



Université Frères Mentouri  
Constantine

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1

كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية  
قسم التهيئة العمرانية

الرقم التسلسلي: 240/DS/2018

رقم السلسلة: 16/Am/2018

العنوان

## المخالفات العمرانية وأثرها على النسيج الحضري في التجمعات الحضرية لولاية قسنطينة حالة بعض النماذج بقسنطينة، الخروب وعين سمارة

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

إشراف أ.د.  
حفيظ العايب

أنجزت من طرف  
عيسى بن حمادة

### لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1	أستاذ التعليم العالي	أ.د/ صلاح الدين شراد
مشرفا ومقررا	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1	أستاذ التعليم العالي	أ.د/ حفيظ العايب
عضوا	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1	أستاذ التعليم العالي	أ.د/ عبد الغني غانم
عضوا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	أستاذ التعليم العالي	أ.د/ بوجمعة خلف الله
عضوا	جامعة الحاج لخضر باتنة 1	أستاذ التعليم العالي	أ.د/ بلقاسم ديب
عضوا	جامعة صالح بونيدر قسنطينة 3	أستاذة محاضرة "أ"	د/ رقية بوعظم

جوان 2018



## الإهداء

إلى روح أمي الغالية رحمها الله رمز الحنان والحب ...

إلى أبي أطال الله في عمره ...

إلى زوجتي وسيلة، حفظها الله ودامت سندا لي في الحياة ...

إلى أولادي قرّة عيني نوفل، أماني، أريج، تامر

إلى أخي وأخواتي وكل أولادهم حفظهم الله ووفقهم في دينهم ودنياهم ..

إلى كل عائلتي بن حمادة وعائلة زوجتي بلموكر

إلى أصدقائي الأعزاء، توفيق، محمد، يوسف، سليم، صالح وكل من كانت عشرته طيبة

أهدي هذا العمل

## شكر وتقدير

الحمد لله على توفيقه لي في إنجاز هذا العمل، وأتقدم بجزيل الشكر للأستاذ الدكتور حفيظ العايب على توجيهاته القيمة، وصبره معي طيلة فترات هذا العمل، فلك مني فائق عبارات الشكر والتقدير والاحترام. حفظك الله.

وأتوجه بالشكر الخاص إلى كل من الأساتذة صلاح الدين شراد، عبد الغني غانم، بوجمعة خلف الله، بلقاسم ديب ورقية بوعظم لقبولهم مناقشة هذا البحث.

أشكر كل الأساتذة الزملاء وفي مقدمتهم الأستاذ القدير صالح ويلي على المجهودات الجبارة التي بذلها معي في هذا البحث، وكذلك الأستاذ خالد رويح على الدعم الذي قدمه لي في الجانب الخرائطي.

كما أتقدم بالشكر لكل المصالح التقنية على مستوى بلديات قسنطينة، على تعاونهم وتسهيلهم لمهامي، حتى أنجز هذا العمل.

كما لا يفوتني ان أتقدم بشكري لكل من ساهم في إنجاز هذا البحث ولو بالكلمة الطيبة.

أقول للجميع بارك الله فيكم

# المقدمة العامة

## المقدمة العامة:

تعرف الجزائر نموها حضريا سريعا، وهذا بسبب وجود عدة عوامل، كالنمو الديموغرافي...، والهجرة من الريف بحثا عن العمل مما أدى إلى زيادة حجم المدن، خاصة الكبرى منها على غرار قسنطينة التي تحمل ضغطا كبيرا، هذه الأزمة الخانقة التي تعاني منها الجزائر في تلبية طلب المواطنين في مجال السكن، والتأخر الكبير في وتيرة انجاز المشاريع المبرمجة من طرف الدولة. أدت إلى نشوب احتجاجات يومية بين المواطنين والسلطة ممثلة في الولاية والدائرة والبلدية من أجل تلبية طلبهم في السكن، ناهيك عن الجانب الاجتماعي والثقافي، وإن السكن أصبح من الرهانات المستقبلية لصناع القرار في الجزائر، وتلبية هذا الطلب يخضع لعدة اعتبارات منها مالية وتخطيطية ودراسات استباقية وإستراتيجية لمجابهة هذه الأخيرة، ومن أجل الحفاظ على مشهد عمراني لائق وغير مشوه، وهذا التوسع العمراني الكبير الذي تشهده المدن الكبرى يطرح عدة تساؤلات خاصة ما تعلق في التقيد بالقوانين العمرانية التي تتحكم في التعمير والبناء، وكذلك مدى الالتزام بمختلف الرخص المسلمة لهذا الغرض، ودور السلطات في التصدي لمختلف المخالفات، ومدى تقبل الفرد لهذه القوانين العمرانية واستجابته لها عبر تطبيق ما جاء فيها، وهذا لإنتاج عمراني يراعي المقاييس العمرانية من جهة، واحترام الرخص المسلمة من جهة ثانية، مع مراعاة الجانب الجمالي وراحة السكان من الناحية الاجتماعية والتقليل من النزاعات العقارية بين السكان، مما يعطي نسيج حضري منظم.

ومن أجل إعطاء مظهر لائق ونسيج حضري متجانس، لابد من التقيد الصارم بما جاءت به التشريعات المنظمة للتعمير والبناء.

وبما أن السكن أصبح يشكل الانشغال الأول للسلطات المحلية والوطنية بمختلف وظائفها نتيجة للطلب المتزايد عليه و التأخر المسجل في تلبية، مما أثر بشكل سلبي على شكل النسيج الحضري، حيث أصبح مشوه وممزق ولا يستجيب إلى رغبات المواطن والسلطات، حيث انتشرت تخصيصات فوضوية لا يراعى فيها أبسط المعايير العمرانية، مشكلة نقاط سوداء متقلة بالمشاكل الاجتماعية، والانحرافات الخلقية، أفرزت قيطوهات بما للكلمة من معنى.

إن هذه الوضعية الكارثية للحظيرة السكنية و التي أدت إلى فوضى في العمران من خلال عدم وجود المرافق والتجهيزات إلى ظهور أحياء خالية من الجانب السوسيو اجتماعي، أحياء نوم لا تلي

أدنى شروط الحياة العصرية من خلال الاستجابة لكل متطلبات الحياة اليومية، إضافة إلى عدم جدية الدراسات المعمارية والمتابعة الجيدة لانجاز المشاريع إلى ظهور عيوب في كبيرة في الانجاز وذلك بعدم احترام القوانين الجاري العمل بها في ميدان التعمير والبناء.

كما أدت هذه الوضعية إلى ظهور نسيج عمراني مشوه ومزعج، لا يلبي التطلعات اليومية لسكانه وزائريه.

إذا هذه المعايير أدت إلى الحاجة إلى قانون في هذا المجال بعد بقاء عدد كبير من البنايات دون الانتهاء من الإشغال بها ، رغم استغلالها من أجل السكن أو الممارسة التجارية أو الخدماتية وهذا ما للحق ضررا كبيرا بالمحيط العام بانسجام الإطار المبني مهما كانت طبيعته ومكوناته.

الأزمة السكنية الخانقة التي عرفها قطاع السكن في الجزائر كانت نتيجته انجاز سكنات على هامش القوانين العمرانية وغير شرعية أحيانا ضاربة بعرض الحائط كل التشريعات المعمول بها في ميدان التعمير والبناء لان الغرض من انجازها هو السكن فيها بالرغم من النقص في الانجاز والآثار السلبية التي يعاني منها الساكنة لأنها لا تلبي تطلعاتهم في مسكن محترم في فضاء حضري مميز يقدم الخدمات الضرورية ويستجيب لكل متطلباتهم من أجل التكفل بهم من جميع النواحي.

و تعتبر ولاية قسنطينة من أهم ولايات الشرق الجزائري، حيث أن موقعها الاستراتيجي، و بعدها التاريخي، يعطيها مكانة هامة في استقطاب السكان خاصة من الولايات و المدن المجاورة، و قد استمدت قسنطينة هذه الخاصية انطلاقا من البعد التاريخي، باعتبارها مركز حكم منذ القدم خاصة في العهد العثماني (بايلك الشرق)، و مركز مهم للقيادة الاستعمارية، وما رافقه من تجهيز و هيكلية خاصة مدينة قسنطينة، و بعد الاستقلال مباشرة شكلت قسنطينة مركز مهم للتنمية والنمو في الشبكة الوطنية للمدن، بإرثها التاريخي و حجمها الحضري، مما جعل الدولة تعطي الأولوية والأهمية لهذه الولاية عبر تخطيط و برمجة عدة مشاريع اقتصادية كبيرة خاصة في إطار سياسة التصنيع التي وضعت أسسها في بداية السبعينات، حيث استفادت قسنطينة من مصنع السوناكوم بكل من واد حميميم و عين السمارة، و كذلك مشاريع تنموية أخرى كصنع الأثاث المكتبي و غيرها.

هذه الوضعية رافقتها ديناميكية ديموغرافية كبيرة، عرفت بالجذب الصناعي، مما جعل قسنطينة من أهم الأوعية المستقبلية للتدفقات السكانية الباحثة عن العمل من جهة و الاستقرار الاجتماعي، من ناحية

أخرى (التمدرس، الصحة ...)، كان لهذه الحركية الديموغرافية أثر كبير على التوسع العمراني في مدينة قسنطينة و ضواحيها، لان الإنتاج السكني آنذاك لم يكن يواكب حجم الطلب المتزايد عليه من جهة، و سرعة النمو الديموغرافي من جهة ثانية.

أنتجت هذه الديناميكية ظهور توسعات عمرانية منظمة وأخرى عشوائية لا تستجيب للمقاييس العمرانية، في شكل تجمعات محاذية لأطراف المدينة، شكلت نسيج عمراني غير متجانس ومشوه للمنظر والمظهر الحضري.

هذا الإرث شكل هاجس فيما بعد للسلطات المحلية في كيفية معالجة هذه الأنسجة العمرانية بالأطراف، وبعد ظهور القوانين العمرانية المنظمة للتعمير والبناء، كان لزاما على السلطات إعادة ترتيب وتنظيم النسيج العمراني، و هذا بإزالة الأحياء الفوضوية (RHP)، والتحكم أكثر في التوسعات العمرانية الجديدة، خاصة التخصيصات السكنية بنوعيتها (العمومية والترقوية الخاصة)، و نجحت السلطات في إزالة الكثير من الأحياء الفوضوية عبر مجال الولاية، لكن بقيت إشكالية التقيد بالقوانين العمرانية في التوسعات العمرانية الشرعية، تطرح تساؤلات عديدة حول مدى تحكم السلطات في التوسع العمراني والإنتاج السكني، خاصة والمجال العمراني للولاية مازال لليوم يسجل عديد من المخالفات العمرانية.

وباعتبار ولاية قسنطينة من أكبر ولايات الجزائر من الناحية العمرانية، فقد ارتأينا اختيارها كنموذج للدراسة فيما التخصيصات العمرانية وواقع المخالفات العمرانية بها، وتوجد في الولاية 12 بلدية، كلها تحتوي على تخصيصات عمرانية، وعليه ستكون هذه الدراسة كمشح شامل لواقع المخالفات العمرانية في التخصيصات ببلديات الولاية، بالتطرق إلى موقعها، طبيعتها، والمخالفات المسجلة بها، حيث سنحاول الوقوف على مسبباتها، أنواعها ومدى تحكم المصالح المعنية في كبح والحد من انتشار هذه المخالفات.

### الإشكالية:

و نظرا لأهمية موضوع التعمير و البناء و الواقع و الآفاق ارتأينا دراسة هذا الموضوع بإسهاب و ما نتج عنه من مخالفات عمرانية لقوانين التعمير و البناء على مستوى ولاية قسنطينة،

عبر إشكالية تتمحور حول مدى تحكم السلطات في الإنتاج العمراني للحد من المخالفات العمرانية، وفق تطبيق القوانين المنظمة للتعمير والبناء.

وكيفية تطبيق القوانين العمرانية في التجمعات السكنية الرئيسية عبر 12 بلدية التي تتكون منها ولاية قسنطينة، ومدى قدرة السلطات المختصة في الحد من هذه المخالفات باللجوء إلى الرقابة الصارمة في تطبيق القوانين والوقوف على مدى احترام المواطن والسلطات لرخصة البناء المسلمة لهم، وكذلك التصاميم المصادق عليها.

ومنه وضع خطة أو طريقة لرصد المخالفين للقوانين العمرانية والتصدي لهم بأي وسيلة قانونية، لأن الواقع المعاش لا يبرز لنا أي احترام لتلك التشريعات في ميدان التعمير و البناء وهذا ما أدى إلى ظهور أحياء فوضوية لا تحترم فيها المقاييس العمرانية بناتا، وأصبحت تشكل بؤر توتر بين السكان.

وعليه يمكن تحوير هذه الإشكالية في جملة من أهم التساؤلات التي سنحاول الإجابة عنها في دراستنا هذه التي يمكن حصرها فيما يلي:

- 1- ماهي المؤهلات والعوائق الطبيعية والسكانية للنمو الحضري في ولاية قسنطينة؟
- 2- ماهي أهم الأنماط السكنية التي اعتمد عليها في التوسع العمراني لولاية قسنطينة؟
- 3- ماهي القوانين و التشريعات العمرانية المنظمة للبناء والسكن في الجزائر ؟
- 4- ما هي أهم المخالفات العمرانية المسجلة في ولاية قسنطينة؟
- 5- هل هذه القوانين المنظمة للتعمير والبناء في الجزائر تساهم على غرار الدول المجاورة في الحد من المخالفات العمرانية؟
- 6- ما هي الآثار الاجتماعية والاقتصادية المترتبة عن هذه المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة؟



## أهمية الدراسة وأهدافها:

تهدف هذه الدراسة إلى تبيان المجال المبني الذي يعاني من تشوه للنسيج الحضري بفعل المخالفات العمرانية، وبوجود العديد من الأنماط السكنية والتي وضعتها السلطات المركزية لتخفيف أزمة السكن والحد من البناء المخالف والفوضوي لأنه لا يخضع لقوانين التعمير والبناء، وتكون نتيجته آثار على جميع المستويات، ارتأينا في دراسة هذا الموضوع التركيز حول المخالفات العمرانية المسجلة في مختلف الأنماط في الإنتاج الحضري، باعتبار هذه الأنماط تخضع للرقابة ولقوانين التعمير والبناء، وعليه فإن الهدف الأساسي من الدراسة يكمن في:

- التعرف على أهم الأنماط السكنية و أطرها القانونية
- الوقوف على واقع السكن و مدى احترامه لمعايير التعمير و البناء
- إظهار مكامن الخلل و محاولة اقتراح حلول

## أهمية الدراسة:

لأن السكن هو النواة الأساسية في العمران، و بالتالي خلق نسيج حضري متجانس، يكون له دور في هيكل المدينة مما يتيح لهده الأخيرة أداء الدور المنوط بها على أحسن ما يرام، فإن دراسة المخالفات العمرانية مهمة جدا لأننا فيها سنركز على الخلل الموجود في إنتاج السكن و الذي يؤدي حتما إلى الإخلال بدور المدينة و خلق عدم توازن مجالي

## الفرضيات

تعتمد خطة البحث على أهمية تطبيق التشريعات العمرانية المسيرة للتعمير والبناء في الجزائر، ومدى احترام المواطن لهذه القوانين من حيث المحتوى، وتطبيقها ميدانيا، والصعوبات والعراقيل التي تقف أمام التطبيق الجيد لهذه القوانين من خلال مجال الدراسة.

**الفرضية الأولى:** بالرغم من وجود ترسانة من القوانين، انتشار المخالفات العمرانية هي نتيجة لعدم تطبيق القوانين العمرانية.

**الفرضية الثانية:** تقع مسؤولية ظهور المخالفات العمرانية على عاتق المواطن.

**الفرضية الثالثة:** تساهم السلطات المختصة في انتشار المخالفات العمرانية بسبب عدم جديتها في مراقبة العمران والمخالفات المسجلة.

**الفرضية الرابعة:** كل من المواطن والسلطات المعنية مسؤولان عن تفشي ظاهرة المخالفات العمرانية في التحصيلات:

### مراحل إنجاز البحث:

- **مرحلة البحث المكتبي:** و في هذه المرحلة قمنا بالاطلاع على كل المراجع من كتب و رسائل جامعية وأبحاث التي تدخل في إطار موضوع الدراسة
- **مرحلة الاتصال بمختلف المصالح التقنية:** حيث عملنا على الاتصال بجميع المصالح الإدارية والتقنية التي زودتنا بالمعطيات والوثائق التي لها صلة بموضوع الدراسة مثل عدد المخالفات المسجلة، أهم التدخلات... الخ.
- **مرحلة البحث الميداني:** و تعتبر هذه المرحلة من أهم مراحل البحث ، حيث قمنا فيها بالوقوف على واقع التحصيلات السكنية من خلال المعاينات وأخذ صور، مما مكننا من رسم صورة واضحة ومساعدتنا على التحليل المنطقي و العميق.
- **مرحلة التشخيص:** وهي القيام بتشخيص واقع المخالفات العمرانية في مختلف التجمعات السكنية الرئيسية وهذا بالقيام بتحليل المعطيات الميدانية.
- **مرحلة التحليل و التحرير:** وهي آخر مرحلة في البحث، وكانت لتحليل المعطيات وتحرير الرسالة، على ضوء المعطيات المستقاة من المصالح المعنية، بالتعمق أكثر في التحليل، إيجاد تفسيرات لانتشار المخالفات.

### الدراسات السابقة:

التطرق إلى مختلف الدراسات التي اهتمت بهذا الموضوع من بحوث و أطروحات و مقالات حتى يتسنى لنا الإلمام بجوانب موضوع البحث .

## صعوبة الدراسة:

تكمن صعوبة الموضوع في:

- وجود عدة أنماط سكنية ، مما يجعل الدراسة أكثر توسعا و تحتاج لتحليل أكبر، زد على ذلك وجود إثنا عشر (12) بلدية في ولاية قسنطينة مما يجعل مجال الدراسة واسع و يصعب علينا العمل الميداني

- صعوبة الحصول على بعض المعطيات خاصة ما تعلق منها بإحصائيات المخالفات العمرانية لعدم اهتمام وإعطاء أهمية لها من طرف المصالح المختصة

- نقص الدراسات السابقة خاصة المتعلقة بموضوع المخالفات العمرانية، حيث توجد دراسات عمرانية لكن لا تركز على المخالفات العمرانية بشكل خاص

## خطة البحث:

للإجابة على التساؤلات المطروحة في إشكالية البحث، اعتمدنا على المنهج التحليلي مبني على تحليل واقع التعمير والبناء والإنتاج العمراني في ولاية قسنطينة وعلاقته بالمخالفات العمرانية على ضوء القوانين ودور الفاعلين، تتمثل في:

## المقاربة المنهجية:

### الفصل الأول: المؤهلات والعوائق الطبيعية والبشرية للنمو الحضري في ولاية قسنطينة

المبحث الأول: المؤهلات والعوائق الطبيعية للتعمير لمجال الدراسة.

المبحث الثاني: حركية السكان والسكن في بلديات ولاية قسنطينة.

### الفصل الثاني: التجهيزات والسكن في ولاية قسنطينة

المبحث الأول: التجهيزات في ولاية قسنطينة

المبحث الثاني: السكن في ولاية قسنطينة.

### الفصل الثالث: التشريعات العمرانية والتوسعات العمرانية في ولاية قسنطينة

## الفصل الرابع: واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

### الفصل الخامس: المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

المبحث الأول: القوانين والتشريعات الجزائرية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

المبحث الثاني: القوانين والتشريعات المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

### الفصل السادس: الآثار الاجتماعية والاقتصادية للمخالفات العمرانية (دراسة نماذج)

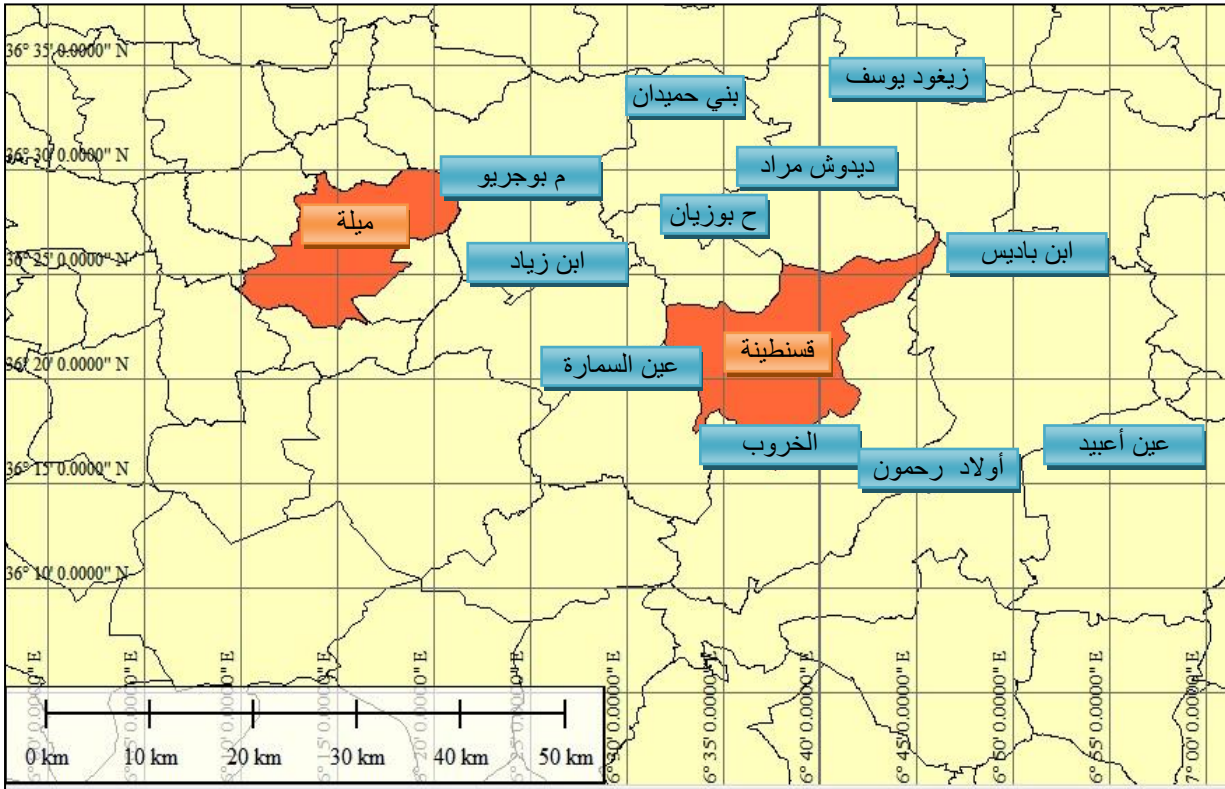
الخلاصة العامة

# الإطار الإداري و الجغرافي لمجال الدراسة

## 1- الموقع الفلكي:

تقع ولاية قسنطينة في شرق الجزائر، بين دائرتي عرض 36° ، 35° 35' و 36° ، 39° 35' شمال خط الاستواء و بين خطي طول 6° ، 15° 15' و 6° ، 43° شرق خط غرينتش<sup>1</sup>.

### خريطة رقم (01): الموقع الفلكي لولاية قسنطينة



المصدر: خريطة بلديات الجزائر من global mapper v15

## 2- أهمية الموقع الجغرافي لولاية قسنطينة:

تقع ولاية قسنطينة في المنطقة التلية الشرقية للجزائر، وبالضبط على السفوح الجنوبية لسلسلة الأطلس التلي، وتعتبر منطقة انتقالية بين الأطلس التلي وبداية السهول العليا، تتميز بتنوع إقليمها بين التضرس شمالا (منطقة جبلية)، والانبساط جنوبا (بداية السهول العليا)، و بها حوضين رئيسيين حوض زيغود يوسف وحوض عين السامرة.

<sup>1</sup> - أمينة بن مجات، التنمية السياحية في ولاية قسنطينة بين المؤهلات والعوائق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة الإقليمية، جامعة قسنطينة، 1، 2004 2005 ص 23 .

### 3- الموقع الإداري:

تقع ولاية قسنطينة في الشمال الشرقي للجزائر، تتمثل حدودها في:

- من الجهة الشرقية ولاية قالمة
- من الجهة الشمالية ولاية سكيكدة
- من الجهة الغربية ولاية ميلة
- من الجهة الجنوبية ولاية أم البواقي

تتكون الولاية من ستة (06) دوائر، و 12 بلدية وهي كالتالي:

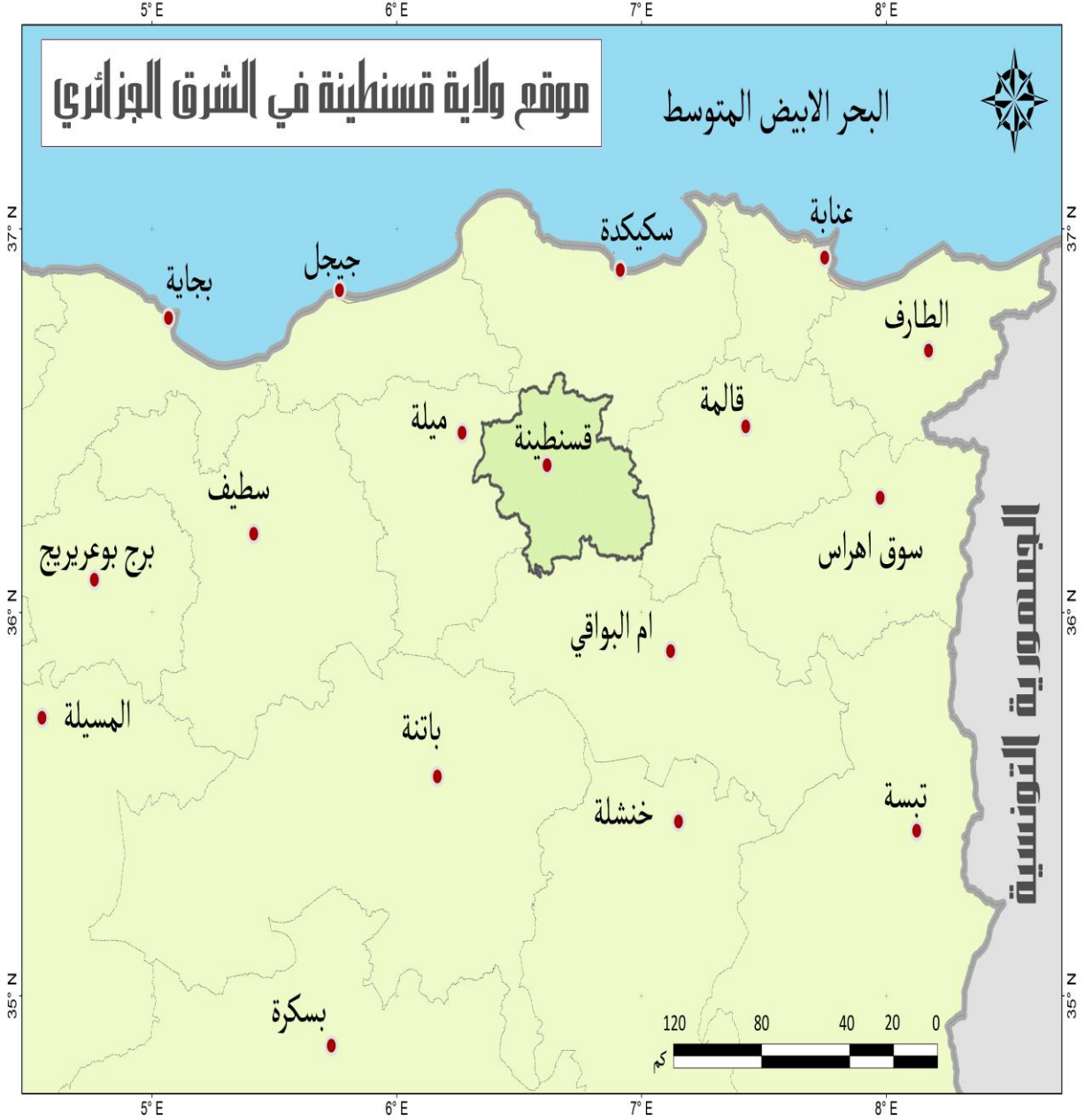
جدول رقم (01) دوائر وبلديات ولاية قسنطينة

البلدية	الدائرة
قسنطينة	قسنطينة
حامة بوزيان، ديدوش مراد	حامة بوزيان
زيغود يوسف، بني حميدان	زيغود يوسف
الخروب، عين السمارة، أولاد رحمون	الخروب
ابن زياد، مسعود بوجريو	ابن زياد
عين أعبيد، ابن باديس	عين أعبيد

المصدر: مديرية البيئة لولاية قسنطينة، مخطط التهيئة الولائي 2014

خريطة رقم (02)

ولاية قسنطينة: الموقع في الشرق الجزائري

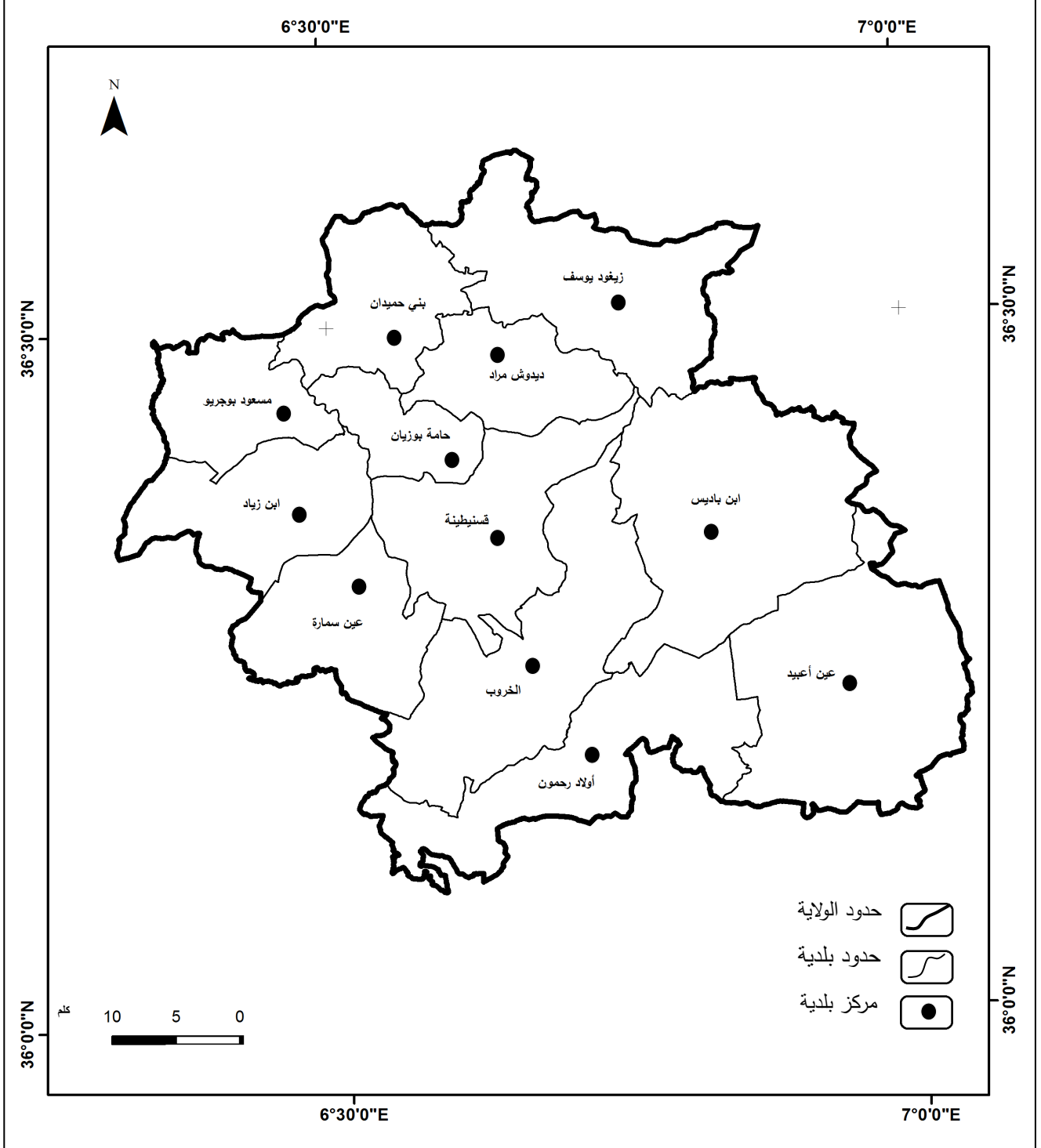


المصدر: الديوان الوطني للإحصاء + معالجة



خريطة رقم (03)

ولاية قسنطينة: الحدود الإدارية



المصدر: الديوان الوطني للإحصاء + معالجة

## 4- لمحة تاريخية:

عرفت مدينة قسنطينة منذ القدم دورها هاماً ومميزاً في استقطاب السكان، لأنها تحتل مكانة تاريخية مهمة جداً عبر الحقب الاستعمارية التي مرت بها، لكونها تحتل موقعاً استراتيجياً هاماً، وقد ساعدها هذا الموقع لتكون همزة وصل بين كل ولايات الشرق الجزائري، وقد ساعد موضعها الموجود على الصخرة لكونها أنشأت على هذه الأخيرة<sup>1</sup> دفاعاً عن نفسها، لأنها كانت مستهدفة، حيث كانت أثناء التواجد التركي في الجزائر، عاصمة لبايلك الشرق، ومقر قيادة هام خلال تلك الفترة، نظراً لموقعها الهام الذي أهلها أن تكون بهذه الصفة، وكذلك أثناء التواجد الفرنسي، حيث لم يتمكن المستعمر الفرنسي الدخول إلى مدينة قسنطينة إلا في سنة 1837، ونظراً للصعوبات التي تعرض لها من حيث الموقع، ومقاومة سكانها، وكانت عبارة عن مركز قيادة هام للسلطات الاستعمارية للشرق الجزائري، وقد قام الاحتلال الفرنسي بالمراقبة والتحكم في المناطق الشرقية، فكانت العاصمة السياسية والعسكرية للمحتل للتحكم في كل أرجاء الشرق الجزائري، إذا عبر الحقب الاستعمارية التي مرت بها المدينة كانت دائماً محل اهتمام كل الغزاة وجعلها مركز تسيير وقيادة، وأهلها في ذلك الموقع المميز.

وبعد الاستقلال بقيت مدينة قسنطينة محافظة على هيمنتها وسيادتها كعاصمة للشرق الجزائري، كانت مركز جذب تستقطب السكان من الولايات المجاورة لها، لاحتوائها على مختلف التجهيزات والمرافق، ضف إلى ذلك سياسة التصنيع المنتهجة في السبعينات، إذ استفادت قسنطينة من ثلاث مناطق صناعية كبيرة، وهذا ما خلق هجرة من الأرياف والمدن المجاورة نحو المدينة، بحثاً عن العمل وتحسين ظروف المعيشة، وكان لتلك الوظائف نتائج كبيرة على المدينة، تمثلت في ظهور أحياء فوضوية على أطراف المدينة، بالرغم من البرامج السكنية التي أصبحت غير قادرة على تلبية الطلب المتزايد للسكن، ما أدى إلى استهلاك ونفاذ كل العقار المخصص للبناء، مما استدعى السلطات إلى تجسيد عدة برامج لاحتواء الطلب في المدن التوابع، كالخروب عين السمارة، ديدوش مراد، لتفريغ فائض الطلب المتزايد على السكن.

<sup>1</sup> - محمد الهادي لعروق، دراسة في جغرافية العمران في مدينة قسنطينة، ديوان المطبوعات الجامعية 1984 .

## 5- التطور العمراني لولاية قسنطينة:

مرت قسنطينة بعدة مراحل في تطورها العمراني، حيث يمكن تقسيم هذه المراحل إلى:

### 5-1- مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي:

قبل دخول الاحتلال الفرنسي كانت الصخرة هي النواة الأصلية الأولى لنشأة مدينة قسنطينة (العهد الروماني)، خلال الفترة الإسلامية لم تشهد أي توسعات خارج الصخرة، واتسمت بالهدوء والأمن، ومع بداية سنة 1500 ميلادية عرفت المدينة توسع خارج أسوارها، وكان هذا تحت الحكم العثماني، حيث تميز نسيجها بكثرة البناء وانعدام الساحات<sup>1</sup>.

### 5-2- مدينة قسنطينة أثناء الاحتلال الفرنسي:

عرفت مدينة قسنطينة أثناء تواجد الاستعمار الفرنسي (1837 ميلادي)، تدخلا على النسيج العمراني الموجود على الصخرة، وقام بتقسيم المدينة إلى ثلاثة عشائر (مسلمين، فرنسيين، يهود)، وقام بإدخال تعديلات على المدينة، حيث قام بشق طريق جديد بشارع العربي بن مهدي حاليا، بهدف ربط جسر القنطرة ومحطة القطار بساحة لابراش، وقد أدت هذه العملية إلى تشوه النسيج الأصلي للصخرة بعد هدم جز منها، وتعويضه بنسيج أوروبي (حي 19 جوان حاليا، القصبية، شارع العربي بن مهدي حاليا، نهج طاطاش)، وقد تم التحام الحي الأوروبي بالمدينة العربية الإسلامية.

منذ سنة 1874 ميلادي إلى غاية 1937، أخذ التوسع اتجاهاين، الأول نحو الجنوب الغربي، حيث ظهر حي سان جان، وتمت تسوية الكدية، وإنشاء حي المنظر الجميل، والاتجاه الثاني نحو الجهة الشرقية، نحو حي الأمير عبد القادر (faubourg Lamy)، حيث قامت السلطات الفرنسية بإنشاء بعض الأحياء بهضبة المنصورة، وسيدي مبروك وباب القنطرة، وأصبحت مدينة قسنطينة تجمع بين المدينة العربية والمركز الفرنسي والضحاحية الفرنسية.

<sup>1</sup> - فؤاد بن غضبان، المدن النوابع حول مدينة قسنطينة، تحولاتها، أدوارها ووظائفها، مذكرة ماجستير، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 2001.

وفي الفترة الممتدة بين 1937 إلى 1962، ظهر مخطط كالزاط سنة 1953 المتضمن إنشاء 2539 مسكن، في مختلف أنحاء المدينة (مخطط قسنطينة)

### 5-3- قسنطينة بعد الفترة الاستعمارية (1962-2017):

وتتضمن عدة مراحل وهي:

#### المرحلة الأولى 1962-1971:

شهدت هذه الفترة ظهور أحياء فوضوية، في الجهة الشرقية، في كل من حي الأمير عبد القادر، بن تليس، حي رومانيا، الأكواخ القصديرية بسركينة، بومرزوق، الكلم الرابع في الجنوب والجنوب الشرق، وفي الجهة الغربية نجد حي المنشار، بوذراع صالح وابن الشرقي.

كما ظهر في هذه الفترة أحياء مخططة تمثلت في استمرار نمو حي المنظر الجميل.

#### المرحلة الثانية 1971-1982:

تميزت هذه المرحلة بظهور المخطط العمراني التوجيهي لسنة 1973-1974، قد ركز في توجيهاته على تمديد التعمير على المحاور السابقة في اتجاهين، في الشرق حي الدقسي، ساقية سيدي يوسف، الزيادة، وفي الغرب على محور الطريق الوطني رقم 05، واد الرمال، حيث نجد حي 05 جويلية، وحي حسان بوجنانة.

#### المرحلة الثالثة 1983-2000:

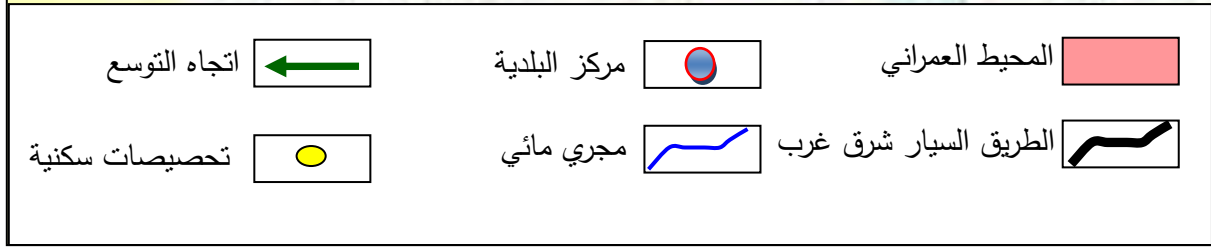
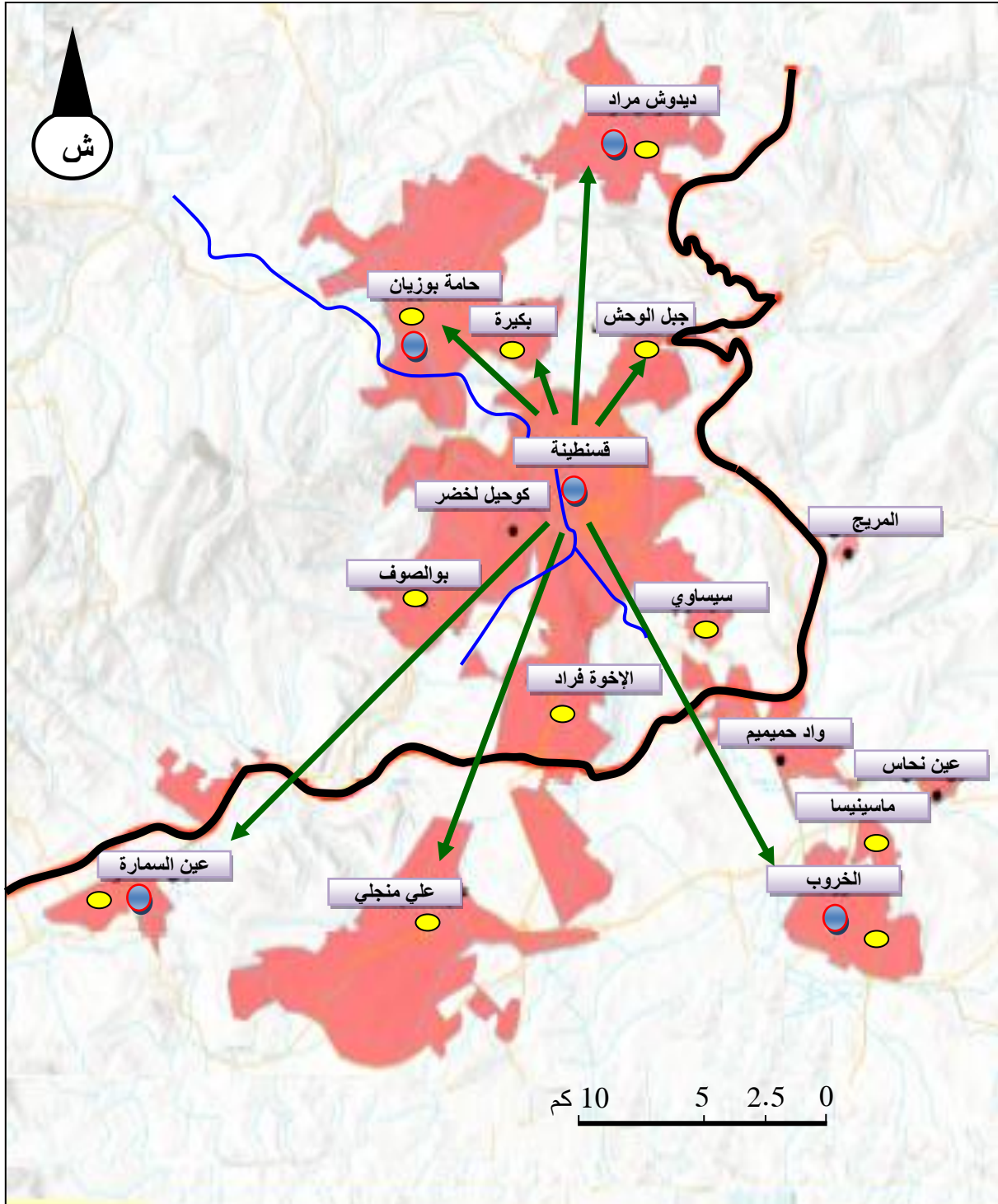
واتسمت هذه الفترة أن التوسع يكون نحو هضبة عين الباي، وبلديات المدن التوابع (الخروب، عين السمارة، ديدوش مراد وحامة بوزيان)، كما ركز المخطط على المدنية الجديدة عين الباي، لجعلها قطبا عمرانيا، من أجل تخفيف الضغط على بلدية قسنطينة وتوجيه التعمير نحو البلديات والأخرى (المدن التوابع).

#### المرحلة الرابعة 2001-2017:

واتسمت هذه المرحلة باستمرار التوسع نحو الأطراف (المدن التوابع)، مع زيادة التركيز على المدينتين الجديتين علي منجلي وماسينييسا، لتجسيد البرامج السكنية المستقبلية للولاية.

خريطة رقم (04)

اتجاهات التوسع العمراني في التجمع القسنطيني 2014



المصدر: المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير للتجمع القسنطيني لسنة 2014

## الفصل الأول

المؤهلات والعوائق الطبيعية والبشرية  
للنمو الحضري في ولاية قسنطينة

### المبحث الأول

#### المؤهلات و العوائق الطبيعية لمجال الدراسة

1. التضاريس

2. الانحدارات

3. التكوينات السطحية

4. التربة

5. المناخ

## تمهيد:

يعتبر المجال الطبيعي عنصرا هاما لتحديد اتجاه التوسعات العمرانية، كما يمكن أن يشكل عائقا في التنمية، وعليه فإن الجانب الطبيعي مهم جدا في دراسة المدن، على غرار الدراسات العمرانية، فالتشريعات الجزائرية تتضمن تحديد المناطق التي يمنع فيها البناء، لأسباب تتعلق بالأخطار الطبيعية، أو ما يعرف بالارتفاقات، ومنها ما يسمح بالبناء فيها بشروط. وبالتالي فالتطرق إلى إبراز مؤهلات وعوائق الوسط الطبيعي مهم بقدر الدراسة في حد ذاتها، أي أن التشخيص الجيد للمجال الطبيعي، يعطينا فكرة واضحة عن إمكانيات وعوائق التعمير، ومن هذا المنظور سنتطرق لدراسة الوسط الطبيعي لولاية قسنطينة (مجال الدراسة)، وإبراز الخصائص الطبيعية للبلديات حسب موقعها من الناحية التضاريسية، ما يسمح لنا بوضع تصور حول الإمكانيات الطبيعية التي تتحكم في التعمير في مجال الدراسة عبر التساؤل التالي:

**كيف هي مميزات الوسط الطبيعي للولاية؟ وهل تتميز بتجانس طبيعي في مجالاتها؟**



## 1- التضاريس:

تقع ولاية قسنطينة ضمن المنطقة الانتقالية بين سلسلة الأطلس التلي والمنقطة السهول العليا، حيث يحدها من الشمال كتلة جبلية (الكتلة النوميذية)، ومن الجنوب بداية السهول العليا، هذا ما يعطي طبوغرافية الولاية تباين بين شمالها وجنوبها، ويمكن تقسيم مجال الولاية إلى<sup>1</sup>:

### 1-1- المناطق الجبلية:

تتشكل من جبال وهضاب، وتدرج تحتها أربع مجموعات تضاريسية جبلية، تتوزع من الشمال إلى الجنوب، أهمها كتلة سيدي دريس بارتفاع 1295 م على سطح البحر، ومن الشمال الشرقي كتلة جبل الوحش، بارتفاع 1281 متر على سطح البحر، وتضم كذلك جبل ماسين بارتفاع 1067 متر، وفي أقصى الجنوب الشرقي جبل أم سطاس ب 1326 متر، وجبل شطابة غرب بارتفاع 1316 متر، وتضمن كل من شمال بلدية بني حميدان، ابن باديس، شمال بلدية زيغود يوسف، شمال بلدية مسعود بوجريو، وشرق بلدية عين أعبيد، و شمال بلدية عين السمارة.

والملاحظ على توزيع الجبال في مجال ولاية قسنطينة، هو وقوعها على المجال الحدودي للولاية أي على أطراف المجال الولاية، مما يعطيها خاصية طبوغرافية على شكل حوض داخل الولاية.

### 1-2- الأحواض الداخلية:

أهمها حوض عين السمارة، مسعود بوجريو، زيغود يوسف وابن زياد، وكلها تقع على السفوح الجنوبية لسلسلة الأطلس التلي، تتميز بانحداراتها، وكذلك مورفولوجيتها المختلفة عن الأشكال التضاريسية الأخرى، ومتوسط ارتفاع ضعيف نسبيا (أي مناطق منخفضة)، بها شبكة هيدروغرافية هامة، بالنظر لشكلها التضاريسي الذي يسمح بتجميع المياه.

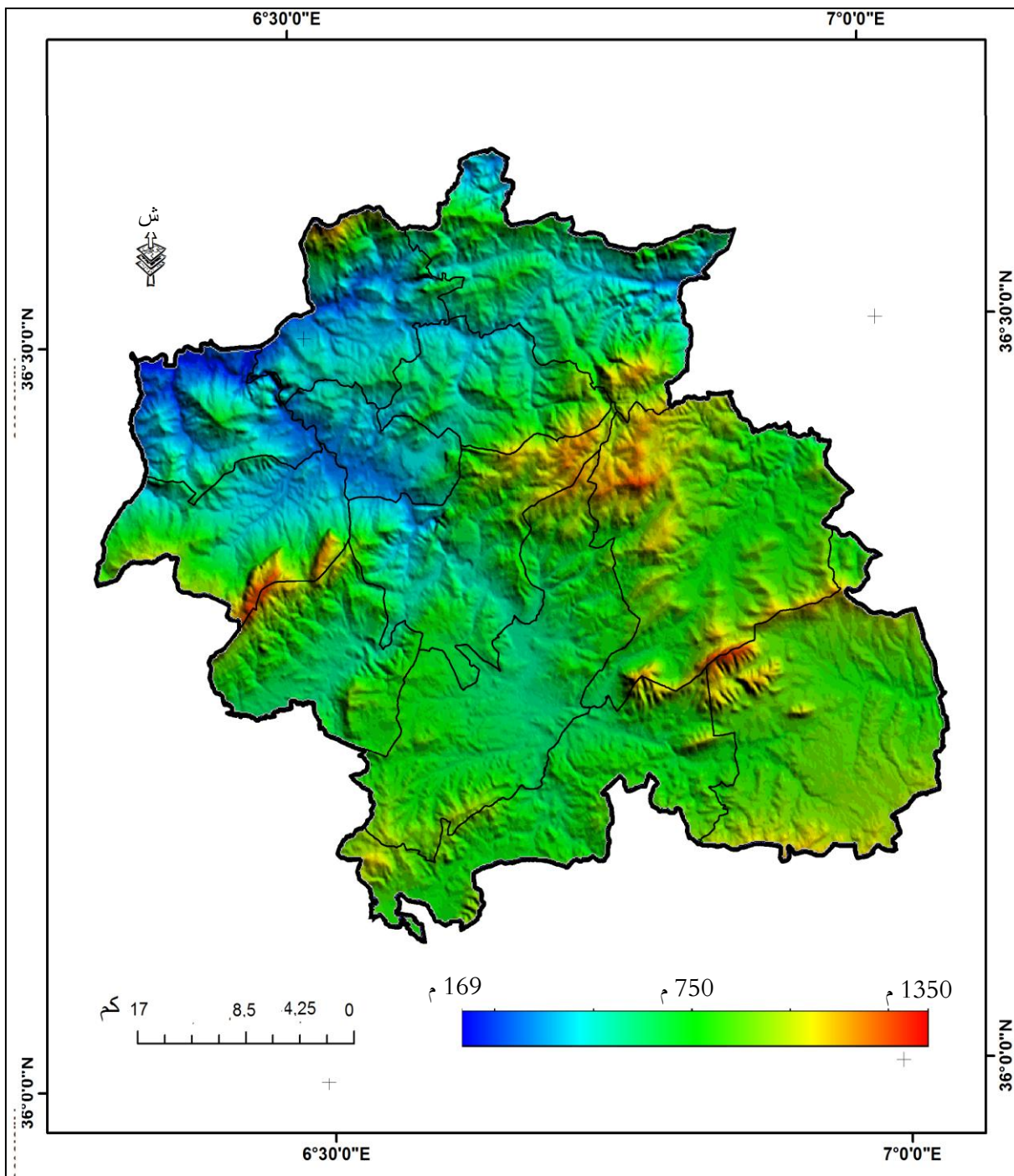
### 1-3- المنطقة الانتقالية:

هي المنطقة الوسطى في مجال الولاية، أين تتوضع مدينة قسنطينة، تتميز بطبوغرافيتها المختلفة عن المجالات الأخرى للولاية، تتمثل في كتلة صخرية أو ما يعرف بصخر قسنطينة، وهي منطقة تربط

<sup>1</sup>- المكتب الوطني للدراسات المتخصصة في التنمية الريفية.

الخريطة رقم: (05)

ولاية قسنطينة: الوحدات التضاريسية الكبرى



المصدر: النموذج الأرضي الرقمي (MTN)، المعهد الوطني للخرائط

شمال الولاية بجنوبها، وتعتبر منطقة ربط بين الأحواض الداخلية في الشمال ومنطقة السهول العليا في الجنوب، وتضم هذه المنطقة بلدية قسنطينة.

#### 1-4- منطقة السهول العليا:

وتوجد في المنطقة الجنوبية الشرقية للولاية، وهي امتداد لسهول عين مليلة، تتميز بالانبساط والامتداد، متوسط ارتفاعها يتراوح بين 600 م - 800 م، تعتبر من اهم المناطق القابلة للتعمير بالنظر إلى الانبساط و نوعية الترب (ما سنتطرق إليها لاحقا).

#### 2- الانحدارات:

الانحدارات هي ما يعطي للمنطقة شكلها التضاريسي، وبالتالي تعتبر من أهم العناصر المحددة لاستعمال الأرض، مثلا في النشاطات الزراعية يمكن ان يكون عنصر الانحدار مؤهل او عائق من أجل نوع زراعي معين، كذلك في العمران، لا يمكن إغفال هذا العنصر، في التخطيط لنمو المدن، حيث ان صلاحية الأرض للبناء تحدد بهذا العنصر، ناهيك عن تكلفة البناء، وبالتالي هو من عامل محدد في التنمية الحضرية.

وتتميز ولاية قسنطينة بتباين في الانحدارات وفق مظهرها التضاريس العام، و تنقسم فئات الانحدار في الولاية إلى أربعة فئات هي:

#### 2-1- انحدارات ضعيفة (أراضي شبه منبسطة):

لا يتعدى متوسط الإنحدار الأراضي في هذه الفئة 03 %، توجد على ضفاف الأنهار (واد الرمال، واد السمندو، واد البقرات)، وفي كل من بلديات عين أعبيد، عين السمارة، وجزء من بلدية ابن باديس، وبعد المناطق الضيقة في البلديات الأخرى.

#### 2-2- انحدارات متوسطة (أراضي قليلة التضرس):

تتراوح بين 04 % و 12.5 %، تمتاز ببعض التضرس في مورفولوجية الأراضي، توجد في النصف الجنوبي للولاية، وكذلك في بعض المناطق بالنصف الشمالي، وهي الفئة السائدة، وبالتالي هي الأراضي المثالية للتعمير.

### 2-3- انحدرات شديدة (أراضي متضرسة):

وهي الأراضي التي يتراوح بها الانحدار بين 12.6 % و 25 %، تتميز بتضاريس متغيرة، تتواجد في شمال الولاية في كل من بلديات ديدوش مراد، مسعود بوجريو، ابن زياد وزيجود يوسف، وهي مواضع غير صالحة للتعمير أو صعبة التعمير.

### 2-4- انحدرات شديدة جدا (أراضي جد متضرسة):

وتزيد عن 25 %، وهي أراضي ذات تضاريس كبيرة ووعرة، وتشمل المناطق الجبلية، وسفوح الجبال، على غرار جبل سيدي دريس وجبل الوحش وشطابة في غرب الولاية، وهذه المناطق رغم صعوبتها التضاريسية، وهي أراضي غير صالحة للتعمير.

### 3- التكوينات السطحية:

يتميز سطح الأرض بتباين في تكويناته الصخرية، حيث توجد مناطق ذات تركيب صخري صلب وأخرى لين، وفق نوع الصخر و مدى مقاومته لعوامل التعرية و التشوه، وبالتالي تحدد هذه التكوينات مدى صلاحية التعمير والبناء.

وتنقسم التكوينات الصخرية في مجال ولاية قسنطينة حسب الدراسة التي قام بها المكتب الوطني لدراسات التنمية الريفية (BNEDER)، إلى ما يلي:

### 3-1- الصخور اللينة:

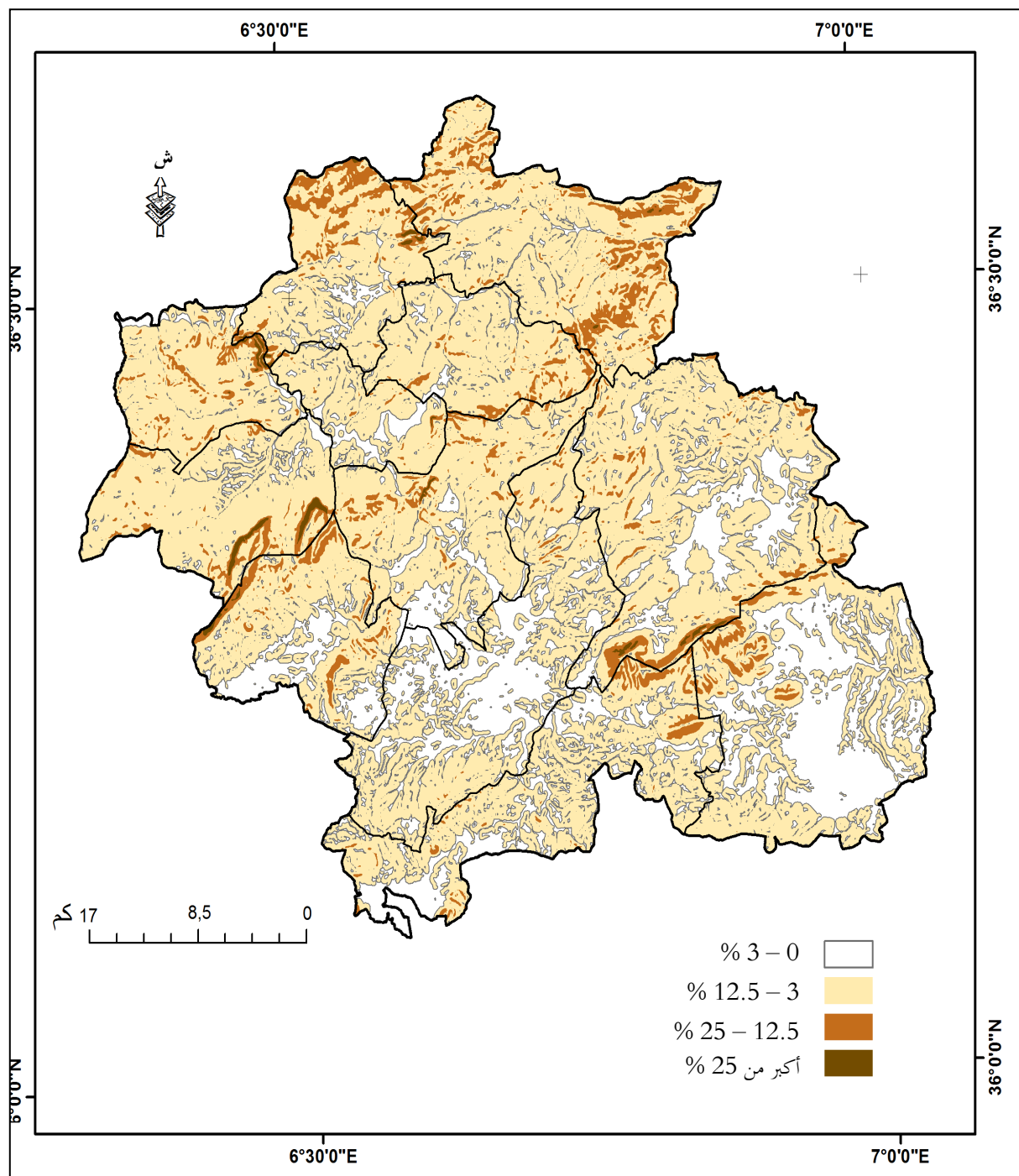
وتشمل حوالي 67 % من مساحة الولاية، وهي ترب موزعة على سطح الأرض تمتاز بهشاشتها من حيث البنية، وضعف مقاومتها، أهم تشكيلاتها تظهر في المارن والطين، وبعض الترسبات الناتجة عن تعرية السفوح والظمي.

### 3-2- الصخور متوسطة الصلابة:

وتشكل تقريبا 07 % من إجمالي مساحة الولاية، وتشكل من الكلس المارني والكونغلوميرا، والكلس البحري، والشبيست.

الخريطة رقم: (06)

ولاية قسنطينة: خريطة الانحدارات



المصدر: النموذج الأرضي الرقمي (MTN)، المعهد الوطني للخرائط

### 3-3- الصخور الصلبة:

وتشكل ما نسبته 26 % من إجمالي مساحة الولاية، وتتكون من الحجر الرملي والكلس الصلب، خاصة في منطقة جبل الوحش، وجبل أم سطاس وشطابة.

### 4- التربة:

التربة هي انعكاس للتكوينات الصخرية السطحية، وهي تركيب بنيوي، وتتميز الترب في ولاية قسنطينة بالتنوع حسب المناطق والتكوينات الصخرية، ويمكن تمييز ما يلي<sup>1</sup>:

### 4-1- التربة الطينية:

وتتوزع في مجال الولاية، خاصة في القسم الشمالي، تمثل نسبة 45 % من مساحة الولاية.

### 4-2- التربة المارنية:

وتوجد خاصة في جنوب الولاية، وتمثل نسبة 22 % من مساحة الولاية.

### 4-3- التربة الطينية الغرينية:

وتوجد في هضبة عين الباي وسهل عين أعبيد، أي في القسم الجنوبي للولاية، وتشكل نسبة 10% من مساحة الولاية.

### 4-4- التربة الصخرية:

توجد في منطقة الجبال، وهي عبارة عن أراضي متكشفة (أي يبرز الصخر على السطح)، وتنتشر في منطقة ابن باديس، وهي تربة ضعيفة القوام ورقيقة السمك، تمثل 13 % من المساحة الإجمالية للولاية.

### 4-5- ترب أخرى:

وهي ترب غير مصنفة وتمثل نسبة 02 %.

1- المكتب الوطني للدراسات المتخصصة في التنمية الريفية.

## 5- المناخ:

للمناخ دور كبير في الحياة ، وعنصر هام في التنمية بصفة عامة، ومنذ القدم تحدد النمط العمراني حسب نوع المناخ السائد، فنجد مثلا في المناطق الصحراوية، نمط البناء ذات الارتفاع الضعيف والمتوسط، مقارنة بالمناطق النيلية، وهذا راجع إلى عوامل المناخ التي تؤثر بشكل كبير على البناء من حيث درجة الحرارة و التساقطات.

### 5-1- التساقط:

تتراوح كميات التساقط السنوية للأمطار في ولاية قسنطينة، حسب الديوان الوطني للأرصاد الجوية بين 400 ملم و 800 ملم سنويا، وهي كميات متوسطة، بالنظر لموقع الولاية، وهذا راجع إلى التدهور الكبير الذي يشهده المناخ العالمي، كما يتميز التساقط بالولاية بالتذبذب وعدم الانتظام من سنة لأخرى.

### 5-2- الحرارة:

للحرارة تأثير كبير في العمران، خاصة إذا ما تعلق الأمر بأنواع المواد المستخدمة في عملية البناء، ما إذا كانت عازلة أم لا، وبالتالي تؤثر مباشرة على سطح البناية مما يجعل أخذها بعين الاعتبار في البناء من الضروريات.

وتتميز درجات الحرارة في ولاية قسنطينة بالتباين في بين الفصول، وتتراوح كمتوسط بين 3° و 40°، وهذا الفارق الحراري الكبير له تأثير كبير على البناء مما يلزم في عملية التخطيط أخذ هذا العنصر بعين الاعتبار.

### 5-3- الرياح:

الرياح في الولاية أغلبها ذو اتجاه شمال غرب وغرب، أما بالنسبة لرعتها فتمتاز بالضعف حيث لا يتعدى متوسطها 5 كلم / ساعة سنويا.

مما سبق نستنتج أن المجال الطبيعي للولاية ينقسم إلى ثلاثة أقسام رئيسية فيما يخص التعمير:

- **منطقة التلال (منطقة متضرسة):** تقع في شمال الولاية، تضم أراضي متوسطة إلى صعبة التعمير، وتشمل كل من بلديات ديدوش مراد، مسعود بوجريو، بني حميدان، ابن زياد وزيغود يوسف.

- **منطقة الجبال:** (منطقة جد متضرسة): وتضم كل المناطق الجبلية على غرار جبل الوحش، شطابة، سيدي دريس، وهي مناطق غير صالحة للتعمير.

- **منطقة الأحواض وبداية السهول العليا:**

- الأحواض ممثلة في حوض عين السمارة وجز من بلدية زيغود يوسف وبلدية حامة بوزيان
- منطقة بداية السهول العليا، تضم كل من بلديات، الخروب، عين أعبيد، أولاد رحمون وابن باديس

تعتبر هذه المناطق جيدة للتعمير.



## المبحث الثاني

### حركة السكان في ولاية قسنطينة

1. نمو سكان الولاية
2. معدل النمو في المراكز الحضرية الرئيسية
3. توزيع سكان المراكز الحضرية في مجال الولاية
4. الكثافة السكانية في المراكز الحضرية للولاية

**تمهيد:**

إن للدراسة الديموغرافية دور أساسي في نمو، توسع وتطور المدن. حيث عرفت الجزائر زيادة كمية لسكانها وسرعة نموها الحضري. وبالتالي فإن للعامل الديموغرافي دور مهم في هيكلية المجال وتوزيع السكان الحضر والتركز، بالإضافة إلى عامل مهم جدا هو النزوح الريفي، وهذا ما يزيد من المساحة المبنية<sup>1</sup>، وهذا استجابة للمتطلبات المختلفة للسكان الوافدين من المرافق والخدمات العامة، زيادة على ذلك تطور الصناعة والنشاطات التجارية التي جذبت السكان للعمل بها، والتي تساهم بدورها في نمو المدينة وتوسعها.

وذلك ما يبرر دراسة هذا الفصل من أجل الإجابة على السؤال التالي:

ما هو واقع تطور سكان الحضر بولاية قسنطينة، وما هي الخصائص السكانية عبر المجالات

الحضرية؟

---

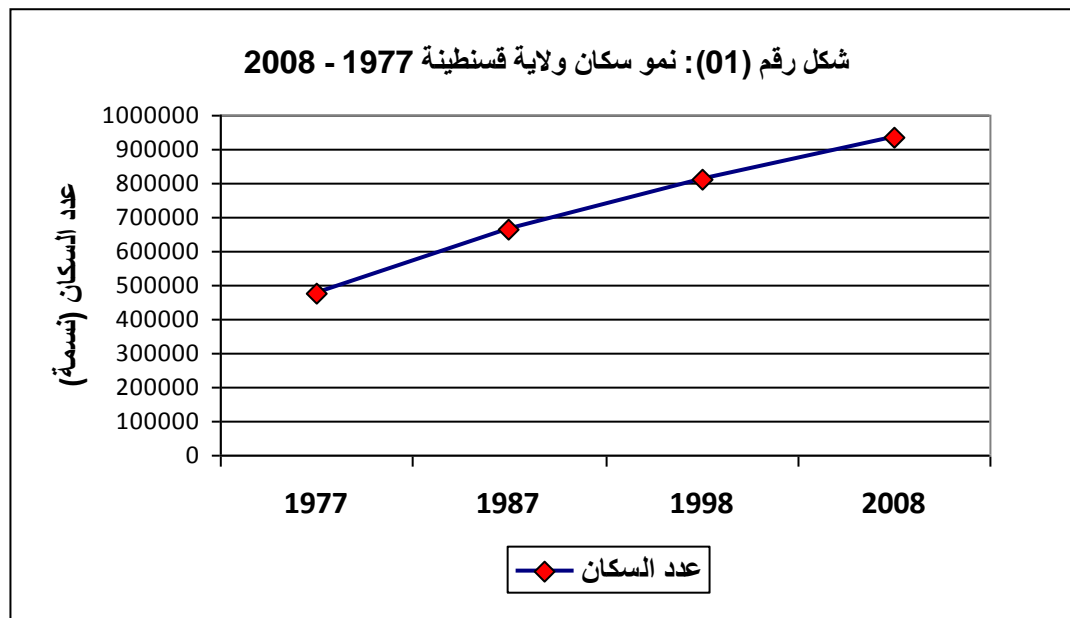
<sup>1</sup> - خلف الله بوجمعة، تخطيط المدن ونظريات العمران، ديوان المطبوعات الجامعية 2016، 156 ص

1- نمو سكان ولاية قسنطينة:

جدول رقم (02): تطور سكان ولاية قسنطينة 1977-2008

التعداد (سنة)	عدد السكان (نسمة)	الزيادة السكانية (نسمة)	معدل النمو	المعدل الوطني
1977	478300	/	/	3.21
1987	664303	186003	3.3	3.06
1998	810914	146611	1.82	2.15
2008	934875	127561	1.5	1.6

المصدر: التعداد العام للسكن والسكان 1977-2008، الديوان الوطني للإحصاء



مر نمو سكان ولاية قسنطينة من الفترة 1977 - 2008 بثلاثة مراحل، حيث شهدت الفترة الأولى أي مرحلة ما بعد الاستقلال مباشرة، نمو ديموغرافي كبير، ترجمه معدل النمو الذي بلغ 3.3، وهذا النمو يفسر بـ:

- تطبيق سياسة التصنيع المصنع واستفادة قسنطينة من قطب صناعي آنذاك، ما نتج عنه استقطاب كبير لسكان الضواحي وبالتالي زيادة في عدد السكان.
- توفر ظروف جيدة في مدينة قسنطينة مقارنة بالمجالات المحاذية، كالتعليم، الصحة، بعض التجهيزات التي ساهمت في استقطاب السكان، خاصة سكان الريف.

## الفصل الأول ----- المؤهلات والعوائق الطبيعية والبشرية للنمو الحضري في ولاية قسنطينة

أما الفترة الثانية الممتدة من 1987 إلى 1998، فقد تراجع معدل النمو ليصل إلى 1.82، وهذا بسبب تدخل الدولة في إعادة التوازن من خلال التكفل بالريف الجزائري وتقليل النزوح الريفي بتطبيق سياسات موجهة لسكان الريف، وبالتالي أعادت نوع من التوازن بين الأقاليم الحضرية والريفية، وتخفيف العبء عن المدينة. وفي المرحلة الثالثة 1998-2008، تراجع أكثر معدل النمو ليصل إلى 1.5، وهذا راجع لسببتين، أولاً تطور النظام التشريعي العقاري الذي بدأت الدولة من خلاله في مراقبة العقار، وثانياً تأثر الوضع الاجتماعي للسكان في العشرية السوداء، مما أدى إلى تراجع في نمو السكان.

### 2- نمو سكان بلديات ولاية قسنطينة:

جدول رقم (03): تطور سكان ولاية قسنطينة حسب البلديات 1998-2008

ملاحظة	معدل النمو الخام	عدد سكان 2008	عدد سكان 1998	البلدية
معدل نمو كبير جداً	7.3	179033	89919	الخروب
	4.3	36998	24426	عين السمارة
معدل نمو كبير	3.3	79952	58307	حامة بوزيان
	3.1	18735	13869	ابن باديس
	3.1	44951	33266	ديدوش مراد
	2.5	26132	20434	أولاد رحمون
	2.1	31743	25958	عين أعبيد
معدل نمو متوسط	2.0	18861	15514	ابن زياد
	1.4	9397	8197	بني حميدان
	1.3	35248	31101	زيغود يوسف
	1.3	9050	7975	مسعود بوجريو
معدل نمو ضعيف	0.7-	448374	481947	قسنطينة
	<b>1.5</b>	<b>938475</b>	<b>810914</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: التعداد العام للسكن والسكان 1998-2008، الديوان الوطني للإحصاء

## الفصل الأول ----- المؤهلات والعوائق الطبيعية والبشرية للنمو الحضري في ولاية قسنطينة

تباينت معدلات النمو في الفترة الممتدة من 1998 إلى 2008 في بلديات ولاية قسنطينة، ويمكن

تقسيمها إلى:

### • الفئة الأولى: معدلات نمو كبيرة جدا (4.3 - 7.3)

وسجلت في كل من بلديتي الخروب بـ 7.3 و بلدية عين السمارة بـ 4.3، وهذا راجع إلى سياسة التعمير المنتهجة من طرق السلطات، حيث وجه التوسع العمراني لمدينة قسنطينة نحو المدن المحاذية على غرار بلدية الخروب عبر مدينة علي منجلي ماسينيسا، وبلدية السمارة بمنطقتها السكنية حريشة عمار، وجزء المدينة الجديدة علي منجلي التابع إداريا لها.

### • الفئة الثانية: معدلات نمو كبيرة (2.1 - 3.3)

وتضم كل من بلديات حامة بوزيان، ابن باديس، ديدوش مراد، أود رحمون، عين أعبيد، أي ثلاثة بلديات جنوب الولاية وبلديتين في الشمال، وهذا راجع إلى توجيه السكان من مركز الولاية على المدن المجاورة من جهة (المدن التوابع)، والنمو الطبيعي لسكان البلديات الأخرى على غرار ابن باديس وأولاد رحمون.

### • الفئة الثالثة: معدلات نمو متوسطة (1.3 - 2.0)

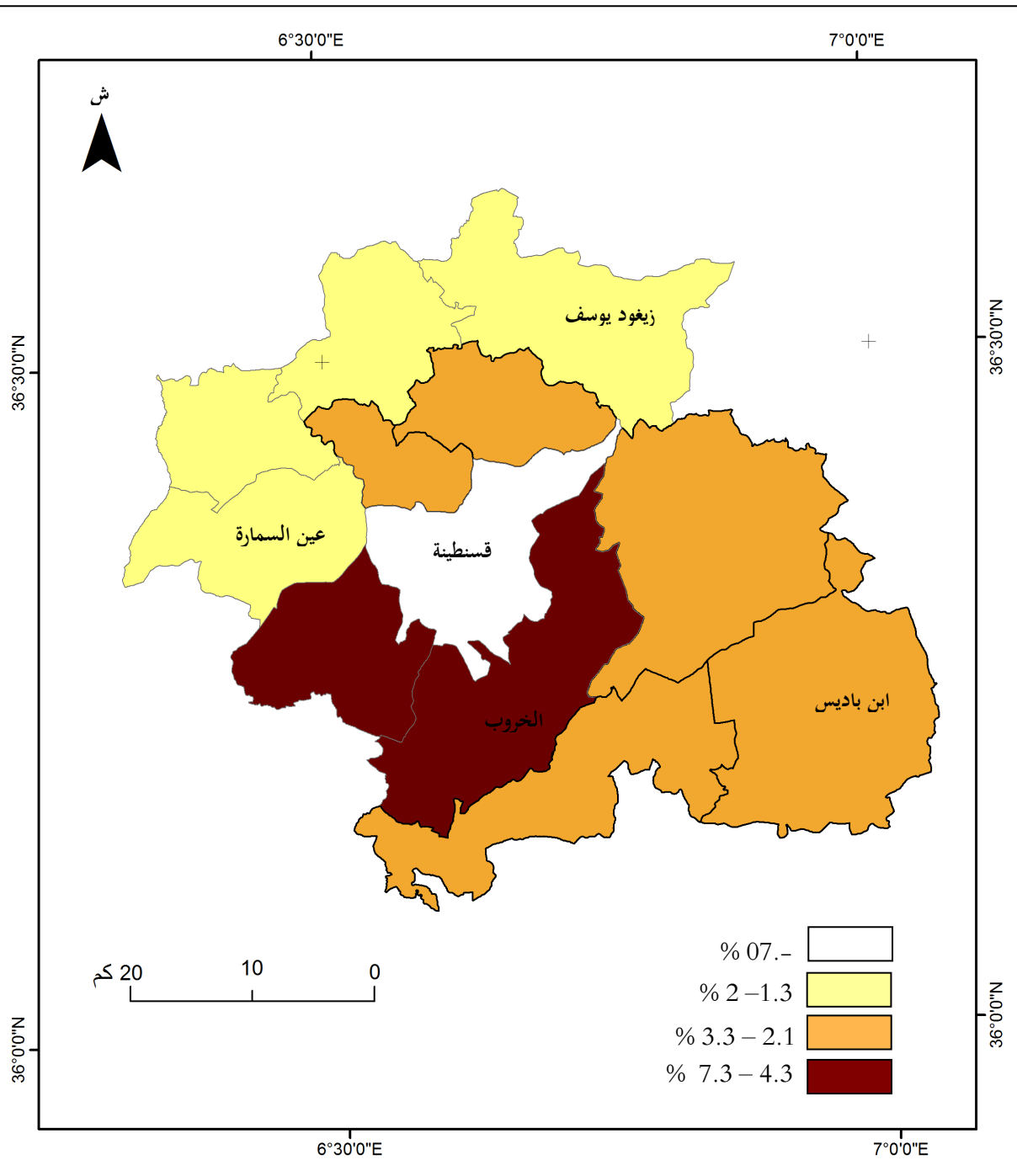
وهي بلديات أقصى الشمال المتمثلة في كل من زيغود يوسف، بني حميدان، مسعود بوجريو وابن زياد، فإذا استثنينا بلدي مسعود بوجريو وبني حميدان اللذان يتسمان بالطابع الريفي، فبلديتي زيغود يوسف وابن زياد لم يشهدا نموا عمرانيا كبيرا بسبب موقعهما الهامشي مقارنة بالمدينة، و محافظتهما على النسق الديموغرافي الطبيعي.

### • الفئة الرابعة: معدل نمو ضعيف (-0.7)

وهي بلدية قسنطينة (المدينة)، تشبعت وأصبحت طاردة، ووجه سكانها نحو المدن التوابع على غرار الخروب (المدينة الجديدة علي منجلي، ماسينيسا، حامة بوزيان (كبيرة)، ديدوش مراد (واد الحجر)، عين السمارة (حريشة عمار، التوسعة الغربية للمدينة الجديدة علي منجلي).

الخريطة رقم: (07)

ولاية قسنطينة: معدلات النمو للفترة الممتدة بين 1998-2008



المصدر: التعداد العام للسكان والسكنى 2008، الديوان الوطني للإحصاء

3- النقل الديموغرافي لبلديات ولاية قسنطينة:

جدول رقم (04): النقل الديموغرافي لبلديات ولاية قسنطينة 2008

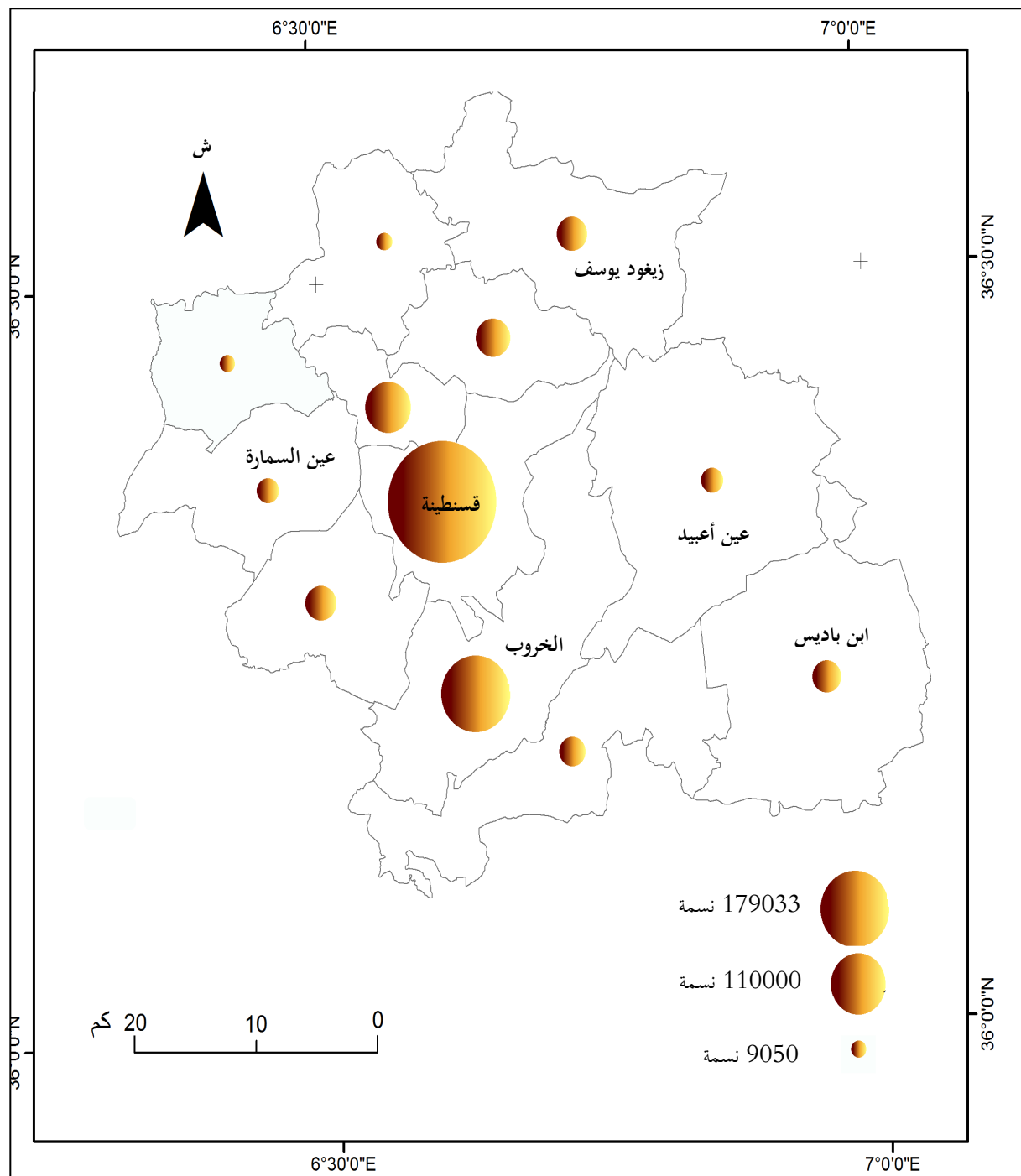
النسبة (%)	عدد سكان 2008	البلدية
47,78	448374	قسنطينة
19,08	179033	الخروب
8,52	79952	حامة بوزيان
4,79	44951	ديدوش مراد
3,94	36998	عين السمارة
3,76	35248	زيغود يوسف
3,38	31743	عين أعبيد
2,78	26132	أولاد رحمون
2,01	18861	ابن زياد
2,00	18735	ابن باديس
1,00	9397	بني حميدان
0,96	9050	مسعود بوجريو
<b>100</b>	<b>938475</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: التعداد العام للسكن والسكان 2008، الديوان الوطني للإحصاء

يتركز تقريبا نصف سكان ولاية قسنطينة في بلدية قسنطينة، 448374 نسمة، أي ما يعادل 47.78 %، وهذا التركيز الكبير في المدينة مرده عدة أسباب منها التاريخية، ومستوى التجهيز والاستقطاب، ضف إلى ذلك مساحة الولاية التي تعتبر صغيرة مقارنة بالولايات الأخرى، تليها بلدية الخروب بـ 179033 نسمة، أي ما يعادل 19.08 %، حيث أن بلدية الخروب تعتبر أكبر البلديات المستقبلية للتوجهات العمرانية للولاية في مدينة علي منجلي و ماسينيسا، مما رفع في عدد سكانها وجعلها ثاني قطب ديموغرافي في الولاية، تليهما بلدية حامة بوزيان بتجمعيها الكبيرين حامة بوزيان مركز وبكيرة بنسبة عدد سكان 8.52%.

الخريطة رقم: (08)

ولاية قسنطينة: توزيع السكان سنة 2008



المصدر: التعداد العام للسكان والسكنى 2008، الديوان الوطني للإحصاء



الفصل الأول ----- المؤهلات والعوائق الطبيعية والبشرية للنمو الحضري في ولاية قسنطينة

4- توزيع سكان ولاية قسنطينة حسب التجمع والتشتت:

جدول رقم (05): توزيع سكان ولاية قسنطينة حسب التجمع والتشتت 2008

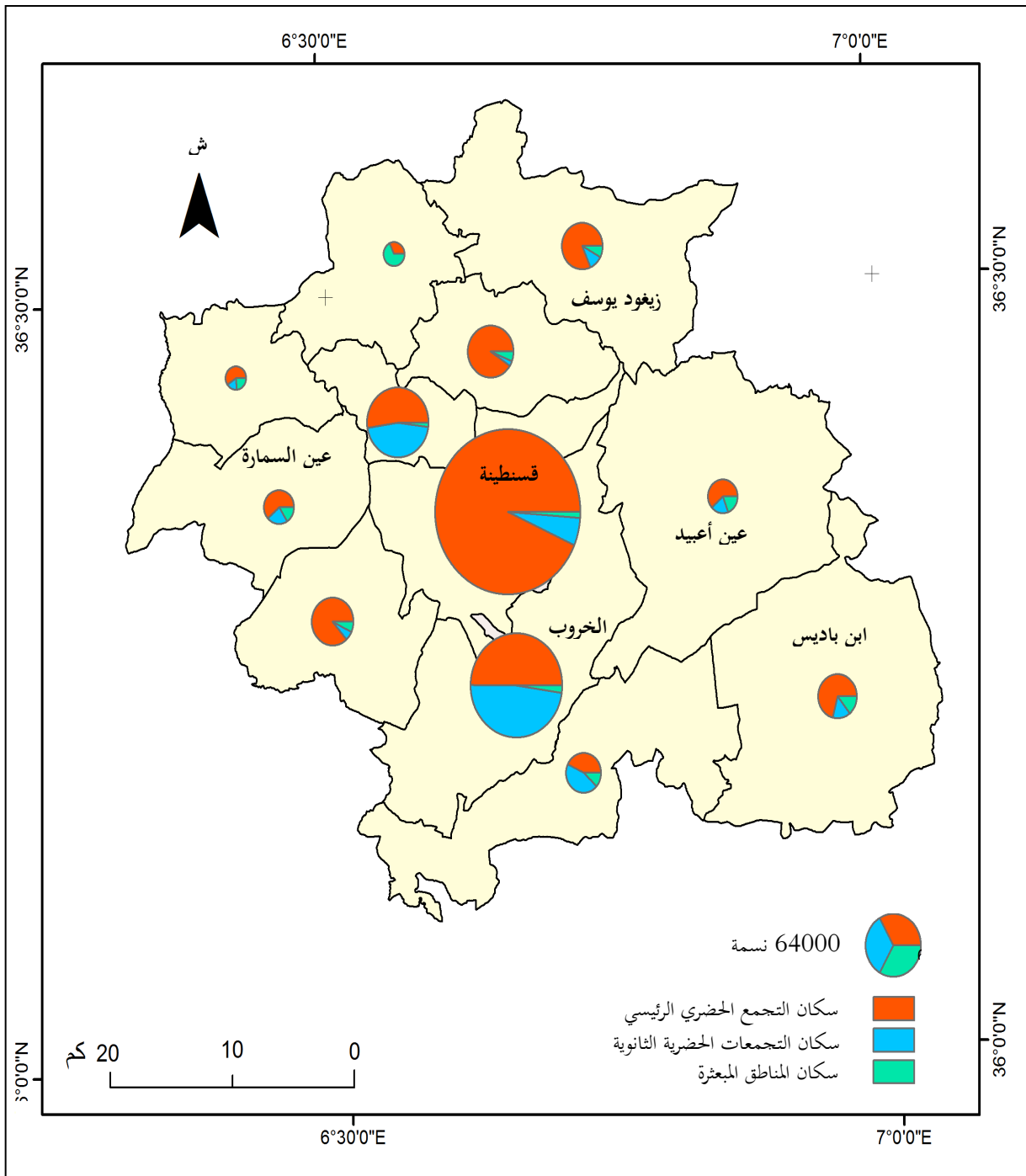
المناطق المبعثرة		التجمع الحضري الثانوي		التجمع الحضري الرئيسي		البلدية
النسبة (%)	عدد السكان	النسبة (%)	عدد السكان	النسبة (%)	عدد السكان	
1,19	5344	5,43	24358	93,38	418672	قسنطينة
6,16	2768	3,03	1364	90,81	40819	ديدوش مراد
7,23	2676	6,12	2266	86,64	32057	عين سمارة
7,94	2799	10,45	3685	81,60	28764	زيغود يوسف
14,15	4490	14,88	4723	70,98	22529	عين عبيد
19,02	3564	19,50	3653	61,48	11518	ابن باديس
15,79	2979	22,88	4315	61,33	11567	ابن زياد
23,67	2142	16,66	1508	59,67	5400	مسعود بوجريو
2,04	1631	45,50	36376	52,46	41945	حامة بوزيان
2,35	4214	47,79	85568	49,85	89251	الخروب
12,04	3146	44,86	11723	43,10	11263	أولاد رحمون
67,84	6375	0,00	0	32,16	3022	بني حميدان
<b>4,49</b>	<b>42129</b>	<b>19,13</b>	<b>179539</b>	<b>76,38</b>	<b>716 806</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: التعداد العام للسكن والسكان 2008، الديوان الوطني للإحصاء

يغلب على توزيع سكان بلديات ولاية قسنطينة طابع التجمع الرئيسي، حيث يسكن أكثر من 50 % من سكان تسعة (09) بلديات في التجمع الرئيسي، وثلاثة (03) بلديات فقط يتوزع سكانهم بين التجمع الرئيسي، الثانوي والمناطق المبعثرة، وهي خاصية تمتاز بها الولاية بصفة عامة، حيث تعتبر ولاية حضرية بامتياز، أي ان سكان الحضر، هم أكبر نسبة والتي بلغت على مستوى الولاية 76.38 %.

الخريطة رقم: (09)

ولاية قسنطينة: توزيع السكان حسب التجمع والتشتت سنة 2008



المصدر: التعداد العام للسكان والسكنى 2008، الديوان الوطني للإحصاء

5- نمو سكان الحضر في ولاية قسنطينة:

جدول رقم (06): نمو سكان الحضر في ولاية قسنطينة 1998-2008

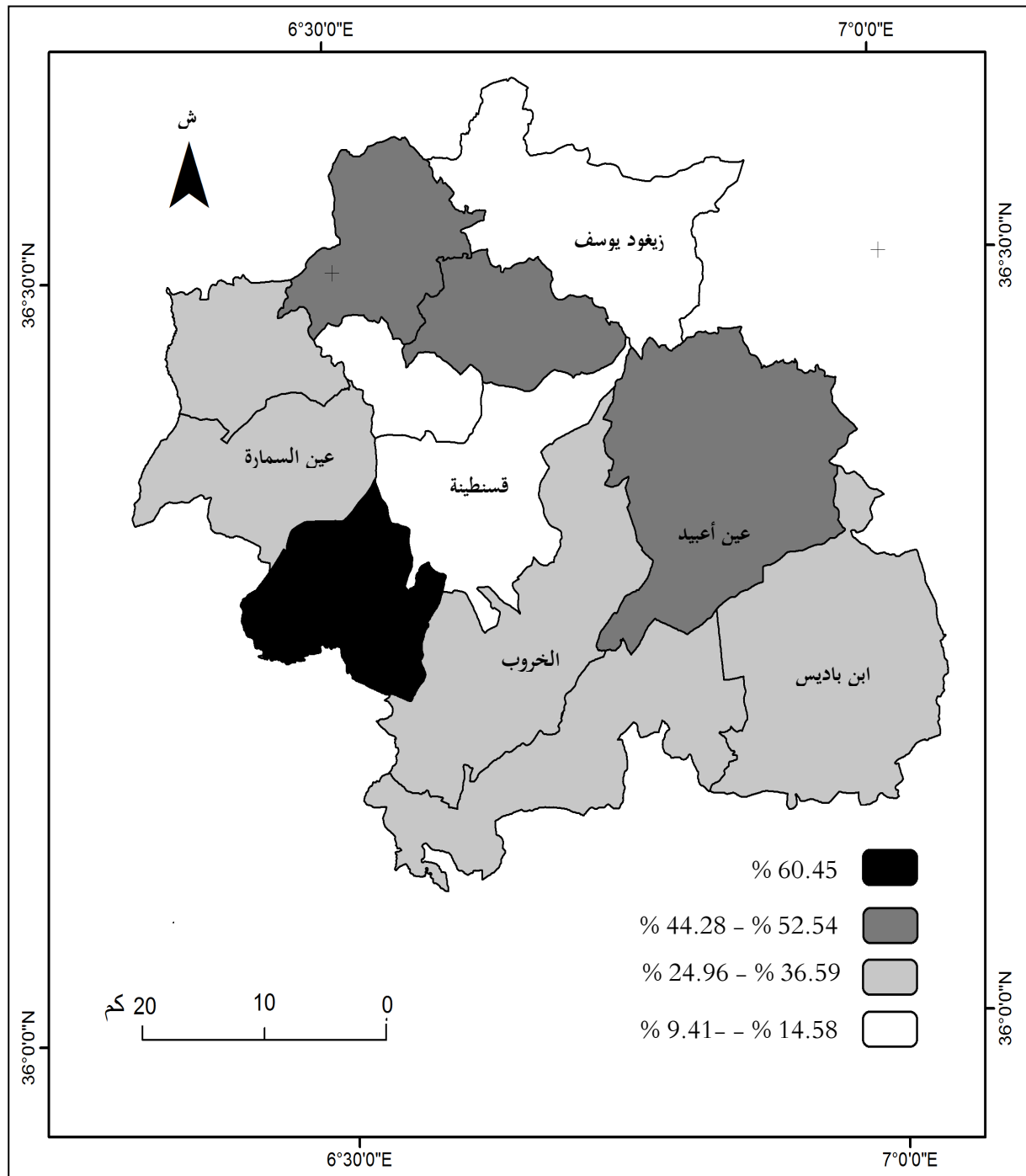
ملاحظة	نسبة زيادة سكان ما بين 2008-1998	عدد سكان 2008	عدد سكان 1998	البلدية
زيادة كبيرة جدا	60,45	32057	19980	عين السمارة
زيادة كبيرة	52,54	11518	7551	ابن باديس
	47,56	3022	2048	بني حميدان
	44,28	40819	28292	ديدوش مراد
زيادة متوسطة	36,59	89251	65344	الخروب
	32,81	5400	4066	مسعود بوجريو
	30,80	11567	8843	ابن زياد
	30,47	22529	17268	عين أعييد
	24,96	11263	9013	أولاد رحمون
زيادة ضعيفة	14,58	28764	25103	زيغود يوسف
	14,35	41945	36680	حامة بوزيان
	9,41-	418672	462176	قسنطينة
	<b>31.66</b>	<b>متوسط نسبة زيادة سكان الحضر</b>		

المصدر: التعداد العام للسكن والسكان 1998-2008، الديوان الوطني للإحصاء

ماعدا بلدية قسنطينة، والتي سجلت نسبة نمو سكان الحضر قيمة سالبة، أي أنها فقدت جزء من سكانها قدر بـ 43405 نسمة، أي -9.41%، وهذا راجع إلى عمليات الترحيل نحو المدن التوابع، حالة المدينة الجديدة علي منجلي وماسينيسا، الخروب، ديدوش مراد وعين السمارة، أما البلديات الأخرى فقد سجلت بها نسبة نمو لسكان الحضر إيجابية، وكانت متباينة من بلدية لأخرى، أولها بلدية عين السمارة، ابن باديس وبني حميدان، وهذا لكون هذه البلديات فتية، وتأثرها بالتحويلات التي عرفها المجال، ونقصد بها التعمير السريع، الناتج عن عدة أسباب أهمها العامل الأمني في التسعينات، إضافة إلى غياب سياسات وبرامج تنموية فعلية للتكفل بسكان الريف ومن تم تثبيتهم في مجالاتهم.

الخريطة رقم: (10)

ولاية قسنطينة: نسبة نمو سكان الحضر للفترة الممتدة بين 1998-2008



المصدر: التعداد العام للسكان والسكنى 2008، الديوان الوطني للإحصاء

6- النقل الديموغرافي لسكان التجمع الحضري الرئيسي لولاية قسنطينة:

جدول رقم (07): درجة التركيز الحضري في ولاية قسنطينة 2008

الفئات	نسبة التركيز الحضري (%)	عدد سكان التجمع الحضري 2008	عدد سكان البلدية 2008	البلدية
<b>الفئة الأولى:</b> تركز كبير جدا للسكان في التجمع الرئيسي	93,38	418672	448374	قسنطينة
	90,81	40819	44951	ديدوش مراد
	86,65	32057	36998	عين السمارة
	81,60	28764	35248	زيغود يوسف
<b>الفئة الثانية:</b> تركز متوسط للسكان في التجمع الرئيسي	70,97	22529	31743	عين أعبيد
	61,48	11518	18735	ابن باديس
	61,33	11567	18861	ابن زياد
	59,67	5400	9050	مسعود بوجريو
	52,46	41945	79952	حامة بوزيان
<b>الفئة الثالثة:</b> تركز ضعيف للسكان في التجمع الرئيسي	49,85	89251	179033	الخروب
	43,10	11263	26132	أولاد رحمون
	32,16	3022	9397	بني حميدان
	<b>76,38</b>	<b>716 806</b>	<b>938475</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: التعداد العام للسكن والسكان 2008، الديوان الوطني للإحصاء

تحتل بلدية قسنطينة (المدينة)، وثلاثة بلديات أخرى تتمثل في كل من ديدوش مراد، عين السمارة وزيغود يوسف المراتب الأولى في نسبة سكان الحضر، حيث بلغت في بلدية قسنطينة 93.38 %، تليها بلدية ديدوش مراد بـ 90.81 %، بلدية عين السمارة بـ 86.65 %، وهي مدن توابع، أما زيغود يوسف بلغت نسبة التركيز الحضري بها 81.60 %، وهذا راجع إلى طبيعة ملكية الأراضي الفلاحية، أما بالنسبة لبلديتي الخروب و حامة بوزيان، يغلب عليهما طابع التجمعات الثانوية، وبالتالي توزع سكانهما بين النمطين، كذلك سجل في بلدية وعين أعبيد نسبة سكان حضر أكثر من 70 %، وتعتبر من البلديات المهمة مستقبلا في التطور العمراني على مستوى الولاية.

7- الكثافة السكانية في ولاية قسنطينة:

جدول رقم (08): الكثافة السكانية في ولاية قسنطينة 2008

البلدية	عدد سكان البلدية 2008 (نسمة)	المساحة (كلم <sup>2</sup> )	الكثافة السكانية (نسمة/كلم <sup>2</sup> )	الفئات
قسنطينة	448374	183	2450,13	كثافة عالية جدا
حامة بوزيان	79952	71,18	1123,24	
الخروب	179033	255	702,09	كثافة عالية
ديدوش مراد	44951	115,7	388,51	
عين السمارة	36998	123,81	298,83	
زيغود يوسف	35248	255,95	137,71	كثافة متوسطة
ابن زياد	18861	150,77	125,10	
عين أعييد	31743	323,8	98,03	
أولاد رحمون	26132	269,95	96,80	
مسعود بوجريو	9050	106,6	84,90	كثافة ضعيفة
بني حميدان	9397	131,02	71,72	
ابن باديس	18735	310,42	60,35	
<b>المجموع</b>	<b>938475</b>	<b>297 2</b>	<b>408,53</b>	

المصدر: التعداد العام للسكن والسكان 2008، الديوان الوطني للإحصاء

يبين الجدول تبيان في توزيع الكثافة السكانية في بلديات الولاية، ويمكن تصنيفها كما يلي:

- كثافة سكانية عالية جدا (2450.13 - 1123.24 نسمة/كم<sup>2</sup>):

وتضم كل من بلديتي قسنطينة و حامة بوزيان، وهذا راجع إلى كون بلدية قسنطينة بلدية حضرية، وعدد سكانها تقريبا نصف سكان الولاية، وبالتالي نجد الكثافة السكانية بها مرتفعة، أما بالنسبة لبلدية

## الفصل الأول ----- المؤهلات والعوائق الطبيعية والبشرية للنمو الحضري في ولاية قسنطينة

حامة بوزيان، خاصة التجمع السكان بها، تحكم به الطابع العقاري الخاص من جهة، ومساحة البلدية من جهة ثانية.

### - كثافة سكانية عالية (702.09 - 298.83 نسمة/كم<sup>2</sup>):

وتضم ثلاثة (03) بلديات، وهي الخروب، ديدوش مراد وعين السمارة، وهذه الكثافة تفسر باستقبال هذه البلديات لبرامج سكنية تدخل في إطار التوجه العمراني للولاية، باعتبار هذه البلديات توابع لبلدية قسنطينة من الناحية العمرانية، ما أثر على الديناميكية الديموغرافية بها وجعلها مستقطبة واستهلاك أوعية عقارية انعكست على الكثافة السكانية.

### - كثافة سكانية متوسطة (137.71 - 96.80 نسمة/كم<sup>2</sup>):

وهي في كل من بلديات زيغود يوسف، عين أعبيد، ابن زياد وأولاد رحمون، وهذا راجع إلى بعد هذه البلديات عن البلدية الأم، مما جعلها غير مستقطبة للسكان من جهة، وكذلك مساحتها الكبيرة مقارنة باليات الأخرى.

### - كثافة سكانية ضعيفة (84.90 - 60.35 نسمة/كم<sup>2</sup>):

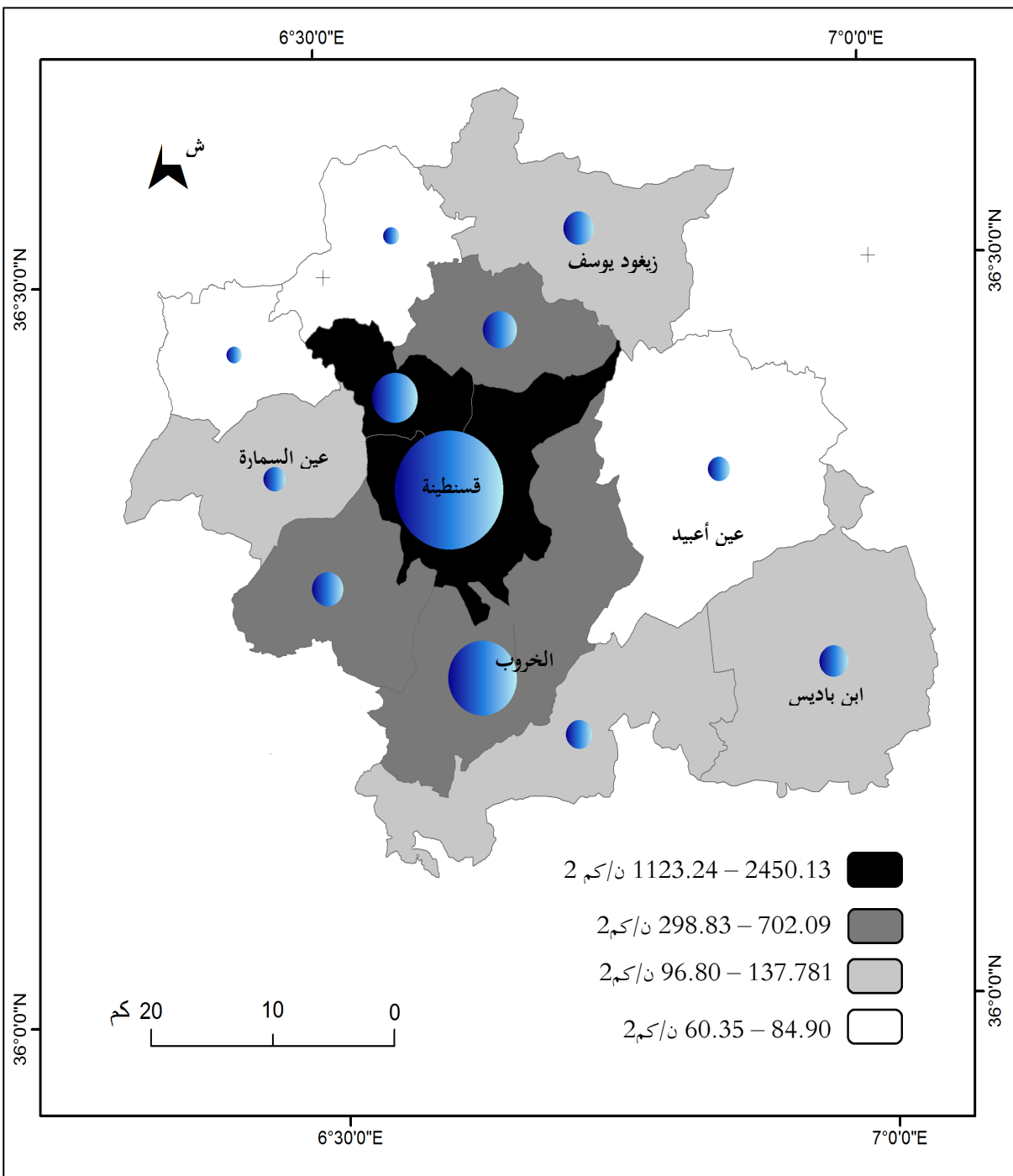
وتضم ثلاثة (03) بلديات، هي مسعود بوجريو، بني حميدان وابن باديس، وهي بلديات ذات طابع ريفي، إضافة، إلى أرضيها ذات الطابع الفلاحي، والتي تعمل الدولة على حمايتها من كل أشكال التعمير، خاصة التعمير الفوضوي.

وعلى العموم توزيع الكثافة السكانية في ولاية قسنطينة، له نمط واضح، حيث تقل كلما اتجهنا من مركز الولاية نحو الأطراف.

وإذا قارنا الكثافة السكانية للبلديات مع درجة التركيز الحضري، فإن البلديات ليست بنفس المؤشرين، فما عدا بلدية قسنطينة التي بها أكبر تركيز حضري وأكبر كثافة سكانية، فباقي البلديات تباين فيها نسبة التركيز الحضري وكثافتها السكانية، حسب مساحتها وعدد سكانها الإجمالي.

الخريطة رقم: (11)

ولاية قسنطينة: الكثافة السكانية 2008



المصدر: التعداد العام للسكان والسكنى 2008، الديوان الوطني للإحصاء



خلاصة الفصل:

- يتميز مجال ولاية قسنطينة بتباين بين شماله وجنوبه، حيث نجد بالشمال منطقة الجبال وسفوح الجبال، تليها المنطقة الوسطى، أو ما يعرف بمنطقة الأحواض، أما الجهة الجنوبية فهي عبارة عن بداية السهول العليا.
- كما تختلف التربة من الشمال نحو الجنوب، وهناك طبقة من التربة العميقة بالجهة الشمالية، وهي عبارة عن تربة رسوبية، تحف أكثر في الجنوب، أين تتكشف طبقات صخرية، مما يعطيها خاصية الاستقرار وصلاحية البناء أكثر من الشمال.
- شهدت ولاية قسنطينة منذ الاستقلال نمو ديموغرافيا إيجابيا، اختلف من مرحلة لأخرى، حيث بلغ معدل النمو السنوي الخام بالولاية سنة 2008 نسبة 1.5 %، وهو قريب من المعدل الوطني المقدر بـ 1.6 %.
- أما بالنسبة لبلديات ولاية قسنطينة في الفترة الممتدة بين 1998-2008، فقد شهدت نمو سكاني إيجابي، ماعدا بلدية قسنطينة والتي سجل بها معدل نمو سلبي قدر بـ - 0.7 %، لأن الفائض السكاني وجه نحو المدينتين الجديتين والمدن التوابع.
- يتوزع سكان الولاية على شكل حلقي من مركز الولاية وصولا لأطرافها، حيث يتركز الثقل الديموغرافي في البلدية الأم، ويتناقص كلما اتجهنا نحو البلديات الواقعة على الأطراف.

## الفصل الثاني

### التجهيزات و السكن

## المبحث الأول

### التجهيزات

1. شبكة الطرق
2. التجهيزات التعليمية
3. التجهيزات الصحية
4. التجهيزات الثقافية و الترفيهية
5. التجهيزات الرياضية

تمهيد:

لطالما اعتبرت التجهيزات مهيكلة للمجال، ومستقطبة للسكان، حيث أن المدن والتجمعات الحضرية التي بها مستوى تجهيز جيدة، تؤثر على الديناميكية الديموغرافية، وتجعل منها مدينة أو تجمع مستقطب للسكان، ومن هذا المنظور نجد ان هذه التجهيزات تتوزع في المجال بأنواعها، حيث يمكن الإشارة إلى نوع التجهيز وحجمه وكيف يخدم السكان، ونميز عادة التجهيزات بحسب القطاعات التابعة لها، وهي شبكة الطرقات، التجهيزات التعليمية، الصحية، الإدارية، الرياضية والترفيهية والثقافية.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل إلى دراسة التجهيزات الموجودة في بلديات ولاية قسنطينة، بالتطرق إلى نوعها وحجمها وعددها، حتى يتسنى لنا وضع صورة عن مستوى تجهيز البلديات، وبالتالي مدى هيكلتها للمجال، على ضوء التساؤل التالي:

**ماهي التجهيزات التي تحتويها بلديات قسنطينة، وما هو مستوى التجهيز لكل بلدية؟**

## **1- شبكة الطرق:**

يعتبر طريق شريان الحياة، وأهم تجهيز مهيكلة للمجال، حيث أن المدن أو التجمعات السكانية التي لا تحتوي على شبكة جيدة للطرقات من حيث النوع وجودتها، لا يمكن لها أن تحدث التنمية، أو تؤثر وتتأثر بالمجالات المحاذية، وولاية قسنطينة تعتبر من اهم ولايات الشرق الجزائري، حيث أنو موقعها الجغرافي جعلها منطقة عبور لمختلف الولايات، فهي تربط ولايات الجنوب بالساحل، والولايات الغربية بولايات أقصى الشرق، ومنه توجب أن تحتوي على شبكة طرقات مهمة للقيام بدورها المحوري في ربط المجالات الأخرى.

### **1-1- الطريق السيار شرق-غرب:**

يطق ولاية قسنطينة الطريق السيار شرق غرب، على مسافة 41 كلم مرورا ببلدية عين السمارة غربا إلى بلدية زيغود يوسف في الشمال الشرقي، يحتوى على خمس (05) محولات، كالتالي:

(01) محول في بلدية عين السمارة.

(03) محولات في بلدية قسنطينة.

(01) محول في بلدية الخروب.

(01) محول في بلدية زيغود يوسف.

هذه المحولات تربط الطرق السيار شرق - غرب بالطرق الوطنية ومدينة قسنطينة و التجمعات الحضرية للبلديات المذكورة، حيث لها دور كبير في سرعة النقل والمبادلات بين الولاية والولايات الأخرى، كما يربط هذا المقطع للطريق السيار بلديات جنوب الولاية وبشمالها، حيث خلق ديناميكية كبيرة في مجال الولاية، وقلص من المدة الزمنية للتنقل وساهم في تنشيط المجالات المحاذية له.

### 2-1- الطرق الوطنية:

يبلغ طول الطرق الوطنية على مستوى الولاية 283.2 كلم، وهي كالتالي:

- **الطريق الوطني رقم 05:** و يقع في غرب الولاية ، يربط الجزائر العاصمة بقسنطينة، مرورا بسطيف و ميلة و صولا لبلدية عين السمارة، و يشهد حاليا حركة مرورية ضعيفة بسبب إنجاز الطريق السيار الموازي له.
- **الطريق الوطني رقم 27:** يصل بين قسنطينة و جيجل، و يعتبر طريق ذو أهمية مرورية كبيرة، و تكمن أهميته في كونه الطريق الوحيد الذي يربط بعض الشرقية بولاية جيجل، يمر ببلديتي حامة بوزيان و بني حميدان في شمال الولاية، ويتفرع هذا الطريق من الطريق الوطني رقم ثلاثة (03) ببلدية حامة بوزيان.
- **الطريق الوطني رقم 03:** يربط بين ولايات الجنوب وصولا لولاية عنابة، يقطع ولاية قسنطينة من الجنوب إلى الشمال، يمر بعدة بلديات، أولاد رحمون، الخروب، قسنطينة، حامة بوزيان، ديدوش مراد و زيغود يوسف.
- **الطريق الوطني رقم 20:** يربط ولاية قسنطينة بولايات الشرق (قالمة، سوق أهراس)، يقع في الجنوب الغربي للولاية، يمر ببلديات الخروب و عين ابن باديس و عين أعبيد.
- **الطريق الوطني رقم 10:** يمر بجنوب الولاية عبر بلديتي الخروب و أولاد رحمون، ليصل الولاية ببلدية عين فكرون بولاية أم البواقي.

- الطريق الوطني رقم 79: يربط ولاية قسنطينة بولاية ميلة، يتفرع من الطريق الوطني رقم 03 ببلدية حامة بوزيان.

### 1-3- الطرق الولائية:

تمثل الطرق الولائية نسبة مهمة في طول شبكة الطرق بالولاية، و التي بلغ طولها حوالي 403 كلم، و تتمثل هذه الطرقات الولائية في الطريق الولائي رقم 04، 05، 06، 08، 09، 27، 101 و 133، تربط كل بلديات الولاية من الشمال إلى الجنوب و من الشرق إلى الغرب، لها أهمية كبيرة في التنقل و المواصلات في مجال ولاية قسنطينة.

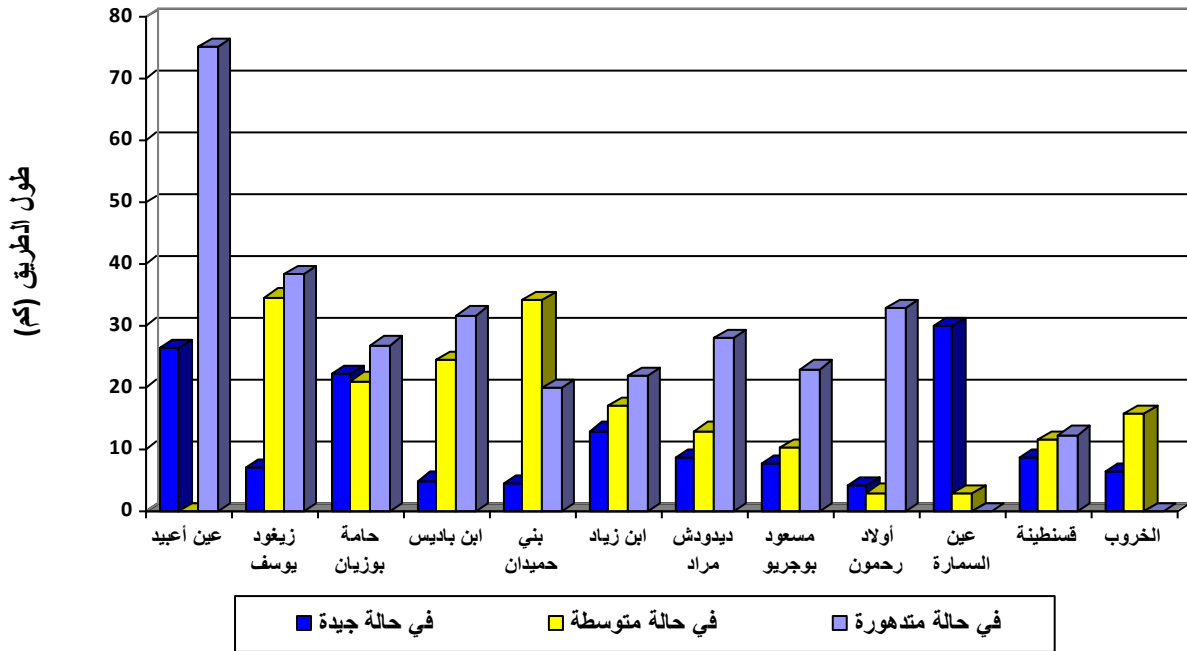
### 1-4- شبكة الطرق في البلديات:

جدول رقم (09): حالة شبكة الطرقات البلدية في ولاية قسنطينة

خصائص الطريق				البلدية
في حالة متدهورة	في حالة متوسطة	في حالة جيدة	الطول	
75,3	0	26,5	101,8	عين أعبيد
38,3	34,65	7	79,95	زيغود يوسف
26,9	21,1	22,3	70,3	حامة بوزيان
31,8	24,5	5	61,3	ابن باديس
19,9	34,2	4,4	58,5	بني حميدان
21,9	17	13	51,9	ابن زياد
28	13	8,7	49,7	ديدوش مراد
23	10,3	7,8	41,1	مسعود بوجريو
33	3	4,2	40,2	أولاد رحمون
0	2,8	30	32,8	عين السمارة
12,4	11,6	8,7	32,7	قسنطينة
0	15,7	6,5	22,2	الخروب
<b>310,5</b>	<b>187,85</b>	<b>144,1</b>	<b>642,45</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: مديرية الأشغال العمومية لولاية قسنطينة 2014

شكل رقم (02) حالة الطرقات البلدية في ولاية قسنطينة



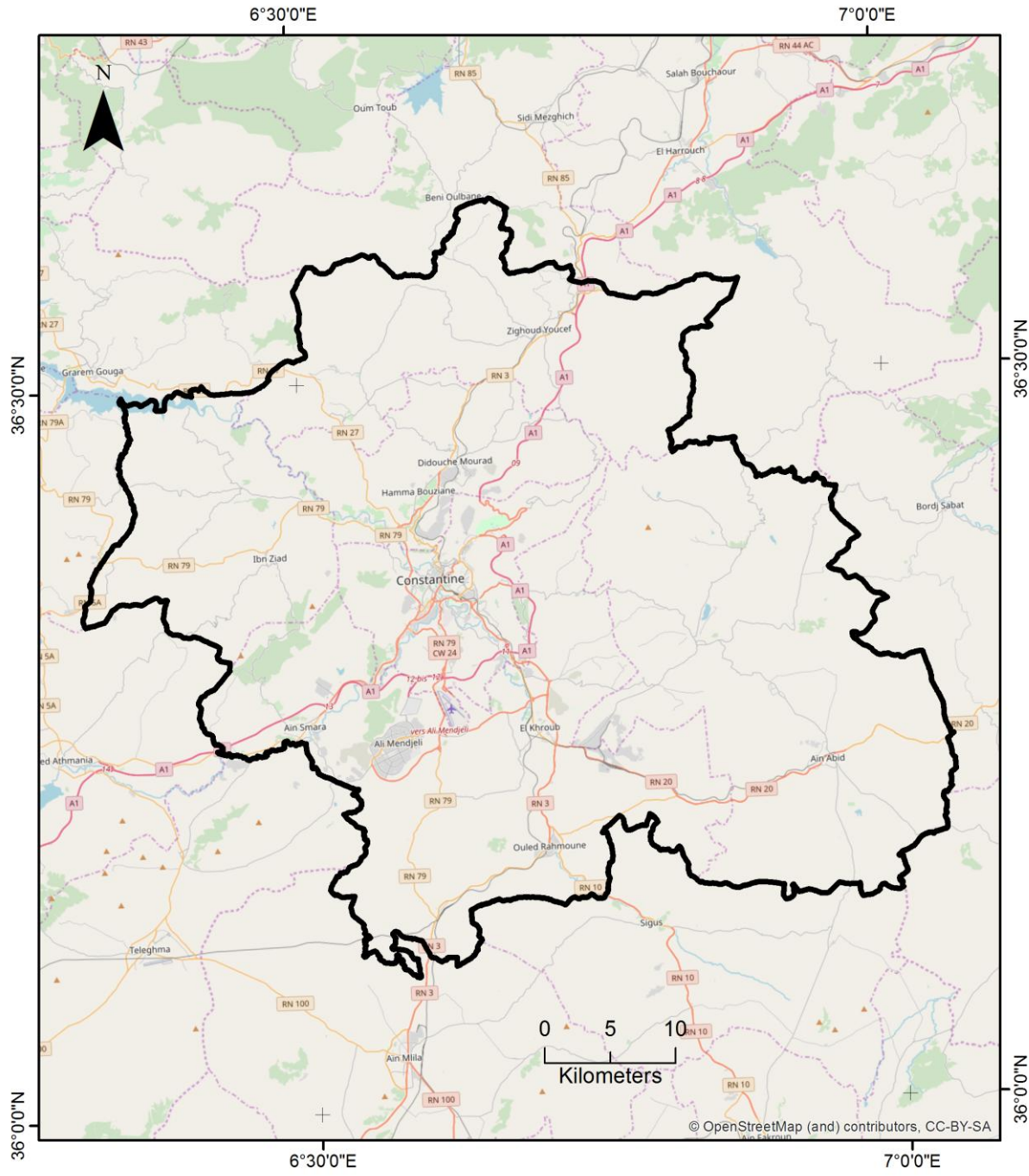
بلغ طول شبكة الطرقات البلدية في ولاية قسنطينة 642.45 كلم، تتوزع عبر كل البلديات بأطوال مختلفة، حيث بلغ أطول شبكة في بلدية عين أعييد بـ 101.8 كلم، تليها بلدية زيغود يوسف بـ 79.95 كلم، وفي الأخير بلدية الخروب بـ 22.2 كلم، وهذا التفاوت في طول الشبكة يتحكم فيه، اتساع مجال البلدية من جهة، وتوزيع السكان من جهة ثانية.

كما أن شبكة الطرق البلدية في الولاية تتميز بحالتها المتباينة من حيث الجودة، فقد بلغ طول الطرقات في حالة متدهور 310.5 كلم ، أي بنسبة 48.3 % من طول الشبكة، أي أن نصف طول الشبكة تقريبا في حالة متدهورة، مما ينقص من أهميتها ودورها في هيكلية المجال، في حين أن طول الطرقات البلدية في حالة جيدة بلغ 144.1 كلم، أي بنسبة 22.4 % فقط من طول الشبكة.

هذه الوضعية للطرق البلدية تشكل عائق في تطوير البلديات من جهة، خاصة وأن الطريق هو العامل الأساسي في خلق ديناميكية المجالات، كما أن ترميم الطرقات أصبح أكثر من ضرورة، قبل التخطيط في البرامج التنموية و السكنية في البلديات.

الخريطة رقم: (12)

ولاية قسنطينة: شبكة الطرقات



المصدر: الخرائط الرقمية google earth



## 2-التجهيزات التعليمية:

تتمثل التجهيزات التعليمية أساسا، في المدارس الابتدائية و الإكمائيات و الثانويات، إضافة إلى مؤسسات التعليم العالي، ومراكز التكوين المهني، وباعتبار التعليم من مؤشرات التنمية الاجتماعية، وجب التطرق لها فيما يخص توزيعها عبر البلديات، وحجمها ومدى استيعابها للتلاميذ، ويمكن قياس مستوى التغطية بعدد المؤسسات التربوية مقارنة بعدد السكان.

### 2-1- التعليم الابتدائي:

جدول رقم (10): توزيع المؤسسات التربوية للتعليم الابتدائي في ولاية قسنطينة

البلدية	عدد المؤسسات	عدد الأقسام	مجموع المتدرسين	متوسط عدد التلاميذ في القسم
أولاد رحمون	15	91	2922	32,11
الخروب	64	695	21398	30,79
عين أعبيد	20	125	3397	27,18
ابن باديس	12	75	1993	26,57
حامة بوزيان	32	327	8586	26,26
ديدوش مراد	18	175	4452	25,44
عين السمارة	16	149	3773	25,32
قسنطينة	140	1622	37445	23,09
ابن زياد	14	94	1941	20,65
زيغود يوسف	17	160	3295	20,59
بني حميدان	10	62	956	15,42
مسعود بوجريو	7	52	719	13,83
<b>المجموع</b>	<b>365</b>	<b>3627</b>	<b>90877</b>	<b>25,06</b>

المصدر: مديرية التربية لولاية قسنطينة 2013

بلغ عدد مؤسسات التعليم الابتدائي على مستوى ولاية قسنطينة 365 مؤسسة، تتوزع على كامل تراب الولاية حسب البلديات بأعداد مختلفة، حيث سجل أكبر عدد للمؤسسات الابتدائية في بلدية

## الفصل الثاني -----التجهيزات و السكن

قسنطينة ب 140 مدرسة، ومتوسط عدد التلاميذ ب 23,09 تلميذ/ القسم، تليها بلدية الخروب ب 64 مؤسسة، بمتوسط عدد التلاميذ في القسم 30.79، وبلدية حامة بوزيان ب 32 مؤسسة، ومتوسط عدد التلاميذ في القسم 26.26 تلميذ.

الملاحظ على توزيع عدد المؤسسات التربوية للطور الابتدائي أنه خضع لعدد سكان البلديات، حيث بإسقاط عدد السكان على عدد المؤسسات التربوية للطور الابتدائي نجد علاقة تناسبية، حيث أن الإحصاء العام للسكان والسكن لسنة 2008، يضع بلدية قسنطينة في المرتبة الأولى من حيث عدد السكان، تليها بلدية الخروب، ثم بلدية حامة بوزيان.

### 2-2- التعليم المتوسط:

جدول رقم (11): توزيع المؤسسات التربوية للتعليم المتوسط في ولاية قسنطينة

البلدية	عدد المؤسسات	عدد الأقسام	مجموع المتدربين	متوسط عدد التلاميذ في القسم
حامة بوزيان	9	163	6131	37,61
ديدوش مراد	6	86	3218	37,42
الخروب	27	419	14956	35,69
عين السمارة	5	79	2770	35,06
ابن زياد	3	41	1401	34,17
أولاد رحمون	4	63	2096	33,27
ابن باديس	3	45	1463	32,51
زيغود يوسف	5	76	2392	31,47
عين أعبيد	4	73	2263	31,00
قسنطينة	59	916	27814	30,36
مسعود بوجريو	1	24	606	25,25
بني حميدان	1	27	656	24,30
<b>المجموع</b>	<b>127</b>	<b>2012</b>	<b>65766</b>	<b>32,69</b>

المصدر: مديرية التربية لولاية قسنطينة 2013

## الفصل الثاني -----التجهيزات و السكن

توجد بولاية قسنطينة 127 إكمالية، تتوزع عبر بلديات الولاية بأعداد مختلفة، حيث نجد دوما بلدية قسنطينة لها النصيب الأكبر من حيث عدد الإكماليات بـ 59 إكمالية، تليها بلدية الخروب بـ 27 إكمالية، وبلدية حامة بوزيان بـ 09 إكماليات، أما بالنسبة للبلديات الأخرى فقد تراوح بها عدد الإكماليات من 01 إلى 06 إكماليات، وهذا التوزيع يتماشى مع عدد السكان، كما هو الحال في التعليم الابتدائي.

### 2-3- التعليم الثانوي:

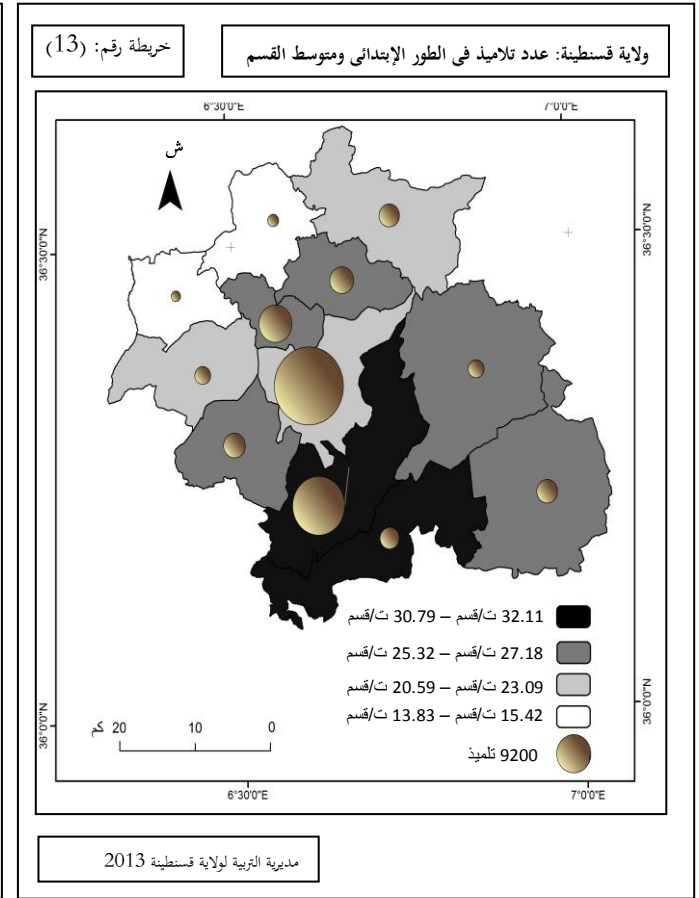
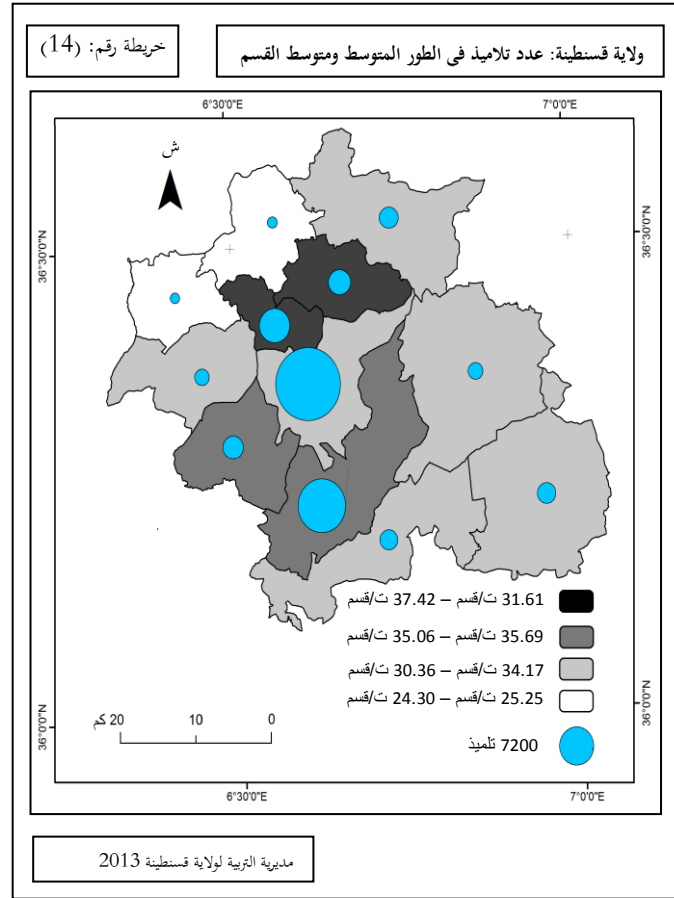
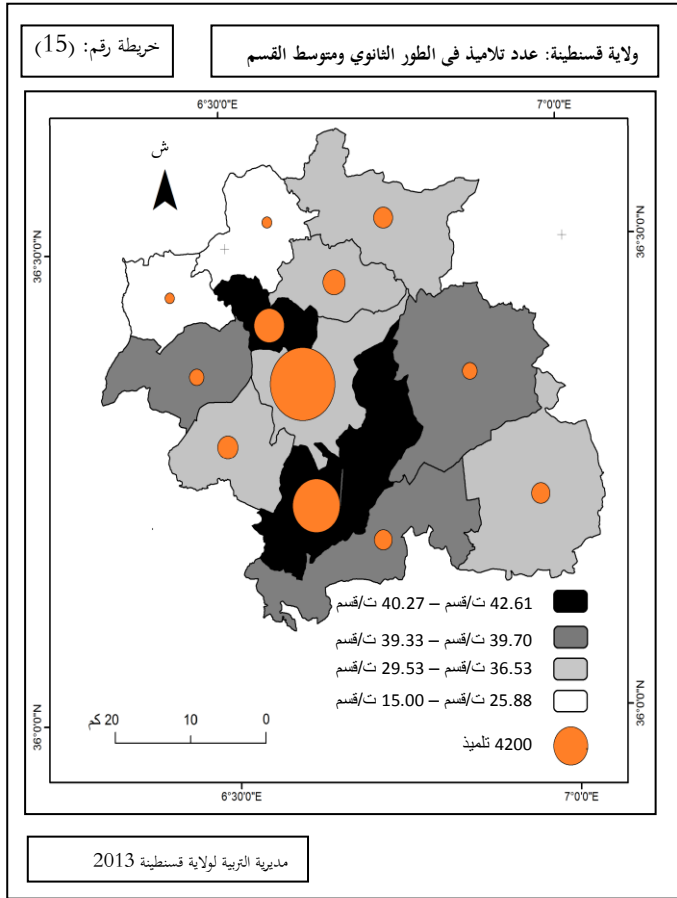
جدول رقم (12): توزيع المؤسسات التربوية للتعليم الثانوي في ولاية قسنطينة

البلدية	عدد المؤسسات	عدد الأقسام	مجموع المتمدرسين	متوسط عدد التلاميذ في القسم
حامة بوزيان	3	74	3153	42,61
الخروب	10	246	9906	40,27
أولاد رحمون	1	20	794	39,70
ابن زياد	1	23	908	39,48
ابن باديس	1	18	708	39,33
ديدوش مراد	3	60	2192	36,53
عين أعبيد	2	38	1349	35,50
زيغود يوسف	2	48	1620	33,75
عين السمارة	3	65	2090	32,15
قسنطينة	24	615	18161	29,53
بني حميدان	1	16	414	25,88
مسعود بوجريو	1	16	240	15,00
<b>المجموع</b>	<b>52</b>	<b>1239</b>	<b>41535</b>	<b>33,52</b>

المصدر: مديرية التربية لولاية قسنطينة 2013

في ولاية قسنطينة يوجد 52 ثانوية، توجد منها 24 في بلدية قسنطينة (عاصمة الولاية)، وعشرة (10) ثانويات في بلدية الخروب، وثلاثة (03) بكل من بلديات عين السمارة، حامة بوزيان و ديدوش

التجهيزات والسكن ----- الفصل الثاني



## الفصل الثاني ----- التجهيزات والسكن

مراد، أما باقي البلديات فلم يتعدى بها عدد الثانويات اثنان(02)، وفي بلديات كل من أولاد رحمون، ابن باديس، بني حميدان، ابن زياد، مسعود بوجريو وأولاد رحمون، توجد ثانوية واحدة لكل بلدية. أما بالنسبة لمتوسط عدد التلاميذ في القسم بالنسبة للطور الثانوي فقد بلغ في بلدية حامة بوزيان 42,61 تلميذ، وهو ما يشكل اكتظاظ، ويستلزم بناء مؤسسات أخرى لاستيعاب عدد التلاميذ، خاصة وان البلدية تشهد نمو ديموغرافي سريع.

### 2-4- التكوين المهني:

بلغ عدد مراكز التكوين المهني في ولاية قسنطينة 21 مركز موزعة على البلديات كالتالي:

- بلدية قسنطينة بسبع (07) مراكز

- بلدية الخروب بثلاث (03) مراكز

- حامة بوزيان باثنين (02) مركز

- باقي البلديات بمركز (01) واحد لكل بلدية.

وهذا التوزيع خضع بصورة أساسية لعدد سكان البلديات، حيث كل من بلديات قسنطينة، الخروب و حامة بوزيان، تمثل النقل الديموغرافي للولاية.

### 2-5- التجهيزات الجامعية:

تحتوي ولاية قسنطينة على أربعة (04) جامعات، ثلاثة (03) منها تقع في بلدية قسنطينة، وهي جامعة الإخوة منتوري، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، وجامعة صالح بونيدر - قسنطينة 03، وجامعة عبد الحميد مهري - قسنطينة 02 في المدينة الجديدة علي منجلي التابعة لبلدية الخروب.

### 3- التجهيزات الصحية:

تعتبر الرعاية الصحية مؤشر تنموي كبير، حيث أن التغطية الصحية للسكان تساهم بشكل كبير في التنمية بصفة عامة، وعليه فالتجهيزات الصحية على اختلافها تعتبر من أهم التجهيزات التي يجب ان ترافق أي تجمع حضري، قصد التكفل بالسكان من جهة، وتقلص من عناء التنقلات من جهة أخرى،

## الفصل الثاني -----التجهيزات والسكن

وعليه ارتأينا دراسة هذا النوع من التجهيزات لأهميته الكبيرة في الأوساط الحضرية لولاية قسنطينة، وباعتباره أيضا عنصر جيد في استقطاب السكان.

### 3-1- المؤسسات الصحية الكبيرة:

ويقصد بها المؤسسات الصحية التي تحمل اسم مستشفى جامعي، مستشفى، مؤسسات الصحة الجوارية.

وتتوزع هذه المؤسسات في ولاية قسنطينة على النحو التالي:

جدول رقم (13): المؤسسات الصحية الكبرى في ولاية قسنطينة

البلدية	مستشفى جامعي	مستشفى	مؤسسة صحة جوارية	عيادة ولادة
قسنطينة	01	02	04	03
الخروب	/	02	/	01
عين السمارة	/	/	/	02
ديدوش مراد	/	01	/	/
أولاد رحمون	/	/	/	01
عين أعبيد	/	/	/	01
زيغود يوسف	/	01	01	01
ابن زياد	/	/	/	01
<b>المجموع</b>	<b>01</b>	<b>06</b>	<b>05</b>	<b>10</b>

المصدر: مديرية الصحة لولاية قسنطينة 2014

تعتبر ولاية قسنطينة قطب صحي كبير في الشرق الجزائري، حيث أنها تحتوي على المستشفى الجامعي ابن باديس ببلدية قسنطينة (عاصمة الولاية)، وبالتالي له جذب كبير من الولايات المجاورة قصد

## الفصل الثاني -----التجهيزات والسكن

الاستفادة من الخدمات الصحية التي يقدمها، و بالنسبة للمستشفيات فيوجد بالولاية 06 مستشفيات، منها 02 بلدية وقسنطينة وبلدية الخروب، ومستشفى بلدية ديدوش مراد وواحد بلدية زيغود يوسف، وهي موزعة من شمال إلى جنوب الولاية، بما يضمن التكفل بالسكان في مختلف أرجاء الولاية.

أما بالنسبة للمؤسسات الصحية الأخرى فتتمثل في مؤسسات الصحة الجوارية، فتوجد منها 05، أربعة (04) منها في بلدية قسنطينة، وواحدة في بلدية زيغود يوسف.

وعلى العموم هذه التجهيزات الصحية الكبيرة تتوزع في الولاية حسب الأقاليم (المنطقة الشمالية، الوسطى والجنوبية) بمعدل تجهيز لكل منطقة.

### 3-2- المؤسسات الصحية الأخرى:

جدول رقم (14): توزيع المنشآت الصحية الأخرى في ولاية قسنطينة

البلدية	مؤسسة متعددة الخدمات	قاعة علاج
زيغود يوسف	01	06
ابن زياد	01	05
بني حميدان	/	02
مسعود بوجريو	/	04
أولاد رحمون	/	04
عين أعبيد	01	06
ابن باديس	01	05
قسنطينة	16	38
حامة بوزيان	03	04
ديدوش مراد	01	05
<b>المجموع</b>	<b>24</b>	<b>79</b>

المصدر: مديرية الصحة لولاية قسنطينة 2013

## الفصل الثاني -----التجهيزات و السكن

بالنسبة للمؤسسات الصحية المتوسطة الحجم (مؤسسات متعددة الخدمات وقاعات العلاج)، فهي توجد بكثرة مقارنة بالتجهيزات الصحية الكبيرة، أما بالنسبة لتوزيعها فهي كالتالي:

بلدية قسنطينة توجد بها 16 مؤسسة متعددة الخدمات مقارنة وهو أكبر عدد مقارنة بالبلديات الأخرى، وهذا راجع إلى ان هذه البلدية هي عاصمة الولاية وتمثل النّقل الديموغرافي للولاية.

أما بالنسبة لقاعات العلاج فتوجد في كل البلديات في معظم البلديات، مع تسجيل أكبر عدد في بلدية قسنطينة أيضا بـ 38 قاعة.

وعلى العموم من خلال توزيع المؤسسات الصحية كتجهيز أساسي، نستنتج أن بلدية قسنطينة أي عاصمة الولاية بها تركز كبير لهذا النوع من التجهيزات، وبالتالي ارتبطا كبير للبلديات بهذه البلدية فيما يخص الصحة.



#### 4- التجهيزات الثقافية والترفيهية:

في إطار قسنطينة عاصمة الثقافة العربية استفادت الولاية من عدة منشآت ثقافية، تتمثل خاصة في قاعة العروض الكبرى أحمد باي (الزينيت)، وبرمجة ست (06) دور للثقافة على مستوى مقر كل دائرة، حيث تم تسليم خمسة (05) دور، وبقيت درا الثقافة في بلدية زيغود يوسف قيد الإنجاز لحد الآن.

جدول رقم (15): توزيع التجهيزات الثقافية والترفيهية في ولاية قسنطينة

البلدية	دار الشباب	مركز ثقافي	نادي الشباب	مركز تسلية العلمية	بيت الشباب
قسنطينة	07	04	/	/	01
الخروب	03	01	/	/	/
حامة بوزيان	/	01	01	/	/
ديدوش مراد	/	01	01	/	/
زيغود يوسف	01	/	02	01	/
بني حميدان	/	/	03	/	/
ابن زياد	/	/	02	/	/
مسعود بوجريو	/	/	02	/	/
عين أعبيد	/	/	01	/	/
أولاد رحمون	/	/	01	/	/
عين السمارة	/	/	/	/	/
ابن باديس	/	/	/	/	/
<b>المجموع</b>	<b>11</b>	<b>07</b>	<b>13</b>	<b>01</b>	<b>01</b>

المصدر: مديرية الشباب والرياضة لولاية قسنطينة 2014

## الفصل الثاني -----التجهيزات والسكن

يوجد على مستوى الولاية 11 دار للشباب، منها سبعة (07) دور شباب في بلدية قسنطينة، وثلاثة (03) في بلدية الخروب، وواحدة في بلدية زيغود يوسف، وكذلك بالنسبة للمراكز الثقافية، حيث يوجد في الولاية سبعة (07) مراكز ثقافية منها أربعة (04) في بلدية قسنطينة، و واحد في كل من بلديات الخروب، حامة بوزيان وديدوش مراد. وبهذا التوزيع تبقى بلدية قسنطينة البلدية الأكثر تجهيزا فيما يخص التجهيزات الثقافية والترفيهية، وبالتالي تجسد عاصمة الولاية بامتياز.

### 5- التجهيزات الرياضية

جدول رقم (16): توزيع التجهيزات الثقافية والترفيهية في ولاية قسنطينة

البلدية	مركب رياضي جوارى	ملعب بلدي	قاعة متعددة الرياضات	القاعات المتخصصة	مسبح بلدي	الأرضيات الرياضية
قسنطينة	02	02	04	/	/	06
الخروب	/	02	01	/	/	01
عين السمارة	/	01	/	/	/	02
ديدوش مراد	01	01	01	/	/	02
حامة بوزيان	/	01	01	/	/	03
عين أعبيد	01	01	01	01	01	06
ابن باديس	/	01	/	/	/	/
أولاد رحمون	/	01	01	03	/	01
زيغود يوسف	/	01	01	/	/	03
بني حميدان	/	01	01	/	/	03
ابن زياد	/	01	/	/	/	03
مسعود بوجريو	/	01	01	01	/	01

المصدر: مديرية الشباب والرياضة لولاية قسنطينة 2014

كما هو الحال في التجهيزات الثقافية والترفيهية، تحتل بلدية قسنطينة المرتبة الأولى في عدد التجهيزات الرياضية، والذي بلغ 14 تجهيز، منها مركبين جواريين، وأربعة (04) قاعات متعددة الرياضات، هذا العدد من التجهيزات يجعل منها القطب الأكثر تجهيزا مقارنة بالبلديات الأخرى.

#### خلاصة:

من خلال دراسة التجهيزات في بلديات ولاية قسنطينة يمكن استنتاج ما يلي:

- بلدية قسنطينة هي الأكثر تجهيزا مقارنة بباقي البلديات، فهي تعتبر المدينة وعاصمة الولاية.
- البلديات الأخرى تباين فيها مستوى التجهيز، وقد تحكم في هذا التباين عامل أساسي ممثل في عدد السكان، حيث تأتي بلدية الخروب في المرتبة الثانية من حيث التجهيز، تليها بلدية حامة بوزيان.
- باقي البلديات كان فيها مستوى التجهيز مقبول.

## المبحث الثاني

### السكن

1. تطور السكن في ولاية قسنطينة
2. توزيع السكن حسب التجمعات الحضرية الرئيسية
3. أنماط السكن
4. تجهيزات السكن

**تمهيد:**

السكن من أهم العناصر المهيكلية للمجال، ضف إلى ذلك فهو يعتبر من أهم الضروريات في الحياة الكريمة، وفي الجزائر يعتبر موضوع السكن من أهم المواضيع التي تبقى تؤرق السلطات بالنظر للطلب الكبير عليه من جهة، ووتيرة الإنتاج من جهة أخرى، وفي هذا الصدد سطرت الدولة عدة برامج لتحقيق التكامل بين الطلب والإنتاج، على نحو تعدد صيغ وبرامج السكن، أعطت صورة متباينة عن الحظيرة السكنية.

وتعتبر ولاية قسنطينة ببعدها التاريخي، وموقعها الاستراتيجي مقارنة بشبكة المدن في الشرق الجزائري، ومحاور الطرقات الكبرى، كانت ولا زالت تشكل مركز استقطاب للسكان من الضواحي أو المدن المجاورة لها. ما شكل ضغطا كبيرا على طلب السكن، وزيادة هائلة للحظيرة السكنية بالولاية.

نتطرق في هذا المبحث إلى دراسة السكن بمختلف أنواعه في الولاية، لإبراز واقعه من خلال الإحصائيات المقدمة من طرف الديوان الوطني للإحصاء.

## 1- تطور السكن في ولاية قسنطينة في البلديات من 1998-2008

### توزيع السكن في المركز الحضري الرئيسي للبلديات:

في هذا العنصر سنتطرق إلى توزيع السكن في التجمعات الحضرية الرئيسية للبلديات، مما يسمح لنا بإعطاء نظرة شاملة على إمكانيات التوسع العمراني.

جدول رقم (17) توزيع حظيرة السكن الكلية حسب التجمعات الرئيسية للبلديات

البلدية	مجموع السكنات	عدد سكنات التجمع الحضري الرئيسي	النسبة %	الفئات
قسنطينة	90671	83497	92.09	<u>الفئة الأولى</u> (تركز كبير جدا لعدد السكنات في المركز الحضري الرئيسي)
ديدوش مراد	9704	8801	90.69	
عين سمارة	8518	6825	80.12	
زيغود يوسف	6096	4604	75.52	<u>الفئة الثانية</u> (تركز كبير لعدد السكنات في المركز الحضري الرئيسي)
عين عبيد	7195	4966	69.02	
ابن زياد	3780	2369	62.67	
ابن باديس	4125	2402	58.23	<u>الفئة الثالثة</u> (تركز متوسط لعدد السكنات في المركز الحضري الرئيسي)
مسعود بوجريو	1739	1008	57.96	
حامة بوزيان	14787	7923	53.58	
أولاد رحمون	5279	2216	41.98	<u>الفئة الرابعة</u> (تركز ضعيف لعدد السكنات في المركز الحضري الرئيسي)
الخروب	45969	18836	40.98	
بني حميدان	1742	562	32.26	
<b>المجموع</b>	<b>199605</b>	<b>144009</b>	<b>62.92</b>	

المصدر: التعداد العام للسكان و السكن 2008، الديوان الوطني للإحصاء

من خلال الجدول رقم (17) نستخلص تباين في عدد السكنات حسب التجمعات الرئيسية من

بلدية إلى أخرى، حيث يمكن تمييز أربعة (04) فئات رئيسية:

### الفئة الأولى: تركيز كبير جدا لعدد السكنات في المركز الحضري الرئيسي (أكثر من 80 %)

و ضمت هذه الفئة ثلاثة (03) بلديات هي قسنطينة ، ديدوش مراد و عين السمارة، حيث تعدت فيها نسبة السكنات 80 % ، حيث أن بلدية قسنطينة تعتبر المركز الحضري الرئيسي للولاية، أين بلغ عدد السكنات بالمركز (المدينة) 83497 سكن من أصل 90671 سكن الموجود بمجال البلدية، أي ما يمثل نسبة 92.09 %، و هذا راجع إلى البعد التاريخي للمدينة، و أهميتها من الناحية الاقتصادية و الإدارية و الثقافية، ما جعلها مستقطبة ما يزيد في عدد السكنات، خاصة السكن الحضري بأنواعه.

أما بالنسبة لبلديتي ديدوش مراد و عين السمارة، فإن هاتين البلديتين عرفتا في العشرين سنة الأخيرة وتيرة تعمير عالية، باعتبارهما قطبين للتعمير و استقبال الفائض العمراني من بلدية قسنطينة، و قد وجهت عمليات التعمير عبر مخططات الرئيسية للتهيئة و التعمير لولاية قسنطينة نحو هذه المدن التوابع، في إطار ما يعرف بحاضرة قسنطينة الكبرى، إضافة إلى هذا لعب الجانب الاقتصادي دور كبير في استقطاب المركز الحضري لهذين البلديتين للسكان و بالتالي زيادة في عدد السكنات، حيث تحتوي البلديتين على منطقتين صناعيتين من أهم المناطق عبر تراب الولاية.

### الفئة الثانية: تركيز كبير لعدد السكنات في المركز الحضري الرئيسي (بين 60 و 80 %)

ضمت هذه الفئة كل من بلديات زيغود يوسف، عين أعبيد و ابن زياد، و تراوحت فيها نسبة السكنات في التجمع الحضري الرئيسي بين 62.67 % و 75.52 % ، و تعتبر نسبة كبيرة مقارنة بعدد السكنات، حيث بلغ العدد الإجمالي لسكنات هذه البلديات مجتمعة 17071 سكن منها 11939 سكن في التجمعات الحضرية للرئيسية للبلديات أي ما يقابل نسبة 69.94 %، و هي نسبة كبيرة لها دلالة على طابع توزيع السكنات على مجال هذه البلديات الذي يتسم بالتجمع، حيث يرجع السبب إلى كون هذه البلديات تمتاز باتساع الأراضي الفلاحية بها، ما جعل توجيه التعمير صعب و محدود بهذه الأراضي التي هي محمية بقوانين صارمة تدخل في إطار المحافظة على الأراضي الفلاحية و حمايتها من كل أشكال التوسع العمراني بها.

### الفئة الثالثة: تركيز متوسط لعدد السكنات في المركز الحضري الرئيسي (بين 50 و 60 %)

و شملت هذه الفئة كل من بلديات ابن باديس، مسعود بوجريو و حامة بوزيان، حيث تراوح متوسط عدد السكنات في المركز الحضري الرئيس بين 53.58 % ببلدية حامة بوزيان و 58.23 % ببلدية ابن باديس، و يرجع سبب هذه النسبة المتوسطة بهذه البلديات إلى:

- ابن باديس و مسعود بوجريو بلديتان تقعان على هامش حدود ولاية قسنطينة، تمتازان بتوجههما الريفي، حيث أنهما بلديتان يغلب عليهما الطابع الفلاحي، مما يجعلهما في مجال التحضر بالنسبة للمركز متوسط، و هذا راجع لتوزيع السكان في شكل مناطق مبعثرة و تجمعات ثانوية، على غرار تجمع بوحسان في بلدية مسعود بوجريو، و بني يعقوب في بلدية ابن باديس.
- بالنسبة لبلدية حامة بوزيان، تعتبر هذه البلدية أقرب بلدية للمركز الحضري لقسنطينة (المدينة)، لكن بحكم الطابع الخاص لهذه البلدية، فقد عرف تطور السكن في المركز الحضري للبلدية نموا بطيئا محدود بعدة عراقيل و حواجز أهمها الطبيعية العقارية للأراضي الخاصة (الملاك)، و جودة الأراضي الزراعية المحيطة بالمركز الحضري التي تشكل عائق أمام التوسع العمراني، كما أن البلدية تشتهر بوجود تجمعين ثانويين كبيرين هما بكيرة و شعبة المذبوح، مما جعل توزيع السكن شبه متوازن بين المركز الحضري الرئيسي و التجمعين الثانويين، إضافة إلى منطقة الشركات و حي جبلي احمد المحاذي لطريق وطني، ما جعله يشهد تطور عمراني سريع تحركه التجارة.

#### الفئة الرابعة: تركيز ضعيف لعدد السكنات في المركز الحضري الرئيسي (بين 40 و 45 %)

تضم هذه الفئة ثلاثة بلديات هي الخروب، أولاد رحمون و بني حميدان، حيث أن بلديتا أولاد رحمون و بني حميدان هما بلديتان شبه ريفيتان، و بالتالي حجم السكان و كيفية توزيعه يخض للوظيفة المجالية للبلديتين (الطابع الريفي، بكل خصائصه السكنية، التبعثر و النشاط الفلاحي، أما بالنسبة لبلدية الخروب و التي تعتبر ثاني بلدية من حيث الحجم و الوزن الديموغرافي في ولاية قسنطينة ، حاء متوسط عدد السكنات في المركز الحضري الرئيسي ضعيف و هذا راجع إلى:

- عدم إحصاء المدينتين الجديدتين ماسينيسا و علي منجلي ضمن المركز الحضري الرئيسي لبلدية الخروب.
- تتميز البلدية بوجود عدة تجمعات ثانوية بها ثقل ديموغرافي كبير على غرار صالح دراجي، لامبلاش، سيساوي ...، هذا ما يجعل عدد سكنات المركز الرئيسي قليل مقارنة بعدد السكنات على مستوى مجال البلدية.



2- توزيع السكنات المشغولة حسب نوع البناية

2-1- توزيع السكنات المشغولة نوع عمارة:

تعرف العمارة بأنها المبنى الذي يتكون من طابق واحد فأكثر فيه درج داخلي أو خارجي، يخدم جميع الطوابق في المبنى، وقد تستخدم للسكن فقط، في حالة وجود شقق سكنية.

جدول رقم (18) توزيع السكنات المشغولة لفئة العمارات

البلدية	نوع السكن (عمارة)	مجموع عدد السكنات في البلدية	النسبة (%)	الفئات
قسنطينة	25300	78024	32,43	<u>الفئة الأولى:</u> (عدد كبير للسكنات من نوع العمارة)
الخروب	20919	32106	65,16	
عين سمارة	3515	6598	53,27	
ديدوش مراد	2235	7493	29,83	<u>الفئة الثانية:</u> (عدد متوسط للسكنات من نوع العمارة)
حامة بوزيان	2308	12708	18,16	
زيغود يوسف	1324	4879	27,14	<u>الفئة الثالثة:</u> (عدد قليل للسكنات من نوع العمارة)
عين عبيد	924	5409	17,08	
ابن زياد	492	3119	15,77	
ابن باديس	469	3151	14,88	<u>الفئة الرابعة:</u> (عدد قليل جدا للسكنات من نوع العمارة)
أولاد رحمون	446	4359	10,23	
بني حميدان	168	1387	12,11	
مسعود بوجريو	138	1409	9,79	
<b>المجموع</b>	<b>58238</b>	<b>160642</b>	<b>36,25</b>	

المصدر: التعداد العام للسكان و السكن 2008، الديوان الوطني للإحصاء

## الفصل الثاني -----التجهيزات و السكن

من خلال الجدول لتوزيع السكنات المشغولة من نوع عمارة في بلديات ولاية قسنطينة، يظهر جليا تباين في عدد هذا النوع من السكنات من بلدية لأخرى، حيث بلديات الولاية مقسمة حسب عدد هذا النوع مقارنة بالعدد الإجمالي للسكنات في البلدية ذاتها إلى أربعة (04) فئات رئيسية و هي:

### الفئة الأولى: عدد كبير للسكنات من نوع العمارة

ضمت هذه الفئة بلديتين هما قسنطينة و الخروب، حيث تراوح عدد السكنات بين 20.000 و 25.000 عمارة مشغول من نوع العمارة، حيث إذا قارنا هذا العدد بالإجمالي عدد السكنات على مستوى البلدية يتضح أن عدد كبير، و هذا راجع على عدة عوامل:

- بلدية قسنطينة تعتبر عاصمة الولاية و بها مدينة قسنطينة، و باعتبارها تمثل ثقل ديموغرافي كبير، ما أعطى طلب متزايد على السكن، فإن هذا النمط من السكن (عمارة) كان الحل الأمثل لاستيعاب الطلب و العدد الكبير من السكان، حيث أن العمارة يمكن أن تستقبل ما يفوق 10 عائلات، إضافة إلى هذا تعتبر مدينة قسنطينة ذات بعد تاريخي و سبق أن برمج فيها هذا النوع من السكن في فترة الاستعمار الفرنسي (مخطط قسنطينة)، و كذلك اغلب عمارات المدينة القديمة ترجع لنفس الفترة.

- بالنسبة لبلدية الخروب، فبعد تشبع مجال بلدية قسنطينة استقبلت الخروب البرامج السكنية الجديدة (نمط عمارات)، على غرار حي 1600 مسكن و 900 مسكن ...، صف إلى هذا النقل الديموغرافي الكبير للبلدية (البلدية الثانية من حيث عدد السكان بعد بلدية قسنطينة)، أين توجب على القائمين على القطاع ببرمجة هذا النوع لاستيعاب أكبر عدد ممكن من طالبي السكن.

### الفئة الثانية: عدد متوسط للسكنات من نوع العمارة

شملت هذه الفئة البلديات المجاورة لبلدية قسنطينة أي ما يعرف بالبلديات التوابع حضريا (المدن التوابع)، و هي عين السمارة، حامة بوزيان (بكيرة) و ديدوش مراد، حيث تراوح عدد هذا النمط من السكن ما بين 2.000 و 3.000 عمارة، و هو عدد متوسط مقارنة بعدد السكنات المشغولة في مجال هذه البلديات، و يرجع ذلك إلى سبب واحد رئيسي هو:

## الفصل الثاني -----التجهيزات والسكن

- بعد التشعب للمدينة الأم قسنطينة و بلدية الخروب كان التوسع العمراني على أطراف المدينة أي على مجال البلديات المجاورة (محور غرب و محور الشمال) ما جعل عدد البرامج السكنية من هذا النمط يوقع على مجال هذه البلديات.

### الفئة الثالثة: عدد قليل للسكنات من نوع العمارة

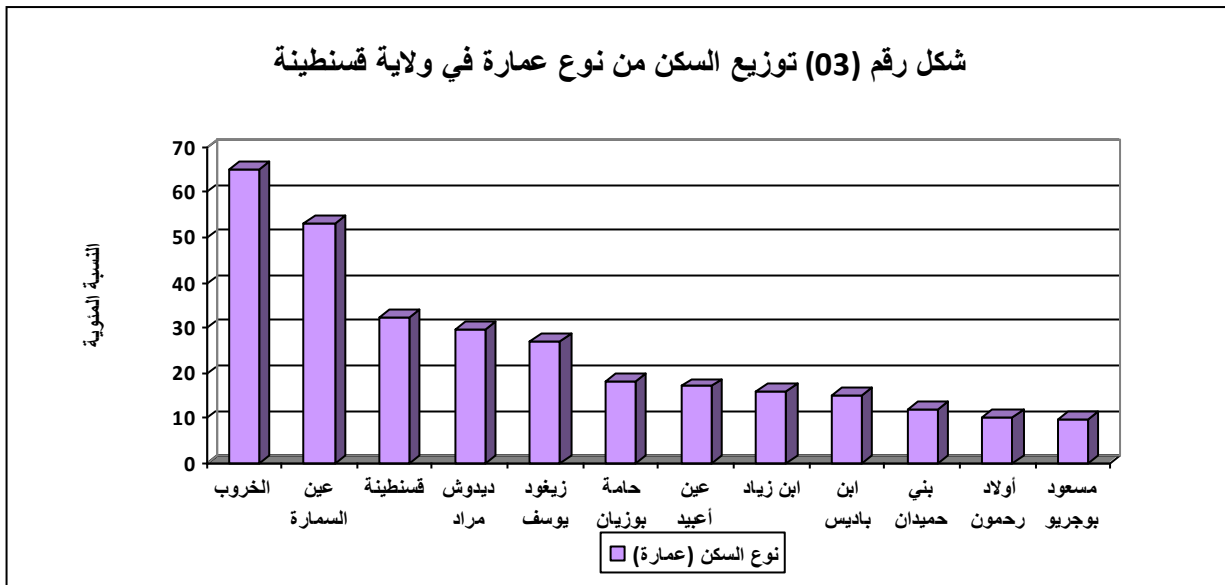
و ضمت هذه الفئة بلديتين فقط هما زيغود يوسف في أقصى شمال الولاية و بلدية عين أعييد في أقصى شرق الولاية، و بالنظر لموقع البلديتين الهامشي مقارنة بالمركز (مدينة قسنطينة)، فإن برمجة بناء مشاريع سكنية من نمط العمارات كان ضعيف و محتشم حيث تراوح العدد بين 900 و 1.300 عمارة بالبلديتين، ضف الى ذلك وجود برامج سكنية أخرى تتلاءم مع طبيعة البلديتين و هو السكن الفردي.

### الفئة الرابعة: عدد قليل جدا للسكنات من نوع العمارة

يوجد في هذه الفئة خمسة (05) بلديات وهي ابن زياد، ابن باديس، أولاد رحمون، بني حميدان ومسعود بوجريو، مثل نمط السكنات عمارة عدد قليل حيث تراوح ما بين 100 و 500 عمارة فقط، و هذا راجع على:

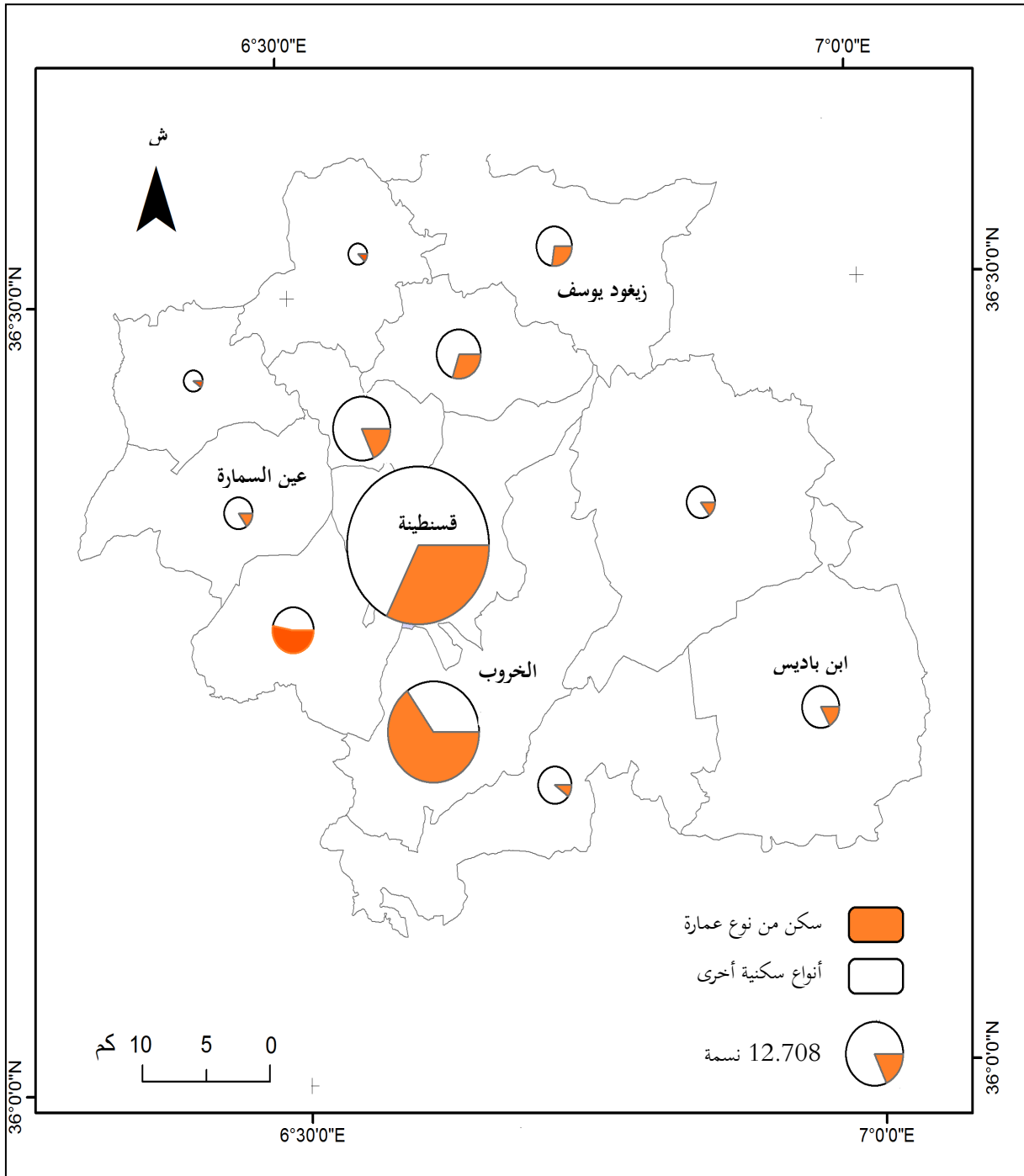
- الطابع الفلاحي للبلديات.

- الحفاظ على الأراضي الزراعية ذات المردود الفلاحي الكبير، مما يجعل تسطير برامج سكنية في هذه البلديات يواجه صعوبة في الحصول على الأوعية العقارية.



الخريطة رقم: (16)

ولاية قسنطينة: توزيع السكنات المشغولة من النوع عمارة سنة 2008



المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008، الديوان الوطني للإحصاء

## 2-2- توزيع السكنات المشغولة من نوع السكن الفردي:

يعرف السكن الفردي بأنه سكن مستقل عن المساكن المجاورة له عموديا، له مدخل خاص، ويمكن ان نجده بنوعين:

- منعزل: مفتوح على جميع واجهاته.

- مجتمع: له واجهات محدودة.

جدول رقم (19) توزيع السكنات المشغولة نوع سكن فردي

الفئات	النسبة (%)	سكن فردي بالبلدية	سكن فردي بالمركز	البلدية
الفئة الأولى (يغلب عليها طابع سكن فردي)	81,12	1409	1143	مسعود بوجريو
	79,51	3119	2480	ابن زياد
	75,18	3151	2369	ابن باديس
	73,00	12708	9277	حامة بوزيان
الفئة الثانية (السكن الفردي بها متوسط)	67,58	4879	3297	زيغود يوسف
	62,29	1387	864	بني حميدان
	57,09	5409	3088	عين عبيد
	56,92	7493	4265	ديدوش مراد
	50,67	78024	39533	قسنطينة
الفئة الثالثة (السكن الفردي بها يمثل أقل من المتوسط)	42,53	4359	1854	أولاد رحمون
	38,38	6598	2532	عين سمارة
	29,41	32106	9441	الخروب
	49.88	160642	80143	المجموع

المصدر: التعداد العام للسكان و السكن 2008، الديوان الوطني للإحصاء.

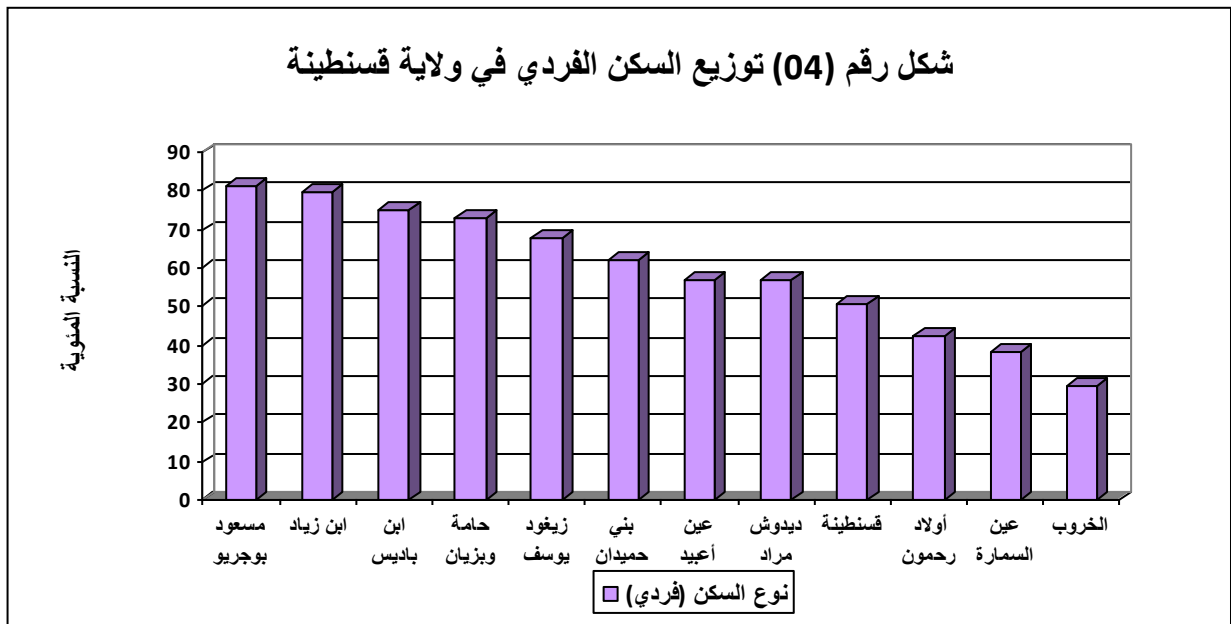
## الفصل الثاني -----التجهيزات و السكن

يبين هذا الجدول عدد السكن من نوع فردي في بلديات ولاية قسنطينة، حيث يظهر تباين كبير في عدد و نسبة هذا النوع من السكن من بلدية لأخرى، و يمكن تمييز ثلاثة (03) فئات رئيسية لنسبة عدد السكن الفردي في بلديات الولاية و هي كما يلي:

**الفئة الأولى:** نسبة كبيرة للسكن الفردي من مجموع عدد السكنات:

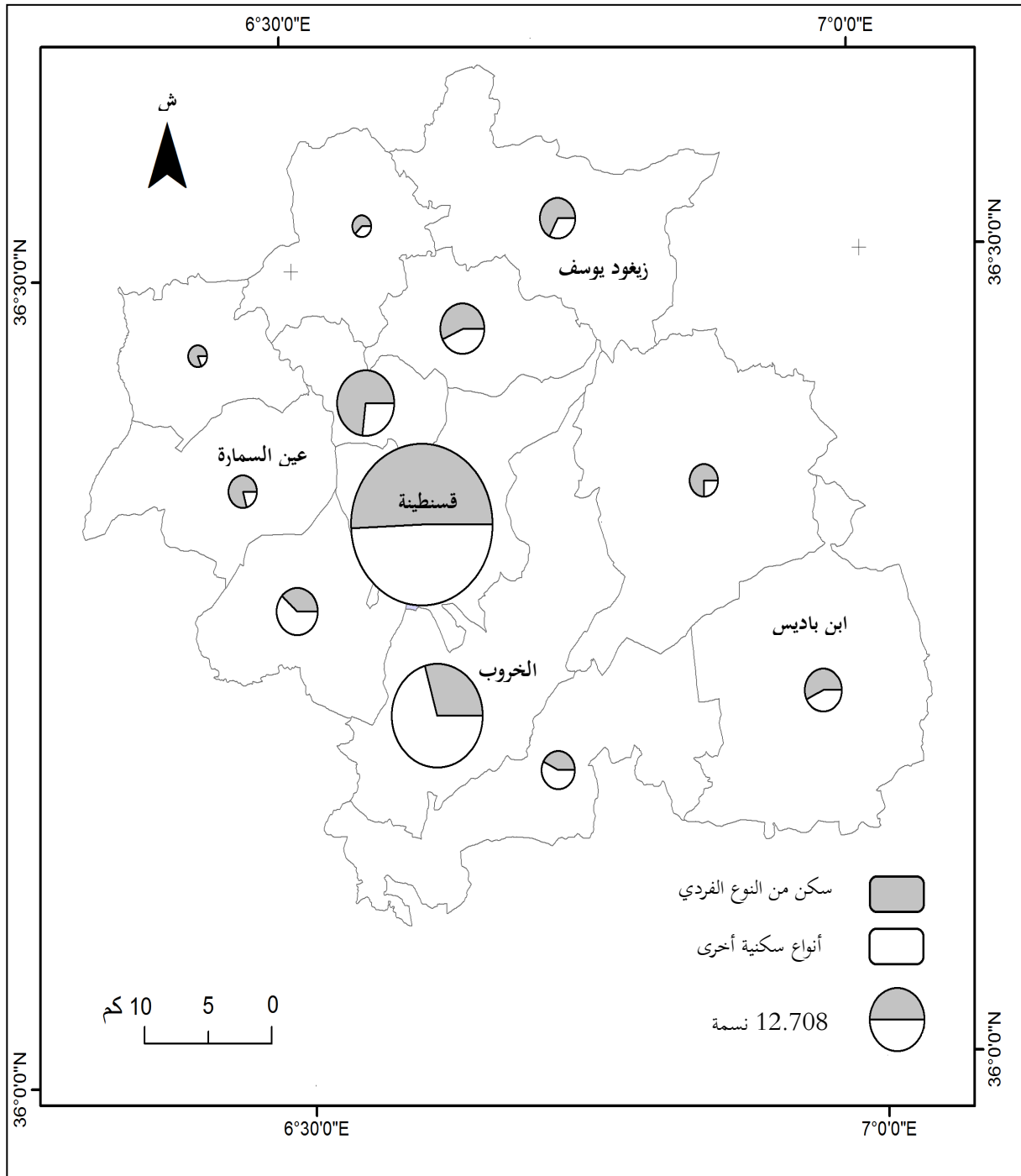
و ضمت هذه الفئة كل من بلديات مسعود بوجريو، ابن زياد، ابن باديس و حامة بوزيان، و تراوحت بهم نسبة السكن الفردي من مجموع السكنات بين 73 و 81 %، و اتسمت الحظيرة السكنية لهذه البلديات بسيطرة نوع السكن الفردي و هذا راجع لما يلي:

- بالنسبة لبلديات مسعود بوجريو، ابن زياد و ابن باديس، فإن هذه البلديات لم تستفد من برامج السكن الجماعي (عمارات)، مما اضطر بالسكان إلى الاعتماد على هذا النوع لتغطية حاجياتهم من السكن.
- أما بالنسبة لبلدية حامة بوزيان، فأشكالية العقار بقيت عائق في برمجة مشاريع للسكن الجماعي بكل الصيغ و هذا راجع لسيطرة الملكية الخاصة على العقار في البلدية، و قد لاحظنا انتشار كبير لما يعرف محليا ببيع الأراضي عرفيا بعد تقسيمها إلى حصص وفق مخطط مالك الأرض و دون مراعاة قوانين التعمير.



الخريطة رقم: (17)

ولاية قسنطينة: توزيع السكنات المشغولة من النوع الفردي سنة 2008



المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008، الديوان الوطني للإحصاء

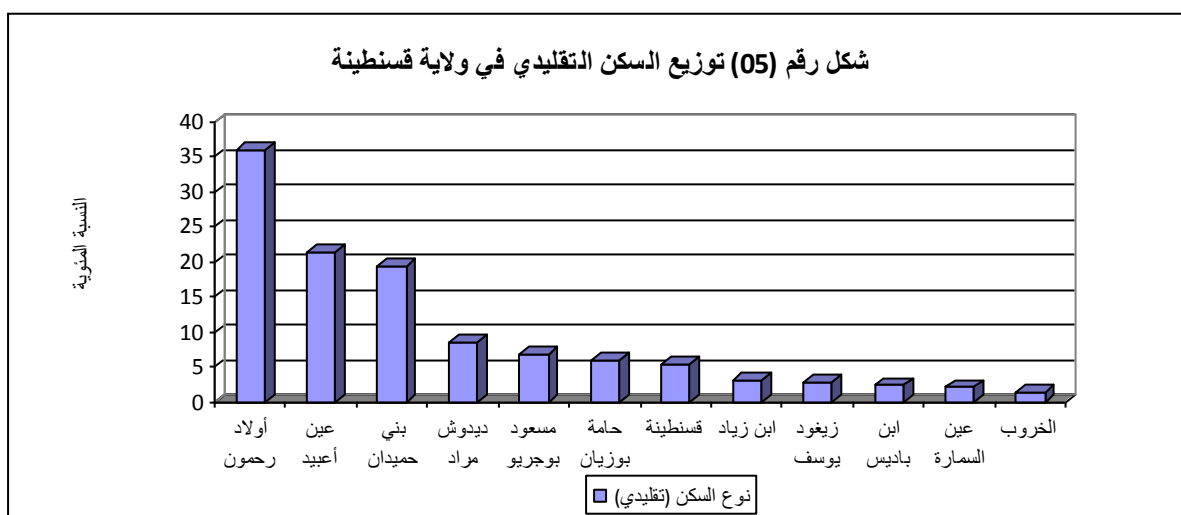
### 2-3- توزيع السكنات المشغولة من نوع السكن التقليدي:

يعرف السكن التقليدي بأنه السكن المبني بمواد بناء تقليدية (الحجر، الطوب،...)، أي أنه سكن ثم بنائه بطريقة تقليدية.

جدول رقم (20) توزيع السكنات المشغولة نوع سكن تقليدي

البلدية	مسكن تقليدي	مجموع السكنات	النسبة (%)	الفئات
أولاد رحمون	1568	4359	35,97	الفئة الأولى (نسبة السكن التقليدي بها متوسطة)
عين عبيد	1156	5409	21,37	
بني حميدان	270	1387	19,46	
ديدوش مراد	646	7493	8,62	الفئة الثانية (نسبة السكن التقليدي بها ضعيفة)
مسعود بوجريو	96	1409	6,81	
حامة بوزيان	767	12708	6,03	
قسنطينة	4289	78024	5,5	
ابن زياد	99	3119	3,17	الفئة الثالثة (نسبة السكن التقليدي بها ضعيفة جدا)
زيغود يوسف	143	4879	2,93	
ابن باديس	79	3151	2,5	
عين سمارة	142	6598	2,15	
الخروب	469	32106	1,46	
<b>المجموع</b>	<b>9724</b>	<b>160642</b>	<b>6,05</b>	

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن، الديوان الوطني للإحصاء 2008.





## الفصل الثاني -----التجهيزات والسكن

يبلغ عدد السكنات التقليدية في بلديات الولاية 9724 سكن، من مجموع 160642، ما يمثل نسبة 6.05 %، ويتوزع في البلديات بنسب مختلفة، حيث يمكن تمييز ثلاثة (03) فئات رئيسية هي:

### الفئة الأولى: نسبة السكن التقليدي متوسطة

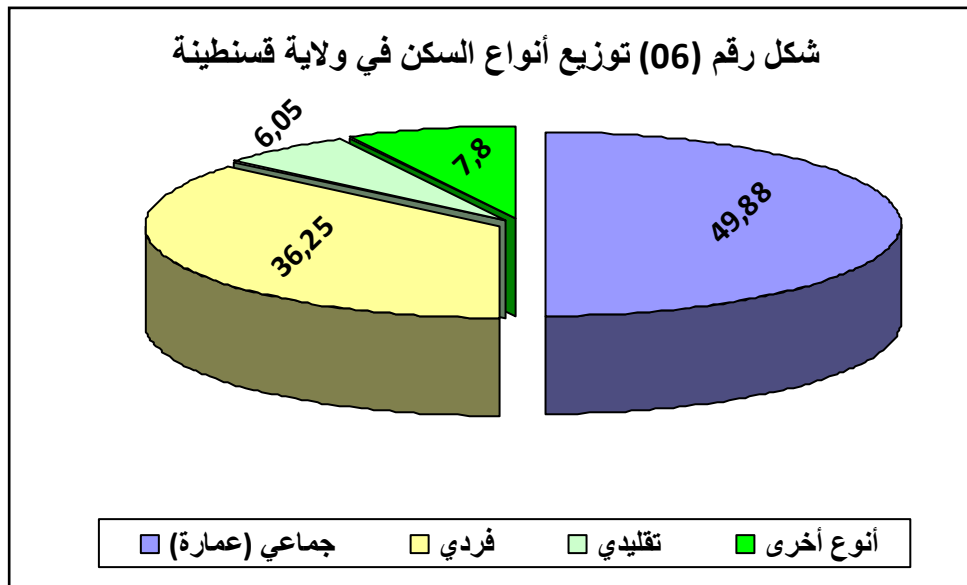
وتتضمن هذه الفئة كل من بلديات أولاد رحمون، عين أعبيد وبني حميدان، وتتراوح نسبة هذا النوع من السكن بين 19.46 % و 35.97 %، وهي سكنات حافظ أصحابها عليها، خاصة في المناطق المحاذية للمركز الحضري.

### الفئة الثانية: نسبة السكن التقليدي ضعيفة

وتتضمن هذه الفئة كل من بلديات ديدوش مراد، مسعود بوجريو، حامة بوزيان وقسنطينة، و تتراوح نسبة السكن التقليدي بها بين 5.5 % و 8.62 %، وهي نسبة ضعيفة جدا مقارنة بالأنواع الأخرى، لأن هذا النوع بدأ بالزوال من خلال عمليات التهديم الفردي وإعادة بناء سكنات عصرية.

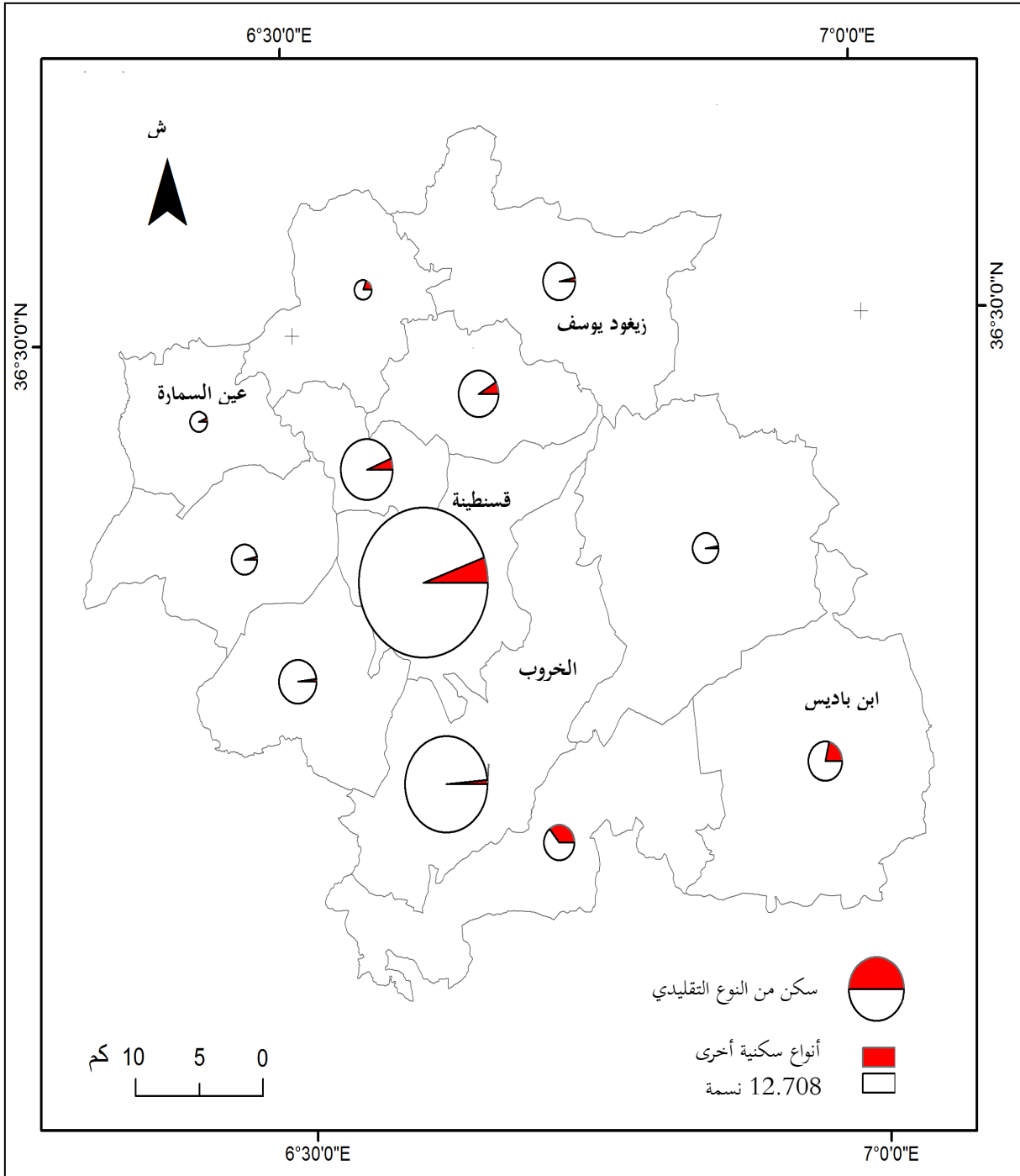
### الفئة الثالثة: نسبة السكن التقليدي ضعيفة جدا

وتتراوح نسبة السكن التقليدي في هذه الفئة بين 1.46 % و 3.17 %، وهي نسب ضعيفة جدا مقارنة بالعدد الإجمالي للسكنات في الأنواع الأخرى، ومع مرور الوقت سيزول نهائيا هذا النوع من السكن، نتيجة قدمه وانهايار اغلب السكنات من هذا النوع، وتوجد هذه النسب في كل من بلديات ابن زياد، زيغود يوسف، ابن باديس، عين سمارة والخروب.



الخريطة رقم: (18)

ولاية قسنطينة: توزيع السكنات المشغولة من النوع التقليدي سنة 2008



المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008، الديوان الوطني للإحصاء

### 3- درجة تجهيز السكن:

يعتبر تجهيز السكن ضروري جدا للحياة اليومية للسكان، حيث ان مستوى التجهيز في السكن يعكس رفاهيته، وسهولة العيش به، وفي هذا العنصر سنتطرق إلى نسبة تجهيز السكن في بلديات ولاية قسنطينة.

جدول رقم (21): النسبة المئوية (%) للرفاه السكني في بلديات ولاية قسنطينة:

البلدية	شبكة مياه الشرب	شبكة صرف المياه	الغاز الطبيعي	شبكة الكهرباء	المرحاض	الحمام	المطبخ	النسبة العامة (%)	الفئة
الخروب	96,6	98	93,7	99,1	98,9	93,8	98,1	96,89	تجهيز جيد جدا للسكن
عين سمارة	95,3	95,1	92,3	98,7	97,1	90,2	95,7	94,91	
زيغود يوسف	87,6	95,6	80,4	97,1	96,8	81,1	91,9	90,07	
ديدوش مراد	88,1	91,8	82,3	97,6	96,5	76,8	91,8	89,27	تجهيز جيد للسكن
قسنطينة	91	93	85	97,9	94,2	67,8	88,3	88,17	
ابن زياد	94,1	93,5	59,2	98,9	96,6	70,2	90,5	86,14	
حامة بوزيان	85,2	88,9	73	97,2	95,2	70,8	89,3	85,66	
عين أعبيد	81,1	82,8	64,8	97	95,5	65,1	91,3	82,51	
مسعود بوجريو	78,9	93	56,8	94,9	95,3	66,3	86,2	81,63	
أولاد رحمون	87,6	83,7	39,8	97	93,9	53,1	90,7	77,97	تجهيز متوسط للسكن
ابن باديس	72,7	80,5	54,9	95,2	90,2	58,3	90,9	77,53	
بني حميدان	68,1	72,5	34,8	97,7	92,2	52,6	82,7	71,51	
<b>المجموع</b>	<b>90,6</b>	<b>92,8</b>	<b>82,1</b>	<b>97,9</b>	<b>95,5</b>	<b>74,2</b>	<b>91,1</b>	<b>89,17</b>	

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن، الديوان الوطني للإحصاء 2008.

يبرز الجدول تبيان في نسبة تجهيز السكن في البلديات، حيث توجد ثلاثة فئات هي:

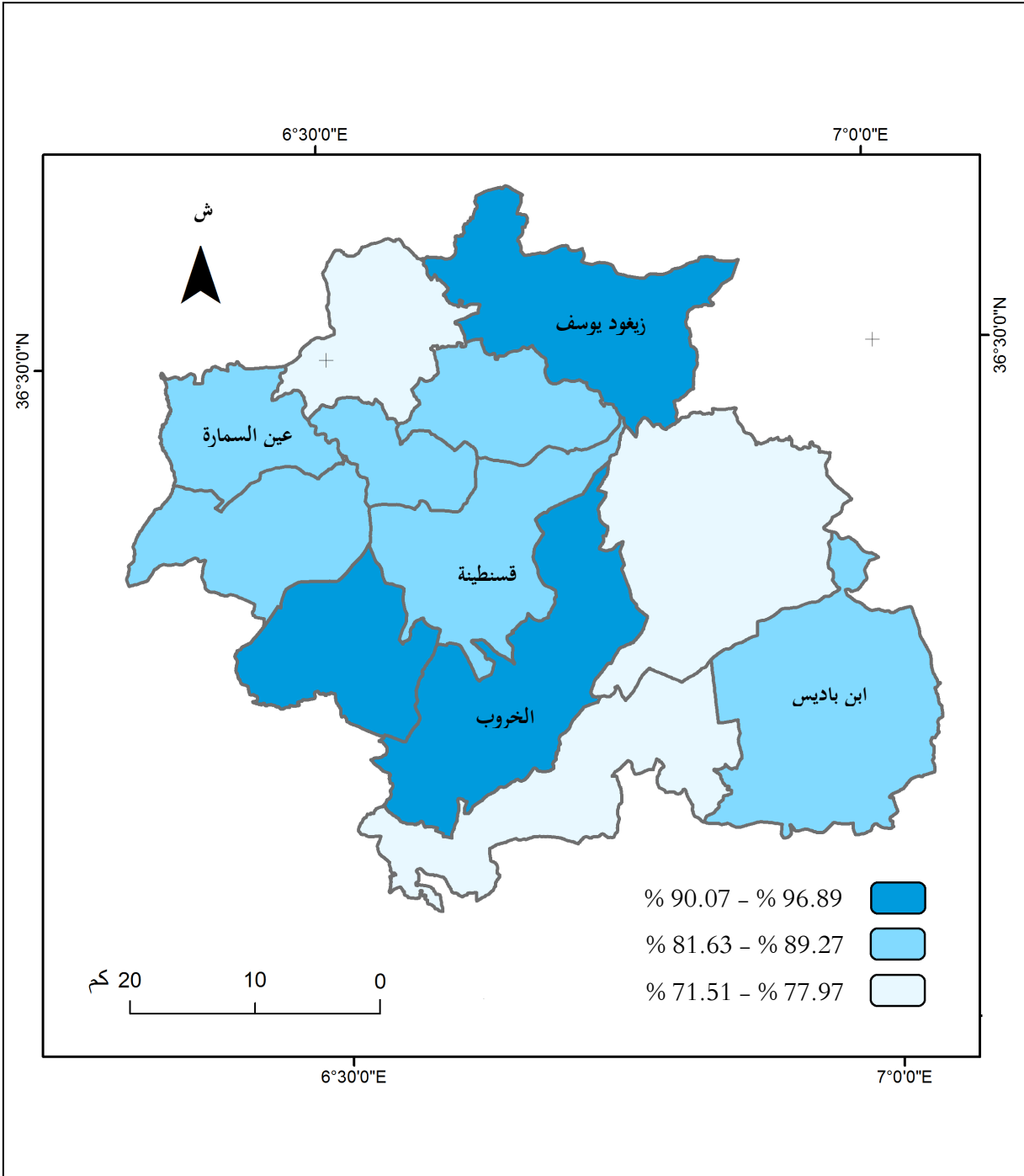
**الفئة الأولى:** تجهيز جيد جدا داخل السكن (90.07% - 96.89%)، وتضم كل من بلديات الخروب عين السمارة وزيغود يوسف.

**الفئة الثانية:** تجهيز جيد داخل السكن (81.63% - 89.27%)، وهي في كل من بلديات ديدوش مراد، قسنطينة، ابن زياد، حامة بوزيان، عين أعبيد، مسعود بوجريو.

**الفئة الثالثة:** تجهيز متوسط داخل السكن (أقل من 77.97%)، وتضم كل من بلديات أولاد رحمون، ابن باديس وبني حميدان.

الخريطة رقم: (19)

ولاية قسنطينة: نسبة الرفاه السكني في البلديات سنة 2008



المصدر: التعداد العام للسكان والسكنى 2008، الديوان الوطني للإحصاء

### خلاصة الفصل:

- بعد دراسة التجهيزات والسكن بولاية قسنطينة نستخلص ما يأتي:
- كل البلديات تتوفر على التجهيزات الهامة (صحية، ترفيهية، تعليمية،...)
  - يتميز مستوى التجهيز في الولاية بالتباين بين البلديات، حيث تعتبر بلدية قسنطينة هي الأكثر تجهيزاً، تليها البلديات المحاذية لهان أو ما يعرف بالمدن التوابع، ويقل مستوى التجهيز كلما اتجهنا نحو أطراف الولاية (البلديات الواقعة على هامش مجال الولاية).
  - أما فيما يخص السكن وباعتبار الولاية ذات طابع عمراني، بها حظيرة سكنية هامة، حيث توجد في المراكز الحضرية الرئيسية للبلديات 144009 مسكن، من أصل 199605 مسكن على مستوى الولاية، ما يمثل نسبة 62.92 %.
  - تتكون الحظيرة السكنية للولاية من أربع أنماط سكنية رئيسية، يغلب الطابع الجماعي على الحظيرة السكنية نسبة 49.88 %، والنمط الفردي بنسبة 36.25 %، وباقي الأنماط لا تمثل إلا نسبة 13.87 %.
  - سيادة النمط الفردي على الحظيرة السكنية الذي يمثل قرابة 49.88 %، يليه نمط السكن الجماعي بـ 36.25 %، ما يعكس الطلب المتزايد على السكن في الولاية، وبالتالي اعتماد السلطات على هذا النمط لتوفير أكبر عدد ممكن من السكنات، أما بالنسبة للسكن التقليدي فقد بلغت نسبته 6.05 %، وهو موروث عن الفترات السابقة، والنسبة الباقية المقدرة بـ 7.82 % فهي أنماط أخرى.
  - يختلف الرفاه داخل السكن من بلدية لأخرى، وعموماً يمكن القول بأن ولاية قسنطينة تتميز بتجهيز جيد، لأنه يقترب من 90 %

## الفصل الثالث

التشريعات و الأطر القانونية في ميدان التعمير  
و البناء

### تمهيد:

لقد كان لسياسة اقتصاد السوق تأثير كبير على مدينة قسنطينة ونسيجها العمراني والتركيبية الاجتماعية والاقتصادية، حيث عرفت تشبعا نتيجة تنشيط المشاريع السكنية التي انتشرت من المركز إلى الإطراف مستغلة آخر المجالات المتوفرة. وهذا ما أدى إلى نفاذ العقار بسبب امتداد السكن في العشرية الأخيرة إلى آخر إمكانيات التوسع ضمن حدود المحيط العمراني وخارجها.

إنتاج السكن في ولاية قسنطينة تزاوج بين الخيارات السياسية المتعاقبة بدءا بسياسة الاحتياطات العقارية وحق الدولة في احتكار السوق العقارية إلى سياسة اقتصاد السوق وإعادة الاعتبار لحق الملكية الخاصة وتحرير المبادلات والمبادرات.

لكن هذه السياسة الخاصة بالبرامج السكنية المختلفة في ولاية قسنطينة هل تمت وفق القوانين العمرانية السارية المفعول أم عكس ذلك؟ هل تم الأخذ بعين الاعتبار الجانب التشريعي للعمران في انجاز مختلف البرامج السكنية؟ أم أن القانون هو آخر ما يفكر فيه صناع القرار أو الخواص الذين يقومون ببناء مساكنهم الفردية في إطار التخصيصات السكنية التي تمت وفق قوانين التهيئة والتعمير؟ حيث حصلت قفزة نوعية في ميدان السكن في الجزائر خاصة بعد المصادقة على دستور 1989 والانفتاح على اقتصاد السوق لم يعد بالإمكان تجاهل قطاع السكن كمحرك للاقتصاد الوطني، وهذا ما تطلب إعادة الاعتبار لقوانين العقار وحق الملكية الخاصة بتعدد الفاعلين وتشجيع المبادرات الخاصة ضمن سوق عقارية حرة لأن فترة الثمانينات عرفت فشل دريع في قطاع السكن. حيث أنتج في تلك الفترة عمران غير مراقب نمط معماري وعمراني مستورد يفتقد لعامل الحياة الجماعية والواقع الاجتماعي الجزائري.

### أولا: استمرار العمل بالتشريعات الفرنسية بعد الاستقلال مباشرة:

بعد الاستقلال، صدر أمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31، الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية، السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية، وبذلك تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1958/12/31، حتى سنة 1974 أين بدأت ظهور تشريعات جزائرية جديدة تنظم و تتحكم في التهيئة والتعمير، سنحاول التطرق لها فيما يأتي.

ثانيا: ظهور تشريعات جديدة للجزائر المستقلة:

### 1- قانون الاحتياطات العقارية البلدية:

وهو الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974<sup>1</sup> والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، وقد جاء هذا القانون كأول تشريع للجزائر المستقلة في ميدان التهيئة والتعمير، وينص هذا القانون على تكوين احتياطات عقارية للبلدية، و التي تتكون من أراضي من كل نوع أو من أراضي تابعة لأملاك الدولة، أو الجماعات المحلية، أو الأفراد، كما تحدد المنطقة العمرانية بموجب المخطط العمراني، المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي، طبقا لأحكام المادة 156 من القانون البلدي، كما يمكن أن يجتمع المجلس الشعبي البلدي لإعداد المخطط العمراني عندما يتطلب ذلك، كما تدرج الأراضي المبنية ضمن الاحتياطات العقارية، و هي كالآتي:

- الأراضي التابعة لأملاك الدولة.
- الأراضي التابعة للجماعات المحلية.
- الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي الفلاحي.
- الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين.
- الأراضي الموهوبة لصندوق الوطني للثورة الزراعية.

وتضم كذلك كل أنواع الأراضي التي يملكها الأفراد، والتي تقع داخل المحيط العمراني، تخصص لسد الحاجيات العائلية، لمالكها، فيما يخص البناء، والمساحات الزائدة تدرج ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، والأراضي المحتفظ بها من قبل مالكها لا يمكن نقل ملكيتها، بأي كيفية كانت، إلا لصالح البلدية المعنية.

### 1-1- تطبيق الأمر رقم 26/74:

لتطبيق الأمر 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية، صدر المرسوم رقم 103/75 المؤرخ في 27 أوت 1975<sup>2</sup>، والذي يتضمن ما يلي:

1- الجريدة الرسمية / العدد 291 الصادرة بتاريخ 20 فيفري 1974.

2- الجريدة الرسمية/ العدد 923 الصادرة بتاريخ 27 أوت 1975.



## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

تحدد المساحة المتعلقة بالتعمير بموجب مخطط التعمير، و في حالة عدم وجود هذا المخطط، توضع مساحة مؤقتة من طرف المجلس الشعبي البلدي، بمساعدة لجنة تقنية، وإذا اقتضى الأمر يجتمع المجلس البلدي الموسع لذلك، كما يتم تحديد المساحة المتعلقة بالتعمير، و الاستعمال المعقول للأراضي كالاتي:

- حفظ الأراضي الصالحة للزراعة.
- تحديد المساحة الضرورية على أساس ثلاث (03) عناصر وهي الزيادة التقديرية لعدد السكان، ضرورة البناء المرتفع والمساحة الموحدة الحتمية لكل ساكن، والمحددة تبعا للموقع الجغرافي والتضاريس، والقيمة العقارية للأراضي، وأهمية محيط الدائرة الحضرية.
- تنظيم السكن في وحدات متلازمة، وذات نسق تدرجي ومجهزة.
- وحدات الجوار من 2500 إلى 5000 ساكن.
- الاحتفاظ بمجازات المرور المتعلقة بالهياكل الأساسية لشبكة الطرق، والشبكات المختلفة.
- الاحتفاظ بالمساحات الضرورية للنشاطات الصناعية.

هذا المرسوم جاء لوضع الأطر التقنية والعملية لتطبيق الأمر رقم 26/74<sup>1</sup> المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية، و بالتالي وضع جميع التدابير اللازمة تطبيقه حسب نوعية الأراضي والمحيط العمراني الذي ستطبق فيه هذه التدابير، وكخطة أولى للتشريعات في مجال البناء والتعمير، يمكن القول أن هذا المرسوم كان بداية جيدة لوضع رؤية واضحة للبناء و التعمير في الجزائر المستقلة.

وبصفة عامة يعتبر الأمر (26/74) على الرغم من أهمية فيما يتعلق بتوفير العقار لصالح البلديات، ولتوفير الأوعية العقارية للبناء و التعمير، إلا أنه جاء ببعض النقائص والسلبيات، أهمها هو استحواد الدولة على العقارات بكل أنواعها على تراب البلدية، مما قلص من حرية الخواص في التصرف في ممتلكاتهم، رغم حيازتهم لعقود الملكية، وبالتالي أصبح هذا الأمر يشكل عائق وحاجز للملاك داخل البلدية في التصرف في البيع لممتلكاتهم العقارية. إضافة إلى ذلك رغم أن هذا القانون مكن البلديات من

## الفصل الثالث ----- التشريعات و الأطر القانونية في ميدان التعمير و البناء

توقيع مختلف برامجها، و تكوين حافظاتها العقارية، غير أن التطبيق السيئ له نتج عنه عدة نتائج سلبية على المجال الحضري، أهمها:

- تبذير الأراضي الحضرية والفلاحية.
- تخفيض قيمة الأراضي القابلة للتعمير.
- انتشار المساكن الوقفية، وعديمة الجمال الحضري.

أمام هذه الوضعية وجد المشرع نفسه ملزما بإلغاء الأمر وتحديد سياسة جديدة، والمتمثلة في إصدار قانون جديد، بغية تنظيم الإصلاحات الكلية للاقتصاد الوطني بصفة عامة، ومقاربة جديدة إلى مسألة العقار فيما يخص كفاءات تدخل الدولة، الجماعات المحلية والخواص.

### 2- ظهور تشريعات للتحكم في رخصة البناء والتجزئة:

بعد الاستقلال عرفت الجزائر، نمو ديموغرافي وحضري، كانت نتيجته ظهور توسعات سكنية وبناء فوضوي خاصة على أطراف المدن الكبيرة، ومن أهم الأسباب الرئيسة، سياسة التصنيع المصنع التي انتهجتها الدولة في تلك الفترة، والتي خصت المدن الكبرى، مما جعلها مستقطبة للسكان من المناطق المحيطة والريفية، ضف إلى ذلك عدم التكفل الجيدة بسكان الأرياف، أنتج موجة نزوح كبيرة نحو المدن، تمثلت مظاهرها في بناءات فوضوية لا تستجيب للمقاييس العمرانية، وتشوه الوجه العام للنسيج الحضري، ناهيك عن تبعاتها على مستوى استهلاك الأراضي والتسيب في سوق العقار.

في هذه الفترة كان التشريع الفرنسي لازال العمل به ساريا، لكن الظروف والوضعية تغيرت، حيث أصبح هذا التشريع لا يساير التحولات التي عرفها المجتمع الجزائري، فكان لزاما وضع تشريعات جديدة تتماشى مع هذه الأوضاع، كانت بدايتها بصدور الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975<sup>1</sup>، المتعلق برخصة البناء، ورخصة التجزئة، وهو أول نص تشريعي تصدره الدولة الجزائرية المستقلة في هذا المجال، حيث حاول المشرع التدخل وعلاج المسائل المتعلقة بالبناء، تلى هذا الأمر القانون رقم 02/82

1 - الجريدة الرسمية/ العدد 83 الصادرة بتاريخ 17 أكتوبر 1975.

### الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

المؤرخ في 06 فيفري 1982<sup>1</sup>، والمتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، والذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له.

وبصدور هذين التشريعين، ظهر جليا أن الدولة بدأت في وضع آليات للتحكم في الجانب التقني للبناء والتعمير، من خلال أداتين هامتين في هذه المجال (رخصة البناء، رخصة التجزئة)، وبالتالي مراقبة كل أشكا البناء، و المحافظة على الأوعية العقارية، و التحكم أكثر في إنتاج النسيج العمراني.

#### 3- قانون الترقية العقارية:

هو القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986<sup>2</sup>، المتعلق بالترقية العقارية، ويعتبر أول تشريع يخص الترقية العقارية في الجزائر، حيث بدأت بوادر قفزة نوعية في مجال الترقية العقارية، حيث بفتح الباب أمام الخواص لإنجاز سكنات للبيع، حيث كانت الدولة هي المنتج والمتدخل الوحيد في سوق السكن، أما المواطن فلا يبذل أي جهد للحصول على سكن، ويتكل على الدولة لتقدم له هذه الأخيرة: الترقية العقارية لها دور كبير في إنتاج السكن وتمويله، للقضاء على الطلب المتزايد عليه، لكن أمام هذه الوضعية، وفي بداية الثمانيات بدأت تظهر سياسة جديدة في مجال الترقية العقارية، وهي بداية واعدة لسوق عقارية، حيث أعطيت فرصة للخواص من اجل إنجاز سكنات وبيعها، لكن هذه المبادرة واجهتها عراقيل كبيرة، أدت إلى عدم تطور الترقية العقارية، لكن هذا القانون حكم عليه بالفشل، لأنه لم يحقق النتائج المرجوة منه، وهي القضاء ولو جزئيا على أزمة السكن، في ظل النظام الاشتراكي آنذاك، حيث هيمنت السلطات العمومية على كل شيء في ميدان السكن، ولأن الترقية العقارية لا بد ان يكون لها تأثير تشريعي واضح، وفي مناخ سياسي واقتصادي متفتح.

وهذه الفترة التي أعقبت صدور هذا القانون، و المتمثلة في التحولات الجذرية، مست نظام التسيير وبداية تخلي الدولة عن التسيير المركزي، وفتح المجال أمام الخواص، خاصة بعد صدور دستور سنة 1989، عجل بفشل هذا القانون على ضوء المعطيات الجديدة التي أفرزتها هذه التحولات، وهذا ما سننترقق إليه في العنصر المقبل.

1- الجريدة الرسمية/ العدد 05 الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1982.

2- الجريدة الرسمية/ العدد 351 الصادرة بتاريخ 05 مارس 1986.

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

لكن هذا القانون لم يصل إلى أهدافه بالنظر لعدم صدور المراسيم التنفيذية المنضمة لتطبيقه، حتى سنة 1993، أي بعد ثمانية (08) سنوات.

### ثالثا: التشريعات العمرانية بعد صدور دستور 1989:

تعتبر هذه الفترة مفصلية في تاريخ الجزائر المستقلة، حيث التحول من النظام الاشتراكي إلى اقتصاد السوق، شملت أيضا ميدان التعمير والبناء، ولم يكن هذا في منأى عن هذه التحولات، حيث تأثر بالنظام الجديد، وكان انعكاسه كبير على التشريعات التي تخص التعمير والبناء ، ولعل أبرزها في بداية التسعينات، وفي ظل هذه الإصلاحات العامة، التي شرع فيها تطبيقا لدستور 1989، ظهور جملة من تشريعات في مجال التهيئة والتعمير، يمكن تلخيصها فيما يلي:

#### 1- قانون التوجيه العقاري:

وهو القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990<sup>1</sup>، يتضمن التوجيه العقاري، ويعتبر هذا القانون نقطة تحول في تاريخ التشريع الجزائري، حيث وضع القطيعة مع نظام أحادي السلطة، عن طريق التأكيد على حق الملكية الفردية، وتكريس مبدأ تحرير المبادرات، ودخول فاعلين جدد في ميدان العقار، سواء من القطاع العام، أو القطاع الخاص.

تعرف الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون، على أنها الأراضي أو الثروات العقارية غير المبينة، ويحدد هذا القانون الأراضي الفلاحية، و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية، و الأراضي الغابية، والأراضي ذات الوجهة الغابية، والمساحات الحلقائية، والأراضي الصحراوية. كما ينطبق هذا القانون إلى الأراضي العامرة، والأراضي القابلة للتعمير، وكذلك حماية المساحات و المواقع المحمية، كما صنف هذا القانون الأملاك العقارية على النحو التالي:

- الأملاك الوطنية.
- أملاك الخواص، أو الأملاك الخاصة.
- الأملاك الوقفية.

وقد جاء هذا القانون بعدة إجراءات وتدابير تخص العقار والأراضي تتمثل في:

1- الجريدة الرسمية/ العدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

- ولا يمكن إنجاز أي منشأة أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا، إلى بعد الحصول على رخصة، وهنا تجدر الإشارة إلى البنائيات ذات الاستعمال في الأراضي الخصبة، تبقى خاضعة لتسليم رخصة.
  - كما أن تحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا، أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير وفق ما يقتضيه القانون.
  - البلدية ملزمة بأن تقوم بجرد عام لكل الأملاك العقارية، الواقعة على ترابها، بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية، وهذا بتعيين وتعريف ملاكها، أو حائزيها أو شاغليها.
  - تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة، التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام.
  - تشجيع المستثمرين للأراضي الفلاحية الخصبة إلى استغلالها وإلا التعرض لعقوبات كما يتضمنه هذا القانون.
  - كما تحدد أدوات التهيئة والتعمير الأراضي العامرة والقابلة للتعمير.
  - كما تلغى أحكام الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974<sup>1</sup>، ابتداء من تاريخ انتهاء عمليات تطبيق المادة 86، وتلغى كل الأحكام المخالفة لهذا القانون.
- يعتبر هذا القانون بداية لتحرير السوق العقارية في الجزائر، كما انه جاء لتنظيم البناء والتعمير والمحافظة وحماية الأراضي الفلاحية من كل أشكال الاستغلال غير القانوني والفوضوي.

### 2- قانون التهيئة والتعمير:

وهو القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990<sup>2</sup>، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ويعتبر أول تشريع يخص تنظيم عمليات التهيئة والتعمير، يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، تكوينها وتحويلها في إطار التسيير الاقتصادي، والذي أسس لبداية مرحلة جديدة وحاسمة لتطبيق توجه جديد في ميدان النشاط العمراني، كما وضع آليات وقواعد للرقابة، وأدوات التهيئة والتعمير،

1- مرجع سابق

2 - الجريدة الرسمية/ العدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

## الفصل الثالث ----- التشريعات و الأطر القانونية في ميدان التعمير و البناء

لكن الظروف العامة السيئة في سنوات التسعينات التي عاشتها الجزائر كانت حجرة عثر أمام تطبيق السياسة العمرانية الجديدة، لأنها أفرزت تعقيدات كبيرة، وهذا ما أدى لعدم التقيد بقواعد البناء، وممارسة الرقابة البعدية، من أجل وضع حد لظاهرة البناءات الفوضوية، وللاستعمال اللاعقلاني للأراضي، وسد الثغرات والنقائص الموجودة في التشريعات السابقة في ميدان التهيئة والتعمير، وذلك لوضع حد لظهور الوضعيات غير القانونية، بوضع تنظيم أكثر فعالية، يحدد قواعد شغل العقار الحضري، والتوسع العمراني، وكذا الجهات المؤهلة لممارسة الرقابة للمخالفات العمرانية، بفرض عقوبات جزائية، وكذلك حماية المساحات والمواقع المحمية.

### 2-1- تطبيق قانون التهيئة و التعمير:

من المعروف أن تطبيق أي قانون لابد من صدور مراسيم تنفيذية، حتى يتسنى وضع آليات عملية لتنفيذ مواد القانون، و بالنسبة لقانون التهيئة و التعمير، فقد تبعه جملة من المراسيم يمكن حصرها في:

#### أ- المرسوم التنفيذي 175/91:

وهو المرسوم الصادر في 28 ماي 1991<sup>1</sup>، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ويوضح بدقة القواعد العامة للأراضي العمرانية، والمقاييس الواجب اعتمادها كحد أدنى من الضوابط.

#### ب- المرسوم التنفيذي 176/91: (تم إلغائه تبعا بالمرسوم التنفيذي 19/15)

صدر في 28 ماي 1991<sup>2</sup>، يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير، و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم، و رخصة البناء، وشهادة المطابقة، و رخصة الهدم وتسليم ذلك.

✓ **شهادة التعمير:** هي تلك الوثيقة الإدارية التي تبين حقوق البناء والارتفاقات، التي تخضع لها الأرض المعنية، وهي:

- أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، كتوقعات نزع الملكية.

1- الجريدة الرسمية/ العدد 26 الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.

2- الجريدة الرسمية/ العدد 26 الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.

- الارتفاقات الإدارية الأخرى، لاسيما منع البناء أو تحديده.
  - خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية، الموجودة أو المتوقعة.
- شهادة التقسيم:** هي الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين، أو عدة أقسام، ودون تغيير في حقوق البناء، أو الارتفاقات المفروضة عليها، ولا تصلح كشهادة للتعمير.

**رخصة البناء:** وهي رخصة تمكن من إنجاز بناية جديدة، وإدخال تعديلات، أو ترسيمات على بناية قديمة، طبقا لقواعد وأدوات التعمير، وتطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار، ماعدا تلك المحمية بسرية الدفاع.

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

**رخصة الهدم:** هي الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عملية هدم، لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية، والتقنية المطلوبة، سواء كان الهدم جزئيا أو كليا.

#### ت- المرسوم التنفيذي 177/91:

صدر في 28 ماي 1991<sup>1</sup>، ويتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية، أو البلديات المعنية، آخذين بعين الاعتبار تصاميم التهيئة، ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي.

- يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التخصيص العام للأراضي، في كل تراب البلدية، أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

1- الجريدة الرسمية/ العدد 26 الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

• يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح، والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى، والهياكل الأساسية.

• يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية، والمناطق الواجب حمايتها.

• يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها، إلى قطاعات محددة كما يلي:

○ القطاعات المعمرة.

○ القطاعات المبرمجة للتعمير.

○ قطاعات التعمير المستقبلية.

○ القطاعات غير القابلة للتعمير.

✓ **القطاعات المعمرة:** وتشمل كل الأراضي، حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة بينها، والمساحات التي تستحوذ عليها التجهيزات والنشاطات، حتى وإن كانت غير مبنية، كالمساحات الخضراء، والحدائق، والغابات الحضرية، الموجهة لخدمة هذه البنايات المجتمعة.

✓ **القطاعات المبرمجة للتعمير:** وهي القطاعات المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق عشرة (10) سنوات، حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

✓ **قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، آفاق عشرين (20) سنة، حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

✓ **القطاعات غير القابلة للتعمير:** هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة، وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

### ث- المرسوم التنفيذي 178/91:

صدر في 28 ماي 1991<sup>1</sup>، ويتعلق بمخطط شغل الأراضي، وهو مخطط يغطي جزء من تراب البلدية، يحدد بالتفصيل في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وحقوق استخدام الأرض

1- الجريدة الرسمية/ العدد 26 الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.



### الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

والبناء، ويدقق الضوابط والمواصفات المتعلقة بالشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء، ويحدد الكمية الدنيا والقصى للكثافة البنائية، وأنماط البناء المسموح بها، واستعمالاتها، كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناء، ويحدد المساحات العمومية والخضراء، ومواقع إنشاء المرافق العمومية، ذات المصلحة العامة.

#### 3- قانون الأملاك الوطنية:

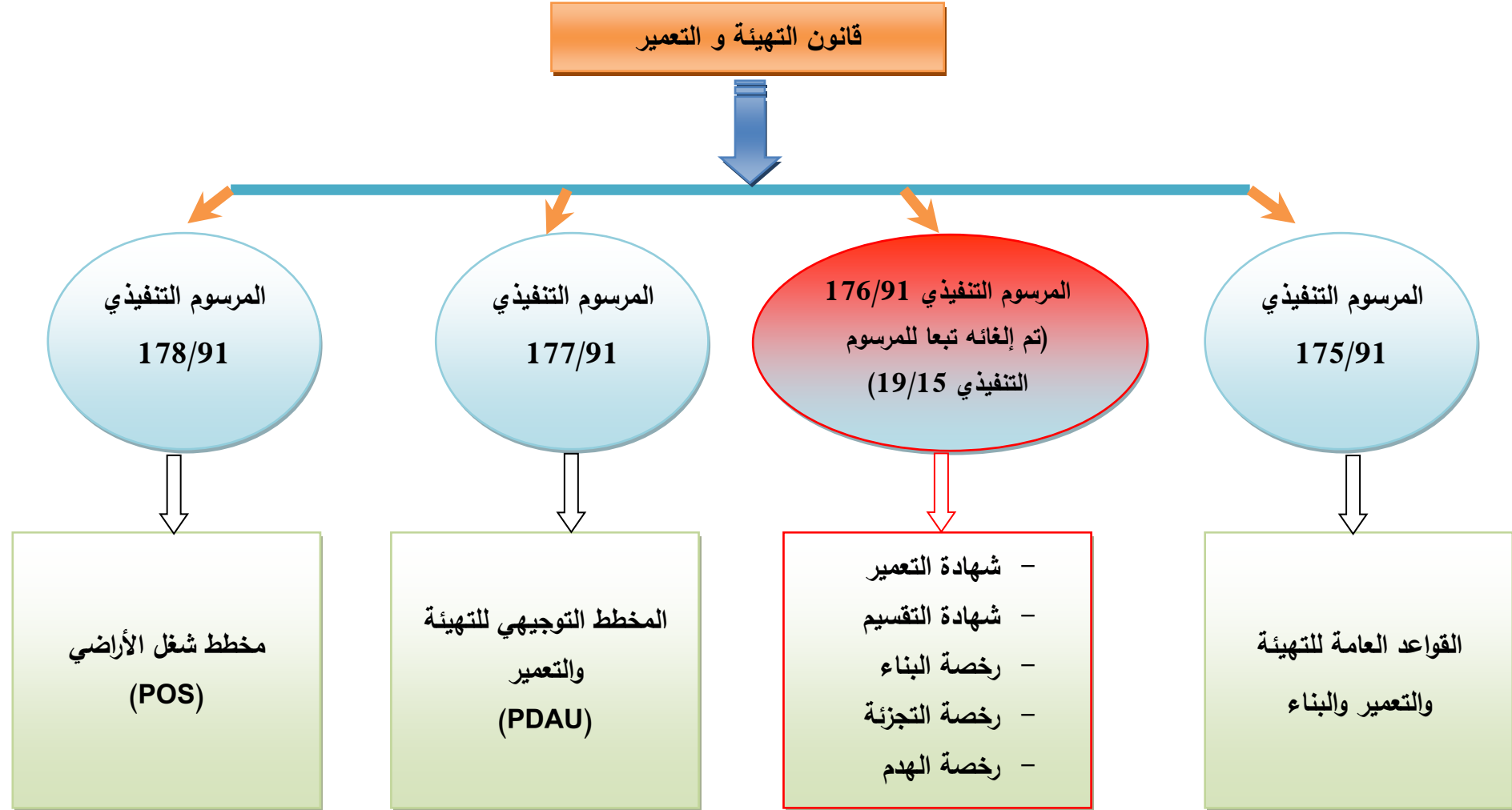
صدر هذا القانون تحت رقم 30/90 بتاريخ 01 ديسمبر 1990<sup>1</sup>، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الذي يحدد ويعرف الأملاك الوطنية، ويبين أقسامها، وكيفية تكوينها وتسييرها، ليليه المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 18 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، وتسييرها ويضبط كيفية ذلك.

هذا القانون أبرز دور الدولة في التحكم والسيطرة على ممتلكاتها، لأنها تعتبر المصدر الأساسي لإيراداتها، وهذا باستغلالها واستثمارها، لأن بعد استقلال الجزائر لم يكن موجود قانون يضبط هذه الأملاك

1- الجريدة الرسمية/ العدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

شكل رقم (07)

## مخطط توضيحي لتطبيق قانون التهيئة والتعمير (29-90)



### الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

الوطنية، حيث كانت تسير في هذه الفترة إلى 1984 استنادا إلى الأمر المؤرخ في 13 أبريل 1943 (في العهد الاستعماري)، لكنه لم يتماشى مع النظام الاشتراكي السائد آنذاك (الجزائر المستقلة)، حيث ظهر القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984، المتضمن قانون الأملاك، هذه الدولة تتحكم فيها الدولة كمسير وحيد، وجاء في دستور 1989، خاصة المادة 17 منه، التي تنص على أن الأملاك الوطنية تنقسم إلى أملاك عامة و خاصة، وبعدها دخلت الجزائر في عهد إصلاحات جديدة سياسية، اقتصادية.

#### 4- المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري:

وهو المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 01 مارس 1993<sup>1</sup>، يتعلق بالنشاط العقاري، يتضمن توسيع الترقية العقارية، وإعطائها نظرة جديدة، ويحدد الإطار العام المتعلق بالنشاط العقاري، ويتطرق في فصله الأول إلى وضع تعريف محدد للترقية العقارية، حيث عرفها على أنها هي "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع، أو الإيجار، أو تلبية حاجات خاصة، كما يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني، أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو حرفي".

ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية، لتلبية حاجاتهم الخاصة، أو حاجات المشاركين في ذلك، أما في فصله الثاني فتحدد علاقة المتعامل في الترقية العقارية، أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية، المنصوص عليها في القانون المدني، تبلغ نسخة التأمين إلى المشترين، يوم حيازة ملكية البناية، كأقصى أجل، و إن لم يكن ذلك يحم المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية، زيادة على الأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال، كما يمكن للمتعامل في الترقية العقارية، أن يبيع لأحد المشترين، بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية و مالية كافية، وتستكمل عملية المعاملة التجارية بعقد بيع بناء على التصاميم.

1- الجريدة الرسمية/ العدد 14 الصادرة بتاريخ 03 مارس 1993.

## 5- المرسوم التشريعي المتعلق بالإنتاج المعماري:

صدر هذا المرسوم تحت رقم 07/94، بتاريخ 18 ماي 1994<sup>1</sup>، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري، وممارسة مهنة المهندس المعماري، يحدد إطار الإنتاج المعماري، وينص على قواعد تنظيم مهنة المهندس المعماري وممارستها، ويرمي زيادة على ذلك إلى ترقية الهندسة المعمارية وحماية التراث الحضري، والمحيط المبني، والمحافظة عليها، كما عرف الهندسة المعمارية بأنها "التعبير عن مجموعة من المعارف و المهارات المجتمعة في فن البناء، كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها"، ويبرز هذا المرسوم الدور الهام المسند إلى المهندس المعماري، والصلاحيات الموكلة إليه في تنفيذ مشاريع البناء، كما عرف هذا المرسوم المتدخلون في الهندسة المعمارية كما يلي:

• **صاحب المشروع:** حسب هذا المرسوم التشريعي كل شخص طبيعي أو معنوي، يتحمل بنفسه تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية، يكون مالكا لها، أو يكون حائز حقوق البناء عليها، طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما. ويقصد بصاحب المشروع "المنتدب" بهذا المرسوم كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانونا للقيام بإنجاز بناء أو تحويله.

• **صاحب العمل:** في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته.

كما يتم تحديد العلاقات بين صاحب المشروع وصاحب المشروع المنتدب وصاحب العمل بموجب عقد يبرم حسب الأشكال المطلوبة.

إن صاحب المشروع لا يمكنه إجراء أي تغيير على الدراسة التي أنجزها المهندس المعماري، وفق عقد بينهما إلا بالموافقة القبلية لهذا المهندس المعماري، كما نص هذا المرسوم على التسجيل الإجمالي في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، حتى يسمح لهم بممارسة مهنة المهندس المعماري، وتصور كل مشاريع الهندسة المعمارية، وهذا طبعا لأدائهم للقسم، كما يضبط الحقوق والواجبات لممارسة هذه المهنة، أو التي تتعارض مع ممارسة مهنة المهندس المعماري، كما ينص نص في هذا المرسوم

<sup>1</sup>- الجريدة الرسمية/ العدد 32 الصادرة بتاريخ 25 ماي 1994.

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

التشريعي تنظيم نقابي يحمي ويدافع على مصالح المهندسين المعماريين، وتسد كذلك إلى المهندس المعماري، مهنة المحافظة على التراث المعماري، وكذلك حماية المحيط المبني، والحفاظ عليه.

بالإضافة إلى تسليط عقوبات في حق المهندس المعماري في حالة المساس بالأحكام التشريعية، المطبقة في نطاق مسؤولية المهندس المعماري، والقواعد المطبقة على المهنة المنظمة.

كما أن هذا المرسوم التشريعي حدد مخالفة قواعد الهندسة المعمارية والتعمير وعقوبتها، يعاين المخالفات للتشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير الأعوان المؤهلون لهذا الغرض، أثناء إنجاز الأشغال، أو بعد إتمامها طبقاً للمادة 51 منه، وتتمثل العقوبات فيما يلي:

• تشييد بناية دون رخصة بناء.

• تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء.

• عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

### 6- أمر معدل ومتم للقانون رقم 25/90:

جاء هذا الأمر معدل ومتم للقانون رقم 25/90 تحت رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995<sup>1</sup>، و المتضمن التوجيه العقاري، حيث أقر هذا الأمر ما يلي:

• إلغاء الثورة الزراعية، وإعطاء حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية، والذين أممت أراضيهم، وأن الأراضي لا تكون قد فقدت طابعها الفلاحي، وفي حالة العكس يتم تعويض الملاك، نقدياً أو عينياً، بشرط أن لا يكون الملاك الأصليين قد استفادوا من أراضي في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، والمتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية.

ومنه فإن الدولة عازمة على تصفية ملف الثورة الزراعية، وإعطاء الملاك الأصليين أراضيهم أو تعويضهم وفق ما يقتضيه القانون، وهنا تشجيع للملكية الخاصة وتحرير السوق العقارية، و لكن الدولة تبقى مالكة لأراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، ولكن عند منح

1- الجريدة الرسمية/ العدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

الأراضي للملاك الأصليين، يجب أن لا يكون لهم سلوك غير مشرف إبان ثورة التحرير الوطني، وتدمج الأراضي التي لم تسترجع طبقا لأحكام هذا الأمر ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

### رابعا: التشريعات العمرانية بعد سنة 1999:

بدأت تظهر بعد سنة 1999 بوادر انفراج الأزمة الأمنية والسياسية في الجزائر، ومع هذه الأوضاع الجديدة، كان لزاما مواكبة هذه الأوضاع بسياسات وقوانين تتماشى والنظرة الجديدة في سياق تحسين كل جوانب الحياة بما فيها الجانب العمراني، وعليه وضعت تشريعات وقوانين جديدة في مجال البناء والتعمير، الغرض منها الاستجابة للطلب المتزايد على السكن من جهة، وتطوير النسيج الحضري من جهة ثانية، سنتطرق إليها في هذا العنصر.

### 1- القانون المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير 05/04:

جاء هذا القانون معدلا ومتمما للقانون رقم 29/90، حيث صدر في 14 أوت 2004 تحت رقم 05/04<sup>1</sup>، ويهدف إلى تعديل أحكام مواد قانون التهيئة والتعمير 29/90، وأهم تعديل مس المادة 76 حيث لا يسمح بإنجاز أي بناية دون الحصول على رخصة، أو عدم احترام ما جاء في هذه الرخصة التي سمحت بالحصول على رخصة البناء، ويخول للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون، علاوة عن ضباط الشرطة القضائية كل من مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية بعد أدائهم لليمين، وجاءت هذه التعديلات كما يلي:

• جاء في المادة الرابعة منه انه لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:

- مراعاة الاقتصاد الحضري، عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.
- تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستخدامات الفلاحية، إذا كانت ضمن الأراضي الفلاحية.
- تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية، عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.

1- الجريدة الرسمية/ العدد 51 الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

- تكون في الحدود المتلائمة، مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.
- تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.
- حيث أن المشرع تظن إلى الثغرات التي كانت موجودة في قانون 29/90، وحاول استدراك ذلك عبر مواد قانونية تحدد الوجهة الجديدة، والرؤية الصائبة لمختلف الثغرات التي سجلت في القانون السالف الذكر، كما يستفيد كل مسكن معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، وجهاز لصرف المياه.
- كما يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري، ومهندس معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع.
- كما حدد الأشخاص المكلفين بالبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون، علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، كل من:
  - مفتش التعمير.
  - أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.
  - موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

### 2- قانون رقم 06/04 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 07/94:

صدر بتاريخ 14 أوت 2004 تحت رقم 06/04<sup>1</sup>، تضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 07/94 الصادر في 18 ماي 1994، والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري، وممارسة مهنة المهندس المعماري، يهدف هذا القانون إلى إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي السابق الذكر، حيث ألغيت المواد من 55 إلى 60، ويعاد ترقيم هذه المواد بالمواد 50، 51 إلى غاية 55.

1- الجريدة الرسمية/ العدد 51 الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

### 3- المرسوم التنفيذي 05-317:

صدر هذا المرسوم بتاريخ 10 سبتمبر 2005<sup>1</sup>، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

• **المادة (02):** تعدل الحالة "أ" من المادة 8 وتصبح كما يلي:

أ) البيئة/ التهيئة العمرانية/ السياحة.

• **المادة (03):** تعدل وتتم أحكام المادة 17، حيث تصبح:

أ) قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

ب) التخصيص الغالب للأراضي مع، عند الاقتضاء وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل، المنصوص عليه في القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002.

و) المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية وانهيارات التربة والفيضانات،... الخ.

ز) مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية، المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية،... الخ.

ح) المناطق الزلزالية.

ط) الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.

هـ) مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

1- الجريدة الرسمية/ العدد 62 الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2005.



## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

هذه التعديلات التي جاء بها هذا المرسوم التنفيذي، ركز على البعد البيئي والأخطار الطبيعية والتكنولوجية بصفة عامة، حيث تدارك النقص التي كانت موجودة في المرسوم التنفيذي المعدل والمتمم، لأن التوجهات الكبرى لسياسة البلاد، أخذت مفهوم التنمية المستدامة كقاعدة في طرح السياسيات والتوجهات الكبرى.

### 4- المرسوم التنفيذي رقم 05-318:

صدر في 10 سبتمبر 2005<sup>1</sup>، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، حيث مست التعديلات كل من المواد 8 في الحالة "أ"، أين أدرج مفهوم البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة، وفي المادة 18 عدلت الحالة 2 "ج"، حيث تطرقت إلى الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، التي لا بد ان ترافقها تقارير تقنية، تحدد الأراضي السالفة الذكر.

هذا المرسوم كيف أيضا مع السياسة الجديدة المتبعة من طرف الدولة، والتي تأخذ بعين الاعتبار البعد البيئي كمبدأ في التنمية المستدامة.

### 5- مرسوم يعدل ويتم الرخص والشهادات:

هو المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006<sup>2</sup>، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المؤرخ في 28 ماي 1991 والذي تم إلغائه بالمرسوم التنفيذي 19/15، والذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، حيث في أحكام هذا المرسوم بخصوص شهادة التعمير، أنها تسلم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، ويجب أن تبين ما يلي:

- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية والأحكام التقنية الخاصة الأخرى.
- إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية، الموجودة أو المتوقعة.

1- الجريدة الرسمية/ العدد 62 الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2005.

2- الجريدة الرسمية/ العدد 01 الصادرة بتاريخ 08 جانفي 2006.

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

• الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع، والأخطار التي تم التعرف عليها الموضوعة في الخرائط، والتي تحدد أو تقصي إقامة المشروع على القطعة الأرضية، الأراضي التي ظهرت بها شروخ زلزالية على سطح الأرض، حركات التربة (انزلاق، انهيار، انسياب الطين... الخ)، والأراضي المعرضة للفيضانات والأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة، وقنوات نقل المواد البترولية، والغاز وخطوط نقل الطاقة.

كما تضاف إليها دراسة الهندسة المدنية ودراسة أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي، ويجب ان تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية الممارسين بصفتها حسب الإجراءات القانونية المعمول بها.

مس هذا المرسوم الجانب الجوهري في حماية العمران من كل أشكال الأخطار، بالتركيز على الدراسة الجيدة والصحيحة من الناحية التقنية للأرضية التي سيقام عليها مشروع البناء.

### 6- قانون المدينة 06/06:

صدر في 20 فيفري 2006 تحت رقم 06/06<sup>1</sup>، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، وقد جاء هذا القانون تبعا للتغيرات التي يشهدها العالم في جميع الميادين، ارتأى المشرع الجزائري إعطاء أهمية كبيرة للمدينة، من خلال سن قانون يحدد مهامها ومستقبلها في إطار العولمة، حيث أن هذا الأخير يهدف تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف عناصر سياسة المدينة، في إطار سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وتتمثل المبادئ العامة لسياسة المدينة في:

- **التنسيق والتشاور:** اللذان بموجبهما تساهم مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة ومنسجمة وناجعة، انطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة، وبتحكيم مشترك.

- **اللاتمركز:** الذي بموجبه تسند المهام والصلاحيات القطاعية إلى ممثلي الدولة على المستوى المحلي.

1- الجريدة الرسمية/ العدد 15 الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006.

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

- **اللامركزية:** التي بموجبها تكسب الجماعات الإقليمية سلطة وصلاحيات ومهام بحكم القانون.
  - **التسيير الجوّاري:** الذي بموجبه يتم بحث ووضع الدعائم والمناهج الرامية إلى إشراك المواطن بصفة مباشرة، أو عن طريق الحركة الجموعية، في تسيير البرامج والأنشطة التي تتعلق بمحيطه المعيشي، وكذا تقدير الآثار المترتبة على ذلك، وتقييمها.
  - **التنمية البشرية:** التي بموجبها تعتبر الإنسان المصدر الأساسي للثروة والغاية من كل تنمية.
  - **التنمية المستدامة:** التي بموجبها تساهم سياسة المدينة في التنمية التي تلب الحاجات الآنية دون رهن حاجات الأجيال القادمة.
  - **الحكم الراشد:** الذي بموجبه تكون الإدارة مهتمة بأنشغالات المواطن، وتعمل للمصلحة العامة، في إطار الشفافية.
  - **الإعلام:** الذي بموجبه يتمكن المواطنون من الحصول بصفة دائمة على معلومات على وضعية مدينتهم، وتطورها وآفاقها.
  - **الثقافة:** التي بموجبها تشكل المدينة فضاء للإبداع والتعبير الثقافي، في إطار القيم الوطنية.
  - **المحافظة:** التي بموجبها تتم صيانة الأملاك المادية والمعنوية للمدينة، والمحافظة عليها، وحمايتها وتثمينها.
  - **الإنصاف الاجتماعي:** الذي بموجبه تشكل الانسجام والتضامن والتماسك الاجتماعي للعناصر الأساسية لسياسة المدينة.
- كما تطرق هذا القانون على تعريف المدينة على أنها كل تجمع حضري ذو حجم سكاني، يتوفر على وظائف إدارية، واقتصادية واجتماعية وثقافية، حيث عرف ما يلي:
- **المدينة المتوسطة:** كل تجمع حضري يشمل 50.000 نسمة أو 100.000 نسمة.
  - **المدينة الصغيرة:** هي كل تجمع حضري يشمل على الأقل 5000 نسمة.

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

● **الحي:** جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبة من المعطيات، تتعلق بحالة النسيج العمراني وبنيته، وتشكيلته وعدد السكان المقيمين به.

كما تصنف المدن حسب وظائفها ومستوى إشعاعها المحلي، الجهوي والوطني والدولي، وعلى وجه الخصوص، تراثها التاريخي والثقافي والمعماري.

كما تهدف سياسة المدينة إلى:

- تقليص الفوارق بين الأحياء، وترقية التماسك الاجتماعي.
- القضاء على السكنات الهشة، وغير الصحية.
- التحكم في مخططات النقل، والتنقل وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.
- تدعيم الطرق والشبكات المختلفة.
- ضمان توفير الخدمة العمومية وتعميمها، خاصة المتعلقة بالصحة والتربية والتكوين، والسياحة والثقافة والرياضة والترفيه.
- حماية البيئة.
- الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان.
- مكافحة الآفات الاجتماعية والإقصاء، والانحرافات والفقر والبطالة.
- ترقية الشراكة والتعاون بين المدن.
- اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والدولية.

كما تطرق هذا القانون إلى البيئة الطبيعية والثقافية، والاستغلال العقلاني للثروات الطبيعية، وترقية وظيفة المدينة الاقتصادية وتكنولوجيات الإعلام والاتصال في توسع المدينة، والمحافظة على الأراضي الفلاحية والمناطق الساحلية، والمناطق المحمية، والفاعلون والصلاحيات، وأدوات التخطيط المجالي، وأدوات الشراكة والمتابعة والتقييم.

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

وأهم ما جاء في هذا القانون كذلك هو نشأة المرصد الوطني للمدينة، ويلحق بالوزارة المكلفة بالمدينة، ويهدف بالتكفل بكل ما يخص المدينة في جميع الميادين، والتكفل بانشغال سكان المدينة وتطويرها.

وفي العموم جاء هذا القانون بنظرة جديدة حول المدينة، حيث أسس مضمونه حول قاعدتين، الأولى تتعلق بالتنمية المستدامة و الثانية بالعولمة، حيث أصبح ينظر المشرع للمدينة على أنها كيان حي يتفاعل مع كل المتغيرات، تصبح بالتالي عنصر أساسي في التنمية تطوير المجتمع.

لكن هذا القانون لم يلحق بمراسيم تنفيذية، لتطبيق مضامينه، وبالتالي بقي حبر على ورق.

### 7- قانون 15/08 المتعلق بالمطابقة:

صدر هذا القانون في 20 جويلية 2008، تحت رقم 15/08<sup>1</sup> ليحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

برزت الحاجة إلى قانون في هذا المجال (مطابقة البناء)، بعد المعاينة التي أفادت أن نسبة كبيرة من البناءات بقيت الأشغال بها غير منتهية، رغم استغلالها من أجل السكن، أو من أجل ممارسة نشاطات تجارية أو خدماتية، مما ألحق ضرر كبير بالمحيط العام، وبانسجام الإطار المبني، مهما كانت طبيعته ومكوناته، وهذا القانون يعني كل بناية أو منشأة تستعمل للسكن، أو للتجارة أو للخدمات، أو للسياحة أو للصناعة التقليدية، بما فيها الشبكات و التهيئات الخارجية.

ويهدف بالخصوص إلى:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة، أو التي هي في طور الإنجاز، قبل صدور هذا القانون.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات.
- ترقية إطار مبني ذو مظهر جمالي ومهياً بانسجام

1- الجريدة الرسمية/ العدد 44 الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008.

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

- تأسيس تدابير ردية، في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

ويقصد في مفهوم هذا القانون ما يلي:

- **البناء:** كل بناية و منشأة يوجه استعمالها للسكن، أو التجهيز، أو النشاط التجاري، أو الإنتاج الصناعي التقليدي، أو الإنتاج الفلاحي، أو الخدمات، تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة.
- **الشغل:** كل استعمال أو استغلال للبناية طبقا للوجهة المخصصة لها.
- **الاستغلال:** ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي، أو خاص بالصناعة التقليدية.
- **إتمام إنجاز البناية:** الإنجاز التام للهيكل والواجهات، والشبكات و التهيئات التابعة لها.
- **تحقيق المطابقة:** الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.
- **الإطار المبنى:** مجموعة بنايات ومساحات خارجية، عمومية منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير.
- **المظهر الجمالي:** انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية، بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.
- **التجزئة:** القسمة من أجل البيع أو الإيجار، أو تقسيم ملكية عقارية، إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء، من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.
- **مجموعة سكنية:** تشكل مجموعة من السكنات والبنايات الفردية أو الجماعية، التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة، أو على عدة قطع متلاصقة، أو متجاورة في آن واحد، أو بصفة متتالية، من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية.

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

- **شبكات:** طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها، وشبكات التزويد بالماء الشروب، وشبكات إخماد النار، وقنوات التطهير، وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز، والاتصالات التي تزود البنايات.

- **التهيئة:** أشغال معالجة سطح الأراضي، وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري، وإنجاز المساحات الخضراء، وتشبيد سياج.

- **المساحة المبنية:** مساحة الأرض المبنية تضاف إليها مالك الدخول، ومساحات التبعية الخارجية.

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

ويقصد بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها في مفهوم هذا القانون:

- البنايات غير المتممة، تحصل صاحبها على رخصة بناء.
  - البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
  - البنايات المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء.
  - البنايات غير المتممة، ولم بتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في أحكام هذا القانون البنايات الآتية:
- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات، ويمنع البناء عليها.
  - البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية والمنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، والمناطق والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل، بما فيها مواقع الموانئ والمطارات، وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.
  - البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية، أو ذات الطابع الفلاحي، أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي لا يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
  - البنايات المشيدة حرقا لقواعد الأمن، أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

## الفصل الثالث ----- التشريعات و الأطر القانونية في ميدان التعمير و البناء

- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة، أو مضرّة لها، والتي يستحيل نقلها.
- ويجب أو تكون البنايات المذكورة أعلاه، بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم، طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وتقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف.
- ويم تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها حسب وضعية حالة كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- احترام قواعد التعمير و مقاييس البناء.
- تخصيصها أو استعمالها.
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

ومن أجل تحقيق المطابقة، يتقدم صاحب البناية المعنية بطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل الإقامة، مع التقيد بكل الشروط التي جاء بها هذا القانون، وأولها ان تكون البناية لا تتعارض مع أحكام تحقيق المطابقة، وان تتوفر في البناية كل الشروط المنصوص عليها قانونا، أي قابلة للمطابقة، بالإضافة إلى التطرق إلى جدول العقوبات المنصوص عليها في المادة 74 إلى غاية 92 من القانون 15/08.

### جدول رقم (22): أنواع المخالفات العمرانية وعقوباتها حسب القانون 15/08

الرقم	نوع وطبيعة المخالفة	العقوبة المسلطة
01	إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة	الحبس النافذ من سنة (06) أشهر إلى سنتين، وغرامة من 100.000 دج إلى مليون دينار (1.000.000) دج
02	تشبيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة	غرامة من 100.000 دج إلى مليون دينار (1.000.000) دج
03	بيع قطعا أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة، أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع	الحبس النافذ من سنة (06) أشهر إلى سنة، وغرامة من 100.000 دج إلى مليون دينار (1.000.000) دج، أو بإحدى



الفصل الثالث ----- التشريعات و الأطر القانونية في ميدان التعمير و البناء

	العقوبتين، وفي حالة العود تكون العقوبة من سنة إلى خمسة (05) سنوات، وتضاعف الغرامة	
04	عدم احترام مدة الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة البناء	غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج
05	تشبيد أو محاولة تشبيد بناية دون رخصة بناء	غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج، وفي حالة العود تكون العقوبة من ستة (06) أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة
06	عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز من طرف المالك أو صاحب المشروع	غرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج
07	عدم القيام بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد	غرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج
08	شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها، التي تثبت بشهادة المطابقة	غرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج، كما يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً، وفي حالة امتثال المخالف يصدر في حقه عقوبة الحبس من مدة ستة (06) أشهر إلى سنة، وتضاعف الغرامة
09	عدم التصريح ببناية غير متممة، أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون	غرامة مالية 100.000 دج إلى 300.000 دج، وفي حالة امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتقه
10	الإدلاء بالتصريح الكاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال	وفقاً لأحكام قانون العقوبات
11	استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها	غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة
12	عدم توقيف الأشغال فوراً تطبيقاً لأحكام هذا القانون	غرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج و بغلاق الورشة
13	عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال، أو طلب رخصة البناء للتسوية في الأجل المحدد، بعدما تم تصريح بتسوية وضعيته	غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة، كما يمكن للجهة القضائية أن تصدر أمراً للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف
14	فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق، أو عدم وضع سياج الحماية للورشة، أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز	غرامة من 5.000 دج إلى 10.000 دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة

15	عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز	غرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج
16	وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي	غرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة
17	عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون	غرامة من 10.000 دج إلى 50.000 دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة

المصدر: الجريدة الرسمية عدد 44، المواد من 74 إلى 92

كما ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كما تنص عليه أحكام هذا القانون، في أجل خمسة (05) سنوات، ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية (المادة 94)، غير أن أحكام هذه المادة لا تلغي أحكام المواد 02، 03، 04، 05، 06، 07، 08، 10، 11، 12، 54، 61، 68، 93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول.

وتجدر الإشارة أنه تمت إضافة ثلاثة (03) سنوات أخرى والتي انتهت بتاريخ 03 أوت 2016، من أجل إعطاء فرصة للمواطنين أصحاب البناءات غير المتممة، لتقديم طلباتهم من أجل الحصول على شهادة مطابقة في إطار التسوية، وتعترم الحكومة (وزارة السكن) إضافة ثلاثة (03) سنوات أخرى هي قيد الدراسة والمشاورة، والتي من المفروض تنتهي في 03 أوت 2019.

جاء هذا القانون لوضع حد لفوضى العمران، الذي ميز الجزائر عامة في السنوات الماضية، نتيجة تراكمات الممارسات الماضية، حيث أن البناءات غير المكتملة شوهت النسيج الحضري، وأعطت صورة قاتمة عن المجال المبني غير المتجانس، والذي شيد على هامش القوانين العمرانية المعمول بها، وبالتالي جاء هذا القانون لتدارك المخلفات السلبية للممارسات العمرانية السابقة، وتسوية كل الحالات المسجلة في ميدان التعمير والبناء.

#### 8- تطبيق القانون 15/08 المتعلق بالمطابقة:

كغيره من القوانين، ولتطبيق هذا القانون وبالنظر لأهميته، صدرت مراسيم تنفيذية لتطبيقه.

8-1- مرسوم تنفيذي رقم 154/09:

صدر في 02 ماي 2009<sup>1</sup>، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد إجراءات التصريح بمطابقة البناء، حيث تضمن ما يلي:

يطلب من الملاك وأصحاب المشاريع، أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون 15/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بتحقيق مطابقة بناياتهم.

أولاً: عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام بناية:

- أ- فيما يخص البناية غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة.
  - الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
  - بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها، تقدم من طرف مهندس معماري معتمد.
  - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.
  - أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد.
- ب- فيما يخص البناية غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.
  - الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء.
  - مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.
  - وثائق مكتوبة وبيانية يعدها المهندس المعماري ومهندس مدني معتمدان.
  - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
  - أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد.

1- الجريدة الرسمية/ العدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.

ثانيا: عندما يتطلب الأمر طلب شهادة المطابقة لبنائية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخطط الكتلة للبنائية كما اكتملت.
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

ثالثا: عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبنائية متممة غير حائزة رخصة البناء:

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبنائية.
- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

رابعا: عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبنائية غير متممة وغير حائزة رخصة بناء:

- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبنائية، تبين الأجزاء الباقية لإنجازها.
- أجل إتمام البنائية يتم تقديره من طرف مهندس معماري.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

يودع التصريح لتحقيق مطابقة بنائية لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، مصلحة التعمير، مقابل وصل استلام، يبين فيه تاريخ الإبداع وهوية المصرح، ويدون هذا في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي، يرقمه ويؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا.

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

عندما يكون الأمر يتعلق ببنائية غير مكتملة، على المصرح إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي، من أجل إيقاف الأشغال، وتسلم له شهادة في هذا الشأن من أجل تحقيق المطابقة، حسب النموذج<sup>1</sup> المرفق لهذا المرسوم.

### 8-2- مرسوم تنفيذي رقم 155/09:

صدر هذا المرسوم التنفيذي بتاريخ 02 ماي 2009<sup>2</sup>، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن، المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات، وكيفيات سيرها.

#### أ- تتشكل لجنة الدائرة: تتشكل لجنة الدائرة من:

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب، عند الاقتضاء رئيسا.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء.
- مفتش الأملاك الوطنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا.
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.
- رئيس القسم الفرعي للري.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل الحماية المدنية.

1 - النموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 154/09 (أنظر الملحق).

2- الجريدة الرسمية/ العدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.

• رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية.

• ممثل مؤسسة سونلغاز.

يمكن للجنة الدائرة ان تستعين بأي شخص أو سلطة، أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها، ويتم تسجيل الطلبات في وقت وصولها، كما ترسل استدعاءات لأعضاء لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال، تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى، وتجتمع لجنة الدائرة مرة في كل شهر، وفي كل مرة، كلما دعت الحاجة إلى ذلك في دورات غير عادية.

ب- تشكيل لجنة الطعن وكيفية تسييرها: تتشكل لجنة الطعن من:

• الوالي رئيسا.

• رئيس المجلس الشعبي الولائي.

• عضوين من المجلس الشعبي الولائي، منتخبين من طرف زملائهما.

• مدير التعمير والبناء.

• مدير الأملاك الوطنية.

• مدير المحافظة العقارية.

• مدير الأشغال العمومية.

• مدير المصالح الفلاحية.

• مدير الموارد المائية.

• مدير الطاقة والمناجم.

• مدير البيئة.

• مدير السياحة.

• مدير الثقافة.

• رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

كما يمكنها أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها، تجتمع هذه اللجنة في مقر الولاية، بناء على استدعاء من رئيسها، كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

### 8-3- مرسوم تنفيذي رقم 156/09:

صدر بتاريخ 02 ماي 2009<sup>1</sup>، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية، وورشات البناء وسيرها.

فرق المتابعة والتحقق في مفهوم القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، هي مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية، وتتشكل هذه الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان، ولكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات وتنسيقها، حسب شكل إقليم كل بلدية، و حضيرة السكنات، تكلف الفرق المشكلة بالمتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية، وورشات إنجاز البنايات، وبهذه الصفة تكلف بما يلي:

- البحث عن مخالفات القانون 15/08 ومعاينتها.
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة، والتحقق منها.
- معاينة حالة عدم مطابقة البنايات.
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البنايات.
- المتابعة والتحقق في استئناف أشغال إتمام البنايات.
- ويؤهل أعوان الفرق للتدخل طبقا للقانون 15/08 في إطار مهامهم كما هي محددة في المادة 04 أعلاه، وبهذه الصفة يخولون للقيام بما يلي:
- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات.
- القيام بالفحوص والتحقيقات.

1- الجريدة الرسمية/ العدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
  - تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة.
- ويتم تعيين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية:

- مفتشي التعمير.
- المهندسين المعماريين.
- المهندسين المدنيين.
- مهندسي التطبيق (في البناء).
- التقنيين الساميين في البناء.
- المتصرفين الإداريين.

تتم المراقبة التي تقوم بها هذه الفرق وفق رزنامة زيارات التي يحددها:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، بالنسبة للأعوان العاملين في المصالح التابعة للتعمير للبلدية.
- مدير التعمير والبناء بالنسبة للأعوان التابعين لمصالحه.

صدر المراسيم التنفيذية للقانون 15/08 دليل على إعطاء صانعي القرار في البلد أهمية بالغة لتنفيذه، لكونه السبيل الوحيد للقضاء ربما على فوضى العمران، وبذلك قطعت الدولة شوطا كبيرا في التشريعات العمرانية، خاصة هذا القانون الذي أحدث طفرة كبيرة في وضع حلول لمعالجة الاختلالات التي سجلت في النسيج العمراني.

### 9- مرسوم تنفيذي رقم 343/09:

صدر هذا المرسوم التنفيذي في 22 أكتوبر 2009<sup>1</sup>، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين، للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم، في مجال التهيئة والتعمير، ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

1- الجريدة الرسمية/ العدد 61 الصادرة بتاريخ 25 أكتوبر 2009.



## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

يهدف هذا المرسوم إلى تعديل أحكام المرسوم التنفيذي 55/06، وأنه طبقا لأحكام المادة 76 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة عن ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

1- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونيا، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 14 جويلية 1991.

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية، التابعين لوزارة السكن والعمران، والأعوان الذين يمارسون أعمالهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

- رؤساء المهندسين المعماريين، ورؤساء المهندسين (الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين الرئيسيين، والمهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسين التطبيقيين (في البناء)، الذين يحوزون على خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين الساميين (في البناء) الذين يحوزون خبرة ثلاثة (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

حيث يتم تعيين الأعوان السالفي الذكر بقرار من الوالي المختص إقليميا، باقتراح من:

- مدير التعمير والبناء للولاية، فيما يخص المستخدمين العاملين بالإدارة المحلية، التابعة لوزارة السكن والعمران.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

## 10 - قانون رقم 04/11:

صدر هذا القانون في 17 فيفري 2011<sup>1</sup>، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ويهدف هذا القانون إلى تنظيم نشاط الترقية العقارية، والشروط التي تستوفيها المشاريع العقارية، بحسب الاحتمالات العديدة التي تعرض إليها المواطن، من طرف المتعاملين في الترقية العقارية، وسد الفراغات القانونية، التي تسببت في فوضى في قطاع الترقية العقارية، ووضع قانون أساسي للمرقي العقاري، وتحديد الالتزامات وحقوق كل الأطراف التي تتدخل في إنجاز المشاريع العقارية.

وينص هذا القانون على:

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.
- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.
- تحديد قانون أساس للمرقي العقاري، وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني.
- تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.

ويقصد في مفهوم هذا القانون ما يلي:

- **البناء:** عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات، ذات الاستعمال السكني، أو التجاري أو الحرفي أو المهني.
- **التهيئة:** كل عملية إنجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية
- **الإصلاح:** استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية، وتتعلق بالأشغال الثانوية.
- **الترميم العقاري:** كل عملية تسمح بتأهيل بنايات، أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي.

1- الجريدة الرسمية/ العدد 14 الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

- **التجديد العمراني:** كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود، مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.
  - **إعادة التأهيل:** كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات، من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى، وتحسين شروط الرفاهية، واستعمال تجهيزات الاستغلال.
  - **إعادة الهيكلة:** يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهوية وكذا البنايات، أو مجموعة البنايات، يمكن أن تهدم أجزاء هذا التجزئات وتغيير خصائص الحي، من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها، وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.
  - **التدعيم:** كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما، من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.
  - **المشروع العقاري:** مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهوية والإصلاح والترميم والتجديد، وإعادة تأهيل، وإعادة الهيكلة، وتدعيم البنايات المخصصة للبيع والإيجار، بما فيها الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات.
- وحسب القانون فإن الترقية العقارية تعرف على أنها "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية، وكذا إدارة المشاريع العقارية"، كما يعرف ما يلي:
- **أرضية البناء:** وعاء عقاري تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته.
  - **الإتمام الكامل للأشغال:** رفع التحفظات التي تم إبداءها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال، وإصلاح عيوب البناء الملاحظة، وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري.
  - **المقاول:** كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء، بصفته حرفي، أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية.

- **المركبي العقاري:** يعد مركبي عقاري في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات، قصد بيعها أو تأجيرها.
- **الاستلام المؤقت:** هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المركبي العقاري والمقاول، بعد انتهاء الأشغال.

كما يعرف هذا القانون لمهنة المركبي العقاري، وإنشاء المجلس الأعلى للمركبي العقاري، وكيفية بيع الأملاك العقارية، والالتزام بالضمان، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، وتسيير المشاريع العقارية، والعقوبات الإدارية، والجزائية، ومعاينة المخالفات، والعقوبات الجزائية.

### 11 - مرسوم تنفيذي رقم 19/15:

صدر بتاريخ 25 جانفي 2015<sup>1</sup>، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ويلغي المرسوم 176/91.

السياسة العمرانية الجديدة في الجزائر لا بد أن تكون في خدمة المواطن بالدرجة الأولى، مع إعطاء صورة جمالية جيدة لنسيجنا العمراني، وأن أدوات العمران في الجزائر تجاوزها الزمن، وأصبحت لا تواكب تطلعات وطموحات المواطن، مثل (رخص البناء والتعمير، شهادة المطابقة)، والتي تجسد تناقض كبير، وكانت حبيسة النظرة البيروقراطية القديمة، ولم تستطع مواكبة كل التغيرات التي يشهدها المجتمع الجزائري في جميع الميادين، والهدف من ذلك هو تبسيط الإجراءات الإدارية، لمواجهة الإجحاف الذي يتعرض له المواطن في هذا الميدان، مع ضرورة احترام معايير البناء، التي تنتج مدن حقيقية متجانسة ومكتملة، عوض تجمعات سكنية، وقد جاء هذا المرسوم لسد بعض الثغرات الموجودة سابقا، وإعطاء ديناميكية حقيقية، لميدان التعمير والبناء، وجسد هذا لخدمة المواطن والقضاء على البيروقراطية، وتسهيل الإجراءات للحصول على عقود التعمير.

تخص أحكام هذا المرسوم ما يلي:

1- الجريدة الرسمية/ العدد 07 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

**أ- شهادة التعمير (التحضير والتسليم):**

حسب ما جاء في المادة 51 من قانون 29/90، فإن شهادة التعمير تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء، والارتفاقات من جميع الأشكال، التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، وبصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات ثلاثة (03) أشهر، وفي حالة رضا صاحب شهادة التعمير بالرد الذي تم تبليغه به، فإن له الحق في تقديم طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

**ب- رخصة التجزئة (التحضير والتسليم):**

في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 29/90، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع، إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم، أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية، ويقدم الطلب الذي يضم كل الوثائق الضرورية والقانونية، ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويوضح نوع الوثائق المقدمة، بطريقة مفصلة على الوصل، ودائماً يحضر الطلب في إطار مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حال انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به، وتسلم رخصة التجزئة من طرف الوالي، ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون (02 أشهر) الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وفي غضون ثلاثة (03) أشهر في جميع الحالات الأخرى.

**ج- شهادة التقسيم (التحضير والتسليم):**

طبقاً لأحكام المادة 59 من القانون 29/90، تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، كما يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني، مثل عقد الملكية، أو بسند إداري شهادة المطابقة أو غيرها، ويقدم صاحب الطلب كل الوثائق الضرورية لرئيس المجلس الشعبي البلدي، لمحل وجود قطعة الأرض، يتم تحضير شهادة التقسيم على

## الفصل الثالث ----- التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء

مستوى الشباك الموحد للبلدية، وتبلغ شهادة التقسيم في الشهر الموالي لإيداع الطلب، وتحدد مدة الصلاحية بثلاثة (03) سنوات، كما يمكن تقديم طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

### د- رخصة البناء (التحضير والتسليم):

عملا بأحكام المواد 49 و 55 من القانون 29/90، أنه يشترط في كل بناية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة و الاستعمال، أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية، والشبكات المشتركة العابرة، للملكية، حيازة رخصة البناء. يوضع الطلب الذي يتضمن كل الوثائق القانونية والضرورية لهذا الملف لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، لمحل وجود قطعة الأرض، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم، حيث تتم دراسة الملف من طرف الشباك الموحد للبلدية، حيث تحدد تشكيلاته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم، يجب أن يفصل الشباك الموحد في الطلب في مدة 15 يوم، التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء، ومصادقا على المخططات الهندسية، من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، وتحدد مدة رخصة البناء من طرف السلطة المختصة، حسب حجم المشروع، وتعد ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحددة.

### هـ- دراسة شهادة المطابقة:

تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 29/90، أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء، عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة، مع أحكام رخصة البناء، وتسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إقليميا، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه، تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن، أو ترخيص باستقبال الجمهور، أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية، أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة، أو غير الملائمة أو غير الصحية، وطبقا لأحكام المادة 54 من هذا المرسوم، أنه الشخص المستفيد من رخصة للبناء، عند الانتهاء من الأشغال وخلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يشهد على الانتهاء من الأشغال بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، وبالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي، أو البنائيات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر

## الفصل الثالث ----- التشريعات و الأطر القانونية في ميدان التعمير و البناء

المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، مقابل وصل يسلم في نفس اليوم، وفي حالة عدم مطابقة الأشغال لما جاء في رخصة البناء، تعطى مهلة ثلاثة (03) أشهر قصد القيام بإجراءات المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء، ويشرع في الملاحظات القضائية، طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون 29/90، يمكن لصاحب الطلب، أن يضع طعناً في حالة الرضا، مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

### و- رخصة الهدم (التحضير والتسليم):

عملاً بأحكام المادة 60 من القانون 29/90، لا يمكن القيام بأي عملية جزئية أو كلية لبنانية، دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998<sup>1</sup> (المتعلق بحماية التراث العقاري)، يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي، وفي حالة وجود البنائيات تحت الأرض، يجب إيداع رخصة الهدم ومعالجته في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء، والطلب يتضمن كل الشروط الضرورية والقانونية المنصوص عليها قانونياً، ويقدم الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البنائة، يحضر الشباك الموحد المفتوح على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم، حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، ويحدد ذلك في شهر (01) واحد ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب، تسلم رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه بهذا المرسوم، ولا يمكن رفض رخصة هدم، إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البنائة، ويجب النظر على مستوى الشباك الموحد في مدة 15 يوم، وإذا كان الرد بالرفض يمكن لصاحب الطلب أن يوضع طعن لدى الولاية مقابل وصل استلام، وتصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمسة (05) سنوات.

- إذا توقفت أشغال الهدم، خلال سنة (01) واحدة.

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بقرار من العدالة.

جاء هذا المرسوم لتسهيل وتبسيط إجراءات الحصول على مختلف عقود التعمير، والقضاء على

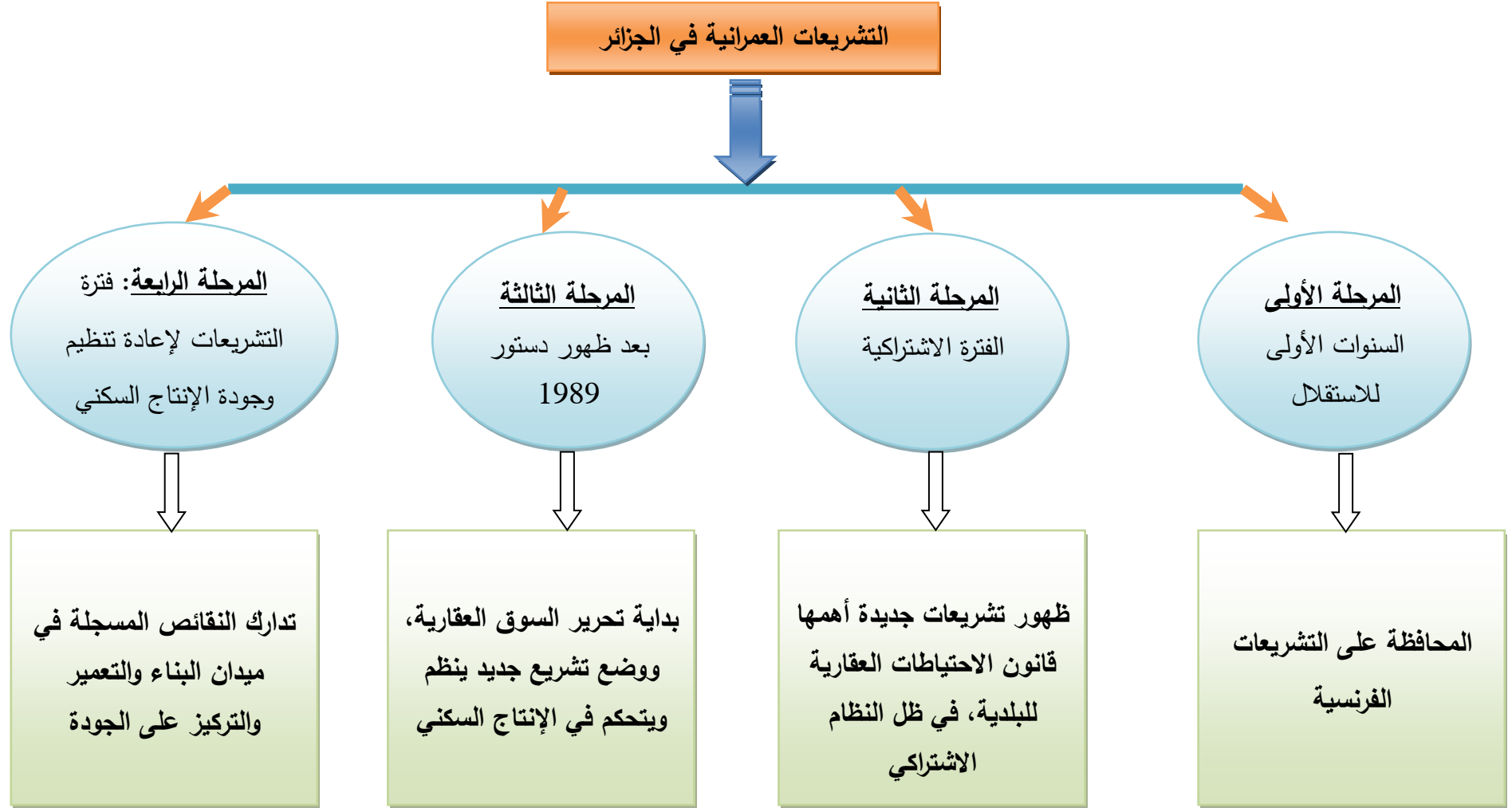
البيروقراطية، والسرعة في معالجة الملفات، بإنشاء الشباك الموحد على مستوى البلدية، مما يضمن

مراقبة جيدة وسرعة إصدار العقود وفق ما ينص عليه القانون.

1- الجريدة الرسمية/ العدد 44 الصادرة بتاريخ 17 جوان 1998.

شكل رقم (08)

## مخطط توضيحي لمراحل تطور التشريعات العمرانية في الجزائر





### خلاصة الفصل:

ومن خلال التعرض بالدراسة للتشريعات العمرانية في الجزائر بصفة عامة، يمكن تقسيمها على نحو أربعة (04) مراحل رئيسية:

#### المرحلة الأولى: السنوات الأولى للاستقلال

حافظت الدولة بشكل مباشر على التشريعات الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، حيث استمر العمل بها لغاية سنة 1974، وهذا من أجل قيام الدولة بالمهام المنوطة بها.

#### المرحلة الثانية: الفترة الاشتراكية:

اهتمت الدولة في هذه المرحلة بإنتاج السكن وتوفير كل المتطلبات اللازمة لتحقيق إنتاج السكن في مقدمتها العقار، حيث وضعت قانون الاحتياطات العقارية البلدية، الذي جاء لتوفير الأوعية العقارية لتطبيق برامج السكن آنذاك من منظور اشتراكي.

#### المرحلة الثالثة: بعد ظهور دستور 1989 (فترة التسعينات):

وتعتبر هذه المرحلة انتقالية على جميع المستويات، حيث بدأت الدولة في التخلي عن النظام الاشتراكي و التوجه نحو ما يعرف باقتصاد السوق، وكان انعكاسه على قطاع السكن في صدور قوانين وتشريعات ترمي لتحرير السوق العقارية، وبالتالي فسخ المجال أمام الخواص لدخول إنتاج السكن، أهم هذه التشريعات، قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، والقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة التعمير، أي ان الدولة لم تكتفي بتحرير العقار، بل وضعت أدوات للتحكم في الإنتاج السكني، وفق ضوابط محددة.

#### المرحلة الرابعة: فترة التشريعات لإعادة تنظيم وجودة الإنتاج السكني:

أهم ما ميز هذه الفترة هما قانون 15/08 المتعلق بالمطابقة البناءات، والذي تحاول الدولة من خلاله، استدرار النقائص التي سجلت في الفترات السابقة، وإعادة الوجه الحقيقي للمدن والعمران بصفته انعكاس مباشر للمجتمع، وعنصر أساسي في التنمية وهيكله المجال.

## الفصل الرابع

واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

تمهيد:

السكن في الجزائر مازال يشكل الانشغال الأهم لصناع القرار، هذه الوضعية التي امتدت منذ الاستقلال إلى يومنا، لم يتم حلها أو وضع إستراتيجية للاستجابة لطلب مختلف الشرائح من المجتمع، أم هي قضاء وقدر، أو حتمية صنعتها العشرية السوداء، لكن من المسؤول عن هذه الوضعية التي طال أمدها بالرغم من الوفرة الكبيرة في العرض الذي عرفته الجزائر للقضاء على السكن الهش والقصديري، والاستجابة لمختلف الطلبات في إطار السكن الاجتماعي، التساهمي والترقوي، وقد بذلت الدولة الجزائرية مجهودات كبيرة لحلحلة أزمة السكن، وهي ليست كباقي الأزمات، وبعد سنة 2011 حدثت طفرة في العقار، وهذا راجع إلى ارتفاع أسعار البترول، بطريقة غير مخططة وانعدام التخطيط لسياسة العمران، وهذا بغياب هندسة المدينة وطريقة توسعها، وربطها مع المدن الحواضر والمجاورة، والنمو الديموغرافي الكبير الذي عرفته الجزائر، وآثاره الاجتماعية، وتداعياتها الاقتصادية، ضف إلى ذلك الاختلال في التوازنات الديموغرافية نتيجة النزوح الريفي.

لكن الفوضى التي تميز البناءات الفردية، فمعظمها غير مكتملة لونها أحمر أجوري، أو رمادي إسمنتي، وهل هذا التوسع العمراني تم وفق ما تقتضيه القوانين العمرانية السارية المفعول؟ أم على هامش ذلك؟ وعد احترام كل عقود التعمير، وهذا ما أنشأ لنا نسيج حضري غير متجانس، ومظهر غير جمالي من الناحية العمرانية، رغم وجود حزمة من القوانين المسيرة لهذا الشأن، ومن يتحمل هذه الوضعية المزرية التي آل إليها العمران في الجزائر، من خلال انتشار هائل من المخالفات العمرانية.

وفي هذا الفصل سنتطرق إلى دراسة واقع المخالفات العمرانية المسجلة في ولاية قسنطينة بالتركيز على أهم هذه المخالفات على ضوء التحقيقات الميدانية المنجزة.

## 1- توزيع عدد المخالفات في ولاية قسنطينة حسب إحصائيات مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية للفترة 2012-2016:

حسب ما جاء في القوانين والتشريعات العمرانية لاسيما المرسوم التنفيذي 175/91، المرسوم التشريعي 07/94، القانون 05/04، والقانون 15/08 والرسوم التنفيذية 19/15، تعرف المخالفات العمرانية بأنها كل عملية إنجاز أشغال بناء تساهم في تشويه وعدم تجانس النسيج الحضري (البناء، الواجهات، العلو،...)، نظرا لعدم مطابقة واختلاف هذا البناء والمخططات الهندسية المصادق عليها،

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

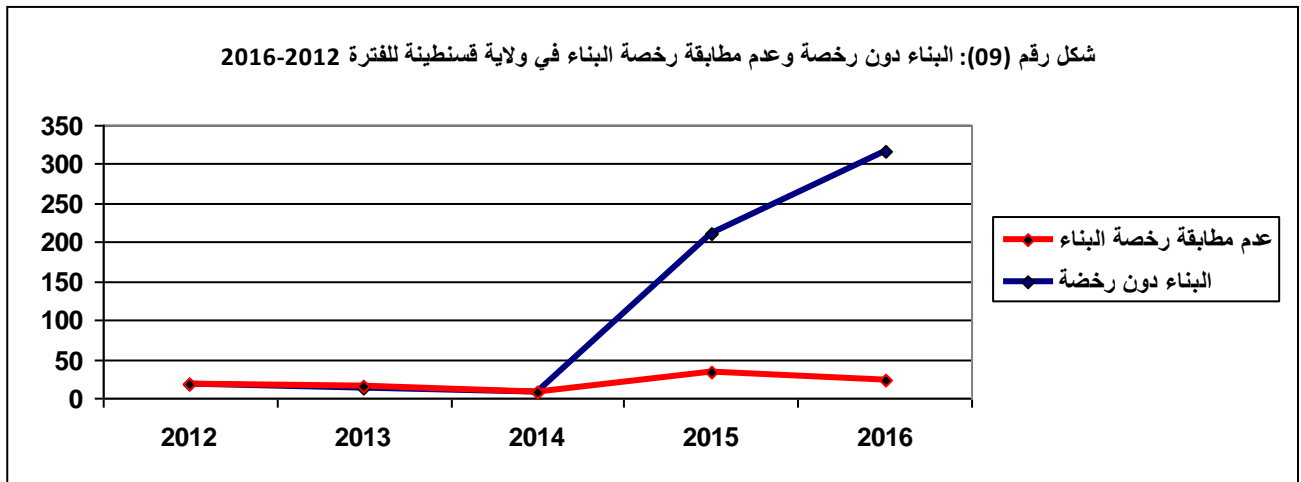
بالإضافة إلى ذلك يمكن تعريف المخالفات بأنها عبارة عن أنجاز بناء دون وثائق قانونية، أو مخالفة لها (رخصة تخصيص، رخصة بناء، ....)، فهي الظواهر التي تؤثر سلبا على منظر وتناسق المجالات الحضرية، ومهما كانت الأسباب التي أدت إلى ظهورها فهي تخلق تشوهات كبيرة في المظهر الحضري، كما تخلق فوضى حضرية في غياب سياسة ردية صارمة.

وسنتطرق إلى واقع المخالفات في ولاية قسنطينة حسب التشريعات والقوانين السالفة الذكر، حيث ركزت مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء في إحصاء المخالفات المسجلة على مخالفتين فقط تتمثلان في، البناء دون رخصة وعدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، وجاءت الإحصائيات كالتالي:

جدول رقم (23): عدد المخالفات في ولاية قسنطينة حسب مديرية التعمير والبناء 2012-2016

السنة	البناء دون رخصة	عدم مطابقة البناء للرخصة	المجموع	النسبة (%)
2012	18	01	19	3,21
2013	13	03	16	2,71
2014	07	00	7	1,18
2015	210	21	231	39,09
2016	307	11	318	53,81
المجموع	555	36	591	100

المصدر: مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية قسنطينة 2017



## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

الملاحظ من الجدول رقم (23) أن عدد مخالفات البناء دون رخصة وعدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة بلغ 591 مخالفة، منها 555 مخالفة في البناء دون رخصة حسب إحصائيات مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، كما سجلت زيادة في عدد المخالفات في سنة 2015 و 2016، وبلغت 231 و 318 على التوالي، وهذا راجع لتشديد الرقابة على البناء، للحفاظ على الأراضي من جهة، وتطبيق المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود البناء وتسليمها. أما بالنسبة لعدم احترام ما جاء في رخصة البناء فسجل هذا النوع من المخالفات في التخصيصات السكنية المتواجدة في الولاية، بسبب نقص الرقابة وعدم التدخل في الوقت المناسب لوضع حد لهذه المخالفات من طرف المصالح المختصة، لكن بشكل عام هذه الإحصائيات غير دقيقة وبعيدة عن الواقع، لأن هذه الأعداد المصرح بها من طرف الهيئات الرسمية مجرد أرقام على الورق، لكن في الواقع عدد المخالفات كبير جدا مقارنة بالإحصائيات الرسمية، والنزاعات المسجلة في الأقسام العقارية للمحاكم والمجالس سنويا يفوق كثيرا هذا العدد.

**ونظرا لهذه النقائص قمنا بتحقيقات ميدانية وتحقيقات على مستوى بعض المحاكم، للوقوف**

**على عدد القضايا المتعلقة بالمخالفات العمرانية المطروحة أمام العدالة.**

2- المخالفات العمرانية المسجلة في ولاية قسنطينة حسب البلديات للفترة 2012-2016:

على غرار الإحصائيات المقدمة من طرف مديرية البناء والتعمير للولاية، والتي ركزت على مخالفتين فقط، ولأن المخالفات العمرانية متنوعة حسب ما جاء به القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتضمن مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، قمنا بالتحقيق على مستوى المصالح التقنية للبلديات والتي زدوتنا بتفصيل أكثر عن المخالفات في كل بلدية بكل أنواعها، وهي كما يلي:

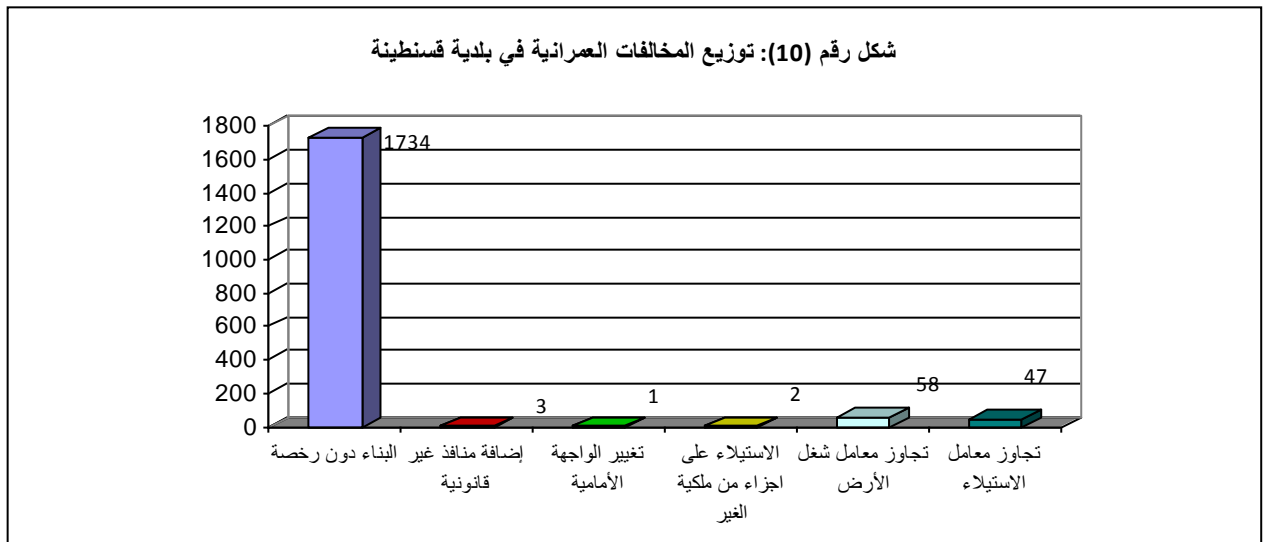
2-1- واقع المخالفات العمرانية في بلدية قسنطينة:

أ- المخالفات المسجلة في البلدية للفترة 2012-2016:

جدول رقم (24): عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية قسنطينة للفترة 2012-2016

السنة	البناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض (COS)	تجاوز معامل الاستيلاء (CES)	الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
2012	243	12	7	01	///	///	263
2013	317	09	13	///	01	02	342
2014	298	11	05	01	///	01	316
2015	452	23	21	///	///	///	496
2016	424	03	01	///	///	///	428
المجموع	1734	58	47	02	01	03	1845

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة 2017



## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

من خلال الجدول رقم (24)، نلاحظ أن بلدية قسنطينة سجل بها أكبر عدد من المخالفات العمرانية مقارنة بالبلديات الأخرى، وهذا ما تعكسه الإحصائيات للفترة الممتدة من سنة 2012 إلى سنة 2016، حيث بلغ عدد المخالفات بها 1846 مخالفة، منها 1734 مخالفة تخص البناء دون رخصة، بنسبة 93.98 % من العدد الإجمالي للمخالفات، تليها مخالفة تجاوز معامل شغل الأرض (COS) بـ 58 مخالفة بنسبة 3.14 %، ثم 47 مخالفة تخص مخالفة تجاوز معامل الاستيلاء (CES) بنسبة 2.54 %، تليها مخالفة إضافة منافذ غير قانونية بـ 03 مخالفات، ومخالفة الاستيلاء على جزء من ملكية الغير بـ 02 مخالفة، وأخيرا مخالفة تغيير الواجهة الأمامية بمخالفة واحدة، وينتشر هذا العدد الكبير من المخالفات المسجلة بدرجة أكثر في التجمعات السكنية الفوضوية على غرار الإخوة عرفة، حي النخيل، أرض بليلي، القماص، سر كينة 2 و3، أرض بن عزوز، بوالصوف (أرض بن يونس)، أرض الجباس، أرض العابد، الباردة، و تخصيص حداد محمود بوالصوف. وهذه المخالفات أنتجت نسيج عمراني مشوه وبنائيات غير مكتملة، تشوه المنظر والمظهر المعماري، ووجود نزاعات وخلافات بين السكان تصل إلى أورقة العدالة للفصل فيها، وكذلك استهلاك مفرط للعقار ومواد البناء من ناحية الكلفة الاقتصادية.

### ب- عدد الملفات المودعة الخاصة برخصة البناء في بلدية قسنطينة 2012-2016

جدول رقم (25): رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية قسنطينة 2012-2016

الإطار القانوني	السنة	عدد الملفات المودعة	عدد الملفات الموافق عليها	عدد الملفات المرفوضة	سبب الرفض
في إطار المرسوم التنفيذي 176/91	2012	426	312	114	عدم احترام دفتر الشروط
	2013	490	256	234	عدم احترام دفتر الشروط
	2014	308	214	94	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 01</b>	<b>1224</b>	<b>782</b>	<b>442</b>	<b>////</b>
في إطار المرسوم التنفيذي 19-15	2015	256	155	101	عدم احترام دفتر الشروط
	2016	380	297	83	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 02</b>	<b>636</b>	<b>452</b>	<b>184</b>	<b>////</b>
<b>المجموع (02+01)</b>	<b>1860</b>	<b>1234</b>	<b>626</b>	<b>////</b>	<b>////</b>

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة 2017

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

بالنسبة لطلبات رخص البناء المودعة على مستوى البلدية فقد بلغ 1860 طلب في الفترة الممتدة بين 2012-2016، تمت الموافقة ومنح 1234 رخصة، بنسبة 66.34 %، فيما رفض 626 طلب، وهذا لعدم استيفائها الشروط المنصوص عليها قانونا. واغلب هذه الطلبات جاءت في إطار القضاء على الشاليهات، بكل من القماص وزواغي، حيث يلزم المستفيد من إتباع الإجراءات القانونية في إعادة بناء السكن في مكان الشاليهات.

### ج- حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في إطار القانون 08-15 بلدية قسنطينة 2010-2016:

جدول رقم (26): حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في بلدية قسنطينة للفترة 2010-2016

الفترة	العدد الإجمالي للملفات المودعة	عدد العقود المسلمة	نسبة العقود المسلمة (%)
2010-2016	815	808	99.14

المصدر: مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية قسنطينة 2017

كان الإقبال على التسوية ضعيف في بلدية قسنطينة حيث، من أصل 39533 سكن فردي، تم إيداع 815 ملف فقط، أي بنسبة لم تتجاوز 2.06 %، هذا ما يطرح العديد من التساؤلات عن ميكانيزمات تطبيق هذه العملية، هل هو نقص التوعية والتحسيس، أم وجود السكنات في أراضي ذات إشكال عقاري.

ومن خلال بعض التحقيقات التي قمنا بها لاحظنا، ان السكان لا يعيرون أي أهمية لهذه العملية، من منطلق أن السكنات غير كافية أصلا لعائلاتهم، وبالتالي ما الجدوى من تسويتها والحصول على شهادة المطابقة، أي أن أغلب السكان ينتظرون الاستفادة من برامج سكنية في إطار السكن الجماعي.

أما بالنسبة لعدد الملفات المقبولة والتي حاز أصحابها على شهادة المطابقة فقد بلغت 808 ملف، بنسبة 99.14 %، ما يبرز جدية السلطات في متابعة هذا الملف، ودليل ذلك الاجتماعات الأسبوعية على مستوى الدائرة للدراسة والفصل في الملفات المودعة.



الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

د- عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية قسنطينة 2012-2016:  
جدول رقم (27): عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية قسنطينة 2012-  
2016:

عدد المخالفات لكل نسمة (مخالفة/نسمة)	عدد المخالفات المسجلة للفترة 2016-2012	عدد سكان التجمع الحضري الرئيسي (نسمة سنة 2008)
226	1846	418672

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008+ معطيات المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة

مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي للبلدية وعدد المخالفات المرتكب، فقد سجلت مخالفة  
واحدة لكل 226 نسمة.

2-2- واقع المخالفات العمرانية في بلدية الخروب:

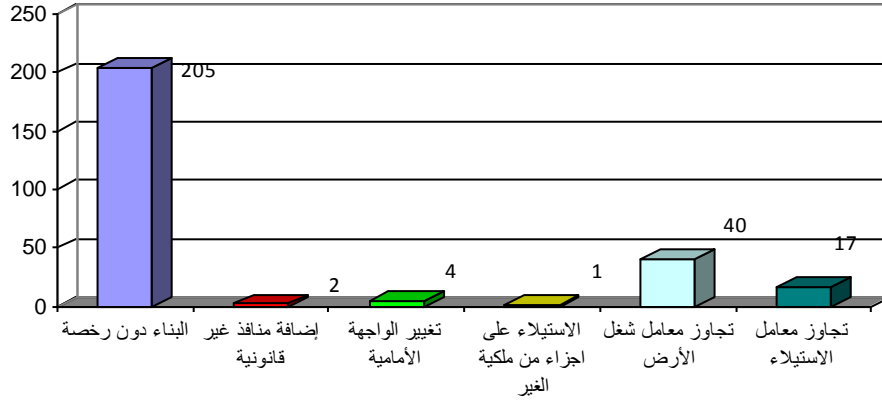
أ- المخالفات المسجلة في البلدية للفترة 2012-2016:

جدول رقم (28): عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية الخروب للفترة 2012-2016

السنة	البناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض (COS)	تجاوز معامل الاستيلاء (CES)	الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
2012	28	05	07	///	01	01	42
2013	46	01	25	///	///	///	72
2014	97	01	06	///	01	///	105
2015	24	01	01	///	01	///	27
2016	10	09	01	01	01	01	23
المجموع	205	17	40	01	04	02	269

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية الخروب 2017

شكل رقم (11): توزيع المخالفات العمرانية في بلدية الخروب



من الجدول رقم (28) نلاحظ أن عدد المخالفات المسجلة في الفترة المدروسة في بلدية الخروب بلغ 269 مخالفة، بمتوسط 54 مخالفة في السنة، منها 205 مخالفة تخص البناء بدون رخصة، بنسبة 76.20 %، تليها مخالفة تجاوز معامل الاستيلاء (CES) بـ 40 مخالفة ما يمثل نسبة 14.86 %، تم مخالفة تجاوز معامل شغل الأرض (COS) بـ 17 مخالفة بنسبة 6.31 %، وتراوح عدد المخالفات الأخرى بين 01 وأربعة (04) مخالفات، والملاحظ ان عدد المخالفات في سنة 2014 سجل ارتفاع كبير مقارنة بالسنوات الأخرى بمجموع 105 مخالفات، وهذا راجع إلى تراخي السلطات بسبب الانتخابات، وكذلك وجود تخصيصات قانونية سجلت بها مخالفات عمرانية في ظل غياب الرقابة.

بالنظر لأهمية بلدية الخروب من الناحية العمرانية، حيث تعتبر من المدن التوابع لمدينة قسنطينة، فهي تشهد حركة عمرانية كبيرة، ما يجعلها مستقطبة للسكان، وبالتالي ارتكاب مخالفات عمرانية تترجمها الإحصائيات المدروسة.

كذلك تمتاز بلدية الخروب بكبر حجمها العمراني، وتضم إداريا كل من المدينتين الجديتين علي منجلي وماسينيسا، ضف إلى ذلك التجمعات الثانوية على غرار صالح دراجي ولامبلاش، هذه العوامل أدت إلى زيادة في التعمير وبالتالي زيادة في عدد المخالفات العمرانية، لأن التوسعات العمرانية جاءت سريعة ومعظمها خارج الأطر القانونية للتعمير.

نتج عن هذه الوضعية نسيج عمراني مشوه وغير لائق، وظهور نزاعات بين الجيران مآلها العدالة للفصل فيها، بالإضافة إلى الاستهلاك المفرط للعقار، والتعدي على الأراضي الفلاحية، وزيادة العبء على الدولة فيما يخص مواد البناء والتجهيزات التي سرعان ما تصبح ضرورية في هذه التوسعات.

ب- عدد الملفات المودعة الخاصة برخصة البناء في بلدية الخروب 2012-2016

جدول رقم (29): رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية الخروب 2012-2016

الإطار القانوني	السنة	عدد الملفات المودعة	عدد الملفات الموافق عليها	عدد الملفات المرفوضة	سبب الرفض
في إطار المرسوم التنفيذي 176/91	2012	146	137	9	عدم احترام دفتر الشروط
	2013	156	144	12	عدم احترام دفتر الشروط
	2014	137	121	16	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 01</b>	<b>439</b>	<b>402</b>	<b>37</b>	<b>////</b>
في إطار المرسوم التنفيذي 15-19	2015	132	117	15	عدم احترام دفتر الشروط
	2016	327	126	201	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 02</b>	<b>459</b>	<b>243</b>	<b>216</b>	<b>////</b>
	<b>المجموع (02+01)</b>	<b>898</b>	<b>645</b>	<b>253</b>	<b>////</b>

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية الخروب 2017

مقارنة ببلدية عين أعبيد التي بلغ عدد طلبات رخصة البناء بها في الفترة المدروسة 1435 طلب، لم تستقبل بلدية الخروب إلا 898 ملف للحصول على رخصة البناء، تم الموافقة على 645 طلب، أي بنسبة 71.82%، ورفض منها 253 ملف. هذا الطلب المحتشم على رخص البناء تترجمهن التوجهات العمرانية في البلدية، التي يسيطر عليها في توسعها العمراني طابع البناء الجماعي المتمثل في العمارات بمختلف الصيغ.

ج- حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها في إطار القانون 08-15 ببلدية الخروب 2010-2016:

جدول رقم (30): حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها في بلدية الخروب للفترة

2010-2016

الفترة	العدد الإجمالي للملفات المودعة	عدد العقود المسلمة	نسبة العقود المسلمة (%)
2016-2010	765	220	28.75

المصدر: مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية قسنطينة 2017

كان الإقبال على إيداع ملفات التسوية مقبول نوعا ما مقارنة بالبلديات الأخرى، حيث بلغ عدد الملفات المودعة 765 ملف، تم الموافقة على 220 ملف، بنسبة 28.75%. هذا العدد من الملفات المودعة يفسر بوجود التخصيصات بعدد لا بأس في البلدية، ما دفع أصحاب السكنات الواقعة في هذه التخصيصات إلى محاولة تسوية وضعيتها خاصة التي سجلت بها مخالفات، وبالتالي كان هذا القانون بمثابة فرصة لبعض السكان الذين يمتلكون إدراك بأهمية العملية.

#### د- عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية الخروب 2016-2012:

جدول رقم (31): عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية الخروب 2012-2016:

عدد المخالفات لكل نسمة (مخالفة/نسمة)	عدد المخالفات المسجلة للفترة 2016-2012	عدد سكان التجمع الحضري الرئيسي (نسمة سنة 2008)
334	267	89251

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008+ معطيات المصلحة التقنية لبلدية الخروب

بالنسبة لعدد المخالفات مقارنة بعدد السكان، بلغ متوسط المخالفات العمرانية في البلدية مخالفة واحدة لكل 334 نسمة، وهي نسبة جيدة، تعكس مدى فاعلية المراقبة والمتابعة على مستوى البلدية، ضف إلى ذلك وجود النمط الجماعي بكثرة في البلدية جعل هذه النسبة تكون جيدة، لأن غالبا ما تسجل المخالفات في نوع السكن الفردي.

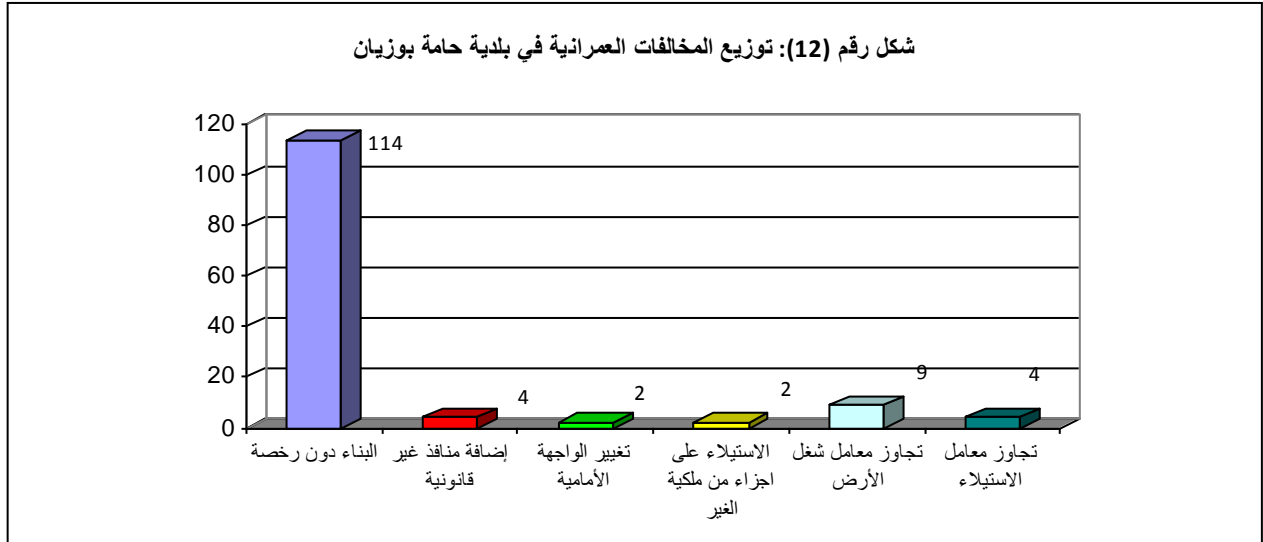
2-3- واقع المخالفات العمرانية في بلدية حامة بوزيان:

أ- المخالفات المسجلة في البلدية للفترة 2012-2016:

جدول رقم (32): عدد المخالفات العمرانية المسجلة في حامة بوزيان مراد للفترة 2012-2016

السنة	البناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض (COS)	تجاوز معامل الاستيلاء (CES)	الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
2012	19	02	///	///	///	01	22
2013	23	01	01	///	01	01	27
2014	34	02	02	///	///	///	38
2015	25	01	///	01	///	02	29
2016	13	03	01	01	01	///	19
<b>المجموع</b>	<b>114</b>	<b>09</b>	<b>04</b>	<b>02</b>	<b>02</b>	<b>04</b>	<b>135</b>

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية حامة بوزيان 2017



منى خلال الجدول رقم (32) لم يتجاوز عدد المخالفات العمرانية في البلدية 135 مخالفة، وهو عدد قريب من المخالفات المسجلة في بلدية بديوش مراد (113 مخالفة)، منها 114 مخالفة تخص

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

البناء دون رخصة بنسبة 84.44 %، تليها مخالفة تجاوز معامل شغل الأرض (COS) بتسعة (09) مخالفات، أي بنسبة 6.66 %، وباقي المخالفات تراوح عددها بين 02 و أربعة (04) مخالفات.

أغلب هذه المخالفات سجلت في المنطقة الحضرية بكبيرة، وفي التوسع الجديد غير القانوني بوعصيدة، و منطقة ذراع بن الشاوي، أما باقي مجال البلدية فلم يعرف تطور عمراني، نظرا لعدم وجود أوعية عقارية.

وكنتيجة مجال عمراني غير لائق، مشوه من الناحية المظهر والمنظر، ما يخلق نزاعات بين الجيران، والاستهلاك غير القانوني للعقار، ضف إلى ذلك استهلاك مواد البناء بطريقة غير منظمة، ما يجعل التكاليف كبيرة من الناحية الاقتصادية.

### ب- عدد الملفات المودعة الخاصة برخصة البناء في بلدية حامة بوزيان 2012-2016

جدول رقم (33): رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية حامة بوزيان 2012-2016

الإطار القانوني	السنة	عدد الملفات المودعة	عدد الملفات الموافقة عليها	عدد الملفات المرفوضة	سبب الرفض
في إطار المرسوم التنفيذي 176/91	2012	298	253	45	عدم احترام دفتر الشروط
	2013	316	302	14	عدم احترام دفتر الشروط
	2014	201	166	35	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 01</b>	<b>815</b>	<b>721</b>	<b>94</b>	////
في إطار المرسوم التنفيذي 19-15	2015	97	60	37	عدم احترام دفتر الشروط
	2016	112	98	14	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 02</b>	<b>209</b>	<b>158</b>	<b>51</b>	////
	<b>المجموع (02+01)</b>	<b>1024</b>	<b>879</b>	<b>145</b>	////

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية حامة وبزيان 2017

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

سجل طلب كبير على رخصة البناء، وقد بلغ عدد الطلبات المودعة 1024 طلب، أغلبها في إطار السكن الريفي، كمنطقة حجار الغولة، عين بن سبع، زقور العربي، والتحصينات الموجودة على مستوى منطقة بكيرة، ما جعل المستفيدين من البرنامج السكني، يقدمون طلبات للحصول على هذه الرخصة. تم منح 879 رخصة بنسبة 85.83 %، ورفض 145 ملف لعدم استيفائها الشروط القانونية، خاصة تلك المتعلقة بوقوعها في منطقة ارتفاع في المكان المسمى الجلولية، لوجود قناة الغاز الرابط بين الصحراء وسكيكدة.

ج- حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناءات وإتمام انجازها في إطار القانون 08-15 بلدية حامة بوزيان 2010-2016:

جدول رقم (34): حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناءات وإتمام انجازها في بلدية حامة وبوزيان للفترة 2010-2016

الفترة	العدد الإجمالي للملفات المودعة	عدد العقود المسلمة	نسبة العقود المسلمة (%)
2010-2016	86	48	55.81

المصدر: مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية قسنطينة 2017

لم تتلقى المصالح المختصة إلا 86 ملف لطلب تسوية البناءات، وهي نسبة ضعيفة جدا، تترجم عدم اهتمام السكان بالعملية من جهة، وطابع السكن الذي يغلب عليه الوراثة في العقار، وهذا من خصائص هذه البلدية التي يغلب عليها طابع الملكية الخاصة. وتم قبول 48 ملف فقط من الملفات المودعة بنسبة 55.81 %.

د- عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية حامة بوزيان 2012-2016:

جدول رقم (35): عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في حامة بوزيان 2012-2016:

عدد سكان التجمع الحضري الرئيسي (نسمة سنة 2008)	عدد المخالفات المسجلة للفترة 2012-2016	عدد المخالفات لكل نسمة (مخالفة/نسمة)
41945	135	310

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008+ معطيات المصلحة التقنية لبلدية حامة بوزيان

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

سجل كمتوسط لعدد المخالفات بالنسبة لعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي، مخالفة واحدة لكل 310 نسمة، وهي نسبة جيدة، وهذا راجع إلى نقص عدد المخالفات في البلدية.

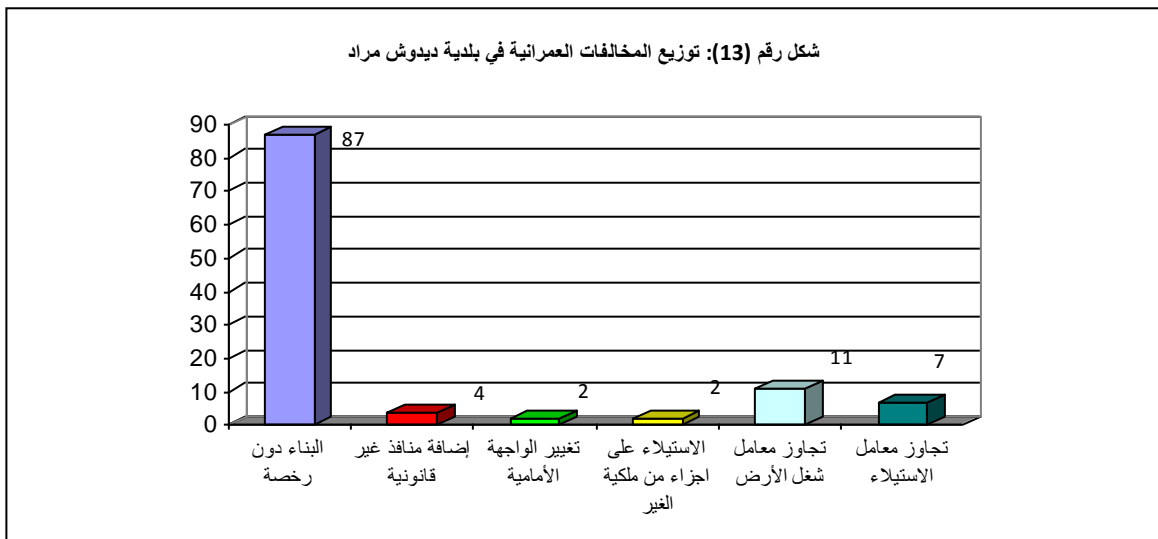
### 2-4- واقع المخالفات العمرانية في بلدية ديدوش مراد:

#### أ- المخالفات المسجلة في البلدية للفترة 2012-2016:

جدول رقم (36): عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية ديدوش مراد للفترة 2012-2016

السنة	البناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض (COS)	تجاوز معامل الاستيلاء (CES)	الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
2012	20	03	01	///	01	01	26
2013	17	02	03	///	///	02	24
2014	28	01	02	01	///	///	32
2015	13	04	01	01	01	///	20
2016	09	01	///	///	///	01	11
المجموع	87	11	07	02	02	04	113

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية ديدوش مراد 2017





## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

من الجدول رقم (36) بلغ عدد المخالفات العمرانية في الفترة الممتدة بين 2012-2016 في البلدية 113 مخالفة، منها 87 مخالفة تخص البناء دون رخصة، ما يمثل نسبة 76.99 %، و 11 مخالفة في تجاوز معامل شغل الأرض (COS) بنسبة 9.73 %، و سبعة (07) مخالفات في تجاوز معامل الاستيلاء (CES) بنسبة 6.19 %، وباقي المخالفات تراوح عددها بين 02 وأربع مخالفات.

ويفسر هذا بالتوسع الحضري في بلدية ديدوش مراد في محورين رئيسيين، محور كاف صالح، وهو مزيج بين السكن الفردي والجماعي، ومحور واد الحجر بنفس النمط، أغلب هذه المخالفات سجلت في هذين المنطقتين، في السكن الفردي. وكنتيجة تشوه المجال الحضري، بنايات غير مكتملة، تشوه في المظهر والمنظر المعماري، نزاعات بين الجيران مآلها العدالة للفصل فيها، واستهلاك للأراضي، وتكلفة مواد بناء من الناحية الاقتصادية.

### عدد الملفات المودعة الخاصة برخصة البناء في بلدية ديدوش مراد 2012-2016

جدول رقم (37): رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية ديدوش مراد 2012-2016

سبب الرفض	عدد الملفات المرفوضة	عدد الملفات الموافق عليها	عدد الملفات المودعة	السنة	الإطار القانوني
عدم احترام دفتر الشروط	43	259	302	2012	في إطار المرسوم التنفيذي 176/91
عدم احترام دفتر الشروط	16	201	217	2013	
عدم احترام دفتر الشروط	23	66	89	2014	
////	<b>82</b>	<b>526</b>	<b>608</b>	<b>المجموع 01</b>	
عدم احترام دفتر الشروط	07	48	55	2015	في إطار المرسوم التنفيذي 19-15
عدم احترام دفتر الشروط	11	50	61	2016	
////	<b>18</b>	<b>98</b>	<b>116</b>	<b>المجموع 02</b>	
////	<b>100</b>	<b>624</b>	<b>724</b>	<b>المجموع (02+01)</b>	

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية ديدوش مراد 2017

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

بلغ عدد طلبات رخصة البناء في البلدية للفترة الممتدة بين 2012-2016، 724 طلب، تم منح 624 رخصة، بنسبة 86.18 %، وسجل أكبر عدد للطلبات سنة 2013 بـ 302 طلب، وهذا راجع إلى برنامج السكن الريفي، خاصة في منطقة كسار لقلال وسيدي أعراب. أما بالنسبة للملفات المرفوضة والبالغ عددها 100 ملف، فكان الرفض بسبب عدم استيفائها للشروط القانونية.

ج- حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها في إطار القانون 08-15 ببلدية ديدوش مراد 2010-2016:

جدول رقم (38): حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها في بلدية ديدوش مراد للفترة 2010-2016

الفترة	العدد الإجمالي للملفات المودعة	عدد العقود المسلمة	نسبة العقود المسلمة (%)
2010-2016	168	120	71.42

المصدر: مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية قسنطينة 2017

تم إيداع 168 ملف خاص بعملية التسوية في إطار القانون 08-15، وتمت الموافقة على منح شهادة المطابقة لـ 120 ملف، أي بنسبة 71.42 %، وعلى العموم يبقى على غرار البلديات الأخرى الإقبال ضعيف على هذه العملية لنفس الأسباب التي ذكرناها سابقا.

د- عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية ديدوش مراد 2012-2016:

جدول رقم (39): عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية ديدوش مراد 2012-2016:

عدد سكان التجمع الحضري الرئيسي (نسمة سنة 2008)	عدد المخالفات المسجلة للفترة 2012-2016	عدد المخالفات لكل نسمة (مخالفة/نسمة)
40819	113	361

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008+ معطيات المصلحة التقنية لبلدية ديدوش مراد

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

كمتوسط مخالفات بالنسبة لعدد سكان التجمع الرئيسي فقد بلغ مخالفة واحدة لكل 361 نسمة، وهي نسبة جيدة مقارنة ببعض البلديات التي تزيد فيها هذه الأخيرة، وبالنظر لطبيعة التوسع العمراني في البلدية نلاحظ ان البرامج السكنية الجديدة الموقعة كانت اغلبها ذات الطابع الجماعي، باختلاف الصيغ، مما يجعل نسبة المخالفات مقارنة بالسكان تكون جيدة.

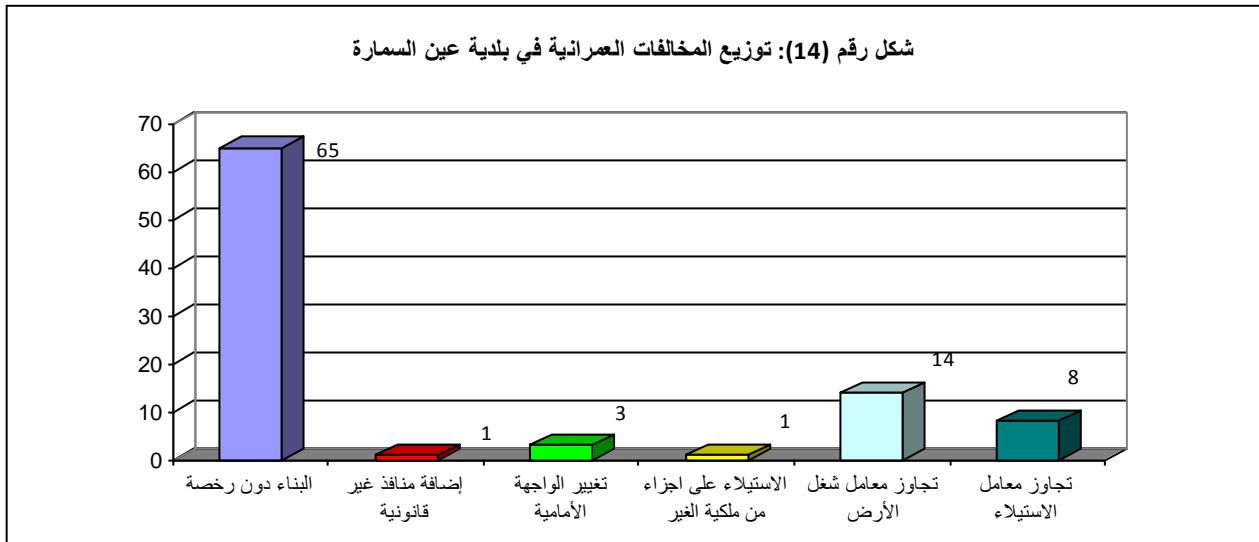
### 2-5- واقع المخالفات العمرانية في بلدية عين السمارة:

#### أ- المخالفات المسجلة في البلدية للفترة 2012-2016:

جدول رقم (40): عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية عين السمارة للفترة 2012-2016

السنة	البناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض (COS)	تجاوز معامل الاستيلاء (CES)	الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
2012	15	02	01	///	01	///	19
2013	20	03	02	///	///	///	25
2014	17	04	02	///	///	///	23
2015	06	03	01	01	01		12
2016	07	02	02	///	01	01	13
المجموع	65	14	08	01	03	01	92

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية عين السمارة 2017



## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

من خلال الجدول رقم (40) نلاحظ أن البناء دون رخصة هي المخالفة المسيطرة، حيث بلغ عددها 65 مخالفة، ما يمثل نسبة 70.65 % من عدد المخالفات المسجلة في الفترة الممتدة بين 2012 إلى 2016، تليها مخالفة تجاوز معامل شغل الأرض (COS) بـ 14 مخالفة، بنسبة 15.21 %، ومخالفة تجاوز معامل الاستيلاء (CES) بـ 08 مخالفات أي بنسبة 8.69 %، ثم مخالفة تغيير الواجهة بـ 03 مخالفات، أما مخالفة الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير وإضافة منافذ غير قانونية فلم تتعدى مخالفة واحدة.

هذه الوضعية نتيجة استقطاب البلدية للسكان، حيث تعتبر من البلديات التوابع لمدينة قسنطينة، لقربها من المدينة الأم، ووقوعها في منطقة إستراتيجية، حيث تعتبر مدخل للمدينة الجديدة علي منجلي من الناحية الغربية، وكذلك مرور اهم المحاور الرئيسية بها، على غرار الطريق السيار شرق غرب، والطريق الوطني رقم 05 الرابط بين قسنطينة- سطيف، هذه العوامل أعطت البلدية في ديناميكية عمرانية، نتج عنها البناء المخالف للتشريعات العمرانية، وظهور مخالفات بها.

هذا إضافة إلى التجديد الحضري الذي يظهر في التجمع الحضري الرئيسي للبلدية، حيث أن أغلبية السكان قاموا بإدخال تغييرات على سكناتهم القديمة، سواء توسعة، أو تجديد كلي دون إتباع الإجراءات القانونية.

وما يميز هذه البلدية أيضا وجود تخصيصات سكنية، سجلت بها عدة مخالفات نتيجة غياب الرقابة من طرف المصالح المختصة.

وكنتيجة لهذه المخالفات، ظهور نسيج حضري غير متجانس ومشوه، وتسجيل نزاعات بين الجيران، وكلفة اقتصادية مرتفعة نتيجة استهلاك مواد البناء.

الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

ب- عدد الملفات المودعة الخاصة برخصة البناء في بلدية عين السمارة 2012-2016:

جدول رقم (41): رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية عين السمارة 2012-2016

الإطار القانوني	السنة	عدد الملفات المودعة	عدد الملفات الموافق عليها	عدد الملفات المرفوضة	سبب الرفض
في إطار المرسوم التنفيذي 176/91	2012	203	197	06	عدم احترام دفتر الشروط
	2013	161	154	07	عدم احترام دفتر الشروط
	2014	53	50	03	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 01</b>	<b>417</b>	<b>401</b>	<b>16</b>	<b>////</b>
في إطار المرسوم التنفيذي 19-15	2015	32	30	02	عدم احترام دفتر الشروط
	2016	48	44	04	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 02</b>	<b>80</b>	<b>74</b>	<b>06</b>	<b>////</b>
<b>المجموع (02+01)</b>	<b>497</b>	<b>475</b>	<b>22</b>	<b>////</b>	<b>////</b>

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية عين السمارة 2017

لم يسجل في طلبات رخص البناء على مستوى البلدية، إلا 497 طلب فقط في خمسة (05) سنوات، أي بمتوسط 40 طلب تقريبا في كل سنة، ورغم ان البلدية تعتبر من اهم بلديات الولاية من الناحية العمرانية (من المدن التوابع)، وهذا يفسر بوجود منطقة واحدة للتوسع الحضري في البلدية، تتمثل في حريشة عمار، التي تعرف شبه تشبع، وسيطرة نمط البناء الجماعي على أشكال التعمير في البلدية، مع غياب تخصيصات جديدة، ما دفع بالسلطات إلى توجيه التعمير نحو الجهة الغربية للمدينة الجديدة علي منجلي.

من أصل 497 طلب، تم قبول 475 طلب أي بنسبة 95.57 %، كما رفض من إجمالي هذه الطلبات 22 ملف فقط، لعدم استيفائها للشروط المنصوص عليها قانونا.

الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

ج- حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها في إطار القانون 08-15 ببلدية عين السمارة 2010-2016:

جدول رقم (42): حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها في بلدية عين السمارة للفترة 2010-2016

الفترة	العدد الإجمالي للملفات المودعة	عدد العقود المسلمة	نسبة العقود المسلمة (%)
2010-2016	293	273	93.17

المصدر: مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية قسنطينة 2017

من أصل 293 طلب مطابقة للبناء المودعة على مستوى البلدية للفترة الممتدة بين 2010 إلى 2016، تم قبول 273 ملف، بنسبة 93.17 %، في حين رفض 20 ملف لعدم استيفائه الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 08-15، وهي نسبة متوسطة مقارنة بالبلديات الأخرى.

د- عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية عين السمارة 2012-2016:

جدول رقم (43): عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية عين السمارة 2012-2016:

عدد سكان التجمع الحضري الرئيسي (نسمة سنة 2008)	عدد المخالفات المسجلة للفترة 2012-2016	عدد المخالفات لكل نسمة (مخالفة/نسمة)
32057	90	356

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008+ معطيات المصلحة التقنية لبلدية عين السمارة

بالنسبة لمتوسط عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي للبلدية، فلم تتعدى مخالفة واحدة لـ 356 نسمة، وهي نسبة جيدة، تدل على قلة المخالفات العمرانية في البلدية، نتيجة وجود برامج سكنية ذات الطابع الجماعي.

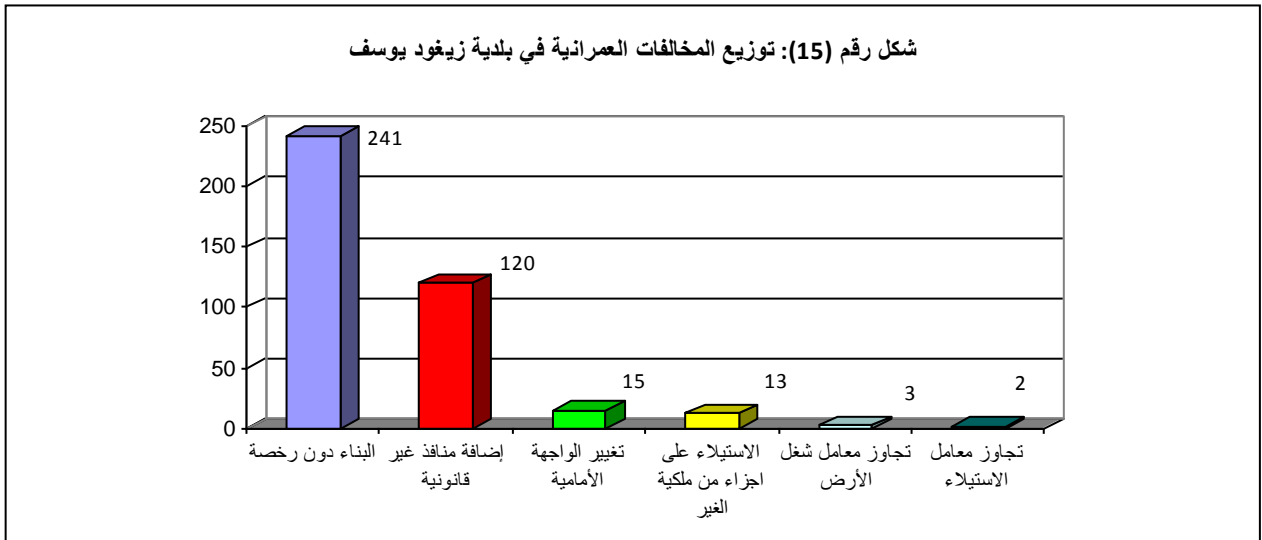
2-6- واقع المخالفات العمرانية في بلدية زيغود يوسف:

أ- المخالفات المسجلة في البلدية للفترة 2012-2016:

جدول رقم (44): عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية زيغود يوسف للفترة 2012-2016

السنة	البناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض (COS)	تجاوز معامل الاستيلاء (CES)	الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
2012	23	03	02	/	08	24	60
2013	56	/	/	03	03	36	98
2014	53	/	/	/	/	18	71
2015	61	/	/	06	04	24	95
2016	48	/	/	04	/	18	70
المجموع	241	03	02	13	15	120	394

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية زيغود يوسف 2017



من خلال الجدول رقم (...). للمخالفات العمرانية في بلدية زيغود يوسف نلاحظ سيطرة

مخالفة البناء دون رخصة ب 241 مخالفة بنسبة 61.16 %، تليها مخالفة إضافة منافذ غير

قانونية ب 120 مخالفة، ما يمثل نسبة 30.45 %، ثم مخالفة تغيير الواجهة الأمامية ب 15

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

مخالفة بنسبة 3.80 %، ومخالفة الاستيلاء على جزء من ملكية الغير بـ 13 مخالفة بنسبة 3.29 %، وتراوح عدد المخالفتين المتبقيتين بين 03 و 02 مخالفة.

ويفسر سبب هذه المخالفات والتي سيطرت عليها مخالفة البناء دون رخصة إلى ظهور تجمع سكني كبير يسمى عين فاطمة وسيدي العربي، والمخالفات الأخرى سجلت في التخصيصات السكنية القانونية الموجودة في البلدية، وهذا راجع إلى تراخي المصالح المختصة في كبح هذه المخالفات.

وهذا ما أدى إلى ظهور نسيج عمراني غير متجانس ومشوه، وظهور بنايات غير مكتملة، ما أثر على الجانب الجمالي، وكذلك خلق نزاعات بين الجيران تصل إلى العدالة للفصل فيها، ضف إلى ذلك الاستهلاك العشوائي للعقار والكلفة الاقتصادية من ناحية استهلاك مواد البناء.

### أ- عدد الملفات المودعة الخاصة برخصة البناء في بلدية زيغود يوسف 2012-2016

جدول رقم (45): رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية زيغود يوسف 2012-2016

الإطار القانوني	السنة	عدد الملفات المودعة	عدد الملفات الموافق عليها	عدد الملفات المرفوضة	سبب الرفض
في إطار المرسوم التنفيذي 176/91	2012	13	07	06	عدم احترام دفتر الشروط
	2013	32	26	08	عدم احترام دفتر الشروط
	2014	27	25	02	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 01</b>	<b>72</b>	<b>58</b>	<b>16</b>	////
في إطار المرسوم التنفيذي 19-15	2015	19	16	03	عدم احترام دفتر الشروط
	2016	13	10	03	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 02</b>	<b>32</b>	<b>26</b>	<b>06</b>	////
<b>المجموع (02+01)</b>	<b>104</b>	<b>84</b>	<b>42</b>	////	

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية زيغود يوسف 2017



## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

بلغ عدد طلبات الحصول على رخص البناء في الفترة الممتدة بين 2012-2016 (104 طلب)، منها 72 طلب بين 2012 و 2014، و 32 طلب في سنتي 2015 و 2016، تم قبول 84 مل، فيما رفض 42 ملف، أي نسبة قبول الملفات بلغت 80.76 %، وسبب الرفض في كل الحالات راجع إلى عدم احترام دفتر الشروط.

واغلب الطلبات المودعة لرخص البناء، تعلقت أساسا بالسكن الريفي خاصة، في ظل تطبيق هذا البرنامج في البلدية، و بالتالي لا تعكس هذه الطلبات واقع التعمير في البلدية، بالنظر لعدم وجود تخصيصات سكنية جديدة، وكل البناء الجديد كان خارج هذا النمط من البناء.

### ج- حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في إطار القانون 08-15 ببلدية زيغود يوسف 2010-2016:

جدول رقم (46): حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في بلدية زيغود يوسف للفترة 2010-2016

الفترة	العدد الإجمالي للملفات المودعة	عدد العقود المسلمة	نسبة العقود المسلمة (%)
2010-2016	57	57	100

المصدر: مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية قسنطينة 2017

في مدة سبعة (07) سنوات استقبلت المصالح المختصة 675 ملف للحصول على شهادة المطابقة، أو رخصة إتمام الأشغال، وسلم منا 89 عقد فقط، أي بنسبة 13.18 %، ومتوسط تسليم سنوي للعقود بـ 12 عقد فقط في السنة، وهي نسبة ضعيفة جدا، وهذا راجع إلى سببين رئيسيين:

- عدم استيفاء الطلبات للشروط المنصوص عليها قانونا (عقد الملكية، ...)
- الاستجابة الضعيفة من طرف المواطنين لتسوية مساكنهم وفق ما نصل عليه القانون. وعليه يتطلب توعية أكثر من السلطات وتحسيس السكان للدفع بهم لتسوية مساكنهم

د- عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية زيغود يوسف 2012-2016:

جدول رقم (47): عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية زيغود يوسف 2012-2016:

عدد المخالفات لكل نسمة (مخالفة/نسمة)	عدد المخالفات المسجلة للفترة 2016-2012	عدد سكان التجمع الحضري الرئيسي (نسمة سنة 2008)
73	394	28764

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008+ معطيات المصلحة التقنية لبلدية زيغود يوسف

من خلال الجدول نلاحظ أنه بالنسبة لسكان التجمع الحضري الرئيسي و الذي بلغ حسب التعداد العام للسكان والسكن لسنة 2008، بلغ 28764 نسمة، وسجل عدد المخالفات الإجمالي في الفترة الممتدة بين 2016-2012 ما يقارب 394 مخالفة، وهذا احتسبنا متوسط عدد المخالفات لكل نسمة، نجد أن في 73 نسمة توجد مخالفة، وهو عدد كبير، بالنظر، لغياب برامج سكنية جديدة، ماعدا نمط السكن الجماعي، المتمثل في العمارات، والتي في لا تسجل بها مخالفات في غالب الأحيان، وهذا المخالفات المسجلة تخص بعض البناءات الفردية، في إطار التوسعة، أو تحديث المساكن.

وعموما سجلت هذه المخالفات في التجمعات السكنية الفوضوية بكل من منطقة عين فاطمة وسيدي العربي، واللذان يعتبران منطقتي توسع عمراني في بلدية زيغود يوسف بامتياز، وهذا راجع إلى:

- نقص المراقبة على المستوى المحلي.
- عدم توفر برامج تكفل الطلب المتزايد على السكن.
- كلفة العقر ساعدت في نمو هذه التجمعات بطريقة فوضوية لم تراعي فيها إجراءات البناء، خاصة المتعلقة منها برخصة البناء.
- وجود عائق التوسع الحضري متمثل في الأراضي الفلاحية، مما جعل محور التوسع يكون في هاذين المنطقتين، وباعتبارهما أيضا قريبتين من مركز المدينة.

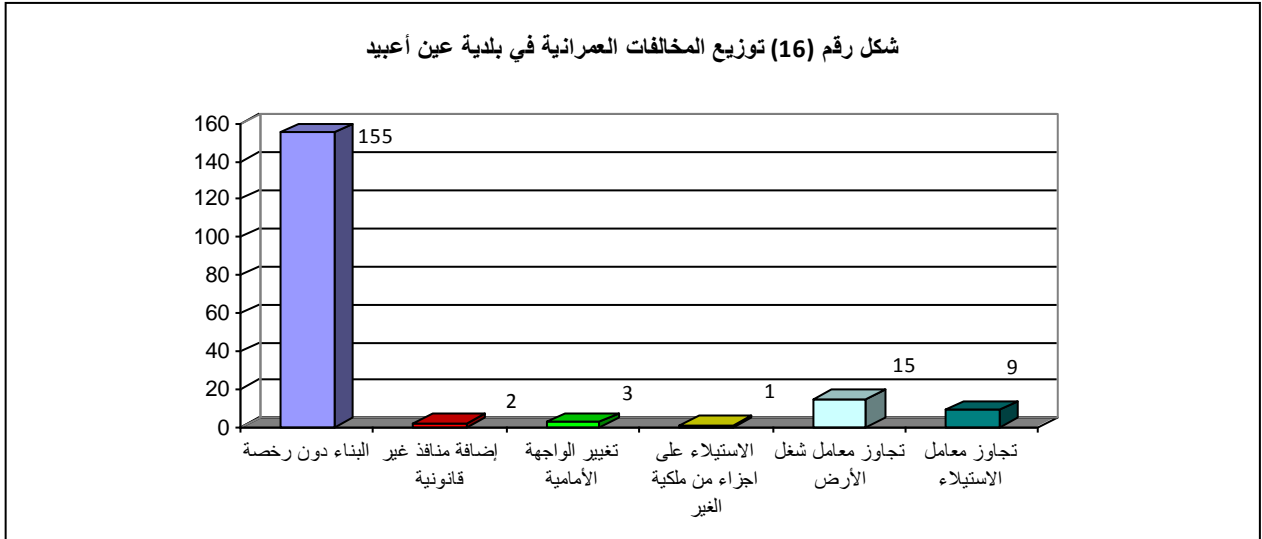
7-2- واقع المخالفات العمرانية في بلدية عين أعبيد:

أ- المخالفات المسجلة في البلدية للفترة 2012-2016:

جدول رقم (48): عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية عين أعبيد للفترة 2012-2016

السنة	البناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض (COS)	تجاوز معامل الاستيلاء (CES)	الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
2012	30	02	03	///	///	///	35
2013	25	01	01	///	01		28
2014	35	04	02	///	///	01	42
2015	20	03	01	///	01	///	25
2016	45	05	02	01	01	01	55
المجموع	155	15	09	01	03	02	185

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية عين أعبيد 2017



من خلال الجدول رقم (48) بلغ عدد المخالفات العمرانية في بلدية عين أعبيد في الفترة الممتدة بين سنتي 2012 - 2016، بلغ 185 مخالفة بمتوسط 37 مخالفة/سنة، منها 155 مخالفة تخص البناء دون رخصة، أي ما يمثل نسبة 83.78 %، تليها مخالفة تجاوز معامل شغل الأرض (COS) بـ 15

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

مخالفة بنسبة 8.10 %، و تجاوز معامل الاستيلاء (CES) بتسعة (09) مخالفات، بنسبة 4.86 %، أما باقي المخالفات فتراوح عددها بين مخالفة واحدة إلى ثلاثة (03) مخالفات، كما سجلت زيادة في عدد مخالفة البناء دون رخصة في سنة 2014 و 2016.

هذا التباين في عدد المخالفات مرده أن عين أعبيد عرفت القضاء على البناء الجاهز، وهذا من خلال إعادة إسكان المواطنين، كما تعرف في الفترة الحالية ديناميكية سكنية كبيرة، كونها أصبحت قطب سكني لتجسيد برامج سكن للولاية، في ظل توفر أوعية عقارية، فهي بذلك مستقطبة للسكان، وهذا ما أدى إلى ظهور تجمعات سكنية غير قانونية.

كنتيجة نسيج عمراني غير متجانس ومشوه، نشوب نزاعات وخلافات بين الجيران، كان مآلها أروقة العدالة، بالإضافة إلى الاستهلاك المفرط للعقار (الفلاحي، باعتبارها قطب فلاحي في الولاية)، بالإضافة إلى استهلاك مواد البناء، وهذا ما يؤثر في الجانب الاقتصادي.

### ب- عدد الملفات المودعة الخاصة برخصة البناء في بلدية عين أعبيد 2012-2016

جدول رقم (49): رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية عين أعبيد 2012-2016

الإطار القانوني	السنة	عدد الملفات المودعة	عدد الملفات الموافقة عليها	عدد الملفات المرفوضة	سبب الرفض
في إطار المرسوم التنفيذي 176/91	2012	181	175	06	عدم احترام دفتر الشروط
	2013	262	240	22	عدم احترام دفتر الشروط
	2014	336	325	11	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 01</b>	<b>779</b>	<b>740</b>	<b>39</b>	////
في إطار المرسوم التنفيذي 15-19	2015	225	199	26	عدم احترام دفتر الشروط
	2016	431	405	26	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 02</b>	<b>656</b>	<b>604</b>	<b>52</b>	////
<b>المجموع (02+01)</b>	<b>1435</b>	<b>1344</b>	<b>91</b>	////	

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية عين أعبيد 2017

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

في الخمس سنوات الممتدة بين سنة 2012 و 2016، قدم 1435 ملف للحصول على رخصة البناء، قبل منها 1344 ملف، أي بنسبة قبول 93.65 %، وما زاد في عدد الملفات الخاصة بالرخص المودعة هو برنامج السكن الريفي بالدرجة الأولى، وإعادة الإسكان الخاصة بالشاليهات، وكذلك السكن القديم.

وسجل أكبر عدد لإيداع الملفات سنة 2016 بـ 431 ملف، أي ما يمثل نسبة 30.03% من مجموع الملفات المودعة في الفترة المدروسة، وفي هذه الفترة سجل على مستوى البلدية وفي إطار المطابقة، إعادة طلب رخصة بناء على سبيل التسوية.

**ج- حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في إطار القانون 08-15 ببلدية عين أعبيد 2010-2016:**

جدول رقم (50): حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في بلدية عين أعبيد للفترة 2010-2016

الفترة	العدد الإجمالي للملفات المودعة	عدد العقود المسلمة	نسبة العقود المسلمة (%)
2010-2016	352	223	63.35

المصدر: مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية قسنطينة 2017

بالنسبة لعدد الملفات المودعة لتسوية السكنات، في إطار القانون 08-15، بلغ العدد 352 ملف، تمت الموافقة وتسوية 223 سكن، بنسبة 63.35 %.

وهذا العدد يبقى قليل مقارنة بعدد السكنات الموجودة في التجمع الحضري الرئيسي والبالغ 4966 سكن، أي أن نسبة الملفات المودعة للتسوية مقارنة بعدد السكنات الإجمالي في التجمع الحضري الرئيسي لم تتجاوز نسبة 7.08 %، وهي نسبة تعبر عن عدم الإقبال الكبير من السكان على هذه العملية المهمة.

**د- عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية عين أعبيد 2012-2016:**

جدول رقم (51): عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية عين أعبيد 2012-2016:

الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

عدد المخالفات لكل نسمة (مخالفة/نسمة)	عدد المخالفات المسجلة للفترة 2016-2012	عدد سكان التجمع الحضري الرئيسي (نسمة سنة 2008)
121	185	22529

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008+ معطيات المصلحة التقنية لبلدية عين أعبيد

سجل كمتوسط مخالفات بالنسبة لعدد السكان في البلدية مخالفة واحدة لكل 121 نسمة، وهي

نسبة متوسطة.

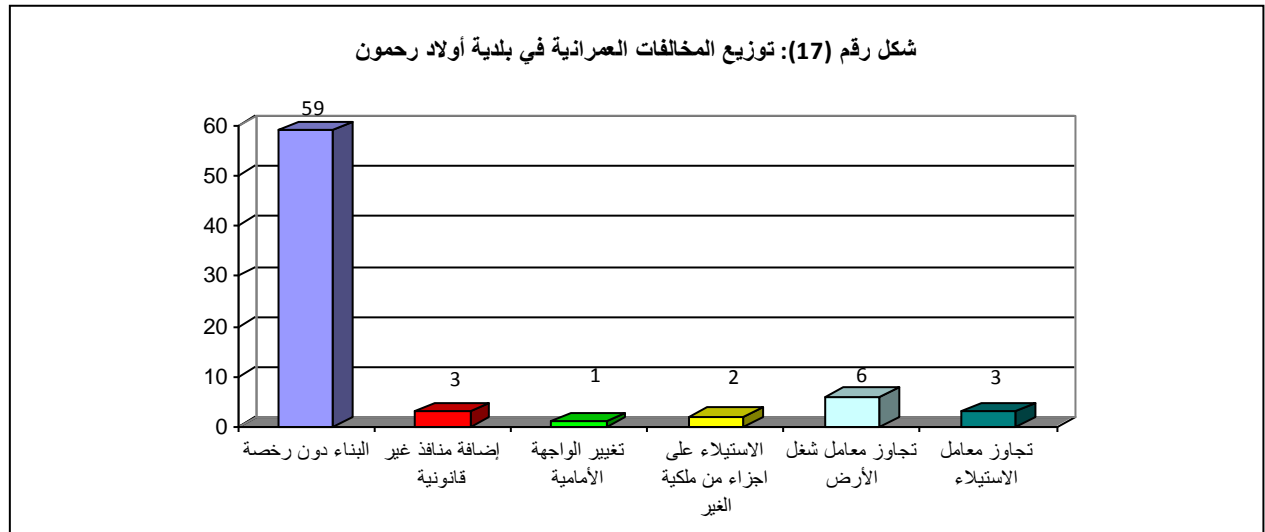
2-8- واقع المخالفات العمرانية في بلدية أولاد رحمون:

أ- المخالفات المسجلة في البلدية للفترة 2016-2012:

جدول رقم (52): عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية أولاد رحمون للفترة 2016-2012

السنة	البناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض (COS)	تجاوز معامل الاستيلاء (CES)	الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
2012	14	01	///	///	///	///	15
2013	11	///	02	01	///	02	16
2014	09	03	///	///	01	///	13
2015	10	01	01	///	///	///	12
2016	15	01	///	01	///	01	18
المجموع	59	06	03	02	01	03	74

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية أولاد رحمون 2017



## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

من خلال الجدول رقم (52) سجل في البلدية في الفترة الممتدة من 2012 إلى 2016، 74 مخالفة، منها 59 مخالفة متعلقة بالبناء دون رخصة، بنسبة 79.73 %، تليها مخالفة تجاوز معامل شغل الأرض (COS) بستة (06) مخالفات، بنسبة 8.10 %، ثم مخالفة تجاوز معامل الاستيلاء بـ 03 مخالفات، وإضافة منافذ غير قانونية بـ 03 مخالفات، وباقي المخالفات فقد تراوح عددها بين مخالفة واحدة (01) ومخالفتين (02).

يعتبر عدد المخالفات في البلدية قليل مقارنة بالبلديات الأخرى، وهذا راجع إلى قلة عدد السكنات الفردية في التجمع الحضري الرئيسي (1854 سكن)، وقلة الطلب على السكن.

هذا ما أنتج نسيج عمراني مشوه، من ناحية المنظر والمظهر المعماري، نزاعات بين السكان، والإفراط في استهلاك مواد البناء، ما يشكل عبء من الناحية الاقتصادية.

### ب- عدد الملفات المودعة الخاصة برخصة البناء في بلدية أولاد رحمون 2012-2016

جدول رقم (53): رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية أولاد رحمون 2012-2016

الإطار القانوني	السنة	عدد الملفات المودعة	عدد الملفات الموافقة عليها	عدد الملفات المرفوضة	سبب الرفض
في إطار المرسوم التنفيذي 176/91	2012	170	154	16	عدم احترام دفتر الشروط
	2013	198	164	34	عدم احترام دفتر الشروط
	2014	177	170	7	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 01</b>	<b>545</b>	<b>488</b>	<b>57</b>	<b>////</b>
في إطار المرسوم التنفيذي 19-15	2015	223	199	24	عدم احترام دفتر الشروط
	2016	98	87	11	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 02</b>	<b>321</b>	<b>286</b>	<b>35</b>	<b>////</b>
	<b>المجموع (02+01)</b>	<b>866</b>	<b>774</b>	<b>92</b>	<b>////</b>

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية أولاد رحمون 2017

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

بالنسبة لعدد طلبات رخص البناء، فقد بلغ عددها 866 طلب، تمت الموافقة على 774 ملف، بنسبة 89.37 %، وسبب الرفض في الغالب متعلق بعدم احترام دفتر الشروط من جهة، أو عدم استيفاء الملف للشروط القانونية.

ويعود سبب هذا العدد من طلبات الحصول على رخصة البناء، إلى وجود حركة تعميرية في كل من التجمعات السكنية أولاد رحمون محطة، وتجمع القراج.

ج- حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في إطار القانون 08-15 ببلدية أولاد رحمون 2010-2016:

جدول رقم (54): حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في بلدية أولاد رحمون للفترة 2010-2016

الفترة	العدد الإجمالي للملفات المودعة	عدد العقود المسلمة	نسبة العقود المسلمة (%)
2010-2016	173	142	82.08

المصدر: مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية قسنطينة 2017

على غرار البلديات الأخرى يبقى الإقبال على إيداع ملفات التسوية ضعيف، ولم يتعدى عددها في ظرف سبعة (07) سنوات إلا 173 ملف، بمتوسط إيداع 24 ملف كل سنة، ويفسر هذا الإحجام في إيداع الملفات بنفس الأسباب التي تطرقنا إليها في البلديات الأخرى.

أما عن نسبة قبول الملفات المودعة، فقد منحت شهادة المطابقة لـ 142 ملف، بنسبة 82.08 %.

د- عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية أولاد رحمون 2012-2016:

جدول رقم (55): عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في أولاد رحمون 2012-2016:

عدد سكان التجمع الحضري الرئيسي (نسمة سنة 2008)	عدد المخالفات المسجلة للفترة 2012-	عدد المخالفات لكل نسمة (مخالفة/نسمة)
11263	2016	152
	74	

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008+ معطيات المصلحة التقنية لبلدية أولاد رحمون



## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

بالنسبة للمخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي فقد بلغ مخالفة واحدة لكل 152 نسمة، وهي في حدود نسبة بعض البلديات الأخرى، أي أنها نسبة متوسطة.

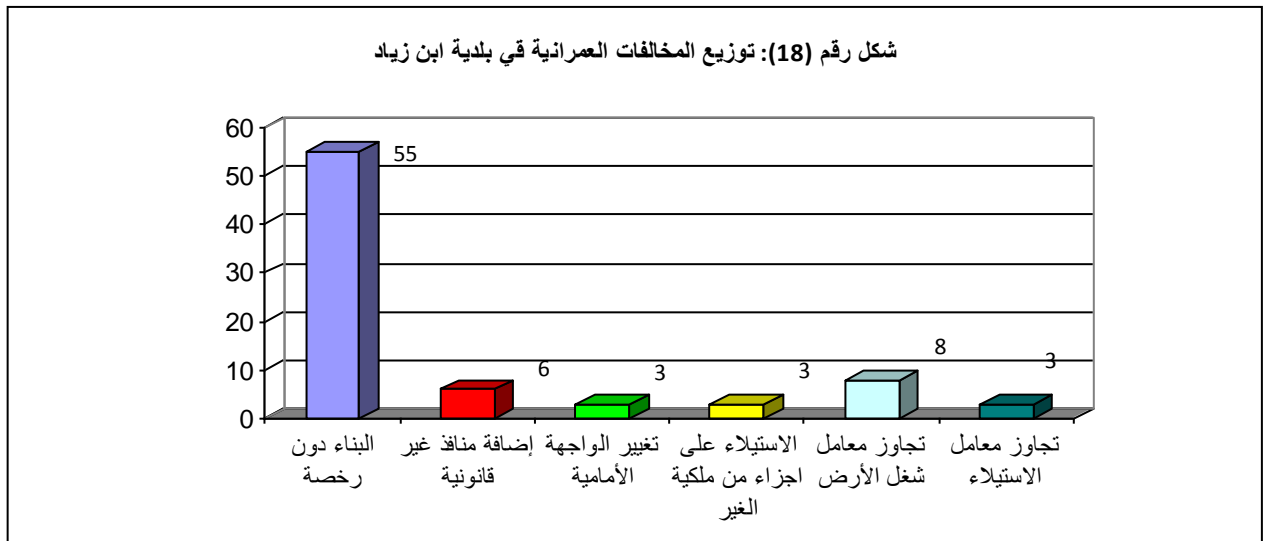
### 2-9- واقع المخالفات العمرانية في بلدية ابن زياد:

#### أ- المخالفات المسجلة في البلدية للفترة 2012-2016:

جدول رقم (56): عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية ابن زياد للفترة 2012-2016

السنة	البناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض (COS)	تجاوز معامل الاستيلاء (CES)	الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
2012	10	02	///	///	///	///	12
2013	15	01	01	01	01	01	20
2014	13	///	///	///	02	03	18
2015	07	03	02	01	///	///	13
2016	10	02	///	01	///	02	15
المجموع	55	08	03	03	03	06	78

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية ابن زياد 2017



## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

من خلال الجدول رقم (56) نلاحظ أن مخالفة البناء دون رخصة هي المخالفة المسيطرة في الفترة المدروسة (2012-2016)، و التي بلغت 55 مخالفة من مجموع 78 مخالفة، أي بنسبة 70.51 %، وهذا راجع إلى وجود تجمعات سكنية غير قانونية، نتيجة التوسع العمراني العشوائي للمركز الحضري الرئيسي، بالنظر دوماً إلى غياب البرامج السكنية الكفيلة باستيعاب طلبات السكن، ضف إلى ذلك نقص في الأوعية العقارية الصالحة للبناء، وهذا دوماً حسب تصريحات المسؤولين المحليين، مما يجعل البناء الفوضوي في مناطق غير مؤهلة من الناحية التقنية، وبالتالي تسجيل مخالفة البناء دون رخصة.

كما بلغ عدد المخالفات الأخرى 23 مخالفة، أي بنسبة 29.49 %، منها ثمانية (08) مخالفات متمثلة في تجاوز شغل الأرض (COS)، نسبة 10.25 %، و ستة (06) مخالفات في إضافة منافذ غير قانونية بنسبة 7.69 %، تليها كل من تجاوز معامل الاستيلاء، الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير، وتغيير الواجهة الأمامية بثلاثة (03) مخالفات في كل نوع.

ما أدى إلى ظهور فوضى عمرانية، وتجمعات سكنية غير قانونية، في ظل شح البرامج السكنية، ووجود تجمعات غير قانونية، كانت نتيجتها بنايات غير مكتملة، ونزاعات بين الجيران، وتكلفة عالية من ناحية استهلاك مواد البناء.

### ب- عدد الملفات المودعة الخاصة برخصة البناء في بلدية ابن زياد 2012-2016

جدول رقم (57): رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية ابن زياد 2012-2016

الإطار القانوني	السنة	عدد الملفات المودعة	عدد الملفات الموافق عليها	عدد الملفات المرفوضة	سبب الرفض
في إطار المرسوم التنفيذي 176/91	2012	195	160	35	عدم احترام دفتر الشروط
	2013	234	209	25	عدم احترام دفتر الشروط
	2014	231	224	7	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 01</b>	<b>660</b>	<b>593</b>	<b>67</b>	////
في إطار المرسوم التنفيذي 15-19	2015	238	215	23	عدم احترام دفتر الشروط
	2016	57	53	04	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 02</b>	<b>295</b>	<b>268</b>	<b>27</b>	////
<b>المجموع (02+01)</b>	<b>955</b>	<b>861</b>	<b>94</b>	////	

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية ابن زياد 2017

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

بالنسبة لطلبات رخص البناء المودعة لدى المصالح التقنية للبلدية، بلغت في الفترة الممتدة بين سنتي 2012 إلى 2016، 955 طلب، للحصول على رخصة البناء، والسبب يرجع إلى كون برامج السكن الجماعي ضعيف، وهذا ما يجعل السكان يلجأون إلى البناء الفردي، في إطار تلقائي أو في برامج سكنية أخرى، ومن أصل 955 طلب مودع لرخصة البناء، تم قبول 861 طلب، أي بنسبة 90.15 %، ورفض 94 طلب فقط، بسبب عدم احترام دفتر الشروط.

### ج- حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها في إطار القانون 08-15 بلدية ابن زياد 2010-2016:

جدول رقم (58): حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها في بلدية ابن زياد للفترة 2010-2016

الفترة	العدد الإجمالي للملفات المودعة	عدد العقود المسلمة	نسبة العقود المسلمة (%)
2010-2016	34	25	73.52

المصدر: مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية قسنطينة 2017

بلغ العدد الإجمالي للملفات المودعة من أجل مطابقة البناء وإتمام إنجازها في إطار القانون 08-15، 34 طلب، تم قبول 25 طلب لاستيفائها الشروط المحددة قانونا، فيما رفضت 09 ملفات لعدم استيفائها للشروط، ومتوسط عدد الطلبات سنويا فقد بلغ حوالي 07 طلبات في كل سنة، وهو عدد قليل جدان ما يعبر عن غياب الرغبة لدى السكان، وعدم التحسيس الجيد بأهمية هذه العملية.

### د- عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية ابن زياد 2012-2016:

جدول رقم (59): عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية ابن زياد 2012-2016:

عدد سكان التجمع الحضري الرئيسي (نسمة سنة 2008)	عدد المخالفات المسجلة للفترة 2012-	عدد المخالفات لكل نسمة (مخالفة/نسمة)
11567	2016	148
	78	

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008+ معطيات المصلحة التقنية لبلدية ابن زياد

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

من خلال جدول توزيع المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي، فقد بلغ متوسط عدد المخالفات مقارنة بعدد السكان مخالفة لكل 148 نسمة، وهي نسبة ضعيفة مقارنة ببلدية زيغود يوسف (مخالفة لكل 73 نسمة)، وهذا راجع إلى أن عدد سكان التجمع الحضري لهذه الأخيرة يفوق عدد سكان التجمع الحضري الرئيسي لبلدية ابن زياد.

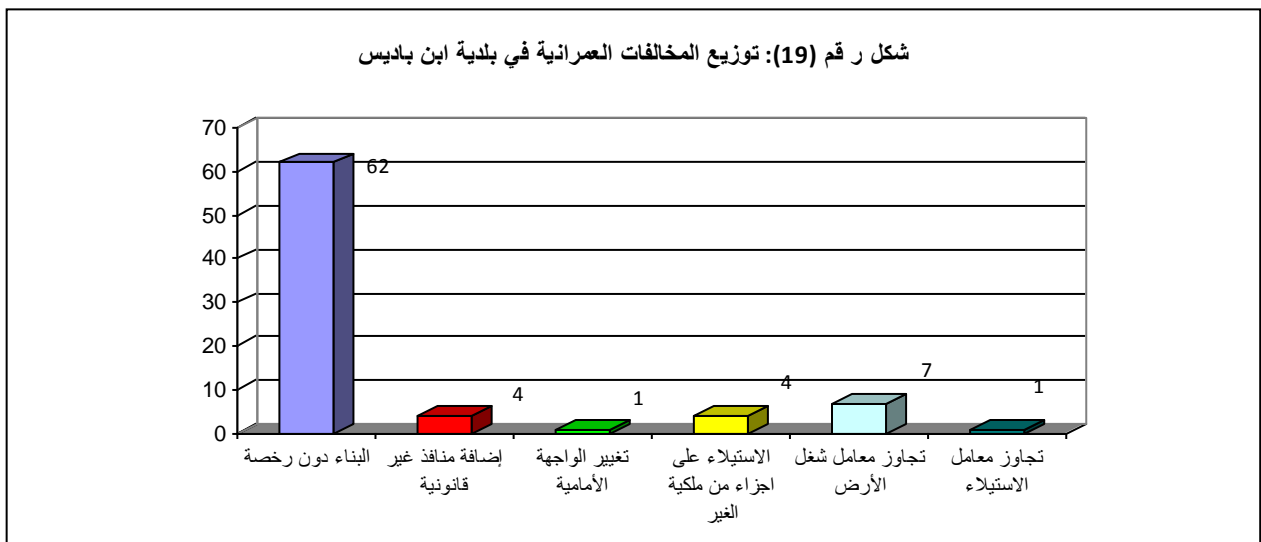
### 2-10- واقع المخالفات العمرانية في بلدية ابن باديس:

#### أ- المخالفات المسجلة في البلدية للفترة 2012-2016:

جدول رقم (60): عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية ابن باديس للفترة 2012-2016

السنة	البناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض (COS)	تجاوز معامل الاستيلاء (CES)	الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
2012	09	///	///	02	///	02	13
2013	08	01	///	///	///	///	09
2014	13	04	///	///	///	01	18
2015	11	///	01	01	01	01	15
2016	21	02	///	01	///	///	24
المجموع	62	07	01	04	01	04	79

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية ابن باديس 2017



## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

تعتبر بلدية ابن باديس من البلديات الهامشية في الولاية، رغم ذلك ومن خلال الجدول رقم (...)، نلاحظ أن البلدية سجل بها عدد من المخالفات قدر بـ 79 مخالفة، وكباقي البلديات، جاءت مخالفة البناء دون رخصة بـ 62 مخالفة، بنسبة 78.48%، تليها مخالفة تجاوز معامل شغل الأرض (COS) بسبعة (07) مخالفات، أي بنسبة 8.86%، وباقي المخالفات لم تتعدى أربعة (04).

ويفسر هذا بقلة عدد سكان البلدية، وقلة الطلب على السكن، وهي بلدية هامشية يغلب عليها الطابع الريفي.

وكنتيجة نسيج عمراني غير لائق ومشوه من المنظر والمظهر المعماري، نزاعات بين السكان، وارتفاع في استهلاك مواد البناء، ما يؤثر سلبا على الناحية الاقتصادية.

### ب- عدد الملفات المودعة الخاصة برخصة البناء في بلدية ابن باديس 2012-2016

جدول رقم (61): رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية ابن باديس 2012-2016

الإطار القانوني	السنة	عدد الملفات المودعة	عدد الملفات الموافقة عليها	عدد الملفات المرفوضة	سبب الرفض
في إطار المرسوم التنفيذي 176/91	2012	240	197	43	عدم احترام دفتر الشروط
	2013	215	203	12	عدم احترام دفتر الشروط
	2014	183	177	06	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 01</b>	<b>638</b>	<b>577</b>	<b>61</b>	<b>////</b>
في إطار المرسوم التنفيذي 19-15	2015	170	154	16	عدم احترام دفتر الشروط
	2016	45	38	7	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 02</b>	<b>215</b>	<b>192</b>	<b>23</b>	<b>////</b>
<b>المجموع (02+01)</b>	<b>853</b>	<b>769</b>	<b>84</b>	<b>////</b>	

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية ابن باديس 2017

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

استقبلت المصالح التقنية للبلدية في الفترة الممتدة بين 2012 و 2016، 853 ملف لطلب رخصة البناء، تمت الموافقة على المنح لـ 769 ملف، بنسبة 90.15%، كما سجل أكبر عدد للطلبات في سنة 2012 و 2013 بـ 240 طلب و 215 طلب على التوالي.

أغلب الطلبات جاءت مواكبة لتطبيق برنامج السكن الريفي في البلدية، وأغلب أسباب الرفض بالنسبة لـ 84 ملف المتبقية كانت بسبب عدم استيفائها للشروط المنصوص عليها قانونا.

ج- حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها في إطار القانون 08-15 ببلدية ابن باديس 2010-2016:

جدول رقم (62): حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها في بلدية ابن باديس للفترة 2010-2016

الفترة	العدد الإجمالي للملفات المودعة	عدد العقود المسلمة	نسبة العقود المسلمة (%)
2010-2016	22	22	100

المصدر: مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية قسنطينة 2017

من خلال الجدول، نلاحظ أن عدد الملفات المودعة للحصول على شهادة المطابقة وتسوية البناءات لم يتجاوز 22 ملف في ظرف سبعة (07) سنوات كاملة، بمتوسط ثلاث (03) ملفات في السنة، ويبقى دائما نفس الإشكال المطروح على مستوى كل البلديات.

بالنسبة للملفات المودعة فقد تمت الموافقة عليها ومنح أصحابها شهادة بالمطابقة بنسبة 100%.

د- عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية ابن باديس 2012-2016: جدول رقم (63): عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية ابن باديس 2012-2016:

عدد سكان التجمع الحضري الرئيسي (نسمة سنة 2008)	عدد المخالفات المسجلة للفترة 2012-	عدد المخالفات لكل نسمة (مخالفة/نسمة)
11518	2016	145
	79	

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008+ معطيات المصلحة التقنية لبلدية ابن باديس

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

بلغ متوسط عدد المخالفات بالنسبة لعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في البلدية مخالفة واحدة لكل 145 نسمة، وهي نسبة متوسطة تعكس حجم سكان المركز الحضري للبلدية و عدد المخالفات القليل مقارنة ببعض البلديات.

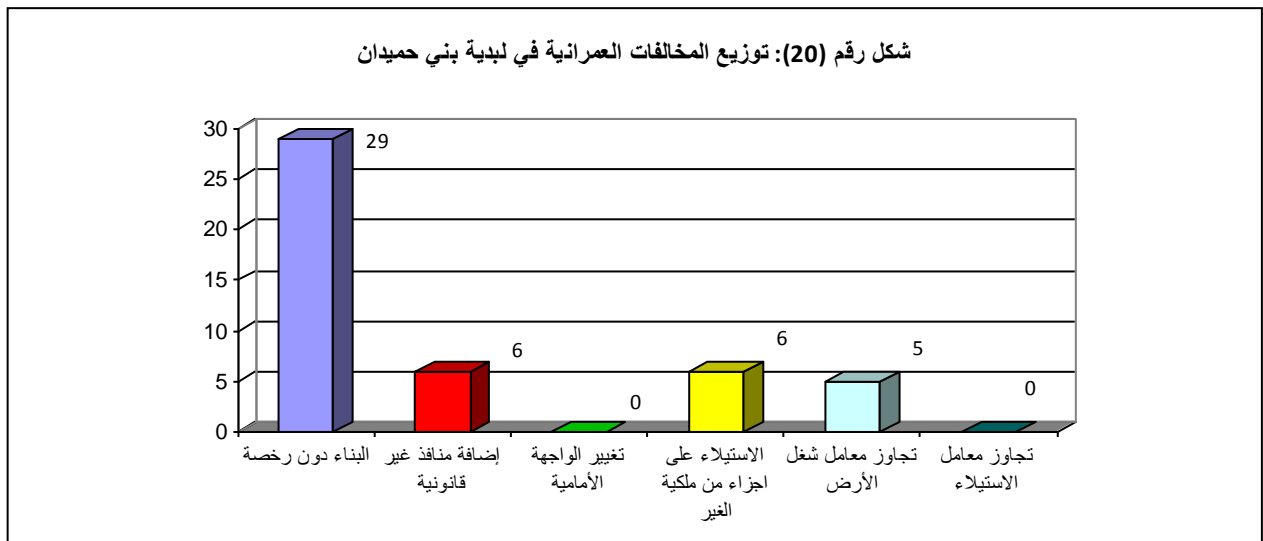
### 2-11 - واقع المخالفات العمرانية في بلدية بني حميدان:

#### أ- المخالفات المسجلة في البلدية للفترة 2012-2016:

جدول رقم (64): عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية بني حميدان للفترة 2012-2016

السنة	البناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض (COS)	تجاوز معامل الاستيلاء (CES)	الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
2012	07	01	///	01	///	02	11
2013	04	///	///	02	///	01	07
2014	11	03	///	///	///	///	14
2015	05	01	///	02	///	01	09
2016	02	///	///	01	///	02	05
المجموع	29	05	00	06	00	06	46

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية بني حميدان 2017



## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

من خلال الجدول رقم (64) للمخالفات العمرانية لبلدية بني حميدان، يتضح لنا أن مخالفة البناء دون رخصة، هي المخالفة المسيطرة، والتي بلغ عددها 29 من أصل 46 مخالفة سجلت في الفترة الممتدة بين 2012-2016، أي بنسبة 63.04 %، وهذا راجع إلى الطابع الريفي للبلدية، وعدم وجود برامج سكنية، حيث استفادت بلدية بني حميدان في العشر سنوات الأخيرة من حصة 100 مسكن اجتماعي فقط، ما جعل الطلب أكبر من العرض، هذا السبب جعل أغلب السكان يلجأون إلى بناء مساكنهم بطريقة غير قانونية، ودون الحصول على رخصة البناء.

بالإضافة إلى مخالفة البناء دن رخصة، سجل كذلك في التجمع الحضري الرئيسي للبلدية، مخالفة إضافة منافذ غير قانونية بـ 06 مخالفات، أي بنسبة 13.04 %، وهذه المخالفة حسب مسؤولي البلدية ناتجة عن خلافات بين السكان مما يضطر السلطات إلى التدخل وتسجيل هذا النوع من المخالفات، كما تليها مخالفة الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير، وهو نفس سبب مخالفة إضافة منافذ غير قانونية، ثم مخالفة تجاوز معامل شغل الأرض (COS) بـ 05 مخالف، وعموما هذه المخالفات المسجلة في بلدية بني حميدان والتي تعتبر قليلة راجعة إلى كون البلدية ذات طابع فلاحي، ومجالها الحضري صغير. وكنتيجة ظهور نسيج عمراني غير منظم، أعطى صورة غير لائقة للنسيج الحضري، زيادة على ذلك ارتفاع الكلفة الاقتصادية نتيجة استهلاك مواد البناء.

### ب- عدد الملفات المودعة الخاصة برخصة البناء في بلدية بني حميدان 2012-2016

جدول رقم (65): رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية بني حميدان 2012-2016

الإطار القانوني	السنة	عدد الملفات المودعة	عدد الملفات الموافق عليها	عدد الملفات المرفوضة	سبب الرفض
في إطار المرسوم التنفيذي 176/91	2012	36	34	02	عدم احترام دفتر الشروط
	2013	81	81	0	////
	2014	56	53	03	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 01</b>	<b>173</b>	<b>168</b>	<b>05</b>	////
في إطار المرسوم التنفيذي 19-15	2015	27	22	05	عدم احترام دفتر الشروط
	2016	39	30	09	عدم احترام دفتر الشروط
	<b>المجموع 02</b>	<b>66</b>	<b>52</b>	<b>14</b>	////
<b>المجموع (02+01)</b>	<b>239</b>	<b>220</b>	<b>19</b>	////	

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية بني حميدان 2017



## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

بلغ عدد الملفات المودعة للحصول على رخصة بناء في الفترة الممتدة بين 2012-2016، 239 ملف، منها 173 من 2012 إلى 2014، و 66 ملف بين سنتي 2015 و 2016 في إطار المرسوم التنفيذي 15-19 والمعروف بالشباك الوحيد، قبل من هذه الملفات المودعة 220 ملف، أي بنسبة 92.05 %.

وأغلب هذه الطلبات المودعة جاءت في إطار برنامج السكن الريفي، وبالتالي خضعت لتسهيلات السلطات المحلية، بما أن المستفيد يملك قطعة أرضية أو يملك شهادة حيازة، مع قرار استفادة من الولاية، وبالتالي ترخص له البلدية بالبناء بمنحه رخصة البناء.

**ج- حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها في إطار القانون 08-15 ببلدية بني حميدان 2010-2016:**

جدول رقم (66): حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها في بلدية بني حميدان للفترة 2010-2016

الفترة	العدد الإجمالي للملفات المودعة	عدد العقود المسلمة	نسبة العقود المسلمة (%)
2010-2016	08	08	100

المصدر: مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية قسنطينة 2017

سجلت في الفترة المدروسة (2012-2016) ما عدا ثماني (08) طلبات فقط لمطابقة البناء، وهو عدد قليل جدا، وقد وافقت السلطات على كل الطلبات أي بنسبة 100 %، وهذا العدد القليل من الطلبات راجع إلى كون معظم البناءات فوضوية ولا تستجيب لشروط المطابقة، وبالتالي لم يودع أصحابها طلبات، وشائع في هذه البلدية الملكية العائلية للمساكن، أي أن العقار يشكل عائق أمام عملية إيداع الملفات.

كما أن نقص التوعية والتحسيس بأهمية هذا القانون والآثار الإيجابية المترتبة عليه، بقي معظم السكان غير مدركين للقانون ولأهميته، وبالتالي يحجمون عن إيداع ملفات.

د- عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية بني حميدان 2012-2016:

جدول رقم (67): عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية بني حميدان 2012-2016:

عدد المخالفات لكل نسمة (مخالفة/نسمة)	عدد المخالفات المسجلة للفترة 2016-2012	عدد سكان التجمع الحضري الرئيسي (نسمة سنة 2008)
65	46	3022

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008+ معطيات المصلحة التقنية لبلدية بني حميدان

لم يتعدى عدد سكان التجمع الحضري الرئيسي لبلدية بني حميدان 3022 نسمة، وهو عدد قليل جدا مقارنة بالتجمعات الحضرية الرئيسية على مستوى البلديات الأخرى، وهذا راجع للطابع الريفي للبلدية، وقد سجل في هذا التجمع 46 مخالفة فقط في ظرف خمسة (05) سنوات، أي بمتوسط عدد المخالفات لكل نسمة بمخالفة لكل 65 نسمة، وهو عدد معتبر كون البلدية محافظة على نسيجها الحضري، ولن تشهد توسعات عمرانية كبيرة، ما عدا في الجهة الغربية للبلدية على الطريق المؤدي للطريق الوطني رقم 27 الرابط بين ولايتي قسنطينة و جيجل، أي المحور الرابط بين مركز البلدية و تجمع الحويمة، أين سجلت في السنوات الأخيرة وتيرة نمو معتبرة للسكنات تمثلت كلها في السكن الريفي، وهذا راجع إلى السبب المذكور سابقا المتمثل في غياب كلي لبرامج سكنية أخرى ماعدا هذا البرنامج، والذي ركزت السلطات عليه، تماشيا مع الطابع الريفي للبلدية.

وبالنسبة للحركية العمرانية في هذه البلدية، تبقى جد محدودة باعتبار مجالها الحضري ضيق جدا، وسط مجال فلاحي كبير، يعتبر من أهم المجالات الفلاحية على مستوى الولاية، وبالتالي كبح التوسع العمراني، وهذا للمحافظة على الأراضي الفلاحية من جهة، وكذلك النمو الديموغرافي البطيء للبلدية من جهة ثانية، والتي تعد من أقل البلديات على مستوى الولاية من حيث الثقل الديموغرافي، حيث سجل في سنة 2008 حسب التعداد العام للسكان والسكن 9397 نسمة ، أي ما يمثل نسبة 1.00 % فقط من حجم سكان الولاية، وعلى العموم موقع هذه البلدية الهامشي مقارنة بالبلديات الأخرى، وخاصيتها الريفية، جعلتاها غير مستقطبة للسكان و حصرت مجالها الحضري، ما أدى إلى ديناميكية حضرية ضعيفة جدا.

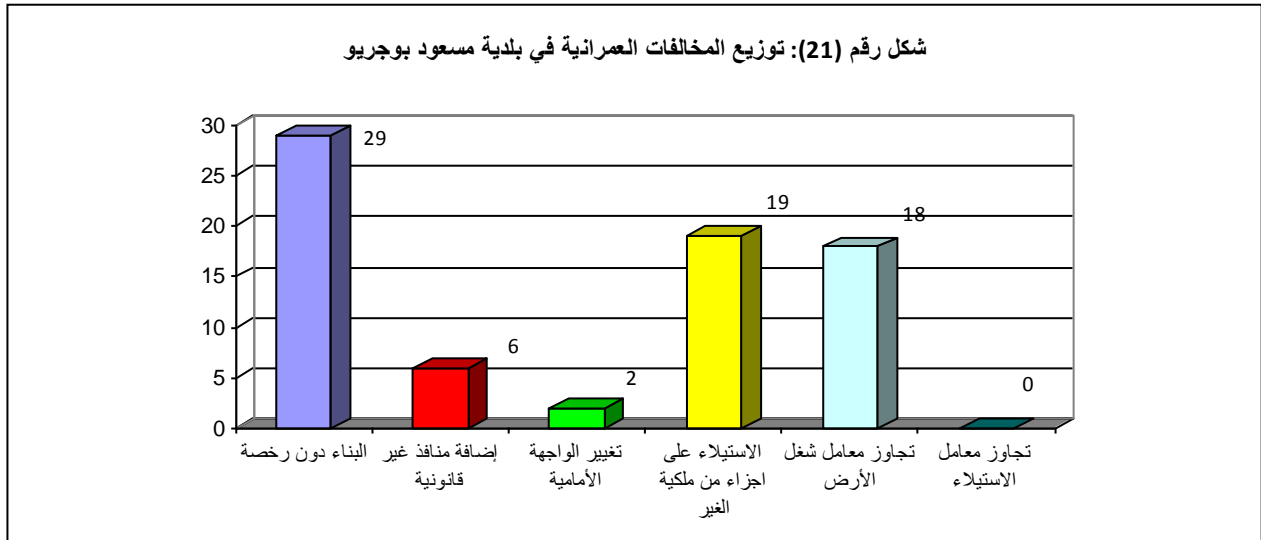
2-12- واقع المخالفات العمرانية في بلدية مسعود بوجريو:

أ- المخالفات المسجلة في البلدية للفترة 2012-2016:

جدول رقم (68): عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية مسعود بوجريو للفترة 2012-2016

السنة	البناء دون رخصة	تجاوز معامل شغل الأرض (COS)	تجاوز معامل الاستيلاء (CES)	الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع
2012	11	01	///	04	///	01	17
2013	04	///	///	///	///	///	04
2014	04	07	///	06	02	01	20
2015	07	07	///	04	///	03	21
2016	03	03	///	05	///	01	12
المجموع	29	18	00	19	02	06	74

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية مسعود بوجريو 2017



من خلال الجدول رقم (68)، بلغ عدد المخالفات المسجلة في بلدية مسعود بوجريو في الفترة الممتدة بين 2012 إلى 2016، ستون (70) مخالفة، منها 29 مخالفة في البناء دون رخصة، أي ما يمثل نسبة 39.18 %، ثم مخالفة الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير بـ 19 مخالفة، بنسبة 25.67

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

%، تليها مخالفة تجاوز معامل شغل الأرض (COS) بـ 18 مخالفة، بنسبة 24.32 %، وإضافة منافذ غير قانونية بـ 06 مخالفات، وتغيير الواجهة الأمامية بمخالفة واحدة.

الملاحظ على المخالفات العمرانية في البلدية تنوعها مقارنة بالبلديات الأخرى، وهذا راجع إلى العمل الجيد على مستوى المصالح التقنية البلدية، وهذا ما لمسناه في أعوان المصلحة من خلال متابعة ومراقبة كل أشكال الممارسات العمرانية داخل التجمع الحضري الرئيسي، صف على ذلك طابع البلدية الريفية، جعل من مركزها الحضري صغير، ما ينعكس على عدد المخالفات.

وننتج عن هذه المخالفات ظهور نسيج عمراني غير متجانس، وبنائيات غير مكتملة، شوهدت المظهر العمراني، بالإضافة إلى نشوب نزاعات بين الجيران، وتكلفة عالية من الناحية الاقتصادية.

### ب- عدد الملفات المودعة الخاصة برخصة البناء في بلدية مسعود بوجريو 2012-2016

جدول رقم (69): رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية مسعود بوجريو 2012-2016

الإطار القانوني	السنة	عدد الملفات المودعة	عدد الملفات الموافق عليها	عدد الملفات المرفوضة	سبب الرفض
في إطار المرسوم التنفيذي 176/91	2012	283	283	0	////
	2013	318	318	//	////
	2014	329	328	01	ملف ناقص
	<b>المجموع 01</b>	<b>930</b>	<b>929</b>	<b>01</b>	////
في إطار المرسوم التنفيذي 15-19	2015	243	236	07	لا يوجد عقد ملكية
	2016	34	34	00	////
	<b>المجموع 02</b>	<b>277</b>	<b>270</b>	<b>07</b>	////
	<b>المجموع (02+01)</b>	<b>1207</b>	<b>1199</b>	<b>08</b>	////

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية مسعود بوجريو 2017

## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

مقارنة بالبلديات الأخرى، سجل في البلدية عدد كبير من طلبات رخص البناء، حيث بلغ في الخمس سنوات المدروسة 1207 طلب، وباعتبار ان البلدية ريفية، فقط تعلقت كل هذه الطلبات تقريبا، بنوع السكن الريفي، على غرار منطقة بوحسان، أولا بوخالفة، كاف بني حمزة، لأن المركز الحضري للبلدية ضيق جدا، وهذا راجع بالدرجة الأولى لعدم وجود أوعية عقارية لتجسيد البرامج السكنية، وبالتالي التركيز على نمط السكن الريفي.

فيما يخص الطلبات التي وافقت عليها المصالح التقنية فقد بلغ 1199 طلب من مجموع 1207، أي ما يمثل نسبة 99 %، من مجموع الطلبات المودعة.

ج- حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في إطار القانون 08-15 ببلدية مسعود بوجريو 2010-2016:

جدول رقم (70): حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في بلدية مسعود بوجريو للفترة 2010-2016

الفترة	العدد الإجمالي للملفات المودعة	عدد العقود المسلمة	نسبة العقود المسلمة (%)
2010-2016	10	10	100

المصدر: مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية قسنطينة 2017

على غرار البلديات السابقة الذكر لم يتعدى طلب الحصول على شهادة المطابقة 10 طلبات فقط في ظرف سبعة (07) سنوات، أي بمعدل طلب تقريبا في كل سنة، وهذا الإحجام على طلب مطابقة البناء والحصول على شهادة المطابقة، راجع إلى:

- نقص التوعية وعدم إدارتك السكان بأهمية العملية.
- وجود إشكال في عقود الملكية بالنسبة تقريبا لجميع السكنات المشيدة على أراضي ذات ملكية عائلية.
- قلة عدد السكنات في التجمع الحضري الرئيسي و التي لم تتجاوز 1 008 سكن، منها 125 سكن جماعي.

د- عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية مسعود بوجريو 2012-  
:2016

جدول رقم (71): عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري في البلدية 2012-2016:

عدد المخالفات لكل نسمة (مخالفة/نسمة)	عدد المخالفات المسجلة للفترة 2016-2012	عدد سكان التجمع الحضري الرئيسي (نسمة سنة 2008)
73	74	5400

المصدر: التعداد العام للسكان والسكن 2008+ معطيات المصلحة التقنية لبلدية مسعود بوجريو

سجل في البلدية 74 مخالفة، مقارنة بعدد السكان في التجمع الحضري الرئيسي والبالغ 5400 نسمة، فإن متوسط عدد المخالفات بالنسبة للسكان بلغ مخالفة لكل 73 نسمة، وهي نسبة كبيرة بالنظر لطابع البلدية الريفي.

الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

3- عدد المخالفات العمرانية الإجمالي المسجلة في ولاية قسنطينة للفترة 2012-2016:

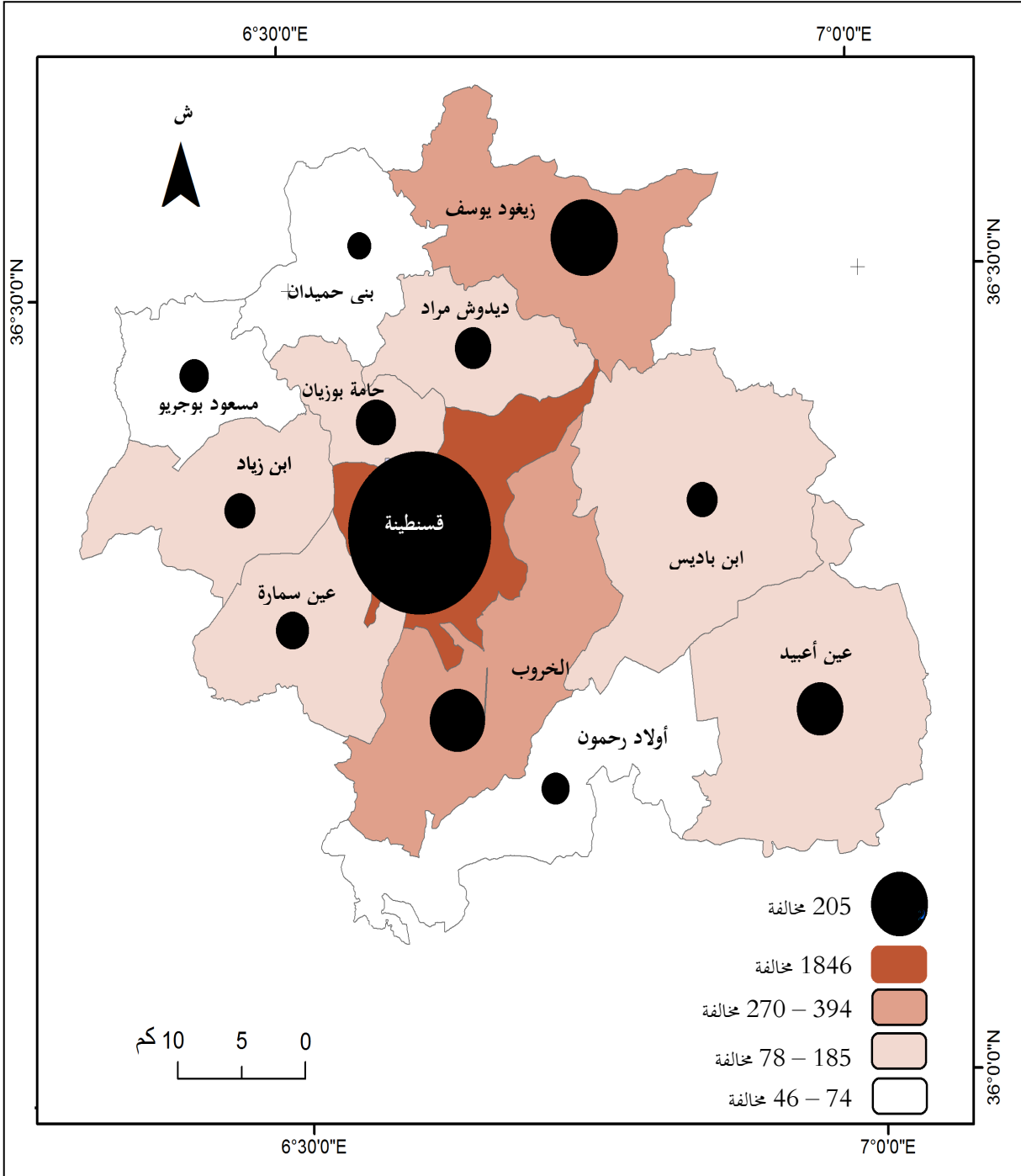
جدول رقم (72): توزيع المخالفات في بلديات ولاية قسنطينة حسب النوع للفترة الممتدة بين 2012-2016

البلديات	البناء دون رخصة	تجاوز (COS)	تجاوز (CES)	الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير	تغيير الواجهة الأمامية	إضافة منافذ غير قانونية	المجموع	النسبة (%)
قسنطينة	1734	58	47	02	01	04	1846	54,52
زيغود يوسف	241	03	02	13	15	120	394	11,64
الخروب	205	17	40	01	04	03	270	7,97
عين أعبيد	155	15	09	01	03	02	185	5,46
حامة بوزيان	114	09	04	02	02	04	135	3,99
ديدوش مراد	87	11	07	02	02	04	113	3,34
عين السمارة	65	14	08	01	03	01	92	2,72
ابن باديس	62	07	01	04	01	04	79	2,33
ابن زياد	55	08	03	03	03	06	78	2,30
مسعود بوجريو	29	18	00	19	02	06	74	2,19
أولاد رحمون	59	06	03	02	01	03	74	2,19
بني حميدان	29	05	00	06	00	06	46	1,36
<b>المجموع</b>	<b>2835</b>	<b>171</b>	<b>124</b>	<b>56</b>	<b>37</b>	<b>163</b>	<b>3386</b>	<b>100</b>

المصدر: المصالح التقنية لبلديات ولاية قسنطينة 2017

الخريطة رقم: (20)

ولاية قسنطينة: تنطبق المخالفات العمرانية في البلديات 2016-2012



المصدر: المصالح التقنية لبلديات ولاية قسنطينة، 2017



## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

بعد دراسة توزيع المخالفات العمرانية في كل بلديات ولاية قسنطينة، في الفترة الممتدة بين 2012-2016، احتلت بلدية قسنطينة المرتبة الأولى في عدد المخالفات بـ 1846 مخالفة بنسبة 54.52 %، من المجموع الكلي لعدد المخالفات على مستوى الولاية، وهذا راجع إلى سببين رئيسيين:

- تعتبر بلدية قسنطينة أهم وأكبر بلدية على مستوى الولاية من حيث الاستقطاب السكاني.
- موجة التعمير التي تشهدها البلدية على أطرافها، على غرار المحور الشمالي الشرقي، جبل الوحش، والمحور الغربي المتمثل في منطقة بوالصوف، إضافة إلى المحور الجنوبي على الطريق الوطني رقم (03) في كل من بوزراع صالح و ابن الشرقي، ضف إلى منطقة التوسع هضبة عين الباي.

تليها من حيث عدد المخالفات المسجلة في الفترة المدروسة، بلدية زيغود يوسف بـ 394 مخالفة، بنسبة 11.64 %، وهذا راجع إلى كون البلدية لم تستفيد من برامج سكنية مهمة، ما جعل كل الطلب على السكن في تزايد، وفتح المجال أمام البناء الفردي غير القانوني، وما ينتج عنه مخالفات عمرانية.

أما باقي البلديات، فكان عدد المخالفات بها متباين من بلدية لأخرى، لكنها اتمت كلها بقلتها، وتراوح بين 46 و 270 مخالفة، بنسب على التوالي قدرت بـ 1.36% و 7.97%.

أما بالنسبة لنوع المخالفات السائد في الفترة المدروسة فهو مخالفة البناء دون رخصة، وبلغ عددها 2835 مخالفة و الباقي عددها قليل مقارنة بالنوع الأول من المخالفات.

إن توزيع المخالفات بالنسبة للمجال (البلدية) و النوع (نوع المخالفة)، تحكمت فيها عدة عوامل يمكن حصرها في:

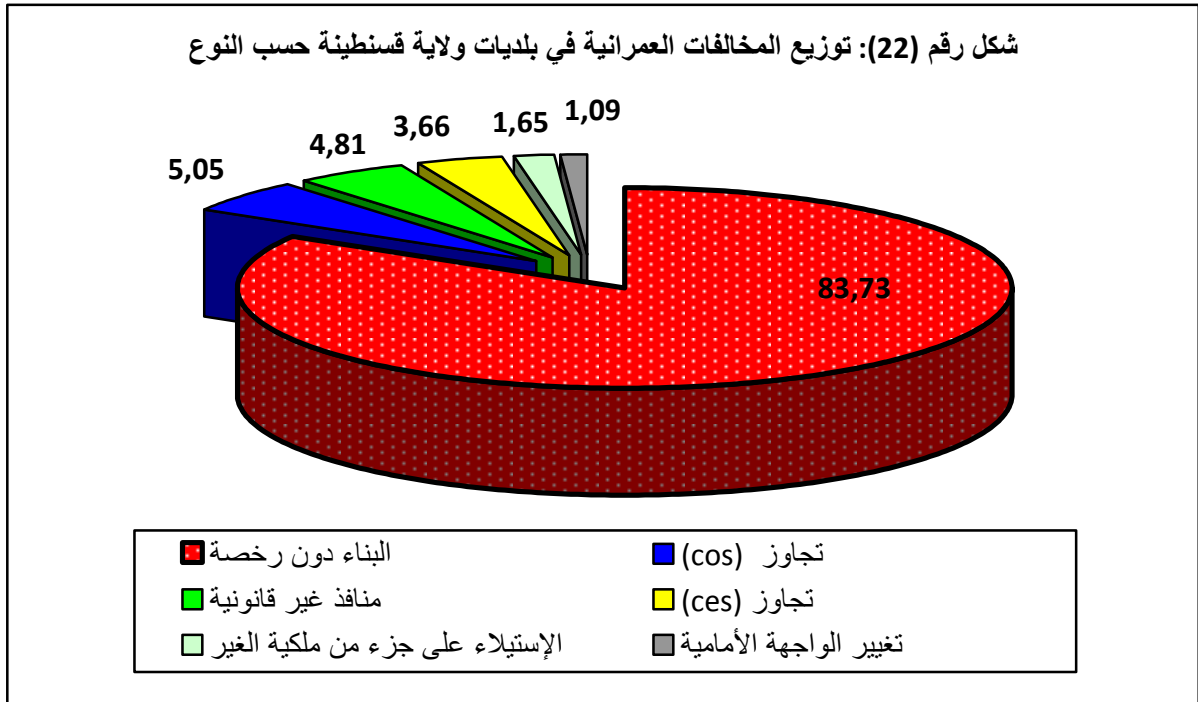
- أهمية المجال ودرجة استقطابه للسكان (حالة بلدية قسنطينة).
- العلاقة بين الطلب على السكن وتجسيد البرامج السكنية (حالة بلدية زيغود يوسف)
- نمط السكن السائد في البلدية بين السكن الفردي والسكن الجماعي.
- وجود بعض الأوعية العقارية، التي تباع بشكل عرفي ، وما يتبعها من بناءات فوضوية لا تراعي شروط وقوانين التعمير.

4- توزيع المخالفات العمرانية الإجمالي المسجلة في ولاية قسنطينة حسب النوع للفترة 2012-2016:

جدول رقم (73): توزيع المخالفات العمرانية الإجمالي في ولاية قسنطينة حسب النوع للفترة 2016-2012

النسبة (%)	عدد المخالفات	نوع المخالفة
83,73	2835	البناء دون رخصة
5,05	171	تجاوز معامل شغل الأرض (COS)
4,81	163	إضافة منافذ غير قانونية
3,66	124	تجاوز معامل الاستيلاء (CES)
1,65	56	الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير
1,09	37	تغيير الواجهة الأمامية
<b>100</b>	<b>3386</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: المصالح التقنية لبلديات ولاية قسنطينة 2017



## الفصل الرابع ----- واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة

بالنسبة لتوزيع المخالفات حسب النوع في الفترة المدروسة (2012-2016) في مجال بلديات ولاية قسنطينة، وحسب الإحصائيات المقدمة من طرف المصالح التقنية للبلديات، فقد كانت النتائج كالتالي:

- مخالفة البناء دون رخصة في المرتبة الأولى بـ 2835 بنسبة 83.73 %، وهي نتيجة مباشرة تعكس الطلب على السكن، وعدم تلبية الطلبات من طرف السلطات، يفتح المجال أمام البناء المخالف، وتسجل عادة هذا النوع من المخالفات في مناطق التوسع العمراني.
- مخالفة تجاوز معامل شغل الأرض (COS) بـ 171 بنسبة 5.05 %، ويسجل هذا النوع من المخالفات خاصة في التخصيصات السكنية، باعتبار أن هذه الأخيرة تحوز على دفتر شروط تحدد فيه بدقة العلو المسموح به.
- مخالفة إضافة منافذ غير قانونية بـ 163 بنسبة 4.81 %، وهذه المخالفة تكون بكثرة في المناطق المبنية أصلاً، وتظهر نتيجة النزاعات بين الجيران، حسب ما استنتجناه من المصالح المختصة، ومنها ما يحول على العدالة للفصل فيها.
- مخالفة تجاوز معامل الاستيلاء (CES) بـ 124 بنسبة 3.66 %، وهذه المخالفة شائعة في التخصيصات بسبب عدم احترام ما جاء في رخص البناء.
- مخالفة الاستيلاء على أجزاء من ملكية الغير، وهي من المخالفات التي لا تسجل، إلا بعد حدوث نزاع بين الجيران أو مالكي الأرض، وبلغ عددها 56 نسبتها 1.65 % من مجموع المخالفات المسجلة في الولاية للفترة المدروسة.
- مخالفة تغيير الواجهة الأمامية بـ 37 بنسبة 1.09 %، وهي من المخالفات القليلة، لأنها تظهر خاصة في التخصيصات القانونية.

### خلاصة الفصل:

بعد التطرق بالدراسة إلى واقع المخالفات العمرانية في بلديات ولاية قسنطينة يمكن استخلاص ما

يلي:

- بالنسبة للمخالفات فعددتها يختلف من بلدية لأخرى حسب طبيعة البلدية من ناحية الحجم والأهمية العمرانية، وفي هذا السياق أكبر عدد من المخالفات سجل في بلدية قسنطينة.
  - سيادة مخالفة البناء دون رخصة، بمجموع قدر بـ 2835 مخالفة، أي ما يمثل نسبة 83.73 % من مجموع عدد المخالفات المسجلة في نفس الفترة، نتيجة الطلب على السكن، وما يترجمه من توسعات عشوائية تؤدي إلى البناء دون احترام شروط التعمير.
  - اختلاف عدد الطلبات على رخص البناء في بلديات الولاية، وتحكم في هذا العدد من الطلبات عدد البرامج السكنية المتاحة، خاصة المتعلقة بالسكن الفردي.
  - إجماع كبير للسكان، وفي إطار القانون 08-15، المتعلق بمطابقة البناء وإتمام انجازها، عن تقديم ملفات في هذا الصدد، وهذا ما لاحظناه في كل البلديات، ما يطرح تساؤل عن مدى فاعلية هذه الإجراءات المتعلقة بهذا القانون من جهة، وكيف ينظر السكان إلى أهمية تسوية البناء من جهة ثانية.
  - أما بالنسبة لمتوسط عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي، فقد تراوح في بلديات الولاية بين مخالفة لـ 50 نسمة ومخالفة لـ 400 نسمة، وعلى العموم هو متوسط كبير يستلزم إعادة النظر في وضع حد للمخالفات، لأن هذه الأخيرة تنعكس بالسلب على التنمية الحضرية بشكل عام.
- وهذا الفصل يعد دراسة تحليلية لواقع المخالفات العمرانية في بلديات ولاية قسنطينة، تتيح لنا في الفصل المقبل الوقوف على نتائجها على كل المستويات (المجالية، الاجتماعية، الاقتصادية، ...).

## الفصل الخامس

المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من  
المخالفات العمرانية

### المبحث الأول

القوانين والتشريعات الجزائرية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

1. القوانين والتشريعات لمراقبة والحد من المخالفات العمرانية
2. شرطة العمران وحماية البيئة كآلية لمراقبة والحد من المخالفات

### تمهيد:

تختلف التشريعات من بلد لآخر، وهذا مرتبط بالسياسة العمرانية المطبقة من طرف كل واحد منهم، حيث تجد في بعض المجتمعات ما هو مسموح، غير أن نفس الشيء يمكن أن يكون ممنوع في البلدي الآخر، وهذا حسب التركيبة الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية له. لكن أغلب الدول تشترك في بعض التشريعات المتعلقة بتنظيم المجال والمجتمع، لنقادي الفوضى، والتصرفات الفردية التي من شأنها ان تحدث خلل ميدان العمران والتعمير.

ومن أمثلة ذلك موضوع دراستنا المتعلق بالمخالفات العمرانية، ومدى تأثيرها على المجال المبني وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية بصفة عامة. وفي هذا السياق يتضمن هذا الفصل مقاربة في التشريعات المتعلقة بالمخالفات العمرانية بين بلدين متجاورين، كما يمتازان بنفس الخصائص الطبيعية والتركيبة البشرية، وهما الجزائر والمغرب، على ضوء التساؤل التالي:

**ماهي أوجه الاختلاف والتشابه في التشريعات العمرانية المتعلقة بالمخالفات العمرانية بين البلدين، وماهي التشريعات الأكثر واقعية من حيث آليات التطبيق؟**

عرفت الجزائر ديناميكية كبيرة في مجال التعمير والبناء، وهذا راجع إلى عدة عوامل، أهمها العامل التاريخي، السياسات المطبقة والنمو الديموغرافي، ما نتج عنه العديد من الاختلالات من حيث الطلب وإنتاج السكن، ظهرت نتائجها في سياسات سكنية متنوعة، وظهرت أحياء فوضوية، ومخالفات عمرانية، ما يطرح العديد من التساؤلات، حول نجاعة السياسات السكنية في الجزائر من جهة، وآليات الرقابة على الإنتاج الحضري من جهة ثانية.

كان في بداية الثمانينات والتسعينات اللجوء إلى خيار التخصيصات السكنية، لتلبية ولو جزئيا الطلب على السكن، فكان حتمية وليس خيارا، حيث شهدت المدن نموا في أطرافها، لكن خلال تلك الفترة سجلنا غياب القوانين العمرانية التي تراقب وتردع المخالفات، وترك المواطن ينجز بنائه حسب رغبته، في ظل غياب ثقافة عمرانية لديه، وغياب الوعي الحضري، ما نتج عنه نسيج عمراني مشوه، وإطار مبني لا يستجيب للجانب الجمالي والمعماري.

وما نحن بصدد التطرق له في هذا العنصر هو تمحيص وتحليل لكيفية مراقبة وردع المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، على ضوء مقاربة النصوص القانونية التي تسيّر المجال.

1- القوانين والتشريعات لمراقبة والحد من المخالفات العمرانية في الجزائر:

1-1- القانون رقم 02-82<sup>1</sup>:

وهو القانون المؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، وجاء هذا القانون لتحديد مجال تطبيق رخصة البناء، ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، وكيفيات الحصول عليها، وقد جاء في المادة 02 لهذا القانون أنه لا بد من الحصول مسبقا على رخصة البناء لإنجاز محل وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية، وضرورة الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال لاستعمال البناء، وتعتبر شهادة المطابقة كرخصة لإشغال المسكن.

يعاين المخالفات بأحكام هذا القانون أعوان الأمن العمومي، وكذا موظفي وأعوان مصالح الدولة، والمجموعات المحلية المحلفين، أو المفوضين لهذا الغرض، ويرسل محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في ظرف 24 ساعة، ويأمر بمطابقة الأشغال أو إيقافها، وإرسال ملف إلى النيابة العامة، كما يحث للمعني بالأمر أن يرفع دعوى استعجالية إلى الجهة المختصة للبت فيها، وفي حالة صدور حكم ترفع الإجراءات المقررة، ويسقط مفعول قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي فور صدور الحكم أو القرار القضائي، وفي حالة مواصلة الأشغال خرقا للقرار أو الحكم القضائي بتوقيف الأشغال، يحكم على المخالف بغرامة 3.000 دج إلى 300.000 دج، وبالحبس من 15 يوما إلى ثلاث (03) أشهر، أو بإحدى العقوبتين فقط.

يعاقب على تنفيذ الأشغال أو استعمال الأرض خرقا لأحكام هذا القانون والنصوص التنظيمية الصادرة لتطبيقه، بغرامة من 3.000 دج إلى 300.000 دج.

أما في حالة عدم المطابقة لتعاليم قرار رخصة البناء فيتم تسديد غرامة مالية تتراوح ما بين 50 دج إلى 500 دج لكل يوم من التأخير إلى غاية استكمال الأشغال النهائية.

تجدر الإشارة أنه تم إلغاء هذا القانون، وتعويضه بالقانون رقم 90-29 فيما بعد.

1- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد رقم 255، الصادرة بتاريخ الثلاثاء 15 ربيع الثاني عام 1402 هجرية.



### 1-2- أمر رقم 01-85<sup>1</sup>:

صدر في 13 أوت 1985، يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي، قصد المحافظة عليها وحمايتها، حيث جاء في المادة الأولى منه، أنه يحدد القواعد الإدارية والتسيير العقاري في مجال التعمير والتهيئة العمرانية، وقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، من حدوث المخالفات العمرانية، كما جاء في المادة الثانية منه أنه لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي لم يحصل مقدما على رخصة بناء أن يباشر أو يقيم أي بناء، كيف ما كان موقعه أو نوعه أو استعماله، وأنه يهدم كل بناء لم يحصل على رخصة بناء قبلية، وتعاد الأماكن إلى الحالة الأصلية، على نفقة الباني، وهذا دون المساس بالمتابعات الجزائرية وممارسة كل الطرق الأخرى، ويحرر سند تحصيل ضد المخالف ومقاولة، وهذا نظير عمليات الهدم التي قامت بها البلدية، وتنفذ وفق الإجراء المعمول به في المجال الجبائي.

تجدر الإشارة أنه تم إلغاء هذا القانون، وتعويضه بالقانون رقم 90-29 فيما بعد.

### 1-3- قانون رقم 90-29<sup>2</sup>:

صدر في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، وجاء بعد دستور 1989، والإصلاحات العامة التي واكبته، حيث بدأت مرحلة جديدة لتطبيق الضوابط العمرانية، وهذا بوضع آليات للرقابة، ولكن الأزمة الأمنية التي عرفت الجزائر، أو ما يسمى بالعشرية السوداء حالت دون التطبيق الصارم لكل ما جاء به هذا القانون، والمراسيم التنفيذية له.

حيث جاء في القسم الأول وخاصة المواد 73، 74 و 75 من هذا القانون، أنه يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي زيارة كل البنايات التي هي في طور الإنجاز وإجراء التحقيقات التي يرونها ضرورية، وكذلك لكل جمعية لها اعتماد أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، وعند انتهاء الأشغال إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة.

أما المادة 76 من القانون 90-29 فهي تنص على، أنه في حالة إنجاز أي أشغال بدون رخصة، يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص (القضاء الاستعجالي)، ويعاقب

1- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد رقم 1186، الصادرة بتاريخ الأربعاء 27 ذو القعدة عام 1405 هجرية، الموافق لـ 13 أوت 1985.

2- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد رقم 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

بغرامة تتراوح بين 3.000 دج إلى 300.000 دج، كل من يتجاهل الالتزامات التي تفرضها الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، والحبس لمدة شهر إلى ست (06) أشهر في حالة العودة إلى المخالفة، كما أن للسلطة القضائية أن تأمر بمطابقة المواقع والمنشآت مع رخصة البناء، أو إعادة الأراضي إلى الحالة التي كانت عليها.

وهو ما تطرق إليه المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد القواعد العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها كحد أدنى من الضوابط.

### 1-4- المرسوم التشريعي رقم 94-107<sup>1</sup>:

صدر هذا المرسوم في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، حيث حدد مخالفة قواعد الهندسة المعمارية والتعمير ومعاقتها، ويقوم بمعاينة المخالفات للتشريع والتنظيم في ميدان الهندية المعمارية التعمير الأعوان المؤهلين لهذا الغرض، أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها، طبق للمادة 51 منه، والمخالفات العمرانية التي نصت عليها المادة 50 المتمثلة في البناء دون رخصة وما يتبعها.

"يجب التنويه أن المواد من 50 إلى 54 تم إلغائها بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام هذا المرسوم التشريعي"

### 1-5- القانون 04-05<sup>2</sup> :

صدر هذا القانون 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث مس هذا التعديل المادة 76، وأصبحت كالاتي "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية، التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

أما المادة 76 مكرر التي تحدد الأعوان المكلفين بضبط المخالفات وهم:

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

1- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد رقم 32، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1994.

2- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد رقم 51، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

- مفتشي التعمير.
  - أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.
  - موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.
- المادة 76 مكرر1، حيث أصبحت أنه يمكن للأعوان المذكورين أعلاه في المادة 76 مكرر، الاستعانة بالقوة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.
- أما المادة 76 مكرر2، أنه عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا، بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف.

### 1-6- القانون 04-06<sup>1</sup>:

صدر هذا القانون بتاريخ 14 أوت 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، وممارسة مهنة المهندس المعماري، يهدف هذا القانون إلى إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، من المادة 50 إلى المادة 54.

### 1-7- المرسوم التنفيذي 06-55<sup>2</sup>:

صدر هذا المرسوم في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، هذا المرسوم يحدد شروط تعيين الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات وفقا للمادة 76 من القانون 90-29، وكذا إجراءات المراقبة، وهم كالتالي:

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.
- مفتشو التعمير.
- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران.
- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

1 - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد رقم 51، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

2- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد رقم 06، الصادرة بتاريخ 05 فيفري 2006.

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

ويقوم هؤلاء بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها، وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها، وكذلك يمكن لهم طلب من المالك أو من موكله، أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق التالية:

- تصريح بفتح الورشة.

- رخصة البناء.

- رخصة الهدم عند الاقتضاء.

ويمكن أن تتم المراقبة من طرف الأعوان المؤهلين قانونا، نهارا أو ليلا، وأثناء أيام الراحة، وأيام العطل، وتكون هذه العملية إما معلنا عنها أو فجائية حسب جدول زمني يعده كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، فيما يخص التابعين للبلدية، مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين التابعين له.

كما يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات، ويزود الأعوان المكلفين بالبحث عن المخالفات بتكليف مهني، ويصدق كاتب الضبط لدى الجهة القضائية على التكليف المهني، ويسحب في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام، ويرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة، كما يمكن للأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها.

محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يلي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء، ويرسله إلى رئيس المجلس البلدي والوالي، في أجل لا يتعدى 72 ساعة، ومحضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص، في أجل 72 ساعة، كما ترسل نسخة في نفس الأجل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي.

### 1-8- القانون رقم 08-15<sup>1</sup>:

صدر هذا القانون في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، وجاء هذا القانون لوضع حد لفوضى العمران الذي عرفته الجزائر، ولإعطاء فرصة للمواطنين من أجل تسوية وضعية بناياتهم غير المطابقة، وإتمام إنجازها، وإعطاء منظر جميل للإطار المبنى والقضاء على المظاهر غير اللائقة لمختلف الأبنية، حيث جاء في الفصل الثالث للقسم الأول تحديد الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات، وهم نفس الأعوان الذين ورد ذكرهم سابقا، أما في القسم الثاني فتم تحديد العقوبات والغرامات المسلطة عليها، وكذا العقوبة السالبة للحرية (تم التطرق إليهم سابقا في الفصل الثالث).

ولتطبيق هذا القانون أتبع بثلاث (03) مراسيم تنفيذية تم التطرق إليها سابقا.

### 1-9- المرسوم التنفيذي 09-343<sup>2</sup>:

صدر هذا المرسوم في 22 أكتوبر 2009، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

يهدف هذا المرسوم إلى تعديل أحكام المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، وأنه طبقا لأحكام المادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أن يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها (تم التطرق إليهم سابقا في الفصل الثالث).

### 2- شرطة العمران وحماية البيئة كآلية لمراقبة وردع المخالفات:

عرفت الجزائر خلال سنوات الثمانيات مشاكل عديدة تمثلت في الانتشار العشوائي للبنىات الفوضوية في أطراف المدن الكبرى، وظهور أحياء القصدير والصفوح، بمواضع غير مهيأة، والتعدي على الأراضي الزراعية، وانتشار المياه القذرة والتلوث، وهذا ما أصبح يشكل خطرا على الصحة العامة

1- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد رقم 44 الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008.

2- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد رقم 61 الصادرة بتاريخ 25 أكتوبر 2009.

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

للمواطن، حيث كان لابد من وضع حد لهذه الفوضى التي عمت آنذاك في مجال التعمير والبناء، وقد ارتأت المديرية العامة للأمن الوطني إلى استحداث مصلحة شرطة العمران.

تم تأسيس شرطة العمران وحماية البيئة في الجزائر بعد صدور القانون 82-02 المؤرخ في 06 أبريل 1982<sup>1</sup>، المتعلق برخصة البناء، ورخصة التجزئة، ولقد تم التأسيس الفعلي لشرطة العمران وحماية البيئة بقرار صادر عن المديرية العامة للأمن الوطني تحت رقم 5078/أ.و.إ.ع المؤرخة في 09 ماي 1983، والذي كان ينص على استحداث فرقة للعمران وحماية البيئة على مستوى أمن ولاية الجزائر العاصمة. وفي مرحلة ثانية على مستوى أمن ولايات كل من سطيف، بجاية، البليدة، بومرداس، تيبازة، البويرة، النعامة، عنابة، وهران، بشار، عين الدفلى، تبسة، بسكرة، معسكر، برج بوعريش وقسنطينة، وقد انطلقت هذه الوحدات في العمل الميداني في نفس السنة، وكان لها الأثر الإيجابي من خلال إحداث ديناميكية كبيرة في مجال محاربة المظاهر التي تمس بسلامة المحيط، ولكن نشاطها جمد بقرار من المديرية العامة للأمن الوطني تحت رقم 4135/أ.و.إ.ع مؤرخ في 21 جويلية 1991<sup>2</sup>، وهذا راجع إلى الوضع الأمني السائد آنذاك، حيث تم إسناد المهام المخولة بها إلى فرقة الأمن العمومي لتقديم الدعم والمساعدة لأعوان مصالح البلدية والدائرة في ميدان العمران، وغياب هذه الفرقة أثر سلبا على المجال الحضري، من خلال تفشي ظاهرة البناء المخالف، وعدم التقيد بضوابط البناء، وتم إحياء هذه الفرقة مجددا سنة 1997<sup>3</sup> بالجزائر العاصمة، وبداية من شهر أبريل من سنة 2000، تم إعادة الوحدات في المدن الكبرى، وهران، قسنطينة وعنابة، وتم تعميمها على كل الولايات في 14 أوت 2000، بعد إخضاع كل أعوانها إلى التكوين في ميدان التهيئة والتعمير، حيث يتسنى لهم القيام بالمهام المنوطة بهم على أكمل وجه، وهذا من أجل وضع حد للمخالفات العمرانية، وجاء ضمن وفق القانون 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات للتشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايناتها وكذا إجراءات المراقبة.

1- الموقع الرسمي للمديرية العامة للأمن الوطني.

2- تقرير وزارة الداخلية وحماية البيئة، المهام الجديدة للجماعات المحلية، مركز التوثيق والإعلام الخاص بالمنتخبين المحليين، بدون تاريخ.

3- تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، المخطط الوطني للأعمال من أجل البيئة والتنمية المستدامة، ديسمبر 2001.

الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

2-1- حصيلة تدخل شرطة العمران وحماية البيئة في بلدية قسنطينة للفترة 2012-2016

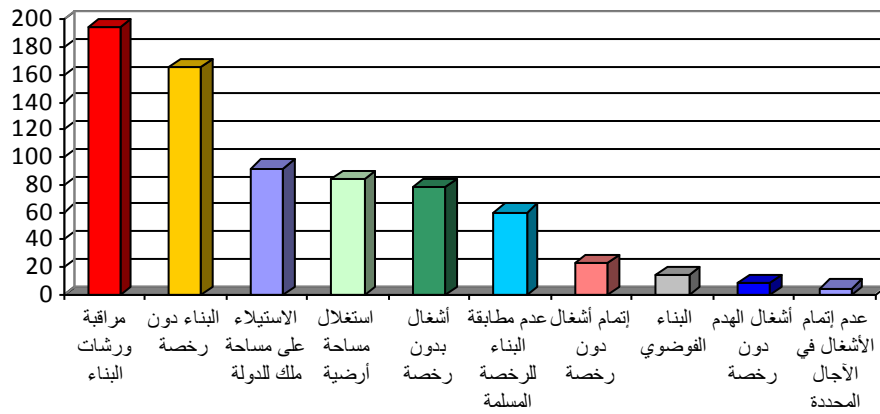
جدول رقم (74) الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاطات فرقة شرطة العمران وحماية البيئة

لأمن ولاية قسنطينة في بلدية قسنطينة من 2012-2016:

الفئات	المجموع		2016	2015	2014	2013	2012	طبيعة المخالفات
	%	العدد						
عدد كبير من المخالفات	26,83	194	16	37	31	65	45	مراقبة ورشات الأشغال
	22,82	165	29	30	13	47	46	البناء بدون رخصة
عدد متوسط من المخالفات	12,72	92	19	16	32	16	09	الاستيلاء على مساحة أرض ملك للدولة
	11,62	84	04	21	//	59	//	استغلال مساحة أرضية ملك للدولة في نشاط تجاري دون رخصة
	10,79	78	44	13	09	12	//	أشغال بدون رخصة (ترميم، تهيئة، شق طريق)
	8,30	60	02	12	09	24	13	عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة
عدد ضعيف من المخالفات	3,18	23	02	//	06	15	//	إتمام أشغال البناء دون رخصة إتمام
	1,94	14	04	03	04	02	01	البناء الفوضوي
	1,11	8	02	01	01	//	04	أشغال الهدم دون رخصة
	0,69	5	//	01	//	04	//	عدم إتمام أشغال البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء
	100	723	122	134	105	244	118	المجموع
		100	16.87	18.53	14.52	33.75	16.32	

المصدر: شرطة العمران وحماية البيئة، أمن ولاية قسنطينة 2017

الشكل رقم (23) الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاط فرقة العمران وحماية البيئة في بلدية قسنطينة 2012-2016



من خلال استقراء الجدول نستخلص ما يلي:

هيمنة المخالفات التي تتمثل في زيارة الورشات ومراقبتها، تنفيذا لما جاء في محتوى المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، حيث سجل 194 مخالفة، أي بنسبة 26.83 %، من مجموع 723 مخالفة مسجلة في الفترة المدروسة، ثم تليها مخالفة البناء دون رخصة بمجموع 165 مخالفة، بنسبة 22.82 %، ثم مخالفة الاستيلاء على مساحة أرض ملك للدولة بـ 92 مخالفة أي بنسبة 12.72 %، تليها مخالفة استغلال مساحة أرضية ملك للدولة في نشاط تجاري بـ 84 مخالفة بنسبة 11.61 %، ثم مخالفة أشغال بدون رخصة بـ 78 مخالفة، وأخيرا مخالفة عدم إتمام أشغال البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء بـ 05 مخالفات.

وما جاء في الجدول لا يعبر فعلا عن العدد الحقيقي والهائل للمخالفات بشتى أنواعها، فغن الواقع يدل على وجود عدد كبير من المخالفات العمرانية، والتي لم يتم إحصائها من طرف شرطة العمران.

ويرجع سبب هذه المخالفات إلى الدينامكية الكبيرة التي تعرفها مدينة قسنطينة في ميدان البناء والتعمير لتلبية الطلب على السكن، نتيجة النمو الديموغرافي، وهذا أدى ظهور تجمعات سكنية لا تخضع للمعايير العمرانية، وعلى هامش التشريعات المنظمة لهذا المجال، خاصة في كل من أحياء الإخوة عرفة، حي النخيل (DNC)، القماص، سركينة 01 و 02، وكذلك افتتاح ورشات كبيرة في البناء تزامنا مع احتضان قسنطينة تظاهرة مهمة عاصمة للثقافة العربية 2015، كما ظهرت أحياء أخرى فوضوية في كل من أرض بليلي، بوالصوف (حي النعجة الصغيرة)، القماص وابن الشرقي.



## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

هذا ما نتج عنه نسيج حضري غير متجانس ومشوه وبنائيات غير مكتملة، كان لها الأثر السلبي على الجانب الجمالي لل عمران، وكذلك نشوب نزاعات بين الجيران وصلت لأروقة العدالة للفصل فيها، حيث بلغ عدد الملفات الموجهة للعدالة 1510 ملف في الفترة المدروسة، زيادة على ذلك الكلفة من الناحية الاقتصادية الكبيرة التي تتحملها الدولة، (المصاريف القضائية، كلفة البناء المفرطة).

### 2-2- حصيلة تدخل شرطة العمران وحماية البيئة في بلدية الخروب للفترة 2012-2016

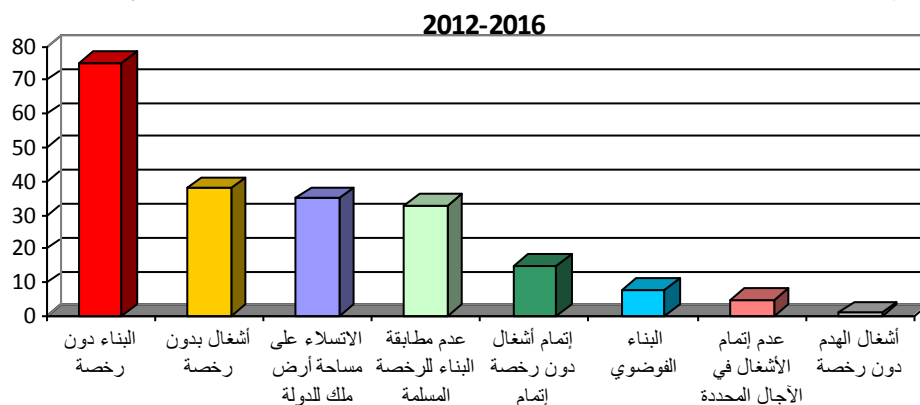
جدول رقم (75) الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاطات فرقة شرطة العمران وحماية البيئة

بأمن دائرة الخروب في بلدية الخروب من 2012-2016:

الفئات	المجموع		2016	2015	2014	2013	2012	طبيعة المخالفات
	%	العدد						
عدد كبير من المخالفات	35,71	75	11	09	07	31	17	البناء بدون رخصة
عدد متوسط من المخالفات	18,10	38	19	03	04	10	02	أشغال بدون رخصة (ترميم، تهيئة، شق طريق)
	16,67	35	05	06	06	11	07	الاستيلاء على مساحة أرض ملك للدولة
	15,71	33	01	02	13	15	02	عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة
عدد قليل من المخالفات	7,14	15	02	//	04	09	//	إتمام أشغال البناء دون رخصة إتمام
	3,81	8	04	//	01	02	01	البناء الفوضوي
	2,38	5	//	01	//	04	//	عدم إتمام أشغال البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء
	0,48	1	//	//	01	//	//	أشغال الهدم دون رخصة
	100	210	42	21	36	82	29	المجموع

المصدر: شرطة العمران وحماية البيئة، أمن دائرة الخروب، أمن ولاية قسنطينة 2017

الشكل رقم (24) الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاط فرقة العمران وحماية البيئة في بلدية الخروب



من خلال استقراء الجدول نستخلص ما يلي:

مخالفة البناء دون رخصة هي المسيطرة على كل المخالفات المسجلة في الفترة المدروسة 2016-2012، حيث سجلت 75 مخالفة بنسبة 35.71 % من مجموع 210 مخالفة، ثم تليها الأشغال دون رخصة بـ 38 مخالفة بنسبة 18.09 %، ومخالفة عدم مطابقة البناءات للرخصة المسلمة بـ 33 مخالفة بنسبة 15.71 %، ثم مخالفة الانتسلاء على مساحة أرض ملك للدولة بـ 35 مخالفة، وباقي المخالفات تراوح عددها بين 15 و 05 مخالفات.

ويرجع السبب إلى وجود تجمعين سكنيين كبيرين (تجمعات ثانوية)، ممثلين في صالح دراجي واد حميميم، ووجود تخصيصات سكنية سجل فيها عدم احترام ما جاء في رخصة البناء المسلمة، وأدى هذا إلى تدهور الإطار المبني وعدم تجانسه، وكذلك نشوب نزاعات بين الجيران، بالإضافة إلى الكلفة الاقتصادية في استهلاك مواد البناء والتعدي على الأراضي.

الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

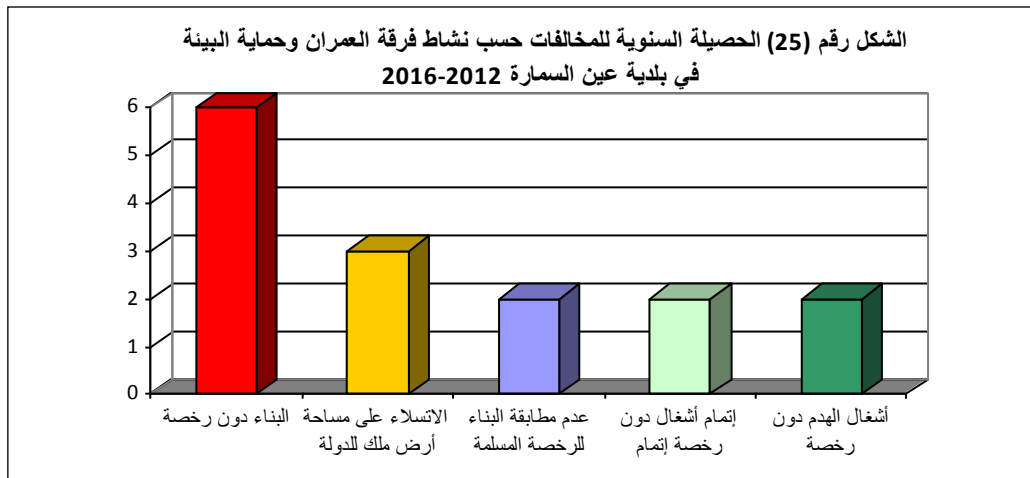
2-3- حصيلة تدخل شرطة العمران وحماية البيئة في بلدية عين السمارة للفترة 2012-2016

جدول رقم (76) الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاطات فرقة شرطة العمران وحماية البيئة

لأمن دائرة الخروب في بلدية عين السمارة من 2012-2016:

الفئات	المجموع		2016	2015	2014	2013	2012	طبيعة المخالفات
	%	العدد						
عدد كبير من المخالفات	40	06	01	//	//	05	//	البناء بدون رخصة
عدد متوسط من المخالفات	20	03	//	//	//	01	02	الاستيلاء على مساحة أرض ملك للدولة
عدد قليل من المخالفات	13,33	02	//	//	//	02	//	عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة
	13,33	02	02	//	//	//	//	أشغال بدون رخصة (ترميم، تهيئة، شق طريق)
	13,33	02	//	//	//	02	//	إتمام أشغال البناء دون رخصة إتمام
	100	15	03	00	00	10	02	المجموع

المصدر: شرطة العمران وحماية البيئة، أمن دائرة الخروب، أمن ولاية قسنطينة 2017



## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

من خلال الجدول يمكن استنتاج ما يلي:

مخالفة البناء دون رخصة هي المسيطرة على مجموع المخالفات المسجلة في الفترة المدروسة، وقدر عددها بستة (06) مخالفات، أي بنسبة 40 %، ثم تليها مخالفة الاستيلاء على مساحة أرض ملك للدولة بثلاثة (03) مخالفات بنسبة 20 %، ثم تليها كل من مخالفة عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة ومخالفة إتمام أشغال بناء دون رخصة إتمام بمخالفتين (02).

ويرجع السبب في عدد هذه المخالفات المسجلة القليلة مقارنة ببلدية الخروب، إلى أن عين السمارة لا توجد بها تجمعات سكنية غير قانونية، ناهيك عن وجود السكن الجماعي بنسبة كبيرة، أما بالنسبة للمخالفات فاقترنت على التغييرات التي أحدثها بعض في تهديم البنايات القديمة وتشيد بنايات جيدة دون رخصة مسبقة، كما سجلت بعض المخالفات في التخصيصات السكنية كمخالفة عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة.

كما أن البناء المخالف ظهر في التخصيصات السكنية، مما يؤدي إلى تشوهات في النسيج الحضري، ونزاعات بين الجيران، وزيادة على ذلك الكلفة الاقتصادية، من خلال ارتفاع في استهلاك مواد البناء، والتعدي على الأراضي.

### 2-4- حصيلة تدخل شرطة العمران وحماية البيئة في المدينة الجديدة علي منجلي للفترة

2016 - 2012

جدول رقم (77) الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاطات فرقة شرطة العمران وحماية البيئة

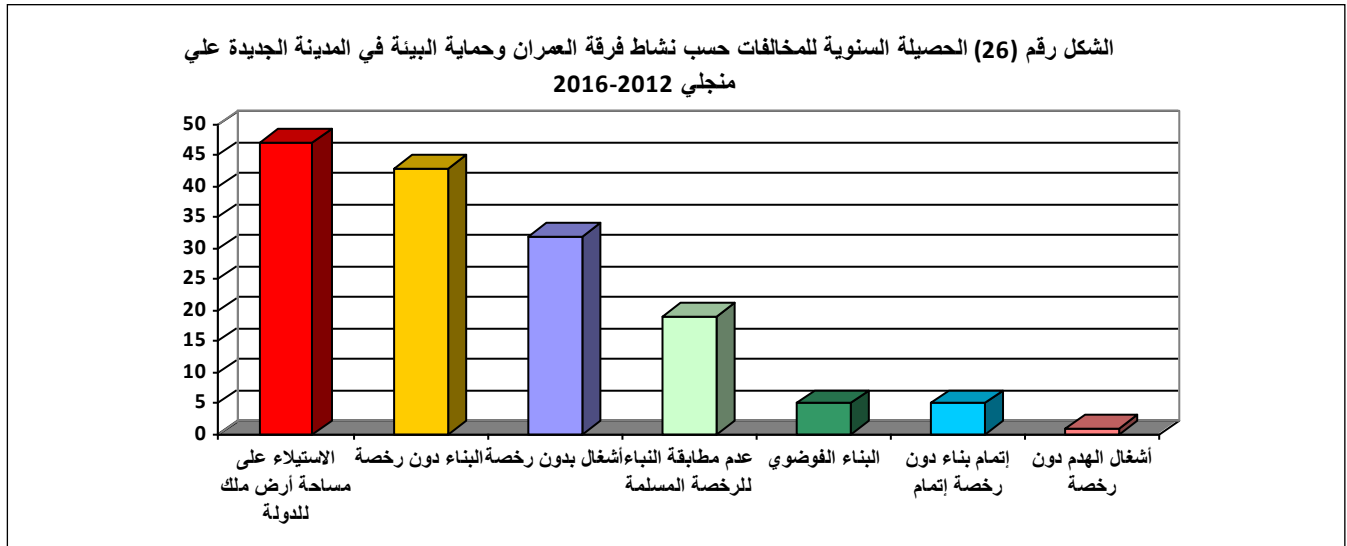
لأمن ولاية قسنطينة في المدينة الجديدة علي منجلي من 2016-2012:

الفئات	المجموع		2016	2015	2014	2013	2012	طبيعة المخالفات
	%	العدد						
عدد كبير من المخالفات	30,92	47	10	07	22	02	06	الاستيلاء على مساحة أرض ملك للدولة
	28,29	43	12	11	05	08	07	البناء بدون رخصة
عدد متوسط من المخالفات	21,05	32	17	06	05	01	03	أشغال بدون رخصة (ترميم، تهيئة)

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

عدد قليل من المخالفات	12,50	19	01	07	02	06	03	عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة
	3,29	05	//	03	02	//	//	البناء الفوضوي
	3,29	05	//	//	01	04	//	إتمام بناء دون رخصة إتمام
	0,66	01	//	//	//	//	01	أشغال الهدم دون رخصة
<b>المجموع</b>	<b>100</b>	<b>152</b>	<b>40</b>	<b>34</b>	<b>37</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	

المصدر: شرطة العمران وحماية البيئة، أمن دائرة الخروب، أمن ولاية قسنطينة 2017



من خلال الجدول نستنتج التالي:

مخالفة الاستيلاء على مساحة أرض ملك للدولة بـ 47 مخالفة، أي بنسبة 30.92% من مجموع المخالفات، ثم المخالفات البناء دون رخصة بـ 43 مخالفة، أي بنسبة 28.28%، تليها مخالفة الأشغال بدون رخصة بـ 32 مخالفة بنسبة 21.05%، أما باقي المخالفات عددها بين 19 و مخالفة واحدة.

هذا راجع كون المدينة الجديدة علي منجلي بها تخصيصات سكنية ومحلات تجارية بعدد كبير، حيث يقوم مالكيها بأشغال دون ترخيص، والاستيلاء على أرض ملك للدولة (خاصة الأرصفة)، مما يؤدي إلى نشوب نزاعات بين الجيران، كذلك أدت إلى تشوه في المجال المبني، و كذا الكلفة الاقتصادية.

من ناحية أخرى قلة المخالفات تفسر بسيطرة البناء الجماعي على النسيج الحضري، وقلة البناء

الفردية، حيث يستحوذ البناء الجماعي على مساحة تقدر بحوالي 90%.

2-5- حصيلة تدخل شرطة العمران وحماية البيئة في المدينة الجديدة ماسينيسا للفترة

2016 - 2012

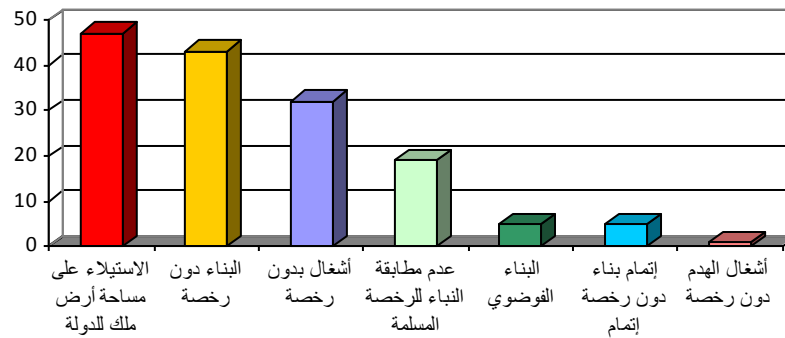
جدول رقم (78) الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاطات فرقة شرطة العمران وحماية البيئة

لأمن ولاية قسنطينة في المدينة الجديدة ماسينيسا من 2016-2012:

الفئات	المجموع		2016	2015	2014	2013	2012	طبيعة المخالفات
	%	العدد						
عدد كبير المخالفات	39,06	25	05	10	01	03	06	البناء بدون رخصة
عدد متوسط من المخالفات	21,88	14	04	03	04	02	01	الاستيلاء على مساحة أرض ملك للدولة
	17,19	11	//	03	04	01	03	عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة
عدد قليل من المخالفات	17,19	11	06	04	//	01	//	أشغال بدون رخصة (ترميم، تهيئة)
	3,13	02	//	//	01	//	01	البناء الفوضوي
	1,56	01	//	//	01	//	//	إتمام بناء دون رخصة إتمام
	100	64	15	20	11	07	11	المجموع

المصدر: شرطة العمران وحماية البيئة، أمن دائرة الخروب، أمن ولاية قسنطينة 2017

شكل رقم (27): الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاطات فرقة شرطة العمران وحماية البيئة لأمن ولاية قسنطينة في المدينة الجديدة ماسينيسا من 2016-2012



## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

من خلال الجدول نلاحظ:

مخالفة البناء دون رخصة هي المهيمنة على كل المخالفات المسجلة في الفترة المدروسة، حيث بلغ عددها 25 مخالفة بنسبة 39.06 %، ثم تليها مخالفة الاستيلاء على مساحة أرض ملك للدولة، حيث بلغ عددها 14 مخالفة بنسبة 21.87 %، أما المخالفات الأخرى فتزاح عددها بين 11 و مخالفة واحدة.

وبعود هذا إلى وجود تخصيصات سكنية في المدينة الجديدة ماسينيسا، وقيام أصحاب المحلات التجارية بإنجاز أشغال دون رخصة، كونها مدينة في طور الإنجاز، وبرمجت بها مشاريع سكنية كبيرة، ما أدى إلى مظهر معماري غير متجانس، ونزاعات بين الجيران، والكلفة الاقتصادية من خلال استهلاك مواد البناء والتعدي على الأراضي.

ويفسر العدد القليل للمخالفات بسيطرة البناء الجماعي على النسيج الحضري مقارنة بالبناء

الفردى.

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

ومن خلال دراسة المقاربة الجزائرية في مراقبة وردع المخالفات، تبين أن في فترة الثمانينات وضعت قوانين لتنظيم المجال والتحكم فيه، وترسانة من القوانين التي تضبط قواعد التعمير والبناء ووضع حد لكل التجاوزات التي تمس المجال من تنظيم عملية البناء بصفة عامة، ومحاربة كل المخالفات العمرانية التي يتم معاينتها من طرف المصالح المختصة، وفي سنة 1982 مع ظهور أول قانون فيما يخص مراقبة وردع المخالفات العمرانية، لم تتوقف الدولة عن سن قوانين جديدة تتماشى والتغيرات التي طرأت على المجتمع الجزائري، تهدف من خلالها إلى التحكم في عملية البناء لإعطاء صورة جمالية وحضارية للإطار المبني، والقضاء على التشوه الذي يحصل في المجال، وإعطاء نظرة جمالية له، وفي سنة 2008، جاء القانون 08-15 المتضمن مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والذي جاء بنوع من الجدية في الرقابة القبلية لهذه المخالفات وردعها، حيث ظهرت المصالح المختصة المكلفة بهذه العملية، وإعطاء دور كبير وصلاحيات للأعوان المكلفين بمعاينة هذه المخالفات، من خلال المراسيم التنفيذية لهذا القانون، لكن في الواقع تبين العكس، فالمخالفات المتواجدة بكثرة في التخصيصات السكنية التي كانت من المفروض أن تكون نموذج معماري راقى، تحترم فيه كل المعايير العمرانية، والتقيّد بكل ما جاء في رخصة البناء، كما لا ننسى الدور المهم الذي تقوم به المصالح التقنية للبلديات وشرطة العمران وحماية البيئة، كآلية لمراقبة وردع هذه المخالفات في إطار المهام المسندة إليها، ونتائج تدخلها في الميدان خير دليل على ذلك.

وللأسف لا تزال هذه الظاهرة المؤسفة تشوه المجال الحضري الجزائري.



## المبحث الثاني

### القوانين والتشريعات المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

1. ظهير شريف رقم 31. 92. 1 الصادر في 17 جوان 1992 بتنفيذ القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير.
2. ظهير شريف رقم 7. 92. 1 الصادر في 17 جوان 1992 بتنفيذ القانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.
3. لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (216) المؤرخ في 2001/10/24 والتعليمات التنفيذية للائحة.
4. ظهير شريف رقم 124. 16. 1 صادر في 25 أوت 2016 بتنفيذ القانون رقم 12-66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.
5. أحكام تغير وتتم القانون 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.
6. فرقة مراقبة التعمير كآلية لمراقبة والحد من المخالفات في المغرب.

## تمهيد :

عرفت المملكة المغربية في بداية القرن العشرين نموا ديموغرافيا كبيرا وتنامي الهجرة من الريف إلى المدينة، وهذا ما أدى إلى طلب متزايد عن السكن وتوسع عمراني كبير، ونتج عنه ظهور الإحياء الفوضوية والبناء الغير مرخص له، وطبعا كانت النتائج عدم استعداد الدولة للاستجابة وتوفير ما يكفي من الأراضي لتلبية كل الطلبات لهؤلاء الوافدين الجدد على المدينة وإدماجهم في المجتمع، هذا الوضع أرغم السلطات على إصدار قانون يختص في تنظيم التعمير بالمغرب وهي تقريبا نفس الدواعي والأسباب الموجودة بالمدن الجزائرية.

ظهر أول قانون لتنظيم التعمير في المملكة المغربية بظهير 14 أبريل 1914 وكان مواكبا لكل مقتضيات أنداك، ولكن الحركية الكبيرة التي شهدتها المملكة والتحولات والتغيرات التي عرفها المجتمع المغربي أصبح القانون لا يستجيب للمتطلبات الراهنة والمتمثلة في المشاكل التي يتخبط فيها قطاع التعمير. وقد أصدر المشرع المغربي قانون 30 جويلية 1952 الذي ألغى ظهير 1914، بالرغم من وجود النصوص القانونية والتي لم توضع حد للإختلالات العمرانية والبناء الفوضوي، وهذا ما أدى إلى إصدار قانون 12-90 المتعلق بالتعمير وقانون 25-90 المتعلق بالتجهيزات العقارية، المجموعات السكنية وتقسيم العقارات والذي ألغى ظهير 1933 وأخيرا القانون رقم 12-66 في 25 أوت 2016، المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

**1- ظهير شريف رقم 31. 92. 1 الصادر في 17 جوان 1992 بتنفيذ القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير<sup>1</sup>:**

### أ- وثائق التعمير:

جاء هذا القانون ليضع تصور جديد لتسيير قطاع التعمير والبناء وإزالة اللبس الذي كان سائدا في القوانين العمرانية السابقة، حيث تضمن وضع:

### مخطط توجيه التهيئة العمرانية:

يتم إعداد وتطبيق هذا المخطط على رقعة أرضية تستوجب تثمينها وإن تكون محل دراسة إجمالية في المجالات الاقتصادية والتجارية والاجتماعية. كما ويشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية التنظيم العام

1- الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 جويلية 1992

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

للتنمية العمرانية للرقعة المتعلق بها وذلك لمدة لا يمكن أن تتجاوز 25 سن. أما الغرض من هذا المخطط فهو يتمثل فيما يأتي:

- تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية فيها

- تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها، مع المحافظة بوجه خاص على الأراضي الفلاحية والغابات والتي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها

- تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع كل من:

المناطق الزراعية والغابات

المناطق السكنية وكثافتها

المناطق الصناعية

المناطق التجارية

المناطق السياحية

المنطق المتعلقة بالارتفاقات

التجهيزات الكبرى كشبكة الطرق

- تحديد القطاعات التي يجب القيام بآء عادة هيكلتها أ، تجديدها أو بهما معا

- تحديد مبادئ الصرف الصحي

- تحديد مبادئ تنظيم النقل

- حصر برمجة تطبيق المخطط وبيان الأعمال التي يجب أن يحظى انجازها بالأولوية.

وبعد تكوين ملف تقني كامل لهذا المخطط تتم دراسته بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات

المحلية ويتم الموافقة عليه طبقا للإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي

### تصميم التطبيق:

يهدف التطبيق إلى تمكين الإدارة والجماعات المحلية من اتخاذ التدابير التحفظية اللازمة لإعادة تصميم

التهيئة والحفاظ على توجهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية ويشتمل تصميم التطبيق على:

- تحديد تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يستوجب أن تستعمل بصورة أساسية، منطقة

سكنية، منطقة صناعية، منطقة تجارية، منطقة سياحية، منطقة زراعية، منطقة غابات.

- تحديد المناطق التي يمنع فيها البناء بجميع أنواعه.

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

- تعيين المواقع المخصصة لإقامة التجهيزات الأساسية والاجتماعية كالطرق الرئيسية والمستوصفات والمدارس والمساحات الخضراء.

- تحديد المناطق التي يجوز لرئيس المجلس الجماعي أن يؤجل البث في الطلبات التي تهدف إلى الحصول على إذن للقيام داخلها بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو استصدار ترخيص للبناء فيها.

وبعد تكوين ملف تقني وبمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية، تتم الموافقة عليه وفق إجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي.

### تصميم التهيئة:

- لا يجب وضع تصميم تهيئة لجزء من مجموعة عمرانية فقط إلا إذا كانت هذه المجموعة مشمولة بمخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.

- المحافظة على الأراضي القروية أو جماعات قروية تكتسي صبغة سياحية أو صناعية أو منجمية يستوجب نموها العمراني المرتقب تخضع لرقابة الإدارة وتحديد هذه المناطق. والغرض من تصميم التهيئة يتمثل في:

- تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له أو طبيعة النشاطات الغالبة التي يمكن أن تمارس فيه وذلك بإحداث مختلف المناطق السكنية، التجارية، السياحية ومنطقة لزراعة الخضروات.

- المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه.

- حدود الطرق.

- حدود المساحات الخضراء.

- حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية.

- المواقع المخصصة للتجهيزات العامة.

- المواقع المخصصة للتجهيزات.

- الأحياء والآثار والمواقع التاريخية أو الأثرية والمناطق الطبيعية.

- ضوابط استعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء.

- الارتفاقات المحدثة لمصلحة النظافة و المرور أو لإغراض جمالية.

- المناطق المفتوحة لانجاز أعمال عمرانية.

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

- دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها.
- المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانون خاص.

وبعد تكوين ملف تقني يتم وضع مشروع تصميم التهيئة بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية وتتم الموافقة عليه طبقا للإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي، وهو تقريبا نفس الشيء في الجزائر من خلال وجود المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير، وهو نفس التوجه ونفس المحتوى، إذ كلا المخططين مقتبسان من المخطط الفرنسي SDAU.

### ب- رخصة البناء:

يمنع البناء دون الحصول على رخصة لمباشرة ذلك ولا بد أن تخضع لكل الشروط التقنية الموجودة في مخطط توجيه التعمير وتصميم التطبيق وتصميم التهيئة، وفي حالة سكوت رئيس مجلس الجماعة لمدة شهرين من تاريخ تقديم الطلب تعتبر رخصة البناء مسلمة، وهذه الرخصة هي نفسها الرخصة المسلمة في الجزائر، وتتبع نفس الإجراءات الإدارية، خاصة في المرسوم التنفيذي الأخير 15-19، يكمن الاختلاف في مدة التسليم، حيث في الجزائر يمكن أن يستفيد منها طالبا في مدة 15 يوما، خاصة بعد إنشاء الشباك الوحيد.

### ج- رخصة السكن وشهادة المطابقة:

لا يجوز لمالك المبنى أن يستعمله بعد انتهاء الإشغال إلا بعد الحصول على رخصة السكن إذا تعلق الأمر بعقار مخصص للسكن أو على شهادة المطابقة إذا تعلق الأمر بعقار مخصص لغرض آخر غير السكن، ولا تسلم هاتان الأخيرتان إلا إذا كانتا تخضعان لضوابط البناء من حيث السلامة الواجب مراعاتها في المباني وقواعد استقرار المباني ومتانتها ومساحة المحلات وحجمها وأبعادها، وشروط التهوية للمحلات واحترام الحقوق التي يتمتع أصحاب العقارات المجاورة، ومواد وطرق البناء المحظور استخدامها بصورة دائمة والتدابير المعدة للوقاية من الحريق، طرق الصرف الصحي والتزود بالماء الشروب، والالتزامات المتعلقة بصيانة الأملاك العقارية والمباني، أما في الجزائر فتسلم شهادة واحدة، تسمى شهادة المطابقة، صالحة للاستعمال لكلا التخصصين، وتسلم من طرف المصالح التقنية البلدية، بعد إجراء تحقيق لمطابقة رخصة البناء المسلمة.

### د- معاينة المخالفات:

حسب ما جاء في المادة 64 من القانون 90-12 أنه يقوم بمعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون وضوابط البناء والتعمير العامة أو الجماعية كل من:

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

- ضباط الشرطة القضائية.
  - موظفو الجماعات المكلفون بمراقبة المباني.
  - الموظفون التابعين لإدارة التعمير.
  - موظفو الدولة الذين يعتمدهم الوزير المكلف بالتعمير.
- ويقوم المأمور الذي عين المخالفة بتحرير محضر بذلك يوجهه في أقصر وقت إلى رئيس مجلس الجماعة والعامل المعني والمخالف وإذا كانت أشغال البناء مازالت في طور الانجاز يبلغ رئيس مجلس الجماعة فوراً نسخة من الحضر أمراً المخالف بوقف الأشغال فوراً .
- وعند استعمال المبنى دون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة أو خرق ضوابط التعمير والبناء يقوم رئيس الجماعة بإيداع شكوى لدى وكيل الملك ويحاط الوالي أو العامل المعني بذلك.
- وإذا كانت المخالفة لا تمثل إخلالاً خطيراً بضوابط التعمير والبناء فإنه يمكن تداركها في أجل 15 يوماً، وأن لا تتجاوز 30 يوماً.
- وإذا كان المبنى غير خاضع لضوابط التعمير والبناء ولم يحصل على أي رخصة لمباشرة الأشغال، وبعد رفع شكوى إلى وكيل الملك يمكن لرئيس الجماعة بطلب من العامل أو من تلقاء نفسه إصدار رخصة الهدم بعد إيداع شكوى في هذا الشأن، ويبلغ المخالف بالهدم ويحدد فيه الأجل ولا يتجاوز 30 يوماً وإن لم يتم ذلك تولت السلطة المحلية القيام بذلك على نفقته، ولا يجوز هدم البناء دون إجراءات المتابعة ولا يترتب عليه انقضاء المتابعة إذا كانت جارية.
- وهذا ما هو متبع تقريباً في الجزائر، حيث يقوم بمعاينة المخالفات، زيادة عن ضباط وأعاون الشرطة القضائية يؤهل للبحث عن المخالفات كل من:

- مفتشو التعمير.
- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية.
- رؤساء المهندسين المعماريين.
- المهندسين المعماريين الرئيسيين.
- المهندسين المدنيين الرئيسيين.
- المهندسين التطبيقيين في البناء.
- التقنيين الساميين في البناء.

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

وهذا ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 2009/10/22 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات.

### و- العقوبات حسب المادة 71 إلى المادة 75:

جدول رقم (79): العقوبات حسب أنواع المخالفات من المادة 71 إلى 75 من القانون رقم 90-12

الرقم	نوع المخالفة	الغرامة	
		بالدينار الجزائري	بالدرهم المغربي
1	البناء دون رخصة	160.000	10.000
2	عدم احترام ما جاء في الرخصة المسلمة	160.000	10.000
3	مخالفة ضوابط التعمير والبناء	1.600.000-160.00	100.000 - 10.000
4	الزيادة في المساحة أو الحجم أو الأبعاد أو بشروط التهوية أو الأجهزة التي تهتم بالنظافة والصحة العامة	800.000-80.000	50.000 - 5.000
5	مخالفات أخرى غير المشار إليها	160.000-16.000	10.000 - 1.000
6	عدم الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة	1.600.000-160.000	100.000 - 10.000

المصدر: القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير

ويعد شريكا لمرتكب مخالفة هذا القانون ولضوابط التعمير والبناء العامة أو الجماعية، رب العمل، المقاول الذي نفذ الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص أو المشرف الذين صدرت منهم أوامر نتجت عنها المخالفة وفي حالة تعدد المخالفات تضم الغرامات المعاقب بها عليها، عكس ما يحدث في الجزائر، إذ أن صاحب رخصة البناء هو المسؤول أمام المصالح المختصة، ولا يعد شريكا له كل من الأعوان التابعين للتعمير، أو المكلفين بالمراقبة، أو المهندس المعماري أو المدني.

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

### 1-1- أجهزة أخرى مكلفة بمراقبة المخالفات: وتتمثل في:

#### أ- أقسام التعمير:

ابتداء من سنة 1985 تاريخ انتقال إدارة التعمير إلى وزارة الداخلية، وتنحصر مهمتها في مراقبة التعمير ومعاينة مخالفات البناء.

#### ب- لجنة اليقظة:

هي آلية لمراقبة والحد من انتشار البناء العشوائي وهي لجنة تم خلقها بمقتضى الدورية المشتركة لوزارة الداخلية ووزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة لسنة 2002 ومهمتها تتمثل في تتبع مراقبة المسؤوليات واقتراح الحلول المناسبة، وهذا موجود بالجزائر.

#### ج- المصالح الخارجية للتعمير:

وتتشكل من المفتشيات الجهوية ومندوبية الأقاليم والعمالات ومهمتها مراقبة البناء ولفت انتباه السلطات إلى المخالفة المرتكبة، وهذا موجود بالجزائر.

### 1-2- معالجة المخالفات العمرانية المضبوطة من طرف مختلف المتدخلين:

#### أ- المرحلة الإدارية:

المخالفات العمرانية يتم ضبطها ومعاينتها من طرف الأعوان الذين ينتمون إلى مختلف الأجهزة المتدخلة، ويحرر محضر في ها الشأن يرسل مباشرة إلى رئيس مجلس الجماعة، كما يصدر فورا رئيس مجلس الجماعة أما فوراً بمجرد وصوله المحضر بوقف الأشغال إذا كانت في طور الانجاز، فإن المخالف يتسلم المحضر مقابل وصل بالاستلام وعند الرفض توجه هذه الوثيقة مبررة بالإشعار بالامتناع عن التسلم إلى عامل العمالة أو الإقليم ووكيل الملك لدى المحكمة المختصة ورئيس مجلس الجماعة، وهو تقريبا نفس الإجراء المعمول به في الجزائر.

#### ب- المرحلة القضائية:

المتابعة القضائية تعتمد على المحضر باعتباره وسيلة وأساس المخالفات، ويبث فيها القاضي خاصة الحالات التي تمثل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء، وهو نفس الإجراء المعمول به في الجزائر.



الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

2- ظهير شريف رقم 7. 92 . 1 الصادر في 17 جوان 1992 بتنفيذ القانون رقم 90- 25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات<sup>1</sup>:

### 2-1- التجزئات العقارية :

تعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى قطعتين أو أكثر لتشييد مباني للسكن أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة القطع التي يتكون منها العقار الذي يراد تجزئته وبعد استجابة الملف لكل الشروط الفنية وضوابط التعمير والبناء ويتوقف إحداث التجزئات العقارية على الحصول إذن إداري سابق تسليمه وفق الشروط المنصوص عليها.

ويقوم رئيس مجلس الجماعة بإحداث التجزئات العقارية المنصوص عليها وإذا كان العقار يوجد في جماعتين أو عدة جماعات يسلم الإذن وزير الداخلية أو الوالي أو العامل المعني وبعد الحصول على الموافقة وبعد استيفاء كل الشروط المنصوص عليها تودع نسخة من الملف لدى المحافظة العقارية. وهو نفس الشيء المعمول به في الجزائر.

### 2-2- المجموعات السكنية:

تعتبر المجموعة السكنية المباني الفردية أو الجماعية المعدة للسكن التي يشيدها بصورة متزامنة أو متتالية على قطعة أرضية واحدة أو عدة قطع أرضية مالك أو مالكو القطعة أو القطع المقامة عليها المباني وتسري عليها الأحكام المقررة في الباب الأول من هذا القانون. وهو نفس الشيء المعمول به في الجزائر.

### 2-3- تقسيم العقارات:

في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمجموعات الحضرية والمناطق ذات صبغة خاصة وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها لمخطط توجيه التهيئة العمرانية. يتوقف على الحصول مسبقا على الإذن:

- كل بيع أو قسمة يكون هدفها أو يترتب عليها تقسيم عقار إلى قطعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها.

1- الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 جويلية 1992.

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

- بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم من شأن ذلك أن يحصل أحد المشترين على الأقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب أن لا تقل عنها مساحة القطع الأرضية بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير.

وبسلم رئيس الجماعة بعد استطلاع رأي الإدارة الإذن على أساس ملف تحدد السلطة التنظيمية الوثائق الواجب توفرها ويعتبر الإذن ممنوحا إذا لم يبت رئيس مجلس الجماعة في مدة شهرين من تاريخ الإيداع ولا يقبل طلب الحصول على الإذن إلا إذا كانت الأرض المعنية في منطقة يسمح فيها البناء وفق وثائق التعمير ولا تسجل هذه العملية إلا بشهادة من رئيس مجلس الجماعة. ويختلف هذا التنظيم عن الجزائر.

### 2-4- العقوبات الجنائية:

حسب ما جاء في المادة 63 وما يليها.

جدول رقم (80): العقوبات حسب أنواع المخالفات من المادة 63 وما يليها من القانون رقم 90-25:

الرقم	طبيعة المخالفة	الغرامة	
		الدينار الجزائري	الدرهم المغربي
1	إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو مباشرة تجهيز أو بناء من أجل ذلك دون إذن	1.600.000.000 - 1.600.000	1.000.000. 100.000
2	إنجاز قسمة قطع من تجزئة أو مساكن من مجموعة سكنية أو عرض ذلك للبيع دون إذن	1.600.000.000 - 1.600.000	1.000.000 . 100.000
3	مخالفة أحكام المادة 58 الخاصة بتقسيم العقارات	800.000-160.000	50.000 - 10.000

المصدر: القانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

يعاين المخالفات المنصوص عليها أعلاه ضباط الشرطة وموظفو الدولة الذين يعتمدهم الوزير المكلف بالتعمير للقيام بهذه المأمورية أو موظفو الجماعة الحضرية أو القروية الذين يعتمدهم لذلك رئيس مجلس الجماعة المختص.

ويقوم الموظف الذي عاين المخالفة بتحرير محضر بذلك يوجه في أقرب وقت إلى وكيل الملك وعامل العمالة أو الإقليم ورئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية وإلى مرتكب المخالفة.

ويعد مشاركا لمرتكب المخالفة المنصوص عليها في المادة 63 المذكورة أعلاه رب العمل والمقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص ومهندس المساحة والمشرف الذين صدرت منهم أوامر نتجت عنها المخالفة.

كما يجب على المحكمة أن تأمر بهدم الأبنية والتجهيزات المنجزة من أجل إحداث تجزئة مجموعة سكنية من غير الحصول على الإذن المنصوص عليه في المادة 2 من هذا القانون وذلك على نفقة مرتكب المخالفة. وهو اختلاف كبير مع التشريع الجزائري.

### 3- لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (216) المؤرخ في 2001/10/24 والتعليمات التنفيذية للائحة:

وهي لائحة من الجزاءات عن المخالفات أصدرها مجلس الوزراء تحت رقم 7/2462 هـ بتاريخ 1422/02/06 هـ المتضمن إعادة النظر في لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية وتمت الموافقة على هذه اللائحة كما هو مبين في الجدول أدناه.

#### جدول رقم (81): مخالفات البناء الصادرة بقرار مجلس الوزراء

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة درهم/دج	الحد الأقصى للغرامة درهم/دج	العقوبة التبعية
1/4	إذا كان المبنى مخالفا لأنظمة البناء مع وجود رخصة بناء:			
1/1/4	زيادة عدد الأدوار عن الحد المسموح به نظاما	5.000 درهم 80.000 دج	10.000 درهم 160.000 دج	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك
2/1/4	زيادة مساحة البناء للملاحق العلوية عن الحد المسموح به نظاما	2.000 درهم 32.000 دج	5.000 درهم 80.000 دج	إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك، وفي الحالات التي يصعب فيها إزالتها من الناحية الإنشائية لتأثير ذلك على سلامة المبنى، ويمكن تصحيحها بإزالة الضرر الناتج عنها - يدفع نصف تكاليف محل المخالفة، على أن

الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

يتم إحضار شهادة من مكتب هندسي مهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.				
إزالة المخالفة على نفقة المالك . و في الحالات التي يصعب فيها إزالتها من الناحية الإنشائية لتأثير ذلك على سلامة المبنى، ويمكن تصحيحها بإزالة الضرر الناتج عنها . يدفع نصف تكاليف محل المخالفة و يحضر شهادة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة .	10.000 درهم 160.000 دج	5.000 درهم 80.000 دج	زيادة نسبة البناء في الموقع عن الحد المسموح به نظاما أو مخالفة الارتدادات النظامية.	3/1/4
إزالة المباني المخالفة على نفقة المالك.	10.000 درهم 160.000 دج	5.000 درهم 80.000 دج	الاعتداء على خطوط التنظيم.	4/1/4
مع تطبيق العقوبات التبعية الواردة في المادة 1 أعلاه حسب نوع المخالفة.	10.000 درهم 160.000 دج	1.000 درهم 16.000 دج	إذا كان المبنى مخالفا لأنظمة البناء و مقاما بدون رخصة بناء.	2/4
استحصال ربع تكاليف البناء المقام بدون رخصة ، مع دفع رسم البناء المقرر ، على أن يتم إحضار شهادة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة .	5.000 درهم 80.000 دج	3.000 درهم 48.000 دج	إذا كان المبنى مقاما بدون رخصة بناء و غير مخالف لأنظمة البناء.	3/4
إحضار نسخة من المخططات التي تم التنفيذ بموجبها معتمدة من مكتب هندسي مؤهل من قبل الوزارة يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة	1.000 درهم 16.000 دج	500 درهم 8000 دج	إذا أقيم المبنى وفق مخططات جديدة خلاف ما تم الترخيص به، وكان البناء المقام غير مخالف لأنظمة البناء.	4/4
مع دفع رسم الترميم المقرر	5.000 درهم 80.000 دج	1.000 درهم 16.000 دج	الشروع في الترميم بدون رخصة	5/4
مع دفع رسم التجديد المقرر	500 درهم 8000 دج	200 درهم 3200 دج	عدم تجديد رخصة البناء	6/4
إلزام المالك بإعادة استخدام المبنى للغرض المخصص له	10.000 درهم 160.000 دج	5.000 درهم 80.000 دج	استخدام المبنى لغير ما خصص له	7/4
إزالة المخالفة أو تصحيحها بما يتفق مع	10.000 درهم	5.000 درهم	إذا نفذ المبنى مخالفا لاستعمالات	8/4

الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

المنطقة	80.000 دج	160.000 دج	استعمالات المنطقة، و ذلك على نفقة المالك.
9/4	3.000 درهم 48.000 دج	5.000 درهم 160.000 دج	وعند تكرار المخالفة يطلب من الجهة المختصة التي أصدرت الترخيص باتخاذ الإجراءات المناسبة بحق المكتب مع دفع الغرامة
10/4	1.000 درهم 16.000 دج	3.000 درهم 48.000 دج	أي مكتب هندسي يقوم بالإشراف على تنفيذ أعمال غير مخالفة، ولكن لم يتم الترخيص بها
11/4	10.000 درهم 160.000 دج	10.000 درهم 160.000 دج	كل مقاول يشترك في إقامة مبنى بدون رخصة بناء
12/4	5.000 درهم 80.000 دج	10.000 درهم 160.000 دج	كل مقاول يشترك في تجاوز حدود رخصة البناء أو شروطها.
13/4	10.000 درهم 160.000 دج	30.000 درهم 480.000 دج	البناء في أرض مملوكة للغير .
14/4	10.000 درهم 160.000 دج	30.000 درهم 480.000 دج	البناء في أرض حكومية غير مخططة
15/4	5.000 درهم 80.000 دج	10.000 درهم 160.000 دج	عدم إزالة الأبنية الخرية أو الآيلة للسقوط خلال شهرين من إبلاغ مالكيها
16/4	1.000 درهم 16.000 دج	3.000 درهم 48.000 دج	عدم إزالة مخلفات البناء أو الترميم، أو إلقائها في أراضي الغير أو الأماكن العامة أو نقل الأتربة من غير الأماكن المخصصة لذلك.
17/4	1.000 درهم 16.000 دج	3.000 درهم 48.000 دج	استخدام الطرق أو الساحات العامة بما يتعارض مع تعليمات البلدية أو يسبب خطرا أو إزعاجا للجمهور.
18/4	1.000 درهم 16.000 دج	3.000 درهم 48.000 دج	ترك البيارات دون أغطية واقية

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

19/4	عدم تسوير أو تشجير محيط الأراضي في المناطق التي تحددها البلدية وفق ما تراه محققا للمصلحة العامة وحسب المواصفات والتعليمات التي تضعها البلدية .	1 درهم لكل متر مربع/ 16 دج في الجزائر	1 درهم لكل متر مربع/ 16 دج في الجزائر	يدفع سنويا في حالة استمرار المخالفة
20/4	إقامة الصناديق والأكشاك أو ما في حكمها بدون رخصة	1.000 درهم 16.000 دج	3.000 درهم 48.000 دج	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية و القروية.
21/4	نشر الغسيل خارج حدود البناء المطل على الشارع	100 درهم 1600 دج	500 دج 8.000 دج	تضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة
22/4	أي مخالفة لأنظمة البناء لم تحدد لها عقوبة	500 درهم 8.000 دج	5.000 درهم 80.000 دج	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب

المصدر: لائحة الغرامات الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء

4- ظهير شريف رقم 16. 124 . 1 صادر في 25 أوت 2016 بتنفيذ القانون رقم 12- 66

المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء<sup>1</sup>:

وهو قانون معدل ومتمم لأحكام القانون 90-12 المتعلق بالتعمير.

جاء هذا القانون لتدارك بعض النقائص التي سجلت في القانون 90-12 من حيث المخالفات، وتسوية بعض البنائيات التي شيدت خارج الأطر القانونية للتعمير والبناء وبذلك وضع حد لاستمرار هذه الوضعيات غير القانونية التي شوهت النسيج الحضري بصفة عامة. وهذا لتفعيل الآليات الخاصة بزجر المخالفات العمرانية ومراقبتها وكذلك إعطاء أهمية للمهنيين للتدخل في هذا المجال حيث بدأ التغيير والتتميم بالمادة 40 والذي أضيفت له.

- يجب الحصول على رخصة الإصلاح في المناطق الإلزامية، رخصة البناء للقيام بالإشغال التي لأتدخل ضمن الأشغال الخاضعة لرخصة البناء.

- كذلك رخصة التسوية بنايات غير قانونية عندما يتقدم المعني بالأمر بطلب لرئيس مجلس الجماعة، وهذا بعد موافقة الوكالة الحضرية المعنية. وهو ما ينطبق في الجزائر على القانون 08-15 المتضمن تسوية البنائيات.

1- الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 سبتمبر 2016.

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

كما مس التغيير كذلك المادة 41. حيث يشترط على رئيس مجلس الجماعة أن يوجه نسخة من رخصة البناء مباشرة بعد تسليمها إلى المعني بالأمر إلى السلطة الإدارية المحلية أما المادة 55 حيث أصبحت كما يلي وهي أصلا خاصة برخصة السكن وشهادة المطابقة. وعند تولي مهندس معماري إدارة الأشغال فإنه يتعين على رئيس المجلس الجماعي الاكتفاء بشهادة مسلمة من طرف المهندس المعماري يشهد فيها هذا الأخير ، الأشغال تم إنجازها وفقا للتصاميم المرخصة وتغني الشهادة المذكورة عن المعاينة. وهو ما يختلف في الجزائر، حيث لا تسند هذه المهمة إلى المهندس المعماري، بل هي من صلاحيات المصالح التقنية التابعة للبلدية، وهذا ما يدل على إعطاء ثقة ودور كبير للمهندس المعماري، والرفع من شأنه في أداء المهام المنوطة به.

يوجه رئيس المجلس الجماعي نسخة من رخصة السكن وشهادة المطابقة إلى السلطة الإدارية المحلية وتحل رخصة التسوية محل رخصة السكن أو شهادة المطابقة. تغيير وتم المادة 54 من قانون 90-12 لتصبح كما يلي:

أ- يجب أن تتضمن رخصة البناء إلزام المستفيد منها بما يلي:

إيداع تصريح بافتتاح الورشة من طرف المهندس المعماري المشرف على الورشة في المشاريع الخاضعة لإلزامية المهندس المعماري لطلب لدى مقر الجماعة مقابل وصل إيداع وتحيل الجماعة نسخة من نفس التصريح ونسخة من نفس الوصل إلى السلطة الإدارية المحلية ووضع سياج محيط بالورشة ولوحة كل بها كل المعلومات عن رخصة البناء

ب- طيلة مدة الانجاز:

وضع كل الوثائق الخاصة المرخصة في الورشة وكل الوثائق التقنية المنجزة من طرف المهندس المعماري. وهو ما يختلف عليه في الجزائر.

ج- عند الانتهاء من الأشغال:

وضع تصريح بانتهاء الأشغال وغلق الورشة بمقر الجماعة مقابل وصل وتوجه إن تمت الأشغال وفق مضامين رخصة البناء و التصاميم المصادق عليها، وترسل نسخة من هذا التصريح بانتهاء الأشغال وغلق الورشة إلى الإدارة المحلية والوكالة الحضرية، وعلى المهندس وضع سجل تدون فيه كل المعطيات الخاصة بالورشة، وهو ما تختلف عليه الأمور في الجزائر.

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

وكذلك على ضوء ما جاء في المادة 63-1 انه أثناء كل هدم جزئي أو كلي لبنانية لا بد من الحصول على رخصة الهدم ويسلمها رئيس المجلس الجماعي في مدة شهر. وهو المعمول به تقريبا في الجزائر.

أما فيما يخص مقتضيات الزجرية المتعلقة بالمخالفات والبحث عنها ومعاينتها.

حيث حدد القانون 12-66 بدقة المخالفات الواجب زجرها ومعاينتها

وتتمثل في:

- البناء دون رخصة
  - عدم احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة في رخصة البناء .
  - في منطقة غير قابلة لاستقطابها (ممنوع البناء فيها )
  - استعمال البنانية دون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة
  - عدم وضع دفتر للورشة يبين كل المعطيات الخاصة بهذا المشروع
  - القيام بعملية هدم بنانية جزئيا أو كليا دون الحصول على رخصة هدم.
- حيث يوجد اختلاف طفيف للمخالفات الموجودة في الجزائر.
- ويقوم بمعاينة هذه المخالفات كل من .
  - ضباط الشرطة القضائية
  - مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة المخولة لهم صفة ضباط الشرطة القضائية ولمراقبي التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة الحق في طلب تسخير القوة العمومية أثناء مزولة مهامهم.

ويمارس المراقب مهامه من تلقاء نفسه أو بطلب السلطة الإدارية المحلية أو رئيس المجلس الجماعي أو من مدير الوكالة الحضرية بناء على إبلاغ بالمخالفة من طرف الأعوان التابعين لهم المكلفين بهذه المهمة أو أثناء تقديم شكوى.

وبعد ضبط المخالفة توجه الأصل إلى وكيل الملك في أجل 3 أيام من تاريخ معاينة المخالفة وتوجه نسخة من المخالفة إلى السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية وكذلك إلى المخالف ويبلغ الأمر بتوقيف الأشغال مباشرة بعد ضبط المخالفة من طرف المراقب أو ضباط الشرطة القضائية إذا كانت الأشغال في طور الانجاز وتوجه نسخة من محضر المخالفة إلى المخالف.



الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

جدول رقم (82) العقوبات الجزرية من القانون 12-66:

الرقم	طبيعة ونوع المخالفة	العقوبة المسلطة
1	البناء دون رخصة أو في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لان يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد	10.000 - 100.000 درهم (160.000-1.600.000 دج) وفي حالة العود في السنة الموالية يعاقب بالحبس من شهر واحد إلى ثلاثة (3) أشهر
2	مخالفة مقتضيات رخصة البناء	10.000 - 50.000 درهم (160.000 دج- 800.000 دج) وعقوبة الحبس من شهر إلى ثلاثة (3) أشهر ويغرامة من 50.000 - 100.000 درهم (800.000 دج-1.600.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط
3	تغيير الواجهة دون رخصة	2.000 - 20.000 درهم (32.000 دج- 320.000 دج)
4	مخالفة مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 34 من هذا القانون	10.000- 100.000 درهم (160.000 دج-1.600.000 دج)
5	عم الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة	2.000 - 10.000 درهم (32.000 دج- 160.000 دج)
6	وضع المبنى في متناول الغير لاستعماله قبل الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة	10.000- 100.000 درهم (160.000 دج-1.600.000 دج)
7	مخالفة عدم وجود مسك دفتر الورشات	5.000- 10.000 درهم (80.000 دج- 160.000 دج) ويعاقب بضعف هذه الغرامة إذا كانت المخالفة تمس الأنسجة التقليدية أو بالمعالم التاريخية ومحيطها
8	إنجاز بناية فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة	100.000- 200.000 درهم (1.600.000 دج- 3.200.000 دج)

المصدر: القانون رقم 12-66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

- يعد شريكا لمرتكب المخالفات لهذا القانون ولضوابط التعمير أو البناء العامة أو الجماعية حسب الحالة، ويعاقب بنفس العقوبة رب العمل، المقاول الذي أنجز الأشغال، المهندس المعماري، المهندس المختص، والطبوغرافي في حالة عدم تبليغهم عن المخالفة خلال 48 ساعة من علمهم بارتكابها. وكل من صدرت عنه أوامر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا أو ساهموا في عملية البناء المخالف للقانون وتطبق عليهم نفس العقوبة المطبقة على الفاعلين الأصليين.

- يترتب عن تعدد الأفعال المرتكبة، ضم الغرامات المحكوم بها.

- تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا الفصل إذا عاد مرتكب المخالفة إلى اقتتاف مخالفة مماثلة في السنة الموالية من التاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى مكتسبا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها أعلاه.

- في حالة الإدانة من طرف المحكمة أن تحكم على نفقة المخالف بهدم الأبنية موضوع المخالفة بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

تتولى اللجنة المنصوص عليها في المادة 68. القيام بعملية الهدم على نفقة المخالف بعد حصولها على القرار القضائي النهائي.

5- أحكام تغيير وتتم القانون 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات<sup>1</sup>:

من خلال هذا القانون طرأ تغيير على أحكام المواد 3، 24، 29، 35، 61 من القانون 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات تغييرات تصب في مجملها في إضافة بعض الفقرات تهدف إلى تحديد المسؤولية وإبراز نوع من الشفافية في المعاملة العقارية وحتى تستجيب كل هذه المعطيات إلى متطلبات الوضع الراهن من خلال استدراك كل النقائص التي كانت في القانون 90-25 خاصة تنظيم الورشات

5-1- مقتضيات زجرية:

يتم ضبط وتحديد المخالفات والبحث عنها ومعاينتها.

تعتبر مخالفات في هذا القانون الأفعال الآتية:

- إحداث تجزئات عقارية أو مجموعات سكنية أو تقسيم عقارات من دون إذن مسبق.

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

- دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الإذن المسلمة في شأنها.
  - في منطقة غير قابلة لاستقطابها بموجب النظم المقررة .
  - فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية، وكذلك الأراضي التابعة للجماعات السلاوية دون إذن سابق.
  - استعمال بناية دون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.
  - ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير .
  - الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 17. 2 أعلاه المتعلقة بمسك دفتر الورشات.
  - بيع أو إيجار أو قسمة أو القيام ببيع وإيجار قطعة داخل تجزئة أو مسكن داخل مجموعة سكنية، عندما لم يسلم محضر التسليم المؤقت للأشغال.
  - كما يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها أعلاه، نفس الأشخاص الذين تم ذكرهم أنفا ونفي الإجراءات فيما يخص تحرير محضر المخالفة وإخطار النيابة والسلطات المختصة ولكن في مدة ثلاثة (3) أيام وأن لا تتجاوز الشهر. وهو ما يختلف عليه الأمر في الجزائر
- 5-2- العقوبات الجزرية :**

جدول رقم (83): المخالفات والعقوبات في إطار أحكام تغيير وتنتم القانون 90-25

الرقم	نوع وطبيعة المخالفة	الغرامة المسلطة
1	تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية من غير إذن مسبق.	100.000 - 5.000.000 درهم (1.600.000 دج - 80.000.000 دج)
2	تقسيم مخالف لأحكام المادة 58 من هذا القانون	100.000 - 5.000.000 درهم (1.600.000 دج - 80.000.000 دج)
3	إنشاء تجزئة سكنية أو مجموعة سكنية في منطقة غير قابلة للبناء	100.000 - 200.000 درهم (1.600.000 دج - 3.200.000 دج) وعقوبة الحبس من سنة (1) إلى خمسة (5) سنوات
4	إنجاز تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية أو تقسيم فوق أراضي تابعة للأملاك العامة أو الخاصة للدولة	100.000 - 200.000 درهم (1.600.000 دج - 3.200.000 دج)

الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

<p>100.000 - 200.000 درهم (1.600.000 دج- 3.200.000 دج)، الحبس من سنة (1) إلى خمسة (5) سنوات</p>	<p>البيع أو الإيجار أو القسمة أو عرض للبيع قطع من تجزئة أو مساكن من مجموعة سكنية أو توسط في ذلك إذا كانت هذه الأخيرة لم يؤذن في إحداثها أو لم تكن محل التسلم المؤقت للأشغال</p>	<p>5</p>
<p>5.000 - 10.000 درهم (80.000 دج - 160.000 دج)</p>	<p>الإخلال بمسك دفتر الورشات من خلال المادة 17-2 أعلاه</p>	<p>6</p>

المصدر: أحكام تغير وتتم القانون 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية

- تعتبر كل عملية بيع أو إيجار لقطعة من تجزئة أو لسكن من مجموعة سكنية لم يؤذن في إحداثها أو لم تكن محل التسليم المؤقت للأشغال بمثابة مخالفة مستقلة
- تضاعف العقوبات في هذا الفصل في حالة العود في السنة الموالية ابتداء من تاريخ صدور الحكم في المخالفة الأولى غير قابل للطعن.
- تهديم الأبنية في حالة الإدانة على نفقة المخالف وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، وهذا بأمر من المحكمة من أجل إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية.
- تأمر المحكمة وعلى نفقة المخالفين وبحسب الحالة بإعادة هيكلة التجزئة العقارية أو المجموعة السكنية المحدثة موضوع المخالفة.
- يعاقب ويعد شريكا لمرتكب المخالفة لهذا القانون ولضوابط التعمير أو البناء العامة أو الخاصة كل من رب العمل والمقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري و المهندس المختص و والطبوغرافي في حالة عدم تبليغهم عن المخالفة في أجل 48 ساعة من علمهم بارتكابها، وكل من صدرت عنهم أوامر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا وساهموا في عملية التجزئة السكنية المخالفة للقانون.

ومما تقدم فإن القانون 12-66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء جاء

بما يلي:

- منح صفة الضبطية القضائية لمراقبي التعمير سواء كانوا تابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة لمزاولة المهام المنوطة بهم تحت إشراف النيابة .
- الممارسة التلقائية للمهام لمراقبي التعمير أو بطلب من السلطة المختصة بعد إبلاغهم من طرف الأعوان التابعين لهم . وعن طريق تقديم شكوى.

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

- تمكين المراقبين من الوسائل التقنية والمادية . مع تمتعهم بصلاحيات من أجل القيام بمهام اليقظة والرصد ونهج كل السبل والقواعد الإدارية القضاء على المخالفة في مهدها وكذلك تحريك الدعوى العمومية .
- عملية تحرير المحاضر تكون وفق القانون الجنائي .
- محاسبة كل المتدخلين من منتخبين وسلطة محلية ومهنيين وكل واحد منهم يتحمل المسؤولية .
- تجريم جميع المتدخلين والمهنيين في حال بلوغ أسمائهم بارتكاب مخالفة . وتوجيهات نتجت عنها هذه الأخيرة يشمل حتى بائعي مواد البناء بدون رخصة .
- مراقبة الجانب التقني للبناء حتى يتسنى حفظ أرواح المواطنين وممتلكاتهم .
- إلزام رئيس المجلس الجماعي باعتماد دفتر الورشات وتسليم نسخة من كل الرخص الممنوحة إلى السلطة الإدارية المحلية.
- فتح ومسك دفتر الو رشات يتضمن جميع المعطيات الخاصة بالورشة حتى يتسنى للمهنيين مراقبة وتتبع هذه الورشات
- إقرار عقوبة سالبة للحرية لردع المخالفات وتتجلى في إحداث التجزئات العقارية أو مجموعة سكنية ببيع قطعة أو قسمتها لمسكن أو مجموعة سكنية بدون رخصة وفي حالة العود من جديد.
- رفع قيمة الغرامات المالية .
- عقوبة الهدم كعقوبة ردعية .
- تكليف لجنة بمتابعة البناء والقيام بعملية الهدم .

### 6- فرقة مراقبة التعمير كآلية لمراقبة والحد من المخالفات في المغرب:

وهي تجربة أولى عرفتها مدينة وجدة في ماي 2007 من أجل وضع حد للإختلالات المجالية التي تعاني منها مدينة وجدة مت تدهور للنسيج العمراني وانتشار البناء المخالف ومراقبة الو رشات وهي اتفاقية شراكة بين وزارة الداخلية وولاية الجهة الشرقية عمالة وجدة، في إطار النصوص القانونية للقانون 90-12 المتعلق بالتعمير والمرسوم المتضمن تطبيقه والقانون 90-25 المتعلق بالتجزئة العقارية و المجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وبتاريخ 28 ماي 2014 تم تجديد الاتفاقية من أجل رفع جودة الإطار المبني والمشهد الحضري، وتتدخل هذه الفرقة لتقديم الدعم في حالة ارتكاب مخالفة أو عن طريق الهدم أو إيقاف بناء غير قانوني ومراقبة كل الورشات. وهو نفس الشيء المعمول به في الجزائر، من خلال شرطة العمران وحماية البيئة، وتقريبا نفس المهام الموكلة لهما.

## الفصل الخامس ----- المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

وكحصيلة لنشاط هذه الفرقة في مراقبة وردع المخالفات في سنوات 2011، 2012، 2013، 2014، ما مجموعه 1379 ملفا محال على المحكمة الابتدائية و 264 عملية هدم و 219 عملية حجز، وشهدت سنة 2014 تراجعا كبيرا في عدد المخالفات حيث تم إحالة 100 ملف على القضاء مقارنة مع سنة 2013 التي سجلت بها 201 ملف وفي سنة 2012 تم تسجيل 489 ملف وسنة 2011 تم تسجيل أيضا 590 ملف.

جدول رقم (84): تدخل فرقة مراقبة التعمير بمدينة وجدة 2011-2014:

المجموع	نوع المخالفة		السنوات
	عمليات الحجز	عمليات الهدم	
183	95	88	2011
123	23	100	2012
75	38	37	2013
102	63	39	2014
<b>483</b>	<b>219</b>	<b>264</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: الموقع الإلكتروني <http://www.maghress.com/almassae/220398>

من خلال الجدول المرفق رقم (.....) نستنتج وأنه تم تسجيل 483 مخالفة بإحدى المدن المتوسطة المغربية (وجدة)، منها 264 عملية هدم أي ما يمثل 54.65 %، و 219 عملية حجز 45.34 %.

أما فيما يخص السنوات فقد سجل أكبر تدخل سنة 2011 بـ 183 تدخل بنسبة 37.88 % . ومنه فإن فرقة مراقبة التعمير لعبت دور فعال في مختلف التدخلات التي تقوم بها في مجال مراقبة وضبط المخالفات العمرانية . وكان لها الأثر الإيجابي في ميدان التعمير من خلال وضع حد لكل الاختلالات التي كانت تسجل سابقا في ميدان التعمير والبناء.

### خلاصة الفصل:

التشريعات العمرانية في كلا البلدين حاولا وضع حد للمخالفات العمرانية التي تشوه المجال وتعطي نظرة غير حضارية على التعمير في البلدين، حيث أن أول قانون مغربي لتسيير العمران ظهر في سنة 1914 أد أنه له تقاليد في هذا الميدان أما في الجزائر فأول قانون كان في سنة 1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية.

فيما يخص ردع المخالفات في الجزائر فكان ضمن القانون رقم 82-02 والذي ينص على ضرورة الحصول على رخصة البناء للقيام بأشغال البناء وبعدها شهادة المطابقة وإلا تطبق غرامة مالية ثم الأمر رقم 85-01 الذي ينص على ضرورة الحصول على رخصة البناء للقيام بكل عملية بناء، إلى غاية صدور القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي تنص مادته رقم 76 على ضرورة الحصول على رخصة البناء والغرامة المالية المحددة لها في حالة عدم وجود هذه الأخيرة، ومنه المرسوم التشريعي 94-74 والذي جاء بحزمة من العقوبات على كل من يقوم بعملية البناء دون رخصة أو عدم احترام ما جاء في مضمون الرخصة المسلمة، ولكن ألغيت مواد المتعلقة بالمخالفات العمرانية والعقوبات المسلطة عليها بالقانون رقم 04-06.

ثم جاء القانون 08-15 يحدد شروط إتمام البناء وإتمام إنجازها، حيث نص على جملة من العقوبات التي تطبق على مختلف المخالفات وهي المعمول بها حاليا في مجال مراقبة المخالفات وردعها ووجود شرطة العمران وحماية البيئة كآلية لمراقبة وردع المخالفات في كل الولايات على مستوى التراب الوطني.

أما بالنسبة للمملكة المغربية فأن أول قانون يعتني بمراقبة المخالفات وزجرها ظهر في سنة 1992 وهو القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير والقانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وكلاهما جاء بحزمة من العقوبات في حالة ظهور البناء المخالف، وجاءت لائحة من العقوبات أصدرها مجلس الوزراء تتمن الغرامات و الجزاءات عن المخالفات في ميدان البناء، ثم القانون رقم 12-66 والذي جاء بتدابير جديدة لمراقبة وزجر المخالفات.

وأخيرا تكمن المقارنة بين المقاربتين فيما يلي:

- في الجزائر شرطة العمران وحماية البيئة موجودة في كل التراب الوطني.
- تحميل المسؤولية في المملكة المغربية لكل من له علاقة من قريب أو من بعيد بعملية البناء في حالة وجود مخالفة الكل يتم تجريمهم حسب القانون. عكس ذلك بالنسبة للمشرع الجزائري.
- التجريم مس حتى بائع مواد البناء بدون رخصة في المغرب ضمن ما جاء في القانون الأخير، وهي حالة تختلف عما هي عليه في الجزائر.
- أما في الجزائر في حالة وجود مخالفة عمرانية بصاحب الرخصة هو الذي يتحمل المسؤولية وحده أمام القانون.
- إن شهادة المطابقة حسب التشريع الجزائري تكفي لاستعمال العقار في أي مجال، أما في المغرب فرخصة السكن تستعمل للسكن فقط، أما شهادة المطابقة فتستعمل للاستعمالات الأخرى خارج السكن.
- بالنسبة للعقوبات المتعلقة بالمخالفات العمرانية، فهي مختلفة بين البلدين، حيث في المغرب تتجاوز قيمة الغرامات المالية المسلطة على المخالفين أضعاف ما يغرّم به المخالف في الجزائر، وهي من الوسائل الجد فعالة للحد من انتشار البناء المخالف.



## الفصل السادس

المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي  
والاقتصادي (دراسة نماذج)

### تمهيد:

التحصيلات السكنية خيار اعتمده السلطات الجزائرية في بداية السبعينات كبديل لحل أزمة السكن، ثم الاستجابة للطلب المتزايد على السكن، بسبب النزوح الريفي ووجود ديناميكية ديموغرافية تحكمت فيها الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للمدينة والريف، ما جعل المدن مستقطبة للسكان، لاسيما الكبرى منها عبارة عن ورشات للبناء دون انقطاع، ودون مراعاة أبسط معايير التعمير والبناء، بالرغم من وجود ترسانة من القوانين، والتشريعات المسيرة لهذا القطاع. لجأت السلطات العمومية إلى خيار التحصيلات السكنية كنمط للتوسع العمراني، وأنشأت هذه الأخيرة على أطراف المدن للسماح للمواطنين بإنجاز هذه السكنات وفق رخص بناء ومخططات عمرانية مصادق عليها تبعا للقوانين العمرانية المعمول بها. تهدف هذه السياسة الطوعية للتخفيف ولو جزئيا على الطلب المتزايد على السكن، لكن في الواقع لم يتم إنجاز البناءات في هذه التحصيلات كما كان مخطط لها، بسبب عدم التقيد بما جاء في رخصة البناء المسلمة لكل طرف. وهذا التمرد على القوانين العمرانية في ظل غياب الوعي وتقدير السلطات المختصة في أداء المهام المنوطة بها، كانت نتيجة وخيمة بظهور نسيج عمراني مشوه وغير متجانس لا يستجيب للتشريعات السائرة المفعول، ضف إلى ذلك نشوب النزاعات اليومية بين الجيران وسلوكيات سلبية وصلت حتى إلى أروقة المحاكم، ناهيك عن الاستهلاك المفرط للعقار ومواد البناء. وقد أدى إلى ارتفاع الكلفة الاقتصادية وزيادة العبء على خزينة الدولة، بالإضافة إلى عاملي المضاربة والندرة. وفي هذا الشأن ارتأينا دراسة بعض النماذج من التحصيلات السكنية المدروسة في كل من مدينة قسنطينة، مدينة الخروب ومدينة عين السمارة، لتسليط الضوء على واقع المخالفات العمرانية المسجلة بها، وللوقوف على الآثار المترتبة عنها من الناحية الاجتماعية والاقتصادية. أما فيما يخص النماذج المدروسة، فقد تم اختيار خمسة (05) نماذج، وهي تخصيص الهضبة، تخصيص عين الباي 01 (الشرط الثاني)، تخصيص باب جديد في مدينة قسنطينة، تخصيص بوهالي العيد بمدينة الخروب، وتخصيص بلكرفة أحمد بمدينة عين السمارة. وقد تم هذا الاختيار وفق مبادئ ومؤشرات نذكر منها:

- تخصيص الهضبة (قسنطينة): وهو تخصيص عمومي اجتماعي.
- تخصيص باب جديد (قسنطينة): وهو تخصيص ترقوي.
- تخصيص عين الباي 1 الشرط الثاني (قسنطينة): تخصيص عمومي اجتماعي.
- تخصيص بوهالي العيد (الخروب): وهو تخصيص عمومي واجتماعي.
- تخصيص بلكرفة أحمد (عين السمارة): تخصيص عمومي واجتماعي.

المخطط التنظيمي لتحصيصات مدينة قسنطينة

## 1- تقديم تخصيصات نماذج الدراسة:

### أ- تخصيص الهضبة عين الباي قسنطينة:

أنشأ تخصيص الهضبة بالجهة الجنوبية الغربية لمدينة قسنطينة، بين سنتي 1989 و1990. تبلغ مساحته 184500 م<sup>2</sup> أي 18.45 هكتار، يحتوي هذا التخصيص في البداية على 500 قطعة، تتراوح مساحة الحصص ما بين 132.00 م<sup>2</sup> و380.00 م<sup>2</sup>، موجهة للبناء الفردي المنظم، حسب دفتر شروط، ورخصة التجزئة مصادق عليه من طرف المصالح التقنية المختصة (البلدية، مديرية التعمير والبناء ومصالح أخرى). تشرف عليه الوكالة العقارية لولاية قسنطينة، أما المالكين لهذه القطع فهم يحوزون على عقود إدارية أو موثقة مشهورة لدى المحافظة العقارية لولاية قسنطينة. غير أن هؤلاء الملاك فوجئوا خلال سنة 2006 بصدور قرار عن والي ولاية قسنطينة يمنع قرابة 320 قطعة أو مالك بنسبة 64% من الملاك والشاريين من إنجاز بنياتهم بسبب وجود دراسة لمكتب فرنسي (سيميكسول)، صنف هذه المنطقة حمراء. وبالتالي لا يمكن البناء فوقها، وحرّم الملاك من الحصول على رخصة البناء، باستثناء 180 قطعة أرضية فقط من أصل 500 حصة لم يشملها المنع، منها 84 قطعة بنسبة 16.80% فقط انطلقت بها الأشغال، حيث قام أصحابها ببناء مساكنهم، بعد حصولهم على رخصة البناء، وهي سابقة نادرة في الجزائر، وغير قانونية من حيث منح عقد ملكية الأرض موجهة للبناء، ثم بعد الحصول على عقود الملكية، رفضت السلطات الإدارية والتقنية تسليم رخصة البناء لقرابة 320 مالك، وفيهم من بدأ الأشغال قبل تاريخ صدور قرار المنع. وعدم منح الرخص لمن لم ينطلق في الأشغال، وعدم تجديد الرخص المسلمة سابقا. وهي إشكالية عويصة ومعقدة، لم يسبق وجودها بالمدن الجزائرية.

تحصيل الهضبة عين الباي

ب-تحصيل عين الباي 1 (الشرط الثاني) قسنطينة:

يقع هذا التحصيل بالأطراف الجنوبية الشرقية للمندوبية البلدية زواغي سليمان، تبلغ مساحته 91931.34 م<sup>2</sup> أي 9.19 هكتار، يحده من الجهة الشمالية الحي الجامعي زواغي سليمان، ومن الجنوب السكنات الجاهزة عين الباي، ومن الشرق تحصيل باب الجديد، ومن الغرب كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، أنجز هذا التحصيل خلال سنة 1988 من طرف البلدية، ثم حول إلى الوكالة العقارية لولاية قسنطينة، كما يحتوي التحصيل على 242 قطعة أرضية، انطلقت الأشغال بـ 214 حصة فقط، وبقيت 28 قطعة شاغرة لم تنطلق بها الأشغال بعد، أما نمط البناء فهو الفردي (منفصل، متصل)، وتتراوح مساحة الحصاص ما بين 212.00 م<sup>2</sup> و 775.00 م<sup>2</sup>.

وهو تحصيل يتميز بالانبساط، لأن تضاريسه منتظمة نسبياً، كما يحتوي على حدبات حادة نوعاً ما، تقدر نسبة الانحدار بهذا التحصيل بأقل من 8 %.

وتعود الملكية العقارية لهذا التحصيل وفقاً للأمر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966، ثم تم تحويلها إلى بلدية قسنطينة، بموجب عقد إداري محرر من طرف مديرية أملاك الدولة لولاية قسنطينة بتاريخ 07 جويلية 1992، تحت رقم 865 والمسجل بإدارة قسنطينة في 26 جويلية 1992، ثم حولت إلى الوكالة العقارية لولاية قسنطينة في 10 نوفمبر 2004.

عين الباي 1 (الشرط الثاني )

ج- تخصيص باب جديد عين الباي قسنطينة:

يقع تخصيص باب جديد في منطقة عين الباي زواغي، يحده من الشمال طريق غير مسمى، ومن الجنوب تخصيص البستان، ومن الغرب باب الجديد المنظم ومن الشرق شارع زواغي سليمان، تعود الملكية العقارية للتخصيص لبين شيكو حمزة بعد حصوله على شهادة التعمير سنة 1992 تحت رقم 01 بتاريخ 1992/02/18.

تم إيداع قسمة قضائية محرر بتاريخ 03 و 1997/03/08، والم شهر بالمحافظة العقارية بقسنطينة بتاريخ 1997/06/04، حجم 1598 رقم 19.

عرف هذا التخصيص مرحلتين:

- **مرحلة ما قبل سنة 2000:** تم بيع 26 حصة بموجب عقود عرفية، ثم تكوين شركة للترقية العقارية، وتقدمت هذه الأخيرة بتقديم ملف خاص برخصة التجزئة، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، تمت دراسة الملف الخاص بطلب رخصة التجزئة والموافقة عليه، مع وجود تحفظ لمديرية الموارد المائية، مما اضطر المالك ب.ح للجوء إلى العدالة، وتحصل على رخصة التجزئة بموجب عقد إيداع مؤرخ 2006/03/05، المشهر بالمحافظة العقارية بقسنطينة بتاريخ 2006/03/25، حجم 1876 رقم 58. وفي 12 مارس 2006 تم رفع التحفظات التي كانت قد رفعتها مديرية الري بتاريخ 2003/05/27. ومنه تم منح شهادة المطابقة للتخصيص، وأشغال وتهيئة التخصيص مطابقة للملف المرفق برخصة البناء، وتمنح شهادة المطابقة للتخصيص فقط، وليس لتعديل البناءات المشيدة فيها.

- **مرحلة ما بعد 2000:** في هذه المرحلة تم تسليم عقود مشهورة، بعد الحصول على رخصة التجزئة، وإنجاز أشغال التهيئة خلال الفترة الممتدة بين 2003-2013، ثم بيع باقي الحصص الأرضية بموجب عقود توثيقية مشهورة، مع تسوية وضعية الحصص المتصرف بموجب عقود عرفية، وعددها 26 حصة.

تبلغ مساحة التخصيص بـ 56369 م<sup>2</sup> أي 5.63 هكتار، ينقسم هذا التخصيص على نحو 106 حصة، تم إنجاز بناء فوق 103 حصة، بينما لم تنطلق بها الأشغال بالحصص الثلاثة المتبقية، تتراوح مساحة الحصص ما بين 200.00 م<sup>2</sup> وأكثر من 600.00 م<sup>2</sup>.



باب جديد عين الباي

د- تخصيص بوهالي العيد الخروب:

يقع تخصيص بوهالي العيد في مدينة الخروب من ناحية المدخل الشمالي، ومن الجنوب مركز المدينة، ومن الشرق الطريق الوطني رقم 03، ومن الغرب السكة الحديدية، الملكية العقارية لهذا التخصيص تعود لورثة سيراوي، وأدمجت لصالح البلدية وفق قانون الاحتياطات العقارية للبلدية، تقدر مساحة التخصيص ب 44916,3 م<sup>2</sup> أي 4.49 هكتار.

أنشأ هذا التخصيص في سنة 1987 في المرحلة الأولى ب 98 حصة وسنة 1996 تم إضافة 16 حصة في المرحلة الثانية، ليصبح عدد الحصص الإجمالي حاليا 114 حصة، تتراوح مساحة الحصص للتجزئة الأولى ما بين 306,60 م<sup>2</sup> و 668,77 م<sup>2</sup>، أما التجزئة الثانية فبلغت ما بين 523,13 م<sup>2</sup> و 656,33 م<sup>2</sup>

و- تخصيص بوهالي العيد بعين السمارة:

أنشأ هذا التخصيص سنة 1988 من طرف البلدية، وأوكل تسييره إلى الوكالة العقارية الخروب، وهذا بداية من سنة 1992، تبلغ مساحته 15210 م<sup>2</sup> أي 1.52 هكتار، يحده من الشمال مركز مدينة عين السمارة، ومن الجنوب مركز كهريائي، ومن الغرب واد، ومن الشرق أراضي فلاحية.

ضم في البداية 279 حصة، ونظرا لإنجاز طريق ولائي رقم 101 بين عين الباي وعين السمارة، تم إلغاء العديد من القطع الأرضية، وتعويض ودي للوكالة العقارية، عند نزع الأراضي لإنجاز الطريق، كما أدت ديناميكية الواد إلى تآكل الأراضي على حدود التخصيص، ليتقلص عدد الحصص إلى 250 حصة من أصل 279 الأصلية. تتراوح مساحة الحصص ما بين 260.00 م<sup>2</sup> إلى 517.25 م<sup>2</sup>.

تحصيل بوهالي العيد

تحصيص بلكرفة أحمد

2- حصيلة المخالفات العمرانية المسجلة في التخصيصات نماذج الدراسة:

2-1- تخصيص الهضبة عين الباي قسنطينة:

أ- حالة البناء وطبيعته:

بعد التحقيقات الميدانية التي قمنا بها في هذا التخصيص خلال شهر مارس 2018 للوقوف على المخالفات العمرانية المسجلة، استخلصنا النتائج التالية:

جدول رقم (85): حالة البناء وطبيعته في تخصيص الهضبة عين الباي قسنطينة

المجموع		الحصص التي لم ينطلق بها البناء		بناية في طور الانجاز		بناية منتهية	
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد
100	500	36.2	181	7.20	36	56.60	283

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2018

بعد استقراء الجدول، نستخلص بأنه ورغم قدم التخصيص (1990/1989)، فقد تم إنجاز 283 بناية من أصل 500 بناية مبرمجة، إذ تمثل الحصص المبنية 56,60%، أما إجمالي الحصص المبنية والبناء الذي هو في طور الانجاز فهو يمثل 319 وحدة أي قرابة 64%، أما باقي الحصص فلم تنطلق بها الأشغال حسب التحقيقات التي قمنا بها خلال شهر مارس 2018 (أي 181 حصة).

وبعد تحليل نتائج التحقيق الميداني الذي قمنا به، استخلصنا عدة تناقضات نذكر منها.

لقد تم إنجاز وبناء 319 وحدة أو حصة، رغم أن القرار الولائي الصادر خلال سنة 2006 ومخطط الهشاشة لبلدية قسنطينة، حدد عدد الحصص القابلة للبناء بـ 180 حصة فقط.

وبالتالي فإن عدد البنايات المنجزة أو في طريق الانجاز يتعدى البنايات المرخصة قانونا، وبذلك يمكن القول بأن قرابة نصف هذا العدد قد تم إنجازه دون رخص بناء قانونية ودون وثائق ثبوتية .

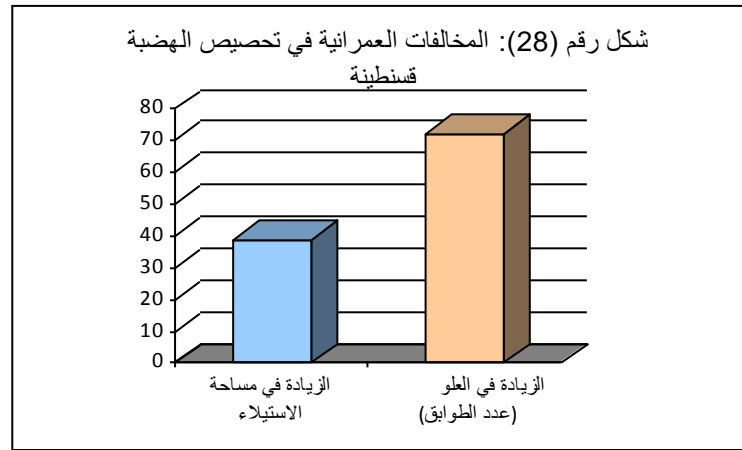
فهي بنايات غير شرعية ومخالفة لقوانين التعمير و البناء.

ب-المخالفات العمرانية في التخصيص:

جدول رقم (86): المخالفات العمرانية تخصيص الهضبة عين الباي قسنطينة: الاستيلاء والعلو

نوع المخالفة	الزيادة في مساحة الاستيلاء (SES) > 65 %	الزيادة في العلو (عدد الطوابق) (N) > ط+2
العدد	39	72

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2018



**ملاحظة:** عدد المخالفات المسجلة بالتخصيص، وليس عدد الحصص المخالفة

يمثل الجدول أهم المخالفات المسجلة من حيث تجاوز مساحة الاستيلاء القانونية وكذا علو البناء المنجزة والمنتهية، وهما المخالفتين السائدتين بجميع التخصيصات السكنية بالمدن الجزائرية.

وهو تخصيص غير عادي، لأن عدد الحصص المصادق عليها بقرار التجزئة (500 حصة) المشهورة بالمحافظة العقارية يتناقض مع قابلية البناء لجميع الحصص، 180 حصة ذات قابلية من أصل 500 حصة، يعبر هذا التناقض عن جدية ومصادقية قرار التجزئة (permis de lotir) ناهيك عن المخالفات المسجلة من طرف المالكين للحصص. إذ أن كلاهما صاحب التخصيص والمالكين للحصص، مخالف للتشريعات العمرانية .

2-2- تحصيل عين الباي 1 الشطر الثاني قسنطينة:

أ- حالة البناء وطبيعته:

بعد التحقيقات الميدانية التي قمنا بها في التحصيل في شهر أبريل 2018 للوقوف على المخالفات العمرانية المسجلة، توصلنا إلى النتائج التالية:

جدول رقم (87): حالة البناء وطبيعته في تحصيل عين الباي 1 الشطر الثاني قسنطينة

المجموع		الحصص التي لم ينطلق بها البناء		بناية في طور الانجاز		بناية منتهية	
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد
100	242	11.57	28	3.71	09	84.71	205

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2018

من خلال استقراء الجدول نستنتج أن هذا التحصيل رغم أنه أنشأ سنة 1988، إلا أننا سجلنا من خلال التحقيق الميداني خلال شهر أبريل 2018 أنه تم الانتهاء من 205 بناية من أصل 250 حصة المكونة لهذا التحصيل، والتي تمثل نسبة 84,71 %.

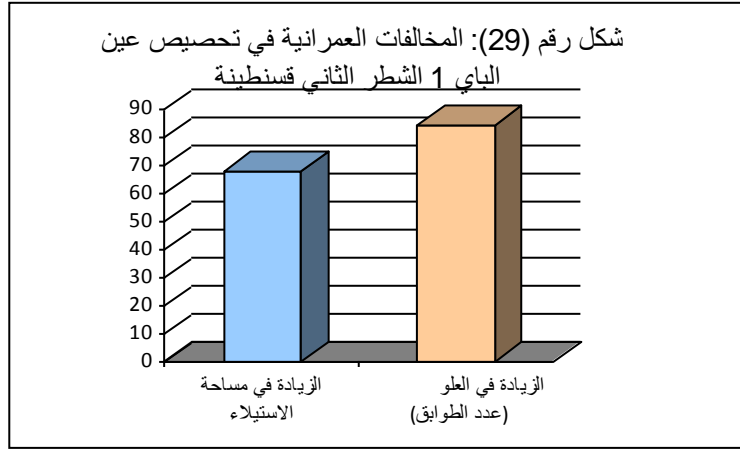
البنائيات التي هي في طور الانجاز فعددها 09 أي قرابة 3,71 %، وأن حصة لم تنطلق بها البناء وتمثل نسبة 11,57 %.

ب- المخالفات العمرانية في التحصيل:

جدول رقم (88): المخالفات العمرانية في تحصيل عين الباي 1 الشطر الثاني قسنطينة

نوع المخالفة	الزيادة في مساحة الاستيلاء (SES) > 65 %	الزيادة في العلو (عدد الطوابق) (N) > ط+2
العدد	68	84

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2018



أما في ما يخص الجدول فهو يمثل أهم المخالفات المسجلة بهذا التحصيل حيث تجاوز مساحة الاستيلاء القانونية والتي تمثل 60% من المساحة العقارية وكذا من ناحية علو بنايات المنجزة والمنتهية. وهما المخالفتان المسيطرتان في هذا التحصيل والمسجلتان من طرف مالكي الحصص جاؤوا بسبب عدم احترام ما جاء في رخصة البناء المسلمة لهم، في ظل غياب الرقابة والمتابعة من طرف المصالح التقنية للبلديات.

### 2-3- تخصيص باب جديد قسنطينة:

#### أ- حالة البناء وطبيعته:

بعد التحقيقات الميدانية التي قمنا بها في التحصيل في شهر أبريل 2018 للوقوف على المخالفات العمرانية المسجلة، توصلنا إلى النتائج التالية:

جدول رقم (89): حالة البناء وطبيعته في تخصيص باب جديد قسنطينة

المجموع		الحصص التي لم ينطلق بها البناء		بناية في طور الانجاز		بناية منتهية	
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد
100	106	4.71	05	7.54	08	87.73	93

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2018



## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

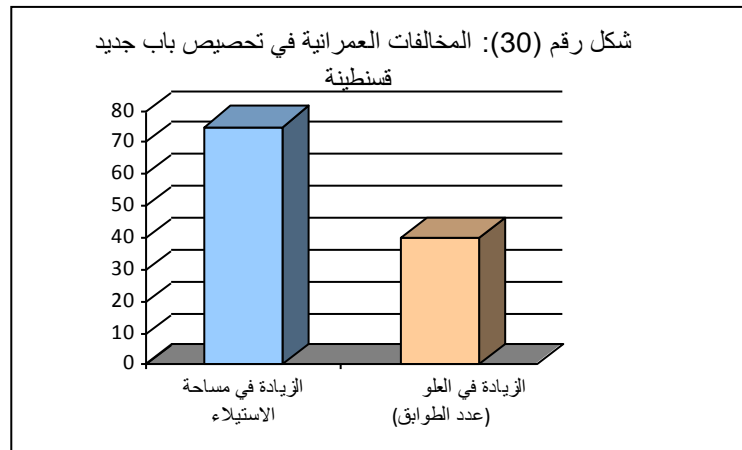
من خلال استقراء الجدول نستنتج وأن هذا التخصيص الخاص في إطار الترقية العقارية في التسعينات، فقد تم إنجاز 93 بناية من أصل 106 بناية مبرمجة، وتمثل هذه الحصص المبنية 87,73%، والبنائات التي هي في طور الانجاز عددها 08 أي قرابة 07,54%، وحسب التحقيق الميداني الذي قمنا به خلال شهر أفريل 2018 فإن الأشغال لم تنطلق ب05 حصص بنسبة 4,71%.

### ب-المخالفات العمرانية في التخصيص:

جدول رقم (90): المخالفات العمرانية في تخصيص باب جديد قسنطينة

نوع المخالفة	الزيادة في مساحة الاستيلاء (SES) > 65 %	الزيادة في العلو (عدد الطوابق) (N) > طه+2
العدد	75	40

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2018



أما بخصوص جدول المخالفات العمرانية المسجلة والمسيطر في هذا التخصيص من حيث تجاوز مساحة الاستيلاء القانونية والزيادة في علو البناية، يرجع السبب إلى كون مالكي الحصص لم يتقيدوا بما جاء في رخصة البناء المسلمة ودفتر الشروط الخاص بالتخصيص. بالرغم من كون هذا الأخير يدخل في إطار الترقية العقارية للخواص وعليه كان من المفروض أن يكون نموذج راقى من الجانب الجمالي والمعماري.

السبب الثاني في ظهور هذه المخالفات، المراحل التي مر بها إنشاء هذا التخصيص، حيث تم في البداية بيع حصص بعقود عرفية، والمدة الطويلة التي استغرقها مالك التخصيص في الحصول على رخصة التجزئة بسبب تحفظ مديرية الري.

4-2- تخصيص بوهالي العيد الخروب:

أ- حالة البناء وطبيعته:

بعد التحقيقات الميدانية التي قمنا بها في التخصيص في شهر مارس 2018 للوقوف على المخالفات العمرانية المسجلة، توصلنا إلى النتائج التالية:

جدول رقم (91): حالة البناء وطبيعته في تخصيص بوهالي العيد الخروب

المجموع		الحصص التي لم ينطلق بها البناء		بناية في طور الانجاز		بناية منتهية	
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد
100	114	14.03	16	3.50	04	82.45	94

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2018

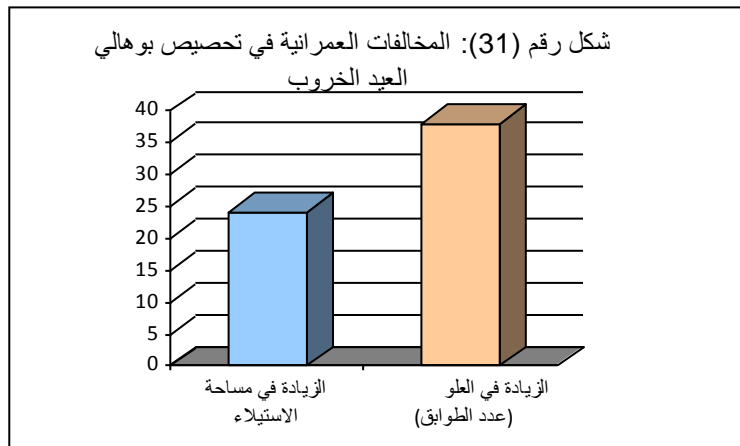
نلاحظ من خلال استقراء الجدول نستنتج وأنه بالرغم من قدم هذا التخصيص والذي يعود تاريخ إنجازه إلى سنة 1987، فقد تم إنجاز 94 بناية من أصل 114 حصة مبرمج أي 82.45 %، و04 بنايات في طور الانجاز أي قرابة 3.50 %، فيما لم تنطلق الإشغال بعد بـ 16 حصة أي 14.03 %، وهذا طبعا بعد التحقيق الميداني المنجز في مارس 2018 للوقوف على حالة التخصيص.

ب- المخالفات العمرانية في التخصيص:

جدول رقم (92): المخالفات العمرانية في تخصيص بوهالي العيد الخروب

نوع المخالفة	الزيادة في مساحة الاستيلاء (SES) > 65 %	الزيادة في العلو (عدد الطوابق) > 2+0
العدد	24	38

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2018



## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

الجدول يمثل أهم المخالفات السائدة في التخصيص، ويتعلق الأمر بتجاوز مساحة الاستيلاء القانونية وكذا علو بنايات المنجزة والمنتهية.

وهذا راجع إلى عدم احترام رخصة البناء المسلمة وغياب الرقابة من طرف المصالح المعنية.

### 2-5- تخصيص بلكرفة أحمد عين السمارة:

#### أ- حالة البناء وطبيعته:

بعد التحقيقات الميدانية التي قمنا بها في التخصيص في شهر مارس 2018 للوقوف على المخالفات العمرانية المسجلة، توصلنا إلى النتائج التالية:

جدول رقم (93): حالة البناء وطبيعته في تخصيص بلكرفة أحمد عين السمارة

المجموع		الحصص التي لم ينطلق بها البناء		بناية في طور الانجاز		بناية منتهية	
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد
100	250	15.60	39	4.80	12	79.60	199

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2018

من خلال استقراء الجدول، فإن هذا التخصيص والذي تاريخ إنجازه إلى سنة 1988، فقد تم إنجاز 199 بناية من أصل 250 حصة مبرمجة أي 79,60%.

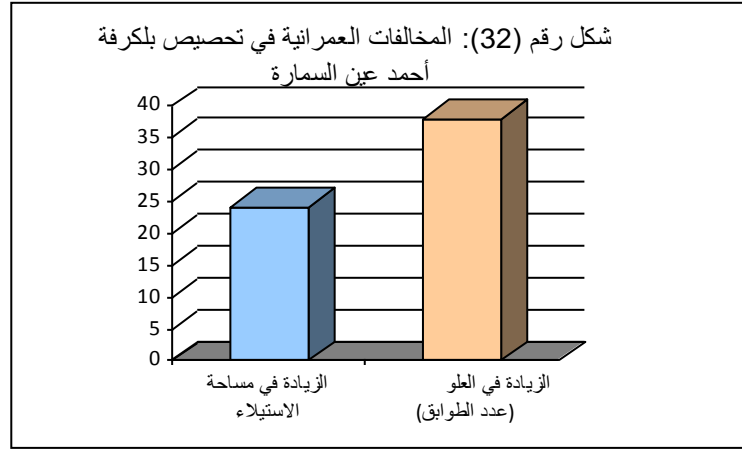
أما البنايات التي هي في طور الانجاز فعددها 12 أي قرابة 4,80%، كما سجلنا عدم انطلاق البناء في 39 حصة وهذا بعد التحقيق الميداني الذي قمنا به في شهر مارس 2018 في هذا التخصيص

#### ب- المخالفات العمرانية في التخصيص:

جدول رقم (94): المخالفات العمرانية في تخصيص بلكرفة أحمد عين السمارة

نوع المخالفة	الزيادة في مساحة الاستيلاء (SES) > 65 %	الزيادة في العلو (عدد الطوابق) (N) > طه+2
العدد	24	38

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2018



أما بخصوص الجدول والذي يمثل أهم المخالفات المسجلة من حيث تجاوز مساحة الاستيلاء القانونية وكذا علو بنايات المنجزة والمنتهية، فإن ظهور هذه المخالفات راجع إلى كون مالكي الحصص لم يحترموا رخصة البناء المسلمة لهم وغياب الرقابة من طرف المصالح المختصة.

### 3- حالات لنزاعات عقارية تم الفصل فيها نهائيا فيه من طرف المحاكم القضائية:

لقد نتج عن المخالفات العمرانية عدة نزاعات مختلفة مابين المالكين المجاورين بالتحصيلات المدروسة وذلك ما تم التأكد منه من خلال نتائج التحقيقات الميدانية التي قمنا بها، بالاعتماد على التقارير المنجزة من طرف مكاتب الخبراء المعتمدين لدى مجلس قضاء قسنطينة.

ونظرا لأهمية هذه النزاعات القضائية المرتبطة مباشرة بالمخالفات العمرانية، ارتأينا تقديم بعض الأمثلة الحقيقية حول هذه النزاعات وعلاقتها بالمؤشرات الاجتماعية والكلفة الاقتصادية.

نقترح بعض النماذج لتشريح عينة من النزاعات العقارية الحقيقية، تم الفصل فيها نهائيا من طرف المحاكم القضائية المختصة، خلال الفترة الممتدة ما بين 2015-2018، بعد الاستعانة بخبراء عقاريين، والفصل بحكم قضائي نهائي، وهي عينات معبرة لحقائق منتشرة بكثرة عبر التحصيلات الحضرية.

مع العلم أن القضايا المطروحة أمام القضاء عديدة، نظرا للانتشار المدهش للمخالفات العمرانية المختلفة التي تعاني منها المدن الجزائرية، على سبيل المثال يتراوح عدد النزاعات العقارية ما بين 400 إلى 500 قضية سنويا، تطرح أمام الجهات القضائية كنزاعات عقارية للفصل فيها، كما أنه يستغرق الفصل في كل قضية أكثر من سنة، حسب التحقيقات التي قمنا بها عام 2018.

### 3-1- النزاع الأول (تخصيص بلكرفة أحمد عين السمارة):

يقع هذا التخصيص بالجهة الجنوبية لمدينة عين السمارة، وقد انشأ هذا الأخير سنة 1988 من طرف البلدية، أما عدد الحصص فهو 250 وحدة معدة للبناء، مختلفة السعة والشكل الهندسي. أما النزاع الذي تم اعتماده يتمثل في الاعتداء على الملكية، ويخص الحصتين الحاملتين لرقمي 71، 72 في هذا التخصيص.

#### أ- تعيين العقار:

وهي الحصة رقم 72 من التخصيص، مساحتها 285.88 م<sup>2</sup>، ذات شكل هندسي غير منتظم، وهي حصة معدة للبناء السكني الفردي وفق دفتر شروط مصادق عليه.

أثناء التحقيق الميداني الذي قمنا به خلال شهر ي فيفري ومارس 2018، تأكد لنا بأن مالك الحصة رقم 72 قد أنجز بناية سكنية منتهية بنسبة 100 %، وتتكون من طابق أرضي ثم ثلاثة طوابق علوية (ط0+ 3). أما الحصة المجاورة للأولى، فهي تحمل رقم 71 حيث تم إنجاز بناية فردية منفصلة، تتكون من طابق أرضي ثم طابقين علويين ومنتهية الأشغال بسبة 100%.

رغم أن هاتين البنائيتين السالف ذكرهما مخالفتين للتشريعات العمرانية المعمول بها، فقد نشب نزاع يتمثل في اعتداء من طرف مالك رقم 71 على الملكية رقم 72.

#### ب- طبيعة الاعتداء ومدة النزاع:

من خلال الوثائق المتعلقة بهذا الاعتداء، لاسيما الخبرة المنجزة والمصادق عليها، تأكد لنا نشوب نزاع منذ حوالي أربعة (04) سنوات، قائم بين مالكي الحصتين المتجاورتين رقمي 72 و71، حيث ان مالك الحصة رقم 71 اعتدى على حيز عقاري، يقع بالواجهة الجانبية للحصة رقم 72، ويتمثل هذا الاعتداء بعد التحقيق المنجز من طرف الخبير العقاري المعين من طرف محكمة الاختصاص، وبعد المعاينة الميدانية، واخذ كل القياسات الضرورية، تأكد فعلا وجود لهذا الاعتداء على الملكية العقارية رقم 72، من طرف مالك الحصة رقم 71 (المعتدي)، حيث يقع هذا الاعتداء بالواجهة الجانبية، وقدرت المساحة المعتدى عليها 6.16 م<sup>2</sup>، بالإضافة إلى عدم المطابقة لما جاء في رخصة البناء للبنائيتين، أين سجلنا

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

تجاوز في معامل الاستيلاء (CES) 60 %، وعدم احترام معامل شغل الأرض (COS)، وسجل بناء (ط<sub>0</sub>+3) بالنسبة لمالك الحصة رقم 72 (الطرف المعتدى عليه).

### ج- النتائج النهائية للنزاع:

أدى هذا النزاع بسبب عدم احترام ما جاء في رخصة البناء المسلمة لهذا الغرض، إلى تشوه المحيط العمراني والجمالي للتخصيص، فبعد مرور قرابة أربعة (04) سنوات من النزاع، وبموجب حكم عقاري نهائي، ممهور بالصيغة التنفيذية، تم هدم الجزء المبني من طرف المعتدي، مالك القطعة رقم 71، وتم تسوية النزاع بينهما بإزالة الضرر كلياً (تنفيذ).

مما سبق ذكره نستخلص بأن هذا النزاع راجع إلى عدم التقيد بما جاء في رخصة البناء المسلمة في هذا الشأن من طرف المصالح المختصة، وهذا الأخير يولد نوع من الاحتقان، والحقد بين الجيران، وحالة نفسية غير مستقرة، ضف إلى ذلك المصاريف المتعلقة بالتقاضي وأتعاب الخبراء العقاريين، الذين قاموا بإنجاز ثلاث (03) خبرات، والمحضرين القضائيين الذين يقومون بتبليغ أطراف النزاع، وكذلك عامل الوقت، والمدة التي يستغرقها القضاء للفصل في مثل هذه القضايا.

### 3-2- النزاع الثاني (تخصيص عين الباي - الهضبة)

يقع تخصيص الهضبة (توسيع) بالجهة الجنوبية لمدينة قسنطينة، إذ تعتبر آخر توسع مجالي لها. أنجز هذا التخصيص العمومي خلال سنة 1989 من طرف البلدية، أما عدد الحصص الإجمالي به فهو يعادل 500 وحدة.

#### أ- تعيين العقار:

أما النزاع الذي تم اعتماده يتمثل في الاعتداء على الملكية ويخص الحصتين الحاملتين لرقمي A29، 811bis.

ويتعلق الأمر بالحصة رقم A29 من التخصيص السالف الذكر، وتبلغ مساحتها 350,00 م<sup>2</sup>، توجد في الجهة الشمالية للتخصيص، ذات شكل هندسي غير منتظم معدة للبناء السكني الفردي.

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

ومن خلال التحقيق الميداني الذي قمنا به خلال شهري فيفري ومارس 2018، تأكدنا بأن مالك الحصة رقم 811bis يتهم مالك الحصة رقم A29 ببناء مسكنه فوق قطعة أرض ملك له بالرغم من حيازة هذا الأخير على عقد ملكية مشهر ولم يتم ببناء مسكنه على قطعة أرض ليست ملك له.

### ب- طبيعة الاعتداء ومدة النزاع:

من خلال فحصنا للوثائق المتعلقة بهذا النزاع، أتضح لنا وقوع نزاع حقيقي منذ 04 سنوات. حيثيات القضية المتعلقة بهذا النزاع، أن مالك القطعة رقم 811bis أدعى أن صاحب الحصة رقم A29 اعتدى على ملكيته العقارية، وأن حصته توجد على أرض ملك له، بالرغم من حصوله على عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية. وبعد الخبرة المنجزة من طرف الخبير المعين في هذا الشأن، بعد إجرائه للمعاينة الميدانية، والقيام بكل القياسات القانونية، تبين وأن الاعتداء لم يكن من طرف مالك الحصة رقم A29. وأن المسؤولية في هذه الحالة يتحملها المالك الأصلي للتخصيص، وهي الوكالة العقارية الولائية التي أخطأت في تحديد حدود التخصيص، وأقترح تعويض نقدي لمالك الحصة 811bis، الذي سجل اعتداء على حصته، تقدر بـ 214,90 م<sup>2</sup>، وبلغ التقييم النقدي لهذه المساحة المعتدى عليها (أي 214,90 م<sup>2</sup>) 3.223.500,00 دج أي ثلاث ملايين ومائتان وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة دينار جزائري على عاتق الوكالة العقارية الولائية.

### ج- النتائج النهائية للنزاع :

هذا النزاع تسبب في تشوه النسيج الحضري، والجمالي والمعماري للتخصيص، ولمدة ثلاثة (03) سنوات وهذا النزاع قائم، وهذا ما يؤثر على الناحية النفسية على جميع أطراف النزاع، وخلق نوع من الحقد و الاحتقان بين الجيران.

ونستنتج من هذا النزاع، أن الوكالة العقارية الولائية هي التي تتحمل المسؤولية، كونها لم تتخذ الإجراءات القانونية في تحديد حدود التخصيص، وبالتالي التعويض النقدي للجهة المتضررة، وهو مالك الحصة رقم 811bis.

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

ضف إلى ذلك المصاريف القضائية، وأتعاب الخبراء المعينين للفصل النهائي لهذا النزاع، والمدة التي تستغرقها الجهات القضائية للفصل فيها.

### 3-3- النزاع الثالث (عين الباي - الفج)

يقع تخصيص عين الباي (الفج) في الجهة الجنوبية لمدينة قسنطينة، أنجز سنة 1988 من طرف البلدية . أما عدد الحصص به يقارب 786 حصة معدة للبناء ومختلفة السعة والشكل الهندسي.

#### أ- تعيين العقار:

أما النزاع الذي تم اعتماده فهو يتمثل في الاعتداء على الملكية ويخص الحصتين الحاملتين لرقمي 782 ، 263.

وهما حصتان، الأولى تحمل رقم 782 مساحتها تقدر بـ 432,00 م<sup>2</sup>، ذات شكل هندسي غير منتظم، والثانية تحمل رقم 263 تبلغ مساحتها 263,00 م<sup>2</sup>، هي أيضا ذات شكل هندسي غير منتظم.

#### ب- طبيعة الاعتداء ومدة النزاع:

من خلال إطلاعنا على الوثائق المتعلقة بهذا النزاع، تبين أن حيثيات القضية تتلخص في كون مالك الحصة رقم 782، رفع دعوى قضائية في القسم العقاري بالمحكمة المختصة، متهما مالك الحصة رقم 263 بالاعتداء على ملكيته العقارية ومنعه من دخول مسكنه.

وقيام مالك نفس الحصة بأشغال تجاوز بها ملكيته العقارية، والممر محل النزاع، وهل توجد ممرات أخرى للمدعي لاستعمالها للولوج إلى مسكنه.

الخبرة المنجزة في هذا الشأن بينت بعد المعاينة الميدانية والقياسات القانونية الضرورية، أن المدعي عليه لم يتجاوز حدود ملكيته العقارية في بناء مسكنه، بل قام بالاعتداء على الملكية العمومية، من خلال تسييج تجاوز من خلاله حدود ملكيته العقارية من الجهة الخلفية لمسكنه، دون الاعتداء على ملكية المدعي، وأن المساحة المسيجة لا تغلق الممر، أو تمنع المدعي من الدخول إلى مسكنه، لأن المدخل المخصص له يوجد في مكان بعيد عن هذا الممر، بالإضافة إلى تجاوز معامل الاستيلاء، والمحدد بـ 60%، وتجاوز معامل شغل الأرض (العلو) ط<sub>0</sub>+3.



### ج- النتائج النهائية للنزاع:

من خلال هذه القضية، يتضح لنا جليا أن سبب هذا النزاع هو الرغبة في الاستيلاء على ملكية الدولة، دون رقيب ولا حسيب وهو لب النزاع في هذه القضية.

وننتج عن هذا النزاع، تشوه المحيط العمراني والجمالي للتخصيص، وكذلك الخلافات اليومية وسوء الجيرة، وحالة نفسية غير مستقرة، ناهيك عن تكاليف التقاضي، وأتعاب الخبراء، والمدة التي يستغرقها القضاء للفصل في هذه القضايا.

### 4- عينات من المخالفات العمرانية المتعلقة بالمؤشر المساحي:

وفي هذا الشأن نبرز الانعكاسات السلبية لعينة من المخالفات العمرانية، تتمثل في أربعة (04) مخالفات مسجلة في التخصيصات المدروسة (حالة تخصيص بوهالي العيد الخروب وتخصيص عين الباي 1 الشطر الثاني قسنطينة).

ومنه نتطرق إلى نوع المخالفات المسجلة، وهما مخالفتان مسيطرتان تتمثلان في الزيادة المفرطة في معامل الاستيلاء، أو مساحة الاستيلاء على الأرض، والزيادة في عدد الطوابق (العلو) أو مؤشر استخدام الأرض (COS). وهذا نتيجة عدم احترام دفتر الشروط، ورخصة البناء المسلمة من طرف المصالح التقنية للبناء.

### 4-1- تخصيص بوهالي العيد الخروب :

توجد عدة حالات بهذا التخصيص، غير أننا قمنا باختيار وتشريح أربعة (04) حصص كنموذج معبر، وهي الحصص الحاملة لأرقام 14، 92، 27 و 29.

### الحصص رقم 14:

تقع في وسط التخصيص ذات شكل هندسي منتظم

معامل الاستيلاء يساوي 100 %، ومنه المساحة العقارية (SF) = المساحة المبنية (SB)

المساحة العقارية = 341,25 م<sup>2</sup> ، مساحة الاستيلاء القانونية : 341,25 م<sup>2</sup> × 0,6 = 204,75 م<sup>2</sup>

مساحة الاستيلاء الحالية (الحقيقية) = 341,25 م<sup>2</sup>

مجموع المساحات السطحية الحالية (الحقيقية) = 341,25 م<sup>2</sup> × 4 = 1365,00 م<sup>2</sup>

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

$$\text{مجموع المساحات السطحية القانونية} = 3 \times 204,75 \text{ م}^2 = 614,25 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات المخالفة} = 1365,00 \text{ م}^2 - 614,25 \text{ م}^2 = 750,75 \text{ م}^2$$

نلاحظ أن المساحة المخالفة عالية جدا ، ويمكن أن تشكل نزاعات وخلافات بين الجيران ، بسبب حجب الرؤية و الشمس وهي حصة مخالفة للقوانين المعمول بها، لاسيما المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء. كما أن المساحة المخالفة تسببت في خسائر مالية كبيرة، بالنسبة للمعتدي أو الاقتصاد الوطني.

### الحصة رقم 92 :

تقع في بداية التخصيص ذات شكل هندسي منتظم

$$\text{بالنسبة لمعامل الاستيلاء} = 80\%$$

$$\text{المساحة العقارية} = 400,00 \text{ م}^2$$

$$\text{مساحة الاستيلاء الحالية} = 0,8 \times 400,00 \text{ م}^2 = 320,00 \text{ م}^2$$

$$\text{مساحة الاستيلاء القانونية} = 0,6 \times 400,00 \text{ م}^2 = 240,00 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات السطحية الحالية ( الحقيقية )} = 4 \times 320,00 \text{ م}^2 = 1280,00 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات السطحية القانونية} = 3 \times 240,00 \text{ م}^2 = 720 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات المخالفة} = 1280,00 \text{ م}^2 - 720,00 \text{ م}^2 = 560,00 \text{ م}^2 .$$

وهي حصة مخالفة لدفتر الشروط والمساحة السطحية المخالفة معتبرة جدا، ممكن أ، تكون مصدر

خلاف وسوء الجيرة بين الجيران .

### الحصة رقم 27 :

تقع في الجهة الرئيسية للتخصيص ذات شكل هندسي منتظم

$$\text{بالنسبة لمعامل الاستيلاء} = 80\% .$$

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

$$\text{المساحة العقارية} = 350,00 \text{ م}^2$$

$$\text{مساحة الاستيلاء الحالية} = 350,00 \text{ م}^2 \times 0,8 = 280,00 \text{ م}^2 .$$

$$\text{مساحة الاستيلاء القانونية} = 350,00 \text{ م}^2 \times 0,6 = 210,00 \text{ م}^2 .$$

$$\text{مجموع المساحات السطحية الحالية (الواقعية)} = 4 \times 280,00 \text{ م}^2 = 1120,00 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات السطحية القانونية} = 3 \times 210,00 \text{ م}^2 = 630,00 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات المخالفة} = 1120,00 \text{ م}^2 - 630,00 \text{ م}^2 = 490,00 \text{ م}^2$$

إذا المساحة المخالفة جد معتبرة وبالتالي هذه الحصّة لم تنقيد بالتشريعات العمرانية السارية المفعول.

### الحصّة رقم 29:

تقع في وسط التخصيص ذات شكل هندسي منظم

أما فيما يخص المؤشرات المساحية لهذه الحصّة (مساحة الحصّة، معامل الاستيلاء، المساحات السطحية، ...) فهي تعادل نفس المساحات للحصّة السابقة، والحاملة للرقم 27.

### 4-2- تخصيص عين الباي 1 الشطر الثاني قسنطينة :

### الحصّة رقم 03 :

توجد عدة حالات بهذا التخصيص، غير أننا قمنا باختيار وتشريح أربعة (04) حصص كنموذج معبر، وهي الحصص الحاملة لأرقام 03، 06، 07 و 219.

تقع في بداية التخصيص ذات شكل هندسي غير منتظم

$$\text{معامل الاستيلاء} = 100 \% .$$

$$\text{المساحة العقارية} = 306,00 \text{ م}^2$$

$$\text{المساحة العقارية} = \text{المساحة المبنية}$$

$$\text{مساحة الاستيلاء الحالية} = 306,00 \text{ م}^2$$

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

$$\text{مساحة الاستيلاء القانونية} = 0,6 \times 2^2 306,00 = 183,60 \text{ م}^2 .$$

$$\text{مجموع المساحات السطحية الحالية ( الواقعية )} = 5 \times 2^2 306,00 = 1530 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات السطحية القانونية} = 3 \times 2^2 183,60 = 550,80 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات المخالفة} = 1530,00 \text{ م}^2 - 550,80 \text{ م}^2 = 979,20 \text{ م}^2$$

المساحة المخالفة مرتفعة جدا وهي مخالفة بشكل فاضح للقوانين العمرانية ولرخصة البناء المسلمة .

### الحصة رقم 06 :

تقع في بداية التخصيص ذات شكل هندسي منتظم

$$\text{معامل الاستيلاء} = 100\% .$$

$$\text{المساحة العقارية} = 238,00 \text{ م}^2$$

$$\text{المساحة العقارية} = \text{المساحة المبنية} .$$

$$\text{مساحة الاستيلاء الحالية} = 238,00 \text{ م}^2$$

$$\text{مساحة الاستيلاء القانونية} = 0,6 \times 2^2 238,00 = 142,80 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات السطحية الحالية ( الواقعية )} = 5 \times 2^2 238,00 = 1190,00 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات السطحية القانونية} = 3 \times 2^2 142,80 = 428,40 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات المخالفة} = 1190,00 \text{ م}^2 - 428,40 \text{ م}^2 = 761,60 \text{ م}^2$$

هذه الحصة لا تخضع لأي قانون في العمران، وعبث كبير بالتشريعات العمرانية، وعدم التقيد نهائيا

بما جاء في رخصة البناء المسلمة في هذا الشأن .

### الحصة رقم 07 :

تقع في بداية التخصيص ذات شكل هندسي منتظم

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

$$\text{معامل الاستيلاء} = 100\%$$

$$\text{المساحة العقارية} = 263,50 \text{ م}^2$$

$$\text{المساحة العقارية} = \text{المساحة المبنية}$$

$$\text{مساحة الاستيلاء الحالية} = 263,20 \text{ م}^2$$

$$\text{مساحة الاستيلاء القانونية} = 263,20 \text{ م}^2 \times 0,6 = 157,92 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات السطحية الحالية (الحقيقية)} = 263,20 \text{ م}^2 \times 5 = 1316,00 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات السطحية القانونية} = 157,92 \text{ م}^2 \times 3 = 473,76 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات المخالفة} = 1316,00 \text{ م}^2 - 473,76 \text{ م}^2 = 842,24 \text{ م}^2$$

وضعية كارثية من حيث تطبيق القوانين العمرانية في تخصيص نظامي له دفتر شروط، كان من الأجر احترامه ، خاصة ما جاء في رخصة البناء المسلمة .

### الحصة رقم 219 :

تقع في نهاية التخصيص ذات شكل هندسي غير منتظم

$$\text{معامل الاستيلاء} = 80\%$$

$$\text{المساحة العقارية} = 453,00 \text{ م}^2$$

$$\text{مساحة الاستيلاء الحالية} = 453,00 \text{ م}^2 \times 0,8 = 362,40 \text{ م}^2$$

$$\text{مساحة الاستيلاء القانونية} = 453,00 \text{ م}^2 \times 0,6 = 271,80 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات السطحية الحالية ( الحقيقية )} = 362,40 \text{ م}^2 \times 5 = 1812,00 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات السطحية القانونية} = 271,80 \text{ م}^2 \times 3 = 815,40 \text{ م}^2$$

$$\text{مجموع المساحات المخالفة} = 1812,00 \text{ م}^2 - 815,40 \text{ م}^2 = 996,60 \text{ م}^2$$

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

كما تجدر الإشارة إليه أن صاحب هذه القطعة قام بالاستيلاء على الملكية العمومية بمساحة تقدر بـ 172,50 م<sup>2</sup> وهذا ما يعادل تقريبا حصة سكنية نظامية . ناهيك عن عدم تقيده بما جاء في رخصة البناء المسلمة ودفتر الشروط الخاص بالتحصيل .

### 5- التقييم النقدي للمساحات المبنية والسطحية المخالفة للبناء:

اعتمدنا على الأسعار المرجعية المعمول بها، والتي جاء بها القانون رقم 11/99، المؤرخ في 23 ديسمبر 1999، يتضمن قانون المالية لسنة 2000. كما جاء في:

**المادة 78:** "ويمكن الإدارة، زيادة على ذلك، أن تعيد تقييم العقارات أو أجزاء العقارات المبنية أو العقارات غير المبنية والحقوق العينية العقارية طبقا لقيمتها التجارية الحقيقية"

**المادة 281 مكرر 1:** "تقدر العقارات مهما كانت طبيعتها حسب قيمتها التجارية الحقيقية"<sup>1</sup>

### 5-1- تخصيص الهضبة (قسنطينة)

جدول رقم (95) الأشكال العمرانية بتخصيص الهضبة (قسنطينة)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)

رقم الحصة	المساحة العقارية م <sup>2</sup> (SF)	مساحة الاستيلاء الحالي م <sup>2</sup> (SES)	علو البناء الحالي (N)	علو البناء قانونا بالتحصيل (N)	الفارق في العلو (N)
420	313,84	251,07	ط <sup>0</sup> + 3	ط <sup>0</sup> + 2 + سطح	+ طابق واحد
204	276,00	220,80	ط <sup>0</sup> + 3	ط <sup>0</sup> + 2 + سطح	+ طابق واحد
192	270,00	216,00	ط <sup>0</sup> + 4	ط <sup>0</sup> + 2 + سطح	+ طابقين
86	246,00	196,80	ط <sup>0</sup> + 3	ط <sup>0</sup> + 2 + سطح	+ طابق واحد
396	243,00	194,40	ط <sup>0</sup> + 3	ط <sup>0</sup> + 2 + سطح	+ طابق واحد
61	240,00	192,00	ط <sup>0</sup> + 3	ط <sup>0</sup> + 2 + سطح	+ طابق واحد
297	240,00	192,00	ط <sup>0</sup> + 3	ط <sup>0</sup> + 2 + سطح	+ طابق واحد
22	240,00	192,00	ط <sup>0</sup> + 3	ط <sup>0</sup> + 2 + سطح	+ طابق واحد
104	156,00	124,80	ط <sup>0</sup> + 3	ط <sup>0</sup> + 2 + سطح	+ طابق واحد
90	132,00	105,60	ط <sup>0</sup> + 3	ط <sup>0</sup> + 2 + سطح	+ طابق واحد
<b>المجموع</b>	<b>2356,84</b>	<b>1885,47</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

المصدر : تحقيق ميداني مارس 2018

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية/ العدد 92 الصادرة في 25 ديسمبر 1999.

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

يمثل الجدول مختلف العوائق المتعلقة بالمخالفات العمرانية، وفق عشرة (10) عينات) بتخصيص الهضبة، تخصيص قانوني مخالف لأبجديات التشريعات العمرانية المعمول بها، فإن صاحب المشروع (بلدية قسنطينة ثم الوكالة العقارية) قد أنجز بموجب رخصة التجزئة، ويتعلق هذا الخلل في بيع حصص أرضية بعقود مشهورة بالمحافظة العقارية لقسنطينة، غير أن المالكين لهذا التخصيص يتعذر عليهم بناء مساكنهم، حيث أن ما يقارب 320 حصة من أصل 500 حصة غير قابلة للبناء، حسب مخطط الهشاشة الذي صنف العدد المذكور سابقا (320 حصة) ضمن المنطقة الحمراء، وتمثل المخالفات المتعلقة بحجم البناء (العلو)، بجميع التخصيصات المدروسة 50% على الأقل من المجموع الكلي للحصص. ويعتبر تخصيص الهضبة من أندر حالات المشاريع العمرانية الجزائرية، من حيث المخالفات، بالإضافة إلى المخالفات المرتكبة من طرف المالكين للتخصيص. وما يمكن استنتاجه هو مجرد فارق مساحي كبير بين مساحة الاستيلاء القانونية (60%) من المساحة العقارية ومساحة الاستيلاء الحالية الحقيقية، والتي تقارب 80%، ومنه مساحة الاستيلاء على الأرض الزائدة تعادل 471.37 م<sup>2</sup>.

جدول رقم (96) المخالفات العمرانية وفق مجموع المساحات السطحية للبناء بتخصيص الهضبة(قسنطينة)، نماذج لعينة من المخالفات(2018)

رقم الحصة	مجموع المساحات السطحية الحالية(الحقيقية) م <sup>2</sup> (1)	مجموع المساحات السطحية القانونية م <sup>2</sup> (2)	الفارق المساحي م <sup>2</sup> (1) - (2)
420	1004,28	564,91	439,37
204	883,20	496,80	386,40
192	1080,00	486,00	594,00
86	787,20	442,80	344,40
396	777,60	437,40	340,20
61	768,00	432,00	336,00
297	768,00	432,00	336,00
22	768,00	432,00	336,00
104	499,20	280,80	218,40
90	422,40	237,60	184,80
<b>المجموع</b>	<b>7757,88</b>	<b>4242,31</b>	<b>3515,57</b>

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2018

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

من الجدول نستخلص بأن الفارق المساحي ما بين مجموع المساحات السطحية الحالية (الحقيقية) ومجموع المساحات القانونية يمثل 45,31 بالمائة ، يمثل هذا الفارق الكبير للعلو المفرط للبنىات (ط<sub>0</sub>+3 و ط<sub>0</sub>+4)، ورغم الأشكال الجيوتقنية المطروحة بهذا التخصيص (عدم قابلية البناء)، فإن المالكين أنجزوا بنىات ضخمة غير مطابقة لطاقة الحمولة للتربة مما يعرض السكان إلى مخاطر لا تحمد عقباها تشوه وتصدع هيكل البناء، انزلاقات التربة.

جدول رقم (97) التقييم النقدي لمجموع المساحات السطحية المخالفة لقانون التعمير والبناء لبعض النماذج بتخصيص الهضبة (قسنطينة):

رقم الحصة	مجموع المساحات السطحية المخالفة م <sup>2</sup>	السعر المرجعي دج / م <sup>2</sup>	التقييم الاجمالي (دج)
420	439,37	80.000,00	35.149.600,00
204	386,40	80.000,00	30.912.000,00
192	594,00	80.000,00	47.520.000,00
86	344,40	80.000,00	27.552.000,00
396	340,20	80.000,00	27.216.000,00
61	336,00	80.000,00	26.880.000,00
297	336,00	80.000,00	26.880.000,00
22	336,00	80.000,00	26.880.000,00
104	218,40	80.000,00	17.472.000,00
90	184,80	80.000,00	14.784.000,00
<b>المجموع</b>	<b>3515,57</b>	<b>—</b>	<b>281.812.456,00</b>

المصدر : تحقيق ميداني مارس 2018

من خلال الجدول نستخلص أنه بالاعتماد على السعر المرجعي لهذا التخصيص، أن الكلفة الاقتصادية مرتفعة جدا لمجموع المساحات السطحية المخالفة، وهذا راجع إلى الاستهلاك المفرط والغير قانوني في مساحة الاستيلاء.

**النتائج المتوصل إليها بتخصيص الهضبة (قسنطينة):**

أكدت نتائج المعاينة الميدانية التي قمنا بها، بأن المخالفات العمرانية لبعض النماذج بتخصيص الهضبة (قسنطينة) قد ألحقت أضرارا بالاقتصاد الوطني. حيث سجلنا إفراط كبير في بعض النماذج



## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

المقدمة في هذا البحث , مما أدى إلى زيادة في المساحات السطحية لهذه النماذج قدرت بأكثر من 3515,57م<sup>2</sup>، مقارنة بالتشريعات العمرانية للتعمير والبناء المعمول بها في هذا الشأن.

وباعتماد متوسط الأسعار المرجعية للمتر المربع الواحد للبناء المعمول به بهذا التخصيص والمقدر بـ 80.000,00 دج /م<sup>2</sup> المنتهي، ومنه يكون التقييم النقدي لمجموع المساحات المبنية المعتدى عليها بمبلغ 281.812.456,00 دج أي أكثر من 28 مليار سنتيم .

وهذا الرقم مرعب، مقارنة بالعينة المدروسة المتكونة من عشرة (10) بنايات فقط من أصل 500 حصة، إذ يعادل هذا المبلغ الكلفة الإجمالية لبناء على الأقل 07 بنايات جديدة ذات مساحة عقارية تعادل 300 م<sup>2</sup> وطابقين علويين ( طه + 2 + سطح )، أو قرابة 08 بنايات جديدة ذات مساحة 250م<sup>2</sup> وطابقين علويين (طه + 2 + سطح).

وكلفت هذه المبالغ المالية المعتبرة، الخزينة العمومية، خسائر كبيرة لأن مواد البناء المستخدمة من طرف المخالفين مستوردة أو محلية الصنع (إسمنت، الحديد المسلح، البلاط، الخزف الجداري، وغيرها)، ونتج عن تلك المخالفات العمرانية مضاربات في العقار بشتى أصنافه، لاسيما المبني.

بالإضافة إلى تشوه المجالات الحضرية، وأثرت هذه المخالفات العمرانية على الاقتصاد الوطني، نظرا للتكاليف الخيالية المرتبطة أساسا بزيادة في حجم وشكل البناء المنجز بالتخصيصات، وخير دليل على ذلك هي النماذج المدروسة، المبينة بالجدول المرفقة الحاملة للأرقام 1 ، 2 ، 3.

كما أدى ظهور هذه المخالفات العمرانية في التخصيصات السكنية، إلى نشوب نزاعات وخلافات يومية بين السكان بسبب هذه التجاوزات في عملية البناء.

وصلت هذه الأخيرة إلى أروقة العدالة للفصل فيها، ناهيك عن الأحقاد والكرهية بين الجيران وحالة نفسية غير مستقرة، والجانب المالي للتقاضي خاصة أتعاب الخبراء والمحضرين القضائيين والمدة الطويلة للفصل في القضايا من طرف المحاكم المختصة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - الطريقة الحسابية المعتمدة:

مثال كيفية حساب 07 حصص، مساحة كل حصة 300 م<sup>2</sup>  
مساحة الاستيلاء (SES) القانونية لا تتعدى 60% ، طه + 2 + سطح  
0,6×300 = 180 م<sup>2</sup>.

نماذج من تخصيص الهضبة (قسنطينة)



صورة رقم (01): مخالفة CES+COS



صورة رقم (01): مخالفة CES+COS

المصدر: من التقاط الباحث ماي 2018

5-2- تخصيص عين الباي 1 الشطر الثاني (قسنطينة)

جدول رقم (98) الأشكال العمرانية بتخصيص عين الباي 1 الشطر الثاني (قسنطينة)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)

رقم الحصة	المساحة العقارية م <sup>2</sup> (SF)	مساحة الاستيلاء الحالي م <sup>2</sup> (SES)	علو البناء الحالي (N)	علو البناء قانونا بالتخصيص (N)	الفارق في العلو (N)
64	280,00	224,00	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	+ طابق واحد
66	280,00	224,00	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	+ طابق واحد
69	280,00	224,00	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	+ طابق واحد
135	280,00	224,00	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	+ طابق واحد
194	264,00	211,20	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	+ طابق واحد
221	252,00	201,60	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	+ طابق واحد
49	250,00	200,00	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	+ طابق واحد
212	247,00	197,60	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	+ طابق واحد
148	240,00	192,00	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	+ طابق واحد
75	228,00	182,40	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	+ طابق واحد
<b>المجموع</b>	<b>2601,00</b>	<b>2080,80</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

المصدر : تحقيق ميداني أبريل 2018

من خلال النتائج المتوصل إليها والمبينة في الجدول، نستنتج وجود فارق مساحي معتبر ما بين مساحة الاستيلاء القانونية والتي تمثل 60 % من المساحة العقارية ومساحة الاستيلاء الحالية (الحقيقية) التي تقارب 80% من المساحة العقارية لكل حصة، ومنه مساحة الاستيلاء على الأرض الزائدة تعادل 520,20 م<sup>2</sup> وكذلك بالنسبة للعلو المفرط للبنىات (ط<sub>0</sub>+3).

الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

جدول رقم (99) المخالفات العمرانية وفق مجموع المساحات السطحية للبناء بتخصيص عين الباي I الشطر الثاني (قسنطينة)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)

رقم الحصة	مجموع المساحات السطحية الحالية (الحقيقية) م <sup>2</sup>	مجموع المساحات السطحية القانونية م <sup>2</sup>	الفارق المساحي م <sup>2</sup> (1) - (2)
64	896,00	504,00	392,00
66	896,00	504,00	392,00
69	896,00	504,00	392,00
135	896,00	504,00	392,00
194	844,80	475,20	369,60
221	806,40	453,60	352,80
49	800,00	450,00	350,00
212	790,40	444,60	345,80
148	768,00	432,00	336,00
75	729,60	410,40	319,20
<b>المجموع</b>	<b>8323,20</b>	<b>4681,80</b>	<b>3641,40</b>

المصدر : تحقيق ميداني أبريل 2018

من خلال الجدول نستنتج بأن الفارق المساحي ما بين مجموع المساحات السطحية الحالية (الحقيقية) ومجموع المساحات القانونية يمثل 43,75%. ويمثل هذا الفارق المعتبر للعلو المفرط للبنىات (ط<sub>0</sub>+3).

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

جدول رقم (100) التقييم النقدي لمجموع المساحات السطحية المخالفة لقانون التعمير والبناء لبعض النماذج بتحصيص عين الباي 1 الشطر الثاني (قسنطينة):

رقم الحصة	مجموع المساحات السطحية المخالفة م <sup>2</sup>	السعر المرجعي دج / م <sup>2</sup>	التقييم الإجمالي (دج)
64	392,00	75.000,00	29.400.000,00
66	392,00	75.000,00	29.400.000,00
69	392,00	75.000,00	29.400.000,00
135	392,00	75.000,00	29.400.000,00
194	369,60	75.000,00	27.720.000,00
221	352,80	75.000,00	26.460.000,00
49	350,00	75.000,00	26.250.000,00
212	345,80	75.000,00	25.935.000,00
148	336,00	75.000,00	25.200.000,00
75	319,20	75.000,00	23.940.000,00
<b>المجموع</b>	<b>3641,40</b>	<b>—</b>	<b>273.105.000,00</b>

المصدر : تحقيق ميداني أبريل 2018

من خلال الجدول نستنتج بالاعتماد على السعر المرجعي لهذا التخصيص، كلفته الاقتصادية مرتفعة جدا وهذا راجع لمجموع المساحات السطحية المخالفة.

**النتائج المتوصل إليها بتخصيص عين الباي 1 الشطر الثاني ( قسنطينة ):**

من خلال الدراسة توصلنا إلى :

زيادة في مساحة الاستيلاء للعينة المدروسة، وهذا راجع إلى عدم احترام دفتر الشروط لهذا التخصيص والمخططات الهندسية المصادق عليها، ثم رخصة البناء المسلمة للمالكين، وقد حددت مساحة البناء بـ 60 % من المساحة العقارية.

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

ومن خلال عينة من النماذج المدروسة بأن المساحة السطحية المخالفة للقانون قدرت بـ 3641,40 م<sup>2</sup>. وقد أُلحقت أضرار بالاقتصاد الوطني، حيث سجلنا إفراط في العلو في بعض النماذج المدروسة، وهي مخالفة للقوانين العمرانية النافذة المعمول بها في ميدان التعمير والبناء.

وبالرجوع إلى الأسعار المرجعية المعتمدة للمتر المربع الواحد للبناء المعمول به بهذا التخصيص والمقدر بـ 75.000,00 دج / م<sup>2</sup> المنتهي.

ومنه يكون التقييم النقدي لمجموع المساحات المبنية المعتدي عليها بمبلغ 273.105.000,00 دج، أي أكثر من 27 مليار سنتيم، وهو رقم مرتفع جدا مقارنة بالعينة المدروسة والمقدرة بـ عشرة (10) حصص من إجمالي 242 حصة التي يتكون منها التخصيص. وهذا المبلغ يعادل الكلفة الإجمالية لبناء على الأقل 07 بنايات جديدة ذات مساحة 300 م<sup>2</sup> وطابقين (طه + 2 + سطح)، أو 08 بنايات جديدة بمساحة تقدر بـ 250 م<sup>2</sup> وطابقين علويين (طه + 2 + سطح).

وتتحمل الخزينة العمومية الخسائر المترتبة عن هذه المبالغ المالية المعتبرة، لأن مواد البناء المستعملة من طرف المخالفين مستورة أو مصنوعة محليا والمتمثلة في (إسمنت، الحديد المسلح، البلاط، الخزف الجداري، وغيرها).

كما تنتج عن هذه المخالفات العمرانية مضاربة كبيرة خاصة في العقار بشتى أنواعه خاصة منه المبني. بالإضافة إلى تشوه النسيج الحضري وغياب الجانب الجمالي والمعماري. وهذه المخالفات العمرانية أضرت فعلا بالاقتصاد الوطني، وهذا بسبب التكاليف التي فاقت كل التوقعات والمرتبطة أساسا بالزيادة في حجم وشكل البناء المنجز بالتخصيصات لخير دليل على هذه الوضعية المقلقة فعلا وأصبحت هاجس كل المصالح المعنية.

وقد شكلت هذه المخالفات العمرانية خلافات ونزاعات بين الجيران بسبب تماذي بعض المالكين في زيادة العلو في البناية، وهذا سبب حجب الرؤية والشمس، وكان مال هذه النزاعات أروقة العدالة للفصل فيها. ناهيك عن أتعاب التقاضي والخبراء العقاريين المعينين من طرف العدالة للفصل في الإشكال المطروح. بالإضافة إلى الكراهية والضغينة بين الجيران وسوء الجيرة والحالة النفسية الغير مستقرة.

وكذلك المدة التي يستغرقها القضاء للفصل في هذه القضايا والتي لا تقل عن ثلاثة (03)

سنوات.

نماذج من تخصيص عين الباي 01 الشطر الثاني (قسنطينة)



صورة رقم (03): مخالفة CES+COS



صورة رقم (04): مخالفة CES+COS

المصدر: من التقاط الباحث ماي 2018

5-3- تحصيل باب جديد (قسنطينة)

جدول رقم (101) الأشكال العمرانية بتحصيص باب جديد (قسنطينة)، نماذج لعينة من المخالفات(2018)

رقم الحصة	المساحة العقارية (SF) م <sup>2</sup>	مساحة الاستيلاء الحالي (SES) م <sup>2</sup>	علو البناء الحالي (N)	علو البناء قانونا بالتحصيل (N)	الفارق في العلو (N)
74	900,00	630,00	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	+ طابق واحد
22	704,70	563,76	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح
21	697,95	558,36	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح
51	600,00	480,00	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح
20	461,50	369,20	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح
48	450,00	360,00	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح
06	331,50	265,20	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح
17	300,00	240,00	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح
72	300,00	240,00	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح
44	300,00	240,00	ط <sub>0</sub> + 3	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح	ط <sub>0</sub> + 2 + سطح
<b>المجموع</b>	<b>5045,65</b>	<b>3946,52</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

المصدر : تحقيق ميداني أبريل 2018

من خلال الجدول نستخلص وجود فارق مساحي هام ما بين مساحة الاستيلاء القانوني ومساحة الاستيلاء الحالية ( الحقيقية ) وبذلك تكون مساحة الاستيلاء على الأرض الزائدة تقدر بـ 1009,13 م<sup>2</sup>.

وهذا راجع إلى الظروف التي أنجز خلالها التحصيل حيث كان بناء عشوائي في البداية بموجب عقود عرفية وعدم تجانس في المساحة ما بين مختلف الحصص، وبعدها الحصول على الوثائق التقنية والقانونية سنة 2002 وهذا بعد مباشرة أشغال البناء .

كما سجل إفراط في العلو (ط<sub>0</sub> + 3).



الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

جدول رقم (102) المخالفات العمرانية وفق مجموع المساحات السطحية للبناء بتخصيص باب جديد(قسنطينة)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)

رقم الحصة	مجموع المساحات السطحية الحالية (الحقيقية) م <sup>2</sup> (1)	مجموع المساحات السطحية القانونية م <sup>2</sup> (2)	الفارق المساحي م <sup>2</sup> (2) - (1)
74	2520,00	1620,00	900,00
22	2255,04	1268,46	986,58
21	2233,44	1256,31	977,13
51	1920,00	1080,00	840,00
20	1476,80	830,70	646,10
48	1440,00	810,00	630,00
06	1060,80	596,70	464,10
17	960,00	540,00	420,00
72	960,00	540,00	420,00
44	960,00	540,00	420,00
<b>المجموع</b>	<b>15786,08</b>	<b>9082,17</b>	<b>6703,91</b>

المصدر : تحقيق ميداني أبريل 2018

من خلال الجدول نستخلص وأن الفارق المساحي ما بين مجموع المساحات السطحية الحالية (الحقيقية) ومجموع المساحات القانونية يقدر بـ 42,46%. وهذا بسبب العلو المفرط (ط+3).

الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

جدول رقم (103) التقييم النقدي لمجموع المساحات السطحية المخالفة لقانون التعمير والبناء لبعض النماذج بتخصيص باب جديد (قسنطينة)

رقم الحصة	مجموع المساحات السطحية المخالفة م <sup>2</sup>	السعر المرجعي دج / م <sup>2</sup>	التقييم الإجمالي (دج)
74	900,00	150.000,00	135.000.000,00
22	986,58	150.000,00	147.987.000,00
21	977,13	150.000,00	146.569.500,00
51	840,00	150.000,00	126.000.000,00
20	646,10	150.000,00	96.915.000,00
48	630,00	150.000,00	94.500.000,00
06	464,10	150.000,00	69.615.000,00
17	420,00	150.000,00	63.000.000,00
72	420,00	150.000,00	63.000.000,00
44	420,00	150.000,00	63.000.000,00
<b>المجموع</b>	<b>6703,91</b>	<b>—</b>	<b>1.005.586.500,00</b>

المصدر : تحقيق ميداني أبريل 2018

من خلال الجدول نستخلص بالاعتماد على السعر المرجعي لهذا التخصيص، أن الكلفة الاقتصادية مرتفعة جدا، وهذا راجع إلى مجموع المساحات السطحية المخالفة.

**النتائج المتوصل إليها بتخصيص باب جديد (قسنطينة):**

من خلال استقراء النتائج المتوصل إليها من الجداول نستنتج ما يلي:

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

المعاينة الميدانية المنجزة والتي قمنا بها لعينة من نماذج مدرسة بتحصيص باب الجديد (قسطنطينة)، والتي كانت نتائجها كارثية، حيث ألحقت أضرارا كبيرة بالاقتصاد الوطني، وهذا بسبب الإفراط الكبير في علو بعض النماذج المقدمة في هذا البحث.

وقد سجلنا زيادات بالمساحات السطحية لهذه النماذج قدرت ب 6743,91 م<sup>2</sup> مقارنة بالتشريعات العمرانية في مجال التعمير والبناء.

وبالاعتماد على الأسعار المرجعية المعمول بها للمتر المربع الواحد بهذا التخصيص والمقدر ب 150.000,00 دج المنتهي. ومنه يكون التقييم النقدي لمجموع المساحات المبنية المعتدي عليها بمبلغ 1.005.586.500,00 دج أي أكثر من 100 مليار سنتيم. وهو رقم مرعب جدا وهذا بمقارنة العينة المدروسة والمتكونة من عشرة (10) بنايات فقط من أصل 106 بناية المكونة للتخصيص.

وهذا المبلغ المرتفع يعادل الكلفة الإجمالية لبناء على الأقل 12 بناية جديدة ذات مساحة عقارية تعادل 300م<sup>2</sup>. وطابقين علويين (ط + 2 + سطح)، أو قرابة 15 بناية جديدة ذات مساحة عقارية تساوي 250 م<sup>2</sup> وطابقين علويين (ط + 2 + سطح).

هذا التخصيص أول تخصيص ترقوي خاص في قسنطينة، والمالكين فيه من أصحاب الدخل المرتفع، وهذا سبب الكلفة المرتفعة للمساحات المبنية الغير قانونية.

هذه الكلفة المالية المرتفعة أثرت على الخزينة العمومية، وتسببت في خسائر لها، وهذا راجع إلى الطلب المتزايد على مواد البناء لأنها مستوردة أو محلية الصنع (إسمنت، الحديد المسلح، البلاط، الخزف الجداري وغيرها).

وننتج عن هذه المخالفات العمرانية مضاربة كبيرة في العقار بكل أنواعه وخاصة منه المبني. بالإضافة إلى تشوه المجالات الحضرية والجانب الجمالي والمعماري، ومست بالاقتصاد الوطني نظرا للتكاليف المرتفعة والخيالية المرتبطة أساسا بزيادة في حجم وشكل البناء المنجز بالتخصيصات لخير دليل على ذلك هي النماذج المدروسة. ناهيك عن النزاعات اليومية بين الجيران، وهذا ما يولد نوع من الكره والضغينة وحالة نفسية غير مستقرة. وكذلك مصاريف التقاضي وأتعاب الخبراء والمدة الطويلة التي يستغرقها القضاء المختص للفصل في هذه القضايا.

نماذج من تخصيص باب جديد (قسنطينة)



صورة رقم (05): مخالفة CES+COS



صورة رقم (06): مخالفة CES+COS

المصدر: من التقاط الباحث ماي 2018

5-4- تخصيص بوهالي العيد (الخروب):

جدول رقم (104) الأشكال العمرانية بتخصيص بوهالي العيد (الخروب)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)

رقم الحصة	المساحة العقارية (SF) م <sup>2</sup>	مساحة الاستيلاء الحالي (SES) م <sup>2</sup>	علو البناء الحالي (N)	علو البناء قانونا بالتخصيص (N)	الفارق في العلو (N)
02	425,00	340,00	طه+3	طه+2+سطح	+طابق واحد
28	390,00	312,00	طه+3	طه+2+سطح	+طابق واحد
41	360,00	288,00	طه+3	طه+2+سطح	+طابق واحد
08	351,00	280,80	طه+3	طه+2+سطح	+طابق واحد
29	350,00	280,00	طه+3	طه+2+سطح	+طابق واحد
30	350,00	280,00	طه+3	طه+2+سطح	+طابق واحد
91	345,00	276,00	طه+3	طه+2+سطح	+طابق واحد
39	341,00	272,80	طه+3	طه+2+سطح	+طابق واحد
34	315,00	252,00	طه+3	طه+2+سطح	+طابق واحد
90	315,00	252,00	طه+3	طه+2+سطح	+طابق واحد
<b>المجموع</b>	<b>3542,00</b>	<b>2833,60</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2018

من خلال استقراء الجدول، نستنتج وجود فارق مساحي معتبر ما بين مساحة الاستيلاء القانوني ومساحة الاستيلاء الحالية (الحقيقية)، ومنه تكون مساحة الاستيلاء على الأرض الزائدة تقدر بـ 708,40 م<sup>2</sup>، إضافة إلى تسجيل علو مفرط للبنىات ( طه+3 ).

الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

جدول رقم (105) المخالفات العمرانية وفق مجموع المساحات السطحية للبناء بتخصيص بوهالي العيد (الخروب)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)

رقم الحصة	مجموع المساحات السطحية الحالية (الحقيقية) م <sup>2</sup>	مجموع المساحات السطحية القانونية م <sup>2</sup>	الفارق المساحي م <sup>2</sup>
	(1)	(2)	(1) - (2)
02	1360,00	765,00	565,00
28	1248,00	702,00	546,00
41	1152,00	648,00	504,00
08	1123,20	631,80	491,40
29	1120,00	631,80	490,00
30	1120,00	631,80	490,00
91	1104,00	621,00	483,00
39	1091,20	613,80	477,40
34	1008,00	567,00	441,00
90	1008,00	567,00	441,00
<b>المجموع</b>	<b>11334,40</b>	<b>6375,60</b>	<b>4958,80</b>

المصدر : تحقيق ميداني مارس 2018

من خلال الجدول، نستنتج أن الفارق المساحي ما بين مجموع المساحات السطحية الحالية ( الحقيقية ) ومجموع المساحات القانونية يقدر ب 43,75 %، ويرجع هذا إلى الإفراط في العلو ( طه + 3 ) .

الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

جدول رقم (106) التقييم النقدي لمجموع المساحات السطحية المخالفة لقانون التعمير والبناء لبعض النماذج بتخصيص بوهالي العيد (الخروب)

رقم الحصة	مجموع المساحات السطحية المخالفة م2	السعر المرجعي دج / م2	التقييم الإجمالي (دج)
02	565,00	100.000,00	56.500.000,00
28	546,00	100.000,00	54.600.000,00
41	504,00	100.000,00	50.400.000,00
08	491,40	100.000,00	49.140.000,00
29	490,00	100.000,00	49.000.000,00
30	490,00	100.000,00	49.000.000,00
91	483,00	100.000,00	48.300.000,00
39	477,40	100.000,00	47.740.000,00
34	441,00	100.000,00	44.100.000,00
90	441,00	100.000,00	44.100.000,00
<b>المجموع</b>	<b>4958,80</b>	<b>-</b>	<b>492.880.000,00</b>

المصدر : تحقيق ميداني مارس 2018

من خلال الجدول، نستخلص بالاعتماد على السعر المرجعي لهذا التخصيص، أن الكلفة الاقتصادية جد مرتفعة بسبب مجموع المساحات السطحية المخالفة.

**النتائج المتوصل إليها بتخصيص بوهالي العيد (الخروب)**

من خلال استقراء النتائج الموضحة بالجدول نستخلص النتائج التالية:

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

أكدت نتائج المعاينة الميدانية التي قمنا بها، بأن المخالفات العمرانية لبعض النماذج بتخصيص بوهالي العيد (الخروب) قد تسببت في أضرار كبيرة للاقتصاد الوطني، من حيث الإفراط الكبير في علو بعض النماذج المقدمة بهذا البحث.

وهذا ما أدى إلى زيادات بالمساحات السطحية لهذه النماذج قدرت بـ 4958,80 م<sup>2</sup> مقارنة بالتشريعات العمرانية للتعمير و البناء السارية المفعول.

وبالاعتماد على متوسط الأسعار المرجعية المطبقة للمتر المربع الواحد للبناء المعمول به بهذا التخصيص والمقدر بـ 100.000,00 دج/م<sup>2</sup> المنتهي.

وعليه يكون التقييم النقدي لمجموع المساحات المبنية المقدرة بـ 492.880.000,00 دج أي ما يقارب 50 مليار سنتيم، وهو رقم مرعب مقارنة بالعينة المدروسة والتي تمثل عشرة (10) بناية فقط من أصل 102 حصة التي يتكون منها التخصيص.

وهذا المبلغ يمكن أن يعادل الكلفة الإجمالية لبناء على الأقل تسعة (09) بنايات جديدة ذات مساحة عقارية تعادل 300 م<sup>2</sup> وطابقين علويين (ط<sub>0</sub> + 2 + سطح)، أو قرابة (11) بناية جديدة، ذات مساحة عقارية تقدر بـ 250 م<sup>2</sup> وطابقين علويين (ط<sub>0</sub> + 2 + سطح).

وسببت هذه المبالغ المالية المعتبرة خسائر كبيرة للخزينة العمومية، بسبب الطلب المتزايد على مواد البناء والتي غالبا ما تكون مستوردة أو منتجة محليا (إسمنت، الحديد المسلح، البلاط، الخزف الجداري وغيرها). كما نتج عن هذه المخالفات العمرانية مضاربات في العقار بشتى أصنافه لاسيما المبني. بالإضافة إلى تشوه النسيج الحضري وغياب الجانب الجمالي والمعماري، وقد أضرت كثيرا هذه المخالفات العمرانية بالاقتصاد الوطني، نظرا للتكاليف الخيالية المرتبطة أساسا في الزيادة في حجم وشكل البناء المنجز بالتخصيصات السكنية وخير دليل على ذلك النماذج المدروسة المبينة في الجداول السالفة الذكر. كما أدى ظهور هذه المخالفات العمرانية إلى نشوب خلافات و نزاعات بين الجيران تكون مآلها أروقة العدالة، وهذا ما يولد نوع من الكراهية وسوء الجيرة والضغينة وسلوكات نفسية غير مستقرة.

بالإضافة إلى تكاليف التقاضي وأتعاب الخبراء العقاريين المعينين من طرف العدالة والمحضرين القضائيين الذين يقومون بعملية التبليغ لأطراف القضية، والمدة الزمنية الطويلة التي تستغرقها العدالة في الفصل في القضايا المطروحة أمامها.



نماذج من تخصيص بوهاى العيد (الخراب)



صورة رقم (07): مخالفة CES+COS



صورة رقم (08): مخالفة CES+COS

المصدر: من التقاط الباحث ماي 2018

الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

5-5- تحصيل بلكرفة أحمد (عين السمارة)

اخترنا في هذا التحصيل عشر (10) نماذج مختلفة للدراسة من حيث المساحة والموقع والشكل الهندسي للوقوف على حقيقة المخالفات وتقييمها النقدي.

جدول رقم (107) الأشكال العمرانية بتحصيص بلكرفة أحمد (عين السمارة)، نماذج لعينة من المخالفات(2018)

رقم الحصة	المساحة العقارية (SF) م <sup>2</sup>	مساحة الاستيلاء الحالي (SES) م <sup>2</sup>	علو البناء الحالي (N)	علو البناء قانونا بالتحصيل (N)	الفارق في العلو (N)
72	285,88	228,70	ط <sub>0</sub> +3	ط <sub>0</sub> +2+سطح	+ طابق واحد
73	285,88	228,70	ط <sub>0</sub> +3	ط <sub>0</sub> +2+سطح	+ طابق واحد
74	285,88	228,70	ط <sub>0</sub> +3	ط <sub>0</sub> +2+سطح	+ طابق واحد
20	280,00	224,00	ط <sub>0</sub> +3	ط <sub>0</sub> +2+سطح	+ طابق واحد
21	280,00	224,00	ط <sub>0</sub> +3	ط <sub>0</sub> +2+سطح	+ طابق واحد
48	272,99	218,39	ط <sub>0</sub> +3	ط <sub>0</sub> +2+سطح	+ طابق واحد
51	272,00	217,60	ط <sub>0</sub> +3	ط <sub>0</sub> +2+سطح	+ طابق واحد
17	260,00	208,00	ط <sub>0</sub> +3	ط <sub>0</sub> +2+سطح	+ طابق واحد
83	260,00	208,00	ط <sub>0</sub> +3	ط <sub>0</sub> +2+سطح	+ طابق واحد
22	260,00	208,00	ط <sub>0</sub> +3	ط <sub>0</sub> +2+سطح	+ طابق واحد
<b>المجموع</b>	<b>2742,63</b>	<b>2194,09</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2018

من خلال استقراء الجدول، نستنتج وجود فارق مساحي مهم ما بين مساحة الاستيلاء القانوني ومساحة الاستيلاء الحالية (الحقيقية)، وتكون مساحة الاستيلاء على الأرض الزائدة تقدر بـ 548,53 م<sup>2</sup>، وعلو مفرط لل بنايات (ط<sub>0</sub>+3).

الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

جدول رقم (108) المخالفات العمرانية وفق مجموع المساحات السطحية للبناء بتخصيص بلكرفة أحمد (عين السمارة)، نماذج لعينة من المخالفات(2018):

رقم الحصة	مجموع المساحات السطحية الحالية (الحقيقية) م <sup>2</sup> (1)	مجموع المساحات السطحية القانونية م <sup>2</sup> (2)	الفارق المساحي م <sup>2</sup> (1) - (2)
72	914,80	514,58	400,22
73	914,80	514,58	400,22
74	914,80	514,58	400,22
20	896,00	504,00	392,00
21	896,00	504,00	392,00
48	873,56	491,38	382,18
51	870,40	489,60	380,80
17	832,00	468,00	364,00
83	832,00	468,00	364,00
22	832,00	468,00	364,00
<b>المجموع</b>	<b>8776,36</b>	<b>4936,72</b>	<b>3839,64</b>

المصدر : تحقيق ميداني مارس 2018

من خلال استقراء الجدول، نستخلص أن الفارق المساحي ما بين مجموع المساحات السطحية الحالية (الحقيقية) ومجموع المساحات القانونية يقدر بـ 43,74%.

والسبب يعود إلى الإفراط في علو البناءات (ط+3) .

الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

جدول رقم (109) التقييم النقدي لمجموع المساحات السطحية المخالفة لقانون التعمير والبناء لبعض النماذج بتخصيص بلكرفة أحمد (عين السمارة)

رقم الحصة	مجموع المساحات السطحية المخالفة م2	السعر المرجعي دج / م2	التقييم الاجمالي (دج)
72	400,22	700.00,00	28.015.400,00
73	400,22	700.00,00	28.015.400,00
74	400,22	700.00,00	28.015.400,00
20	392,00	700.00,00	27.440.000,00
21	392,00	700.00,00	27.440.000,00
48	382,18	700.00,00	26.752.600,00
51	380,80	700.00,00	26.656.000,00
17	364,00	700.00,00	25.480.000,00
83	364,00	700.00,00	25.480.000,00
22	364,00	700.00,00	25.480.000,00
<b>المجموع</b>	<b>3839,64</b>	<b>-</b>	<b>268.774.800,00</b>

المصدر: تحقيق ميداني مارس 2018

من خلال استقراء الجدول، نستنتج بالاعتماد على السعر المرجعي للتخصيص، سجلنا أن الكلفة الاقتصادية مرتفعة، وهذا راجع إلى مجموع المساحات السطحية المخالفة .

**النتائج المتوصل إليها بتخصيص بلكرفة أحمد ( عين السمارة ):**

من خلال استقراء الجداول نستخلص النتائج التالية:

أكدت نتائج المعاينة الميدانية التي قمنا بها ، بان المخالفات العمرانية لبعض النماذج المدروسة بتخصيص بلكرفة أحمد ( عين السمارة ) قد ألحقت أضرارا بالاقتصاد الوطني.

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

حيث سجلنا إفراط كبير في علو بعض النماذج المقدمة بهذا البحث، مما أدى إلى زيادات بالمساحات السطحية لهذه النماذج قدرت بـ 3839,64 م<sup>2</sup> مقارنة بالتشريعات العمرانية للتعمير والبناء المعمول بها في هذا الشأن .

وباعتمادنا على متوسط الأسعار المرجعية المطبقة للمتر المربع الواحد للبناء المعمول به بهذا التخصيص والمقدر بـ 70.000,00 دج / م<sup>2</sup> المنتهي، وعلى هذا أساس يكون التقييم النقدي لمجموع المساحات المبنية المعتدى عليها بمبلغ 268.774.800,00 دج، أي ما يقارب 27 مليار سنتيم، وهو رقم مرعب مقارنة بالعينة المدروسة والتي تمثل عشرة (10) بنايات من إجمالي 250 حصة التي يتكون منها التخصيص المدروس.

إن يعادل هذا المبلغ الكلفة الإجمالية لبناء على الأقل 07 بنايات جديدة ذات مساحة عقارية تعادل 300,00 م<sup>2</sup> وطابقين علويين (ط0 + 2 + سطح)، أو قرابة 09 بنايات جديدة ذات مساحة تقدر بـ 250,00 م<sup>2</sup> و طابقين علويين ( ط0 + 2 + سطح).

كما كلفت هذه المبالغ المالية المعتبرة، الخزينة العمومية خسائر كبيرة، لأن مواد البناء المستخدمة من طرف المخالفين مستوردة أو محلية الصنع (إسمنت، الحديد المسلح، البلاط، الخزف الجداري، وغيرها). كما نتج عن تلك المخالفات العمرانية مضاربات في العقار بشتى أصنافه لاسيما المبني. بالإضافة إلى تشوه المجالات الحضرية، وأثرت المخالفات العمرانية على الاقتصاد الوطني نظرا للتكاليف الخيالية المرتبطة أساسا بزيادة في حجم وشكل البناء المنجز بالتحصيلات السكنية، وخير دليل على ذلك النماذج المدروسة المبينة بالجدول المذكورة أعلاه.

وقد تسببت هذه المخالفات العمرانية في خلق نزاعات وخلافات بين الجيران نتيجة عدم احترام ما جاء في رخصة البناء المسلمة للمالكين. وأدى هذا إلى ظهور نوع من الكره والضعينة وحالة نفسية مندهورة، ناهيك عن تكاليف التقاضي وأتعاب الخبراء العقاريين المعينين والمحضرين القضائيين الذين يقومون بتبليغ أطراف الخلاف، وطول المدة الزمنية التي لا تقل عن ثلاثة سنوات للفصل النهائي في القضية المطروحة .

نماذج من تخصيص بلكرفة أحمد (عين السمارة)



صورة رقم (09): مخالفة CES+COS



صورة رقم (10): مخالفة CES+COS

المصدر: من النقاط الباحث ماي 2018

## الفصل السادس ----- المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)

فيما يخص دراسة نماذج التخصيصات الخمسة المدروسة فإن الفئات الاجتماعية والمهنية للسكان تتكون من:

- بالنسبة لتخصيص عين السمارة وعين الباي 1 (الشرط الثاني) يضم فئات اجتماعية ذات دخل متوسط إلى ضعيف.

- بالنسبة لتخصيص الهضبة وبوهالي العيد، تضم فئة متوسطة.

- أم تخصيص باب جديد فيضم فئة ميسورة (تجارة، مهن حرة، إطارات سامية)<sup>1</sup>

### 6- الآثار الاجتماعية للمخالفات العمرانية في التخصيصات نماذج الدراسة:

يؤدي عدم احترام ما جاء في رخصة البناء المسلمة، إلى ظهور خلافات ونزاعات بين الجيران، بسبب حجب الرؤية والتشمس، وعدم ترك الممرات، والاستحواذ على أجزاء من الملكية العمومية، واستغلالها كملاحق للسكن.

هذه الخلافات والنزاعات تكون غالبا محل متابعات قضائية للفصل فيها، حيث تسجل حوالي 500 قضية في السنة، أمام الجهات القضائية المختصة، زيادة على الوقت التي تستغرقه هذه القضايا للفصل فيها أمام المحاكم والمجالس والأتعاب الناتجة عن التقاضي، والخبراء المعينين من طرف المحاكم والمجالس، وهذا ما يؤثر في الجانب النفسي والاقتصادي للمتقاضين، ويخلف هذا الوضع نوع من الكراهية والضعيفة، وبالتالي سوء الجيرة، وهذه الخلافات لا تسمح للسكان العيش في هدوء وسكينة، والتمتع بهذا السكن، الذي غالبا ما تكون تكلفته انجازه باهظة. كما ينتج عن بعض النزاعات بيع وتغيير السكن، تم مغادرة الحي نحو أحياء هادئة.

<sup>1</sup> - حسب عينة من التحقيق الذي قمنا به خلال شهري فيفري ومارس 2018.

### خلاصة الفصل:

أدت المخالفات العمرانية المسجلة في التخصيصات السكنية، من خلال التحقيقات الميدانية المنجزة في شهري مارس وأفريل 2008، إلى تشوه النسيج الحضري للمدينة، وغياب الجانب الجمالي والمعماري لها.

كما أثرت على الجانب الاجتماعي من خلال نشوب نزاعات وخلافات يومية بين الجيران، تصل حتى إلى أروقة العدالة للفصل فيها.

أما من الناحية الاقتصادية فتم تسجيل أرقام مرتفعة جدا، من ناحية استهلاك مواد البناء التي تكون مستوردة في غالب الأحيان، ومضاربة في العقار، ضف إلى ذلك الأتعاب التي تتحملها الخزينة العمومية. والسبب الرئيسي في هذه الوضعية يرجع إلى عدم احترام ما جاء في رخصة البناء المسلمة، وتقاعس المصالح المعنية في أداء المهام المنوطة بها، والتي تتمثل في المراقبة والمتابعة المستمرة، وتطبيق عقوبات صارمة على كل مخالف أثناء عملية البناء.



# الخلاصة العامة

## الخلاصة العامة:

الجزائر كباقي دول العلم الثالث عرفت نموا ديموغرافيا سريعا، وهذا ما أدى إلى طلب متزايد عن السكن، بسبب السياسة المعتمدة من طرف الدولة خلال السبعينات، وذلك من خلال الاعتماد على التصنيع كخيار استراتيجي في المدن الكبرى، وكذلك سياسة التعمير الوطنية أدت إلى تحولات كبيرة في التركيبة العمرانية، وكانت نتيجة ذلك نزوح ريفي نحو المدن، بحثا عن العمل وتحسين ظروف المعيشة، وأمام هذه الوضعية لجأت السلطات العمومية إلى خيار إنشاء التخصيصات السكنية على أطراف المدن، كان الغرض منها الاستجابة ولو جزئيا للطلب المتزايد عن السكن.

أما فيما يخص التشريعات في ميدان التعمير والبناء، لم تقصر في إصدار ترسانة من التشريعات التي تنظم قطاع التعمير، ومنها التخصيصات السكنية والتي تنص على احترام القوانين العمرانية، من أجل إنتاج معماري راقى يستجيب لكل المعايير في ميدان التعمير والبناء.

لكن واقع التخصيصات السكنية في مدننا، وخاصة في ولاية قسنطينة، والتي سجلت بها عدة مخالفات نتج عنها بناء مخالف شوه النسيج الحضري في ظل غياب إرادة حقيقية من السلطات المختصة لمراقبة البناء، والحد من المخالفات العمرانية لأسباب تبقى مبهمة، من خلال القيام بالمراقبة القبلية والبعدية، بل أصبح بإمكان أي شخص بمجرد حصوله على رخصة البناء يقوم بعملية البناء حسب مزاجه، مما نتج عن ذلك خلاقات يومية بين الجيران وصلت حتى أروقة العدالة، ضف إلى ذلك الاستهلاك المفرط للعقار ومواد البناء من الناحية الاقتصادية.

والنماذج المدروسة خير دليل على ذلك والمخالفات العمرانية، شكلت نسيج عمراني مشوه وأعطت صورة غير لائقة التخصيصات السكنية التي كانت من المفروض أن تكون نموذج معماري راقى وذلك بالتقيد بما جاء في رخصة البناء المسلمة وغياب الجانب الردعي أدى إلى إنجاز بناء بعيد عن كل أساليب التحضر.

لكن إلى متى تستمر هذه الوضعية المؤسفة التي تتفاقم يوم بعد يوم وسكوت السلطات المعنية لوضع حد وبصرامة لما آل إليه قطاع البناء وإرغام المواطن على ضرورة التقيد بالقوانين العمرانية.

وإذا ما قارنا التشريعات العمرانية في الجزائر وفي المغرب، نلاحظ أن محاربة المخالفات والحد منها، مختلف في البلدين، إذ أن في المغرب لا توجد تخصيصات فردية، ولا يمكن للمواطن أن

ينجز مسكنه الخاص بمفرده، بل يستتجد بمركبي عقاري، ضف إلى ذلك، تجريم كل من يساهم في ظهور البناء المخالف من الإداري إلى المهندس المعماري، بمجرد علمهم فقط بوقوع المخالفة، ولم يقم بالتدخل في الوقت المناسب وبعقوبات أقصى مما عليها في نظريتها في الجزائر.

وما وقفنا عليه في هذا البحث أن الحد من المخالفات العمرانية مرتبط بعدد المتدخلين، كل حسب وظيفته وموقعه، فلا يمكن تخطي هذه الظاهرة السلبية إلا بتضافر جهود الجميع ونشر ثقافة الوعي بين أفراد المجتمع، والتدخل بصرامة أحيانا.

نتج عن هذه المخالفات آثار اجتماعية واقتصادية يمكن تلخيصها فيما يلي:

استهلاك مفرط للعقار ومواد البناء، حيث وقفنا على مبالغ ضخمة وخيالية من خلال العينات المدروسة استنفذت في مواد البناء المتعلقة بزيادة مفرطة في مساحة الاستيلاء والعلو، وهذه النفقات تتحملها الخزينة العمومية، حيث تم تقييم هذه المخالفات بـ 2.322.158.756,00 دج أي حوالي 232 مليار سنتيم، وتشكل أعباء على الاقتصاد الوطني، وما هذه النتائج المتوصل إليها إلا عينة فقط من نماذج بعض التخصيصات، فما بالك بكل التخصيصات المدروسة، والموجودة في كامل البلاد.

خلقت المخالفات العمرانية حالات من التناقض بين الجيران، ونزاعات وصراعات خاصة فيما يتعلق بالاستيلاء على الأرض بينهم، وهذه الوضعية جعلت الظروف السكنية الاجتماعية صعبة لما فيها من نفور وعدم الاستقرار النفسي، وأدت إلى تكبد العائلات مصاريف ونفقات إضافية كنتيجة للمقاواة ونفقات العدالة، أو مغادرة الحي نحو اتجاهات أخرى هادئة.

تبقى هذه الدراسة محاولة لتسليط الضوء على إشكالية المخالفات العمرانية في التخصيصات السكنية النظامية، خاصة ما تعلق منها بآثارها على الوضع الاجتماعي والاقتصادي. ولا تزال إشكالية قائمة تتطلب بحوث ودراسات أخرى لتشريحها، واقتراح البدائل الضرورية.

الملاحق

## المصادر والمراجع

## المصادر والمراجع باللغة العربية

### أ- الكتب

- 1- عاطف حمزة حسين ،تخطيط المدن ، أسلوب ومراحل ، دار الكتب القطرية، 1992 .
- 2- أحمد خالد علام ، محمد إبراهيم قشوة : قوانين التخطيط العمراني وتنظيم المباني، مكتبة الانجلو المصرية ، 1998 .
- 3- جاكين بوجوقارني، الجغرافية الحضرية ، ترجمة حليمي عبد القادر ، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية ، 1989 .
- 4- الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري : دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة ، الجزائر : دار النور الهادف ، 1995.
- 5- إبراهيم سعد الدين، المجتمع المدني والتجمع الديمقراطي في مصر، القاهرة دار قباء للطباعة والنشر والتوزيع، 2000
- 6- بشير تيجاني ،التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ، الجزائر : ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000،
- 7- عبد العزيز فيلاي، مدينة قسنطينة تاريخ . معالم . حضارة ، دار الهدى للطباعة والنشر، 2007.
- 8- محبوب عادل عبد الغني، سهام صديق خروفة ، الاقتصاد الحضري : نظرية وسياسة ، عمان : دار الصفاء للطباعة والنشر والتوزيع، 2008 .
- 9- محمود عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ، طبعة ثانية ، 2010 .
- 10- عبد الحفيظ بن عبدة، إثبات الملكية العقارية، والحقوق العينية العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة السابعة ، 2011 .
- 11- بوجمعة خلف الله، مدخل إلى تسيير التقنيات الحضرية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2017.
- 12- بوجمعة خلف الله ، تخطيط المدن ونظريات العمران ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2016.

13- فوزي بودقة، التخطيط العمراني لمدينة الجزائر، تحديات وبدائل، ديوان المطبوعات الجامعية  
2015، 04.

#### ب- الأطروحات والرسائل الجامعية

1- الصادق مزهود ،النمو الحضري بالتجمع القسنطيني بين الإطار القانوني والممارسة، رسالة  
دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الإخوة  
منتوري قسنطينة، 2010 .

2- عبد الحكيم كبيش، التمدد الحضري والحراك التنقلي في النطاق الحضري لمدينة سطيف، رسالة  
دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض ،الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة  
الإخوة منتوري قسنطينة، 2011.

3- شايب ذراع ميدني، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، كلية العلوم  
الانسانية والاجتماعية، قسم العلوم الاجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014 .

4- نذيرة بوقبس، إشكالية التهيئة الحضرية في الجزائر بين القانون والتطبيق، رسالة دكتوراه علوم،  
كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016.

5- ربيعة دباش، المخالفات العمرانية في المدن الكبرى بالجزائر بين التشريع القانوني والتطبيق  
الميداني، دراسة حالة مدينة قسنطينة، رسالة دكتوراه في العلوم، جامعة الإخوة منتوري  
قسنطينة، 2017.

6- سعايدية صونية ، واقع وتحديات الترقية العقارية بالجزائر، حالة ولاية قالمة ، رسالة ماجستير في  
التهيئة العمرانية ، جامعة الإخوة منتوري ، كلية علوم الأرض ،الجغرافيا والتهيئة العمرانية ،  
2002

7- نوال زيتوني ، إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق، الآليات الفاعلون والتكاليف ، حالة جنوب  
غرب مدينة قسنطينة ، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري، كلية علوم  
الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، 2003

8- ربيعة دباش ،إشكالية الاستخدامات السكنية في مدينة قسنطينة ، الحصيلة والأفاق، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، 2005

9- عيسى بن حمادة، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، 2009.

### ج- المجالات

1- مجلة الجغرافية العربية ، 2004

2- مجلة مخبر التهيئة العمرانية جامعة الإخوة منتوري، 2003

3- مجلة مخبر التهيئة العمرانية جامعة الإخوة منتوري، 2004.

4- مجلة مخبر التهيئة العمرانية جامعة الإخوة منتوري، 2008.

5- قانون التعمير منشورات بيرني، 2012.

6- مدونة التهيئة والتعمير دار بلقيس الجزائر .

### د- المقالات

1- عادل عبد الرشيد عبد الرزاق ,المراسد الحضرية أداة لمعالجة الآثار البيئية للتوسع العمراني في المدينة العربية، مقال منشور في مجلة المدينة العربية العدد 161، أكتوبر، نوفمبر، ديسمبر 2013.

2- فريدة بوروبي، نوع السكن وعلاقته بالضغط الأسرية، مجلة العلوم الإنسانية جامعة الإخوة منتوري قسنطينة العدد 34، ديسمبر 2010.

3- جميلة دوار، المدن الجديدة أداة لتنمية عمرانية مستدامة حالة مدينة علي منجلي، أعمال الملتقى الدولي للسكن والسكان بالقاهرة، مصر، 2008.



4- محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، المغرب الكبير الاقتصاد والمجتمع، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008 .

5- حيدر ماجد حسني، أثر القوانين والتشريعات التخطيطية على كفاءة المخطط الأساسي للمدينة، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية ص 28، ص 314.

6- بوجمعة خلف الله، المدينة الجزائرية والبحث عن الهوية، ص 95، ص 101 جامعة محمد خيضر ، بسكرة الجزائر، العدد 04، جوان 2003.

7- عبد الغني غانم، إشكالية التعمير في الجزائر بين القانون والتطبيق مدينة قسنطينة حالة لهاته الاشكالية ، ص 30، ص 39، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ،العدد 01، 2003.

#### و- النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية

1- الامر رقم 74 / 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات .

2- الامر رقم 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة ، والذي ألغى الأحكام القانونية المخالفة له .

3- القانون 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية

4- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري

5- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير

6- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن الأملاك الوطنية

7- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن الأملاك الوطنية

8- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 . يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

9- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 .الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

10- المرسوم التنفيذي رقم 178 /91 المؤرخ في 28 ماي 1991 .الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.

11- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

12- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري .

13- أمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون 25/90 .

14- القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 .

15- القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 07/94 .

16- المرسوم التنفيذي رقم 05 / 317 المؤرخ في 10ديسمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 177/91 .

17- المرسوم التنفيذي رقم 05 / 318 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 178/91.

18- المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 176/91.

19- القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20فيفري 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة .

20- القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد البناءات وإتمام إنجازها .

- 21- المرسوم التنفيذي رقم 09 / 154 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .
- 22- المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها .
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها .
- 24- المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يعدل المرسوم التنفيذي 55/06.
- 25- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- 26- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 27- ظهير شريف رقم 31 . 92 . 1 الصادر في 17 جوان 1992 بتنفيذ القانون رقم 90 . 12 المتعلق بالتعمير.
- 28- ظهير شريف رقم 7 . 92 . 1 الصادر في 17 جوان 1992 بتنفيذ القانون رقم 90 . 12 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات المؤرخ في 17 جوان 1992 .
- 29- ظهير شريف رقم 124 . 16 الصادر في 25 أوت 2016 بتنفيذ القانون 12 . 66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

### المصادر والمراجع باللغة الفرنسية

#### **A. Ouvrages**

- 1- **Marc cote** l'Algérie espace et société, Constantine, media plus .2005
- 2- **MARC COTE** Constantine, cite antique et ville nouvelle ; media plus ;2005 .
- 3- **Bendjelid Abdelkader et autres.** Aménageurs et Aménagés en Algérie ; héritage des années BOUMEDIENE ET CHADLI ? Paris ; France ; l'harmattan 2004

**4- Saidouni Maouia ;** Elément d'introduction à l'urbanisme ; Alger ; casbah Edition 2000

**5- Sidi Boumediene Rachid,** l'urbanisme en Algérie, échec des instruments ou instruments de l'échec, Alger Edition, les alternatives urbaines, 2013

**6- TERRY, GEORGES, Stephen Franklin,** les principes du management, Paris, 8<sup>ème</sup> Edition 1985.

**7- Ministère de l'urbanisme et de la construction,** L'aménagement des lotissements, OPU , 2015

**8- Djilali Adja , Bernard ,** Droit de l'urbanisme , Berti Edition .Alger 2007

### **B. Revues et articles**

**1- Bahri Noufel et Abla Rouag,** les grands ensembles, entre configuration spatiale et comportement humain, chiheb Edition 2008.

**2- Boucheneb Said ,**le logement en Algérie entre produit social et produit marchand, laboratoire sedet , paris 1999.

**3- Smain Abdelkader ,**les zones d'habitat urbaines nouvelles, entre théorie, et pratiques , le cas d'Oran , France l'harmattan 2004 .

**4- Chouguiat Belmallem Saliha,** zones périurbaines et marginalité sociale, cas du quartier sidi mabrouk.

### **C. Thèses**

**1- Chouguiat Saliha, marginalité** socio spatiale, violence et sentiment d'insécurité dans les quartiers périphériques Constantine cas de Boudraa Salah et el guemas , thèse de doctorat , Université Mentouri Constantine ,2011 .

**2- Redjem Sandra,** les mutations spatio fonctionnelle d'un quartier résidentiel colonial cas de sidi mabrouk, habitat et environnement, Magister, Université Mentouri Constantine ,2011.

# الفهارس

## فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
12	دوائر وبلديات ولاية قسنطينة	01
31	نمو سكان ولاية قسنطينة 1977-2008	02
32	نمو سكان ولاية قسنطينة حسب البلديات 1998-2008	03
35	الثقل الديموغرافي لبلديات ولاية قسنطينة 2008	04
37	توزيع سكان ولاية قسنطينة حسب التجمع والتشتت 2008	05
39	نمو سكان الحضر في ولاية قسنطينة 1998-2008	06
41	درجة التركيز الحضري في ولاية قسنطينة 2008	07
42	الكثافة السكانية في ولاية قسنطينة 2008	08
50	حالة شبكة الطرقات البلدية في ولاية قسنطينة	09
53	توزيع المؤسسات التربوية للتعليم الابتدائي في ولاية قسنطينة	10
54	توزيع المؤسسات التربوية للتعليم المتوسط في ولاية قسنطينة	11
55	توزيع المؤسسات التربوية للتعليم الثانوي في ولاية قسنطينة	12
58	المؤسسات الصحية الكبرى في ولاية قسنطينة	13
59	توزيع المنشآت الصحية الأخرى في ولاية قسنطينة	14
61	توزيع التجهيزات الثقافية والترفيهية في ولاية قسنطينة	15
62	توزيع التجهيزات الثقافية والترفيهية في ولاية قسنطينة	16
66	توزيع حظيرة السكن الكلية حسب التجمعات الرئيسية للبلديات	17
69	توزيع السكنات المشغولة لفئة العمارات	18
73	توزيع السكنات المشغولة نوع سكن فردي	19
76	توزيع السكنات المشغولة نوع سكن تقليدي	20
79	النسبة المئوية (%) للرفاه السكني في بلديات ولاية قسنطينة	21
108	أنواع المخالفات العمرانية وعقوباتها حسب القانون 15/08	22
128	عدد المخالفات في ولاية قسنطينة حسب مديرية التعمير والبناء 2012-2016	23
130	عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية قسنطينة للفترة 2012-2016	24
131	رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية قسنطينة 2012-2016	25
132	حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناءات وإتمام انجازها في بلدية قسنطينة للفترة 2010-2016	26
133	عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية قسنطينة 2012-2016	27

133	عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية الخروب للفترة 2012-2016	28
135	رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية الخروب 2012-2016	29
135	حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في بلدية الخروب للفترة 2010-2016	30
136	عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية الخروب 2012-2016	31
137	عدد المخالفات العمرانية المسجلة في حامة بوزيان مراد للفترة 2012-2016	32
138	رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية حامة بوزيان 2012-2016	33
139	حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في بلدية حامة وبوزيان للفترة 2010-2016	34
139	عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في حامة بوزيان 2012-2016	35
140	عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية ديدوش مراد للفترة 2012-2016	36
141	رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية ديدوش مراد 2012-2016	37
142	حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في بلدية ديدوش مراد للفترة 2010-2016	38
142	عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية ديدوش مراد 2012-2016	39
143	عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية عين السمارة للفترة 2012-2016	40
145	رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية عين السمارة 2012-2016	41
146	حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في بلدية عين السمارة للفترة 2010-2016	42
146	عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية عين السمارة 2012-2016	43
147	عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية زيغود يوسف للفترة 2012-2016	44
148	رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية زيغود يوسف 2012-2016	45
149	حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في بلدية زيغود يوسف للفترة 2010-2016	46
150	عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية زيغود يوسف 2012-2016	47
151	عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية عين أعبيد للفترة 2012-2016	48
152	رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية عين أعبيد 2012-2016	49
153	حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام انجازها في بلدية عين أعبيد للفترة 2010-2016	50

153	عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية عين أعبيد 2012-2016	51
154	عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية أولاد رحمون للفترة 2012-2016	52
155	رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية أولاد رحمون 2012-2016	53
156	حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها في بلدية أولاد رحمون للفترة 2010-2016	54
156	عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في أولاد رحمون 2012-2016	55
157	عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية ابن زياد للفترة 2012-2016	56
158	رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية ابن زياد 2012-2016	57
159	حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها في بلدية ابن زياد للفترة 2010-2016	58
159	عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية ابن زياد 2012-2016	59
160	عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية ابن باديس للفترة 2012-2016	60
161	رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية ابن باديس 2012-2016	61
162	حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها في بلدية ابن باديس للفترة 2010-2016	62
162	عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية ابن باديس 2012-2016	63
163	عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية بني حميدان للفترة 2012-2016	64
164	رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية بني حميدان 2012-2016	65
165	حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها في بلدية بني حميدان للفترة 2010-2016	66
166	عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري الرئيسي في بلدية بني حميدان 2012-2016	67
167	عدد المخالفات العمرانية المسجلة في بلدية مسعود بوجريو للفترة 2012-2016	68
168	رخص البناء الممنوحة والمرفوضة في بلدية مسعود بوجريو 2012-2016	69
169	حصيلة الملفات الخاصة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها في بلدية مسعود بوجريو للفترة 2010-2016	70
170	عدد المخالفات مقارنة بعدد سكان التجمع الحضري في البلدية 2012-2016	71
171	توزيع المخالفات في بلديات ولاية قسنطينة حسب النوع للفترة الممتدة بين 2012-2016	72
174	توزيع المخالفات العمرانية الإجمالي في ولاية قسنطينة حسب النوع للفترة 2012-2016	73
187	الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاطات فرقة شرطة العمران وحماية البيئة لأمن ولاية قسنطينة في بلدية قسنطينة من 2012-2016	74
189	الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاطات فرقة شرطة العمران وحماية البيئة بأمن دائرة الخروب في بلدية الخروب من 2012-2016	75
191	الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاطات فرقة شرطة العمران وحماية البيئة لأمن دائرة الخروب	76



	في بلدية عين السمارة من 2012-2016	
192	الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاطات فرقة شرطة العمران وحماية البيئة لأمن ولاية قسنطينة في المدينة الجديدة علي منجلي من 2012-2016	77
194	الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاطات فرقة شرطة العمران وحماية البيئة لأمن ولاية قسنطينة في المدينة الجديدة ماسينيسا من 2012-2016	78
203	العقوبات حسب أنواع المخالفات من المادة 71 إلى 75 من القانون رقم 90-12	79
206	العقوبات حسب أنواع المخالفات من المادة 63 وما يليها من القانون رقم 90-25	80
207	مخالفات البناء الصادرة بقرار مجلس الوزراء	81
213	العقوبات الجزرية من القانون 12-66	82
215	المخالفات والعقوبات في إطار أحكام تغير وتتم القانون 90-25	83
218	تدخل فرقة مراقبة التعمير بمدينة وجدة 2011-2014	84
233	حالة البناء وطبيعته في تخصيص الهضبة عين الباي قسنطينة	85
234	المخالفات العمرانية بتخصيص الهضبة عين الباي قسنطينة: الاستيلاء والعلو	86
235	حالة البناء وطبيعته في تخصيص عين الباي 1 الشطر الثاني قسنطينة	87
235	المخالفات العمرانية في تخصيص عين الباي 1 الشطر الثاني قسنطينة	88
236	حالة البناء وطبيعته في تخصيص باب جديد قسنطينة	89
237	المخالفات العمرانية في تخصيص باب جديد قسنطينة	90
238	حالة البناء وطبيعته في تخصيص بوهالي العيد الخروب	91
238	المخالفات العمرانية في تخصيص بوهالي العيد الخروب	92
239	حالة البناء وطبيعته في تخصيص بلكرفة أحمد عين السمارة	93
239	المخالفات العمرانية في تخصيص بلكرفة أحمد عين السمارة	94
250	الأشكال العمرانية بتخصيص الهضبة (قسنطينة)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)	95
251	المخالفات العمرانية وفق مجموع المساحات السطحية للبناء بتخصيص الهضبة (قسنطينة)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)	96
252	التقييم النقدي لمجموع المساحات السطحية المخالفة لقانون التعمير والبناء لبعض النماذج بتخصيص الهضبة (قسنطينة)	97
255	الأشكال العمرانية بتخصيص عين الباي 1 الشطر الثاني (قسنطينة)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)	98
256	المخالفات العمرانية وفق مجموع المساحات السطحية للبناء بتخصيص عين الباي 1 الشطر الثاني (قسنطينة)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)	99

257	التقييم النقدي لمجموع المساحات السطحية المخالفة لقانون التعمير والبناء لبعض النماذج بتحصيص عين الباي 1 الشطر الثاني (قسنطينة):	100
260	الأشكال العمرانية بتحصيص باب جديد (قسنطينة)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)	101
261	المخالفات العمرانية وفق مجموع المساحات السطحية للبناء بتحصيص باب جديد (قسنطينة)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)	102
262	التقييم النقدي لمجموع المساحات السطحية المخالفة لقانون التعمير والبناء لبعض النماذج بتحصيص باب جديد (قسنطينة)	103
265	الأشكال العمرانية بتحصيص بوهالي العيد (الخروب)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)	104
266	المخالفات العمرانية وفق مجموع المساحات السطحية للبناء بتحصيص بوهالي العيد (الخروب)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)	105
267	التقييم النقدي لمجموع المساحات السطحية المخالفة لقانون التعمير والبناء لبعض النماذج بتحصيص بوهالي العيد (الخروب)	106
270	الأشكال العمرانية بتحصيص بلكرفة أحمد (عين السمارة)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)	107
271	المخالفات العمرانية وفق مجموع المساحات السطحية للبناء بتحصيص بلكرفة أحمد (عين السمارة)، نماذج لعينة من المخالفات (2018)	108
272	التقييم النقدي لمجموع المساحات السطحية المخالفة لقانون التعمير والبناء لبعض النماذج بتحصيص بلكرفة أحمد (عين السمارة)	109

## فهرس الأشكال

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
01	نمو سكان ولاية قسنطينة 1977 - 2008	31
02	حالة الطرقات البلدية في ولاية قسنطينة	51
03	توزيع السكن من نوع عمارة في ولاية قسنطينة	71
04	توزيع السكن الفردي في ولاية قسنطينة	74
05	توزيع السكن التقليدي في ولاية قسنطينة	76
06	توزيع أنواع السكن في ولاية قسنطينة	77
07	مخطط توضيحي لتطبيق قانون التهيئة والتعمير (90-29)	94
08	مخطط توضيحي لمراحل تطور التشريعات العمرانية في الجزائر	124
09	البناء دون رخصة وعدم مطابقة رخصة البناء في ولاية قسنطينة للفترة 2012-2016	128
10	توزيع المخالفات العمرانية في بلدية قسنطينة	130
11	توزيع المخالفات العمرانية في بلدية الخروب	134
12	توزيع المخالفات العمرانية في بلدية حامة بوزيان	137
13	توزيع المخالفات العمرانية في بلدية ديدوش مراد	141
14	توزيع المخالفات العمرانية في بلدية عين السمارة	143
15	توزيع المخالفات العمرانية في بلدية زيغود يوسف	147
16	توزيع المخالفات العمرانية في بلدية عين أعبيد	151
17	توزيع المخالفات العمرانية في بلدية أولاد رحمون	154
18	توزيع المخالفات العمرانية في بلدية ابن زياد	157
19	توزيع المخالفات العمرانية في بلدية ابن باديس	160
20	توزيع المخالفات العمرانية في بلدية بني حميدان	163
21	توزيع المخالفات العمرانية في بلدية مسعود بوجريو	167
22	توزيع المخالفات العمرانية في بلديات ولاية قسنطينة حسب النوع	174
23	الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاط فرقة العمران وحماية البيئة في بلدية قسنطينة 2012-2016	188

190	الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاط فرقة العمران وحماية البيئة في بلدية الخروب 2016-2012	24
191	الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاط فرقة العمران وحماية البيئة في بلدية عين السمارة 2016-2012	25
193	الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاط فرقة العمران وحماية البيئة في المدينة الجديدة علي منجلي 2016-2012	26
194	الحصيلة السنوية للمخالفات حسب نشاطات فرقة شرطة العمران وحماية البيئة لأمن ولاية قسنطينة في المدينة الجديدة ماسينيسا من 2016-2012	27
234	المخالفات العمرانية في تخصيص الهضبة قسنطينة	28
236	المخالفات العمرانية في تخصيص عين الباي 1 الشطر الثاني قسنطينة	29
237	المخالفات العمرانية في تخصيص باب جديد قسنطينة	30
238	المخالفات العمرانية في تخصيص بوهالي العيد الخروب	31
240	المخالفات العمرانية في تخصيص بلكرفة أحمد عين السمارة	32

## فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخرائط	الرقم
11	الموقع الفلكي لولاية قسنطينة	01
13	ولاية قسنطينة: الموقع في الشرق الجزائري	02
14	ولاية قسنطينة: الحدود الإدارية	03
18	اتجاهات التوسع العمراني في التجمع القسنطيني 2014	04
22	ولاية قسنطينة: الوحدات التضاريسية الكبرى	05
25	ولاية قسنطينة: خريطة الانحدارات	06
34	ولاية قسنطينة: معدلات النمو في للفترة الممتدة بين 1998-8200	07
36	ولاية قسنطينة: توزيع السكان سنة 2008	08
38	ولاية قسنطينة: توزيع السكان حسب التجمع والتشتت سنة 2008	09
40	ولاية قسنطينة: نسبة تطور سكان الحضر للفترة الممتدة بين 1998-2008	10
44	ولاية قسنطينة: الكثافة السكانية 2008	11
52	ولاية قسنطينة: شبكة الطرقات	12
56	ولاية قسنطينة: عدد تلاميذ في الطور الابتدائي ومتوسط القسم	13
56	ولاية قسنطينة: عدد تلاميذ في الطور المتوسط ومتوسط القسم	14
56	ولاية قسنطينة: عدد تلاميذ في الطور الثانوي ومتوسط القسم	15
56	ولاية قسنطينة: توزيع السكنات المشغولة من النوع عمارة سنة 2008	16
75	ولاية قسنطينة: توزيع السكنات المشغولة من النوع الفردي سنة 2008	17
78	ولاية قسنطينة: توزيع السكنات المشغولة من النوع التقليدي سنة 2008	18
80	ولاية قسنطينة: نسبة الرفاه السكني في البلديات سنة 2008	19
172	ولاية قسنطينة: تطبيق المخالفات العمرانية في البلديات 2012-2016	20

فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخطط	الرقم
223	المخطط التنظيمي لتحصيلات مدينة قسنطينة	01
225	المخطط التنظيمي تحصيل الهضبة عين الباي	02
227	المخطط التنظيمي عين الباي 1 (الشرط الثاني)	03
229	المخطط التنظيمي باب جديد عين الباي	04
231	المخطط التنظيمي بوهاالي العيد	05
232	المخطط التنظيمي بلكرفة أحمد	06

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصور	الرقم
254	نماذج من تحصيص الهضبة (قسنطينة)	01
259	نماذج من تحصيص عين الباي 1 الشطر الثاني (قسنطينة)	02
264	نماذج من تحصيص باب جديد (قسنطينة)	03
269	نماذج من تحصيص بوهاالي العيد (الخروب)	04
274	نماذج من تحصيص بلكرفة أحمد (عين السمارة)	05

## فهرس المواضيع

رقم الصفحة	عنوان الموضوع
02	مقدمة عامة
<b>الإطار الإداري والجغرافي لمجال الدراسة</b>	
11	1- الموقع الفلكي
11	2- الموقع الجغرافي لولاية قسنطينة
12	3- الموقع الإداري
15	4- لمحة تاريخية عن ولاية قسنطينة
16	5- التطور العمراني لولاية قسنطينة
<b>الفصل الأول: المؤهلات والعوائق الطبيعية والبشرية للنمو الحضري في ولاية قسنطينة</b>	
<b>المبحث الأول: المؤهلات والعوائق الطبيعية لمجال الدراسة</b>	
21	1- التضاريس
23	2- الانحدارات
24	3- التكوينات السطحية
26	4- التربة
27	5- المناخ
<b>المبحث الثاني: حركة السكان في ولاية قسنطينة</b>	
31	1- نمو سكان ولاية قسنطينة
32	2- نمو سكان بلديات ولاية قسنطينة
35	3- الثقل الديموغرافي لبلديات ولاية قسنطينة
37	4- توزيع سكان ولاية قسنطينة حسب التجمع والتشتت
39	5- نمو سكان الحضر في ولاية قسنطينة
41	6- الثقل الديموغرافي لسكان التجمع الحضري الرئيسي لبلديات ولاية قسنطينة
42	7- الكثافة السكانية في ولاية قسنطينة
45	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثاني: التجهيزات والسكن</b>	
<b>المبحث الأول: التجهيزات</b>	
48	1- شبكة الطرق
53	2- التجهيزات التعليمية
57	3- التجهيزات الصحية
61	4- التجهيزات الثقافية والترفيهية



62	5- التجهيزات الرياضية
	<b>المبحث الثاني: السكن</b>
66	1- تطور السكن في ولاية قسنطينة للفترة 1998-2008
66	2- توزيع السكن في المركز الحضري الرئيسي في بلديات الولاية
69	3- توزيع السكنات المشغولة حسب نوع البناية لبلديات ولاية قسنطينة
79	4- درجة تجهيز السكن
81	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثالث: التشريعات والأطر القانونية في ميدان التعمير والبناء</b>	
83	أولاً: استمرار العمل بالتشريعات الفرنسية بعد الاستقلال مباشرة
84	ثانياً: ظهور التشريعات الجديدة للجزائر المستقلة
88	ثالثاً: التشريعات العمرانية بعد صدور دستور 1989
98	رابعاً: التشريعات العمرانية بعد سنة 1999
125	خلاصة الفصل
<b>الفصل الرابع: واقع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة</b>	
127	1- توزيع المخالفات العمرانية في ولاية قسنطينة حسب إحصائيات مديرية التعمير 2012-2016
130	2- المخالفات العمرانية المسجلة في ولاية قسنطينة حسب البلديات في الفترة 2012-2016
130	2-1- واقع المخالفات العمرانية في بلدية قسنطينة
133	2-2- واقع المخالفات العمرانية في بلدية الخروب
137	2-3- واقع المخالفات العمرانية في بلدية حامة بوزيان
140	2-4- واقع المخالفات العمرانية في بلدية ديدوش مراد
143	2-5- واقع المخالفات العمرانية في بلدية عين السمارة
147	2-6- واقع المخالفات العمرانية في بلدية زيغود يوسف
151	2-7- واقع المخالفات العمرانية في بلدية عين أعبيد
154	2-8- واقع المخالفات العمرانية في بلدية أولاد رحمون
157	2-9- واقع المخالفات العمرانية في بلدية ابن زياد
160	2-10- واقع المخالفات العمرانية في بلدية ابن باديس
163	2-11- واقع المخالفات العمرانية في بلدية بني حميدان
167	2-12- واقع المخالفات العمرانية في بلدية مسعود بوجريو
171	3- عدد المخالفات العمرانية الإجمالي المسجلة في ولا قسنطينة 2012-2016
174	4- توزيع المخالفات العمرانية الإجمالي حسب النوع في ولاية قسنطينة 2012-2016
176	خلاصة الفصل

الفصل الخامس: المقاربة الجزائرية المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

المبحث الأول: القوانين والتشريعات الجزائرية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية

180	1-1 القوانين والتشريعات لمراقبة والحد من المخالفات العمرانية في الجزائر
180	1-1-1 القانون رقم 82-02
181	1-2-1 أمر رقم 85-01
181	1-3-1 قانون رقم 90-29
182	1-4-1 المرسوم التشريعي رقم 94-07
182	1-5-1 القانون 04-05
183	1-6-1 القانون 04-06
183	1-7-1 المرسوم التنفيذي 55-06
185	1-8-1 القانون رقم 08-15
185	1-9-1 المرسوم التنفيذي 343-09
185	2- شرطة العمران وحماية البيئة كآلية لمراقبة والحد من المخالفات
187	2-1-1 حصيلة تدخل شرطة العمران وحماية البيئة في بلدية قسنطينة للفترة 2012-2016
189	2-2-2 حصيلة تدخل شرطة العمران وحماية البيئة في بلدية الخروب للفترة 2012-2016
191	2-3-2 حصيلة تدخل شرطة العمران وحماية البيئة في بلدية عين السمارة للفترة 2012-2016
192	2-4-2 حصيلة تدخل شرطة العمران وحماية البيئة في المدينة الجديدة علي منجلي للفترة 2012-2016
194	2-5-2 حصيلة تدخل شرطة العمران وحماية البيئة في المدينة الجديدة ماسينيسا للفترة 2012-2016
	المبحث الثاني: القوانين والتشريعات المغربية في مراقبة والحد من المخالفات العمرانية
198	1-1-1 ظهير شريف رقم 31.92.1 الصادر في 17 جوان 1992 بتنفيذ القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير
198	أ- وثائق التعمير
201	ب- رخصة البناء
201	ج- رخصة السكن وشهادة المطابقة
201	د- معاينة المخالفات
203	و- العقوبات حسب المادة 71 إلى المادة 75
204	1-1-1 أجهزة أخرى مكلفة بمراقبة المخالفات
204	أ- المرحلة الإدارية
204	ب- المرحلة القضائية
205	2- ظهير شريف رقم 7.92.1 الصادر في 17 جوان 1992 بتنفيذ القانون رقم 90-25

	المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات
205	1-2- التجزئات العقارية
205	2-2- المجموعات السكنية
205	3-2- تقسيم العقارات
206	4-2- العقوبات الجنائية
207	3- لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (216) المؤرخ في 2001/10/24 والتعليمات التنفيذية للائحة
210	4- ظهير شريف رقم 16. 124 . 1 صادر في 25 أوت 2016 بتنفيذ القانون رقم 12- 66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء
214	5- أحكام تغير وتتم القانون 90- 25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات
214	1-5- مقتضيات زجرية
215	2-5- العقوبات الزجرية
217	6- فرقة مراقبة التعمير كآلية لمراقبة والحد من المخالفات في المغرب
219	خلاصة الفصل
	الفصل السادس : المخالفات العمرانية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي (دراسة نماذج)
222	مقدمة
224	1- تقديم تحصيلات نماذج الدراسة:
224	أ- تحصيل الهضبة عين الباي قسنطينة:
226	ب- تحصيل عين الباي 1 (الشرط الثاني) قسنطينة
228	ج- تحصيل باب جديد عين الباي قسنطينة
230	د- تحصيل بوهالي العيد الخروب
233	2- حصيلة المخالفات العمرانية المسجلة في التحصيلات نماذج الدراسة
233	1-2- تحصيل الهضبة عين الباي قسنطينة
235	2-2- تحصيل عين الباي 1 الشرط الثاني قسنطينة
236	3-2- تحصيل باب جديد قسنطينة
238	4-2- تحصيل بوهالي العيد الخروب
239	5-2- تحصيل بلكرفة أحمد عين السمارة
240	3- حالات لنزاعات عقارية تم الفصل فيها نهائيا فيه من طرف المحاكم القضائية
241	1-3- النزاع الأول (تحصيل بلكرفة أحمد عين السمارة)
242	2-3- النزاع الثاني (تحصيل عين الباي - الهضبة)
244	3-3- النزاع الثالث (عين الباي - الفج)

245	4- عينات من المخالفات العمرانية المتعلقة بالمؤشر المساحي
245	4-1- تخصيص بوهالي العيد الخروب
227	4-2- تخصيص عين الباي 1 الشطر الثاني قسنطينة
250	5- التقييم النقدي للمساحات المبنية والسطحية المخالفة للبناء
250	5-1- تخصيص الهضبة (قسنطينة)
255	5-2- تخصيص عين الباي 1 الشطر الثاني (قسنطينة)
260	5-3- تخصيص باب جديد (قسنطينة)
265	5-4- تخصيص بوهالي العيد (الخروب)
270	5-5- تخصيص بلكرفة أحمد (عين السمارة)
275	6- الآثار الاجتماعية للمخالفات العمرانية في التخصيصات نماذج الدراسة:
276	خلاصة الفصل
278	خلاصة عامة

## الملخص:

عرفت الجزائر خلال سنوات السبعينيات طلب متزايد عن السكن، بسبب الزيادة في عدد السكان والطريقة المنتهجة في الجانب الاقتصادي بالاعتماد على سياسة التصنيع من خلال خلق أقطاب صناعية كبيرة في المدن الكبرى وهذا أدى إلى نزوح ريفي وظهور أحياء سكنية غير مخطط لها وأزداد الطلب على السكن والدولة عاجزة عن تلبية هذا الطلب لعدم توفر السكنات فلجأت إلى خيار التخصيصات السكنية على أطراف المدن منذ السبعينيات لتلبية ولو جزئيا للطلب المتزايد عن السكن.

لكن هذه التخصيصات لم تتجز بها السكنات وفق القوانين العمرانية من خلال عدم احترام رخصة البناء المسلمة والتقيد بما جاء فيها.

وهذا ما نتج عنه عيوب ونقائص وسلبيات البناء المخالف، وكانت كمحصلة لذلك تشوه المجال الحضري في ظل غياب سياسة مراقبة ناجعة من طرف المصالح المختصة وعدم إشراك المواطن وتهميشه في المشاركة في اتخاذ القرارات التي تخص المجال الحضري.

## المفردات الاستدلالية:

التخصيصات السكنية، المخالفات العمرانية، التشريعات العمرانية، رخصة البناء، النسيج الحضري، تخصيص.

**Résumé :**

L'Algérie a connu, au cours des années soixante-dix, un exode rural massif vers les grandes villes ce qui a provoqué une demande croissante de logement à cause de la politique de l'industrialisation. un programme trace par l'état durant cette période.

La création de zones industrielles, a entraîné un flux ascendant à la recherche d'un emploi et l'amélioration des conditions de vie, ainsi que la prolifération quartiers informels. L'État a opté depuis la fin des années 1970 pour le choix de la création des lotissements à la périphérie des villes, afin de répondre partiellement à cette demande croissante de logement, à cause de l'inadéquation entre l'offre et la demande.

Toutefois, les habitations érigées sous formes de lotissements accusent des insuffisances liées à la conformité aux règles élémentaires d'urbanismes, particulièrement aux permis de construire délivrés. Par conséquent les irrégularités et infractions urbaines se sont multipliées à travers les paysages urbains, à cause, entre autres, des dichotomies et carences enregistrées auprès des services techniques dans les opérations de contrôle et l'absence de concertation avec les citoyens dans la prise de décision.

**Mots clés:**

Les lotissements, les infractions urbaines, la législation urbaine, permis de construire, le lotissement El Hadaba, le lotissement Ain el bey 1 deuxième tranche, le lotissement Bab Djedid, le lotissement Bouhali Laid, le lotissement Belkerfa Ahmed.

**Abstract:**

Algeria knew during the seventies a massive drift from the land towards big cities what caused(provoked) an increasing demand(request) of accommodation(housing) because of the politics(policy) of the industrialization a program draws by the State during this period.

The creation of industrial parks, has entraîné a looking for a job ascending flow and the improvement of the living conditions, as well as the proliferation of the informal districts.

The State opted since the 1970s for the choice of the creation of the lots in the suburbs, to answer partially this increasing demand(request) of accommodation(housing), because of the inadequacy enter the supply and demand.

However, houses set up within the framework of this politics(policy) of the lots accuse inadequacies bound(connected) to the conformity

**Keywords:**

The lots, the urban breaches, the urban legislations, the building permit, the lot El Hadaba, the lot Ain el bey 1 2eme slice(edge), the lot Bab Djedid, the lot Bouhali Laid, the lot Belkerfa Ahmed.