوامل عرقلت تطبيق قوانين التعمير أهمها العوامل المالية والسياسية وثقافة المجتمع.

وقد أثبتت الدراسة وجود مجموعة من الأطر القانونية التي تعتمد عليها الإدارة المكلفة بالتسيير والتنظيم المجالي للمدن ساهمت بقدر كبير في التحكم في المجال الحضري وهذا بتنظيمه وتوجيهه توسعه وتحديد توجهاته العامة ، كما تعددت الجهات الرقابية التي تلعب أدوارا مختلفة تهدف في مجملها إلى تنظيم المجال الحضري وتحقيق تطبيق امثل لقوانين التعمير عن طريق الرقابة على مختلف عمليات التهيئة العمرانية بفرض مجموعة من الرخص والشهادات قبل وبعد الشروع في عملية البناء .

ومن اجل الوصول لإزالة هذه المخالفات العمرانية كان لا بد من الاعتماد على مبدأ المشاركة في ميدان التعمير عبر تعميق التنسيق بين مختلف المتدخلين في هذا الميدان وعلى رأسهم وزارة الداخلية والجماعات المحلية باعتبارها صاحبة الاختصاص بالدرجة الأولى ، والمجتمع المدني كونه طرف مهم وفعال فيما يخص عمليات التخطيط الحضري حيث يعتبر الغاية والوسيلة للوصول إلى أهداف التنمية الحضرية المستدامة وتطبيق مختلف السياسات التخطيطية عبر المجال الحضري القسنطيني بصفة خاصة وعبر المجال الوطني بصفة عامة ، وهذا من خلال إصلاح قطاع التعمير بإدراج تدابير جديدة تهدف إلى تخطي الواقع المعاش وتجاوز تلك التدابير ذات الطابع التقليدي وخلق شروط عمل جديدة تتلاءم مع مبادئ الحكامة الحضرية الرشيدة والتي تستوجب شفافية ووضوح أكثر لقوانين التعمير عن طريق تقويم مختلف المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع كونها أ حد مداخل هذه الحكامة الحضرية الرشيدة

لأن قوانين التعمير المعمول بها في الجزائر قديمة ولم تعد تساير التطورات الجارية في العالم سواء من حيث التخطيط أو التدبير، كما أنها موحدة عبر كامل التراب الوطني الأمر الذي جعلها لا تستجيب للتحويلات الاجتماعية والاقتصادية فهي لا تواكب مبدأ اللامركزية واللامركزية الإداري .

ونشير في الأخير إلى أن دراسة المخالفات العمرانية في المدن الكبرى بالجزائر دراسة حالة مدينة قسنطينة انطلقت من الواقع القائم لتجيب على مجموعة من الأسئلة المطروحة في الإشكالية ، وسيترتب عن هذه الدراسة ايجابيات كثيرة من خلال البدائل التي نراها ملائمة للحد من هذه الظاهرة (ظاهرة المخالفات العمرانية) والمتمثلة في التأكيد على مختلف الآليات المعتمدة من طرف الحكومة كالتسوية القانونية وإلغاء المرسوم التنفيذي 176/91 بمرسوم آخر من خلال تقليص مدة دراسة الملفات وتمديد صلاحية مختلف الرخص والشهادات ، كذلك التأكيد على دور بعض الهيئات ومكاتب الدراسات ،إعادة تقسيم المدينة إلى قطاعات حضرية مما يسهل عملية تسيير المجال والمراقبة الميدانية، تحليف أعوان البلدية المكلفين بالمراقبة في الميدان ، كذلك إجراءات الهدم التي طالت البناء بدون رخصة والصرامة في تطبيق العقوبات التي جاء بها قانون 08/15 ، كما نؤكد على ضرورة منح المواطنين حق المشاركة وبلورة سياسات عامة يمكن من خلالها التفاعل الايجابي وبذلك الاقتناع واحترام كل ماجاءت به قوانين التعمير، كما نؤكد على ضرورة إعطاء فرصة للمواطن في التعبير عن رأيه ومشاركته في مختلف مراحل تخطيط وتهيئة المجال الحضري والابتعاد عن الطرق الكلاسيكية في إعداد أدوات التهيئة والتعمير و مختلف الرخص وتبني مبادئ الحكامة الحضرية الرشيدة وبذلك الانتقال من تعميم كلاسيكي ساهم بقدر كبير في انتشار واسع للمخالفات العمرانية إلى تعميم تشاوري وتشاركي يوفر المعلومة للمواطن ويساهم في توضيح مختلف قوانين التعمير .

وفي الأخير فإن ميدان البحث في هذا الموضوع يبقى مفتوحا لارتباطه بعدة اختصاصات ، ومعقد ميدانيا باعتبار أن المجال الحضري ديناميكي وبذلك فهو في تغير مستمر... .

شرح الرموز الواردة في المضمون :

شرح الرموز الواردة في المضمون باللغة العربية	شرح الرموز الواردة في المضمون باللغة الفرنسية	الرمز
معامل شغل الأرض	Coefficient d'occupation des soles	COS
معامل الاستيلاء	Coefficient d'emprise au sol	CES
المراقبة التقنية للبناء	contrôle Technique de la construction	CTC
معايير البناء المضاد للزلازل - منطقة الجزائر 99 طبعة 2003	Règles parasismiques Algérienne 99 Version 2003.	RPA
المنطقة السكنية الحضرية الجديدة	Zone d'habitat urbaine nouvelle	ZHUN
المخطط العمراني التوجيهي	Plan d'urbanisme directeur	PUD
الديوان الوطني للإحصاء	Office National des Statistiques	ONS
المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme	PDAU
مخطط شغل الأرض	Plan d'Occupation du sol	P.O.S
المخطط الوطني للتهيئة والتعمير	Schéma National d'Aménagement du Territoire	S.N.A.T
المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية	Schéma Régional d'Aménagement du Territoire	S.R.A.T

الملاحق

جدول رقم (04) الملفات المودعة و التي تمت دراستها في إطار قانون (15-08) لسنة 2010 و 2013 على مستوى

المجالين القسنطيني و الوطني .

على مستوى الوطني				على مستوى مدينة قسنطينة				البيان
2013	2012	2011	2010	2013	2012	2011	2010	
93261	75952	79933	50113	1717	950	1588	812	الملفات المودعة لدى البلدية
10385	56994	65930	35136	2574	/	/	/	الملفات المسجلة على مستوى مديرية التعمير
78267	75283	48729	20517	1028	/	/	/	الملفات التي أرسلت إلى لجنة الدائرة

المصدر: المديرية العامة للتعمير و الهندسة المعمارية، وزارة السكن و التعمير و المدينة فيفري 2016 .

جدول رقم (05) ملفات التسوية لسنة 2013 و التي تم إرسالها إلى الدائرة للبت فيها حسب القطاع الحضري

رأي الدائرة			عدد الملفات التي تم البت فيها	عدد الملفات المرسلة إلى الدائرة	القطاع الحضري
مؤجل	غير مقبول	مقبول			
11	10	35	56	56	سيدي راشد + المنظر
19	08	123	150	150	القنطرة+الزيادية
41	33	174	248	473	5 جويلية+بوذراع
37	15	195	247	497	القماص+سيدي مبروك
19	16	292	327	360	التوت
127	82	819	1028	1432	المجموع

المصدر: مكتب التسوية، بلدية قسنطينة فيفري 2016.

جدول رقم (11) حالات الإحالة على العدالة عبر الوطن حصيلة 2010-2014

الإحالة على العدالة		السنوات
النسبة%	العدد	
28.64	496	2010
20.55	356	2011
15.18	263	2012
22.58	391	2013
13.05	226	2014
100	1732	المجموع

المصدر: أنجزت بالاعتماد على إحصائيات (2010-2014)

جدول رقم (13) ولاية قسنطينة - تطور حجم السكان (1987-1998-2008)

سكان 2008		سكان 1998		سكان 1987		السنوات البلديات
النسبة (%)	العدد (نسمة)	النسبة (%)	العدد (نسمة)	النسبة (%)	العدد (نسمة)	
47.78	448374	59.17	476587	67.87	449602	قسنطينة
19.08	179033	11.21	90222	7.67	50786	الخرروب
3.94	36998	2.98	24036	2.05	13589	عين سمارة
4.8	44951	4.12	33213	2.50	16547	ديدوش مراد
2.78	26132	2.54	20428	2.22	14711	ولاد رحمون
3.38	31743	3.22	25962	2.83	18724	عين عبيد
2	18735	1.70	13732	1.57	10386	بن باديس
3.76	35248	3.86	31070	3.69	24479	زيغود يوسف
1	9397	1.02	8210	1.05	6989	بني حميدان
8.52	79952	7.24	58360	5.77	38236	حامة بوزيان
2	18861	1.94	15631	1.82	12029	بن زياد
0.96	9050	1	7959	0.96	6396	مسعود بوجريو
100	938474	100	805416	100	662474	مجموع الولاية

المصدر: أنجزت بالاعتماد على معطيات إحصاء (87-1998-2008)

جدول رقم (14) توزيع الكثافة السكانية عبر بلديات ولاية قسنطينة

البلديات	عدد سكان 1998 (نسمة)	عدد سكان 2008 (نسمة)	المساحة (هكتار)	الكثافة السكانية ن / هـ 1998	الكثافة السكانية ن / هـ 2008
قسنطينة	476587	448374	18300	26.04	24.50
الخرروب	90222	179033	25297	3.56	7.08
عين سمارة	24036	36998	12258	1.96	3.02
ديدوش مراد	33213	44951	10234	3.24	4.39
أولاد رحمون	20428	26132	26429	0.77	0.99
عين عبيد	25962	31743	32380	0.80	0.98
بن باديس	13732	18735	31042	0.44	0.60
زيغود يوسف	31070	35248	27187	1.14	1.30
بني حميدان	8210	9397	12730	0.64	0.74
حامة بوزيان	58360	79952	7043	8.28	11.35
ابن زياد	15631	18861	12759	1.22	1.48
مسعود بوجريو	7959	9050	10660	0.74	0.85
مجموع الولاية	805416	938474	226319	3.55	4.15

المصدر: أنجزت بالاعتماد على معطيات إحصاء (87-1998-2008)

جدول رقم (15) توزيع معدلات النمو عبر بلديات الولاية (1987-1989-2008)

البلديات	سكان 1987	سكان 1998	سكان 2008	معدل النمو %	معدل النمو %
قسنطينة	449602	476587	448374	0.53	-0.36
الخروب	50786	90222	179033	5.36	7.09
عين سمارة	13589	24036	36998	5.32	4.4
ديدوش مراد	16547	33213	44951	6.53	3.07
أولاد رحمون	17711	20428	26132	3.02	2.49
عين عبيد	18724	25962	31743	3.01	2.03
بن باديس	10386	13732	18735	2.57	3.15
زيغود يوسف	24479	31070	35248	2.19	1.26
بني حميدان	6989	8210	9397	1.47	1.35
حامة بوزيان	38236	58360	79952	3.91	3.19
ابن زياد	12029	15631	18861	2.41	1.89
مسعود بوجريو	6396	7959	9050	2	1.29
مجموع الولاية	662474	805416	938474	1.79	1.54

المصدر: أنجز اعتمادا على معطيات الديوان الوطني للإحصاء 1987-1998 و2008.

جدول رقم (16) التجمعات الرئيسية لبلديات ولاية قسنطينة ، نسبة صافي الهجرة و الزيادة الطبيعية - خلال الفترة الأولى (87-98) و الفترة الثانية (1998-2008)

التجمعات	سكان 87	سكان 98	سكان 2008	المتغيرة المطلقة		الزيادة الطبيعية		صافي الهجرة (نسمة)		معدل صافي الهجرة %	
				الفترة I	الفترة II	الفترة I	الفترة II	الفترة I	الفترة II	الفترة I	الفترة II
قسنطينة	440842	465021	418672	24179	46349	220083	134323	-95904	-180672	-44.44	-38.85
الخروب	36924	65239	89251	28315	24012	24659	18845	3656	5167	9.90	7.92
حامة بوزيان	29203	36422	43576	7219	7154	19502	10519	-12283	-3365	-42.06	-9.24
ديدوش مراد	8839	28327	40027	19488	11700	5903	8181	13585	3519	153.69	12.42
عين سمارة	10558	20318	32057	9760	11739	7051	5868	2709	5871	25.65	29
زيغود يوسف	17416	25067	28764	7651	3697	11631	7239	-3980	-3542	-22.85	-14.13
عين عبيد	10471	17333	22529	6862	5196	6993	5006	-131	190	-1.25	1.10
ولاد رحمون	3119	9022	11263	5903	2241	2083	2606	3820	-365	122.47	-4.04
ابن زياد	6266	8774	11567	2508	2793	4185	2534	-1677	259	-26.76	2.95
ابن باديس	4385	7647	11518	3262	3871	2928	2208	334	1663	7.62	21.74
مسعود بوجريو	2331	4066	5400	1735	1334	1557	1174	178	160	7.63	3.94
بني حميدان	1072	2048	3022	976	974	716	591	260	383	24.25	19

المصدر: أنجز اعتمادا على معطيات الديوان الوطني للإحصاء 1987-1998 و 2008.

جدول رقم (20) توزيع حالات البناء بدون رخصة عبر ولايات الوطن (سنة 2013)

الولايات	بنايات بدون رخصة البناء
الجزائر	3120
وهران	2954
قسنطينة	2342
عنابة	2117
باتنة	1478
البلدية	1469
تيبازة	1265
عين الدفلى	1386
سوق أهراس	1231
تيزي وزو	1041
تيارت	1015
الشلف	1024
أم البواقي	970
معسكر	853
بومرداس	785
بسكرة	594
الوادي	590
سكيكدة	585
برج بوعريرج	486
المسيلة	454
الجلفة	473
البيزي	446
جيجل	422

عين تيموشنت	382
غرداية	380
مستغانم	376
أدرار	371
الطارف	361
بويرة	334
غليزان	310
سيدي بلعباس	286
الأغواط	256
ميلة	227
ورقلة	179
تلمسان	219
بجاية	139
سعيدة	124
سطيف	111
تمنراست	83
خنشلة	77
البيض	77
تيسمسيلت	56
النعامة	51
تبسة	48
قالمة	47
بشار	34
تندوف	28

المصدر: المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية ووزارة السكن والتعمير والمدينة فيفري 2016

جدول رقم (21) المجال الولائي القسنطيني - توزيع مخالفات البناء بدون رخصة (سنة 2012)

مخالفة البناء بدون رخصة		البلديات
النسبة	العدد	
57.29	538	قسنطينة
10.22	96	الخروب
6.00	56	عين السمارة
8.41	79	ديدوش
5.11	48	حامة بوزيان
2.55	24	زيغود يوسف
3.51	33	عين عبيد
2.45	23	ابن باديس
1.28	12	أولاد رحمون
1.59	15	ابن زياد
1.06	10	بني حميدان
0.53	05	مسعود بوجريو
%100	939	المجموع

المصدر: شرطة العمران و حماية البيئة 2013 .

جدول رقم (22) مدينة قسنطينة - توزيع مخالفات البناء بدون رخصة 2015/ 2000

السنة	سيدي راشد	سيدي مبروك	الزيادية	القماص	التوت	5 جويلية	بوذراع صالح	المنظر الجميل	القنطرة	المجموع
2010	48	28	87	50	91	20	123	65	44	556
2011	32	19	53	33	65	49	50	63	26	390
2012	45	34	60	33	62	14	73	60	27	414
2013	74	68	33	58	172	25	171	91	17	709
2014	36	42	26	47	91	75	125	77	64	583
2015	47	58	144	128	262	126	65	48	12	890
المجموع	282	249	403	349	749	309	607	404	190	3542

المصدر: القطاعات الحضرية - مدينة قسنطينة 2016 + بلدية قسنطينة 2016 (مكتب الهدم).

جدول رقم (24) توزيع حالات البناء بدون رخصة عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة 2010-2015

المجموع	إقامة بناية على ملكية وصاحبها حائز على عقد ملكية	إقامة بناية بدون رخصة على ارض تابعة للغير	إقامة بناية بدون رخصة على ارض تابعة للأملك العمومية والخاصة	حالات البناء بدون رخصة اسم القطاع
282	172	36	74	سيدي راشد
249	165	16	68	سيدي مبروك
403	276	16	111	الزيادية
349	306	01	42	القماص
743	567	29	153	التوت
309	256	01	52	5جويلية
404	131	06	267	المنظر الجميل
190	131	06	53	القطرة
607	548	09	50	بوذراع صالح
3542	2552	120	870	المجموع

المصدر: القطاعات الحضرية - مدينة قسنطينة 2016 + مكتب الهدم (بلدية قسنطينة) 2016.

جدول رقم (26) حي جبل الوحش - نسبة المباني الفردية في كل نطاق عمراني

النسبة المئوية	عدد البنائات (بنائية) الفردية	عدد المساكن (سكن)	اسم النطاق
36.7	349	951	النطاق الأول
35.46	139	392	النطاق الثاني
45.35	322	710	النطاق الثالث
30.66	126	411	النطاق الرابع
37.99	936	2464	المجموع

المصدر: إنجاز الباحثة 2016

جدول رقم (27) حي جبل الوحش - نسبة البنائات الجماعية في كل نطاق عمراني

النسبة المئوية %	عدد البنائات (بنائية)	عدد المساكن (مسكن)	اسم النطاق
59.94	570	951	النطاق الأول
57.40	225	392	النطاق الثاني
65.07	462	410	النطاق الثالث
53.28	219	411	النطاق الرابع
59.90	1476	2464	المجموع

المصدر: إنجاز الباحثة 2016.

جدول رقم (28) حي جبل الوحش - توزيع الكثافة السكنية عبر النطاقات العمرانية

اسم النطاق	عدد المساكن (مسكن)	المساحات (هكتار)	الكثافة السكنية (مسكن/الهكتار)
النطاق الأول	951	31.62	31
النطاق الثاني	392	17.00	23
النطاق الثالث	710	24.07	29
النطاق الرابع	411	10.63	39
المجموع	2464	83.32	29.57

المصدر: إنجاز الباحثة 2016.

جدول رقم (29) حي جبل الوحش - توزيع الكثافة السكانية عبر مختلف النطاقات العمرانية

اسم النطاق	عدد السكان (نسمة)	المساحات (هكتار)	الكثافة السكنية (مسكن/الهكتار)
النطاق الأول	4415	31.62	140
النطاق الثاني	1966	17.00	115
النطاق الثالث	3640	24.07	151
النطاق الرابع	2125	10.63	200
المجموع	12146	83.32	146

المصدر: إنجاز الباحثة، 2016.

جدول رقم (30) حي جبل الوحش - التوزيع العام لاستخدامات الأرض الحضرية

النطاقات العمرانية	النطاق الأول	النطاق الثاني	النطاق الثالث	النطاق الرابع	المجموع
المساحة الكلية	31.62	17	24.07	10.63	83.32
مساحة المساكن	23.32	13.32	17.47	6.92	610366.03
مساحة المرافق التعليمية (م ²)	8545.44	8014.4	11000	0	27559.84
مساحة المرافق الصحية (م ²)	1200	0	0	300	1500
مساحة المرافق الإدارية (م ²)	490	0	0	0	490
مساحة المرافق الشعائرية (م ²)	1000	1000	0	0	2000
المرافق التجارية	0	1000	0	0	1000
المجموع	244435.44 م ² 24 هـ و 44ار	143214.4 م ² 14 هـ و 32ار	185700 م ² 18 هـ و 57ار	69.500 م ² 6 هـ و 95ار	642849.84 م ² 64 هـ و 28ار

المصدر: تحقيق ميداني + عمل شخصي 2016.

جدول رقم (31) توزيع مخالفات البناء بدون رخصة (القطاع الحضري الزيادية)

اسم الحي	حي جبل	حي الباردة	حي الزيادة	حي سركنة	ساقية سيدي	سعدة	المجموع
2000	03	0	6	07	29	02	47
2001	04	04	08	01	0	19	36
2002	07	02	0	03	01	03	16
2003	34	0	04	10	08	14	70
2004	38	3	05	11	02	13	72
2005	65	0	03	11	01	15	95
2006	71	6	03	40	07	13	140
2007	30	03	02	14	01	12	62
2008	17	01	07	07	01	06	39
2009	33	07	03	24	01	06	74
2010	57	02	02	11	05	10	87
2011	27	02	04	05	03	12	53
2012	15	04	05	15	02	19	60
2013	02	03	01	127	04	22	33
2014	05	15	0	5	01	0	26
2015	23	108	3	5	02	03	144
المجموع	431	160	56	170	68	169	1054

Source : Registre des proses – verbaux d’infraction au règles d’aménagement et d’urbanisme (DUCH) 2000-2016 + Secteur urbain Ziadia 2000-2016.

جدول رقم (32) القطاع الحضري الزيادية-تصنيف حالات البناء بدون رخصة - 2000 - 2015.

اسم الحي	حالات البناء بدون رخصة	تشديد بنائة بدون رخصة على أرض تابعة للأملك العمومية أو الخاصة أو الوطنية	تشديد بناء بدون رخصة على أرض تابعة للغير	تشديد بنائة على ملكية و صاحبه حانز على عقد ملكية	المجموع
جبل الوحش	176	20	235	431	
حي الباردة	31	04	125	160	
حي الزيادة	30	02	24	56	
حي سركنة	54	12	104	170	
حي ساقية سيدي يوسف	57	02	09	68	
حي سعدة خلخال	74	15	80	169	
المجموع	422	55	577	1054	

Source : Registre des proses – verbaux d’infraction au règles d’aménagement et d’urbanisme (DUCH) 2000-2016 + Secteur urbain Ziadia 2000-2016.

جدول رقم (33) حي جبل الوحش - توزيع حالات تجاوز العلو المرخص به-

النطاق العمراني الرابع		النطاق العمراني الثالث		النطاق العمراني الثاني		النطاق العمراني الأول		النطاقات العمرانية عدد الطوابق
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	
1.60	2	0	0	3.60	05	2.86	10	مساحة سطحية
3.17	04	3.13	10	1.44	2	2.00	07	طابق أرضي
4.76	06	7.52	24	7.20	10	7.74	27	طابق أرضي + 1
50.79	64	37.00	118	32.37	45	45.56	159	طابق أرضي + 2
36.51	46	49.53	158	50.36	70	39.25	137	طابق أرضي + 3
3.17	04	2.82	9	5.03	07	2.58	09	طابق أرضي + 4
100	126	%100	319	%100	139	%100	349	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016.

جدول رقم (34) تخصيص جبل الوحش - توزيع حالات التعدي على المناطق الحرة-

النطاق العمراني الرابع		النطاق العمراني الثالث		النطاق العمراني الثاني		النطاق العمراني الأول		النطاقات العمرانية التعدي على المناطق الحرة
النسبة (%)	عدد الحصص	النسبة (%)	عدد الحصص	النسبة (%)	عدد الحصص	النسبة (%)	عدد الحصص	
2.38	03	0.63	2	00	00	00	00	بناء القطعة كاملة
0	0	0	0	00	00	24.35	85	عدم احترام معامل الاستيلاء
31.75	40	29.47	94	62.59	87	0.57	02	بناء المنطقة الحرة
65.87	83	69.90	223	37.41	52	75.07	262	عدد المباني غير المخالفة
100	126	100	319	100	139	100	349	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016.

جدول رقم (35) حي جبل الوحش - توزيع حالات تجاوز معامل شغل الأرض .

النطاق العمراني الرابع		النطاق العمراني الثالث		النطاق العمراني الثاني		النطاق العمراني الأول		النطاقات العمرانية
النسبة (%)	عدد الحصص	النسبة (%)	عدد الحصص	النسبة (%)	عدد الحصص	النسبة (%)	عدد الحصص	
7.94	10	9.40	30	7.19	10	7.16	25	تجاوز معامل شغل أقل من 12 %
26.19	33	27.27	87	24.46	34	36.39	127	18%
38.10	48	38.56	123	41.01	57	46.70	163	+ 21%
29.19	33	24.45	78	26.62	37	8.89	31	30%
1.59	2	0.31	01	0.72	1	0.86	03	القطع الشاغرة
100	126	100	319	100	139	100	349	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016.

جدول رقم (36) حي جبل الوحش - توزيع حالات الاستيلاء على الأملاك العمومية و الخاصة -

النطاق العمراني الرابع		النطاق العمراني الثالث		النطاق العمراني الثاني		النطاق العمراني الأول		النطاقات العمرانية
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	
10.32	13	12.85	41	18.71	26	11.17	39	الاستيلاء على الأملاك الاستيلاء على ملكية عمومية
0	0	0.63	2	0.72	01	0	0	الاستيلاء على ملكية خاصة
89.68	113	86.52	276	80.57	112	88.83	310	المباني الغير مخالفة
100	126	100	319	100	139	100	349	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016.

جدول رقم (37) حي جبل الوحش - توزيع حالات عدم احترام المخطط النموذجي للتخصيص -

النطاق العمراني الرابع		النطاق العمراني الثالث		النطاق العمراني الثاني		النطاق العمراني الأول		النطاقات العمرانية عدم احترام المخطط النموذجي للتخصيص
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	
58.73	74	21.00	67	55.40	77	37.67	121	المباني المخالفة
41.27	52	79.00	252	44.60	62	65.33	228	المباني الغير مخالفة
100	126	100	319	100	139	100	349	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016.

جدول رقم (38) حي جبل الوحش - العلاقة بين عدد المخالفات و الحجم السكاني -

عدد المخالفات	حجم السكان	اسم النطاق العمراني
587	4415	النطاق العمراني الرابع
327	1966	النطاق العمراني الثالث
566	3640	النطاق العمراني الثاني
261	2125	النطاق العمراني الأول
1741	12146	المجموع

المصدر: إنجاز الباحثة اعتمادا على معطيات التحقيق الميداني أكتوبر 2016.

جدول رقم (40) حي سيدي مبروك العلوي - توزيع الكثافة السكنية عبر النطاقات العمرانية

اسم النطاق	المساحة (هكتار)	عدد المساكن (مسكن)	الكثافة السكنية (م/هـ)
النطاق الأول	32.21	444	14
النطاق الثاني	17.20	478	28
النطاق الثالث	16.16	744	46
النطاق الرابع	17.52	286	16
المجموع	83.09	1952	23

المصدر: إنجاز الباحثة 2016.

جدول رقم (41) حي سيدي مبروك العلوي - توزيع الكثافة السكانية عبر النطاقات العمرانية

اسم النطاق	المساحة (هكتار)	عدد السكان (نسمة)	الكثافة السكانية (مسكن/هكتار)
النطاق الأول	32.21	2622	81
النطاق الثاني	17.20	1966	114
النطاق الثالث	16.16	2795	173
النطاق الرابع	17.52	1202	69
المجموع	83.09	8585	103

المصدر: من إنجاز الباحثة 2016.

جدول رقم (42) حي سيدي مبروك العلوي - التوزيع العام لاستخدامات الأرض

المجموع	النطاق الرابع	النطاق الثالث	النطاق الثاني	النطاق الأول	القطاعات العمرانية المساحة الكلية
83 هـ و 09 ار	17.52	16.16	17.20	32.21	المساحة الكلية
61 هـ و 42 ار	14.85	8.45	11.70	27.00	مساحة الاستخدام السكني
141213.58 م ² 14 هـ و 12 ار	4600	0	75619	31994.58	مساحة (م ²) المرافق التعليمية
92720 م ² 9 هـ و 272 ار	0	92720	0	0	مساحة (م ²) المرافق الصحية
19541.92 م ² 1 هـ و 95 ار	0	8963.05	7804.45	2774.42	مساحة (م ²) المرافق الإدارية و الأمنية
3775.3 م ² 37 ار	1520	836	0	1419.3	مساحة (م ²) المرافق الشعائرية
521105 ار	443.5	0	/	4767.55	المرافق الاجتماعية و الثقافية
609047 ار	5090.47	0	1000	/	المساحات الخضراء
99236 ار	6786.41	0	500	2637.2	المرافق التجارية
249475.93 م ²	18440.38	102519.05	84923.45	43593.05	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016 + معالجة خاصة.

جدول رقم (43) القطاع الحضري سيدي مبروك - توزيع مخالفات البناء بدون رخصة (2000-2015)

المجموع	حي المنصورة	حي دقسي	حي الإخوة عباس (واد الحد)	سيدي مبروك الأسفل	سيدي مبروك الأعلى	اسم الحي السنة
14	0	04	3	06	11	2000
19	02	0	07	0	10	2001
55	0	3	1	19	32	2002
65	07	03	07	19	29	2003
101	08	7	23	29	36	2004
105	06	05	38	27	29	2005
77	08	21	15	26	07	2006
62	06	6	05	27	18	2007
58	01	14	17	14	12	2008
45	0	06	15	08	16	2009
28	0	0	16	05	07	2010
19	1	06	08	0	4	2011
34	01	02	10	12	9	2012
68	03	06	23	05	31	2013
42	00	05	16	08	13	2014
58	01	07	15	10	25	2015
862	44	95	219	215	289	المجموع
%100	5.10	11.02	25.41	24.94	33.53	النسبة %

المصدر: فرز شخصي لملفات المخالفات بالمندوبية البلدية سيدي مبروك 2016.

جدول رقم (44) القطاع الحضري سيدي مبروك - تصنيف حالات البناء بدون رخصة (2000-2015)

المجموع	تشديد بناءة على ملكية و صاحبها حانز على عقد ملكية	تشديد بدون رخصة على أرض تابعة للغير	تشديد بناءة بدون رخصة على أرض تابعة للأملك العمومية أو الخاصة أو الوطنية	حالات البناء بدون رخصة اسم الحي
211	156	01	54	حي سيدي مبروك العلوي
180	106	10	64	حي سيدي مبروك الأسفل
155	73	8	74	حي الإخوة عباس
75	12	01	62	حي الدقسي عبد السلام
39	25	2	12	حي المنصورة
660	372	22	266	المجموع

المصدر: من إنجاز الباحثة اعتمادا على ملفات المخالفات بالمندوبية البلدية للقطاع الحضري سيدي مبروك 2015.

جدول رقم (45) حي سيدي مبروك العلوي - تجاوز العلو المرخص به

النطاق العمراني الرابع		النطاق العمراني الثالث		النطاق العمراني الثاني		النطاق العمراني الأول		النطاقات العمرانية عدد الطوابق
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	
2.81	08	5.37	08	2.46	05	00	00	بناء مهدم أو قطع غير مبنية
1.75	05	00	00	1.97	04	0.93	01	بناء قاعدي في طور الإنجاز
22.45	64	00	00	00	00	00	00	فيلا أوروبية
11.23	32	3.35	05	1.48	03	3.70	04	طابق أرضي
23.16	66	23.49	35	25.62	52	26.85	29	طابق أرضي + 1
22.46	64	49	73	53.70	109	61.11	66	طابق أرضي + 2
13.33	38	16.78	25	13.79	28	6.48	07	طابق أرضي + 3
2.81	08	2.01	03	0.98	2	0.93	01	طابق أرضي + 4
100	285	100	149	100	203	%100	108	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016 أكتوبر

جدول رقم (46) حي سيدي مبروك العلوي - توزيع حالات التعدي على المناطق الحرة-

النطاق العمراني الرابع		النطاق العمراني الثالث		النطاق العمراني الثاني		النطاق العمراني الأول		النطاقات العمرانية عدم احترام التوسع الأفقي للبناء
النسبة (%)	عدد الحصص	النسبة (%)	عدد الحصص	النسبة (%)	عدد الحصص	النسبة (%)	عدد الحصص	
6.32	18	9.40	14	3.94	08	1.85	02	بناء القطعة كاملة
34.03	97	46.98	70	27.59	56	50.93	55	عدم احترام معامل الاستيلاء
0.70	02	8.05	12	00	00	9.26	10	بناء المنطقة الحرة
58.95	168	35.57	53	68.47	139	37.96	41	عدد البنائات غير المخالفة
100	285	100	149	100	203	100	108	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016

جدول رقم (47) حي سيدي مبروك العلوي - توزيع حالات تجاوز معامل شغل الأرض .

النطاق العمراني الرابع		النطاق العمراني الثالث		النطاق العمراني الثاني		النطاق العمراني الأول		النطاقات العمرانية
النسبة (%)	عدد الحصص	النسبة (%)	عدد الحصص	النسبة (%)	عدد الحصص	النسبة (%)	عدد الحصص	
36.84	105	26.17	39	27.09	55	20.37	22	تجاوز معامل شغل أقل من 12 %
30.18	86	20.81	31	32.02	65	34.26	37	18%
17.54	50	30.87	46	20.20	41	37.04	40-38	+ 21%
12.63	36	16.78	25	16.26	33	7.41	08	30%
2.81	08	5.37	08	4.43	09	0.92	01	القطع الشاغرة أو في طور الانجاز
100	285	100	149	100	203	100	108	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016.

جدول رقم (48) حي سيدي مبروك العلوي - توزيع حالات الاستيلاء على الأملاك العمومية و الخاصة -

النطاق العمراني الرابع		النطاق العمراني الثالث		النطاق العمراني الثاني		النطاق العمراني الأول		النطاقات العمرانية
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	
9.12	26	35.57	53	11.82	24	12.96	14	الاستيلاء على الأملاك العمومية
00	00	00	00	00	00	00	00	الاستيلاء على ملكية خاصة
90.88	259	64.43	96	88.18	179	87.04	94	المباني الغير مخالفة
100	285	100	149	100	203	100	108	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016.

جدول رقم (49) حي سيدي مبروك العلوي - توزيع حالات عدم احترام المخطط النموذجي (قوانين التعمير) -

النطاق العمراني الرابع		النطاق العمراني الثالث		النطاق العمراني الثاني		النطاق العمراني الأول		النطاقات العمرانية تغيير كلي في المخطط
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	
46.67	133	67.11	100	50.25	102	63.89	69	البنائات المخالفة
53.33	152	32.89	49	49.75	101	36.11	39	البنائات الغير مخالفة
100	285	100	149	100	203	100	108	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016.

جدول رقم (50) حي سيدي مبروك العلوي - العلاقة بين عدد المخالفات و حجم السكان

عدد المخالفات	حجم السكان	اسم النطاق
408	1202	النطاق العمراني الرابع
348	2795	النطاق العمراني الثالث
294	1966	النطاق العمراني الثاني
206	2622	النطاق العمراني الأول
1256	8585	المجموع
314	2146	المتوسط

المصدر: من إنجاز الباحثة اعتمادا على معطيات التحقيق الميداني أكتوبر 2016.

جدول رقم (51) حي جبل الوحش وحي سيدي مبروك - مقارنة المخالفات العمرانية

عدم احترام المخطط النموذجي (قوانين التعمير)				الاستيلاء على ملكية عمومية أو خاصة				تجاوز معامل شغل الأرض				التعدي على المناطق الحرة				تجاوز العلو المرخص به				نوع المخالفة
حي سيدي مبروك العلوي		حي جبل الوحش		حي سيدي مبروك العلوي		حي جبل الوحش		حي سيدي مبروك العلوي		حي جبل الوحش		حي سيدي مبروك العلوي		حي جبل الوحش		حي سيدي مبروك العلوي		حي جبل الوحش		اسم الحي
النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	اسم النطاق
%46.67	133	58.73 %	74	%9.12	26	%10.32	13	%30.17	86	64.29	81	%41.05	117	34.13 %	43	%16.14	46	39.68	50	النطاق العمراني الرابع
%67.11	100	21.00 %	67	%35.57	53	%13.48	43	%47.65	71	%63.01	198	%64.43	96	29.47 %	91	%18.79	28	52.35	167	النطاق العمراني الثالث
%50.25	102	%55.4	77	%11.82	24	%19.42	27	%36.45	74	%67.63	94	%31.53	64	37.41 %	52	%14.78	30	55.4	77	النطاق العمراني الثاني
%63.89	69	37.67 %	121	%12.96	14	%11.17	39	%44.44	48	%55.59	194	%62.04	67	24.93 %	87	%7.41	08	41.83	146	النطاق العمراني الأول
%54.23	404	36.33 %	339	%15.70	117	%13.08	122	%37.45	279	%61.09	570	%46.17	344	29.80 %	278	%15.03	112	47.16 %	440	المجموع

المصدر: إنجاز الباحثة حسب معطيات التحقيق الميداني 2016

قائمة المصادر والمراجع

أولاً - قائمة المصادر والمراجع باللغة العربية :

I - الكتب

- * أحمد خالد علام: تخطيط المدن، مكتبة الأنجلو المصرية، 1998.
- * أحمد خالد علام، محمد إبراهيم قشوة: قوانين التخطيط العمراني و تنظيم المباني، مكتبة الأنجلو المصرية، 1998.
- * مزهود الصادق: أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة، دار النور الهادف، ص ب 56 الجزائر 1995.
- * محمود عبد العزيز: آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، طبعة ثانية، 2010.
- * عادل بوقرة: رخصة البناء من خلال التشريع و فقه القضاء التونسي، المغاربية للطباعة و إشهار الكتاب، الثلاثي الرابع من سنة 2015.
- * عبد الحفيظ بن عبدة: إثبات الملكية العقارية، و الحقوق العينية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة السابعة، 2011.
- * عثمان محمد غنيم: تخطيط استخدام الأرض الريفي و الحضري، إطار جغرافي عام، دار الصفاء للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2001.
- * فاضلي إدريس: نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 09-2010.
- * عاطف حمزة حسين: تخطيط المدن، أسلوب و مراحل، 1992، دار الكتب القطرية
- * فوزي بودقة: التخطيط العمراني لمدينة الجزائر، تحديات و بدائل، ديوان المطبوعات الجامعية، 04-2015، رقم ر ذ م ك ISBN، 978.9961.0.1835.4.
- * صبري فارس الهيتي، صالح فليح حسن: جغرافية المدن، جامعة بغداد، العراق، 1986

II - رسائل الدكتوراه

- * وناس يحيى، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر، تلمسان، جويلية 2007.
- * كبيش عبد الحكيم، التمدد الحضري والحراك التنقلي في النطاق الحضري لمدينة سطيف، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011.

*مزهود الصادق، النمو الحضري بالتجمع القسنطيني بين الإطار القانوني والممارسة، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة .

*محمد خشمون ، مشاركة المجالس البلدية في التنمية المحلية - دراسة ميدانية على مجالس بلديات ولاية قسنطينة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص علم اجتماع التنمية، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية، قسم علم الاجتماع، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010-2011 .

*منار حسني عبد الصبور، صيانة المنشآت السكنية بجمهورية مصر العربية بين الواقع و المأمول، دكتوراه الفلسفة في الهندسة المدنية (إنشاءات) الباب الخامس، 2008/2009.

* رأفت عبد العزيز حسن شمس، نظم متابعة تطبيق اشتراطات البناء، رسالة مقدمة للحصول على درجة العالمية (دكتوراه الفلسفة) في الهندسة المعمارية القاهرة 2002.

III - النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية

*الدستور الجزائري لسنة 1996 ، المؤرخ في 28/11/1996 ، الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخ في 08/12/1996 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 03/02 ، المؤرخ في 10/04/2002 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 19/08 ، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01/16 ، المؤرخ في 06 مارس 2016، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 07 مارس 2016 .

* قانون رقم 06-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة، الجزائر، 2006

* القانون 87/03 المؤرخ في 27/02/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

* القانون 01/20 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة

*قانون 29/90 يتعلق بالتهيئة و التعمير الصادر في 1 ديسمبر 1990 معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004

* قانون رقم 83-03 مؤرخ في 5 فيفري سنة 1983 يتعلق بحماية البيئة ج ر عدد 6، 8 فيفري 1983.

قانون 15/08 الموافق ل 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البيانات و إتمام إنجازها.

*القانون 11-10 المتعلق بقانون البلدية، الصادرة في 03 جويلية 2011 الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخ في 22 جويلية 2011.

- * المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، للريدة الرسمية، العدد 7، 12 فيفري 2015.
- * المرسوم التنفيذي رقم 91-177 يحدد "إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى اللوائح المتعلقة به معدل و متم بالمرسوم التنفيذي رقم 317-2005 المؤرخ في 10-09-2005.
- * المرسوم التنفيذي رقم 370/95 المؤرخ في 15 نوفمبر 1995 يتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و البيئة المبنية في الولاية و عملها.
- * مرسوم تنفيذي رقم 90-78 مؤرخ في 27 فيفري 1990 يتعلق بدراسات التأثير في البيئة، جريدة رسمية رقم 10، 7 مارس 1990.
- * المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه معدل و متم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/2005 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005.
- * المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأرض و المصادقة عليها معدل و متم بالمرسوم التنفيذي 317/2005 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.
- * المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البيانات و إتمام إنجازها...
- * المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 30 أوت 2009. يتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كفاءات مسكها، الفصل الثاني.
- * المرسوم رقم 205/86 مؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية ج ر 34.
- * المرسوم رقم 206/86 المؤرخ في 19 أوت 86 المتضمن هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد.
- * المرسوم رقم 207/86 مؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد.
- * المرسوم رقم 208/86 مؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد.

* المرسوم رقم 209/86 مؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف.

* المرسوم رقم 210/86 مؤرخ في 19 أوت 1986 يجعل المخبر الوطني للأشغال العمومية" هيئة وطنية لرقابة تقنية الأشغال العمومية.

* المرسوم رقم 211/86 مؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة بناء الري التقنية.

* المرسوم رقم 213/86 المؤرخ 19 أوت 1986، يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية.

* المرسوم رقم 86-205 الموافق ل 19 أوت 1986 يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء

* مرسوم تنفيذي رقم 443/03 المؤرخ في 29 نوفمبر 2003 يعدل و يتم المرسوم رقم 319/82 المؤرخ في 23 أكتوبر 1982 و المتضمن جعل المعهد الوطني للدراسات و الأبحاث المتعلقة بالبناء مركزا وطنيا للدراسات و الأبحاث المتكاملة للبناء.

* المرسوم رقم 319/82 المؤرخ في 23 أكتوبر 1982 يتضمن جعل المعهد الوطني للدراسات و الأبحاث المتعلقة بالبناء مركزا وطنيا للدراسات و الأبحاث المتكاملة للبناء.

IV- المجالات:

* مجلة الجغرافيا العربية: تصدر عن الجمعية الجغرافية المصرية، العدد 44، الجزء الثاني، 2004.

* مجلة التهيئة العمرانية: مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، العدد 01، 2003.

* مجلة التهيئة العمرانية: مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، العدد 08، 2008.

* مجلة التهيئة العمرانية: مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، العدد 02، 2004.

* مجلة التهيئة الترابية و التعمير: و نصوصها التطبيقية، منشورات المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية 2012.

* قانون التعمير: منشورات بيرتي، طبعة 2012.

* مدونة التهيئة و التعمير: دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر.

* مجلة جيل العلوم الإنسانية و الاجتماعية، مركز جيل البحث العلمي، العدد الثاني، جوان، 2014.

V - مقالات

- * بوزغاية باية: المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة ، مدينة بسكرة نموذجا، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية، العدد 15 جوان 2014 ص 40
- * حيدر ماجد حسن: أثر القوانين و التشريعات التخطيطية على كفاءة المخطط الأساسي للمدينة، مقال منشور في مجلة واسط للعلوم الإنسانية، العدد 28، ص 314.
- * حسين بن عبد الله و آخرون: التهيئة الترابية و تنظيم المجال، مادة الجغرافيا، وحدة التكوين، مقال منشور في مجلة جغرافية المغرب، وزارة التربية و التكوين المركز الوطني لتكوين المكونين في التربية، 2010، ص 29 حتى 33.
- * طارق بركات: استخدام التقنيات التحليلية المتقدمة في التخطيط الحضري الإمكانيات و المعوقات، مقال منشور في مجلة جامعة تشرين للبحوث و الدراسات العلمية، سلسلة العلوم الهندسية المجلد 3 العدد 05، 2014، ص 86.
- * محمد أحمد سلام المدحجي: أهمية التشريعات و المعايير التخطيطية في الحفاظ على البيئة الحضرية، مقال منشور في مجلة العلوم و التكنولوجيا، المجلد (15) العدد (02)، 2010.
- * محمد الهادي لعروق: المدن الكبرى في الجزائر، التغيير الحضري في المنظور الوطني و لإقليمي، مقال منشور في المجلة الجغرافية العربية تصدر عن الجمعية الجغرافية المصرية، العدد 44، الجزء الثاني سنة 2004.
- * ناجي عبد النور: دور منظمات المجتمع المدني في تحقيق الحكم الراشد في الجزائر " دراسة حالة الأحزاب السياسية"، مقال منشور في مجلة المفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث.
- * عيسى بن دوحة، الأدوات القانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية، منتدى القانون العقاري موقع الحقوق الجزائري، الحقوق، الفقه، المستجدات القانونية الاستشارات القانونية، الاقتراحات القانونية ديسمبر 2011
- * عادل عبد الرشيد عبد الرزاق: المرصد الحضرية، أداة لمعالجة الآثار البيئية للتوسع العمراني في المدينة العربية، مقال منشور في مجلة المدينة العربية العدد 161، أكتوبر، نوفمبر، ديسمبر، 2013

* رولا أحمد ميا: التخطيط الحضري في سوريا و التوجهات المعاصرة نحو التنمية الحضرية المستدامة، مقال منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد السادس و العشرون، العدد الأول، 2010.

* خميس نبع صايل: دراسة التنمية الحضرية من خلال تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية و تقنيات الاستشعار عن بعد - مدينة الفلوجة كحالة دراسة، مقال منشور في مجلة الأنبار للعلوم الهندسية، المجلد(1)، العدد 2، 2008.

* د. غانم عبد الغاني: التنمية الحضرية المستدامة و ترشيد الحكم في دول الأطراف بين الخطاب المثالي و التطبيق الميداني، الجزائر حالة لهاته الإشكالية،مقال منشور في مجلة التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة العدد 08، 2007.

VI - محاضرات مطبوعة

* الأستاذة، مريم عبيدي: خصوصية آليات تتبع المخالفات في مادة التعمير،محاضرة ختم تمرين، الهيئة الوطنية للمحامين بتونس، الفرع الجهوي تونس، السنة القضائية 2013-2014

* الدكتور عمر صدوق، سلسلة دروس العلوم القانونية، الطبعة القانونية للمخطط الوطني، ديوان المطبوعات الجامعية،الساحة المركزية، بن عكنون الجزائر 1992،ص09.

ثانيا- المصادر والمراجع باللغة الأجنبية :

I- OUVRAGES:

* Alain Bordin, Marie Pierre, le fauve Patrice Melé, **les règles du jeu urbain, entre droit et confiance**, descartes et Cie, 2006, ISBN : 2-84446-096-8.

* Alin Durand- Lasserre, **L'intégration des quartiers irréguliers dans les villes en d développement, ville – cohésion sociale, dynamique des territoires – Bien être urbain, les valeurs de la ville, Habitat II**, Istanbul, centre national de la recherche scientifique, juin 1996.

* Djilali Adja, Bernard Drobeuko, **Droit de l'urbanisme, les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement – le contrôle, le financement, le contentieux**, Berti éditions, Metidja impression, Alger 2007, et éditions Galino, Eja, Paris, 2006.

*EWA Berzowska – AZZAG, **projet urbain, guide méthodologique , connaitre le conteste de développement durable**, Synrgie 2011

* Georger Bubg **L'esthétique dans l'histoire de la vie urbaine**, Droit et ville, Revus de l'institut des études juridiques de l'urbanisme et de la construction, ville de Toulouse, 1992

* J. Bastier , B. Dezert, **l'espace urbain**, Masson, Paris, France, 1980

* Migrations Intérieures, Méthodes d'observation et d'analyse, C.A.E.N – Edition du centre national de la recherche scientifique, Paris 1975-.

* Marc Cote, **l'Algérie ou l'espace retourné**, Media plus, Algérie, 1993.

* Mouia Saidouni, **Eléments d'introduction a l'urbanisme**, histoire Méthodologie réglementation, Casbah, éditions, Alger 2000.

*Morchid Chabbi , **L'Urbain en Tunisie - Processus et Projets** ,Nirvana , Etablissement Boujmil d'editions et de Publicité ,2012.

*Nacira Meghraoui Chougiat, quel **habitat pour l'Algérie ? la nouvelle ville de Constantine**, préface de Marc côte, Said Hannachi, édition Média plus, Constantine, 2006, Dépôt légal : 176-2006, ISBN : 9961-922-40-9.

*Pierre Merlin, **l'aménagement du territoire**, Presses universitaire de France, collection premier cycle, 2ème éditions, Pref-2000.

* René Magnan, Gabriela Bertumé, Josef Comby, **Conction et instrument de la planification urbaine**, 2ème édition, 1986.

* René Mangan , Gabriela Bertunré, joseph Comby, **conception et instruments de la planification urbaine**, 2ème édition, ISBN 2- 85303-060-1.

* Said Hamdine , **Eléments d'introduction à l'urbanisme, Histoire, Méthodologie, réglementation**, Casbah, éditions, Villa N° 6, lot, , Hydra, 16012, Alger, 2010, ISBN : 9661-64-234-1.

Yamma Djillali, Cyria emelianoff, Ali Bennisr, et Jacques Chevalier, **l'étalement urbain, un processus incontrôlable ?** presses universitaire de Rennes, ISBN, 978-2-7535-1049-4.

II-THESES:

*Chouguiat Saliha Marginalité Socio-Spatial ;Violence et Sentiment d'insécurité dans les quartiers périphériques de Constantine -cas de Boudraa Saleh et el Gammas; Université Mentouri -Constantine -département d'architecture et d'urbanisme ;2011.

*Redjem Sandra ; **La Mutation Spatio-Fonctionnelle d'un Quartier Résidentiel Colonial-Cas du Quartier Sidi Mabrouk** ; Mémoire En Vue De L' Obtention Du Diplôme De Magister ; Option : Habitat et Environnement Urbain. Juin 2011 .

III- REVUES ET ARTICLES:

* **guide pratique des plans d'aménagement urbain et des lotissements**, Rapport final, Dirasset , Tunis, 1999.

*Lamia Zahi, **l'action urbaine au Maghreb, Enjeux professionnels et politiques**, IRMC, Karthala, éditions Karthala, Paris, et IRMC, Tunis, 2011, ISBN : 978-2-8111-04771.

*La terre de l'IRMC, Bulletin trimestriel, Janvier, Avril 2012, N°8, Institut de recherche sur le Maghreb contemporaine

*Recueil des résumés des communications, Tunis, les 16,17 et 18 Novembre 2006.

* Symposium International, **les villes tunisiennes : Quelle transformations en 2030 ?**

نموذج من الاستثمارات

استمارة بحث ميداني موجه

للأعوان المكلفين العاملين بالبحث عن المخالفات في ميدان التعمير

مكان العمل:

الاسم:

مدة الخبرة:

المستوى الدراسي:

الوظيفة الحالية:

ملاحظة:

هذا البحث يدخل في إطار تحضير رسالة دكتوراه علوم يرجى من حضراتكم الإجابة عن الأسئلة بعناية لأن نتائج هذه الاستمارة لها تأثير على نتائج البحث و شكرا على تعاونكم.

I - تطبيق التشريعات المنظمة للبناء

1-1- مامدى تطبيق مختلف التشريعات المنظمة لل عمران بالمدن الكبرى في الجزائر

جيد	مقبول	ضعيف	لا يوجد

1-2- مامدى تطبيق مختلف التشريعات المنظمة لل عمران بالقطاعين الحضريين (الزيادة - سيدي مبروك)

جيد	مقبول	ضعيف	لا يوجد

2- ماهي المشاكل التي تواجه تطبيق مختلف التشريعات المنظمة لل عمران.

- التعسف في استعمال السلطة.

- دخول الجانب العاطفي(المخالف يكون الجار أو احد الأقارب مثلا).

- أخرى.

3- ماهي المشاكل التي تواجهك أثناء القيام بالمراقبة في الميدان

.....

.....

.....

.....

.....

4- العلاقة بين توقيت المخالفة العمرانية وعملية الترخيص والبناء

قبل إصدار الرخصة	أثناء تنفيذ المشروع	بعد الانتهاء من عملية البناء
------------------	---------------------	------------------------------

II- أهم أنواع المخالفات الموجودة بالقطاعات الحضرية الزيادة - سيدي مبروك

تجاوز العلو المرخص به	التعدي على المناطق الحرة	تجاوز معامل شغل الأرض	الاستيلاء على الأملاك العمومية والخاصة	عدم احترام المخطط النموذجي للتخصيص
-----------------------	--------------------------	-----------------------	--	------------------------------------

III - أسباب المخالفات

1- أسباب تعود للقوانين والتشريعات الموجودة

كثرة القوانين وتداخلها وعدم وضوح بعض المواد	عدم الصرامة في تطبيق العقوبات المنصوص عليها مما أدى إلى عدم احترام الأنظمة والمقاييس العمرانية
عدم إشراك المواطنين في تسيير وتنظيم المجال الحضري	خضوع المدن الكبرى لنفس القوانين والتشريعات التي تسيير بها البلديات الريفية والمدن الصغرى والمتوسطة

2- أسباب إدارية

كثرة الجهات المشاركة في التطبيق	نقص الإمكانيات المادية والبشرية لإنجاح عملية المراقبة وتطبيق مختلف النظم التشريعية
ضعف المتابعة الإدارية	عدم تناسب الإطار العام في المراقبة مع المهام الموكلة لها
تداخل وعدم وضوح اختصاصات الجهات المشاركة في المراقبة	نقص الإعلام والإشهار لمختلف القوانين العمرانية من أجل توعية المواطنين
اقتراحات أخرى	
-	
-	
-	

3- أسباب اجتماعية

انعدام الثقافة العمرانية لدى المواطنين	غياب المجتمع المدني (الجمعيات-لجان الأحياء) عن تنظيم وتسيير المجال .
--	--

اقتراحات أخرى	نمو الشعور باللامبالاة تجاه القوانين العمرانية نتيجة عدم ثقة المواطنين بالقائمين على تطبيقها
-	
-	

IV - اقتراحات

1- من وجهة نظر ك ماهي أفضل الطرق للرفع من صرامة قوانين التعمير

سن قوانين خاصة بالمدن الكبرى لتنظيم وتسيير مجالها الحضري	وضع قوانين تتماشى مع كل منطقة في الجزائر (منطقة الشمال - الصحراء - الهضاب العليا)
التطبيق الصارم ميدانيا للعقوبات الصادرة في قانون 15 /08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها	اقتراحات أخرى
	-
	-

2- في مجال التنظيم الإداري

حصر مهمة المراقبة في جهة واحدة	تحديد اختصاص كل من الجهات المشاركة في تطبيق مختلف القوانين العمرانية
التأكيد على تناسب اختصاص الإطارات العاملة و المهام الموكلة لها	اقتراحات أخرى
	-
	-

3- في مجال البيئة الاجتماعية

حث المواطنين بأهمية المحافظة على الصورة الجمالية للإحياء	توعية المواطنين عن طريق حملات إعلامية واسعة هدفها تبسيط مختلف القوانين العمرانية وجعلها في متناول الجميع
اقتراحات أخرى	
-	
-	
-	
-	

الفهارس

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوعات
1	المقدمة العامة
الباب الأول: الأسس العلمية والتخطيطية والتشريعات القانونية للتحكم في تنظيم المجال	
10	مقدمة الباب الأول
الفصل الأول : الأسس العلمية والتخطيطية المساعدة في تنظيم المجال	
11	تمهيد
11	أولاً- وسائل تنفيذ سياسات التنمية الحضرية
11	I- دور التشريع في تجسيد سياسات التنمية الحضرية
12	II- نظم المعلومات الجغرافية و الاستشعار عن بعد و سياسة التنمية الحضرية
13	1- مفهوم نظم المعلومات الجغرافية و أهميتها
13	2- الاستشعار عن بعد
14	3- برنامج (GIS) (Arc view) (R)
14	4- أهمية استخدام نظم المعلومات الجغرافية في سياسات التنمية الحضرية
15	III- تنظيم استغلال الموارد البيئية عن طريق التنمية المستدامة
15	1- تعريف التنمية المستدامة
16	2- أهداف التنمية المستدامة
17	3- أبعاد التنمية المستدامة
18	IV- الحفاظ على الثروة العقارية
18	V- الوسائل لتقييم السياسات العمرانية
20	ثانياً- التخطيط الحضري كأداة لتنمية حضرية معاصرة
20	I- التخطيط الحضري
20	1- مفهوم التخطيط
20	II- أهداف التخطيط
21	III- مستويات التخطيط
21	1- مستوى التخطيط من حيث المجال
21	1-1- المستوى المحلي
21	1-2- المستوى الإقليمي
21	1-3- المستوى الوطني

22	2- مستويات التخطيط من حيث الزمان
22	1-2- التخطيط البعيد المدى
22	2-2- التخطيط على المدى المتوسط
22	3-2- التخطيط على المدى القصير
22	IV- أنواع التخطيط
23	V- مراحل العملية التخطيطية
24	VI - الأجهزة المشاركة في العملية التخطيطية للمدن
25	VII- التخطيط الحضري كأداة لتحقيق التنمية الحضرية
26	VIII- التخطيط الحضري و سياسات التنمية الحضرية
27	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني : التشريعات المنظمة للبناء في الجزائر	
28	تمهيد
28	أولاً- مستويات التشريع في الجزائر و علاقة قانون التعمير بقوانين أخرى
28	I- مستويات التشريع في الجزائر
28	1- الدستور
29	2- القانون: التشريع العادي
29	3- التشريعات الاستثنائية
30	4- التشريعات التفويضية
30	5- التشريعات الفرعية
30	5-1- اللوائح التنظيمية: (Les règlements d'organisation)
30	5-2- لوائح الأمن و الشرطة: (Les règlements de police)
30	5-3- اللوائح التنفيذية: (Les règlement en exécution des lois)
31	II- قانون التعمير - تعاريف -
31	1- تعريف قانون التعمير و أهدافه
31	1-1- تعريف قانون التعمير
31	1-2- أهداف قانون التعمير
32	III- علاقة أدوات التهيئة و التعمير بإنتاج القواعد القانونية المؤطرة لميدان البناء
33	VI- علاقة قانون التعمير بالقوانين الأخرى
33	1- علاقة قانون التعمير بقانون البيئة
34	2- قانون التعمير و القانون التوجيهي للمدينة
34	3- قانون التعمير و تهيئة الإقليم و تنمية المستدامة
35	V- تطور التشريعات المنظمة للبناء في الجزائر
35	1- مرحلة ما بعد الاستقلال

37	2- مرحلة ما بعد 1989
39	3- قانون تسوية المباني
40	ثانيا- آليات الرقابة الإدارية و المتدخلون في ميدان التعمير و البناء بالجزائر
40	I- آليات الرقابة الإدارية في ميدان التعمير و البناء
40	1- رقابة أدوات التهيئة و التعمير
41	1-1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
44	1-2- مخطط شغل الأرض
46	2- الرخص، الشهادات و المعاملات كوسائل للرقابة الإدارية
46	1-2- الرخص المتعلقة بالبناء و التعمير
46	1-1-2- رخصة التجزئة
48	2-1-2- رخصة البناء
51	2-1-2- رخصة الهدم
52	2-2- الشهادات
52	1-2-2- شهادة التعمير
53	2-2-2- شهادة التقسيم
54	2-2-2- شهادة المطابقة
55	2-2-2- شهادة قابلية الاستغلال
56	2-2-2- بطاقة معلومات
56	2-3- المعاملات
56	1-3-2- معامل الاستيلاء
56	2-3-2- معامل شغل الأرض
57	II- المتدخلون في ميدان التعمير و تطبيق القوانين في الميدان
57	1- الأجهزة الإدارية
57	1-1- على المستوى الوطني
58	1-2- على المستوى المحلي
58	1-2-1- الولاية
58	أ- الوالي
59	ب- المجلس الشعبي الولائي
59	1-2-2- البلدية
59	أ- المجلس الشعبي البلدي
59	ب- رئيس المجلس الشعبي البلدي
61	2- مديريات و هيئات أخرى
61	1-2- مديرية التعمير و البناء
61	2-2- لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و البيئة المبنية

62	3-2- المفتشية العامة للعمران و البناء
62	4-2- المفتشية الجهوية للعمران و البناء
62	5-2- الوكالة الوطنية للتعمير
63	3- الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى
63	3-1- الولاية
63	3-2- الهيئات و المصالح العمومية
63	3-2-1- على المستوى المحلي
64	3-2-2- هيئات الرقابة على المستوى الوطني
68	4- الأعران المكلفين بالمراقبة في ميدان التعمير
69	4-1- الأعران المختصين بتقصي مخالفات التعمير حسب قانون الإجراءات الجزائية
69	4-2- الموظفون والأعران المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي
69	4-3- الأعران المكلفون بالبحث ومعاينة المخالفات
69	4-4- شرطة العمران
70	5- الأعران المكلفين بالمراقبة في ميدان التعمير
70	5-1- دور الأعران المكلفين بالمراقبة في ميدان التعمير
71	6- المواطن و المجتمع المدني
71	7- مكاتب الدراسات
72	خلاصة الفصل الثاني
الفصل الثالث: دراسة مقارنة بين التجريبتين الجزائرية و التونسية لمواجهة ظاهرة البناء المخالف	
73	تمهيد
73	أولاً- آليات الرقابة في ميدان التعمير المعتمدة في تونس
73	I- أدوات التهيئة المعتمدة في تونس و تسلسلها
73	1- النصوص القانونية و الترتيبية و التشريعية
73	2- أمثلة التوجيه لتهيئة التراب الوطني التونسي
73	3- مثال التهيئة العمرانية
73	4- مثال التهيئة التفصيلي
73	5- التقسيم
74	II- آليات الرقابة الإدارية في ميدان التعمير التونسي
74	1- رقابة أمثلة التهيئة
74	1-1- أمثلة التهيئة العمرانية
74	1-1-1- تحضير و دراسة و مراجعة مثال التهيئة العمرانية
74	1-1-2- محيط تدخل المثال التوجيهي
76	1-1-3- المشاورة

76	المصادقة -4-1-1
76	المحتوى -5-1-1
77	رقابة مثال التهيئة التفصيلي -2-1
77	المناطق التي يتدخل فيها المثال التفصيلي -1-2-1
77	إعداد مثال التهيئة التفصيلي -2-2-1
77	محتوى مثال التهيئة التفصيلي -3-2-1
78	المصادقة -4-2-1
79	التقسيم -3-1
79	المناطق التي يشملها التقسيم -1-3-1
79	الوثائق المكونة للتقسيم -2-3-1
80	إيداع الملف -3-3-1
80	الدراسة -4-3-1
80	التجزئة -4-1
81	رخصة البناء -5-1
81	الصيغة القانونية لرخصة البناء في تونس -1-5-1
81	رخصة البناء شرط أساسي لعملية البناء -2-5-1
82	أشغال البناء المستثناة من الترخيص -3-5-1
82	الأشغال التي لا تستلزم رخصة البناء -4-5-1
82	كيفية الحصول على رخصة البناء في تونس -5-5-1
83	أ- طلب رخصة البناء
83	ب- مضمون ملف الطلب و مكوناته
84	ج- إيداع الملف
84	د- دراسة ملف طلب رخصة البناء
86	هـ- مدة صلاحية الرخصة
86	و- السلطة المختصة في اتخاذ قرارات رخصة البناء
87	6-1- شهادة الهدم
87	1-6-1- ملف الطلب
88	2- علو المباني في قانون التعمير التونسي
88	3- علو السياج
88	4- نسب شغل الأرض
88	ثانياً - المتدخلون في مجال التعمير و البناء بتونس
88	I- السلطة الإدارية
89	II- على المستوى الوطني
89	1- الوزارة المكلفة بالتعمير

89	2- الوزارات الأخرى
89	3- الإدارات التابعة للوزارات
90	III- على المستوى المحلي
90	1- البلدية
90	2- رئيس البلدية
90	3- الوالي
90	IV- الأعراف المؤهلون لمعاينة المخالفات
90	1- المخالفات لأحكام مجلة التهيئة الترابية و التعمير
91	2- المخالفات المتعلقة بالشريط الساحلي
91	3- مخالفة التراث الأثري و التاريخي و الفنون التقليدية و حماية التراث
91	V- أنواع المخالفات بالمجال التونسي
91	1- مخالفات تتعلق برخصة البناء
92	2- مخالفات تتعلق بالتهيئة العمرانية
92	3- مخالفات تتعلق بالاستيلاء على الأملاك العمومية
92	4- مخالفات تتعلق بالملك العمومي البحري
92	VI- آليات الرقابة الميدانية
93	VII- العقوبات المترتبة عن معاينة المخالفة
93	1- التدابير المتخذة تجاه عدم مطابقة الرخصة
94	2- التدابير المتخذة في حالة البناء بدون رخصة
94	3- إحالة المخالف على العدالة
95	VIII- المراقبة اللاحقة لعملية البناء
95	1- معاينة انتهاء الأشغال
95	2- رخصة الأشغال
96	IX- تسوية وضعية المباني المنجزة و المخالفة لرخصة البناء
97	خلاصة الفصل الثالث
98	خلاصة الباب الأول
الباب الثاني: المخالفات العمرانية في المدن الكبرى بالجزائر -أسبابها وآليات معالجتها	
99	المقدمة
الفصل الأول: البناء المخالف في الجزائر أنواعه وخصائصه	
101	تمهيد
101	أولاً- البناء المخالف في الجزائر تعريفه، أنواعه و خصائصه
101	I- تعريف
102	II- المخالفات العمرانية وعلاقتها بالتشريع

102	III-أنواع المخالفات
102	1- البناء بدون رخصة
103	2- اختلاف مابين رخصة البناء والانجاز
103	3- عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
104	4- عدم احترام مخطط شغل الاراضي
104	4-1- مخالفات تخص البناء
105	4-2- مخالفات تخص المجال غير المبني
105	5- عدم احترام دفتر الشروط
105	5-1- تعريف دفتر الشروط
105	6- مخالفة أشغال التهيئة العمرانية و التجهيزات
105	7- مخالفة أشغال التجهيزات والتهيئة
105	8- مخالفة أحكام التعمير و الشكل المعماري
105	9- مخالفة وحدة البناء المعماري و تجانسه
106	10- مخالفة قواعد البناء
106	11- مخالفة تجاوز المباني
106	12- مخالفة التسييج
106	13- مخالفة وضعية المغارس و المساحات الخضراء و التسييج و شبكات الطرق
106	14- عدم احترام مختلف المخططات (الهندسية و الهندسة المدنية)
106	14-1- عدم احترام مخططات الهندسة المعمارية
106	14-1-1- عدم احترام المخطط الأساسي
106	أ-التعدي على ملكية الجارأو الملكية العمومية(البلدية أو الدولة)
107	ب- الإخلال بأماكن توقف السيارات
107	14-1-2- عدم احترام مخطط الواجهة
107	أ- عدم احترام العلو المسموح
107	ب- فتح منافذ جديدة أو غلق أخرى
109	ج- تجاوز معامل شغل الأرض (COS)
109	د- تجاوز معامل الاستيلاء (CES)
109	هـ- مخالفة علو السياج
112	ثانيا: أسباب المخالفات العمرانية بالجزائر
112	I- السياسة السكنية بالجزائر
112	1- الآليات المعتمدة في إطار السياسة السكنية للدولة الجزائرية
113	1-1- المشاكل التي واجهت السياسة السكنية بالجزائر
113	أ- مشكل الاحتياطات العقارية

114	ب-مشكل التمويل
114	ج- مشكل التمويل بمواد البناء
115	د- النمو السكاني المتزايد و انخفاض القدرة الشرائية
115	هـ- المراقبة الميدانية لمشاريع السكن
115	و-القوى العاملة المهنية
116	II- أسباب تعود للقوانين و التشريعات المتاحة
116	1- كثرة القوانين و تداخلها و عدم وضوح بعض المواد
117	2- عدم إشراك المواطنين في العملية التشريعية
117	3- عدم الصرامة في تطبيق العقوبات المنصوص عليها مما أدى إلى عدم احترام قوانين التعمير
117	III- خضوع المدن الكبرى لنفس القوانين و التشريعات التي تسيير بها البلديات الريفية و المدن الصغرى و المتوسطة و دون مراعاة للظروف البيئية
117	IV- عدم وجود عقوبات رادعة للمخالفين
120	V-أسباب إدارية
120	1- كثرة الجهات المشاركة في التطبيق
120	2- نقص الإمكانيات المادية والبشرية لإنجاح عملية المراقبة و تطبيق مختلف النظم التشريعية
120	3- عدم تناسب الإطارات العاملة في المراقبة مع المهام الموكلة لها
120	4- عدم إشراك المواطنين في تنظيم و تسيير المجال الحضري
121	5- ضعف و محدودية الرقابة الإدارية
121	6- نقص الإعلام و الإشهار لمختلف قوانين التعمير
121	VI-أسباب اجتماعية
121	1- انعدام الثقافة العمرانية لدى المواطنين
121	2- غياب دور المجتمع المدني في تطبيق قوانين التعمير
122	3-نمو الشعور باللامبالاة تجاه القوانين العمرانية نتيجة عدم ثقة المواطنين بالقائمين على تطبيقها
122	4-عدم اقتناع المواطنين و الجهات المشاركة بالقوانين العمرانية الموجودة
123	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: آليات معالجة البناء المخالف في الجزائر	
124	تمهيد
124	أولاً- التسوية القانونية كآلية لمعالجة البناء المخالف
124	I- مفهوم و مجال تحقيق المطابقة
124	1- مفهوم تحقيق مطابقة المباني
125	II-خصائص إجراء تحقيق المطابقة
127	III- الأهداف الأساسية لتحقيق المطابقة

127	IV-المبادئ العامة لإجراء تحقيق المطابقة
128	V-المباني المخالفة القابلة للتسوية وفقا للقانون 15/08
128	VI- كيفية إجراء تحقيق المطابقة
128	1- التصريح بالمطابقة
130	2-الملف المرفق مع التصريح بالمطابقة
131	3- إيداع الملف و التصريح على مستوى مصالح التعمير البلدي
131	4- دراسة طلب تحقيق المطابقة
132	5- البث في طلب تحقيق المطابقة
133	6- مكونات ملف إجراء تحقيق المطابقة
133	7- الطعون في ملفات إجراء تحقيق المطابقة
136	VII- شهادة المطابقة بالأرقام على مستوى المجالين القسنطيني الوطني
141	ثانيا- إجراءات الدولة الجديدة آلية لمعالجة البناء المخالف
141	I- إلغاء المرسوم التنفيذي 176/91 بالمرسوم التنفيذي 19/15
142	1- استحداث الشباك الوحيد للبلدية
142	2- استحداث الشباك الوحيد للولاية
143	3- تخفيف ملف الطلب للشهادات و الرخص من حيث تقليص عدد النسخ
143	4- تقليص مدة الدراسة والمصادقة على مختلف الرخص والشهادات
144	5- تمديد مدة الصلاحية
145	6- استحداث بطاقة المعلومات و شهادة قابلية الأشغال
146	7- التأكيد على دور بعض الهيئات و مكاتب الدراسات
146	II- إعادة تقسيم المدينة إلى قطاعات حضرية
147	III- تحليف أعوان البلدية المكلفين بالمراقبة
149	IV- الهدم الذي طال البناء الفوضوي
150	V- حالات الإحالة على العدالة على مستوى المجالين القسنطيني والوطني
152	خلاصة الفصل الثاني
الفصل الثالث: العوامل المعيقة لتطبيق قوانين التعمير والحكامة الحضرية كآلية لتدبير الوعي في الميدان	
153	تمهيد
153	أولا- العوامل المعيقة لتطبيق قوانين التعمير
153	I- العامل القانوني
157	II-العامل المالي
158	III- عامل المؤهلات البشرية
160	IV- عامل التنسيق بين المتدخلين في ميدان التعمير

161	ثانيا: الحكامة الحضرية كآلية لتدبير الوعي في ميدان التعمير
161	I: الحكامة، الحوكمة، الحكم الراشد
162	1- تعريف
164	II-الحكامة الحضرية
164	1- آليات الحكامة الحضرية
164	1-1- المقاربة التشاركية
166	1 - 2- التدبير المندمج
166	1-3- الشفافية
167	1-4- جودة الخدمات العمومية
167	1-5- الرؤية الإستراتيجية
167	2- الجهات المشاركة في تطبيق الحكامة الحضرية
167	2-1- الدولة
167	2-2- الجماعات الإقليمية
168	2-3- المواطن و المجتمع المدني
168	2-4- القطاع الخاص
168	III- دور الحكامة الحضرية في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة
170	خلاصة الفصل الثالث
171	خلاصة الباب الثاني
الباب الثالث : المخالفات العمرانية بمدينة قسنطينة -دراسة حالة-	
172	مقدمة
الفصل الأول : المخالفات العمرانية وانعكاساتها على المجال الحضري القسنطيني	
174	أولا- النمو الحضري في مدينة قسنطينة
174	I: الأهمية الجغرافية للمدينة
174	1-الموقع: للمدينة موقع جغرافي هام
174	2-الموضع : وسط طبيعي متنوع
176	II - النمو الحضري لمدينة قسنطينة ضمن المجال الولائي
176	1- النمو السكاني
176	1-1- تمركز سكاني كبير بمدينة قسنطينة
179	1-1-1- عدد سكاني مرتفع
179	1-1-2- عدد سكاني معتدل
179	1-1-3- عدد سكاني منخفض
179	2- كثافة مرتفعة بمدينة قسنطينة
179	2-1- كثافة سكانية مرتفعة

179	2-2- كثافة سكانية متوسطة
181	3-2- كثافة سكانية منخفضة
181	3- تطور معدل النمو على مستوى التجمعات الرئيسية لولاية قسنطينة
181	3-1- الفترة (1987-1998): ارتفاع معدل نمو التوابع
181	3-1-1- نمو مرتفع
181	3-1-2- نمو متوسط
181	3-1-3- نمو منخفض
181	3-2- فترة (1998-2008): استمرار انخفاض معدل نمو بلدية قسنطينة
183	3-2-1- نمو مرتفع
183	3-2-2- نمو متوسط
183	3-2-3- نمو منخفض
183	4- الزيادة السكانية لمجال الدراسة
185	4-1- الفترة الأولى: (1987-1998)
187	4-2- الفترة الثانية: (1998-2008)
187	III- النمو المجالي لمدينة قسنطينة و دوره في انتشار المخالفات العمرانية بها
187	1- المرحلة الأولى: التوسع الداخلي للمدينة
189	2- المرحلة الثانية: المدينة تتوسع عبر مدنها التوابع
190	3- المرحلة الثالثة: المدينة الجديدة كبديل للتوسع (فك الضغط على المدينة الأم)
192	ثانيا- المخالفات العمرانية عبر مدينة قسنطينة وآثارها على المجال الحضري
192	I-حصول وثائق التعمير على مستوى المجالين القسنطيني والوطني
192	1- حصول الرخص و الشهادات على مستوى المجالين القسنطيني والوطني
193	II- ولاية قسنطينة ضمن المجموعة الأولى من حيث مخالفة البناء بدون رخصة
195	III- بلدية قسنطينة تحتل المرتبة الأولى في المخالفات العمرانية عبر المجال الولائي القسنطيني
195	1- المجموعة الأولى
195	2- المجموعة الثانية
195	3- المجموعة الثالثة
195	4- المجموعة الرابعة
197	IV- البناء بدون رخصة واقع تعيشه القطاعات الحضرية بالمدينة
197	1- مخالفات كثيرة جدا
197	2- مخالفات كثيرة
197	3- مخالفات متوسطة نسبيا
199	4- مخالفات قليلة
200	V- حالات البناء بدون رخصة عبر القطاعات الحضرية (2010-2015)
200	1- البناء بدون رخصة على أرض تابعة للأمولاك العمومية الخاصة والوطنية

200	2- البناء بدون رخصة على أرض تابعة للغير
200	3- البناء على ملكية و صاحبها حائز على عقد ملكية
201	VI- آثار المخالفات العمرانية على المجال الحضري القسنطيني
201	1- التعدي على المساحات الخضراء و العمومية
202	2- التلوث البصري
203	1-2- إضافة و حذف بعض التفاصيل
203	2-2- ترك واجهات المباني بدون إنهاء أو دهن
204	2-3- الورشات المفتوحة و البناء غير المكتمل
205	3- التباين في العلو
206	4- احتلال الوظيفة التجارية مكان الوظيفة السكنية
207	5- تدهور الجانب البيئي
208	6- التعدي على خصوصية الجار
210	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني : المخالفات العمرانية في حي جبل الوحش	
211	تمهيد
211	أولاً- التنظيم المجالي بحي جبل الوحش
211	I- موقع و موضع الحي
211	1- موقع الحي جذاب و محفز للإقامة فيه
211	2- أهمية الموقع
213	3- موضع الحي
214	II- تقسيم الحي إلى نطاقات عمرانية
216	III- التوزيع المجالي للأنماط السكنية
216	1- نمط البناء الذاتي
218	2- النمط الجماعي
219	IV- توزيع الكثافة السكنية و السكانية
219	1- كثافة سكنية متباينة عبر النطاقات العمرانية
219	1-1- الفئة الأولى
221	1-2- الفئة الثانية
221	1-3- الفئة الثالثة
221	2- كثافة سكانية متغيرة عبر مختلف النطاقات العمرانية
221	1-2- الفئة الأولى
221	2-2- الفئة الثانية
221	2-3- الفئة الثالثة

221	V- الاستخدامات الحضرية بالحي
225	VI- الشبكات
225	1- شبكة المواصلات
225	1-1- الطرق الأولية
225	1-2- الطرق الثانوية
225	1-3- الطرق الثالثية
226	2- شبكة الكهرباء
227	3- شبكة الغاز
228	ثانيا- دراسة مقارنة للمخالفات العمرانية بين النطاقات العمرانية بحي جبل الوحش
228	I- مخالفة البناء بدون رخصة عبر القطاع الحضري الزيادة
230	1- الفئة الأولى
232	2- الفئة الثانية
232	3- الفئة الثالثة
233	II- تجاوز ما جاءت به رخصة البناء
233	1- تجاوز العلو المرخص به
237	2- التعدي على المناطق الحرة
241	3- تجاوز معامل شغل الأرض (COS)
245	4- الاستيلاء على الأملاك العمومية و الخاصة
249	5- عدم احترام المخطط النموذجي للتخصيص
255	6- العلاقة بين عدد المخالفات و الحجم السكاني عبر النطاقات العمرانية
256	خلاصة الفصل الثاني
الباب الثالث : المخالفات العمرانية في حي سيدي مبروك العلوي	
257	تمهيد
257	أولاً- التنظيم المجالي بحي سيدي مبروك الأعلى
257	I- موقع و موضع الحي
257	1- موقع الحي
257	2- أهمية موقع سيدي مبروك العلوي
259	3- موضع الحي
260	II- تقسيم الحي إلى نطاقات عمرانية
262	III- التوزيع المجالي للأنماط السكنية بحي سيدي مبروك العلوي
262	1- نمط البناء الذاتي
264	2- النمط الأوربي الفردي
265	3- النمط الجماعي

265	IV- توزيع الكثافة السكنية و السكانية
265	1 - الكثافة السكنية
267	2- الكثافة السكانية
267	V- الاستخدامات الحضرية بالحي
271	VI- الشبكات التقنية
271	1- شبكة المواصلات
271	1-1- الطرق الأولية
271	1-2- الطرق الثانوية
271	1-3- الطرق الثالثة
272	2- شبكة الكهرباء
273	3- شبكة الغاز
274	ثانيا: دراسة مقارنة للمخالفات العمرانية بين النطاقات العمرانية بحي سيدي مبروك العلوي
274	I- البناء بدون رخصة
278	II-تجاوز ما جاءت به رخصة البناء
281	1- تجاوز العلو المرخص به
285	2- التعدي على المناطق الحرة
289	3- تجاوز معامل شغل الأرض (COS)
292	4- الاستيلاء على الأملاك العمومية و الخاصة
296	5- عدم احترام المخطط النموذجي(قوانين التعمير)
299	III-العلاقة بين عدد المخالفات و حجم السكان عبر النطاقات العمرانية
301	IV-مقارنة المخالفات العمرانية بين حي جبل الوحش وسيدي مبروك
304	خلاصة الفصل
305	خلاصة الباب
307-306	الخلاصة العامة
308	شرح الرموز الواردة في المضمون
333-309	الملاحق
334-341	قائمة المصادر والمراجع
344-342	نموذج من الاستثمارات
345-368	فهارس
369-371	الملخصات

فهرس الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	الضرائب المفروضة عند تسليم رخصة البناء	87
02	نوع المخالفات وعقوبتها حسب المادة 50 الملغاة بالقانون 04/06	118
03	نوع المخالفات و عقوبتها حسب القانون 08/15	119
04	الملفات المودعة و التي تمت دراستها في إطار قانون (08/15) لسنوات 2010 و 2013 على مستوى المجالين القسنطيني والوطني	309
05	ملفات التسوية لسنة 2013 والتي تم إرسالها إلى الدائرة للبحث فيها حسب القطاع الحضري	309
06	ملفات التسوية في إطار قانون 15/08 حصيلة سنة 2013-2015	139
07	جدول تفصيلي للتصريحات بتحقيق المطابقة في إطار قانون 08/15	141
08	مقارنة عدد النسخ المطلوبة في المرسومين التنفيذيين (19/15 و 176/91 الملغى)	143
09	تقليص مدة الدراسة و المصادقة على مختلف الرخص و الشهادات في إطار المرسومين التنفيذيين (19/15 و 176/91 الملغى)	144
10	مدة صلاحية وثائق التعمير في إطار المرسومين التنفيذيين (19/15 و 176/91 الملغى)	145
11	نسبة الإحالة على العدالة عبر الوطن حصيلة 2010-2014	309
12	مدينة قسنطينة - حصيلة المخالفات التي أحيلت على العدالة و التي هدمت خلال الفترة من 2015/01/01 إلى 2015/10/26 .	152
13	ولاية قسنطينة - تطور حجم السكان (1987-1998-2008)	310
14	توزيع الكثافة السكانية عبر بلديات ولاية قسنطينة	310
15	توزيع معدلات النمو عبر بلديات الولاية (1987-1989-2008)	311
16	تطور الزيادات السكانية	312
17	المدينة الجديدة - علي منجلي - الملكية العقارية للأراضي	191

192	المدينة الجديدة- علي منجلي -توزيع المساحات	18
193	مقارنة حصيلة عقود التعمير (رخص وشهادات) على مستوى المجالين القسنطيني والوطني (2012-2013)	19
313	توزيع حالات البناء بدون رخصة عبر ولايات الوطن (سنة 2013)	20
314	المجال الولائي القسنطيني- توزيع مخالفة البناء بدون رخصة (سنة 2012)	21
314	مدينة قسنطينة - توزيع مخالفات البناء بدون رخصة 2000 / 2015	22
199	حصيلة المخالفات والإحالة على العدالة 2016/01/01-2016/01/31	23
315	توزيع حالات البناء بدون رخصة عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة 2010-2015	24
214	تقسيم حي جبل الوحش إلى نطاقات عمرانية	25
315	حي جبل الوحش- نسبة المباني الفردية في كل نطاق عمراني	26
315	حي جبل الوحش-نسبة البنايات الجماعية في كل نطاق عمراني	27
316	حي جبل الوحش- توزيع الكثافة السكنية عبر النطاقات العمرانية	28
316	حي جبل الوحش- توزيع الكثافة السكانية عبر مختلف النطاقات العمرانية	29
316	حي جبل الوحش - التوزيع العام لاستخدامات الأرض الحضرية	30
317	توزيع مخالفات البناء بدون رخصة (القطاع الحضري الزيدانية)	31
317	القطاع الحضري الزيدانية-تصنيف حالات البناء بدون رخصة - 2000 - 2015.	32
318	حي جبل الوحش - توزيع حالات تجاوز العلو المرخص به	33
318	تخصيص جبل الوحش -توزيع حالات التعدي على المناطق الحرة-	34
319	حي جبل الوحش-توزيع حالات تجاوز معامل شغل الأرض	35
319	جدول رقم (36) حي جبل الوحش-توزيع حالات الاستيلاء على الأملاك العمومية و الخاصة-	36
320	حي جبل الوحش -توزيع حالات عدم احترام المخطط النموذجي للتخصيص	37

320	حي جبل الوحش - العلاقة بين عدد المخالفات والحجم السكاني	38
260	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع النطاقات العمرانية	39
321	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع الكثافة السكنية عبر النطاقات العمرانية	40
321	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع الكثافة السكانية عبر النطاقات العمرانية	41
322	حي سيدي مبروك العلوي - التوزيع العام لاستخدامات الأرض	42
323	القطاع الحضري سيدي مبروك - توزيع مخالفات البناء بدون رخصة (2000-2015)	43
324	القطاع الحضري سيدي مبروك - تصنيف حالات البناء بدون رخصة (2000-2015)	44
325	حي سيدي مبروك العلوي - تجاوز العلو المرخص به	45
325	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع حالات التعدي على المناطق الحرة-	46
326	حي سيدي مبروك العلوي -توزيع حالات تجاوز معامل شغل الأرض	47
326	حي سيدي مبروك العلوي -توزيع حالات الاستيلاء على الأملاك العمومية و الخاصة	48
327	حي سيدي مبروك العلوي -توزيع حالات عدم احترام المخطط النموذجي (قوانين التعمير)	49
327	حي سيدي مبروك العلوي - العلاقة بين عدد المخالفات و حجم السكان	50
328	حي جبل الوحش وحي سيدي مبروك - مقارنة المخالفات العمرانية	51

فهرس الأشكال

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
01	أبعاد التنمية المستدامة	17
02	الأجهزة المشاركة في عملية التخطيط الحضري للمدينة	24
03	مقارنة أدوات التهينة المعتمدة في الجزائر و تونس	75
04	اللجان الفنية و الجهوية لرخصة البناء في تونس	85
05	التعدي على الرصيف أو ملكية الجار أو الملكية العمومية	107
06	خصائص إجراء تحقيق المطابقة	126
07	كيفية تحقيق مطابقة المباني و إتمام إنجازها	129
08	مكونات ملف إجراء تحقيق المطابقة	134
09	كيفية إجراء الطعون.	135
10	مقارنة شهادة المطابقة على مستوى المجالين القسنطيني و الوطني 2010-2013	136
11	مدينة قسنطينة - ملفات التسوية التي تم إرسالها إلى الدائرة سنة 2013	138
12	مدينة قسنطينة - رأي الدائرة في ملفات التسوية	139
13	إعادة تقسيم مدينة قسنطينة إلى قطاعات حضرية	148
14	مقطع طبوغرافي (ش غ-ج ق) ، (ش ق-ج ق) لمدينة قسنطينة	176
15	مدينة قسنطينة - توزيع حالات البناء بدون رخصة عبر القطاعات الحضرية (2010-2015)	201
16	آثار المخالفات العمرانية على المجال الحضري القسنطيني	209
17	حي جبل الوحش - خريطة الموقع	212
18	حي جبل الوحش -خريطة الموضع	213
19	حي جبل الوحش -توزيع النطاقات العمرانية	215
20	حي جبل الوحش -توزيع الأنماط السكنية	217
21	حي جبل الوحش -توزيع الكثافة السكنية	220
22	حي جبل الوحش -توزيع الكثافة السكانية	222
23	حي جبل الوحش -التوزيع العام لاستخدامات الأرض الحضرية عبر النطاقات العمرانية	223
24	حي جبل الوحش- توزيع الاستخدامات الحضرية عبر النطاقات العمرانية	224
25	حي جبل الوحش -توزيع شبكة الطرق	226

227	حي جبل الوحش - توزيع شبكة الكهرباء	26
228	حي جبل الوحش - توزيع شبكة الغاز	27
229	القطاع الحضري الزيدية- توزيع مخالفات البناء بدون رخصة سنة 2015	28
234	حي جبل الوحش - توزيع حالات تجاوز العلو المرخص به	29
236	حي جبل الوحش - توزيع علو المباني	30
239	حي جبل الوحش - توزيع حالات التعدي على المناطق الحرة	31
238	حي جبل الوحش - توزيع حالات التعدي على المناطق الحرة	32
243	حي جبل الوحش - توزيع حالات تجاوز معامل شغل الأرض	33
242	حي جبل الوحش - توزيع حالات تجاوز معامل شغل الأرض	34
247	حي جبل الوحش - توزيع حالات الاستيلاء على الأملاك العمومية والخاصة	35
246	حي جبل الوحش - توزيع حالات الاستيلاء على الأملاك العمومية والخاصة	36
251	حي جبل الوحش - توزيع حالات عدم احترام المخطط النموذجي للتخصيص	37
253	حي جبل الوحش - توزيع حالات عدم احترام المخطط النموذجي للتخصيص	38
255	حي جبل الوحش - العلاقة بين حجم السكان وعدد المخالفات العمرانية	39
258	حي سيدي مبروك العلوي - خريطة الموقع	40
259	حي سيدي مبروك العلوي - خريطة الموضع	41
261	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع النطاقات العمرانية	42
263	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع الأنماط السكنية	43
266	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع الكثافة السكنية	44
268	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع الكثافة السكانية	45
269	توزيع الاستخدامات الحضرية عبر النطاقات العمرانية	46
270	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع الاستخدامات الحضرية عبر النطاقات العمرانية	47
272	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع شبكة الطرق	48
273	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع شبكة الكهرباء	49
274	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع شبكة الغاز	50
276	القطاع الحضري سيدي مبروك العلوي - توزيع مخالفات البناء بدون رخصة سنة 2015	51
279	حي سيدي مبروك العلوي - نمط الكتل المستقلة (النوع النقطي - الفيلا الأوربية)	52
279	تموضع التخصيصات بحي المشجرة سيدي مبروك العلوي	53
281	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع حالات تجاوز العلو المرخص به	54
284	حي جبل الوحش - توزيع علو المباني	55
286	حي جبل الوحش - توزيع حالات التعدي على المناطق الحرة	56
287	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع حالات التعدي على المناطق الحرة	57
290	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع حالات تجاوز معامل شغل الأرض	58

291	حي جبل الوحش - توزيع حالات تجاوز معامل شغل الأرض	59
293	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع حالات الاستيلاء على الأملاك العمومية والخاصة	60
294	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع حالات الاستيلاء على الأملاك العمومية والخاصة	61
298	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع حالات عدم احترام المخطط النموذجي (قوانين التعمير)	62
296	حي سيدي مبروك العلوي - توزيع حالات عدم احترام المخطط النموذجي للتخصيص	63
300	حي سيدي مبروك العلوي - العلاقة بين حجم السكان وعدد المخالفات العمرانية	64
302	مقارنة المخالفات العمرانية بين حي جبل الوحش وسيدي مبروك العلوي	65
151	حالات الإحالة على العدالة	منحنى 01

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
149	عملية تهديم البناء الفوضوي	01
149	عملية تهديم البناء الفوضوي	02
150	عملية تهديم البناء الفوضوي	03
202	الاستيلاء على الرصيف ببناء سلاالم	04
202	الاستيلاء على الرصيف بوضع مواد البناء	05
204	واجهات مباني بدون إنهاء	06
204	واجهات مباني بدون دهن	07
205	ورشات مفتوحة	08
205	بناء غير مكتمل	09
206	تحول فيلا أوروبية لمبنى ضخم	10
206	تحول فيلا أوروبية لمركز تجاري	11
207	احتلال الوظيفة التجارية مكان الوظيفة السكنية	12
207	تدهور الجانب البيئي	13
208	التعدي على خصوصية الجار بالبناء في الحديقة (تجاوز معامل الاستيلاء)	14
208	التعدي على خصوصية الجار بحجب الشمس	15
218	بناء ذاتي من ثلاث مستويات	16
218	بناء ذاتي من ثلاث مستويات	17
219	نمط البناء الجماعي (حي جبل الوحش)	18
231	الاستيلاء على الرصيف عن طريق وضع الردم	19
231	البناء فوق الرصيف	20
232	الاستيلاء على المساحة الخلفية للعمارة	21
234	تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الثاني)	22
235	تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الثالث)	23
235	تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الرابع)	24

237	تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الأول)	25
238	تجاوز معامل الاستيلاء و البناء في المنطقة الحرة	26
240	البناء في الحديقة	27
240	البناء في المنطقة الحرة	28
241	بناء القطعة كاملة	29
244	تجاوز معامل شغل الأرض (النطاق العمراني الأول)	30
244	تجاوز معامل شغل الأرض (النطاق العمراني الثاني))	31
245	تجاوز معامل شغل الأرض (النطاق العمراني الرابع)	32
245	تجاوز معامل شغل الأرض (النطاق العمراني الثالث)	33
248	الاستيلاء على الأملاك العمومية واستغلالها كمرآب	34
248	الاستيلاء على الأملاك العمومية بضم جزء من الأرض إلى البناية	35
248	الاستيلاء على الرصيف ببناء سلالم	36
249	الاستيلاء على ملكية عمومية (ارتفاق الكهرباء - متوسط التوتر)	37
252	عدم احترام المخطط النموذجي للتخصيص (النطاق الأول)	38
252	عدم احترام المخطط النموذجي للتخصيص (النطاق الرابع)	39
254	عدم احترام المخطط النموذجي للتخصيص (النطاق الثالث)	40
254	عدم احترام المخطط النموذجي للتخصيص (النطاق الثاني)	41
264	نمط البناء الذاتي	42
264	نمط البناء الذاتي	43
264	النمط الأوروبي الفردي	44
265	النمط الجماعي	45
265	النمط الجماعي	46
275	تحويل غرفة مسكن في عمارة إلى محل تجاري	47
277	تحويل جزء من الحديقة إلى محل تجاري	48
277	تحويل جزء من الحديقة إلى مرآب	49
280	تحويل الفيلا الأوروبية إلى مراكز تجارية	50
281	تحويل الفيلا الأوروبية إلى مراكز تجارية	51

281	تحويل الفيلا الأوروبية إلى مراكز تجارية	52
282	تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الثالث)	53
283	تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الرابع)	54
283	تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الرابع)	55
283	تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الثاني)	56
285	تجاوز العلو المرخص به (النطاق العمراني الأول)	57
288	بناء القطعة كاملة (النطاق العمراني الثالث)	58
288	البناء في الحديقة مع الاحتفاظ بجزء من الفيلا الأوربية(النطاق العمراني الرابع)	59
289	بناء القطعة كاملة (100%) (النطاق العمراني الثاني)	60
289	التعدي على المنطقة الحرة ببناء محلات تجارية	61
290	تجاوز معامل شغل الأرض (النطاق العمراني الأول)	62
292	معامل شغل الأرض (النطاق العمراني الثاني)	63
292	معامل شغل الأرض (النطاق العمراني الأول)	64
293	الاستيلاء على مولد الكهرباء (النطاق العمراني الأول)	65
295	الاستيلاء على الرصيف ببناء سلاالم(النطاق العمراني الثاني)	66
295	الاستيلاء على الرصيف بوضع سلع تجارية(النطاق العمراني الثالث)	67
295	الاستيلاء على الرصيف ببناء سلاالم(النطاق العمراني الرابع)	68
297	عدم احترام قوانين التعمير ببناء مركز تجاري	69
297	عدم احترام قوانين التعمير ببناء كلى للطابق السفلي	70

فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخريطة	الرقم
175	مدينة قسنطينة - الموقع الجغرافي	01
178	توزيع السكان عبر البلديات 2008-1998	02
180	توزيع الكثافة السكانية عبر البلديات 2008-1998	03
182	ولاية قسنطينة - توزيع معدل النمو على مستوى التجمعات الرئيسية 1998-1987	04
184	ولاية قسنطينة - توزيع معدل النمو على مستوى التجمعات الرئيسية 2008-1998	05
186	ولاية قسنطينة - توزيع صافي الهجرة والزيادة الطبيعية 1998-1978	06
188	ولاية قسنطينة - توزيع صافي الهجرة والزيادة الطبيعية 2008-1998	07
194	المجال الوطني (الجزائر) - توزيع المخالفات العمرانية بدون رخصة	08
196	المجال الولائي (قسنطينة)- توزيع المخالفات العمرانية بدون رخصة	09
198	مدينة قسنطينة - توزيع المخالفات العمرانية بدون رخصة	10

الملخص:

تعتبر المخالفات العمرانية ظاهرة معقدة وشائكة ، حيث ساهمت بقدر كبير في تشويه المظهر الجمالي لمدننا وخاصة الكبرى منها .

و قسنطنة من المدن التي عرفت تعميرا عشوائيا عبر مجالها الحضري حيث تعددت وتتنوعت بها المخالفات العمرانية ، ويعود ذلك لعدة عوامل أساسية منها العوامل السياسية ، ثقافة المجتمع وغياب الحكامة الحضرية الرشيدة لتسيير المجال الحضري وعدم تطبيق ماجاءت به مختلف قوانين التعمير ، الأمر الذي جعلها تعرف أنماطا سكنية ذات أشكال غريبة أفقدتها طابعها العمراني والمعماري العريق رغم وجود نص قانوني ثري يساعد الهيئات المختصة بالرقابة في ميدان التعمير والبناء بوضع حد للتجاوزات التي يقوم بها أصحاب البناء وذلك بفرض عقوبات مختلفة وهذا بهدف المحافظة على المجال الحضري وتنظيمه والاستعمال القانوني للأراضي الموجهة للبناء.

لقد تناولنا في بحثنا هذا دراسة المخالفات العمرانية نظرا لأهميتها البالغة وخاصة في الوقت الراهن ونحن نعيش في فوضى مجالية كان سببها تهميش المواطن الجزائري في اتخاذ قرارات تخص المجال الحضري الذي يعيش فيه ، فالبناء المخالف للإطار القانوني ما هو إلى نتيجة لعدم تطبيق مبادئ الحكامة الحضرية الرشيدة والتي تتمثل في المشاركة والمشاورة مع مختلف الفاعلين في ميدان التعمير والتي ترتبط ارتباطا وثيقا باهتمامات صانعي القرار في المدينة .

فروح المشاورة و المشاركة أصبحت اليوم لازمة من اجل الخروج بحلول ناجعة لكل المشاكل الحضرية وخاصة منها هذه المخالفات العمرانية التي شوهدت الأنسجة الحضرية لمدننا.

المفردات الاستدلالية :

المجال الحضري - المخالفات العمرانية - البناء المخالف - رخصة البناء - التشريع - شهادة التعمير - شهادة المطابقة - التحضر - القطاع الحضري .

Résumé :

Les infractions urbaines sont considérées comme un phénomène complexe qui contribue grandement à la pollution visuelle et donne une apparence hideuse des constructions, particulièrement dans les grandes villes.

Constantine fait partie de ces villes qui ont connu une urbanisation sauvage avec la multiplication en genre et en nombre des infractions urbaines. Ceci relève de plusieurs facteurs principaux parmi lesquels les facteurs politiques , la culture sociétale et l'absence d'une bonne gouvernance urbaine dans la gestion de l'espace urbain et la non-application des différentes lois urbaines. Cet état de fait a permis la construction d'habitations aux formes étranges qui lui a fait perdre son aspect architectural antique malgré l'existence d'une panoplie de textes juridiques qui auraient servi ,aux instances de contrôles spécialisées, de lutter contre tous les dépassements par le biais de sanctions sévères afin de conserver et organiser l'espace urbain .

Dans notre recherche ,nous avons étudié les infractions urbaines du fait de son importance, particulièrement de nos jours ou nous vivons une anarchie spatiale du fait de la marginalisation du citoyen algérien dans la prise de décision quant à l'espace dans lequel nous vivons.

Les constructions en infraction avec la loi ne sont que la réponse à l'absence de principes d'une bonne gouvernance urbaine et qui consiste en la participation et la concertation entre les différents acteurs ou partenaires dans le domaine de l'urbanisme et ce, à travers une étroite relation avec les autorités de la ville.

L'esprit de la concertation et de la participation devient nécessaire dans le but de trouver des solutions réelles à tous les problèmes urbains, notamment celui des infractions urbaines qui a enlaidi les tissus urbains de nos villes.

Mots clés :

l'espace urbain - infractions urbaines - constructions en infraction - permis de construire- législation - certificat d'urbanisme - certificat de conformité - urbanisation - secteur urbain .

Abstract :

Urban Irregularities is a complex and thorny phenomenon, contributing significantly to the distortion of the aesthetic appearance of the big cities . Constantine is one of the cities that is experiencing a random urbanization through its urban space where there were many and varied urban irregularities due to several key factors, including political factors, the culture of the community , the absence of urban good governance for the conduct of the urban sector and the non-application of the various reconstruction laws. Residential patterns with odd shapes affected its urban character and architectural heritage, despite the existence of a rich legal text that helps the various bodies control in the reconstruction field and put an end to the excesses that are carried out by the building owners by imposing various sanctions that aims to preserve the urban area and regulate the legal exploitation of land intended for building

In our research, we dealt with the study of urbanization irregularities due to its extreme importance, especially at the present time because we live in a field chaos caused by the marginalization of the Algerian citizen in making decisions concerning the urban sector in which he lives. Construction offending legal framework is only the result of the non-application of wise urban governance concerning the participation and consultation with the various actors in the reconstruction field, which is closely related to the concerns of decision makers in the city. The spirit of consultation and participation has become very important in order to come up with a viable solution to all urban problems, especially those of this urban irregularities that tarnished the urban tissue of our city.

Keywords :

Urban sector - Urban infringements - Infringing constructions- Building permits - Legislation
Certificate of reconstruction - Certificate of conformity - Urbanization .