

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة - قسنطينة -3- صالح بوبنيدر  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم تسيير المدن و التعمير

الرقم التسلسلي:.....

رقم التسجيل:.....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص - تسيير المدن و الحوكمة -

المخالفات العمرانية بالتحصيلات السكنية

- حالة تحصيلات مدينة - حامة بوزيان -

تحت إشراف الأستاذ

مروك مسعود

إعداد الطالبة

بلجودي إكرام

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة صالح بوبنيدر- قسنطينة -3-	أستاذ التعليم العالي	بن ميسي احسن
مشرفا	جامعة الاخوة منتوري - قسنطينة -1-	أستاذ محاضر - أ -	مروك مسعود
ممتحنا	جامعة الاخوة منتوري - قسنطينة -1-	أستاذ التعليم العالي	بوالصوف رابح
ممتحنا	جامعة فرحات عباس- سطيف - 1-	أستاذ محاضر - أ -	كبيش عبد الحكيم

# إهداء

إلى الوالدين الكريمين وإلى كل أفراد أسرتي  
إلى والدي زوجي الكريمين وكل أفراد أسرته  
إلى زوجي "حميد" الذي يرجع له الكثير من الفضل في مساعدتي  
في إعداد هذه الرسالة بكل إخلاص  
إلى ابني العزيز "محمد مجتبي" حفظه الله تعالى

أسدي لكم هذا العمل المتواضع

# شكر و عرفان

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف الدكتور "مروك مسعود" الذي أسعدني قبوله تأطيري وقد وجدت فيه نعم الأستاذ ونعم المشرف.

كما أتوجه إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة الذي تحملوا مشقة الاطلاع على العمل وتقييمه.

وأوجه شكري كذلك إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد وجميع من تعلمت على أيديهم علما أو عملا نافعا.

لكم مني جزيل الشكر والعرفان

## المقدمة :

تخطيط المدن له أهمية كبيرة في حياة الشعوب والمجتمعات، إذ يعتبر من الدعائم الرئيسية لقيامها، ومن هنا كانت أهمية تطبيق التشريعات الخاصة بالبناء وعدم مخالفتها معيار هام تقاس به تقدم المدن والمجتمعات.

حيث شهدت الجزائر بعد الاستقلال نموا ديمغرافيا سريعا والذي ارتبط بشكل خاص بالتطور الاقتصادي ومختلف وسائل التسيير المجالي مما أدى إلى ظهور عدة سياسات في تسيير المدينة ومجال التهيئة الحضرية، غير أن استمرار التوسع العشوائي والاستهلاك اللاعقلاني للمجالات الحضرية، والابتعاد عن القوانين والتشريعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، نتج عنه انتشار ظاهرة المخالفات العمرانية وظهور نسيج عمراني غير منسجم يفتقر إلى التوازن مما شوه الطابع الجمالي للمدن الجزائرية.

عرفت الجزائر كذلك بعد الاستقلال نزوح ريفي سريع نحو المدن وطلب متزايد على السكن، هذا نتج عنه ظهور أنماط مختلفة في استهلاك المجال ومختلف السياسات المنتهجة من سياسة السكن الاجتماعي فالترقوي وأخيرا التحصيلات وهذا للحد من أزمة السكن .

وتعد التحصيلات إحدى أشكال التعمير التي ظهرت في المدن الجزائرية بعد الاستقلال وتوسعت بشكل كبير في الفترة الممتدة من 1975 إلى غاية 1990 حيث اعتمدت نمط السكن الفردي، وسيرت من قبل الدولة في هذه الفترة، لكن مع ظهور قانون الاحتياطات العقارية سنة 1974 أصبحت البلدية هي الهيئة المشرفة على إنشاء التحصيلات السكنية، وفي سنة 1986 ظهرت الوكالة العقارية لتتبنى مشروع التحصيلات السكنية، ثم بعدها الوكالات العقارية المحلية سنة 1990 كما ظهر في هذه الفترة فاعلون خواص كمنافسين للفاعلين العموميين، وهذا دفع الدولة إلى وضع التحصيلات في إطار قانوني وهيكلتها بمجموعة من القوانين والتشريعات العمرانية بهدف الحفاظ على مجال حضري متجانس عمرانيا ومعماريا، إلا انه وبعد التسعينات أصبحت التحصيلات تابعة لوكالة التسيير العقاري مع متابعة البلدية لعمليات البناء، حيث اشرف السكان على بناء مساكنهم مع عدم التزامهم بالإطار القانوني، الإداري والتقني للتعمير والبناء من جهة وغياب الرقابة العمرانية من جهة أخرى، هذا نتج عنه ظهور العديد من المخالفات العمرانية أدت إلى تشوه النسيج العمراني للمدينة.

ولتشخيص ظاهرة المخالفات العمرانية في التخصيصات السكنية وقع اهتمامنا على اتخاذ مدينة حامة بوزيان كنموذج وهي إحدى المدن الضواحي التابعة لمدينة قسنطينة، حيث تحتل المدينة موقع جغرافي مميز مما جعلها مركز حضري هام أنجزت به العديد من المشاريع التجهيزية والسكنية خاصة برنامج التخصيصات السكنية، أين سنحاول دراسة نماذج من هذه التخصيصات طبيعياً، اجتماعياً واقتصادياً، و كذا دراسة مختلف أنواع المخالفات العمرانية بها.

## الإشكالية :

عرفت مدينة حامة بوزيان تحولات جذرية حيث شهدت نمو ديمغرافي سريع وهذا راجع إلى النزوح الريفي نحو المدينة ولقوة الجذب التي تمارسها المدينة نظراً للموقع المهم الذي تتخذه، أما النمو العمراني فقد كان مجالاً للتنافس واستغلال المجال العمراني بشكل خاطيء ولاعقلاني أدى إلى إنتاج عدة أشكال من السكن منها سكنات فردية فوضوية وغير قانونية، وهذا ما دفع الدولة إلى برمجة السكنات الفردية في إطار قانوني تمثل التخصيصات السكنية، غير أن هذه الأخيرة أصبحت مسرحاً لارتكاب مختلف المخالفات العمرانية.

إن نقشي ظاهرة المخالفات العمرانية وغياب الرقابة الصارمة نتج عنها تدهور كبير في الإطار المبني لهذه التخصيصات السكنية وافتقارها لأدنى شروط التعمير والبناء، إذ تعتبر ظاهرة عمرانية خطيرة ساهمت بقدر كبير في تشويه صورة المظهر الجمالي لهذه التخصيصات، ولهذا الغرض وضع المشرع الجزائري مجموعة من القوانين المساعدة على الرقابة في ميدان البناء والتعمير للحد من هذه الظاهرة منها (القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بالإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها).

غير أن هذه القوانين لم تستطع الوقوف أمام استمرار المخالفات العمرانية المرتكبة في مجال البناء والتعمير، والتي تآثر سلباً على أمن الفرد وصحته وسلامته من جهة وعلى المجتمع بتشويه البيئة العمرانية والجمالية للتخصيصات السكنية و بروز نسيج عمراني غير منسجم من جهة أخرى.

و الإشكالية التي تثار في هذا الموضوع هي : مدى تطبيق القوانين في ردع المخالفات العمرانية ومدى تسويتها من خلال القانون 15/08 ؟

ولدراسة هذه المخالفات اخترنا التركيز على كل من تخصيص عين السداري، تخصيص جبلي احمد وتخصيص بارغلي، باعتبارهم أكثر التخصيصات السكنية التي تعاني من ظاهرة المخالفات

العمرانية وتجاوزات البناء والتعمير سواء عدم احترام مساكن التحصيلات لرخصة البناء، أو البناء الغير مطابق لمواصفات الرخصة من عدم احترام العلو، تغيير الواجهات، التعدي على الرصيف... .

ولنتمكن من الإجابة على هذه الإشكالية قمنا بطرح مجموعة من الأسئلة التالية:

- ماهي الإجراءات القانونية المتبعة في انجاز التحصيلات السكنية؟
- ماهي أشكال المخالفات العمرانية في إطار القوانين العمرانية، والعقوبات المقررة لها ؟
- ماهي أنواع المخالفات العمرانية المتواجدة بالتحصيلات السكنية لمدينة حامة بوزيان ؟
- ماهي الوسائل والمنهجيات المتبعة في ردع هذه المخالفات؟

#### أسباب اختيار الموضوع :

هناك عدة أسباب جعلتني اختار موضوع المخالفات العمرانية، فبالإضافة إلى دوافعي الشخصية ورغبتني الشديدة في البحث حول هذا الموضوع هناك كذلك أسباب موضوعية شجعتني على اختيار الموضوع منها إثراء المكتبة الجامعية، كون ظاهرة المخالفات العمرانية من المشاكل الكبرى التي عانت منها المدينة الجزائرية ولا زالت تعاني منها، إذ لا بد من إبراز هذا المشكل وإعطائه أهمية.

#### أهداف الدراسة:

تهدف دراسة ظاهرة المخالفات العمرانية في إبراز دور الهيئات المسؤولة عن الرقابة في ميدان البناء والتعمير، معرفة أشكال المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها وبالتالي الإلمام بالقوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

#### أهمية البحث :

تكمن أهمية البحث في دراسة تجاوزات ضوابط البناء من حيث أشكالها وأسبابها وأثارها السلبية على التحصيلات السكنية، وفي الخروج بتوصيات لمعالجة هذه التجاوزات والحد منها.

كذلك تظهر أهمية الموضوع من خلال الوضعية التي تعرفها التحصيلات السكنية من تجاوزات بأشكال غير قانونية على محيط التحصيلات وما ينتج عنها من انعكاسات على المظهر الجمالي للبيئة العمرانية.

## المنهجية المتبعة في البحث :

لكي أتمكن من الإجابة عن التساؤلات المطروحة في الإشكالية اعتمدت على مناهج متعددة يتناسب كل واحد منها مع مرحلة من مراحل البحث:

### 1- مرحلة البحث النظري:

في هذه المرحلة اعتمدت منهجية البحث بالتطلع على مختلف الوثائق المكتوبة والمراجع اللازمة التي لها علاقة بموضوع الدراسة، وذلك بالاطلاع على كل الدراسات السابقة من كتب، مذكرات ورسائل الماجستير بالإضافة إلى الجرائد الرسمية، المعطيات المتعلقة بالسكن والسكان، المقالات والمنشورات الوزارية، جمع كل الخرائط والمخططات التي تخدم الموضوع، دون أن ننسى الاتصال المباشر بكل الهيئات والمصالح الإدارية المختصة، ومكاتب الدراسات للحصول على الوثائق ذات الصلة المباشرة بالموضوع، وهذا ما سهل علينا إعداد خطة البحث والانتقال إلى المرحلة الثانية.

### 2- مرحلة العمل الميداني:

تتمثل هذه المرحلة في الانتقال إلى التحصيلات السكنية ( تحصيل عين السداري 143 حصة، تحصيل جبلي احمد 142 حصة، تحصيل بارغلي 96 حصة)، والقيام بالتحقيق الميداني، حيث تم الاعتماد على الاستمارة والتي تضمنت بدورها مجموعة من الأسئلة موجهة بشكل مباشر إلى سكان التحصيلات، أين قمنا بمسح شامل للتحصيلات السكنية الثلاثة وتوزيع الاستمارات على جل مساكن التحصيلات ( تحصيل عين السداري بـ 97.20 %، تحصيل جبلي احمد بـ 92.25 % وتحصيل بارغلي بـ 73.96 % )، وفي بعض الأحيان قمنا بملء الاستمارة شخصيا من اجل الحصول على معلومات صحيحة، وقد قسمنا الاستمارة إلى عدة جوانب وكل جانب يضم مجموعة من الأسئلة، حيث تنتظم هذه الأسئلة في مجموعتين الأولى مرتبطة بالسكان والثانية بالمسكن مع وضع أسئلة خاصة بالمخالفات العمرانية، وفي الأخير سؤال مفتوح يعبر فيه الفرد عن آرائه واقتراحاته.

### 3- مرحلة المعالجة و التحليل:

بعد المعاينة الميدانية وملا الاستمارات، تم فرز وتنظيم جميع المعطيات والمعلومات التي تخدم الموضوع، وذلك بتفريغ محتوى الاستمارات في شكل جداول جزء من هذه الجداول تم تحليله وتمثيله في أشكال بيانية، أما الجزء الآخر فكان تمثيله انطلاقا من رسم خرائط توضيحية.

## خطة البحث :

لقد سلكت في دراسة الموضوع على المخالفات العمرانية في التخصيصات السكنية خطة تعتمد على أربعة فصول وكل فصل ينقسم إلى ثلاثة أجزاء على النحو التالي:

### الفصل الأول:

يمثل هذا الفصل مكانة التخصيصات السكنية في الجزائر بين الانجاز والضوابط القانونية حيث قمنا بتحليل واقع السكن في الجزائر مع التركيز على نشأة التخصيصات السكنية في الجزائر ونسبة إسهامها في الحظيرة السكنية والمجال العمراني، الضوابط القانونية لانجاز التخصيصات السكنية وإجراءات إنشائها.

### الفصل الثاني:

حاولنا في هذا الفصل دراسة مختلف أشكال المخالفات العمرانية، أسبابها وآثارها على البيئة العمرانية والعقوبات المقررة لها، وكذلك الهيئات والأعوان المؤهلين لمراقبة وضبط المخالفات العمرانية، وفي الأخير تطرقنا إلى تسوية المخالفات العمرانية في إطار قانون مطابقة البناءات 15/08.

### الفصل الثالث :

عالجنا في هذا الفصل الدراسة التحليلية لمدينة حامة بوزيان حيث تعرفنا على المدينة من خلال الخصائص الطبيعية ( الموقع والموضع، طبوغرافية المجال )،...الخ، الدراسة السكانية وتحليل البنية الاجتماعية والاقتصادية، إضافة إلى دراسة الخصائص العمرانية من حيث التطور العمراني، السكن، التجهيزات العمومية والشبكات التقنية والطاقوية.

### الفصل الرابع :

تطرقنا في هذا الفصل إلى الدراسة التحليلية لنماذج الدراسة والمتمثلة في التخصيصات السكنية: تخصيص بارغلي، تخصيص عين السداري وتخصيص جبلي احمد، وذلك بالتطرق إلى مختلف الخصائص الطبيعية للتخصيصات السكنية، والخصائص المرفولوجية للتخصيص (شكل ومساحة التخصيص، شكل وعدد القطع بالتخصيص)، الخصائص المعمارية للسكن (علو المساكن، الوضعية الإنشائية للمسكن)...، البنية الاجتماعية والإقتصادية لسكان التخصيصات.

كما عالجتنا في الجزء الثالث من الفصل الرابع الوضع الراهن للتخصيصات السكنية في ظل المخالفات العمرانية، وذلك باعتمادنا على المعالجة الميدانية بمعاينة مباني التخصيص وتسجيل نتائج المخالفات العمرانية وإحصائها حسب نوع المخالفة على مستوى كل تخصيص.

### صعوبات الدراسة:

لقد واجهتنا أثناء إعدادنا هذه الدراسة صعوبات عدة نذكر منها:

- قلة المراجع والمعلومات المتعلقة بمدينة الدراسة.
- عدم تجاوب بعض الإدارات المختصة، والامتناع عن تقديم الحقائق كما هي في الواقع.
- كثرة القوانين والتشريعات التي لها علاقة بالعمارة وتشتتها، بصورة يصعب جمعها والتأكد منها.

## الفصل الأول: مكانة التحصيلات السكنية في الجزائر بين الانجاز والضوابط القانونية

تمهيد :

يعتبر قطاع السكن من القطاعات الحساسة نظرا لأهميته من خلال توفير اكبر عدد ممكن من السكنات، وهذا للطلبات المتزايدة خاصة خلال السنوات الأخيرة، وبغية الوصول إلى تلبية الحاجات السكانية الحاضرة والمستقبلية بصفة عامة، والسكن بصفة خاصة.

حيث ظهرت عدة أنماط سكنية جاءت كمحاولة لكبح أزمة السكن التي عرفت الجزائر خلال الثلاثين سنة الأخيرة، والتي تولدت نتيجة تداخل جملة من الأسباب على رأسها النمو الديمغرافي، الذي أدى بدوره إلى تسارع وتيرة النمو العمراني، ومن بين هذه الأنماط نمط التحصيلات الذي ظهر منذ سنة 1974 وعرف تطورا ملحوظا خلال التسعينات، حيث تمثل هذه التحصيلات توجهها فعلا في تطوير الأنسجة الحضرية في المدن الجزائرية، وهي سكنات فردية جاءت عن طريق تجزئة الأراضي كاستجابة لرغبة الفرد في استغلال سكن يأويه هو وعائلته، كما يندرج انجاز هذه التحصيلات تحت مجموعة من المخططات، ضوابط البناء والقوانين المعمول بها في التشريع الجزائري من اجل التقليل من مخالفات البناء والسكن العشوائي من جهة، والمحافظة على المدينة من حيث الجانب الجمالي والعمراني من جهة أخرى، ومن هذا المنطلق نتناول في هذا الفصل:

- أولا : واقع السكن في الجزائر.
- ثانيا : نشأة التحصيلات السكنية في الجزائر.
- ثالثا : الضوابط القانونية لانجاز التحصيلات السكنية.

## أولا : واقع السكن في الجزائر:

يعتبر السكن من المطالب الأساسية للفرد والذي يسعى من خلاله لتوفير الراحة والاستقرار، حيث تتجلى أهمية السكن من خلال مفهومه الواسع ودوره الكبير على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي وحتى السياسي، لذا سنحاول التطرق في هذا الجزء من الفصل إلى إبراز مكانة السكن ودوره في حل الأزمة السكنية في الجزائر.

## 1- واقع أزمة السكن:

إن قطاع السكن حيوي لكونه من بين المحاور الحساسة والقادرة على هز الاستقرار الاقتصادي، الاجتماعي والسياسي للدولة في حالة عدم إشباع الطلب عليه.

غير أن النمو الاجتماعي بوتيرة كبيرة ولد زيادة في الطلبات على السكن، والتي ترتبط أساسا بالنمو السكاني وفق علاقة طردية، فبالرغم من إنجاز الكثير من المساكن، وخاصة خلال السنوات العشر الأخيرة، لا تزال الجزائر تعيش حالة أزمة كبيرة في هذا القطاع نتيجة ارتفاع محسوس في معدلات النمو ومعدلات الزيادة الطبيعية، إضافة إلى عدم توقف تيار النزوح الريفي، مما أدى إلى الزيادة في عدد سكان المدن بشكل مفرط، وبالتالي اختلال التوازن بين العرض والطلب على السكن الذي أصبح حقا من حقوق الفرد بعد الإستقلال، حيث كان هناك « 02 مليون مسكن لـ 10 ملايين نسمة، ثم ارتفع عدد السكان إلى 30.874.239 نسمة سنة 2001 موزعة كالآتي: 25.006.598 ساكن في المدن وضواحيها، أي 81% من عدد السكان الإجمالي، و 5.867.641 ساكن في المناطق الريفية، أي 19% من عدد السكان الإجمالي»<sup>1</sup> والذي «تضاعف ثلاث مرات من 12 مليون نسمة عشية الاستقلال إلى 34 مليون نسمة و 400.000 حسب إحصائيات سنة 2008»<sup>2</sup>، و توزعهم كالآتي: « 63 % من السكان يتجمعون في شمال البلاد (المنطقة التلية) والتي لا تشكل سوى 4% من الأراضي الوطنية، 27 % من السكان يعيشون في الهضاب العليا، أي 9% من الأراضي الوطنية، 10 % في الجنوب الكبير ( الصحراء ) الذي يغطي 87% من الأراضي الوطنية»<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أزمة السكن والحضيرة السكنية، مقال على الموقع : <http://ecomeditot.blogspot.com>

<sup>2</sup> واقع أزمة السكن الأسباب والنتائج، مقال على الموقع: <http://mogadishucenter.com>

<sup>3</sup> محمد جعفر هني، احمد مدانيا، التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع الإسكان في الجزائر، مقال من البحوث الشرعية، ص 104.

بعد استعادت الحكومة للإستقرار السياسي، وحصولها على موارد مالية هامة بفضل ارتفاع أسعار النفط منذ عام 1999 أصبحت تهتم أكثر بمجال العمران، « وتشير مصادر رسمية إلى أن البرنامج الخاص للسكن الذي استُهل للفترة الممتدة ما بين (1999 و 2004) قد سمح ببناء 810 000 مسكن<sup>1</sup> » حيث قدر العدد الإجمالي للسكنات بـ « 5.470.000 مسكن في نهاية سنة 2002، مع عجز قدر بـ: 800.000 وحدة سكنية، أي بمعدل 6 أفراد في المسكن الواحد<sup>2</sup>. » بينما « بُني 912 326 مسكناً في إطار برنامج الفترة الممتدة بين عامي (2005 و 2009) »<sup>3</sup>، في ظل التزايد السكاني السريع الذي تضاعف إلى « 100. 000 مليون نسمة بداية سنة 2012<sup>4</sup> » مما أدى في الأخير إلى تفاقم العجز من سنة إلى أخرى والذي « بلغ بنهاية سنة 2012 ما يقدر بـ: 1.014.332 سكن، أي بنسبة عجز بلغت 60.15%<sup>5</sup>. فبعد تسليم أكثر من 1.5 مليون سكن خلال العشرية الأخيرة، «يسعى المخطط للفترة مابين (2010 و 2014) إلى انجاز أكثر من مليون مسكن، حيث يتوقع أن تنخفض نسبة شغل المنزل إلى 4.86 مقارنة بـ : 5.11 في نهاية 2008<sup>6</sup> ». أي بمعنى توفر مسكن لكل أسرة تتكون من خمسة أفراد (زوجين وثلاثة أطفال).

إن الطلب المستمر والاحتياج المتزايد في مجال السكن، جعل المجتمع الجزائري يعاني من الأزمة رغم محاولات الدولة للحد من حجمها، مما ترتب عنه جملة من التوترات الإجتماعية، كانتشار البطالة وتفشي مختلف الآفات كالسرقة، العنف والإجرام، انعدام الأمن، إضافة إلى تدهور مستوى التجهيز، ونقص المرافق والخدمات بالنسبة للمدن.

<sup>1</sup> راكل رولنك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، الجمعية العامة الأمم المتحدة، مجلس حقوق الإنسان الدورة التاسع عشرة ( تعزيز وحماية جميع حقوق الإنسان المدنية والسياسية، والاقتصادية والاجتماعية والثقافية بما في ذلك الحق في التنمية )، بعثة إلى الجزائر، 26 ديسمبر 2011، ص 09.

<sup>2</sup> مليحي نجاه، مشكلات النمو الحضري لمدينة عين مليلة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري قسنطينة 2005-2006، ص 94.

<sup>3</sup> راكل رولنك، مرجع سابق، ص 09.

<sup>4</sup> فرج شعبان، علام عثمان، الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وأفاق، المحور الثاني السياسات السكنية المتبعة في الدول العربية، عنوان المداخلة محاولة تخفيف أزمة السكن في الجزائر من خلال برامج التنمية والإنعاش الاقتصادي 2001-2014، جامعة المدية يومي 09-10، 2012، ص 01.

<sup>5</sup> محمد جعفر هني، احمد مدانيا، مصدر سابق، ص 105.

<sup>6</sup> عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، 2013-2014، ص 66.

## 2- أسباب تفاقم أزمة السكن:

إضافة إلى تعلق الأزمة بارتفاع النمو السكاني، فهي ترتبط بمجموعة من المشاكل المختلفة والتي زادت في تعقيدها وتعدد أبعادها، مما جعلت الفرد الجزائري يعاني منها بالرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة منذ التسعينات في إصلاح قطاع السكن عن طريق صيغ سكنية جديدة. وتتمثل هذه الإشكاليات فيما يلي:

- شدة اكتظاظ المساكن.
- انتشار أحياء قصديرية ومساكن عشوائية تفتقر إلى أدنى الشروط التي تسمح بالعيش الكريم.
- تأجير أماكن ضيقة غير لائقة للسكن مثل الغرف والكراجات مع ارتفاع أسعار الإيجار.
- تردي المباني القديمة الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، وارتفاع تكاليف البناء التي تفوق القدرة الشرائية للمواطن، وعدم قدرته على الادخار من أجل السكن.
- مشكل الأجور خاصة لدى الفئة ذات الدخل المنخفض، والتي تمثل نسبة كبيرة من المجتمع، حيث تعاني من تدني مستوى المعيشة، وبالتالي عدم قدرتها على تسديد أقساط البناء.
- سوء التسيير والتخطيط الذي نتج عنه التوزيع الغير منتظم للوحدات السكنية.
- قلة الأراضي الصالحة للبناء ونقص الوعاء العقاري خاصة في المدن.
- ارتفاع قيمة المسكن اللائق والذي يعتبر حلما بعيد المنال بالنسبة للمواطن ذو الدخل المنخفض أو المتوسط.

تبقى الأزمة السكنية أزمة حقيقية قائمة، يعاني منها المواطن الجزائري وخاصة البسيط، رغم اعتماد الدولة لمختلف البرامج السكنية مثل التساهمي، الترقوي والإجتماعي، بالإضافة إلى السكن الفردي، المجموعات السكنية، والتحصيلات. ولهذا وجب إعداد دراسات جديدة ومراجعة شاملة لسياسة السكن.

## 3- جذور السكن الفردي في الجزائر و ظهور التحصيلات :

« إن الدافع الرئيسي الذي أدى إلى اعتماد السكن الفردي كان نابعاً من الرغبة في تحقيق أعلى درجات الخصوصية والاستقلالية »<sup>1</sup>، حيث يمتلك هذا النمط من السكن مقومات بنيوية هامة تدعم إلى حد كبير تلبية الاحتياجات الاجتماعية، والمتطلبات الوظيفية للفرد، وتتلخص أهم هذه المقومات في:

<sup>1</sup> جورج قنصلية، دور العوامل الاجتماعية والوظيفية الحلول المعاصرة للسكن الباثوي، مجلة جامعة تشرين للدراسات والبحوث العلمية، سلسلة العلوم الهندسية، المجلد (28) العدد (02)، 2006 جامع تشرين، اللاذقية، سوريا، ص 103.

- إمكانية ممارسة النشاطات، والفعاليات المختلفة المتعلقة بالحياة اليومية للأسرة.
- العلاقة المباشرة مع الطبيعة، وما ينتج عن ذلك من تأثير إيجابي في الجوانب الصحية والنفسية لحياة أفراد العائلة.
- إمكانية التحكم بشكل أفضل بدرجة خصوصية المسكن، فضلاً عن إمكانية تنفيذ أعمال البناء، والصيانة بشكل مستقل، ومتناسب مع إمكانيات، واحتياجات الساكن.

حيث نجد أن جذور السكن الفردي في الجزائر مستوحى من المساكن التقليدية الموروثة عن الحقبة العثمانية، والمباني التي أنشئت في فترة الاستعمار الفرنسي (1954-1962)، التي تميزت بتنظيم خاص، متمثل في مساكن فردية ذات مداخل مباشرة من الخارج ( الطريق العمومي )، وأخرى مشتركة تتميز بمدخل واحد، ثم ينفرد كل مسكن بمدخله الخاص، كما تشترك في فناء داخلي أو حوش تطل عليه، والذي يعتبر كعنصر أساسي من العناصر التصميمية للمسكن، ومكان رئيسي لتجمع أفراد العائلات القاطنة فيه، لاحتلاله أكبر مساحة في المسكن، وقد شغل هذا الفناء وظائف عديدة أهمها الأعمال المنزلية، فضلاً عن تأديته لدور الموزع الذي يربط غرف المسكن، ومن جهة أخرى فهو يلعب دوراً رئيسياً في المجال البيئي، خاصة في تأمين الإنارة والتهوية لغرف المسكن، الذي لا تتعدى عدد الطوابق به الطابق الأول في الغالب.

ومع مرور الزمن طرأت على هذا المسكن جملة من التعديلات، أدت إلى تغيير المواصفات الأساسية فيما يخص العلاقات الداخلية والخارجية للمسكن من جهة، والمظهر الخارجي من جهة أخرى، وهذا راجع إلى عمليات التوسيع وخلق فتحات وشرفات مظلة على الشارع والتي كانت اغلبها تطل على الفناء الداخلي، حيث أخذت هذه المساكن طريقها نحو كل ما هو حديث عن طريق الاستعمالات المعاصرة للمسكن، « فأصبحت المواجهة بين الحداثة والتقليد واضحة، خاصة من خلال إنشاء نظام ثقافي سياسي جديد مستمد من أوروبا الغربية».<sup>1</sup>

كما يشير الديوان الوطني للإحصائيات فيما يخص موضوع السكن عن انجاز ما يقارب 1.5 مليون مسكن في الفترة مابين ( 1966 و 1992 )<sup>2</sup>، أين ضمت الدولة كل الأراضي الداخلة بالمحيط العمراني، ونزعها من ملاكها بمرسوم القانون رقم 74/26 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية، حيث

<sup>1</sup> BENZAOUI Amel, le processus de création d'un habitat individuel de qualité, présenté en vue de l'obtention du diplôme de magister en architecture, université BADJI MOKHTAR, Annaba 2012-2013, p : 70

<sup>2</sup> الديوان الوطني للإحصاء.

نجد أن « الجزائر استنفدت مجال تعمير واسع قبل 1990 أي بعد صدور قانون التوجيه العقاري حوالي 600 ألف قطعة للقطاع العمومي، و 500 ألف قطعة للقطاع الخاص ( السكن الفردي) ». <sup>1</sup>

وفي « سنة 1998 احتل السكن الفردي المرتبة الأولى إذ يتعدى النصف من إجمالي عدد المساكن بنسبة 76.37 % فيم تقابله نسبة السكن الجماعي بحوالي 16.68 % » <sup>2</sup>، أما نسبة السكن التقليدي والمباني تمثل على التوالي: « 19.87 % و 16.78 % من إجمالي عدد المساكن الفردية ». <sup>3</sup> كما تم « انجاز 158.692 وحدة سكنية مابين (1999 و 2003) في إطار السكن الفردي، وذلك من إجمالي 693.280 مسكن من مختلف الأنواع، وخلال المخطط التنموي (2005 و 2009) تم برمجة 145.000 مسكن فردي من إجمالي 1.010.000 مسكن ». <sup>4</sup>

يمكن تفسير هذا التزايد في عدد السكنات الفردية من خلال :

- الحظيرة السكنية الموروثة عن الفترة الاستعمارية.
- انتشار البناء الذاتي الفوضوي خاصة خلال سنوات 1970.
- الإنتاج الغير كافي للسكنات الاجتماعية من طرف القطاع العمومي.
- رغبة العائلات في بناء سكنات فردية خاصة بهم.
- انجاز عدد مهم من التحصيلات السكنية.

إضافة إلى الدور المهم الذي يلعبه السكن الفردي في تقوية وبناء هيكلية الحضيرة السكنية من جهة، فهو يساهم في ظاهرة النمو العمراني، والتوسع المجالي للمدن من جهة أخرى، حيث انتقل هذا التوسع من أحياء سكنية مكونة من عمارات و بنايات، إلى ظهور شكل آخر من التوسع بهدف خلق نوع من التوازن المجالي، ولتحقيق تحسين الإطار العام للحياة، وكذلك القضاء على الأحياء السكنية الفوضوية التي جاءت نتيجة النمو العمراني بطريقة عشوائية وفوضوية، وقد تمثل هذا التوسع في شكل التحصيلات السكنية التي ظهرت بعد الاستقلال وتوسعت في الفترة مابين (1975-1990) مما شجعت الدولة على إعطاء الأولوية للسكن الفردي وتركيز اهتمامها بشكل جذري ورسمي على مشاريع التحصيلات، والسماح بتوزيعها على عدة متدخلين عموميين وخواص بعد أن تبنتها سلطة عمومية واحدة، وهذا ساهم في التوسع السريع للتحصيلات في هذه الفترة مما أدى إلى تنوع أصنافها من

<sup>1</sup> ثابت احمد أمين، التحصيلات السكنية بالخروب السياسات، الممارسات وكلفة التعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، ديسمبر 2005، ص 02.

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق، إحصاء عام 1998.

<sup>3</sup> بن زاوي أمال، مرجع سابق، ص 70.

<sup>4</sup> وثائق متعلقة بالسكن من الديوان الوطني للإحصاء على الموقع : <http://www.ons.dz>

تحصيلات منجزة عن طريق التعاونيات، تحصيلات الوكالة العقارية، وتحصيلات عن طريق « المجزئين الخواص »<sup>1</sup> والمرقين العقاريين، هذا التنوع زاد من ثقلها داخل النسيج الحضري للمجال الجزائري.

### استنتاج :

نستنتج مما سبق أن قطاع السكن من القطاعات الأساسية المهيكلة للاقتصاد الوطني نظرا للأهمية البالغة التي يكتسيها السكن على الصعيد الاجتماعي والسياسي، غير أن الطلب المستمر والمتزايد على السكن أدى إلى ظهور أنماط سكنية جديدة، تمثلت خاصة في التحصيلات السكنية التي جاءت في شكل سكنات فردية من أجل تلبية متطلبات واحتياجات الفرد للخصوصية والاستقرار، وكحل لمشكلة السكن الخائفة.

---

<sup>1</sup> Nora Madaci Boudjellal, L'habitat d'hier et d'aujourd'hui entre modernisme et/ou Adaptation.article, p05

## ثانيا : نشأة التحصيلات السكنية في الجزائر:

يعتبر السكن حاجة أساسية لأهميته، ولضمانه الاستقرار والراحة النفسية للفرد خصوصا السكن الفردي الذي يمثل 76.37%<sup>1</sup> من الحظيرة السكنية، والذي ساهم بشكل كبير في بروز التحصيلات السكنية، هذه الأخيرة سنتطرق إلى شرحها بشكل مفصل مع إبراز أصنافها، المتدخلين في انجازها والعناصر الداخلة في تنظيمها.

### 1- تعريف التحصيلات :

هو « شكل من أشكال العمران وهو نسق يهدف إلى تقسيم الفضاء الإقليمي إلى عدد من الوحدات العقارية وبذلك تعتبر التحصيلات تجزئة للإقليم »<sup>2</sup>، كما تعتبر « مجموعة من التقسيمات الأرضية، يتم التعرف عليها بواسطة حدود مضبوطة تتمثل في خط طبوغرافي واضح المعالم، يميز التحصيصة عما يجاورها»<sup>3</sup>، وتختلف التحصيلات عن بعضها البعض من حيث الشكل والأبعاد.

في نفس الاتجاه تعرف وزارة البناء والتعمير وهيئة الإقليم ( MATUC ) التحصيلات على أنها: « إجراء عمراني تطبيقي يسمح بخلق نسيج عمراني عن طريق التجزئة والتهيئة، مع مراعاة تحديد حقوق البناء على القطع الأرضية والمدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية»<sup>4</sup>.

حسب قانون التعمير الفرنسي المادة رقم : L 1-442 ، تعرف التحصيل على انه : « عملية من عمليات التهيئة، يسفر عن التجزئة لملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية لغرض إنشاء المباني، ويتم ذلك خلال فترة اقل من 10 سنوات»<sup>5</sup>، فتتظيم مجموعة من التحصيلات يكون حسب قابلية المجال للتعمير وطبيعة الأراضي الصالحة للتعمير، إضافة إلى تموضع التجهيزات الضرورية والهامة، « دون أن ننسى حماية الموارد الطبيعية، وذلك باحترام توجيهات مخطط شغل الأراضي POS»<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> نفس المرجع السابق، إحصاء عام 1998.

<sup>2</sup> الأستاذ مصطفى مذكوكي، درس في الشكل العمراني، جامعة خيضر بسكرة، 2013-2014، ص: 19.

<sup>3</sup> Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement (merlin et choay, 3<sup>ème</sup> édition, paris 2000).

<sup>4</sup> BENZERARI Selma, l'évolution des quartiers anciens « quelle enjeux pour urbains », présenté en vue de l'obtention du diplôme de magister en architecture, université BADJI MOKHTAR , Annaba, (option : urbanisme)2012-2013 ,p 36

<sup>5</sup> Code de l'urbanisme, (article L : 442-1) sur le site : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

<sup>6</sup> Kamel Kehal , Le lotissement résidentiel: enjeux urbanistiques et développement urbain durable, Mémoire de Magister (option : urbanisme), 2006, p08.

فبعد عملية تجزئة المجال يخضع التحصيل إلى عملية التهيئة فيأتي دور كل من المحصص (lotisseur) في انجاز مختلف الشبكات من طرق، شبكة الصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب، شبكة الكهرباء والاتصال، وكذا دور المهندس المعماري والعمرائي في تهيئة المساحات العمومية والمساحات الخضراء، الشكل الهندسي للمباني...، وهذا وفقا لمخطط التهيئة المدروس وترخيص من البلدية التي ينتمي إليها التحصيل.

يعتبر التحصيل الأسلوب الأكثر شيوعا في توسع البلديات، وهو إجراء استعمل منذ القدم في إنشاء الأحياء بالمدينة، كما يعتبر وسيلة سهلة وسريعة للتعمير، إذ يهدف إلى تغيير نزعة الأراضي وتحويلها إلى أراضي قابلة للبناء، لغرض انجاز مباني تكون جماعية أو فردية للاستعمال السكني عن طريق البيع أو لإنشاء مصانع، مراكز تجارية أو أي استعمال آخر.

حاليا تأتي التحصيلات على العموم في شكل سكنات حضرية فردية منظمة ومنسجمة مع النسيج العمران، ومنجزة وفقا للحصص المعرفة على الأراضي القابلة للبناء وعبر مخططات التهيئة حيث تأخذ بعين الاعتبار مكانة هامة ضمن عمليات التهيئة، فالبلدية تقوم بدراسة المجال وتهيئته، وكذا توفير الهياكل القاعدية، كما تباع القطعة للمستفيد عن طريق الوكالة العقارية في إطار دفتر الشروط ورخصة البناء والتي تحدد ارتفاع المسكن والمظهر الخارجي، مدة انجاز المشروع، معامل استخدام الأرض (COS)، ومعامل الاستيلاء (CES)... . فاحتياج معظم العائلات ورغبة الفرد في السكن الفردي راجع لضمان تحقيق الراحة والخصوصية للأسرة، وكذا توطيد العلاقات الاجتماعية.

## 2- أصناف التحصيلات السكنية :

تصنف التحصيلات حسب الطبيعة العقارية للأراضي التي تقام عليها وهي:

### 2-1- التحصيلات العمومية :

وقد جاءت هذه التحصيلات في إطار برامج المناطق الحضرية السكنية الجديدة وكذا تحصيلات في إطار التعويضات الناتجة عن تهديم والقضاء على المباني القصديرية، وهي تحصيلات مقامة على أراضي تابعة للملكية عمومية ويتم انجازها عن طريق البلدية أو الوكالة العقارية، وهي بدورها تنقسم إلى :

**2-1-1- التحصيلات الاجتماعية :**

ظهرت هذه التحصيلات بعد صدور القانون 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية، وهي تحصيلات تميزت بأسعار مناسبة حيث أن تكلفة الحوص في متناول الفئات ذات الدخل المتوسط والضعيف من المجتمع، أما تكاليف عملية تهيئة التحصيل تكون على عاتق الدولة.

**2-1-2 - التحصيلات الترقية :**

وهي عكس التحصيلات الاجتماعية فقد تميزت بأسعارها المرتفعة والتي تحدد بعد عملية التهيئة، ويكون هذا النوع من التحصيلات في متناول الفئات ذات الدخل المرتفع.

**2-2 - التحصيلات الخاصة :**

وهي تحصيلات منجزة من طرف المتدخلين الخواص، وشكل التدخل يكون عن طريق الترقية العقارية والتعاونيات العقارية.

**3- أهم المتدخلين في إنجاز التحصيلات السكنية :**

يصنف المتدخلون في إنجاز التحصيلات إلى صنفين: متدخلين من القطاع العام ومتدخلين من القطاع الخاص.

**3-1 - متدخلين من القطاع العام :**

يمثل المتدخلين من القطاع العام الوكالات المحلية لتسيير وتنظيم العقار الحضري وهي المسؤولة عن إنتاج التحصيلات ، يتم إنشاؤها من طرف المجالس الشعبية البلدية و المجالس الشعبية الولائية وحدها أو بالتعاون فيما بينها، وضعت هذه الوكالات بغرض إبعاد الجماعات المحلية و المنتخبين من التسيير المباشر للعقار، « حيث تقوم بحيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير، لحساب الجماعة المحلية، كما تساعد أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها ». <sup>1</sup>

تكون طبيعة الأرض القائمة عليها التحصيل ملك للوكالة العقارية وذلك بشرائها مباشرة من مالكيها، حيث تتكفل الدولة بعملية تهيئة التحصيل وذلك بعد تسلمها لرخصة التجزئة من طرف

<sup>1</sup> كتاف كريمة، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2012-2013، ص131.

البلدية، أما عملية البناء تكون على عاتق المستفيد من الحصص بعد تسلمهم أيضا لرخصة البناء من طرف البلدية.

### 3-2- متدخلين من القطاع الخاص :

تقوم التعاونيات العقارية الخاصة بشراء الأرض و إجراء الدراسات التقنية و بعدها تجزئتها بطلب رخصة التجزئة من البلدية، ورخصة البناء بهدف بناء سكنات فردية تكون قد بيعت للمستفيدين قبل انجازها على ارض الواقع.

« أما تمويلها فيكون بقروض بنكية والتي تقدر بـ 50 % من الكلفة الإجمالية للمشروع، وبأموال المستفيدين، والتي تدفع بأقساط خلال مراحل الإنجاز، أما عملية الإنجاز فتتولاها التعاونية العقارية بنفسها أو تسندها إلى مقاولات خاصة، وبعد الانتهاء من عملية الإنجاز تسلم السكنات إلى أصحابها »<sup>1</sup>.

### 4- أصل نشأة التحصيلات في الجزائر :

التحصيل في البداية هو عملية تترجم بصيغة فزيائية و مجالية نموذج من نماذج التهيئة، شكل من أشكال السكن الفردي أو صيغة عمرانية جديدة، ولتحديد أكثر لمعنى التحصيل هو عملية عمرانية تضم تقسيم الأرض، أو ملكية عقارية إلى عدة وحدات قابلة للبناء، بهدف خلق وحدات جديدة للنسيج الحضري للمدينة، فالتحصيل لا يهتم فقط بالإطار المبني الموجود بل يسعى إلى وضع تخطيط عمراني جديد محدد بتجزئة اكبر للملكية العقارية. وفي الأصل يفسر التحصيل بعبارة مجالية على انه شكل من أشكال التهيئة ظهر بعد الاستقلال كوسيلة تطبيقية تساهم في التوسع العمراني، وتلبي احتياج الفرد للسكن، خاصة باعتباره من الأنماط السكنية الأفضل من حيث توافقه مع نوعية وخصوصية الحياة الاجتماعية للفرد، و رغبته في السكن الفردي، والأكثر استغلالا بالنسبة للسكان الذين يحبذون السكن في أطراف المدينة، كما أن هذا النموذج يجيب على مختلف المشاكل العمرانية المتعلقة بقطاع السكن.

ومع ظهور برنامج السكن الاجتماعي خاصة في السنوات الأولى من بروز أزمة السكن، بالرغم من اعتباره من البرامج المشجعة في تلك الفترة غير انه لم يعطي نتائج جيدة، وذلك راجع لاستخدام مواد بناء غير متطورة كالسكنات الاجتماعية الجاهزة "préfabriqué" إضافة إلى الحالة الاقتصادية التي آلت إليها البلاد في تلك الفترة.

<sup>1</sup> كتاف كريمة، نفس المرجع، ص 132.

ولحل مشكل أزمة السكن ظهر برنامج التحصيلات عن طريق تشجيع تجزئة الأراضي ابتداء من سنة 1974 حيث أهلت البلدية لتجزئة وبيع الأراضي لفائدة الخواص، وتعاونيات البناء الخاصة. وفي هذا الصدد سجلت وزارة السكن والعمران وتهيئة الإقليم حوالي: « 337339 سكن منجز في الفترة ما بين ( 1966 و 1977 م )، منها 214000 سكن »<sup>1</sup> أنجزت من طرف الخواص بطريقة فوضوية، بنيت اغلبها على أراضي مهمشة دون احترام المقاييس الرسمية للسكن، نتيجة للعوائق المالية وضعف التسيير القانوني في تلك الفترة.

تعتبر التحصيلات شكل عمراني أساسي للسكنات الخاصة في فترة السبعينات أين تمثل « 25% من السكنات في مدينة قسنطينة، 40% في سوق أهراس و 60% في مدينة باتنة »<sup>2</sup>، و من أسباب ظهوره هو التطور والتحسين خاصة في مواد البناء مما أسفر عن تزايد على مدى السنوات، إضافة إلى عدم قدرة الدولة على وضع حد للطلب المتزايد على السكن.

كما قامت هذه الأخيرة بوضع حد لانتشار ظاهرة السكن الفوضوي وعرقلة التحصيلات الغير القانونية، تبسيط كل من القوانين المتعلقة برخص البناء والتجزئة، خفض وزن أملاك البلدية فيما يخص الاحتياطات العقارية، وكذلك دعم عملية تجزئة الأراضي مما دفع إلى تشجيع السكان للعودة إلى السكن الخاص القانوني وذلك في سنة 1982. هذه المعايير سمحت بتسجيل الأهداف الموثقة من طرف المخطط الخماسي (1980-1984) والمتضمنة إصلاحات فيما يخص الاحتياطات العقارية تمثلت تقريبا في 250000 وحدة من اجل السكن الفردي الخاص، كما لوحظ في بداية هذه الفترة تراجع البناء الذاتي ( auto-construction ) وذهاب البنائين الخواص بشكل رسمي نحو تحصيلات البلدية.

وفي هذه الفترة « عرفت الجزائر عشرية قوية من حيث مواد بناء المسكن، حيث تعدت بذلك من 40000 سكن إلى حوالي 80000 سكن كل سنة، ووصلت إلى غاية 150000 سكن في الفترة ما بين ( 1985 و 1988 م ) حيث يمثل السكن الفردي حوالي 600000 وحدة »<sup>3</sup>. بالرغم من الجهود المعتبرة في تقسيم الحصص من اجل البناء، يبقى السكن الفردي يستهلك مساحة كبيرة لكن ذو إمكانية محدودة حسب الاحتياجات، إذ يعطي هذا النوع من السكن كل مرة القدرة على توسيعه بحسب العائلة على عكس السكن الاجتماعي، والذي من محاسنه جمع اكبر عدد من السكان مع استهلاك اقل للمجال.

<sup>1</sup> وزارة السكن والعمران على الموقع : [www.mhu.gov.dz](http://www.mhu.gov.dz).

<sup>2</sup> وزارة السكن والعمران نفس المرجع السابق.

<sup>3</sup> بن زاوي أمال، مرجع سابق، ص 96.

غير أن المشاركة القوية للسكن لا تقف فقط عند عملية التحصيلات وإنما تطورت في إطار هياكل التعاونيات العقارية، هذه الأخيرة لم تكن ناجعة حتى بداية سنة 1990 رغم استفادتها من دعم الدولة بشكل معتبر.

في بداية التسعينيات مع ظهور قانون 90-25 ب 18 نوفمبر 1990 الخاص بقانون التوجيه العقاري والذي يضمن حرية السوق العقارية، وينهي صلاحية البلديات فيما يخص الاحتياطات العقارية، إضافة إلى مسؤولية الدولة في وضع الأدوات القانونية والتشريعية، وكذا تشجيع القطاع الخاص بهدف مراقبة العمليات العمرانية، كل هذا خلق مجالاً أوسع لانجاز عدد مهم من التحصيلات تحت أشكال ومواصفات مختلفة، بنيت من طرف السكان حسب الوسائل المتاحة مع تدخل الدولة في تجزئة القطع، وربطها بمختلف الشبكات (المياه الصالحة للشرب، قنوات الصرف الصحي، شبكة الطرقات...).

#### 5- العناصر الأساسية في تنظيم التحصيلات :

تتمثل اغلب العناصر المتدخلة في تنظيم التحصيل في شكل وتموضع القطع الأرضية المخصصة للبناء، المساحة، شبكة الطرقات، الارتفاعات ومختلف العوائق، حيث يتم التصميم العام للتحصيلات بدءاً من المعطيات المتعلقة بالموضع، والمحيط البيئي الحضري المتواجد بها التحصيل، فقد يعتبر اختيار نوع النسيج العمراني مرحلة أساسية وأولية في تصميم التحصيل وخصوصاً عملية تخطيط الطرقات، وتجزئة الأرض التي تتماشى بشكل متناسق ومنسجم مع نوعية النسيج العمراني المختار.

إن معايير رسم الطرقات والأروقة و كذلك وضع ممرات العبور في التحصيل تكون واضحة، مرئية ومخططة بشكل منظم وفق مواقع القطع في التحصيل، فمثلاً وجود الحصة عند تقاطع طريقتين أو على طول الطريق الرئيسية.

إضافة إلى العناصر السابقة هناك قواعد تخطيط البناء ومعايير الوصف الهندسي، وكذا شكل الفتحات والشرفات، الشكل الهندسي للبنىات لاختلاف أحجامها، تعمل على تحديد نوع البناء المنجز كما تساهم في تنظيم وانسجام التحصيل.

غير أن معظم هذه التوصيات لا تحترم من طرف المعني، ولا تأخذ بعين الاعتبار خاصة المتعلقة منها بواجهات المباني، من حيث طبيعة الألوان والجدران، ونجد هذا في مختلف دول العالم الثالث (الجزائر، مصر، سوريا) ... .

**استنتاج:**

نستنتج مما سبق أن برنامج التحصيلات السكنية ظهر تلبية لرغبة الفرد في السكن الفردي والخصوصية الاجتماعية وفي معالجة مشكل السكن، كما أن انجاز التحصيلات لا يقتصر على تدخل وتسيير الوكالات العقارية أو الخواص بل ارتبط انجازها أيضا بمجموعة من الضوابط القانونية، والتي سنتطرق إليها بالتفصيل في الجزء الثالث من هذا الفصل.

### ثالثا : الضوابط القانونية لانجاز التحصيلات السكنية:

لا يمكن القيام بانجاز التحصيلات سواء من طرف الدولة أو الخواص المجزيين إلا بالحصول على قرار إداري من السلطة المخولة قانونيا، وبالتالي فالتحصيل يخضع لعدد مهم من الوسائل القانونية والمخططات العمرانية والتي تتعلق: بمخططات التهيئة والتعمير، الرخص والشهادات العمرانية، دفتر الشروط، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الجزء إضافة إلى معرفة مدى ارتباطها بانجاز التحصيلات السكنية.

#### 1- المخططات المحلية للتهيئة و التعمير :

لقد عرفت الجزائر فكرة المخططات العمرانية منذ الاحتلال الفرنسي لا سيما في القانون 14 مارس 1914 الذي جاء بفكرة " المخطط التوجيهي العام"، و" المخطط التوجيهي للتعمير"، وذلك كمحاولة من السلطات الفرنسية في تلك الفترة لجلب انتباه الجزائريين بأنها تسعى لحل كافة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها الجزائريين خاصة في مجال السكن، وهذا ما تجلى أكثر في مخطط قسنطينة. بعد الاستقلال تم الاعتماد في مجال التعمير على نفس المخططات الموروثة عن الاستعمار، وبقيت سارية المفعول حتى سنة 1974، لتظهر بعد ذلك فكرة " المخطط العمراني الموجه" (PUD) و" المخطط العمراني المؤقت" (PUP) .

أدوات التهيئة والتعمير التي نتطرق إليها في هذا الفصل هي مخططات التعمير التي تهتم بجزء من المدينة، أو المدينة، أو التجمعات الحضرية، والمقررة في التشريع الجزائري في الوقت الراهن، وهي كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ( PDAU )، ومخطط شغل الأراضي (POS).

#### 1-1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ( PDAU ) :

« جاء هذا المخطط بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا سيما المرسوم التنفيذي رقم: 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 »<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> قانون التعمير في ضوء الممارسة القضائية، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2012، ص 179.

**1-1-1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :**

هو « أداة للتخطيط المجالي، والتسيير الحضري حيث انه يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية، أو مجموعة من البلديات، ويضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي »<sup>1</sup>، كما يأخذ بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية.

هو وسيلة تهتم بالموضع الطبيعي للمدينة من حيث المناخ والتضاريس، وكذلك الإطار المبني من حيث السكن والتجهيزات والمرافق، إضافة إلى الاهتمام بالجانب الاقتصادي والديمقراطي.

**1-1-2- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :**

إن الأهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا على تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، ضبط توقعات التعمير وقواعده وقوانينه، التنسيق مع المخططات الكبرى وإعطاء الأهمية للمشاريع الوطنية، كما تحدد الشروط التي تسمح بالاستغلال العقلاني للمساحات وحماية كل من المساحات الخضراء والمساحات العمومية، ويعمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على :

- **حماية الأراضي الفلاحية :** نظرا للتزايد السكاني المستمر وتفشي ظاهرة الاكتساح العمراني على الأراضي الفلاحية دون احترام المعايير والشروط القانونية المحددة في هذا المجال.
- **حماية البيئة والموارد الطبيعية:** وذلك لتحقيق التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة عن طريق تطبيق مبدأ دراسة التأثير على البيئة في إطار الأعمال التي تتعلق بالتهيئة والتعمير .
- **حماية التراث الثقافي والتاريخي :** وذلك بمنع كل الأعمال المتعلقة بالبناء والحفريات في المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي .
- **تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة و« البناءات التي رصدت للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتصلة بالخدمات والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية»<sup>2</sup>.**

<sup>1</sup> المادة 16 من قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب

القانون 04-05، الجريدة الرسمية، العدد 51.

<sup>2</sup> المادة 11 من قانون 90-29 المعدلة بموجب أحكام المادة 04 من قانون 04-05، الجريدة الرسمية، العدد 51 .

إضافة إلى الأهداف السابقة، تتجلى أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد المصادقة عليه في اعتباره وثيقة مرجعية للهيئات المتواجدة على مستوى البلدية، وهذا لتدخله في الأعمال المتعلقة بالعقار حيث تكمن أهميته في تحديد الاحتياجات العقارية كونه المسؤول على تقسيم عقارات البلدية وذلك بمعرفة طبيعة الأملاك العقارية المتواجدة بها وكذا معرفة طرق استعمالها تقاديا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني لها وهذا بهدف المحافظة عليها كاحتياجات أساسية للبلدية.

### 1-1-3- إستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

تندرج « إستراتيجية المخطط التوجيهي باعتباره أهم أدوات التعمير التي اقرها المشرع الجزائري ضمن أهداف محددة يعمل المخطط على تحقيقها لتجسيد سياسة التعمير على أرض الواقع، » حيث نصت المادة الأولى من قانون رقم 90-29 على أن هذا القانون يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير<sup>1</sup> كما يعمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على خلق التوازن بين الأنشطة المتنوعة وأنماط البناء ومختلف وظائف الأراضي، وذلك كون مخططات التهيئة والتعمير (POS و PDAU ) من الأدوات الأساسية المستخدمة في الرقابة على مختلف العمليات والأشغال المتعلقة بالتعمير وذلك بتطبيق الإجراءات والتدابير مع أصحاب المشاريع خاصة تلك المتعلقة بتنظيم مخططات الكتلة لمشاريع البناء و« المتعلقة بانجاز مجمعات سكنية منسجمة وذات نوعية جيدة ».<sup>2</sup>

ومن جهة يعين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، وذلك « بتحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة البلديات »<sup>3</sup> حيث يعمل على تقسيم الأراضي إلى أربع قطاعات لتجنب التطور

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2014-2015، ص 78.

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق، ص 80.

<sup>3</sup> غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2011-2012، ص 15-16.

العشوائي والفضوي الغير مراقب والتي يتم تعميمها حسب الأولوية، وتتمثل في: « القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعيمير، قطاعات التعيمير المستقبلية والقطاعات الغير القابلة للتعيمير ».<sup>1</sup>

#### 1-1-4- حالات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعيمير :

يراجع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير في حالة :

- تشبع قطاعات التعيمير (المعمرة، المبرمجة للتعيمير والمخصصة للتعيمير في المستقبل )
- « إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها ».<sup>2</sup>

#### 1-2-2- مخطط شغل الأراضي POS :

جاء هذا المخطط بموجب القانون 90-29 المؤرخ ب 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعيمير والمرتبب أساسا بتكملة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير الذي يحدد محيطات تدخل مخطط شغل الأراضي ويعطي توجيهاتها العامة.

#### 1-2-1- تعريف مخطط شغل الأراضي :

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة للتخطيط والتسيير الحضري، يشمل قطاع أو مجموعة من القطاعات التي يحددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير وذلك حسب نطاق تدخله، ولذلك فهو بصفة عامة عبارة عن وثيقة عمرانية تثبت القواعد العامة لاستغلال الأراضي لبلدية أو مجموعة من البلديات كما يهدف إلى تحديد القوانين المتعلقة بكل تجزئة ويعمل على تنظيم المجال العمراني لكل بلدية وهو « ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها ».<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 20-21 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 .

<sup>2</sup> سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعيمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص المدينة والمجتمع، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010-2011، ص 44.

<sup>3</sup> المادة 31 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

## 1-2-2- أهداف مخطط شغل الأراضي :

- أهداف مخطط شغل الأراضي حسب القانون 90-29 المعدل والمتمم حسب ما يلي:
- تحديد الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
  - تحديد الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب بالنسبة لأحجام وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها ( معامل شغل الأرض COS ، ومعامل الاستيلاء على الأرض CES ).
  - ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.
  - تحديد المساحة العمومية والمساحة الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
  - تحديد الارتفاعات.
  - تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
  - تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

## 1-2-3- إستراتيجية مخطط شغل الأراضي :

تتجلى إستراتيجية مخطط شغل الأراضي في تحديد قواعد التعمير للبلدية أو في جزء من إقليمها، فبالإضافة إلى كونه أداة للتسيير الحضري يمكن « اعتباره دفتر شروط حقيقي للقائمين على البناء »<sup>1</sup> على إقليمها، فهو يتدخل بطريقة تفصيلية في القطاعات والمناطق الحضرية مطبقا عليها مختلف عمليات التهيئة، إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة، التجديد الحضري ...، كما يضبط قواعد التعمير المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ويحدد قواعد استخدام الأراضي والبناء وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، المساحات العمومية والخضراء والارتفاعات وهذا لأجل تنظيم مجال المدينة.

يكون تدخل مخطط شغل الأراضي على المناطق العمرانية أين تسهل « عملية الرقابة بتحديد الأراضي القابلة للبناء عليها، وهي الأراضي التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق عمليات البناء عليها مباشرة »<sup>2</sup>، وتنقسم إلى مناطق فرعية سواء كانت معدة للبناء، أو معدة لأنشطة حرفية.

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 107.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص 109.

**1-2-4- حالات مراجعة مخطط شغل الأراضي:**

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا في الحالات التالية:<sup>1</sup>

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.

**2- الرخص و الشهادات العمرانية:****2-1- الرخص العمرانية :**

تسند عمليات البناء في انجاز التحصيلات السكنية إلى عدة رخص إدارية، متمثلة في رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، والغرض منها هو تنظيم عملية العمران واحترام قواعده ووضعه في إطاره القانوني والحد من البناءات الفوضوية، العشوائية والمخالفة.

**2-1-1- رخصة البناء و نطاق تطبيقها:****2-1-1-1- تعريف رخصة البناء :**

تعتبر رخصة البناء آلية قانونية بعد آلية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، لها دور بارز وفعال في تنظيم المجال العمراني، فرخصة البناء « هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً أو معنوياً)، بإقامة بناء

<sup>1</sup> المادة 37 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم : 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة المهندس المعماري وبالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004.

جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران <sup>1</sup> كما تعرف أيضا على أنها: « رخصة مسبقة وإجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير أو تحويل البناية، فكل هذه العمليات يشترط فيها الحصول على رخصة البناء <sup>2</sup> ».

## 2-1-1-2- نطاق تطبيق رخصة البناء:

من خلال المادة 52 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، تشترط رخصة البناء من اجل « تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ».

فاشترط رخصة البناء أمر إلزامي في جميع الأعمال المتعلقة بتشييد بناء في التحصيلات السكنية، ومفروضة قبل القيام بانجاز أعمال على البنايات الموجودة بالتحصيلات وبالتالي هذه الأعمال التي تخضع لرخصة البناء هي:

- **إنشاء بناية جديدة:** وهي عملية تشييد حديثة لبناية ضمن التحصيلات السكنية استعملت فيها مواد بناء مخصصة لها مثل الاسمنت والجبس وغيرها.
- **تمديد البناية الموجودة:** سواء كان تمديد أفقي أو عمودي، عن طريق زيادة عدد الطوابق أو توسيع المباني وبالتالي الزيادة في الحجم والمساحة المكانية للمبنى.
- **تغيير بناء الحيطان الضخمة أو الواجهات:** كتغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية، أما بالنسبة لتغيير بناء الحيطان الضخمة يكون بتغيير البناء من الداخل بحيث لا يكون مطابق لرخصة بناء قديمة وبالتالي استوجب الحصول على رخصة بناء من جديدة، أما بالنسبة للمساحات المفضية على الساحة العمومية فالتغيير هنا يقصد به فتح شرفات، نوافذ أو باب أو تغطية واجهة، والغرض من الرخصة هو المحافظة على المظهر الجمالي لمباني التحصيلات.
- **إنجاز جدار صلب:** سواء كان بهدف التدعيم أو التسييج، بالنسبة للتدعيم فيقصد به إقامة جدار صلب يدخل في الهيكل الأساسي للبناء، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي

<sup>1</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 12.

<sup>2</sup> عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011-2012، ص 81.

والهدف منهما هو حماية وتقوية المباني، وبالتالي وجوب الحصول على رخصة البناء بالنسبة لهذه الأعمال.

وبالتالي فإن الإقبال على أي عمل من هذه الأعمال دون الحصول على رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها مخالفة لأحكام القانون، فاستعمال الرخصة محدد ومقيد بمدة معينة، فهي تعتبر ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحددة وغير صالحة إذا لم يشرع في البناء في اجل مدته سنة، « إذ تحدد فترة إنجاز أي بناية داخل التحصيل بثلاث سنوات<sup>1</sup> ».

## 2-1-2- رخصة التجزئة و نطاق تطبيقها:

إذا كانت رخصة البناء تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام، فإن رخصة التجزئة لا تقل أهمية عن رخصة البناء، ولهذا سنتطرق في هذا العنصر إلى التعريف برخصة التجزئة ومعرفة خصائصها ونطاق تطبيقها.

### 2-1-2-1- تعريف رخصة التجزئة :

« تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحد أو عدة ملكيات مهما كان موقعها »<sup>2</sup>، حيث « يشترط استعمال القطعة الأرضية أو مجموع القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من اجل تشييد بناية »<sup>3</sup>، ويجب أن يكون في رخصة التجزئة الأرض والعقار شاغرا. كما عرفت أيضا بأنها « رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بنايات عليها »<sup>4</sup> مهما كان نوعها سكنية، تجارية، صناعية وهي وثيقة إجبارية لعمليات انجاز التحصيلات السكنية حيث تكون عملية التجزئة أو التقسيم منظمة وفق شروط قانونية، تتجز من طرف مكتب دراسات مختص وهي تهدف إلى تغيير حدود القطع الناتجة عن تقسيم الأرض وكذلك بالنسبة إلى أحجامها وأشكالها الهندسية من جهة وإلى إنهاء القطعة أو الوحدة العقارية الأصلية وخلق وحدات عقارية جديدة.

<sup>1</sup> بوشلوش عبد الغني، التحصيلات السكنية في مدن فرجوية ميلة والقرارم، الإطار القانوني، كلفة التعمير،

والانعكاسات المجالية والاجتماعية، رسالة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2008-2009، ص 17.

<sup>2</sup> المادة 57 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم: 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة المهندس المعماري وبالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004.

<sup>3</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-176.

<sup>4</sup> عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 124 .

**2-2-1-2- نطاق تطبيق رخصة التجزئة :**

إذا كان الغرض من التقسيم هو تشييد البناء فهذا يعني أن رخصة البناء يجب أن تكون موجودة في التجزئة العقارية من اجل عملية البناء، حيث « لا تمنح رخصة التجزئة في حالة عدم توافق الأرض محل التجزئة لكل من توجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو لوثيقة التعمير التي تحل محله كما يمنع الترخيص بالتجزئة في الأرض إذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا التوجيهات التي تضبطها قواعد التهيئة والتعمير»<sup>1</sup>، إضافة إلى أن الغاية من رخصة التجزئة هو تشييد بناء على الأرض المجزأة أي على الحصاص أو التقسيمات الجديدة حيث تكون الرخصة لازمة لكل عملية تقسيم واحدة للمالك أو لصاحب التحصيل هذا الأخير يقوم بإيداع طلب موقع باسمه أو عن طريق موكله في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بملف يشتمل على تصميم للموقع بسلم 1/2000 أو 1/5000 وتصاميم ترشيديّة تبين حدود القطعة الأرضية منحنيات المستوى و سطح التسوية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة، تحديد القطعة الأرضية المبرمجة مع رسم مختلف الشبكات (الطرق، المياه الصالحة للشرب والمياه الفذرة، شبكة توزيع الغاز والكهرباء) موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، موقع المساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة. ويشرع في أشغال التهيئة خلال مدة محددة بـ 03 سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة وتعد هذه الرخصة ملغاة إذا لم تتم مباشرة الأشغال أو إذا لم تستكمل خلال ثلاث سنوات كحد أقصى.

**2-3-1- رخصة الهدم و نطاق تطبيقها :**

تصدر رخصة الهدم بموجب قرار إداري مثلها مثل رخصة البناء ورخصة التجزئة، لكن تختلف عنهما من حيث الخصائص ونطاق التطبيق.

**2-3-1-1- تعريف رخصة الهدم :**

هي الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة وسواء أكان الهدم كلياً أو جزئياً، و« ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام والقواعد الطبيعية المعمول بها وهذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبنايات المجاورة»<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 183 .

<sup>2</sup> المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 .

**2-1-3-2- نطاق تطبيق رخصة الهدم:**

نلاحظ من التعريف السابق أن نطاق تطبيق رخصة الهدم منحصر أو محدود أي أن الرخصة ليست إلزامية لكل عملية هدم بل تقتصر على المناطق التالية:

- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، حيث يلزم رخصة الهدم في هذه الحالة الاستثنائية، أما الحالات الأخرى فللفرد الحرية المطلقة في هدم بنايته.
- حماية البنايات المجاورة عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبنايات المجاورة، حيث يكون هدم البناية هنا إما كلي أو جزئي كهدم احد طوابقه مثلا، فإضافة إلى الحالة الأخرى إلزامية الرخصة هنا لغرض تقادي المساس بالأبنية المجاورة ومن اجل امن وسلامة الأفراد والممتلكات.

**2-2- الشهادات العمرانية :**

العمليات العمرانية (بناء، هدم وتجزئة) المنظمة للبناء ضمن التحصيلات السكنية لا تقتصر على القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير والمتمثلة في الرخص العمرانية فقط وإنما يوجد نوع ثاني من القرارات المتعلقة بالتعمير هدفها تنظيم البناء وانجاز التحصيلات السكنية في إطار قانوني تتمثل في الشهادات العمرانية: شهادة المطابقة، شهادة التعمير وشهادة التقسيم. وهذا ما سوف نتطرق إليه في هذا العنصر.

**2-2-1- شهادة التقسيم :**

تعتبر « شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة أقسام »<sup>1</sup>، كما نصت المادة 59 من القانون 90-29 على أن تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، وكذلك هي وثيقة عمرانية تمنح للمستفيد لغرض تقسيم الملكية العقارية المبنية، وليست الشاغرة إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية، وهي تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء.

<sup>1</sup> المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 7 يناير سنة 2006 والمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر سنة 2009.

لا تحل شهادة التقسيم محل شهادة التعمير إذ لا تغيير في حقوق البناء والارتفاقات المتعلقة بالعقار، وكذلك لا يمكن اعتبارها رخصة تجزئة فليست كل عملية تقسيم تجزئة، إذ تهتم شهادة التقسيم بتقسيم العقار المبني بينما رخصة التجزئة تهتم بتقسيم العقار الشاغر إلى عدة وحدات عقارية. وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.

## 2-2-2- شهادة المطابقة:

تنص المادة 75 من القانون 90-29 على انه « يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي »، فعلى المرقي أو صاحب التحصيل أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بان تسلم له شهادة المطابقة حيث حددت شروط دراستها من المادة 75 من القانون 90-29، ومن أهدافها الحد من الانتشار الواسع للبنىات الفوضوية المخالفة لأحكام التهيئة والتعمير. فهي وسيلة رقابية على عملية البناء والتحصيص، تثبت انجاز الأشغال مع عدم وجود تجاوزات لرخصة البناء ورخصة التجزئة بالنسبة لتجزئة الأراضي، وقواعد العمران وذلك من خلال مدى احترام وتطبيق المحصص لقانون البناء، ومدى التزامه للمواصفات والبنود التي تضمنتها رخصة البناء والتجزئة، إذ يمنع شغل أو استعمال بناية قبل الحصول على شهادة المطابقة، حيث تميز حالات إجراءاتها فيما يلي:

- **حالة التصريح بانتهاء الأشغال :** حيث يودع المستفيد تصريحاً بانتهاء الأشغال على مستوى المجلس الشعبي البلدي خلال 30 يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء منها، وبعد المعاينة الدقيقة من الجهات المعنية تمنح للمستفيد شهادة المطابقة والتي تمكنه من شغل البناية المنجزة.

- **حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:** في هذه الحالة تجرى عملية المطابقة وجوبا من الجهات المعنية (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير).

« والواقع أن المالكين الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلال العقار المبني دون الحصول على شهادة المطابقة، هم غالبا لم يحترموا مواصفات مخطط البناء مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض لتأكد لجنة المعاينة من عدم المطابقة »<sup>1</sup>.

يتجلى نطاق تطبيق شهادة المطابقة في مدى توافق عملية التهيئة لمحتوى رخصة التجزئة، إذ تقوم وتعد بدورها أحد العقود التعميرية التي أقرها القانون 15/08، حيث « أقر أربعة تراخيص تعميم مستحدثة كل نوع منها خاص بنوع معين من البنايات، وهي : شهادة المطابقة، رخصة إتمام الانجاز، رخصة إتمام على سبيل التسوية ورخصة بناء على سبيل التسوية »<sup>1</sup>، والبنايات التي تخضع لتحقيق المطابقة حسب المادة 15 من القانون هي:

<sup>1</sup>عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 231، 232.

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

لشهادة المطابقة أهمية كبيرة في شغل البناية وربطها نهائيا بشبكات الانتفاع، حيث تنص المادة 61 من القانون 08/15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات على أن « يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية »، ويقصد بشبكات الانتفاع « شبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار، وقنوات (التطهير وتجهيزات الكهرباء والغاز والإتصالات التي تزود البناءات) »<sup>2</sup>.

وباعتبار شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البناءات المنجزة لرخصة البناء، او مطابقة للحصص لرخصة التجزئة: فبذلك لها أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني، الجمالي والبيئي، ويظهر ذلك من خلال « رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة أمن المواطنين، وكذلك المناظر الطبيعية »<sup>3</sup>. و « يسمح للمرقي الشروع في بيع الحصص أو القطع للمستفيدين عن طريق عقد قانوني من هنا تكون الهيئة المكلفة بإنجاز التحصيل قد انتهت مهمتها بعد إتمام أشغال التهيئة »<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عبد الغني بوشلوش، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني : إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و 18 فيفري 2013 ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013 ، ص294 .

<sup>2</sup> المادة 61 من القانون 15/08، المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، جريدة رسمية رقم 44 .

<sup>3</sup> دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، شعبة الحقوق، التخصص : قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013-2014، ص 11.

<sup>4</sup> ثابت احمد أمين، التحصيلات السكنية في مدينة الخروب، السياسات، الممارسات وكلفة التعمير، رسالة لنيل شهادة الماجستير، في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، ديسمبر 2005، ص 37.

## 2-2-3- شهادة التعمير:

طبقا لأحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر، فإن شهادة التعمير « هي الشهادة أو الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني بحقوقه في البناء والإرتقاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية»<sup>1</sup>، وهي وثيقة قانونية تبين أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية والتي توصل بخدمة شبكات من الهياكل القاعدية العمومية تأتي قبل القيام بعملية التحصيل، والتجزئة حيث تسمح للمركبي العقاري أو المجزيء بمعرفة حقوقه في البناء ، والارتقاقات المخصصة لهاته القطعة الأرضية. يشمل طلب شهادة التعمير للمالك أو الشخص المعني على بيانات تثبت هوية الشخص المعني وتتمثل في:

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميمها حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميمها يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

ولشهادة التعمير أهداف هي :

- « **التحقيق** من إمكانية تخصيص الأرض المعنية »<sup>2</sup> عن طريق احترام كل من :
  - مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
  - الارتقاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة.
  - خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- **تبيين** شهادة التعمير للمالك أو طالب رخصة البناء حدود حقه في البناء.
- « **تضمن** شهادة التعمير الحماية القانونية لصاحبها »<sup>3</sup>.
- **تهدف** حماية طالب رخصة البناء من تكاليف الدراسات وإعداد الوثائق اللازمة لرخصة البناء

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ: 25 يناير سنة 2015 ، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها. الجريدة الرسمية العدد 07.

<sup>2</sup> حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق ، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، 2007-2008 ، ص23.

<sup>3</sup> حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، المرجع السابق، ص 23.

كما تبين شهادة التعمير الأخطار الطبيعية تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني بأن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع أو التحصيلات عليها أو تمنع ذلك ونذكر منها:

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح .
- تحركات القطعة الأرضية ( انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، تساقط) ... .
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به للدراسة بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحدد مدة صلاحيتها بسنة واحدة من تاريخ التبليغ.

### 3- دفتر الشروط:

#### 3-1- تعريف دفتر الشروط :

« هو دفتر يحدد الشروط اللازمة لانجاز التحصيلات، وهو وسيلة قانونية أساسية <sup>1</sup> يحدد الالتزامات والاتفاقيات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط والمواصفات التعميرية والمعمارية الواجب تطبيقها، واحترامها لانجاز مباني التحصيلات إضافة إلى تعيين أصل الملكية الأرضية، مساحتها وحدودها، شروط التنازل عن القطع الأرضية، عدد القطع الأرضية الناتجة عن عملية التجزئة، مساحة وحدود كل قطعة، كما يحدد كل من أشغال التهيئة بتنظيم المساحات الخضراء والأسيجة والمرافق العمومية من جهة وأشغال إنجاز التجهيز الطرق وأماكن التوقف، ومختلف الشبكات ( الصرف الصحي، مياه الشرب، الكهرباء، الغاز والهاتف) من جهة أخرى.

ويعد دفتر الشروط حسب النموذج أو الشكل الذي تقرره وزارة السكن والعمران والمدينة، حيث يهدف إلى تعيين وتوضيح واجبات كل من المحصص، والمستفيد من أعمال التهيئة العمرانية، والتجهيزات الواجب انجازها في الآجال المحددة في إطار قانوني وعمراني منظم.

<sup>1</sup> بوشلوش عبد الغني، المرجع السابق، ص 18.

**3-2-2- الشروط العامة لدفتر الشروط :**

حسب اطلعنا على محتوى دفتر الشروط تتمثل الشروط العامة الخاصة به في :

**3-2-1- تقييم العملية : تقييم عملية التحصيلات حسب :**

- **القرار الذي يرخص بنقل الملكية:** يتم بمداولة مصادق عليها من طرف الوالي يسمح للمجلس الشعبي البلدي بالتقرير مبدئيا للقيام بشراء القطعة الأرضية لبناء سكنات، حيث يدخل هذا القرار في إطار التنظيمات المعمول بها في المرسوم: 27/76 المؤرخ في: 1976/02/07 المحدد للكيفيات المالية للشراء من طرف البلديات للقطع الأرضية التي أدمجت في احتياطاتها العقارية.
- **تعيين وطبيعة الأملاك المتنازل عليها:** يعين موقع العقار حدوده ومساحته الإجمالية إضافة إلى: تصنيفه حسب المخطط المسحي، عدد الحصص الناتجة عن تقسيمه ومساحة كل حصة.
- **أصل الملكية:** يحدد دفتر الشروط أصل ملكية القطعة الأرضية المراد تقسيمها إلى حصص.
- **الالتزام و حق الارتفاق:** تكون القطعة الأرضية مجهزة بالمرافق التالية: النقل، الطاقة، قناة المياه الصالحة للشرب وبنائات حيث يتحمل المستفيد الارتفاقات السلبية الظاهرة أو الخفية التي لم تباع إلا له والاستفادة بكل الارتفاقات الإيجابية الموجودة تحت مسؤوليته دون اللجوء إلى الطرف البائع.

**3-2-2- الإشهار:**

يجب أن يكون في ملف نقل الملكية قرار يتضمن الإشهار مع فتح تسجيل كل طلبات المرشحين للشراء من خلال الاطلاع على قائمة الأراضي المعدة للبناء، كما يمكن للمرشحين تسجيل الالتزامات لمدة 30 يوما مخصصة للعمل مؤرخة ابتداء من إشهار هذا القرار.

**3-2-3- شروط البيع :**

تتم عملية البيع وفق عدة شروط هي :

- **السعر و الضمان:** يتم تحديد سعر التنازل عن القطعة الأرضية مؤقتا للمتر المربع، أما السعر النهائي يحدد بعد تقييم قيمة الحصة من طرف أملاك الدولة، وبعد نهاية أشغال التهيئة يأخذ بعين الاعتبار كل مصاريف التهيئة المسددة من طرف البلدية ، وللحصول على قطعة أرض يجب على كل مستفيد وضع ضمان عند القابض البلدي وهذا عند تسجيل طلبه.

- **نوعية التسديد:** عند تسديد مبلغ التنازل ووضعه بين أيدي القابض البلدي يجب حذف الضمان عند إمضاء عقد البيع. وتتم عملية التسديد بعد المصادقة من طرف الوالي على قائمة المستفيدين المقبولين.
- **تاريخ حقوق الانتفاع:** يحدد تاريخ حقوق الانتفاع لكل المستفيدين عند إمضاء عقد البيع.
- **مدة إنجاز البناية:** هي المدة المحددة لانجاز البناية بعد حقوق الانتفاع المقدر بـ 05 سنوات، و قد تكون قابلة للتتمديد إلى غاية 10 سنوات.
- **تكوين القطعة الأرضية:** يصبح المستفيد مالكا للقطعة الأرضية عند تحديد حقوق الانتفاع، إذا تبين أن المساحة الحقيقية للحصة المباعة لا تتطابق مع المساحة المذكورة في العقد، فإن الفرق لا يؤدي إلى فسخ البيع وإنما يعمل على رفع أو تخفيض ثمن الشراء طبقا للفرق الملاحظ ، وبالتالي يحق للأطراف المعنية بإعادة قياس مساحة الحصة ويكون ذلك ابتداء من تاريخ عقد البيع ويسقط هذا الحق بمجرد انتهاء المدة المحددة.
- **تخصيص القطعة الأرضية:** تخصص القطعة الأرضية محل البيع لبناء مسكن عائلي في إطار التنظيمات المعمول بها.
- **فسخ البيع:** يمنع منعا باتا تقسيم القطعة الأرضية المبنية بمخطط التخصيص وكذلك التنازل عنها أو إيجارها أو تبديلها بين المستفيدين أو أي شخص خاص أو عمومي باستثناء البلدية ، وهذا طبقا لأحكام الأمر رقم: 26/74 المؤرخ في: 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات في حالة عدم احترام كل هذه الشروط يفسخ البيع .
- ✓ في حالة عدم احترام المدة المحددة في دفتر الشروط.
- ✓ منحة الفسخ التي تقدم للمستفيد تعادل سعر بيع القطعة الأرضية بالدينار مع الزيادة في منحة التعويض تعادل سعر الأشغال المستعملة للقطعة الأرضية، ولا تتجاوز هذه المنحة عند الفسخ.

### 3-3-3- كيفية سير عملية التحصيلات :

#### 3-3-3-1- تسجيل الطلبات:

يتم تسجيل التزامات المرشحين بدفتر مؤشر ومختم حسب الترتيب الوارد مع تسليم وصل استلام لطلبه في اليوم الذي يتم تسجيله بعد انقضاء المدة المحددة لتسجيل المرشحين تحدد هذه القائمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وعضو من المجلس الشعبي البلدي والقابض البلدي.

**3-3-2- تكوين الملف من طرف المستفيدين:**

للحصول على قطعة أرض على كل مستفيد أن يقدم ملفه يحتوي على وثائق تثبت الحالة المدنية، الإقامة، إضافة إلى عدم استفادته من قطعة أرض صالحة للبناء، أو مسكن خاص به أو بأحد أفراد عائلته، وكذلك وثائق إثبات المداخل ( دفتر التوفير، شهادة عمل، كشف الراتب) ووثائق أخرى.

**3-3-3- اختيار المستفيدين :****3-3-3-1- مقياس الاختيار:**

يتم اختيار المرشحين طبقا للمقاييس التالية:

- لا يتمتع بحق الملكية لمسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء كافية لتلبية الإحتياجات العائلية، مع إعطاء إمكانية السماح للمسؤولين المحليين بمنح قطعة أرض صالحة للبناء للمرشحين الذين ليس لهم أكثر من مسكن واحد أو قطعة أرض صالحة للبناء.
  - تقديم الأدلة على وجود مداخل كافية أو القدرة على تجنيد قرض توفير سكني لبناء مسكنه ولأجل فرز المرشحين يجب الأخذ بعين الاعتبار المقاييس التالية:
    - ✓ يشرط على المرشحين تقديم بيان لعدم صلاحية مسكنه.
    - ✓ عدد الأشخاص تحت الكفالة.
    - ✓ أقدميه الإقامة .
    - ✓ الانخراط في تعاونية عقارية .
- ومن جهة أخرى فيما يتعلق بالقطعة الأرضية المخصصة للمهاجرين يتم تطبيق إختيار المرشحين بنفس المقاييس مقارنة بما سبق، باستثناء مقاييس الإقامة.

**3-3-3-2- طريقة الاختيار:**

من أجل تحديد القائمة الاسمية للمستفيدين من طرف المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة مع الأخذ بعين الاعتبار المقاييس المذكورة سابقا. هذه المداولة ترخص في نفس الوقت لرئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد عقود الملكية المبرمة بين البلدية والمستفيدين.

**3-3-3-3- طرق الطعن:**

تنشأ لجنة الطعن عن طريق الوالي الذي يترأسها مع ممثليه لدراسة كل الطعون المتعلقة بالعملية وهي تتكون من: ستة ممثلون من الجماعات المحلية منهم ثلاثة أعضاء من المجلس الشعبي الولائي

وثلاثة أعضاء للمجلس الشعبي البلدي، وعضوين ممثلين من المجلس التنفيذي الولائي معينين من طرف الوالي، كل شخص من المرشحين تم تسجيله ولم يقبل ملفه له الحق في تقديم الطعن لهذه اللجنة في مدة محددة بعشرين يوم ابتداء من تاريخ تبليغ المعني حيث يرسل هذا الطلب إلى السيد الوالي ونسخة منه إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي .

### 3-4- دفتر الشروط التعديلي :<sup>1</sup>

جاء ضرورة تعديل دفتر الشروط الخاص بالتحصيلات من اجل تحقيق مطابقة البناءات حسب أحكام القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لكيفية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وكذلك القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، حيث يهدف إلى تعديل المواد المتعلقة بحقوق البناء (معامل الاستيلاء على الأرض CES، معامل شغل الأرض COS، ارتفاع البناءات، توجيه طبيعة البناءات، تقسيم الوعاء العقاري)، حيث يمكن تعديل :

- معامل الاستيلاء على الأرض ليصبح : 1
- معامل شغل الأراضي ليصبح: 3.2
- ارتفاع البناءات: حيث يسمح بزيادة ارتفاع البناءات الواقعة بالتحصيلات مع الإحترام التام لحقوق الجوار والمظهر الخارجي للبناء ليصبح طابق ارضي إضافة إلى ثلاث طوابق.
- توجيه طبيعة البناءات: بحيث يمكن تغيير وجهة البناءة من سكنية إلى سكنية مع نشاطات على أن لا تكون نشاطات مؤذية ومزعجة للجوار.
- تقسيم الوعاء العقاري: حيث يمكن تقسيم القطعة الأرضية شريطة أن يكون عرض الواجهة الرئيسية يساوي أو يفوق 8.80 م.

### 4- التسييج :

ينجز السياج بانسجام كامل مع البناءات الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية وقواعد البناء، له مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي تكون صادرة عن السلطة المؤهلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، كما يستعمل التسييج أيضا في حالة إجراء أشغال البناء والهدم، على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة ، حيث يشترط في السياج ما يلي :

- يجب إرفاق مشروع السياج مع طلب رخصة البناء .

<sup>1</sup> دفتر الشروط التعديلي الخاص بالتجزئات و المحصورات طبقا لإرسالية وزارة السكن مديرية التعمير و البناء ، على الموقع : <http://www.mouwazaf-dz.com>

- أن لا يتعدى ارتفاع السياج مترين وأربعين على طول طرق المرور والجزء المبني منه ويقل عن مترين وخمسين انطلاقا من الرصيف.
- يجب أن يكون السياج حاجز فاصل مادي، ومرئي ليلا ونهارا مابين المساحات ومكان الأشغال .

#### استنتاج:

نستنتج مما سبق إلى مدى وجوب المخططات العمرانية والرخص والشهادات العمرانية في تنظيم عملية بناء التحصيلات السكنية والتي تنجز حسب دفتر الشروط الذي يبين حقوق كل من المحصص والمستفيدين من الحصص السكنية وكذا عملية التسييج، ومدى أهميتها في حماية مباني التحصيل، كل هذا لضمان الحماية الجمالية والمجالية للتحصيل والمدينة.

**خلاصة الفصل :**

من خلال ما تطرقنا إليه في الفصل الأول نستخلص ما يلي:

ظهر برنامج التحصيلات جاء عن طريق تشجيع تجزئة الأراضي ابتداء من سنة 1974 وذلك في إطار تكوين الاحتياطات العقارية، حيث أهلت البلدية لتجزئة وبيع الأراضي لفائدة الخواص، إضافة إلى مشكل أزمة السكن وعدم قدرة الدولة على وضع حد للطلب المتزايد على السكن، وتداركا للأوضاع العمرانية المتدهورة للمدن الجزائرية، مما شجع على انتشار أكثر لنمط السكنات الفردية وتشجيع الفرد في المشاركة والمساهمة في انجازها، حيث برز تطبيق برنامج التحصيلات السكنية خاصة في الفترة ما بين (1974-1990).

كما قام المشرع الجزائري بوضع إطار قانوني، إداري وتقني يضبط عمليات انجاز التحصيلات والمتمثلة في مخططات التعمير، الشهادات والرخص العمرانية، كل على اختلاف درجة أهميتها وخصوصيتها، من خلال متابعة انجازها في عدة مراحل تتمثل في الحصول على:

- شهادة التعمير لتحديد حقوق البناء والارتفاقات الأرضية.
- رخصة التجزئة والتي تعتبر ضرورية في انجاز التحصيلات السكنية.
- حتمية ووجوب رخصة البناء قبل البدء في الأشغال.
- شهادة المطابقة لدراسة مدى تطابق أشغال البناء والتهيئة.
- الحصول على رخصة الهدم في حالة اللجوء إلى عملية الهدم.

وإضافة إلى هذه الرخص والشهادات، لا ننس ضرورة التسييج والزامية دفتر الشروط في انجاز التحصيلات السكنية ودوره في تحديد الالتزامات والاتفاقيات المتعلقة بالأرض المجزأة وكذا الشروط الأساسية الخاصة بالمحصر والمستفيد من الأرض المجزأة.

هذه الضوابط القانونية تفعيلها على ارض الواقع وسريانها لم يحقق نتائج وأهداف مرجوة راجعة إلى عدم التطبيق الفعلي لها من الهيئات المتخصصة من جهة، واللاوعي و جهل الفرد لقوانين التعمير وعدم الالتزام بها من جهة أخرى، فعمليات البناء المنجزة من طرف الأفراد في إنشاء سكناتهم داخل هذه التحصيلات نتج عنها ظهور العديد من المخالفات العمرانية وهو ما انعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية، فبالرغم من تحديد الإطار القانوني للمخالفات العمرانية وعقوباتها، هذا كله لم يحد في الاستمرار من المخالفات العمرانية ما أدى إلى تشويه النسيج العمراني للتحصيلات السكنية خاصة، والمدينة بصفة عامة.

## الفصل الثاني : تسيير المخالفات العمرانية في الجزائر

### تمهيد:

عرفت ظاهرة المخالفات العمرانية تزايدا ملحوظا في الآونة الأخيرة، حيث أدت إلى تشوه الطابع الجمالي للمدينة الجزائرية وتحويلها إلى مجال غير متجانس، كما شكلت تهديدا مستمرا على صحة المواطنين وأمنهم وسلامتهم.

وقد بلغ مجموع المخالفات العمرانية على المستوى الجزائري « 19945 مخالفة خلال سنة 2012، أما بالنسبة للإحصائيات الخاصة بالسداسي الأول لسنة 2013، فقد أحصت المصالح المختصة 10580 مخالفة »<sup>1</sup>، لترتفع إلى « 43729 مخالفة سنة 2015 »<sup>2</sup>، كما سجلت السلطات المختصة « 15834 مخالفة خلال الأشهر الأولى من سنة 2016 »<sup>3</sup>.

وللتقليل من هذه الظاهرة عملت الجزائر على وضع ترسانة من القواعد والقوانين العمرانية بهدف تنظيم المجال العمراني، وأي إخلال بهذه القوانين يعرض مرتكبها لعقوبات تختلف حسب طبيعة المخالفة، وقد حددت على مستوى التراب الوطني خمسة ولايات تنتشر بها المخالفات العمرانية وهي: « ولاية الجزائر التي تحتل المرتبة الأولى من حيث المخالفات، حيث وصلت إلى 3577 مخالفة، وفي المرتبة الثانية ولاية ميله التي سجلت 891 مخالفة، وتليها ولاية سطيف بـ 887 مخالفة، وبعدها ولاية عنابة التي أحصت 882 مخالفة وأخيرا ولاية تبسة بـ 848 مخالفة »<sup>4</sup>.

و في نفس الإطار حدد قانون التعمير الجهات الإدارية المؤهلة قانونا لممارسة الرقابة، والأعوان المكلفين بضبط هذه المخالفات عن طريق إجراء معاينات تثبت مخالفة القوانين بهدف المحافظة على جمال المدن والتجمعات السكنية والأحياء، ومن أجل القضاء على كل أشكال المساس بقواعد النظافة والصحة العامة.

<sup>1</sup> المديرية العامة للأمن الوطني على الموقع : <http://www.algeriepolice.dz>

<sup>2</sup> تفاصيل عن المخالفات على الموقع : <http://www.sudhorizons.dz/index>

<sup>3</sup> مقال في الشروق على الموقع : <http://www.echoroukonline.com>

<sup>4</sup> نفس الموقع السابق : <http://www.echoroukonline.com>

والمخالفات في ميدان التعمير والبناء متعددة، ولإلمام بهذه المخالفات ارتأينا أن نقسم هذا الفصل

إلى:

- أولاً : أشكال المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة عليها.
- ثانياً : الهيئات والأعوان المؤهلين لمراقبة وضبط المخالفات العمرانية.
- ثالثاً : تسوية المخالفات العمرانية في إطار قانون مطابقة البناءات 15/08.

## أولاً: أشكال المخالفات العمرانية و العقوبات المقررة عليها :

لا شك أن سرد أشكال وصور هذه المخالفات أمراً ضرورياً للوقوف على أسباب انتشارها، وتحديد ما يرتكب منها في كل مرحلة من المراحل لمحاصرتها والقضاء عليها، ووضع منظومة متكاملة لمكافحتها، حيث سنتطرق في هذا الجزء إلى تعريف المخالفات وأسبابها، معرفة المسؤولين عنها، تحديد طبيعتها ومختلف أشكالها، وأخيرا العقوبات المخصصة لهذه المخالفات حسب نوعها وطبيعتها.

### 1- تعريف المخالفات العمرانية:

المخالفات العمرانية هي مجموعة من الممارسات المطبقة على المجال الحضري، والمتعارضة مع القوانين المتعلقة بال عمران، والتي حدثت نتيجة لعدم احترام رخصة البناء أو لعدم وجودها، رغم أنها وسيلة وشرط ضروري للبناء.

هي خرق للقواعد القانونية والتنظيمية للبناء والتعمير، والناجمة عن عوامل اقتصادية، اجتماعية وسياسية من جهة، وسلوكيات المواطن من جهة أخرى، وهي مختلف التعديات الممارسة على البيئة العمرانية ومدى تأثيرها على الطابع المعماري والجمالي للمدينة.

هي الخروج عن الضوابط الخاصة بأشكال النمو العمراني، والناج عن اختلال آلية العمل الرقابي، الذي يعتبر أداة أساسية تضمن المحافظة على جميع المكونات الاقتصادية، الاجتماعية، الصحية، البيئية والجمالية المتعلقة بالمدينة، وذلك بإشراك كل الفاعلين في ميدان التعمير من مختلف القطاعات.

### 2- طبيعة المخالفات العمرانية :

المخالفة العمرانية هي إنشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال التوسيع أو التعديل الخارجي للبناء دون الحصول على ترخيص إداري من الجهات المختصة، حيث تتميز المخالفات العمرانية المتعلقة بمجال التعمير والبناء بأنها مخالفات مادية، عمدية و مستمرة .

- **مخالفات مادية:** ويمثل العنصر المادي هنا البناء إذ تطبق عليه المخالفة من طرف الشخص كقيامه مثلا بأعمال التشييد والبناء بدون ترخيص مسبق أو تكون هذه الأعمال مخالفة لأحكام هذه الرخصة.

- **مخالفات مستمرة:** إن فعل المخالفة المتعلقة برخصة البناء « تشكل مخالفة مستمرة ذلك أن أعمال البناء قد تستغرق وقت طويل في وقوعها بسبب امتدادها في الزمن »<sup>1</sup>.

- **مخالفات عمدية:** يعتبر انجاز المخالف لأشغال البناء بدون رخصة مع علمه بها إثبات فعلي للمخالفة، فنشاط المخالف عمديا ولا يمكنه الاحتجاج في حالة معاقبته من طرف الهيئات المسؤولة.

### 3- أسباب انتشار المخالفات العمرانية :

هناك جملة من الأسباب التي ساهمت بشكل كبير في انتشار هذه المخالفات نذكر منها:

- عدم توعية الفرد وجهله لمختلف قوانين التعمير وضوابط البناء.
- طبع وأنانية الفرد في توسيع محيط سكنه بالاستحواذ على المساحات الشاغرة أمام المسكن وكذلك استغلال العقار بشكل غير قانوني.
- تقاعس الأجهزة المسطرة والمسؤولة في مراقبة التعمير والبناء.
- تعدد وتداخل المتدخلين في ميدان التعمير.
- غياب التكوين التقني والقانوني لدى بعض المسؤولين خاصة المنتخبين فيما يخص البلديات.
- غياب التعاون بين الجهات المتدخلة في ضبط مخالفات التعمير.
- اقتصار المراقبة على الوثائق والمستندات دون اللجوء إلى الرقابة الميدانية.
- اعتماد الرقابة البعدية من طرف المختصين أي بعد انتهاء أشغال البناء.
- عدم توفر التقنيين المؤهلين والمهندسين الأكفاء في مجال التعمير والبناء من حيث إمكانهم من استيعاب واتخاذ القرار الملائم بشأن المخالفات.
- عدم التطبيق الصارم لجزر المخالفات الناتجة عن عدم احترام ضوابط البناء العامة وقوانين التعمير.

### 4- المسؤولون عن المخالفات العمرانية:

إن الوقوف على واقع المخالفات العمرانية يدفعنا إلى التساؤل عن الفاعل الأصلي في وقوعها، والمسؤول عليها هل هو المالك (صاحب المشروع)، المهندس المعماري أو المقاول حيث نجد أن:

<sup>1</sup> غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري قسنطينة 2011

مالك البناء هو « صاحب المشروع ويمكن أن يكون شخص طبيعي أو شخص معنوي وهو من له الحق في طلب رخصة البناء »<sup>1</sup> والتي تكون بدورها إجبارية قبل القيام بأعمال البناء مهما كان حجمها وموقعها.

المهندس المعماري هو « الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يقوم بعملية وضع تصاميم لمشاريع البناء ويقوم بمراقبة عملية البناء و انجازها »<sup>2</sup> ، وقد يكون مهندسا حرا أو مكتب دراسات عمومي أو خاص.

المقاول يتولى إخراج الرسومات والتصميمات الهندسية التي تم وضعها من طرف المهندسين المعماريين إلى حيز التطبيق، وتجسيدها على أرض الواقع، فمالك البناء يعهد إلى المقاول مهمة تنفيذ أشغال البناء .

غير أن ارتكاب بعض الأخطاء المتعلقة بالبناء من قبل المالك، المهندس المعماري أو المقاول ينتج عنها وقوع المخالفة، والتي تكون مسؤولية ارتكابها بالدرجة الأولى على المالك باعتباره صاحب المشروع الوحيد الذي يخول له بطلب رخصة البناء، وكذلك المهندس المعماري والمقاول فان مسؤولية ارتكابهما للمخالفة تكون بمساعدة الفاعل الأصلي أي صاحب المشروع، فنذكر على سبيل المثال انجاز تصاميم ومخططات غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء، عدم متابعة ومراقبة أشغال انجاز البناء بالنسبة للمهندس، أما بالنسبة للمقاول تتمثل في « عدم تنفيذ أشغال البناء الموكلة إليه بعناية لازمة حسب الطريقة المتفق عليها مع المالك، ووفق الرسومات والتصاميم الهندسية »<sup>3</sup> المنجزة من طرف المهندس المعماري.

## 5- أشكال المخالفات العمرانية :

لتحديد وضبط مختلف أشكال المخالفات المرتكبة في ميدان التعمير يقتضى الرجوع إلى مقتضيات المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في: 18/05/1994 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، النظر في القانون 06/04 المؤرخ في: 14/08/2014

<sup>1</sup> غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير جامعة منتوري قسنطينة 2011-

2012 ص : 113

<sup>2</sup> الأستاذة ماجدة شهيناز بودوح- الأستاذة شهرزاد بوسطلة، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهمد البناء، جامعة محمد خيضر بسكرة، مجلة المنتدى القانوني -العدد الخامس ، ص : 120

<sup>3</sup> مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع قانون المسؤولية المهنية مدرسة الدكتوراه للعلوم القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، ص 77.

المتضمن إلغاء المواد (50 إلى 54) من المرسوم التشريعي المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

### 5-1-1- مخالفات متعلقة برخصة البناء:

يعد الترخيص للبناء ضروري جدا في ميدان البناء والتخطيط العمراني حيث يهدف إلى المحافظة على المظهر الجمالي داخل المدينة، الصحة العامة وسلامة الأفراد، فالتخطيط العمراني يتطلب مقاييس معينة تتعلق بعرض وطول الشوارع وتنظيم الأحياء وشبكات الطرق، وعدم مراعاة هذه المقاييس يخلق العديد من المخالفات، فمن خلال المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، قسمت المخالفات إلى ثلاث أقسام وهي تشييد بناية دون رخصة بناء، تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء، عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

### 5-1-1-1- مخالفة تشييد بناية بدون رخصة البناء:

عرّفت هذه المخالفة على أنها: « إنشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال مثل التوسيع أو التعديل أو التدعيم أو إجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة وفقا لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير »<sup>1</sup>.

كما عرّفت على أنها « تنفيذ أشغال أو استعمال أرض دون رخصة بناء في مجال يفرض فيه الحصول على رخصة بناء مسبقة »<sup>2</sup> وتتضمن هذه المخالفة :

- تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأملاك العمومية .
- تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأملاك الخاصة بالمعني.
- تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للغير.

يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء، و يشمل البناء دون ترخيص على:

<sup>1</sup> عايدة ديرم: مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون عدد - 39 سبتمبر 2014 ، كلية الحقوق جامعة باتنة، ص: 151.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد: استراتيجية البناء على ضوء التهيئة والتعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري جامعة الحاج لخضر - باتنة- كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ص 273.

- إنشاء وتشديد بنايات جديدة مهما كان استعمالها.
- تمديد البنايات القائمة.
- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه .
- انجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج.
- توسيع المباني المقامة.
- تغيير وتعديل الواجهات المفضية للمساحات العمومية.

تعد رخصة البناء من أهم الرخص التي نسعى من خلالها لاحتزام القواعد التنظيمية لعمليات البناء والتعمير إذ تعتبر مخالفة البناء دون رخصة من المخالفات العمرانية الخطيرة التي يجب أن نولي لها أهمية كبيرة من حيث المراقبة الصارمة وتطبيق العقوبات على مرتكبيها.

### 5-1-2- مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لرخصة البناء :

تتمثل المخالفة في البناء بوجود رخصة البناء لكن مع مخالفة أحكامها ومقتضياتها ومن بين هذه الأحكام نذكر:

- إقامة البناء دون احترام الالتزام الواجب إتباعه عند منح رخصة البناء، وذلك بعدم احترام تصاميم ومخططات البناية التي على أساسها يمنح الترخيص، كعدم احترام الارتفاع المرخص به أو انجاز منافذ غير قانونية.
- عدم احترام قواعد التهئية سواء المتعلقة بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب، تجاوز معامل شغل الأراضي والاستيلاء على ملكية الغير، تعديل الواجهة المتفق عليها في رخصة البناء.

ويمكن تعريف مخالفة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء بأنها : « الجريمة التي يقوم فيها المخالف بأي عمل من أعمال البناء سواء تشييد أو تمديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على المساحات العمومية، وكذا انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج على أن تكون هذه الأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء لاسيما فيما يتعلق بالأصول الفنية في التصميم والإشراف على التنفيذ وكذا القواعد المتعلقة بمظهر البنايات وعلوها ومدى احترام مقتضيات الأمن والصحة »<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق ص 280 .

كما عرّفت على أنها « الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند إليه التنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف »<sup>1</sup>.

ومما سبق يظهر أن المخالفة تتحقق من خلال قيام المخالف بأشغال البناء مخالفة للتراخيص الممنوحة رغم تحديدها للإطار المبني ومواصفاته، وتجاوز لمقتضيات وأحكام رخصة البناء بصورة مقصودة.

### 5-1-3- مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

ألزم القائم بالأشغال أن يقوم بالتصريح والإشهار، وتتمثل هذه الإجراءات في وضع لافتة تبين مراجع البناء طبقا لرخصة البناء الممنوحة للمستفيد من الأشغال، وذلك خلال المدة الكاملة لعمل الورشة، وتكون اللافتة مرئية من الخارج توضح أحكام ومقتضيات رخصة البناء، حيث نصت المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: « يضع المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وان اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بالإنجاز ».

والهدف من وضع اللافتة في مكان ظاهر عند الشروع في البناء، هو إجراء يضمن قيام المقاول والمهندس بالتنفيذ طبقا للمواصفات، ويسمح بتسهيل المراقبة للهيئات المختصة. وتتمثل البيانات المتعلقة بمضمون أعمال البناء التي يتعين على صاحب المشروع تضمينها اللافتة المذكورة في:

- رقم رخصة البناء وتاريخ صدورها والسلطة الإدارية مانحة الترخيص.
- اسم الباني المرخص له وعنوانه وصفته، سواء كان المالك أو من له السيطرة القانونية على العقار المعني بالبناء.

<sup>1</sup> دبيرم عابدة، مرجع سابق ص 152.

- « نوع البناء المرخص به (سكني، تجاري، حرفي) ويدخل في مضمون هذه النقطة البناءات والعقارات المخصصة للبيع أو الإيجار »<sup>1</sup>.

وفي حالة قيام المستفيد بأشغال البناء دون الالتزام بهذه الإجراءات تتحقق المخالفة ويتعرض صاحبها للعقوبة .

## 5-2- مخالفات متعلقة بمطابقة البناءات (القانون 15/08):

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من البناء أن يطلب إصدار شهادة المطابقة ذلك أنه يمنع إستغلال أو شغل أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة وهذه الأخيرة معنية بكل البناءات المتحصلة على رخصة البناء إلا أنه بصور القانون 15/08 عدد مجموعة من المخالفات في أحكامه حيث صنف البناءات المخالفة إلى بنايات قابلة للتسوية وتكون معنية بشهادة المطابقة وبنايات غير قابلة للتسوية وغير معنية بشهادة المطابقة إذ قضت المادة 16 من القانون (15/08) المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها بأنه: « لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البناءات الآتية:

- البناءات المشيدة في قطع أرضية للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البناءات المتواجدة في مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع»<sup>2</sup>.

وبالتالي « لا يستفيد المالك من إجراء التسوية بالنسبة للبناءات الواقعة في مناطق الارتفاقات، أو الماسة بأمن الأفراد والجماعات »<sup>3</sup>، ومن جهة أخرى يشمل تحقيق المطابقة حسب أحكام القانون البناءات التالية:

- البناءات الغير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، فكل بناية لم تكتمل يتعين على صاحبها إنهائها وفق مواصفات رخصة البناء المسلمة ليتمكن من الحصول على شهادة المطابقة.

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين: الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق 2016/2015 ص 191.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية رقم : 44 سنة 2008.

<sup>3</sup> كمال محمد الأمين، مرجع سابق ص 182

- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، فمثل هذه البنايات لا يسمح لها بالحصول على شهادة المطابقة إلا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء.
- البنايات المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء، ذلك أن شهادة المطابقة تمنح للبنايات عند إتمامها بشرط أن تكون مطابقة لبنود وتصاميم رخصة البناء.
- البنايات الغير متممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، فمثل هذه الحالات يتعين على أصحابها تسوية وضعية بناياتهم بطلب الحصول على رخصة البناء أولاً وعند انتهاء الأشغال تمنح شهادة المطابقة حسب رخصة البناء.

حيث اهتم القانون 15/08 بإجراء تحقيق المطابقة للتجزئات السكنية وتعد كذلك مخالفة البناء دون رخصة، بناء غير مطابق لمواصفات الرخصة وعدم القيام بإجراء التصريح والإشهار من أنواع المخالفات المرتبطة ضمن مجال إصدار شهادة المطابقة حيث نجد:

#### 5-2-1- مخالفة تشييد بناية دون رخصة:

خاصة تلك المشيدة على ارض تابعة لأملاك وطنية عمومية أو خاصة أو على ارض ملك الغير، سواء كانت ارض ذات عقد ملكية أو لا بحيث يعجز القائم بالبناء على إثبات ملكيته للأرض بسند رسمي، فيقوم صاحب البناء عند الانتهاء من أشغال البناء بطلب استصدار شهادة المطابقة.

#### 5-2-2- مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء:

يتم إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة عند الانتهاء من الأشغال فإذا كانت هذه الأخيرة غير مطابقة لأحكام ومواصفات رخصة البناء فهذا يعتبر مخالفة من مخالفات شهادة المطابقة ويمنع تسليمها في هذه الحالة.

#### 5-2-3- مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار:

إن عدم القيام بإجراء التصريح بانطلاق وانتهاء الأشغال وعدم وضع لافتة توضح مراجع رخصة البناء، تعد من مخالفات شهادة المطابقة، ولا تسلم هذه الأخيرة لطالب الشهادة ما لم يتم بهذا الإجراء القانوني.

**3-5- مخالفات متعلقة برخصة الهدم :**

تتجسد مخالفة الهدم دون رخصة في إزالة البناء القائم كلياً أو هدم جزء منه دون استخراج رخصة من الجهة المختصة. وهي مخالفة مؤقتة وليست مستمرة باعتبارها تنتهي بانتهاء أعمال الهدم في حالة عدم استغراقها لمدة طويلة، وأنها مخالفة مستمرة لا تنتهي إلا إذا توقفت أعمال الهدم.

كما نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير وتسليم رخصة الهدم على انه: « لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البنائة الآيلة للهدم سندا لبنائيات مجاورة » .

تتحقق مخالفة الهدم دون رخصة إذا تحقق العنصرين التالي ذكرهما:

- المباشرة في الهدم الجزئي أو الكلي للبنائة القائمة دون الحصول المسبق لرخصة الهدم، « تقوم مخالفة الهدم دون رخصة على موقع البناء المراد هدمه إذ لا بد أن تكون البنائة محل الهدم واقعة في أماكن خاصة»<sup>1</sup> تاريخية، سياحية، معمارية، طبيعية وثقافية.
  - أن « تكون البنائة الآيلة للهدم سندا للبنائة المجاورة »<sup>2</sup> أي أن البنائة المراد هدمها تكون محاذية لبنائة أو عدة بنايات، أو أن تكون دعماً للبناء المجاور لها.
- فالهدف من اتخاذ رخصة الهدم قبل الشروع في الهدم هو الحفاظ على سلامة الأفراد وحماية الممتلكات والبنايات المجاورة للبنائة الآيلة للهدم.

**4-5- مخالفات متعلقة برخصة التجزئة و شهادة التقسيم :**

تتجسد هذه المخالفة في تقسيم ملكية عقارية أو تجزئة الأرض غير مبنية إلى قطعتين أو أكثر بدون رخصة تجزئة أو « القيام بأشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات والتصاميم ودفتر الشروط التي منحت بموجبها رخصة التجزئة »<sup>3</sup> حيث « تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، من خلال إحداث ما يأتي:

<sup>1</sup> مزوزي كاهنة: مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق 2011/2012 ص 124.

<sup>2</sup> مزوزي كاهنة: مرجع سابق، ص 125.

<sup>3</sup> مزوزي كاهنة: مرجع سابق، ص 127.

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.

- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

- يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل<sup>1</sup>.

غير أن استمرار أشغال الرخصة بعد انتهاء المدة المحددة لصلاحيه رخصة التجزئة تعد إخلال للأحكام التي جاءت بها الرخصة ومنه « تستلزم رخصة التجزئة، عند الاقتضاء ما يأتي:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وللبناءات ذات الاستعمال التجاري

أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج منها السكان.

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة بفعل انجاز مشروع الأرض المجزأة.

- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط، عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة<sup>2</sup>.

وفيما يخص مخالفات شهادة التقسيم نرى انه يوجد تشابه مع مخالفات رخصة التجزئة حيث تتمثل مخالفات شهادة التقسيم في تقسيم ملكية عقارية دون شهادة تقسيم أو أشغال التقسيم غير مطابقة لشهادة التقسيم أما وجه الاختلاف يتمثل في تقسيم الملكية العقارية حيث تكون غير مبنية في رخصة التجزئة ومبنية في شهادة التقسيم .

#### 5-5- مخالفات متعلقة بالتسيير :

يشترط على صاحب المشروع أو المكلف بتنفيذ الأشغال أو المستفيد من الرخصة إحاطة المبنى المراد هدمه أو أشغال البناء بسور أو حاجز مادي ( من الخشب أو شبك الحديد...) بهدف حماية الأرواح والممتلكات بحيث تكون أشغال البناء والهدم محاذية للطريق، ممر الراجلين والرصيف، وجانب المساحات (العمومية، توقف السيارات واللعب)، ويزود السياج بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة تماماً مع تزويده بالمداخل والمخارج لدخول المعدات وكذلك توفير أبواب للطوارئ.

<sup>1</sup> المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup> المادة 20 من نفس المرسوم السابق.

وعليه يعد عدم قيام الباني أو صاحب المشروع بعملية التسييج حول أشغال البناء أو الهدم خطورة على الأفراد والممتلكات ومخالفة طبقا لقانون التعمير والبناء.

#### 6- العقوبات المقررة عن المخالفات العمرانية :

إن مخالفة قواعد التعمير وأحكامه وعدم الالتزام بالقوانين والأحكام المتعلقة خاصة بالرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير بهدف تنظيم عملية البناء ومن أجل ضبط وإحكام السيطرة على المجال العمراني أدى إلى فرض عقوبات صارمة وردعية تختلف باختلاف قوانين التعمير وحسب طبيعة المخالفة المرتكبة من طرف المخالف ( الباني، صاحب المشروع،...) حيث تنوعت العقوبات بين عقوبات سالبة للحرية وعقوبات مالية ، وأيضا إجراء هدم ما تم انجازه خلافا للترخيص والقوانين المعمول بها في التشريع وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي :

#### 6-1- العقوبات المقررة عن المخالفات المتعلقة برخصة البناء :

يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء أو البناء المخالف لرخصة البناء.و عليه حددت عقوبات تخص رخصة البناء منها العقوبة المالية و التي تتمثل ادناها في 3.000 دج و اقصاها 300.000 دج ، أما العقوبة السالبة للحرية فتتمثل في الحبس لمدة تتراوح بين الشهر الى الستة اشهر و تنفذ في حالة العودة إلى ارتكاب المخالفة .

وفي نفس الإطار نصت كل من المواد 78-79 من القانون رقم 15/08 المؤرخ بتاريخ 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على معاقبة المخالف بغرامة مالية من 50.000 دج إلى 100.000 دج في حالة تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة، وفي حالة عدم انجاز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء، كما تضاعف العقوبة المالية في حالة العودة إلى ارتكاب المخالفة مع تنفيذ عقوبة سالبة للحرية على المخالف تتمثل في الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة (1).

#### 6-2- العقوبات المقررة عن المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة :

تشمل العقوبات المقررة على مخالفة كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة على « عقوبة مالية مع عقوبة سالبة للحرية أي الجمع بين العقوبتين والمتمثلة في الحبس من ستة

(6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000دج) إلى مليون دينار (1000.000دج)»<sup>1</sup>.

أما في حالة تشييد بناية داخل تجزئة دون الحصول على رخصة تجزئة فيعاقب المخالف بعقوبة « غرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000دج) إلى مليون دينار (1000.000دج) دون تعرضه للعقوبة السالبة للحرية »<sup>2</sup>.

وفي كلتا المخالفتين السابقتين تضاعف العقوبة في حالة العودة إلى ارتكابها حيث تطبق العقوبات على كل من: المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.

كما تطبق عقوبة الحبس من ستة(6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار(100.000دج) إلى مليون دينار (1000.000دج) أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعا أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الإنتفاع.

وفي حالة « العودة إلى ارتكاب المخالفة، يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، وتضاعف عقوبة الغرامة »<sup>3</sup>.

قد يصدر الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أمرا بتوقيف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول حسب نص المادة 73 من القانون 15/08.

### 6-3- العقوبات المقررة عن المخالفات المتعلقة برخصة إتمام الأشغال والتسييج :

نصت المواد 80-84-90 من القانون رقم 15/08 على أن: « يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز، إلى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20.000دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000دج) حيث يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات، كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال ».

<sup>1</sup> المادة 74 القانون رقم 15/08 المؤرخ بتاريخ 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

<sup>2</sup> المادة 75 القانون رقم 15/08.

<sup>3</sup> المادة 75 القانون رقم 15/08 المؤرخ بتاريخ 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

أما في حالة عدم شروعه في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000دج).

و في نفس السياق نصت المادة 89 و 91 من نفس القانون على انه يتعرض للعقوبة كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق، أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو وضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز بعقوبة غرامة مالية من خمسة آلاف دينار (5.000دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000دج)، أما فيما يخص وضع مواد البناء أو ترك الحصي أو الفضلات على الطريق العمومي يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج) وفي حالة العودة إلى ارتكاب المخالفة تضاعف عقوبة الغرامة المالية.

#### 6-4- العقوبات المقررة عن المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة :

حددت المواد من (24-81 الى 87-92) من القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وانجازها، مجموعة من العقوبات المتعلقة بشهادة المطابقة نلخصها فيما يلي:

- في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.
- يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج) ، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد، و من عشرين ألف دينار (20.000دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000دج) كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.
- كما يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء المكان فوراً، وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى اثني عشر (12) شهراً مع مضاعفة الغرامة .
- يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000دج) إلى ثلاثة مائة ألف دينار (300.000دج) كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون. وفي حالة عدم إمتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.
- يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج) كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها. وفي حالة العودة إلى ارتكاب المخالفة تضاعف الغرامة.

- يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج) ويغلق الورشة كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون .
- يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج) كل مصرح تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد .
- يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000دج) كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الآجال الذي يحدده هذا القانون. وفي حالة العودة إلى ارتكاب المخالفة تضاعف الغرامة.

ومن جهة أخرى نجد عقوبات الهدم (كلياً أو جزئياً) والإزالة بالنسبة للبناء وقد وردت عقوبة مطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً في قانون التهيئة والتعمير 29/90 من خلال المادتين 76 مكرر 2 ، و76 مكرر 5 حيث :

- نصت المادة الأولى على أن يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه.
- ونصت المادة الثانية على انه في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة تقرر الجهة القضائية في هذه الحالة التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده... ، ومن خلال ما جاء في هذه المادة نستنتج أن عقوبة مطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً تطبق على مخالفة عدم المطابقة لرخصة البناء المسلمة، وبالتالي فإن القاضي يلجأ للخبرة ويطلب فيها من الخبير تحديد الأشغال التي يقوم بها المخالف لمطابقة البناء المنجز بهذه التصاميم، أو تحديد ما يستلزم الهدم.

أما الإزالة هو مصطلح قانوني يعني نقض المبنى أو البناء وإزالته ومحوه من النسيج العمراني كلياً أو جزئياً كما هو الشأن بالنسبة للهدم، ولكن هذه المرة لأسباب قانونية ومادية أو موضوعية مختلفة، تتمثل خاصة في إقامة المبنى وتشبيده بالمخالفة لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة.

« ويصدر قرار الإزالة هذا من حيث كونه قراراً إدارياً تنفيذياً من الجهة الإدارية المختصة باعتباره إجراءً ردعياً أو زجرياً يحمل في ثناياه طابع العقاب لا الوقاية، وهذا بعد استفاد الإجراءات الوقائية

الأخرى المتمثلة خاصة في أمر وقف تنفيذ الأعمال المخالفة لقانون ورخصة البناء، وكذلك الأمر بتصحيحها وتحقيق مطابقتها للقانون إن كانت قد أُنجِزَتْ جزئياً أو شرعَ في إنجازها<sup>1</sup> .

وتعرف الإزالة الإدارية بأنها ثبوت أن أعمال البناء مخالفة للقواعد القانونية والمواصفات الفنية وأنه لا سبيل إلى تصحيحها، وتتم إما بإزالة المبنى كلياً أو جزئياً بإزالة الأجزاء المخالفة كالإرتفاعات غير المرخص بها.

ويتم التصحيح إذا ثبت أن البناء المخالف الذي أقامه الباني المرخص له يخالف المواصفات الفنية بما يقتضي تصحيحه، وكمثال على ذلك نذكر : « إقامة شرفة أو فتحة شباك أو هدم شرفة غرفة بالمبنى بالدور الأرضي واستعمالها كمحل، ففي هذه الحالة يلتزم المخالف بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل المخالفة »<sup>2</sup>.

#### 7- آثار المخالفات العمرانية:

تأخذ المخالفات العمرانية أشكالاً عديدة ترجع وجودها إلى أسباب ومصادر متنوعة، منها ما يتعلق بسوء التسيير خاصة على مستوى الأجهزة والجهات المختصة بالمراقبة، ومنها ما يتعلق في عدم احترام القوانين المخصصة للبناء وقلة التوعية للفرد في هذا المجال، كذلك نقص التجهيزات والوسائل المادية التي تعمل على تسهيل عملية المراقبة للمؤهلين المختصين، كما تعتبر حركة التعمير السريعة والنزوح الريفي الذي أدى إلى استغلال العقار بشكل غير قانوني من أهم العوامل المساهمة في ظهور هذه المخالفات، هذه الأخيرة تركت أثراً سلبية في العديد من المجالات العمرانية يمكن تلخيصها فيما يأتي:

#### 7-1- آثار على المشهد العمراني :

تمثلت هذه الآثار خاصة في :

- « تشويه مظهر المحيط المبني الذي انفصل عن مجموعة المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء، بسبب عدم الاهتمام بإتمام انجاز البناء لا سيما الواجبة »<sup>3</sup> ، وتهميش دور التشكيل المعماري مما أدى إلى تشويه المظهر العمراني للمدينة.

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمان الرخص الإدارية في التشريع الجزائري" ، اطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر 2007 ، ص 704-705 .

<sup>2</sup> كمال محمد الأمين: مرجع سابق، ص 210

<sup>3</sup> <http://aissabendouha.blogspot.com/2012/01/blog-post.htm>

- عدم توحيد شكل الواجهات والارتفاعات وتوحيد الألوان ومواد البناء، والذي يرجع إلى عدم وجود ضوابط خاصة بالمشهد الحضري للمدينة مما ينتج عنه غياب الطابع المعماري والجمالي للمدينة.
- آثار على تخطيط الشوارع بسبب التقسيم العشوائي للأراضي، وتحكم الأفراد في ملكية الأراضي خاصة الأراضي الزراعية التي تحولت إلى مناطق سكنية، وبالتالي ينتج عنه تباين واختلاف في رتب الشوارع (رئيسي و ثانوي).

### 7-2- آثار بيئية و صحية :

- تلحق المخالفات العمرانية آثار سلبية وضارة على البيئة وتؤدي بدورها إلى حدوث إنعكاسات خطيرة على صحة السكان وذلك من خلال :
- ربط قنوات الصرف الصحي بطريقة مخالفة يؤدي إلى انتشار الأوبئة ويهدد سلامة السكان ويتسبب في تدهور إطار الحياة.
  - استغلال وبناء الفراغات حول وأمام المنازل، والقضاء على المساحات الخضراء التي تعمل على الحفاظ على التوازن البيئي.
  - سوء التهوية والتشمس بسبب التوزيع العشوائي الوظيفي الغير مطابق لغرض المنطقة السكنية أو الحي، مثل(نجارة ،حدادة، مصنع) ، مما يؤدي إلى انتشار الرطوبة وبالتالي انتشار الأوبئة.
  - آثار نفسية وصحية نتيجة لتترك مواد البناء ومخلفات الهدم أمام المساكن وفي الشوارع على شكل أكوام مما يؤدي إلى التلوث البصري، ويشوه المنظر الجمالي للمدينة.

### 7-3- آثار اجتماعية:

تظهر خاصة في:

- فقد حسن الجوار بين الأفراد، وخصوصا عند حدوث تجاوزات على مستوى حدود البناء، إضافة إلى فقد المسكن إلى خصوصيته بسبب التناول الغير منظم في البنيان للمساكن المجاورة له.
- فقد الثقة بين الأفراد والجهات الإدارية المختصة خاصة البلدية، عند عجزها عن تطبيق القانون.
- انتشار الجريمة والسلوك المنحرف من الآثار الاجتماعية للبناء المخالف.

**استنتاج:**

نستنج من خلال ما سبق مدى الأثر السلبي الذي تتركه مختلف أشكال المخالفات العمرانية على الطابع الجمالي والبيئي للنسيج العمراني، وما تشكله من خطر على امن وسلامة الفرد، هذا نتيجة تمادي المخالف أو المسؤول عن المشروع في ارتكابها مما أدى إلى فرض عقوبات صارمة في حقه منها سالبة للحرية وأخرى مالية بهدف القضاء على المخالفات العمرانية.

وليتم التطبيق الصارم لهذه العقوبات لابد من تفعيل الرقابة الميدانية لأشغال التعمير والبناء والتي تتم عن طريق هيئات الرقابة وأعوان مؤهلين قانونيا هدفها زجر مخالفات التعمير فما مدى فعاليتها ودورها في ضبط هذه المخالفات ؟

## ثانيا : الهيئات والأعوان المؤهلين لمراقبة وضبط المخالفات العمرانية :

تتم الرقابة الميدانية لأشغال التعمير والبناء من خلال أجهزة تتمثل في هيئات الرقابة والأعوان المؤهلين قانونيا لجزر المخالفات العمرانية، وقد تم تحديد تشكيلتهم والمهام المنوطة بهم وفق أحكام تشريع العمران المعمول بها، وتظهر هذه المهام خاصة عن طريق المعايينات الميدانية وتحرير محاضر إثبات المخالفة وهذا ما سنتطرق إليه في العناصر الآتية.

### 1-1 - هيئات الرقابة و ضبط المخالفات العمرانية :

« هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده وصيانته، وحق مراقبة استغلال الأراضي العمرانية ومدى مطابقة ذلك وانسجامه مع مختلف القوانين والتنظيمات والقواعد المعمول بها في هذا المجال، وإصدار القرارات الإدارية واللوائح لضمان ذلك<sup>1</sup> . وبالنسبة للقسم الخاص بالمراقبة يمكن للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكذا الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها، وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها ضرورية وطلب إبلاغهم في كل وقت والمستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

### 1-1-1 - الوالي:

يعتبر الوالي المسؤول الإداري الأول على مستوى الولاية في إطار المحافظة على النظام العام، لذا يجب أن يكون مطلع على ما يجري في حدود اختصاصه المكاني، حيث « ينشط الوالي ويراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية ومنها التهيئة والتعمير والمصالح التقنية وكذا يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام، الأمن، السلامة والسكينة العامة »<sup>2</sup>.

وكذا السهر على النظافة العمومية وراحة المواطنين عبر الولاية باتخاذ جميع الإجراءات والتدابير المناسبة سواء في الظروف العادية أو الاستثنائية، توضع تحت تصرفه كافة القوة العمومية لممارسة صلاحياته في مجال التهيئة العمرانية.

وقد خول للوالي من خلال المادة 66 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء فيما يخص المنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها

<sup>1</sup> سماعيل شامة ، كتاب النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية و تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2002، ص: 216 .

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية، العدد 12، المواد : 115،108،114 من القانون 07/12 المتعلق بالولاية والمؤرخ في: 2007/02/21

العمومية، أيضا بإمكان الوالي تسليم شهادة المطابقة عند انتهاء أشغال البناء حسب المادة 75 من نفس القانون وكذا زيارة البنايات الجاري تشييدها في أي وقت، وإجراء التحقيقات التي يعتبرها مفيدة، وله حق طلب إبلاغه في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

واستكمالا لصلاحيات الوالي أتبع قانون 29/90 بمراسيم تنظيمية منها: « المرسوم رقم 175/91 الذي يحدد الشروط التي يجب احترامها في ميدان البناء، والرسوم رقم 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخص البناء أو الهدم »<sup>1</sup>.

## 1-2- رئيس المجلس الشعبي البلدي :

البلدية هي أول واقرب خلية من المواطن فهي تقوم بتقديم الخدمة العمومية، حيث يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالسلطة ومسؤولية المحافظة على النظام العام بكافة عناصره، إضافة إلى ممارسته للدور الرقابي في مجال العمران ومن اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي:

- السهر على احترام المقاييس في مجال البناء والتعمير والمراقبة الدائمة لمطابقة عملية البناء للشروط المحددة.

- المحافظة على النسيج العمراني ومراقبة مطابقة الأعمال للشروط القانونية.
- المحافظة على النظام العام (الأمن العام - السكنية العامة - الآداب العامة - الصحة العامة )
- تسليم كل الرخص الخاصة بالبناء والهدم والتجزئة.
- تسليم شهادة المطابقة في حالة انتهاء أشغال البناء.

حيث « يتعين على رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها، وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما »<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> طاوسي فاطنة، مقال نشر بالعدد الثاني من مجلة جيل حقوق الإنسان - جامعة ورقلة 2013 ص 71 .

<sup>2</sup> المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-55 المعدل والمتمم المؤرخ في 30 يناير 2006 المحدد لشروط وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع.

ولتجسيد الدور الرقابي وجب على الأعوان المؤهلين مرافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء المعاينات الميدانية، كما يمكن الطلب من المالك أو صاحب المشروع الوثائق التالية أثناء عملية المراقبة :

- التصريح بفتح الورشة .
- رخصة البناء.
- رخصة الهدم عند الاقتضاء.

تتم المراقبة نهارا وليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، أو يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي، وكذلك «يمسك» رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات <sup>1</sup>. وعليه يمكن رد شروط إجراء المعاينة من قبل رئيس البلدية إلي ما يلي :

- « أن يعد جدول زمني للمعاينة ويبلغه لكل من الوالي ومدير التعمير المختصين.
- أن يكون مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا .
- أن تكون الزيارة وفقا للأوقات المسموح بها قانونا (أن لا تكون قبل الخامسة صباحا ولا بعد الثامنة مساء) <sup>2</sup> .

### 1-3- لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني :

رغم بقاء البلدية المسؤول على المحيط المبني فانه تم إحداث لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني، وهي هيئة تنشأ على مستوى كل ولاية بهدف التحكم أكثر في التعمير ومراقبته وذلك بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، و« تتكون هذه اللجنة من ممثلي كل من الدولة، الجماعات المحلية وممثلي الجمعيات المهنية أو الأشخاص المؤهلين في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني <sup>3</sup> .

<sup>1</sup> المادة 08، 10 من المرسوم التنفيذي رقم : 06-55 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة دراسات قانونية ص 307.

<sup>3</sup> المادة 36 من المرسوم التشريعي رقم : 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

« تتمتع لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني بإعطاء الاستشارة في ما يتعلق بحماية المحيط المعماري وحماية المحيط المبني والحفاظ عليه »<sup>1</sup>، كما « تتولّى تعريف التراث المعماري حسب العناصر والمواقع وجرده »<sup>2</sup>، وعلى هذا الأساس فإنها تقوم بما يلي:

- حماية التراث المعماري .
- مساعدة الإدارات والجماعات المتدخلة في ميدان البناء والتعمير .
- مساعدة الهيئات المكلفة بالمحافظة على التراث المعماري .
- حماية المحيط المبني والحفاظ عليه .
- تحسين عمليات تجديد النسيج العمراني وتشجيع تهيئة الإطار المبني .
- المشاركة في وضع وإعداد أدوات التعمير .
- إعطاء الاستشارة في المسائل المتعلقة بالبناء والتعمير بشكل عام ومسائل تسليم رخص البناء بشكل خاص .
- « إرشاد السلطات المحلية عن مواقع النشاطات المضرة والعمل على إزالتها وإعادة هيكلة مناطق النشاطات، وإبداء الرأي في برامج تهيئة العقارات الحضرية، وإحداث المساحات الخضراء وأماكن الراحة والترفيه والمناطق المشجرة، وكذا تعبئة جميع عمليات تهيئة الإطار المبني والإدماج العمراني وتأطيرها »<sup>3</sup> .

#### 1-4- لجان مراقبة عقود التعمير :

تتشأ لجنة مراقبة عقود التعمير لدى الوزير المكلف بالتعمير ولدى كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وتعمل على :

- التنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير .
- الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة .
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير .

<sup>1</sup> جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2005، ص 132

<sup>2</sup> مقال: رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، منتدى القانون الإداري والمنازعات القانونية، على الموقع:

<http://sciencesjuridiques.ahlamontada.net>

<sup>3</sup> نفس المقال السابق: <http://sciencesjuridiques.ahlamontada.net>

« ويرأس كل لجنة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ينوب عليهم برئاسة اللجنة ممثلوهم، ويحدد تشكيلة كل لجنة بقرار من الوزير المكلف بالتعمير حيث توجد لجنة وطنية، ولائية ولجنة البلدية »<sup>1</sup>.

#### 1-4-1- اللجنة الوطنية :

يمكن للجنة الوطنية لمراقبة التعمير أن تستعين بأي شخص بإمكانه مساعدتها في أشغالها، كما يشترط أن يكون ممثلي الوزراء برتبة مدير على الأقل بالإدارة المركزية، حيث تعهد الأمانة التقنية للجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير لمصالح وزارة السكن والعمران وتتشكل اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير من :

- ممثل وزير السكن والعمران ، رئيسا .
- ممثل وزير الدفاع الوطني (قيادة الدرك الوطني).
- ممثل وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل وزير المالية.
- ممثل وزير الطاقة والمناجم.
- ممثل وزير الموارد المائية.
- ممثل وزير التهيئة العمرانية والبيئة.
- ممثل الفلاحة والتنمية الريفية.
- ممثل وزير الأشغال العمومية.
- ممثل وزيرة الثقافة.

#### 1-4-2- اللجنة الولائية :

يمكن للجنة الولائية لمراقبة التعمير أن تستعين بأي شخص بإمكانه مساعدتها في أشغالها، حيث تعهد الأمانة التقنية للجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير لمصالح مديرية التعمير والبناء، وتتشكل اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير من :

- الوالي، رئيسا.
- مدير التعمير والبناء.
- ثلاثة منتخبين في المجلس الشعبي الولائي.
- قائد مجموعة الدرك الوطني للولاية.

<sup>1</sup> القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير.

- رئيس الأمن الولائي.
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير المناجم والصناعة .
- مدير الموارد المائية.
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الأشغال العمومية.
- مدير الثقافة.
- مدير شركة سونلغاز .

### 1-4-3- اللجنة البلدية :

يمكن للجنة البلدية لمراقبة التعمير أن تستعين بأي شخص بإمكانه مساعدتها في أشغالها، حيث تعهد الأمانة التقنية للجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير لمصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي، وتتشكل اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، رئيسا.
- ثلاثة منتخبين في المجلس الشعبي البلدي.
- رئيس قسم التعمير والبناء.
- قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية.
- رئيس الأمن الحضري.
- مدير المناجم والصناعة.
- ممثل مصالح المياه.
- ممثل عن المصالح الفلاحية.
- ممثل عن مصالح الأشغال العمومية .
- ممثل مصالح الثقافة.
- ممثل شركة سونلغاز .

## 1-5-5- هيئة الرقابة التقنية للبناء واللجنة التقنية الدائمة لرقابة للبناء:

### 1-5-5-1- هيئة الرقابة التقنية للبناء:

أسست بموجب المرسوم رقم 86-205 المؤرخ في 19 أوت 1986 كجهاز تابع لوزارة السكن توجد على مستوى كل ولاية، أنشئت في إطار إعادة هيكلة المؤسسات التي تمت سنتي 82-86، تسهر على احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها، وقد ظهرت هيئة الرقابة التقنية في شكل خمس هيئات رقابية تمثلت في ( الوسط،شمال، شرق، غرب وجنوب ) مع إحداث مؤخرًا هيئتين جديدتين في كل من ولايتي (بشار وعنابة).

### 1-5-5-1- مهام هيئة الرقابة التقنية للبناء :

تتمثل مهام الهيئة في:

- « دراسة جميع الترتيب التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية لا سيما رقابة تصميم الأعمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها لتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه.
- رقابة تنفيذ الأشغال قصد السهر على إحترام المخططات المعتمدة وكيفيات التنفيذ.
- تسهر الهيئة على إحترام التنظيم التقني المعمول به.
- المراقبة التقنية في بناء مختلف أنواع العمارات للتأكد من ثبات بنائها وديمومته وأسسها، وصلاحية كل ماله تأثير في ثباته وهيكله وجدران محيطه وسقوفه بغية تقليل أخطار الفوضى في هذا المجال، والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الإنجاز».<sup>1</sup>

وتتولى هذه الهيئة أيضا أعمال ضبط المقاييس والبحث وأساليب تقنيات الإنجاز، كما تساهم في إعداد التنظيمات وبرامج البحث الخاصة بالمقاييس التقنية للبناء، وفي تطوير مناهج الرقابة ونظمها، وأيضا « إعداد تأهيل المستخدمين وتكوينهم كما أنه يمكنها أن تقيم علاقات مع الهيئات المماثلة والمواطنين والأجانب من أجل إنشاء بنك المعلومات، ونشر المعارف المكتسبة وتقوم بتسليم التأشيرات المطلوبة لدى مؤسسات التأمين».<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 3 من المرسوم رقم 86 - 205 الصادر في 19 أوت 1986 الجريدة الرسمية لسنة- 1986 العدد 34 .

<sup>2</sup> حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير حقوق فرع الدولة والمؤسسات العمومية جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عنون 2007-2008 ، ص 99 .

**1-5-2- اللجنتة التقنفةة الدائمة لرقابة البناء:**

من أجل ضمان التجانس في ممارسة الرقابة التقنية، « شرعت السلطات في إحداث اللجنتة التقنفةة الدائمة لرقابة البناء بصلاحيات الإستشارة والتتسيق في ميداني الرقابة التقنية للبناء والتنظيم التقني وذلك حسب المرسوم 86-213 المؤرخ في 19 أوت 1986، حيث أنشئت اللجنتة التقنفةة الدائمة في إطار أشغال إعداد قواعد البناء ومقاييسه التقنية لمختلف القطاعات المعنية بأشغال الانجاز والبناء »<sup>1</sup>.

**1-2-5-1- مهام اللجنتة التقنفةة الدائمة للبناء:**

تتمثل مهمة اللجنتة التقنفةة الدائمة للبناء والتي تتبع السلطة العمومية الممثلة من طرف الوزارة المكلفة بالبناء، حيث تطبق توجيهاتها فيما يخص:

- **إعداد التنظيم التقني الجزائري للبناء:** في مجال إعداد التنظيم التقني، تقوم اللجنتة التقنفةة الدائمة من أجل المراقبة التقنية للبناء باقتراح اللوصايات المعنية أي إجراء من شأنه دفع أشغال إعداد التنظيمات التقنية أو تأطيرها أو ضبط هذه الوثائق، كذلك السهر على القيمة العلمية للنصوص التنظيمية التي تم إعدادها والبث في ترشح الأعضاء شركاء اللجنتة كما تعمل على تعيين الهياكل أو الهيئات المشرفة المكلفة بإعداد مشاريع التنظيمات.
- **ترقية رقابة البناء التقنية:** تعمل اللجنتة في مجال الرقابة على إقتراح أي إجراء رقابة جديد للوصايات المعنية، والسهر على تجانس إجراءات الرقابة الخاصة بمختلف القطاعات، كما تقترح إعداد قوائم المنشآت المراد مراقبتها، وتقوم اللجنتة بتقييم دوري لمدى تطبيق كفييات ممارسة الرقابة وكفييات تطبيق التنظيمات التقنية.

**1-6- المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية :**

حسب مضمون المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المتضمن إنشاء المفتشية العامة للعمران والبناء، فإنه تم تكليف المفتشية العامة للعمران والبناء بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية المبني، وتتولى مهمة ضمان التتسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران

<sup>1</sup> ربيعة دباش، البناء المخالف و آليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع و التنفيذ.

قسم التسيير والتقنيات الحضريّة، معهد التسيير والتقنيات الحضريّة، جامعة قسنطينة 3 ، مجلة علوم و تكنولوجيا عدد 43 ، جوان 2016.

والبناء وحماية الإطار المبني، واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها، موازاة مع قيامها دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.

كما تتولى المفتشية العامة اقتراح كل إجراء قانونيا أو ماديا من شأنه تعزيز العمل في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران، حيث تؤدي مهمة القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني.

وفي نفس السياق تقوم المفتشية بفتح تحقيقات ضرورية في حالة التجاوزات هذه التحقيقات تتم بالتسيير على المستوى المركزي، البطاقية الوطنية<sup>1</sup> الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء، كما يتوجب عليها أن توفر الحماية للإطار المبني بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواها سنويا للجمهور.

وحسب المادة 3 والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-388، تتولى المفتشية العامة، فضلا عن ذلك كل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها والمسند إليها من طرف الوزير المكلف بالعمران والبناء، كما تؤهل المفتشية العامة لهذا الغرض بالمبادرة بكل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها، وكذا كل عمل يهدف إلى تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني، والاستعمال الأمثل للفضاء بحيث تقوم المفتشية العامة بمهامها على أساس برنامج نشاط سنوي تعرضه على الوزير المكلف بالعمران والبناء للمصادقة عليه،

<sup>1</sup> البطاقية الوطنية : هي بطاقة الوطنية تحوي معطيات عدة تأتي في مقدمتها عقود التعمير، تاريخ التسليم والسلطة التي قامت بتسليمه، هوية المستفيد وعنوانه، مدة صلاحية العقد، وعقد التعديل عند الاقتضاء والأجل الخاص به. وستسجل في البطاقية القرارات الإدارية، وكذا تلك الصادرة عن المحاكم المختصة المتعلقة بالمخالفات في ميدان التعمير كما حددت في التشريع المعمول به ، تنشأ ضمن البطاقية الوطنية 3 بطاقيات فرعية، هي البطاقية الفرعية لعقود التعمير، البطاقية الفرعية للقرارات الإدارية الصادرة طبقا للتشريع المعمول به، عن رؤساء المجالس الشعبية الولائية، وعند الاقتضاء، عن الولاية، إلى جانب البطاقية الفرعية لقرارات العدالة النهائية. ويجب أن تكون المعلومات التي تحويها العقود والقرارات موضوع دراسة إحصائية من طرف المصالح المعنية التابعة للمفتشية العامة للتعمير والبناء، من أجل متابعة صارمة ميدانيا لتطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان التعمير في المستقبل. وستمكن هذه البطاقية من إعداد حصيلة سنوية لوضعية تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التعمير، خاصة وأن المعلومات والاستعلامات التي تحتويها البطاقات الوطنية سرية.

- مقال : الحكومة تشرع في المتابعة الصارمة ميدانيا لتطبيق التشريع والتنظيم العمراني، نشر في الحوار يوم:

2009/09/19 من طرف : هيام.ل على الموقع : [www.djazair.com/elhiwar/18749](http://www.djazair.com/elhiwar/18749)

ويمكن أن تتدخل بصفة فجائية للقيام بكل مهمة أخرى أو خبرة تكون ضرورية تمليها وضعية خاصة.

« يدير هذه المفتشية العامة قانونا مفتش عام للعمران والبناء، يساعده أثناء تأدية مهامه أربع (04) مفتشين يعينون طبقا للتنظيم المعمول به، حيث تزود المفتشية العامة بالوسائل البشرية والمادية الضرورية لأداء مهامها، وإن كانت مهام المفتشين تحدد من قبل الوزير بعد اقتراح من قبل المفتش العام <sup>1</sup> ، فإن « المفتشية العامة يتفرع عنها مفتشيات جهوية تعتبر بمثابة جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات وتكلف على مستوى كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة <sup>2</sup> .

وفي هذا الإطار وحسب المرسوم التنفيذي رقم: 08-389 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، تقوم المفتشيات الجهوية للعمران والبناء بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها، إعداد ملخصات حصائل نشاطات مديريات العمران والبناء بشكل دوري، كما تتولى بمهمة تخطيط وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية، تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم، وتقتصر هذه الهيئة كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران في مجالات اختصاصها كما تقوم بكل الإجراءات والاتصالات مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة المخالفات والتجاوزات على مستوى البناء والمجال العمراني.

### 1-7- الوكالة الوطنية للتعمير:

أنشئت الوكالة الوطنية للتعمير كهيئة موازية للمفتشية العامة للتعمير للمساعدة أكثر في مجال التعمير والبناء، وهي أداة أساسية تعتمد في إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، جاءت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 09-344 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، كما تعد قطبا للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية توضع تحت وصاية وزير السكن والعمران وتندرج منها فروع على شكل وكالات جهوية للتعمير.

<sup>1</sup> المادة 5، المادة 6، المادة 7، من المرسوم التنفيذي رقم: 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 .

<sup>2</sup> المادة 1، المادة 2، من المرسوم التنفيذي رقم: 08-389 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 .

- « تكلف الوكالة الوطنية للتعمير بالعمل على اقتراح كافة الدراسات أو التحليلات الإستشراافية التي من شأنها تدعيم عمل الدولة والجماعات المحلية في ميدان التعمير، حيث تقوم بالاتي :
- مساعدة الدولة والجماعات المحلية والهيئات المعنية في متابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في ميدان التعمير والتدخل في الأنسجة العمرانية.
  - تقديم المساعدة في إطار مهامها للسلطات والهيئات المعنية في مجال الدراسات وانجاز مناطق التوسع والمواقع السياحية .
  - القيام لحساب الدولة والجماعات المحلية بكل مهمة خاصة بإدارة المشروع بالنيابة ذات الصلة بمجال نشاطها.
  - تشكيل رصيد وثائقي متعلق بمجال نشاطها وإنشاء بنك المعطيات.
  - إنجاز دراسات المقاربة وإعداد ومتابعة المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية والتجزئات والمناطق الحضرية الواجب إعادة هيكلتها وتجديدها.
  - دراسة وإعداد المخططات العمرانية.
  - القيام بكل دراسة ذات الصلة بتطوير المجمعات والمناطق الريفية.
  - إعداد المعايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات والخيارات والبرامج في ميدان التعمير.
  - توفير الخدمات وكذا الخبرات والاستشارات المرتبطة بموضوعها، في إطار تصوري وحسب قدراتها ومخطط عملها.
  - إعداد كل دراسة تهدف إلى حجز الأراضي الضرورية للمشاريع ذات الطابع الخاص للدولة والجماعات المحلية والهيئات المهمة » .<sup>1</sup>

وتهدف الوكالة الوطنية للتعمير إلى « تطوير التبادلات مع المؤسسات والهيئات الأجنبية المماثلة، وإبرام كل العقود والاتفاقيات في مجال التعمير مع كل المؤسسات أو الهيئات الوطنية أو الأجنبية » .<sup>2</sup>

## 2- الأعران المؤهلين قانونا لمراقبة و ضبط المخالفات العمرانية :

للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير « تم تحديد أعران وضباط الشرطة القضائية بموجب المادة 15 من الأمر 155/66 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم

<sup>1</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم : 09- 344 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير .

<sup>2</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم : 09- 344 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 .

المؤرخ في 1966/06/08 «<sup>1</sup> ، حيث حددت المادة 15 أنه يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية كل من :

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية .
- ضباط الدرك الوطني .
- محافظ الشرطة .
- ضباط الشرطة .
- ذوي الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك 3 سنوات على الأقل .
- مفتشو الأمن الوطني الذين قضاوا في خدمتهم بهذه الصفة 3 سنوات على الأقل .
- ضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن .

## 2-1- تشكيلة الأعوان المؤهلين :

علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، « يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون، كل من :

- مفتشي التعمير .
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .
- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية «<sup>2</sup> .

ويتم « تعيين الأعوان من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن والعمران، أو بمصالحها الغير مركزية (البلدية)، ويتم ذلك على قائمة اسمية عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفون بالجماعات المحلية «<sup>3</sup> ، وبعدها « يؤدون اليمين أمام المحكمة المختصة، ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي، إذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره أثناء ممارستهم لمهمتهم الرقابية «<sup>4</sup> ، كما لهم الحق في الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.

<sup>1</sup> الأمر رقم 155/66، المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 44.

<sup>2</sup> المادة 76 مكرر من القانون رقم 90/29 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير .

<sup>3</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم :06-55 المعدل و المتمم.

<sup>4</sup> المادة 70 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وانجازها.

يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها كل من:

**2-1-1-1- مفتشو التعمير:** الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 جويلية 1991، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، المعدل والمتمم.

**2-1-1-2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران:** ويتم تعيينهم من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين المدنيين ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.
- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين السامين في البناء ذوي خبرة خمس سنوات (5) على الأقل في ميدان التعمير.

**2-1-1-3- العمال الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية،** يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين المدنيين ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.

**2-1-1-4- فرق المتابعة و التحقيق :**

للتحكم أكثر في رقابة الميدان وزيادة إلى الأعوان المؤهلين بالبحث عن المخالفات، أضاف القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 فرق وأعوان مكلفين بالمتابعة والتحقيق بهدف تحسين مستوى الرقابة والوصول إلى النجاعة في إطار الرقابة والبحث، حيث جاءت هذه الفرق خصيصا حول إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات انجاز البناءات نتيجة للحالة الغير مرضية لهذه التجزئات والتي تمثلت في ورشات مفتوحة، وهي عبارة عن مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء وهي تتمثل في الولاية والمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية.

تتشكل الفرق من ثلاثة (3) إلى أربعة (4) أعوان حسب الحظيرة السكنية وشكل إقليم كل بلدية، ويعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية:

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

تحدد أعوان الفرق عن طريق قائمة إسمية، وذلك بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، باقتراح من مدير التعمير والبناء أو بقرار من الوالي المختص إقليميا، باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

## 2-1-5 - شرطة العمران :

إن شرطة العمران وحماية البيئة هي جهاز امني منظم من أجهزة المديرية العامة للأمن الوطني، وتعد فرقة من فرق المصلحة الولائية للأمن العمومي تخضع لأجهزة الدولة ولوصايا السلطة التنفيذية، وتسهر على تنفيذ القوانين بحذافيرها بمختلف الوسائل إما وقائيا أو ردعيا في حالة الإخلال بالنظام العام، وقد تم إنشائها بموجب القانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 وهي مكلفة بردع كل المخالفات في مجال العمران.

إن « هذه الفرق كانت متواجدة منذ سنة 1984 عبر أهم الولايات، ثم جمدت نشاطاتها بداية سنة 1999 وتم إعادة تنشيط هذه الوحدات وذلك بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 في الجزائر العاصمة وتوسعت عام 1999 على كافة الدوائر التابعة لها، وخلال شهر أبريل من سنة 2000، تم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن وهي: وهران، قسنطينة وعنابة، لينتهي هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في شهر أوت 2000 على مستوى كل ولايات القطر الوطني »<sup>1</sup>.

## 2-1-5-1 - صلاحيات شرطة العمران:

« تمارس مصلحة شرطة العمران وحماية البيئة صلاحياتها بالتنسيق مع المصالح المعنية للولاية، الدوائر والبلديات »<sup>2</sup> كقوة عمومية مساعدة للمصالح التقنية في تنفيذ الإجراءات المتخذة من طرف السلطات المحلية، والقرارات الإدارية والقضائية المتعلقة بالهدم ووقف الأشغال، الإغارات والترحيل وإعادة الإسكان.

<sup>1</sup> موضوع: مهام شرطة العمران وحماية البيئة على الموقع : <http://armpoli.montadarabi.com>

<sup>2</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الداخلية، المديرية العامة للأمن الوطني، قرار إنشاء وحدات شرطة العمران وحماية البيئة المادة 05 .

تتمثل النشاطات الرئيسية لوحدات شرطة العمران فيما يلي:

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني.
- السهر على المحافظة على جمال المدن والمناطق العمرانية والأحياء.
- تطبيق ما جاء في المادة 57 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بضرورة تقديم رخصة التجزئة.
- تلزم شرطة العمران على كل قائم بعملية البناء بتقديم ترخيص يسمح له بتشبيده.
- مراقبة رخصة الهدم للبنايات القائمة المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، سواء كان هدم كلي أو جزئي للبناء، مع مراقبة عملية التسييج ما بين المساحات ومكان الأشغال.
- طلب شهادة مطابقة البناء عند نهاية الانجاز، قبل استغلال المسكن.
- محاربة كل أشكال البناء الفوضوي، « الاستحواذ اللاشعري على الأراضي أو تحويل البنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري »<sup>1</sup>.

## 2-5-1- ضوابط شرطة العمران:

تمارس شرطة العمران مهامها وفق ضوابط صارمة تتخذ من خلالها إجراءات مناسبة لضمان التدخل الفعال وفق النصوص القانونية المعمول بها وتتمثل هذه الضوابط في:

- إن ضباط وأعوان شرطة العمران مؤهلون بمقتضى القانون للبحث ومعاينة المخالفات التي تمس بالعمران.
- في حالة المخالفات التي تقتضى معارف تقنية خاصة يجب على أعوان شرطة العمران استدعاء موظف أو موظفين ذوي الاختصاص وهذا للتأكد من وجود مخالفة وهذا بتحرير محضر.
- لا تتدخل شرطة العمران إلا بإخطار من الوالي والمصالح التقنية المتخصصة في هذا المجال.
- في حالة المخالفات التي لا تقتضى تدخل موظف متخصص يجب على أعوان شرطة العمران تسجيلها في محضر يوجه لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.
- في حالة ما إذا لم يمتثل المخالف للأعدار الموجه إليه من السلطة الإدارية، فإن أعوان شرطة العمران تتحرك بطلب من هذه الأخيرة لمعاينة عدم الامتثال وتحرير محضر يرسل إلي رئيس المجلس الشعبي البلدي، ولهذا الأخير إن يحضر إلى الجهات القضائية المختصة ويسهر علي تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها.

<sup>1</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الداخلية، المديرية العامة للأمن الوطني، قرار إنشاء وحدات شرطة العمران وحماية البيئة المادة 04.

جدول رقم 01: إحصائيات المخالفات العمرانية على المستوى الوطني.

السنة	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2012	2013 <sup>1</sup>	2015	2016 <sup>2</sup>
مخالفات العمران	32126	28526	19722	20241	21094	20731	19945	10580	43729	15834

مهام شرطة العمران و حماية البيئة على الموقع : <http://armpoli.montadarabi.com>

## 2-2- مهام الأعوان المؤهلين :

تتمثل مهام الأعوان المؤهلين في المساهمة على احترام قانون التعمير، وذلك في تتبع ومواجهة المخالفات في أشغال البناء والتصدي لها عن طريق عملية المراقبة والتخطيط وفق برنامج مسطر للزيارات الميدانية لورشات أشغال البناء، ويكون التنسيق بين مختلف المصالح (الولاية، البلدية وشرطة العمران والبيئة) حفاظا على المجال العمراني ولضمان سلامة الفرد والمجتمع.

## 2-2-1- مهام الأعوان المكلفين وفرق المتابعة والتحقيق :

« تقتصر مهمة الأعوان على مراقبة أشغال البناء للبنىات في طور الانجاز بحسب كل مرحلة من مراحل الأشغال، أما الزيارة بعد الانجاز فهي أيضا مهمة »<sup>3</sup>، إذ يعين لكل فرقة مسؤول مهمته برمجة الخرجات الميدانية والعمل على تنسيقها ويكلف الأعوان المؤهلين في هذه الفرق بـ:

- البحث عن مخالفات القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ومعاينتها.
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.
- معاينة حالة عدم مطابقة البنايات.
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البنايات.
- « المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البنايات »<sup>4</sup>.

تتم المراقبة التي يقوم بها الفرق وفق رزنامة زيارات يعدها كل من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان العاملين لدى المصالح المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية باقتراح من رؤساء الفرق، ويجب أن ترسل نسخة من هذه الرزنامة إلى الوالي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليميا.

<sup>1</sup> عدد المخالفات خلال السداسي الأول من 2013.

<sup>2</sup> عدد المخالفات خلال الأشهر الأولى من سنة 2016.

<sup>3</sup> نصت عليها المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91/ 179 المعدل و المتمم.

<sup>4</sup> المادة 68 من القانون رقم: 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

- مدير التعمير والبناء بالنسبة للأعوان التابعين لمصالحه وترسل نسخة من هذه الرزنامة إلى الوزير المكلف بالتعمير وإلى الوالي المعني .

كما يؤهل لأعوان الفرق في إطار مهامهم القيام ب :

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات.
- القيام بالفحوص والتحقيقات.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
- « تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة »<sup>1</sup>.

حسب المواد 4 و5 من القانون 15/08 يؤدي أعوان فرق التحقيق والمتابعة مهامهم عن طريق تكليف مهني يسلمه الوزير المكلف بالتعمير فيما يخص الموظفين التابعين لمديرية التعمير، والوالي فيما يخص الموظفين التابعين لمصالح البلدية، حيث يعين عليهم استظهار التكليف أثناء ممارسة نشاطهم، وفي حالة التوقف المؤقت أو الدائم عن الوظيفة يسحب التكليف ويرد عند استئناف النشاط، وقد حددت المادة 08 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي 06/ 55 أوقات الزيارات الميدانية التي تكون ليلا أو نهارا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، ويتم الإعلان عنها أو تكون مفاجئة، ومن الضرورة أن تكون الزيارات وفق جدول زمني.

- **الزيارات المنظمة :** هي الزيارات التي تتم برمجتها وفق جداول محددة طوال الأسبوع لزيارة أشغال البناء في طور الانجاز، والتي تضبط من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير ويتحكم في تحديدها توفر الوسائل المادية والبشرية مع عدد الورشات المفتوحة والمبرمجة للزيارة، « وتظهر أهمية هذا الإجراء في بسط رقابة الإدارة على أعمال البناء أثناء الأشغال لتفادي حالات التوسع العمراني غير المشروع عن طريق البناءات الفوضوية خاصة في بداية أشغال البناء »<sup>2</sup>.

- **الزيارات المفاجئة :** تعرف هذه الزيارات بالفجائية أي لا تكون مبرمجة، وتنفذ خاصة في أيام العطل وأيام نهاية الأسبوع نهارا أو ليلا، وتكون كذلك خارج أوقات العمل، وتأتي هذه الزيارات أكثر عن طريق تبليغ وشكاوي المواطنين عن وجود المخالفات أو بناءات غير مرخصة ماسة بأمنهم ومضرة بسلامتهم، ومن جهة تبقى الزيارات المنظمة الإجراء المعمول به أكثر من الزيارات المفاجئة بالرغم من فاعليتها ونجاعتها في ضبط المخالفات.

<sup>1</sup> المادة 62 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008

<sup>2</sup> عربي باي يزيد، مرجع سابق ص 300.

## 2-2-2 - مهام ودور شرطة العمران :

تقتصر مهام شرطة العمران في مجال العمران على:

- القيام بمراقبة جميع التغييرات التي تقع على النسيج العمراني.
  - مراقبة رخص البناء و شروطها.
  - مراقبة عمليات الحفر والهدم من اجل صحة السكان وسلامة السكن من جهة ونظافة المحيط من جهة أخرى.
  - إجراء التحقيقات ومراقبة المستندات الإدارية والتقنية والتأكد من الأشغال الجارية.
  - منع توسع العمران على حساب المناطق الأثرية .
- من خلال قراءتنا للمهام التي تقوم بها شرطة العمران في مجال العمران نجد أن هذه الفرق لها دورين هما:

- **الدور الوقائي:** وهو المتمثل في احتلالها للميدان عن طريق القيام بدوريات روتينية عبر أحياء وشوارع دائرة الاختصاص الإقليمي بهدف كشف وتوقيف أية محاولة للقيام بالأشغال بطرق غير قانونية، كما أنها تقوم بالعمل التحسيس والتوعية لتحقيق علاقة التقارب بين جهاز الشرطة والمواطن.
- **الدور القمعي:** تتبع عملية التوعية والإجراءات الوقائية بنظام عقابي لضمان سلامة الأشخاص والأموال والممتلكات في الأماكن العمومية، ويتمثل الدور القمعي في مجموعة من الإجراءات المتخذة في حالة خرق القوانين والتنظيمات المعمول بها وتكون هذه الإجراءات كالتالي :
- معاينة المخالفات وتحرير المحاضر وإرسالها إلى الجهات المختصة.
- مد يد المساعدة للمصالح التقنية التابعة للجماعات المحلية بوضع التشكيلات الأمنية لتجنب الإخلال بالنظام العام ولتنفيذ قرارات السلطة الإدارية.
- التدخل في حالة انتهاك الأمر بوقف الإشغال.
- التدخل بأمر من السلطات المختصة لإخلاء السكنات.
- توفير الحماية عند عملية الهدم والتدخل إن اقتضت الضرورة.
- قمع كل المخالفات الماسة بالعمران والبيئة.
- تقديم المخالفين للعدالة.

إضافة إلى هذه المهام تعمل شرطة العمران على ضمان استقرار الفرد والمجتمع وعلى فرض احترام القوانين باتخاذ الإجراءات المناسبة للحفاظ على المجال العمراني، كما تقوم بالتنسيق مع المصالح

الإدارية خاصة مصالح الولاية ومصالح البلدية كل حسب مجال اختصاصه في البحث ومعاينة المخالفات العمرانية.

### 3- محاضر إثبات المخالفة :

يعمل الأعوان المؤهلون قانونا بإجراءات البحث ومعاينة المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير على تحرير محاضر تتضمن وقائع المخالفة وتضبط حالات إنجاز الأشغال، سواء كان بدون رخصة بناء أو غير مطابقة للرخصة، وعليه سنتطرق إلى مضمون هذه المحاضر وكيفية إعدادها.

### 3-1- شكل و مضمون محاضر إثبات المخالفة :

« عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن التدقيق في وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، ويوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر »<sup>1</sup>.

و تأتي المحاضر التي تحرر بشأن المخالفات العمرانية في ثلاث أصناف:

- محضر أشغال بدون رخصة.
- محضر أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.
- محضر أشغال بدون رخصة هدم.

كما تضمنت محاضر إثبات المخالفة في مجال التهيئة والتعمير تفصيل أكثر تمثل في تاريخ المعاينة، السنة، الشهر، اليوم، الساعة وحتى الدقيقة، الاسم واللقب وصفة العون المعاین، مكان المخالفة وطبيعتها، اسم المخالف ولقبه وتاريخ مكان الازدياد وعنوانه وتصريحاته.

« تحرر هذه المحاضر على شكل استمارات تحمل أرقام تسلسلية تجد مرجعا لها في سجل معاينة المخالفات الممسوك لدى رئيس مجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليميا »<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90/29 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير .

<sup>2</sup> قبايلية عبد الوهاب، شرايطية مراد : دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام (منازعات إدارية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة 2015-2016 ص 66).

## 3-2- كيفية إعداد محاضر إثبات المخالفة :

عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلي رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعون ساعة (72 سا) ، في هذه الحالة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، و« تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة انقضاء المهلة وعدم تنفيذها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، يصدر الوالي قرار هدم البناء في اجل لا يتعدى (30) يوما حيث يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي »<sup>1</sup>.

إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية، أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من طرف السلطة الإدارية.

وفي حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلي الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعون ساعة (72 سا)، في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده. في حالة « عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليميا، بتنفيذ الأشغال المقررة علي نفقة المخالف »<sup>2</sup>.

## استنتاج :

نستنتج أن عمل قوانين التعمير لا تكفي وحدها في زجر المخالفات العمرانية، إذ لابد من تطبيقها على ارض الواقع وهذا بتدخل هيئات مختصة وأعوان مكلفين ومؤهلين في مجال الرقابة الميدانية عن طريق التنظيم والتسيير في إجراء الخرجات الميدانية لمعاينة البناءات المخالفة والتي تنتهي بتحرير محاضر إثبات المخالفة وتطبيق العقوبات في حق المخالف.

غير أن عدم احترام آجال البناء وقواعد التهيئة والتعمير، دفع إلى تأسيس وسيلة من وسائل الرقابة العمرانية على البناءات تمثلت في قانون مطابقة البناءات رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، فما مدى فعالية القانون في تسوية المخالفات العمرانية؟.

<sup>1</sup> المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90/29 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>2</sup> المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90/29 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

### ثالثا : تسوية المخالفات العمرانية في إطار قانون مطابقة البناءات 15/08 :

يعد قانون مطابقة البناءات رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها أحد القوانين المتعلقة بمجال العمران والهندسة التي تهدف إلى تسوية وضعية البناءات غير المتحصلة على شهادة المطابقة، وتسوية البناءات الغير شرعية والمخالفة لأحكام التهيئة والتعمير المنجزة قبل سنة 2008، كالبناء بدون رخصة أو تلك المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة، وذلك بغية إدماجها في المحيط العمراني في إطار القواعد التي يتضمنها هذا القانون.

يعتبر القانون وسيلة من وسائل الرقابة العمرانية على البناءات، إذ جاء بفكرة معالجة البناءات المخالفة غير المنتهية من الأشغال أو لعدم احترامها لأجل انتهاء رخصة البناء ما جعلها ورشات بناء مفتوحة إلى أجل غير معروف، وتتم معالجة هذه المخالفات بالمطابقة، وذلك بتحديد آجال الرخص ومتابعة عمليات أشغال البناء من قبل هيئات الدولة المختصة.

#### 1- مبررات صدور قواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها :<sup>1</sup>

ومن أهم مبررات صدور القانون هو وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات، وكذلك تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الانجاز قبل صدوره أي قبل سنة 2008 كما يحدد شروط شغل أو استغلال البناءات من أجل ترقية الإطار المبنى ذو المظهر الجمالي والمهياً بانسجام، فالقانون يساهم كثيرا في وضع حد لفوضى البناء، والاعتناء بالمظهر الجمالي للمدن عن طريق تأسيس تدابير رديعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير نظرا لعدم إنهاء معظم الخواص بناء ملكياتهم، وعدم الاهتمام بالواجهات الخارجية مما يشوه الوجه الحضري لمدننا ناهيك عن البناء بدون رخصة البناء أو عدم تطبيق مضمون الرخصة.

فعدم الالتزام بالنصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير لم يقتصر فيه الأمر على الأحياء الفوضوية فقط بل امتد حتى إلى التخصيصات السكنية التي سلمت بشأنها رخص التجزئة وفقا للقانون، فبعض التخصيصات لم تنته تهيئتها إلى اليوم وبعضها لم تتم تهيئتها بالكامل رغم استلام شهادات المطابقة الخاصة بشأنها من طرف البلديات، و« ما تم انجازه منها وفقا للقانون فقد خرج عن دائرة التسيير وبقي مهملا مع وجود أغلبية ساحقة من السكنات المرخص بها بما فيها التي شيدها

<sup>1</sup> بوشويط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15 مقال من الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18/18 فيفري 2013 من مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 479.

أصحابها وفقا لرخص بنائها لم تكن محل شهادات مطابقة إلى يومنا هذا باستثناء القليل منها والذين أجبرتهم تعاقدهم القانونية لدى مكاتب التوثيق على المطابقة بها بمناسبة تصرفاتهم القانونية<sup>1</sup>.

فاتخاذ إجراء التسوية جاء لمعالجة وضعية حالة البناء، ووضعية الوعاء العقاري الذي تقام عليه البناية، « فاعلم البنايات المنجزة بطريقة فوضوية وبشكل مخالف لقواعد التهيئة والتعمير تم تشييدها على أراضي ليس لها سندات الملكية، وهنا نجد أن تسوية وضعية البنايات تبقى مرهونة دائما بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها<sup>2</sup> ».

## 2- البنايات القابلة للتسوية في إطار قانون مطابقة البنايات وإنجازها :

حسب المادة 15 و المادة 16 من القانون يشمل تحقيق المطابقة البنايات المنجزة فقط قبل شهر جويلية 2008، إذ تصنف البنايات الواردة ضمن القانون بحسب المخالفات العمرانية في ما يخص الاستفادة من التسوية إلى صنفين بين بنايات مخالفة غير قابلة للتسوية وبنايات مخالفة قابلة للتسوية هذه الأخيرة تم حصرها في أربع حالات وهي :

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: في هذه الحالة لم يتمكن صاحب البناية من إتمام إنجاز البناية بالرغم من حصوله على رخصة البناء وذلك راجع لتجاوز المدة المعينة في الرخصة وبالتالي انتهاء صلاحية الرخصة ولعدم قدرة المعني على تجديدها لأسباب تتعلق بقواعد البناء والتعمير.
- البنايات غير المتممة التي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء: في هذه الحالة يقوم صاحب البناية في الشروع في عمليات البناء دون حصوله على رخصة البناء وهذا راجع لعدم حيازته على سند الملكية أو إنجاز البناية يكون على أرض عمومية أو خاصة أو لسبب مخالفة إنجاز البناية لقواعد التعمير والبناء.
- البنايات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: في هذه الحالة تكون البناية المنجزة مكتملة أي أن صاحب البناية قام بإنجازها وإتمامها دون الحصول على رخصة البناء سواء كان حائز على سند الملكية أو دون سند بالنسبة للعقار، حيث لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب مخالفة البناية لقواعد التعمير والبناء أو بسبب عدم حيازته على سند الملكية.

<sup>1</sup> بوشويط حسناء، مرجع سابق، ص 480.

<sup>2</sup> بوشويط حسناء، مرجع سابق، ص 479.

- **البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:** في هذه الحالة تكون البناية منجزة مع حصول صاحبها على الرخصة غير أن مواصفات البناية لا تتطابق مع مقتضيات رخصة البناء ومخالفة لأحكامها.

أما الصنف الثاني من البنائات المخالفة فهو غير قابل للتسوية وهي بنايات يطبق عليه حكم الهدم بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين، حيث تقع أعباء عملية الهدم على المخالف وتتمثل هذه البنائات كالاتي:

- البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها.
- البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.
- البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنائات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنائات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.

كما أضافت المادة 18 من القانون انه يتم تحقيق مطابقة البنائات وانجازها حسب وضعية حالة كل بناية مع الأخذ بعين الاعتبار:

- **الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:** ويقصد بها الطبيعة القانونية للأرضية التي تثبت بامتلاك صاحب البناية لسند الملكية هذه الأخيرة ضرورية من اجل الحصول على الرخصة والشهادة المطلوبة.
- **احترام قواعد التعمير و مقاييس البناء:** هو أن تكون البناية المنجزة تطابق قواعد التعمير المعمول بها وتحترم معايير وأدوات البناء ( ارتفاع وحجم البناية، المواد المستعملة في البناء...).
- **تخصيصها أو استعمالها:** ويقصد به طبيعة استغلال البناية ونوع النشاط المخصص بها ( سكني،خدماتي، تجاري... ) ومدى تأثيره على البناية والمحيط المجاور لها.
- **موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات:** ويقصد به عملية تهيئة البناء والمحيط المتواجد به عن طريق ربطه بمختلف الشبكات الضرورية من (الغاز،الكهرباء، الماء، الطرق، المواصلات السلكية واللاسلكية، شبكة الصرف الصحي).

كما يمنح القانون رخص تسوية بالنسبة للبنىات المشيدة بدون رخص، وعدم التعرض للإجراءات الردعية الخاصة بالبناء بدون رخصة مع مزاولة أي نشاط تجاري أو خدماتي، والاهتمام بالجانب الجمالي للبنىة عن طريق إتمامها فتسوية وضعية البنىة ضرورية وإجبارية وتكون محدودة المدة.

### 3- إجراءات تسوية البنىات المخالفة القابلة لتحقيق المطابقة:

لطلب شهادة المطابقة وتسوية البنىات المخالفة لابد من المرور على إجراءات المطابقة بدءا بتنفيذ التصريح عن طريق تقديم طلب لتسوية البناء، دراسة الطلب وإبراز دور الأعوان المؤهلين دور لجنة الدائرة في البت في إجراء تحقيق المطابقة.

#### 3-1-1- تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات:

#### 3-1-1-1- التصريح بمطابقة البنىات:

بعد تسوية الوضعية القانونية للوعاء العقاري بمنح سند إثبات الملكية لصاحب المشروع، تأتي تسوية البناء الغير الشرعي عن طريق إجراء التصريح المتمثل في طلب مرفق بملف محدد، يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، يحرر الطلب بشكل نموذجي في خمس نسخ طبقا للاستمارة تكون متوفرة لدى البلديات وهي مقسمة إلى ستة أقسام رئيسية وتحدد كالاتي :

- القسم الأول يتضمن التعريف بالمصرح.
- القسم الثاني يتضمن التعريف بالبنىة محل المطابقة.
- القسم الثالث يتضمن تحديد وثيقة تحقيق المطابقة المطلوبة: هي بحسب حالة البناء إما رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة أو رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.
- القسم الرابع والخامس يتضمنان الإشارة إلى تعهد المصرح باحترام الالتزامات التي يقتضيها إجراء تحقيق المطابقة.
- القسم السادس هذا القسم خاص بالإدارة ويتضمن رأي مصالح التعمير في طلب التسوية.

في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البنىة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون، يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البنىة.

إذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، « يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن »<sup>1</sup>.

ويجب أن يشمل هذا التصريح كما هو محرر على ذكر البيانات الآتية:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء،
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الاقتضاء، « ويجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون »<sup>2</sup>.

### 3-1-2- المرفق مع التصريح بالمطابقة:

وزيادة على عناصر المعلومات المنصوص عليها في أحكام المادة 25 من القانون رقم 15/08

يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البنايات بملف يحتوي بحسب الحالة على ما يأتي:

#### 3-1-2-1- حالة البنايات الغير متممة:

ويتعلق تحديد الملف حسب طلب رخصة إتمام الانجاز وطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية

حيث نميز:

- **عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام نجد:**
- **حالة بناية غير متممة ومطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة :** إذ يتكون الملف المرفق في هذه الحالة من: الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة، مع بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها من إعداد مهندس معماري معتمد، مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية، كما « يجب على المصرح أن يضيف في الملف المرفق وثيقة لتقييم آجال إتمام إنجاز البناية محل التسوية يعدها مهندس معماري معتمد على أن لا تتجاوز

<sup>1</sup> المادة 24 من القانون 15/08 .

<sup>2</sup> المادة 25 من القانون 15/08 .

- هذه المدة أثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي، وأربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للحالات الأخرى<sup>1</sup>.
- حالة بناية غير متممة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة: يتكون الملف من نفس الوثائق المذكورة في الحالة السابقة مع إضافة مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة ووثائق بيانية وكتابية تبين الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات التي تعد بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين .
  - عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية نجد:
    - حالة بناية غير متممة وغير حائزة رخصة بناء: كما جاء في المادة 22 من القانون رقم: 15/08 يحتوي الملف على الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء ، وكذلك يضاف للملف أجل إتمام البناء يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم: 15 /08 ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

### 3-1-2-2- حالة البنىات المتممة :

ويحدد الملف بحسب نوع الطلب وحالة البناية إذ نجد حالتين هما :

- عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة مطابقة :
  - حالة بناية متممة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة : ويتكون الملف من الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة، مجموعة من المخططات تمثلت في (مخطط الكتلة للبناءية كما اكتملت على سلم 500/1، مخططات كل الطوابق والواجهات كما اكتملت على سلم 50 /1، مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة) ، إضافة إلى مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءية.
- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية:
  - حالة بناية متممة وغير حائزة على رخصة بناء: و يحدد الملف بوثائق بيانية و كتابية ومخططات الهندسة المدنية للبناءية كما اكتملت، يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين، إضافة إلى بيان وصفي للأشغال المنجزة، ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءية.

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

### 3-2- دراسة طلب تحقيق المطابقة:

تتم دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير للبلدية وعلى مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية:

### 3-2-1- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي:

« يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة من معالجة الطلب وزيارة البناية من أجل معاينتها خلال ثمانية أيام التي تلي إيداع تصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصرح »<sup>1</sup>، فبعد تلقي طلب التسوية يقوم الأعوان المؤهلين بتحرير محضر عدم مطابقة البناية، ففي حالة استمرار المصرح ببناية غير متممة في الأشغال تعين على الأعوان المؤهلين أثناء زيارتهم بغلق الورشة واستتباع ذلك بإجراءات المتابعة الجزائية طبقا للمادة 89 من القانون 08-15، « ويبين المحضر السابق بصفة دقيقة حالة البناية ومكان وجودها مع إضافة كل المعلومات المتعلقة بتطابق أو مخالفة البناء لقواعد البناء والتعمير في القطعة الأرضية المشيد عليها »<sup>2</sup>، ومن جهة أخرى يكلف الأعوان المؤهلين على التحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات انجاز البنايات بهدف البحث عن مخالفات العمرانية في إطار القانون 15/08 حيث تتولى مهمة:

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بالتحقيق المطابقة والمعاينة.
- معاينة حالة عدم مطابقة البنايات.
- « المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال البناء »<sup>3</sup>.

يتم قبول كل ملف كامل تم إيداعه في 05 نسخ على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدوره على إعداد ملف يتكون من 04 نسخ عن تصريح المطابقة مع الاحتفاظ بنسخة على مستوى البلدية. « ويتضمن تصريح المطابقة رأي مصالح التعمير التابعة له في ملف التسوية ومحضر المعاينة المنجز ويرسله إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية خلال أجل 15 يوما من تلقي التصريح »<sup>4</sup> من أجل دراسته.

<sup>1</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم : 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.

<sup>2</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم : 154/09 المؤرخ في 2009/05/02.

<sup>3</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم : 156/09 المؤرخ في 2009/05/02.

<sup>4</sup> المادة 28 من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

### 3-2-2- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية:

« تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية على الالتزام بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال شهر واحد من الاستلام، وذلك بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة التي تحدد قائمتها طريق التنظيم، ويتم إفادة أحد أعوان قسم البناء والتعمير على مستوى الولاية لتحقيق ميدانيا من مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من تصريح وشهادات، ويجب التحقق من مدى التزام صاحب الطلب بالتوقف عن الأشغال وذلك بالنسبة لحالة أشغال البناء الغير منتهية »<sup>1</sup>.

تقوم مديرية التعمير والبناء المكلفة بدراسة التصريح بجمع الموافقات والآراء على مستوى مصالح الولاية من:

- المصالح المكلفة بالأموال الوطنية.
- المصالح الحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات استعمال الصناعي أو التجاري، البنايات ذات الاستعمال السكني.
- مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة.
- مصالح الفلاحة.

إذا لم تلتزم المصالح المذكورة أعلاه في إبداء رأيها والرد في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف مصالح التعمير للبلدية فهذا تعتبر موافقة على الطلب وسكوتها يدل على القبول، أما في حالة الرد يجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملف يلحق بطلب الرأي وهذا ما نصت عليه المادة 30 من القانون 15/08 .

تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على:

- التصريح كما تقدم به المصرح.
- الرأي المعطّل لمصالح التعمير للبلدية.
- الرأي المعطّل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.
- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

بعد ذلك « تعد مديرية التعمير والبناء هي الأخرى ملفا يشتمل على رأيها في التسوية ورأي المصالح التي تم استشارتها مع إرفاق مستخلص عن الدراسة والأعمال التقنية المطبقة، يضاف إليها

<sup>1</sup> المادة 28 من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

الملف الذي استلمته من رئيس المجلس الشعبي البلدي ل يتم إيداعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الجهاز المكلف بالبت في تحقيق المطابقة»<sup>1</sup>.

### 3-3- المصالح الإدارية المكلفة بالفصل في طلب تحقيق مطابقة البناءات :

أسندت مهمة البت في تحقيق مطابقة البناءة إلى لجنة الدائرة طبقا للمادة 32 من القانون 15/08 التي تنص على: « تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات بمفهوم أحكام هذا القانون»، وأحال تحديد تشكيلتها وسيرها عن طريق التنظيم الذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي 155-09 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطقن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما.

#### 3-3-1- لجنة الدائرة:

تشكل لجنة الدائرة من: « رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا ورئيس القسم الفرعي لتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا، رئيس القسم الفرعي لكل من (الفلاحة، الأشغال العمومية، الرأي) وممثل مديريات (البيئة للولاية، السياحة للولاية، الثقافة للولاية، الحماية المدنية)، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعني وممثل مؤسسة سونلغاز»<sup>2</sup>.

ويمكن للجنة أن تستعين بمصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير أو أي شخص طبيعي أو معنوي أو هيئة يمكنها أن تساعد في إطار أشغالها.

كما نصت المادة 03 من المرسوم على أنه: « تحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي»، وفي حالة انقطاع أحد الأعضاء يتم استبداله، حيث تعقد الاجتماعات بمقر الدائرة مرة واحدة في الشهر ضمن دورة عادية أو في كل مرة دعت الحاجة إلى ذلك من أجل البت في طلبات تحقيق المطابقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخطارها من قبل مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية بالملف الذي أعدته، إذ يبلغ الرئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل 8 أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع.

<sup>1</sup> بن دوحه عيسى، الاطار القانوني لتسوية وضعية البناء الغير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة البلية، ص 129.

<sup>2</sup> المادة 2 0 من المرسوم التنفيذي 155-09 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطقن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية رقم : 27 .

« لا تصح مداوات لجنة الدائرة إلا بحضور 3/2 من أعضائها على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز 8 أيام الموالية »<sup>1</sup>، حيث « تتخذ قرارات اللجنة الدائرة بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير »<sup>2</sup>، إما بالموافقة على تحقيق المطابقة وتسليم السند بذلك أو التحفظ على طلب تسوية البناء أو رفض طلب التسوية.

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

وقد تتطلب عمليات الدراسة الاستعانة ببعض التحقيقات الإضافية على أرض الميدان حيث انه يمكن للجنة أن تطلب أي خبرة تراها ضرورية كالاستعانة بخبير لتوضيح المسائل القانونية الغامضة، إضافة إلى مهام كل من أعوان البلدية والهيئة المختصة في قسم البناء والتعمير، مع « ضرورة الفصل بين طلبات تسوية القاعدة العقارية من جهة، وطلب تسوية البناء من جهة أخرى وذلك تبعاً لنتائج الدراسة التي يجب ألا تتجاوز 03 أشهر ابتداءً من تاريخ استلام لجنة الدائرة ملفات التسوية، هذه الأخيرة تفصل في نهاية أعمالها فإذا كان ملف طلب تحقيق المطابقة يستوجب التسوية المسبقة للعقار، ويجب على اللجنة أن تشير إلى ذلك في محضر، في هذه الحالة يجب على رئيس اللجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود ملكية »<sup>3</sup>.

### 3-3-2- لجنة الطعن:

تشكل لجنة الطعن من الوالي رئيساً ورئيس المجلس الشعبي الولائي، وعضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهم، مدير التعمير والبناء، مدير الأملاك الوطنية، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير الأشغال العمومية، مدير الموارد المائية، مدير الطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير السياحة، مدير الثقافة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .

<sup>1</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم : 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 .

<sup>2</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم : 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 .

<sup>3</sup> التعلية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها لفائدة المواطنين صادرة من وزارة السكن والعمران، ص 84 .

« ويمكن للجنة الطعن الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها »<sup>1</sup>، وحسب المادة 14 من نفس المرسوم تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك، ولا تصح مداواتها إلا بحضور ثلثي 3/2 من أعضائها على الأقل حيث تتخذ قرارا بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح، ويتم تسجيل مداوات لجنة الطعن في محاضر يوقعها أعضائها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه.

« للجنة الطعن في إطار سيرها أمانة تقنية تكلف باستلام ملفات الطعون وتسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها، كما تعمل على تحضير اجتماعات لجنة الطعن وإرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضائها، لتقوم بعدها بتحرير محاضر الاجتماعات وتبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون»<sup>2</sup>.

من أجل تأكيد أو تعديل قرار لجنة الدائرة تقوم لجنة الطعن عند نهاية دراسة الطعون بإرسال المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ استلامها الطعن، والتي تبث في تحقيق المطابقة موضوع الطلب، كما ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام.

« تعتبر أفعال تشييد البناء بدون رخصة للبناء أو البناء بشكل غير مطابق لرخصة البناء المرتكبة قبل تاريخ 03-08-2008 مخالفات معاقب عليها بالمواد 77 و76 مكرر 05 من قانون التهيئة والتعمير »<sup>3</sup>، غير أن تدخل القانون 15-08 بشأنها والذي قرر تسويتها في فترة الخمسة سنوات المخصصة لتحقيق مطابقة البناءات لم تعطي نتيجة مرضية بسبب عدم استيعاب الفرد وفهمه لأحكام القانون واللامبالاة للعقوبات والجزاءات المنصوصة، فقد اتخذ البعض كوسيلة لزيادة عدد الطوابق وعمليات التوسيع كبناء المساحات الشاغرة وغيرها من التجاوزات بدل المطالبة بمطابقة بناياتهم، وهذا ما دفع الوزارة إلى تمديد الفترة بإضافة ثلاث سنوات أي إلى غاية 03 أوت 2016 مع وضع عقوبات صارمة وشديدة منها مالية وأخرى سالبة للحرية على المخالف.

<sup>1</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم : 155-09 المؤرخ في 02-05-2009.

<sup>2</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم : 155-09 المؤرخ في 02-05-2009.

<sup>3</sup> عبد اللاوي عبد الكريم، شهادة المطابقة: التسوية الشاملة للبناءات الغير الشرعية عن طريق تحقيق بناياتها، مقال

على الموقع : <https://www.espacedroitpublic.com>

**استنتاج:**

جاء القانون 15/08 بهدف معالجة المخالفات العمرانية عن طريق إجراءات تحقيق مطابقة البناءات، وذلك بتسوية المخالف لوضعية البناء ولاستكمال الأشغال الغير منتهية به، غير أن تطبيقه على ارض الواقع لم يعطي نتائج مرضية وهذا نتيجة تماطل الفرد في القيام بإجراءات التسوية والتهاون في طلب شهادة المطابقة، ويبقى السؤال المطروح في مدى نجاعة القانون وشموليته في تحقيق المطابقة عبر كامل بنايات الوطن.

## خلاصة الفصل :

وفي ختام الفصل نستخلص أهمية النصوص التشريعية وقوانين التعمير في الحد من الأعمال المخالفة لتشريع العمران، وفي توضيح طبيعة وأنواع المخالفات العمرانية، حيث تعمل هذه القوانين على ردع المخالفين والمسؤولين عن ارتكابها من خلال سن مجموعة من العقوبات الصارمة بين الغرامة مالية أو العقوبة السالبة للحرية، أو الجمع بينهما بهدف جزر هذه المخالفات وكف أثرها السلبي على المحيط العمراني من تشويه للمظهر الجمالي للمدينة والإخلال بالنظام العمراني.

ولتطبيق هذه القوانين العمرانية بشكل ناجع عل ارض الواقع، يأتي الدور التكميلي الهام والفعال الذي تقوم به تشكيلة هيئات الرقابة بدءا بالوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ومختلف اللجان من ( لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى، لجان مراقبة عقود التعمير، اللجنة التقنية الدائمة لرقابة البناء ) ، إضافة إلى هيئة الرقابة التقنية للبناء، الوكالة الوطنية للتعمير، المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية في تطبيق القوانين والقواعد الخاصة بالعمران، إلى جانب مساعدة تشكيلة الأعيان المؤهلين قانونا خاصة مفتشي وموظفي العمران، شرطة العمران والأعيان المكلفين في تطبيق أحكام التعمير والبناء وضبط المخالفات العمرانية، هذه العلاقة المتكاملة تعمل على تحسين أدائهم والزيادة من قدرتهم على الرقابة الميدانية والمتابعة المستمرة لمراحل انجاز الأشغال من خلال تحرير محاضر المعاينات الميدانية.

يعرف البناء العمراني بالجزائر العديد من المظاهر التي باتت تشوّهه، فمن القصد إلى البنايات الهشة المهدة بالانهيار وصولا إلى البنايات الفردية غير المكتملة، هذا ما أدى إلى صدور قانون التسوية العقارية رقم 08/15 المؤرخ عام 2008، والمحدد لقواعد مطابقة البنايات للرقى بالمحيط العمراني والجمالية الحضرية التي أضحت ضمن اهتمامات المواطن.

حيث جاء القانون 08-15 بتحقيق مطابقة البنايات عن طريق عملية التسوية باعتباره تدبير وقائي يهدف إلى معالجة ظاهرة المخالفات العمرانية المرتكبة والحد منها وذلك عن طريق حث المخالف على تصحيح وإتمام أعمال البناء حتى تتوافق مع أحكام ومقتضيات القانون، فقد جاء بهدف السماح للكثير من المواطنين بتسوية وضعية مساكنهم، وكذا القضاء على المظاهر التي تشوّه البعد الجمالي للنسيج العمراني من خلال إتمام أشغال المساكن غير المنتهية.

## الفصل الثالث : الدراسة التحليلية لمدينة حامة بوزيان.

### تمهيد :

تعتبر الدراسة الطبيعية، السكانية والعمرانية للتجمع الحضري أو المدينة من أهم الأسس المهمة في البحث، لما لها من صلة وثيقة بطبيعة وحجم العلاقات التي يؤديها هذا التجمع داخل إطاره الطبيعي ومن هنا تأتي أهمية معرفة الوسط الطبيعي بمختلف عناصره من الانحدارات، المناخ، الشبكة مائية، الجيولوجية... ، وكذا أهمية معرفة نمو السكان والنسيج العمراني للمدينة ومراحل التوسع العمراني التي مرت بها، هذه النقاط تشكل في مجملها عناصر متكاملة لها أهميتها ودلالاتها في رسم الحقيقة الشخصية والعمرانية للمدينة، ومن هذا المنطلق نتناول في هذا الفصل:

- أولاً: التعريف بمدينة حامة بوزيان.
- ثانياً: الدراسة السكانية لمدينة حامة بوزيان.
- ثالثاً : الدراسة العمرانية لمدينة حامة بوزيان.

## أولاً : التعريف بمدينة حمامة بوزيان :

تعد مدينة حمامة بوزيان من المدن المهمة بالنظر إلى أهمية الموقع الذي تحتله وبقرتها من مدينة قسنطينة، وللتعريف بالمدينة يستوجب التطرق إلى معرفة تاريخها وتحديد طبيعة مجالها (التضاريس والانحدارات) ، وكذا الظروف المؤثرة والمتحركة في امتدادها.

## 1- نبذة تاريخية عن مدينة حمامة بوزيان :

يرجع أصل تسمية "الحمامة" إلى « اكتشاف حجر روماني منقوش عليه اسم "AZIMACIA" سنة 1857م وهو اسم منطقة الحمامة في فترة حكم الرومان، أصل الكلمة نوميدي ويعني المنبع الدافئ أو المياه الساخنة »<sup>1</sup>، وتعود النشأة الأولى لمدينة حمامة بوزيان إلى « ظهور أول نواة عام 1860 م تمثلت في "حي بارقلي" (نسبة إلى جبل بارقلي) والذي سمي آنذاك "VILLAGE NIGRO" »<sup>2</sup>، وقد تميزت المدينة في هذه الفترة بتوفرها على الأراضي وغناها بالمياه مما أضفى عليها الطابع الفلاحي أين برزت بها مختلف أنواع النباتات والأشجار خاصة أشجار الصفصاف، لتقوم بعدها السلطات الفرنسية بتجفيف الأراضي وشق الطريق الوطني رقم 03 الرابط بين قسنطينة وسكيكدة و« إنشاء القرية الاستيطانية عام 1866م والتي تشمل مقر البلدية، الكنيسة، المدرسة، والمركز البلدي وبقيت هذه القرية تابعة لبلدية قسنطينة إداريا إلى أن تم فصلها كبلدية عام 1887م »<sup>3</sup>.

وفي « الفترة الممتدة بين 1932 إلى غاية 1962 أطلق عليها الاستعمار الفرنسي تسمية "HAMMA PLAISANCE" »<sup>4</sup> أي حمامة المتعة والجمال حيث كان سكانها الأولون يمارسون مهنة الزراعة لتوفر الأراضي والمياه مما ساهم في بروز بساتين الحمامة، والتي أصبحت مقصد الكثير من الفلاحين وهذا اثر على الإنتاج الاستهلاكي وأدى إلى خلق تجارة المواد الاستهلاكية بالحمامة، واعتبرت مدينة الحمامة المموم الرئيسي لمدينة قسنطينة بالخضروات والفواكه، فهي تمثل بستان قسنطينة "VERGER DE CONSTANTINE" وهذا ما جعل الارتباط وثيق بينهما.

<sup>1</sup> لويس بياس كاتب فرنسي: "Itinéraire de l'Algérie, de la Tunisie et de Nager Collection des guides – JOANNE" سنة 1882 ، ص 336 .

<sup>2</sup> بلدية حمامة بوزيان.

<sup>3</sup> نفس المرجع السابق.

<sup>4</sup> مرسوم 23 مارس 1932.

بعد الاستقلال عام 1963م أطلق عليها اسم حمامة بوزيان نسبة إلى الشهيد أحسن بوزيان، وأثناء المرحلة الزراعية منحت اغلب الأراضي لبعض الشركات من أجل إنشاء المصانع والمباني وذلك ما بين 1971-1987، وهو ما أدى إلى تناقص مكانة القطاع الزراعي، فوقع المدينة على محور التعمير الرئيسي عرض أراضيها الزراعية للاستهلاك السريع من قبل العمران، وبالتالي عرفت مدينة حمامة بوزيان توسعا مجاليا كبيرا وزيادة سكانية معتبرة بفعل النزوح الريفي المستمر نحو المركز الذي شهدته من المناطق الريفية المجاورة، وذلك لتوفرها على عدة وحدات صناعية وبحثا عن فرص العمل، مما أدى إلى تغير جذري في طبيعتها حيث كانت تعتبر منطقة فلاحية بحتة، وفي عام 1991 تم استفادتها من الترقية الإدارية إلى مركز دائرة.

## 2- أهمية الموقع :

« للموقع أهمية حيوية بالنسبة لنشأة المدن ونموها، لذا يعده البعض من أهم عناصرها، فبعض المدن تنمو وتزدهر عمرانيا نتيجة لوقوعها في مواقع متميزة، بينما تتراجع مدن أخرى مع تضائل أهمية موقعها »<sup>1</sup>.

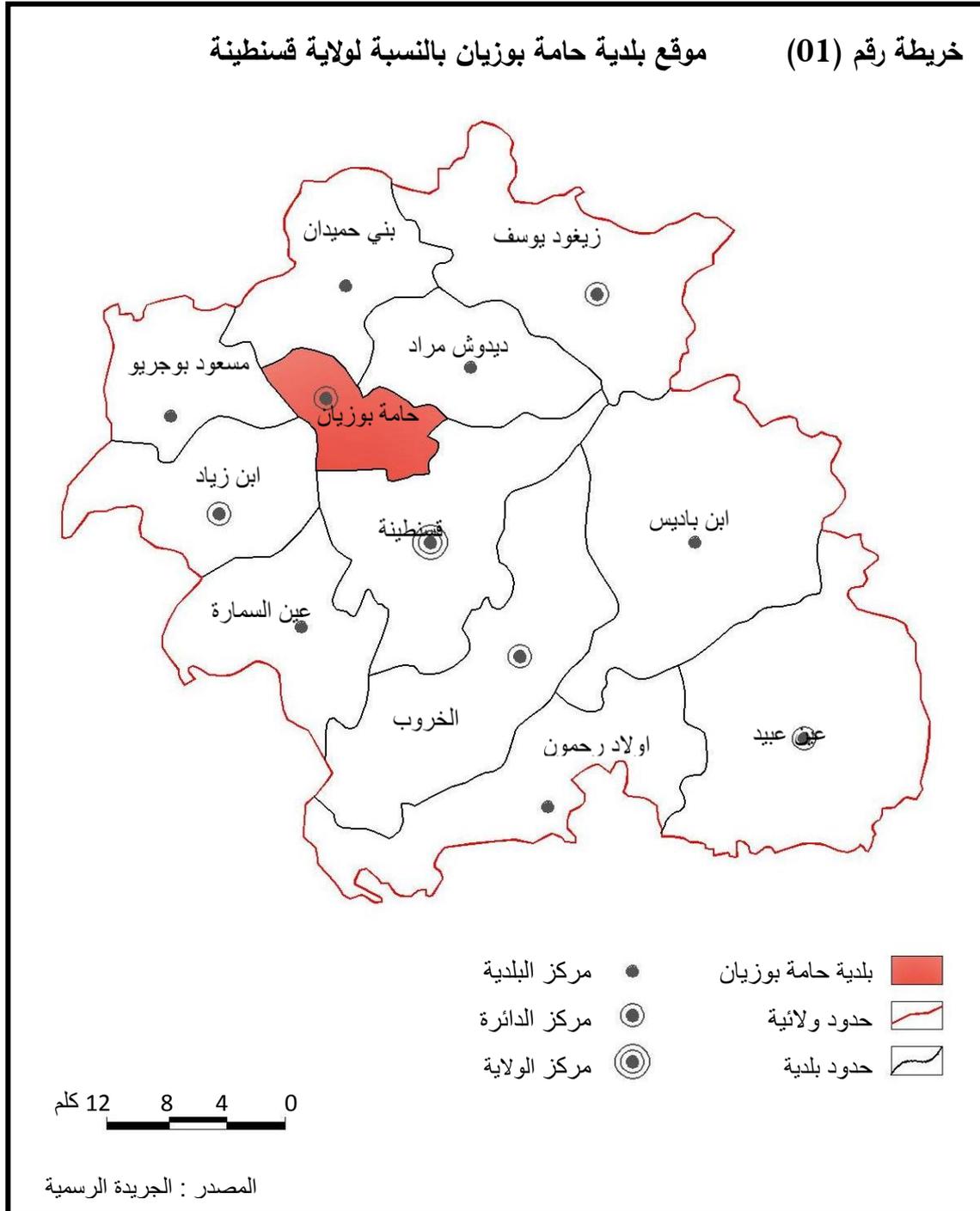
تحتل مدينة حمامة بوزيان موقعا جغرافيا هاما في منطقة الشرق الجزائري، حيث تقع شمال غرب مدينة قسنطينة بين منطقة التل ومنطقة السهول العليا الشرقية، وتحتل مساحة إجمالية تقدر بـ 71.18 كم<sup>2</sup>، كما تبعد عن مركز مدينة قسنطينة بنحو 9 كلم، وتقع المدينة ضمن بلدية حمامة بوزيان والتي تعتبر من أهم البلديات الخمسة التابعة لولاية قسنطينة ( قسنطينة، الخروب، ديدوش مراد، حمامة بوزيان، عين السمارة ) والتي يحدها من:

- الجنوب والجنوب الشرقي بلدية قسنطينة.
- الشرق والشمال الشرقي بلدية ديدوش مراد.
- الغرب بلدية ابن زياد.
- الشمال الغربي بلديتي مسعود بوجريو وبنو حميدان.

وتتضح أهمية الموقع من خلال شبكة هامة من الطرق الوطنية، الولائية والبلدية حيث تتفرع من المدينة ثلاث طرق وطنية تمر بها تتمثل في الطريق الوطني رقم 03 الرابط بين قسنطينة وسكيكدة،

<sup>1</sup> مدور يحيى، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية حالة مدينة ورقلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران قسم الهندسة المعمارية، جامعة باتنة، 2011-2012، ص 76.

والطريق الوطني رقم 27 الرابط بين قسنطينة وجيجل، والطريق الوطني رقم 79 الرابط بين قسنطينة وميلة، ففوق المدينة عند تقاطع المحورين الوطنيين رقم 03 ورقم 27 وقربها من مدينة قسنطينة ساعد على التطور وجعلها منطقة جذب للسكان.



## 3- الموضع :

تتوضع مدينة حامة بوزيان ضمن شريط الأحواض الداخلية، على أقدم السلسلة التلية تحديدا في المنطقة الوسطى للكتل الكلسية القسنطينية ونقطة اتصال بين النل والسهول العليا. ولتعريف الموضع لابد من التعرف على التضاريس، درجة انحدار الأرض وتركيبها الجيولوجي، الخصائص الهيدروغرافية والخصائص المناخية للمدينة.

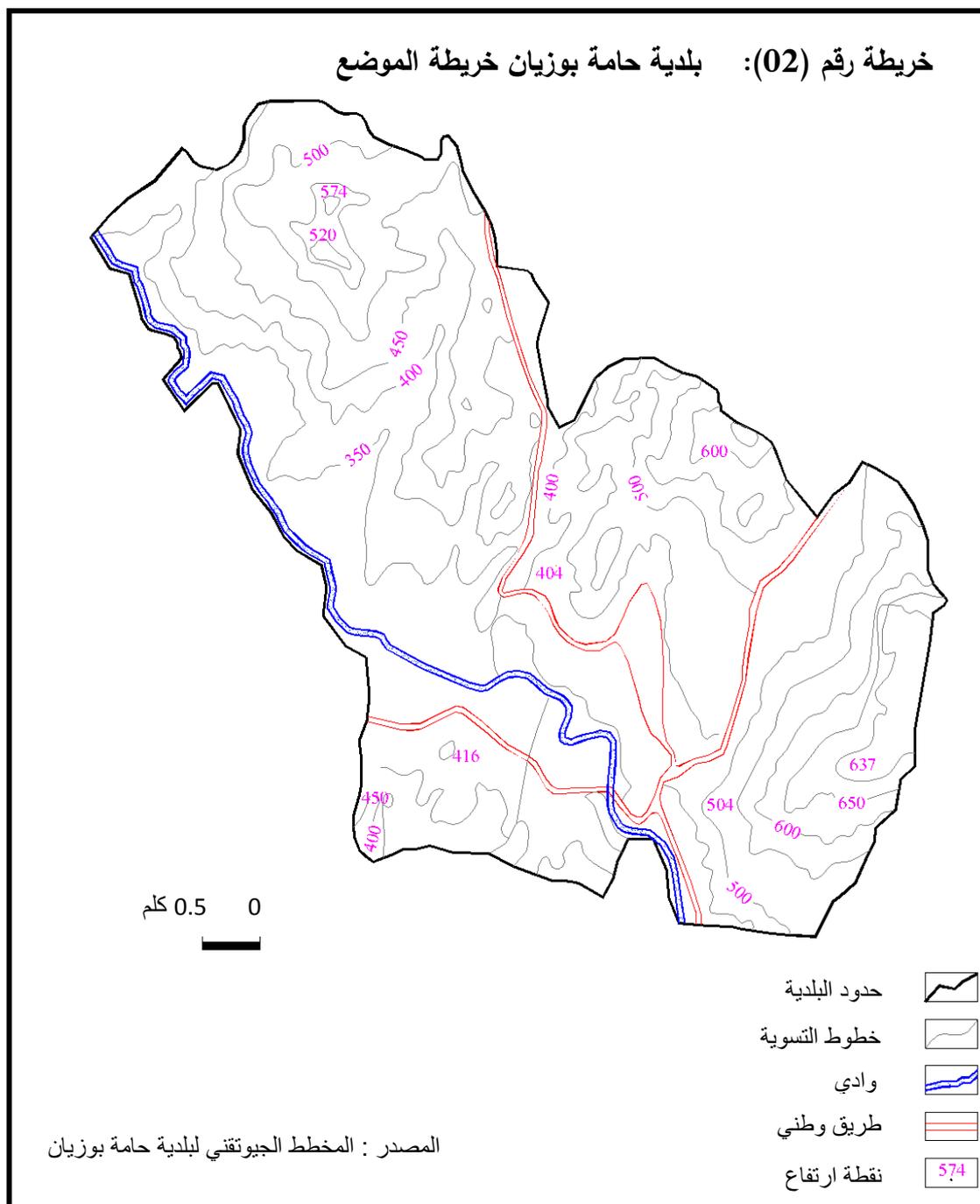
## 3-1- التضاريس :

تبرز تضاريس مدينة حامة بوزيان بسلسلة من الجبال التلية تمثلت في جبل "بارقلي" في الشمال و الذي يبلغ ارتفاعه حوالي 700 م و هو عبارة عن كتلة كلسية ذات أشرطة صخرية بالإضافة إلى جبل صالح و الذي يبلغ ارتفاعه حوالي 841 م ، و من الجنوب الغربي جبل شطابة بارتفاع 976 م و أخيرا هضبة تيديس بالشمال الغربي .

« تقع مدينة حامة بوزيان بمنخفض بنيوي واسع (GRABEN) يقف عند أقدم صخرة قسنطينية من الجهة الشمالية بفارق راسي من 250 م إلى 360 م فوق سطح البحر، و باحتوائها على تلال يتراوح ارتفاعها بين 503 م و 604 م انطلاقا من الشمال ، الشمال الشرقي، الشرق والجنوب الشرقي ، وأحواض صرف يتراوح ارتفاعها بين 317 م و 497 م فوق سطح البحر <sup>1</sup> ، وهي أراضي منبسطة خصبة صالحة لمختلف الزراعات خاصة في الغرب والجنوب وهي أكثر اتساعا في الجنوب الغربي .

يغلب على أراضي الحامة الطابع السهلي أي ما يقارب 71% عبارة عن سهول ، حيث يخترق هذا المنخفض وادي الرمال من الناحية الجنوبية الغربية ، و كنتيجة لجريان الوادي تشكلت مصاطب محيطية متموضعة على ضفتي الوادي نتيجة للحمولة الصلبة المترسبة ، ومنه نستخلص أن مدينة حامة بوزيان تقع في منخفض مما جعلها منطقة محمية ذات سطح طبوغرافي يمتاز بالانبساط .

<sup>1</sup> مخطط شغل الأراضي رقم B04 لبلدية حامة بوزيان المرحلة الأولى ،الدراسة التحليلية ،جوان 2008 ، ص 07 .



**3-2- الانحدارات :**

إن تحديد الانحدارات ضرورة تكتسي أهمية بالغة على المستوى الطبوغرافي لأي مجال بحث وعلى هذا الأساس يمكن تقسيم مجال مدينة حامة بوزيان إلى فئات على أثرها تبرز أهمية كل منطقة واستخداماتها، عموماً مدينة حامة بوزيان يغلب عليها الانحدار المحصور في الفئة ما بين 3-12% وهذا بمساحة تقدر بـ 3272 هكتار أي بنسبة 45% من المساحة الكلية، وعليه نقسم فئات الانحدار إلى أربعة:

- أراضي ذات انحدار بين ( 0 إلى 3 % ) وتشكل هذه الفئة نسبة 28 % أي 2021 هكتار.
- أراضي ذات انحدار بين ( 3 إلى 12 % ) هذه الفئة تشكل 45%، من المساحة الكلية،
- أراضي ذات انحدار بين ( 12 إلى 25 % ) وهي تمثل 23% من المساحة الكلية، ونجدها في الجهة الشرقية والغربية للمدينة .
- أراضي ذات انحدار أكبر من ( 25 % ) تأخذ هذه الفئة اضعف النسب بحيث تمثل 4 % من المساحة الإجمالية لأراضي المدينة، توجد في الجهة الشرقية والشمالية الغربية للمدينة.

**3-3- التركيبة الجيولوجية :<sup>1</sup>**

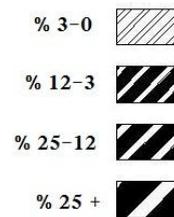
التكوينات الجيولوجية لمنطقة حامة بوزيان هي ذات أصل رسوبي فهي عبارة عن توضعات العصر الجيولوجي الرباعي المتكون من طمي، توضعات العصر الجيولوجي الثالث ( الميوسان ) المتكون من طين وفي بعض الأماكن رمل وكلس، (الأبوسان) المتكون من كلس أبيض يوجد فيه الصوان الأسود، و(أوليوقسان) المتكون من الطين والحجر الرملي وفي بعض الأماكن كلس، أما التوضعات للعصر الجيولوجي الثاني فهي من العصر الطباشيري المتوسط وهي غنية بالكلس والمارن.

<sup>1</sup> مخطط شغل الأراضي رقم B04 لبلدية حامة بوزيان المرحلة الأولى، الدراسة التحليلية، جوان 2008، ص 07.

خريطة رقم (03) بلدية حامة بوزيان - الانحدارات -



0 0.5 1 كلم



المصدر : المخطط الجيومورفولوجي لبلدية حامة بوزيان

## 4- الخصائص الهيدروغرافية :

تمتاز بلدية حامة بوزيان بإمكانيات وثرية مائية هامة تتمثل في خزان مائي كبير تشكله مجموعة من الينابيع والعيون، حيث يوجد على مستوى المدينة 08 مصادر مائية (انظر الجدول رقم 02)، أهمها عين الزواوي الذي يصل مخزونه من المياه بصبيب 900 ل/ثا وهذه القدرة جعلته من أهم الينابيع على المستوى المحلي والوطني، وترجع هذه الكمية من المياه إلى الموقع والموضع الذي تتواجد به المدينة والذي يتميز بالانخفاض بمستوى منبسط مما يسمح بتجميع المياه وجعلها سهلة الاستغلال، تتوزع هذه المياه كالتالي:

الري : 300 ل/ثا

الصناعة : 250 ل/ثا

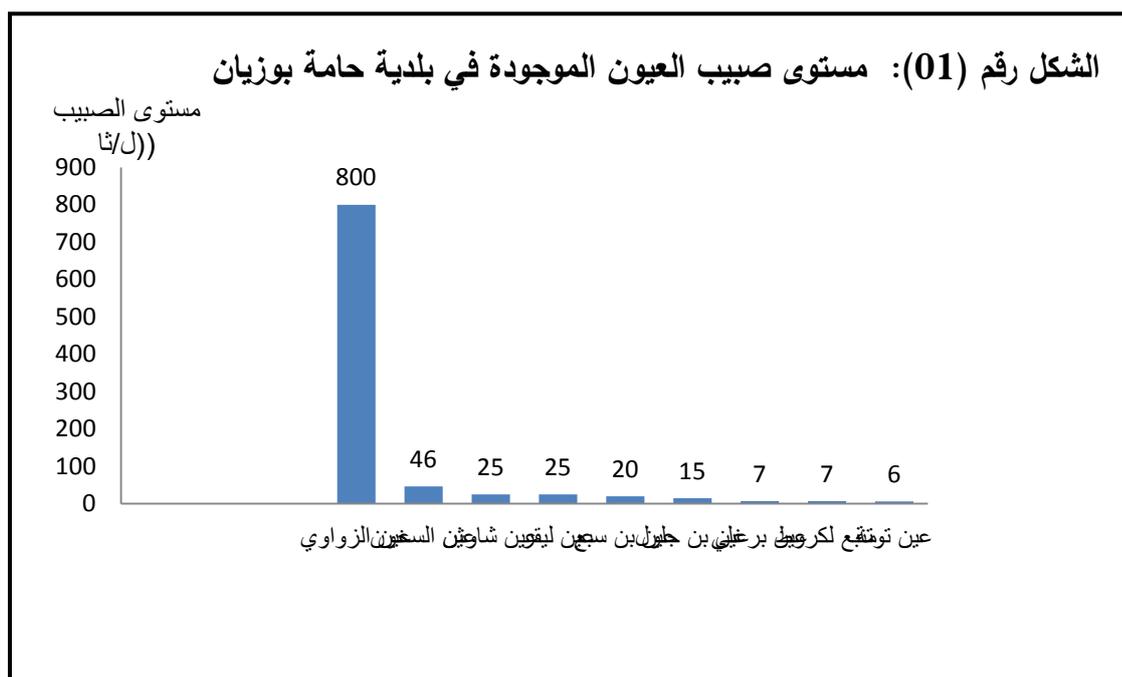
الشرب : 350 ل/ثا

وتقسم هذه المصادر المائية في بلدية حامة بوزيان إلى:

- **المياه الباطنية:** تتمثل أساسا في العيون المتعددة والمنتشرة في المنطقة وهي عيون ساخنة مثل: عين الزواوي، عين بارقلي، عين السخون وأخرى عيون باردة تتمثل في عين توتة، عين بن سبع، عين شاوش وعين الغيران.
  - **المياه السطحية:** المتمثلة في واد الرمال وروافده ونذكر منها واد الحامة، واد زياد، واد عكار وهي ذات الاتجاه شمال جنوب وكلها تغذي واد الرمال.
- جدول رقم (02) : أهم العيون الموجودة في بلدية حامة بوزيان.

المنبع	المستوى (م) (الارتفاع عن سطح الأرض)	درجة حرارة الماء (م°)
عين الزواوي	485	34
عين السخون	505	34
عين شاوش	375	21
عين ليقر	365	20
عين بن سبع	400	19
عين بن جلول	365	19
عين برغلي	505	33
منبع لكروط	355	20
عين توتة	433	19

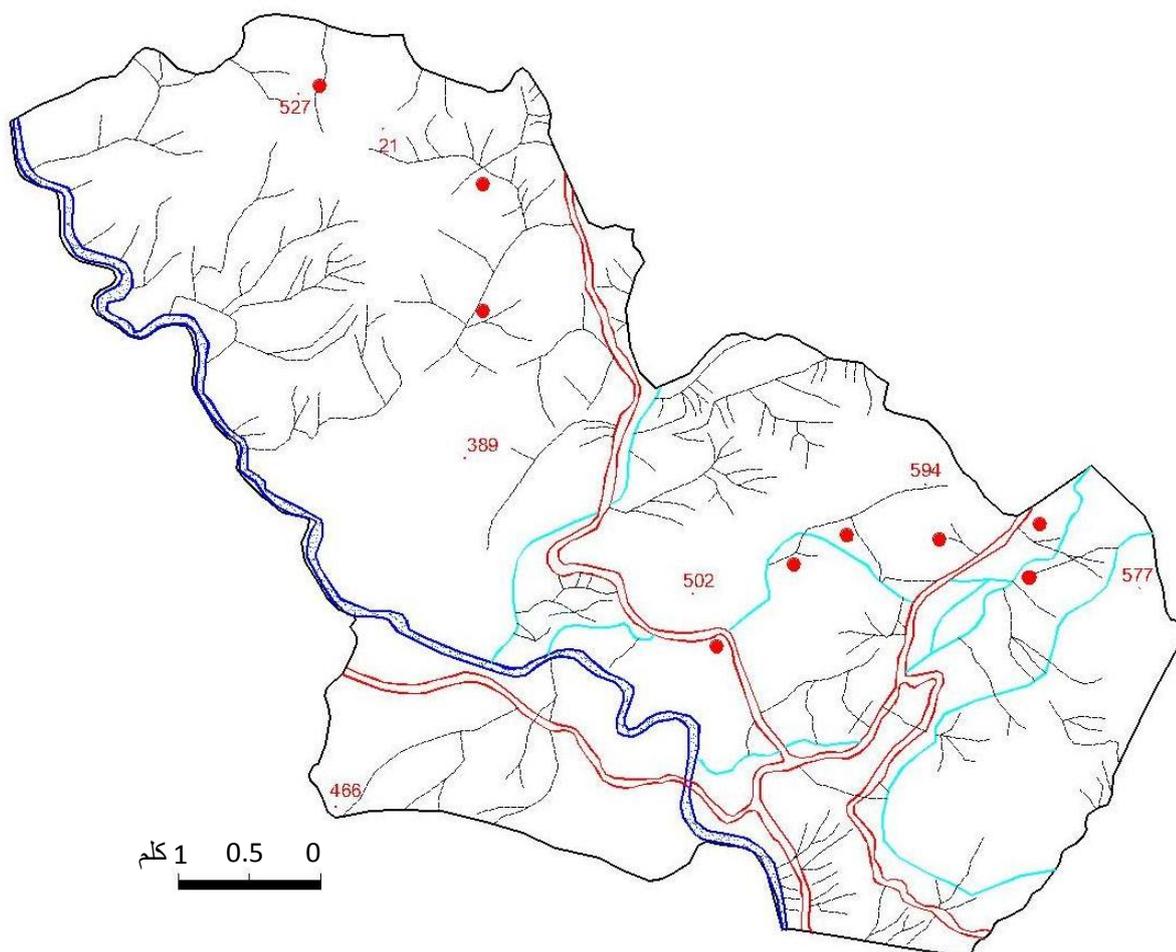
المصدر: مديرية الري لولاية قسنطينة



المصدر : معطيات مديرية الري لولاية قسنطينة+ إعداد الطالبة

الشبكة الهيدروغرافية لبلدية حامة بوزيان

خريطة رقم 04



0 0.5 1 كلم

- 
وادي رئيسي
- 
مجرى ثانوي
- 
روافد
- 
عيون
- 
نقطة ارتفاع
- 
طريق وطني
- 
حدود البلدية

المصدر: الخريطة الطبوغرافية قسنطينة- الهرية- الصور الجوية 1988 + معالجة الطالبة

**5- قابلية الأراضي للتعمير:**

تتم تحديد قابلية الأراضي للتعمير بالاعتماد على التركيب الجيولوجي، والدراسات السابقة لكل من التضاريس والانحدارات، الخصائص الهيدرولوجية، حيث نجد الأراضي القابلة للتعمير، الأراضي المتوسطة للتعمير، الأراضي الضعيفة للتعمير والأراضي الغير قابلة للتعمير ولهذا الصدد نبرز أربعة أصناف بالنسبة لمدينة حامة بوزيان هي:

**5-1- الأراضي القابلة للتعمير :**

تتشكل هذه الأراضي غالبا من طين رملي، كلس، مارن، وفي بعض المناطق حجر رملي متداخل مع طين، مع توضعات الزمن الرابع تكون طينية تنتمي إلى الطبقات التالية.

وتتميز هذه الأراضي بطبوغرافية قليلة التضرس، لا يوجد بها انزلا قات، الانحدارات بها تكون اقل من 10%، وهي أراضي صالحة للبناء لمختلف البناءات المتعددة الطوابق وكذا المنشآت الكبرى.

**5-2- أراضي ذات قابلية متوسطة للتعمير :**

تتشكل هذه الأراضي حسب التركيبة الجيولوجية من (كلس، مارن، طين على العموم) وبانحدارات تصل إلى 15% في بعض الأراضي، أما الأراضي المسطحة فتميز بانحدار متوسط وهي عبارة عن أراضي منبسطة تتركب من طين، طين ورسوبيات حصوية مفتتة تجعل من هذه المناطق أراضي قابلة للبناء.

أما المساحات الصغيرة المعزولة صعبة الوصول وتقع عموما على قمم الجبال تتميز بانحدارات خفيفة قابلة للبناء، ولكن نظرا لصغر مساحاتها وانعزالها فان هذه الأراضي تسمح ببناء منشآت خاصة مثل خزانات المياه، المراكز الهوائية للاتصال ... .

**5-3- أراضي ذات قابلية ضعيفة للتعمير:**

وهي تمثل الأراضي المسطحة الحديثة التي تعطي مناطق شبه مسطحة دائما مغمورة بالمياه، وتشكل من طين وطين متداخل مع الطبقات الحصوية وهي قليلة الصلاحية إلى غير صالحة للبناء وذلك راجع إلى كونها تتعرض للفيضانات، وبالتالي فهي أكثر قابلية للاستغلال الفلاحي.

**5-4 - أراضي غير قابلة للتعمير :**

وهي أراضي المصببات والجبال أين يفوق فيها الانحدار 20% والتي تتميز بوجود الإنزلاقات والأجراف العميقة، وتتميز بتركيبية جيولوجية متنوعة، تتشكل غالبا من طين، مارن، كلس، وعلى العموم هذه الأراضي غير قابلة للتعمير نظرا لعدم استقرارها.

وكذلك تعتبر الأراضي الوعرة التي لا يمكن الوصول إليها كالمناطق الجبلية والمصببات والجبال المعزولة والأجراف وأسرة الوديان...، أراضي غير قابلة للتعمير.

**6- الارتفاقات و العوائق:**

الارتفاقات والعوائق من العناصر التي لها علاقة بإنشاء مركز حضري جديد، حيث تعيق بشكل كبير توسع المجال العمراني المتناسق، وبالتالي يجب مراعاتها فبالإضافة إلى الانحدارات والتضاريس الموجودة بمدينة حامة بوزيان، هذه العوائق لها صلة فيما يخص قابلية الأراضي للتعمير، وتنقسم هذه العوائق إلى طبيعية وعوائق بشرية .

**6-1- العوائق الطبيعية:**

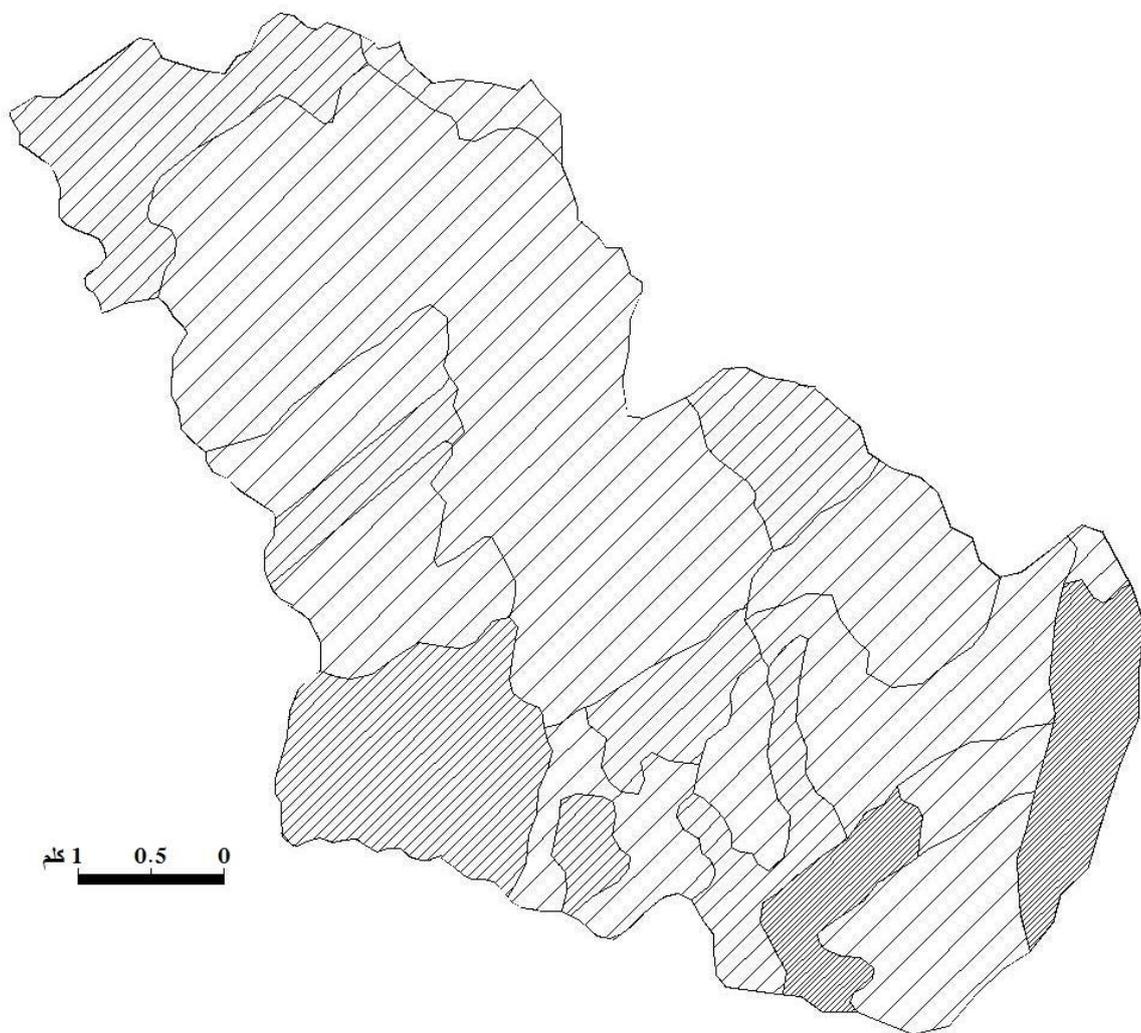
وتتمثل خاصة في الوديان والشعاب، الغابات والأراضي الفلاحية.

**6-2- العوائق البشرية:**

وتتمثل خاصة في:

- الطرق بمختلف أنواعها الطريق الوطني وطرق الولاية.
- شبكة الغاز وخط الكهرباء متوسط الضغط بطول 75 متر.
- المقبرة بمساحة 306.25 م<sup>2</sup> ابتداء من السياج الخاص بها.
- الخزان المائي بقطر 35 متر.

خريطة رقم (05) بلدية حامة بوزيان قابلية الاراضي للتعجير



1 0.5 0  
كم

ارضى قابلة للتعجير	10 %	
ارضى ذات قابلية متوسطة للتعجير	15 %	
ارضى ذات قابلية قليلة للتعجير	20 %	
ارضى غير قابلة للتعجير	20 + %	

المصدر : المخطط الجيوتقني لبلدية حامة بوزيان

## 7- الخصائص المناخية :

تتميز مدينة حامة بوزيان بمناخ معتدل حيث يسودها مناخ البحر الأبيض المتوسط ذو شتاء معتدل وممطر، وصيف حار وجاف، بالإضافة إلى الموقع الجغرافي الذي ساعد على أن تكون محمية من العواصف، ومن أجل الوصول إلى تفاصيل أدق لابد أن نتطرق إلى العناصر المناخية:

- **التساقط:** ويعتبر من أهم العناصر المناخية التي تؤثر مباشرة على كمية المياه إذ اعتمدنا في دراستنا على التساقطات السنوية في الفترة الممتدة من (1988-2007)، أين نجد التساقط بمدينة حامة بوزيان متذبذب خلال هذه الفترة، حيث يمثل فصلي الخريف والشتاء الفصلين الأكثر تساقطاً، فأكبر كمية تساقط كانت في شهر جانفي بمعدل 99 مم، وفصل الصيف أكثر جفافاً حيث أن أقل كمية تساقط في شهر جوان وتمثل 2 مم، وينعدم في شهري جويلية وأوت، كما نلاحظ أن كمية التساقط مقدر بمعدل سنوي بين 500 مم إلى 1200 مم كحد أقصى.

- **الحرارة:** لتضاريس المنطقة الأثر المباشر والمهم على الحرارة، إذ يكون متوسط درجة الحرارة القصوى في فصل الصيف خاصة شهر جويلية وأوت بـ: 26.86 °م وهما الشهران الأكثر حراً طوال السنة، بينما يكون متوسط درجة الحرارة الدنيا في فصل الشتاء خاصة شهر ديسمبر وجانفي وذلك بمعدل 7.67 °م.

- **الرياح:** وتعتبر إحدى العناصر المناخية المهمة، لما لها تأثير كبير على المناخ حسب سرعتها وقوة ترددها حيث تسود على مدينة حامة بوزيان رياح شمالية شرقية ورياح شمالية غربية التي تكون غالبية على المنطقة في فصل الشتاء وخاصة من شهر أكتوبر إلى شهر أبريل، كما تعمل على جلب الأمطار، أما في فصل الصيف تكون الرياح ساخنة خاصة شهري جوان وأوت، وقد بلغت سرعة الرياح أقصاها في شهر جويلية 4.36 م/ثا.

- **الرطوبة:** تزداد نسبة الرطوبة في فصل الشتاء خاصة شهري ديسمبر وجانفي، إذ تصل نسبة الرطوبة إلى 65.85%.

- **الجليد:** إن الجليد له تأثير سلبي على نمو المحاصيل الزراعية، ويظهر الجليد خاصة بين شهر نوفمبر وشهر مارس إذ يبلغ متوسط الجليد إلى 30 يوم في السنة.

جدول رقم (03): المعدلات الشهرية لمختلف العناصر المناخية فترة (1988 - 2007).

العناصر المناخية	الشهر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
سرعة الرياح (م/ثا)		3.45	3.30	3.98	3.75	3.52	4.09	4.36	3.32	3.15	3.12	3.29	3.20
متوسط درجة الحرارة م <sup>0</sup>		7.70	9.71	12.98	17.30	21.53	24.69	26.86	24.30	22.34	18.40	11.76	7.67
نسبة الرطوبة (%)		65.56	62.19	52.00	47.91	20.44	25.48	15.51	29.46	35.07	58.05	58.82	65.85
كمية التساقط (مم)		99.00	71.00	28.00	16.00	57.00	2.00	0.00	0.00	26.00	3.00	22.00	77.00

Source : Étude environnementale Hamma Bouziane, 2007, p.16

### استنتاج :

من خلال دراستنا للخصائص الطبيعية لمدينة حامة بوزيان والعوامل التي تم ذكرها توصلنا إلى

#### النتائج التالية:

- حامة بوزيان تقع في منخفض مما جعلها منطقة محمية ذات سطح طبوغرافي يمتاز بالانبساط.
- المدينة في معظمها يغلب عليها الطابع السهلي بنسبة 71%.
- يغلب عليها الانحدار المحصور في الفئة ما بين 3-12% وهذا بمساحة تقدر بـ 3272 هكتار أي بنسبة 45% من المساحة الكلية.
- تتميز مجال جبلي متوسط التضرس بارتفاع ما بين 700 م و 976 م.
- تمتاز بإمكانيات وثروة مائية هامة والمتمثلة في خزان مائي كبير تشكل مجموعة من الينابيع والعيون حيث يوجد على مستوى المدينة 08 مصادر مائية.
- يسودها مناخ البحر الأبيض المتوسط ذو شتاء معتدل وممطر وصيف حار وجاف.
- التكوينات الجيولوجية لمنطقة حامة بوزيان شبه متجانسة وهي ذات أصل رسوبي.

## ثانيا - الدراسة السكانية :

تقوم الدراسة السكانية على « دراسة علمية لخصائص السكان المتمثلة في الحجم والتوزيع والكثافة حيث تمثل الطريقة المبدئية لفهم المجتمع البشري»<sup>1</sup>، وذلك بتحققها من عدد السكان في مدينة أو منطقة معينة، كما تعد دراسة السكانية خطوة رئيسية ومهمة لعمليات التخطيط والتنمية الاقتصادية، الاجتماعية والعمرانية، ومؤشر أساسي لمعرفة حاجيات المجتمع المادية كالصحة والتعليم وغيرها من الاحتياجات التي لا يمكن الاستغناء عنها.

## 1- الخصائص السكانية :

## 1-1- مراحل النمو السكاني :

شهدت مدينة حامة بوزيان نموا سكانيا معتبرا خلال الفترة الممتدة ما بين 1977 و 2008 حيث تميزت هذه الفترة بعدم الانتظام في نمو عدد السكان، وذلك تبعا للتحويلات الاقتصادية والاجتماعية والإدارية التي تشهدها المدينة والتي كان لها الأثر الواضح على اتجاه النمو، وحتى نتمكن من توضيح هذا النمو السكاني قمنا بتحديد عدد السكان ومعدلات النمو خلال التعدادات السكانية الأربعة الأخيرة. جدول رقم (04) : النمو السكاني ومعدلات النمو في بلدية حامة بوزيان.

معدلات النمو			عدد السكان (نسمة)				
2008/98	98/87	87/77	2008	1998	1987	1977	التعدادات السكانية
3.15	3.92	4.68	79952	58307	37862	23703	حامة بوزيان

المصدر: معطيات الديوان الوطني للإحصاء+ إعداد الطالبة

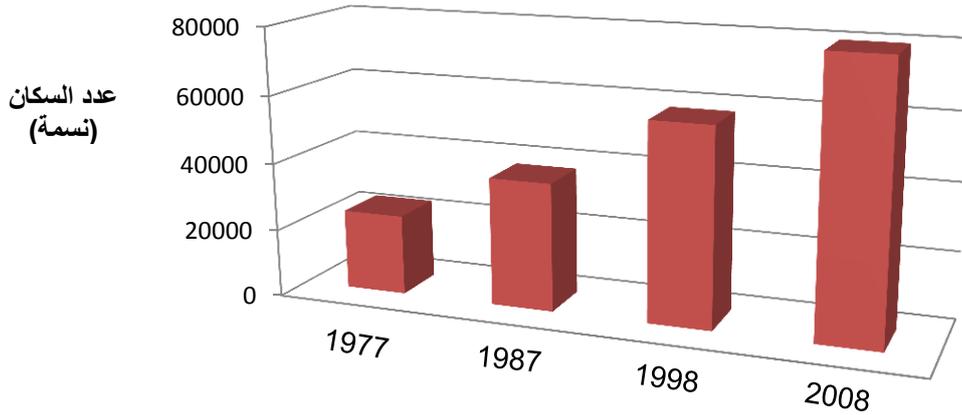
نستج من خلال استقراءنا لنتائج الجدول رقم (04) ارتفاع مستمر في النمو السكاني في المدينة خلال الفترة الممتدة من (1977-2008)، حيث تضاعف إلى ثلاث مرات خلال ثلاث عشرات الأخيرة من 23703 نسمة سنة 1977 إلى 79952 نسمة سنة 2008، وهذا راجع إلى تحسن الحياة الاجتماعية للسكان على وجه الخصوص العمل، الصحة والتعليم، ارتفاع عدد المواليد ونقص في عدد الوفيات، النزوح الريفي وتوفر المدينة على مختلف المرافق والتجهيزات.

يعتبر معدل النمو السكاني خلال الفترة من 1977 إلى 1987 المقدر بـ 4.68 % أعلى من معدلات النمو السكاني خلال الفترتين (1987-1998) والفترة الممتدة بين (1998-2008)، فبالرغم من صغر مساحة مدينة حامة بوزيان إلا أنها تأتي في المرتبة الثالثة من حيث عدد السكان

<sup>1</sup> مقال علم السكان على الموقع: <https://.ar.wikipedia.org/wiki>

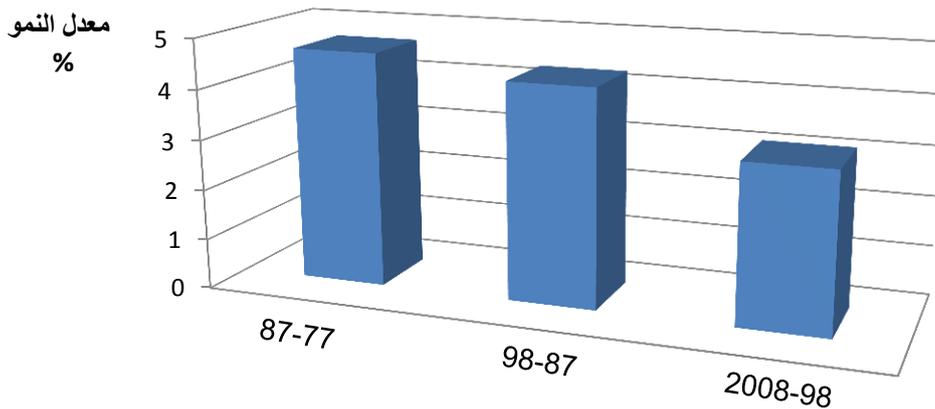
بعد قسنطينة والخراب، ومعدل النمو السكاني للمدينة يفوق معدل النمو على مستوى الولاية والذي قدر بـ 1.5 % ومعدل النمو السكاني على المستوى الوطني المقدر بـ 1.6 % وهذا حسب إحصائيات سنة 2008.

الشكل رقم (02) : بلدية حمامة بوزيان تطور السكان خلال الفترة (1977-2008 م)



المصدر : معطيات الديوان الوطني للإحصاء 2008 +إعداد الطالبة .

الشكل رقم (03) : بلدية حمامة بوزيان معدل النمو السكاني للفترة (1977-2008م)



المصدر : معطيات الديوان الوطني للإحصاء 2008 +إعداد الطالبة.

## 1-2- الكثافة السكانية عبر التجمعات الحضرية :

الكثافة السكانية هي عدد السكان على كلم<sup>2</sup>، إذ تبرز علاقة الإنسان بمجاله وتعتبر مؤشر أساسي يبين مدى تركيز السكان، كما تمثل نتاجا للعلاقة بين المساحة والسكان، وهناك عدة عوامل تؤثر في اختلاف كثافات السكان وتوزيعهم ومن أبرزها العامل الطبيعي (الخصائص التضاريسية للموضع)، العامل الوظيفي (تمركز الوظائف والنشاطات الحضرية في المدينة والوظائف التي تقدمها المدن)، عامل المظهر العمراني (ارتفاع المباني والانبساط الذي يساعد كثيرا على توسع العمران). جدول رقم (05): توزيع الكثافة السكانية عبر التجمعات الحضرية سنة 2008 م لبلدية حامة بوزيان.

اسم التجمع	المساحة كلم <sup>2</sup>	عدد السكان	نسبة التركيز %	الكثافة السكانية (نسمة/كلم <sup>2</sup> )
المركز الرئيسي	7.3	42930	55.47	5880
بكية	1.7	25959	33.54	15270
جبلي احمد	0.78	3085	3.99	3955
زقور العربي	0.65	1894	2.45	2914
غمريان	0.94	1287	1.66	1369
محطة القطار - قاعدة الحياة	0.10	1152	1.49	11520
قايدي عبد الله	0.32	1080	1.40	3375
المجموع	12	77387	100	6449

المصدر: معطيات الديوان الوطني للإحصاء + المصلحة التقنية لبلدية حامة بوزيان + إعداد الطالبة .

ترتبط الكثافة علاقة مباشرة بالبعد أو القرب من مركز المدينة أو من تباين خططها وطرق تقسيم أراضيها وشوارعها ووجود المساحات الخضراء، حيث تنقسم الكثافة السكانية إلى كثافة عالية جدا (أكثر من 10000 نسمة/ كلم<sup>2</sup>) وتشمل التجمع الثانوي بكيرة والتجمع الثانوي (محطة القطار وقاعدة الحياة)، كثافة عالية (أكثر من 1000 نسمة/كلم<sup>2</sup>) وتشمل كل من التجمع الرئيسي للبلدية والتجمعات الثانوية ( جبلي احمد، قايدي عبد الله، غمريان وزقور العربي)، تعتبر الكثافة السكانية ببلدية حامة بوزيان مرتفعة بالنظر إلى المساحة الصغيرة التي تشغلها حيث قدرت بـ 6449 نسمة في كلم<sup>2</sup>.

خريطة رقم (06) توزيع الكثافة السكانية عبر التجمعات الحضرية سنة 2008 لبلدية حامة بوزيان.



< من 10000 ن/كم<sup>2</sup>

< من 1000 ن/كم<sup>2</sup>

حدود البلدية

المصدر : الدبوان الوطني للإحصاء + معالجة الطالبة

## 1-3- توزيع عدد السكان عبر التجمعات الحضرية :

يختلف عدد السكان وتوزيعه في بلدية حامة بوزيان بين التجمع الحضري الرئيسي (ACL)، التجمعات الثانوية السنة (AS) والمتمثلة في بكيرة، جبلي احمد، زقور العربي، غمريان، قايدي عبد الله، وتجع المحطة وقاعدة الحياة، وكذلك المنطقة المبعثرة (ZE)، حيث نجد أن العدد يكون أكثر في التجمع المركزي أين يكون عامل التشتت ضعيف وينقص العدد كلما ابتعدنا عن المركز، وهذا ما سوف نوضحه في الجدول الآتي :

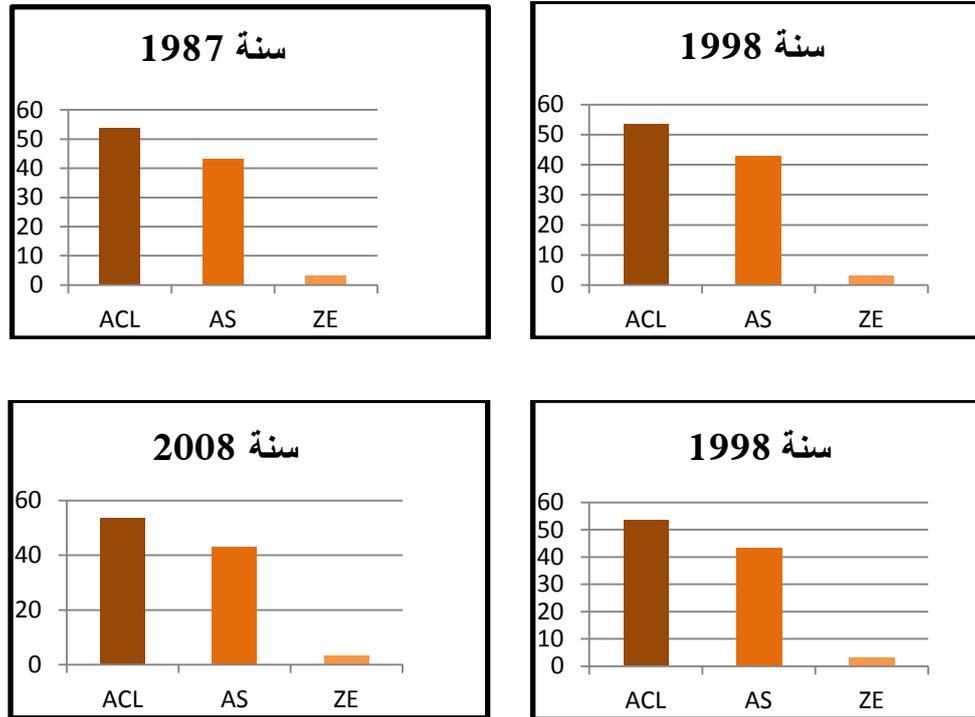
جدول رقم (06) : توزيع عدد السكان عبر التجمعات الحضرية للفترة ( 1977 - 2008).

السنوات								التجمعات الحضرية
2008		1998		1987		1977		
%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
53.70	42930	62.47	36422	77.13	29203	81.22	19252	التجمع الحضري الرئيسي ACI
43.10	34457	32.71	19072	12.81	4850	10	2370	التجمع الحضري الثانوي AS
3.20	2565	4.82	2813	10.06	3809	8.78	2081	المنطقة المبعثرة ZE
100	79952	100	58307	100	37862	100	23703	المجموع

المصدر: إعداد الطالبة حسب معطيات الديوان الوطني للإحصاء 2008.

من خلال ما جاء في الجدول يمكن تقدير نسبة عدد السكان في المنطقة المبعثرة خلال التعداد السكاني لسنة 1977 تقدر بـ 8.78 % لترتفع إلى نسبة 10.06 % من إجمالي السكان لسنة 1987 وهذا راجع إلى وجود تجمع ثانوي واحد خلال هذه الفترة وهو تجمع بكيرة، ثم تبدأ النسبة في الانخفاض إلى 4.82 % سنة 1998 وتستمر في الانخفاض إلى أن تصل إلى 3.20 % في التعداد الأخير، وهذا الانخفاض جاء من خلال ترقية بعض القرى إلى تجمعات ثانوية كتجمع زقور العربي، قايدي عبد الله، جبلي احمد وغمريان سنة 1998 وظهور تجمع جديد تمثل في المحطة وقاعدة الحياة سنة 2008م، وهذا ما يفسر أيضا الارتفاع في نسبة السكان في التجمعات الثانوية عبر التعدادات السكانية حيث ضمت في سنة 1977 نسبة 10 % لتصل إلى 43.10 % سنة 2008م، على غرار نسبة السكان في التجمع الحضري الرئيسي التي استمرت في الانخفاض من 81.22 % سنة 1977 إلى 77.13 % سنة 1987 ثم إلى 62.47 % سنة 1998 ليصل في التعداد الأخير سنة 2008 م إلى 53.70 %، هذا التراجع يفسر ب بروز التجمعات الثانوية وبالتالي تخفيف الضغط على التجمع الحضري الرئيسي.

شكل رقم (04) : توزيع عدد السكان عبر التجمعات الحضرية للفترة ( 1977 - 2008).



■ التجمع الحضري لمركز البلدية ACI  
 ■ التجمع الحضري الثانوي AS  
 ■ المنطقة المبعثرة ZE

المصدر : معطيات الديوان الوطني للإحصاء 2008 + إعداد الطالبة

#### 1-4 - الهجرة :

يعتبر عامل الهجرة من العوامل المهمة في المساهمة في زيادة عدد السكان وإبراز درجة جاذبية المدينة، كما تساهم في نمو المناطق الحضرية، حيث يسعى المهاجرون للعيش والاستقرار في المدينة لأسباب كثيرة من بينها: البحث عن عمل أفضل أو الأمل في الحصول على عمل، صعوبة الحياة في الريف، توفر الخدمات والمرافق في المدينة.

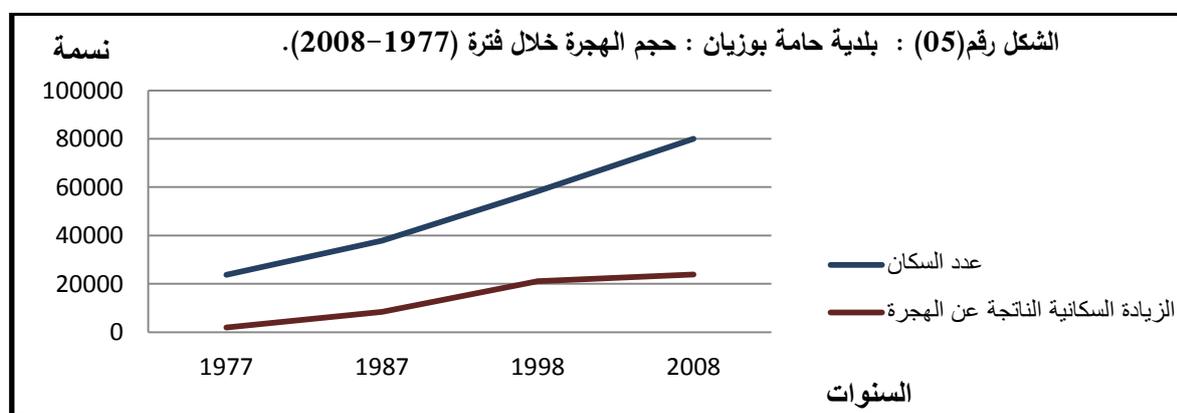
فبلدية حامة بوزيان توافد عليها السكان خاصة للفترة ما بين (1966-1977)، حيث قدر حجم الهجرة بـ 1934 نسمة وهذا راجع إلى المميزات التي امتازت بها مدينة حامة بوزيان في تلك الفترة كونها منطقة فلاحية ولقربها من مدينة قسنطينة، وقد ارتفع حجم الهجرة خلال الثمانينات بـ 8409 نسمة حيث أنشئ حينها عدة هياكل هامة نذكر منها مصنع الاسمنت، وبالتالي توفر مناصب الشغل مما جعلها منطقة جذب للسكان، ومع تحسن الظروف المعيشية وتوفر الخدمات والمرافق ومختلف

التجهيزات العمومية، كما بلغ حجم الهجرة بـ 23907 نسمة خلال الفترة من 1998 إلى 2008، وهذا ما سنوضحه أكثر في الجدول الآتي:

جدول رقم (07): حجم الهجرة خلال فترة (1966-2008).

فارق الهجرة بين التعدادات				2008	1998	1987	1977	1966	التعدادات الإحصائية
2008/98	98/87	87/77	77/66						
2823	12675	6475	1934	79952	58307	37862	23703	14782	عدد السكان
				56045	37223	29453	21769	/	الزيادة الطبيعية
				23907	21084	8409	1934	/	الزيادة السكانية الناتجة عن الهجرة

المصدر: Révision du PDAU intercommunal, p 17 + إعداد الطالبة



المصدر: Révision du PDAU intercommunal + إعداد الطالبة

### 1-5- توزيع السكان حسب النوع والفئات العمرية :

تعتمد في هذه الدراسة السكانية على عنصري النوع والعمر بالاعتماد على الفئات العمرية الكبرى، وكذلك تحديد نسبة الذكور والإناث وذلك لتوضيح التباينات الموجودة في المجتمع، والمساهمة في تحديد معالم وأبعاد التركيبة الاقتصادية والاجتماعية لأفراده.

جدول رقم (08): عدد السكان حسب النوع و الفئات العمرية الكبرى لسنة 2008.

الفئة	عدد الذكور		عدد الإناث		العدد الإجمالي	
	العدد (نسمة)	النسبة (%)	العدد (نسمة)	النسبة (%)	العدد (نسمة)	النسبة (%)
5 -0	3895	4.87	3685	4.60	7580	9.47
24 -6	16154	20.2	15282	19.11	31436	39.31
59 -25	17785	22.25	17139	21.45	34924	43.70
60 فأكثر	2957	3.7	3055	3.82	6012	7.52
المجموع	40791	51.02	39161	48.98	79952	100

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008 + إعداد الطالبة

من خلال استقرائنا للجدول رقم (08) والذي يمثل عدد السكان حسب النوع والفئات العمرية الكبرى يتبين لنا حسب النوع أن عدد السكان لسنة 2008 قدر بـ 79952 نسمة، حيث يبلغ عدد الذكور 40791 نسمة بنسبة 51.02 % من إجمالي عدد السكان، و 39161 نسمة إناث بنسبة 48.98 % من إجمالي عدد السكان، أما فيما يخص الفئات العمرية فقد كان التقسيم كالتالي:

#### - الفئة العمرية الأولى (من 0 إلى 5 سنوات):

وتعد فئة صغار السن أو فئة الأطفال دون سن الدراسة والمستحقين الإعالة من الناحية الاقتصادية، إذ تمثل 9.47 % من إجمالي السكان، حيث قدرت فئة الذكور بـ 3895 نسمة وفئة الإناث بـ 3685 نسمة ومنه نلاحظ أن توزيع كل من الذكور والإناث جاء بنسب متقاربة قدرت بـ 4.87 % و 4.60 % لكل واحد منهما على التوالي.

#### - الفئة العمرية الثانية (من 6 إلى 24 سنة):

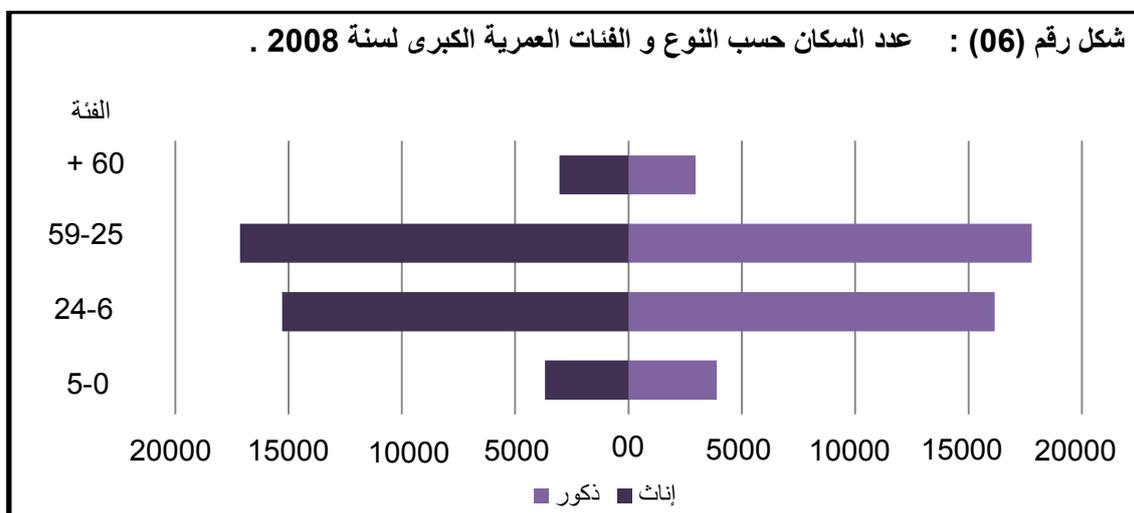
وهي تمثل الفئة النشطة والمتدرسين إذ تشكل 39.31 % من إجمالي السكان لسنة 2008 م، وهي الأخرى يتوزع فيها كلى النوع بشكل متوازن حيث يمثلان 20.2 % بالنسبة للذكور و 19.11 % بالنسبة للإناث، وقد بلغ عدد الذكور 16154 نسمة وعدد الإناث 15282 نسمة.

#### - الفئة العمرية الثالثة (من 25 إلى 59 سنة):

وتمثل الفئة النشطة المؤهلة للعمل وتشكل 43.70 % من إجمالي السكان، وكذلك نلاحظ توزع الذكور والإناث بشكل متوازن في هذه الفئة حيث يمثلان 22.25 % بالنسبة للذكور و 21.45 % بالنسبة للإناث، وقد بلغ عدد الذكور 17785 نسمة وعدد الإناث 17139 نسمة.

- الفئة العمرية الرابعة ( 60 سنة فأكثر) :

تمثل فئة كبار السن وهي فئة خارج قوة العمل ومعالجة من الجانب الاقتصادي، حيث لا نجد فارق كبير بين عدد الذكور والإناث فالنسب متقاربة وتمثل 3.7 % و 3.82 % على التوالي أما النسبة الإجمالية فتمثل 7.52 % من إجمالي السكان لسنة 2008 م.



المصدر: الديوان الوطني للإحصاء+ إعداد الطلبة 2008

2- الخصائص الاقتصادية :

2-1 - توزيع السكان من حيث النشاط :

يتوزع السكان حسب النشاط الاقتصادي إلى الفئة المؤهلة للعمل والتي تكون فيها الفئة العمرية أكثر من 15 سنة، أي من 16 إلى 59 سنة وهو يمثل سن النشاط الاقتصادي ويعبر عن الفئة القادرة على العمل، أما باقي السكان فيكون ضمن الفئة الغير مؤهلة للعمل وتمثل كل من كبار السن أكثر من 60 سنة وصغار السن اقل من 15 سنة، والجدول الآتي يبين هذا التوزيع:

جدول رقم (09) : عدد السكان المؤهلين والغير مؤهلين للعمل سنة 2008 م.

الفئة	المؤهلين للعمل أكثر من 15 سنة		الغير مؤهلين للعمل		المجموع
	النشطة	الغير النشطة	كبار السن أكثر من 60 سنة	صغار السن اقل من 15 سنة	
العدد (نسمة)	25874	26500	6012	21566	27578
النسبة %	32.36	33.14	7.52	26.97	34.49
إجمالي عدد السكان	79952				
النسبة الكلية %	100				

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008 + إعداد الطلبة

نلاحظ من خلال الجدول أن حجم السكان القادرين على العمل بلغ 52874 نسمة سنة 2008م، وهذا يفوق نصف عدد السكان الإجمالي المتمثل في 79952 نسمة أي ما يعادل 65.50 % من إجمالي السكن وتضم كل من:

- الفئة النشطة: وهي الفئة القادرة على العمل فعليا وتمثل 25874 نسمة أي ما يعادل 32.36 % من إجمالي السكان القادرين على العمل.

- الفئة الغير النشطة: وتضم كل من الباحثين عن العمل والدارسين وهي تمثل 26500 نسمة أي ما يعادل 33.14 % من إجمالي السكان القادرين على العمل.

أما فيما يخص الغير قادرين على العمل فقد بلغ حجم السكان 27578 نسمة أي ما يعادل 34.49 % من إجمالي عدد السكان وتضم :

- فئة كبار السن أكثر من 60 سنة: حيث يقدر حجم هذه الفئة 6012 نسمة أي ما يعادل 7.52 % من إجمالي السكان الغير قادرين على العمل وهي أصغر نسبة بالنسبة للفئات الأخرى.

- فئة صغار السن اقل من 15 سنة: ويقدر حجمها أربعة أضعاف حجم الفئة السابقة حيث تمثل 21566 نسمة أي ما يعادل 26.97 % من إجمالي عدد السكان الغير قادرين على العمل.

وفي الجدول التالي يبين لنا توزيع كل من الجنسين الذكور والإناث بين الفئة النشطة والغير النشطة، حيث نجد بصفة عامة أن توزيع الذكور على العمل يكون في المهن الاحترافية كما هو الحال في الزراعة، الصناعة والأمن (الشرطة-الدرك-الجيش) والنقل...، أما توزيع الإناث على العمل يكون في مهن الخدمات العامة كالتمريض، التطبيب، الإدارات العمومية البلديات، الدوائر والبريد... .  
جدول رقم (10) : توزيع السكان حسب النوع والفئة.

نسبة النشاط الاقتصادي		مجموع الفئتين		الغير النشطة		النشطة		الفئة
إناث	ذكور	إناث	ذكور	إناث	ذكور	إناث	ذكور	النوع
%15.12	%84.88	25638	26735	21726	4773	3912	21962	العدد (نسمة)
		48.95	51.05	41.49	9.11	7.47	41.93	النسبة %
% 100		52373		26500		25874		المجموع (نسمة)
		100		50.60		49.40		النسبة الكلية%

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008 + إعداد الطالبة.

من خلال استقراءنا للجدول نجد أن عدد السكان الفئة النشطة والغير النشطة متقارب نوعا ما

حيث:

- بلغ عدد السكان البالغين 15 سنة 52373 فأكثر نسمة من إجمالي عدد سكان المدينة، ويمثل الفئة النشطة والغير نشطة، حيث قدر إجمالي عدد الذكور للفئتين 26735 نسمة، بينما يمثل عدد الإناث 25638 نسمة حيث نجد:
- الفئة الغير النشطة: وهم الباحثين عن العمل والنساء الماكثات بالبيت، وقد بلغ عدد السكان لكلا النوعين 26500 نسمة أي ما يعادل 50.60%، تضم 4773 نسمة ذكور و21726 نسمة إناث أي ما يعادل على التوالي 9.11% و41.49% بالنسبة لعدد الإجمالي للفئة الغير نشطة.
- بلغ عدد السكان لكلا النوعين في الفئة النشطة 25874 نسمة أي ما يعادل 49.40%، حيث تضم 21962 نسمة ناشطين ذكور و3912 نسمة ناشطين إناث أي ما يعادل على التوالي 41.93% للذكور و7.47% للإناث من إجمالي الفئة النشطة، وتتفاوت نسبة النشاط الاقتصادي لدى السكان البالغين 15 سنة فأكثر لكلا الجنسين حيث تمثل 84.88% بالنسبة للذكور و12.15% بالنسبة للإناث. وهذا نسبة إلى مجموع الفئتين.

## 2-2- توزيع المشتغلين على القطاعات الاقتصادية :

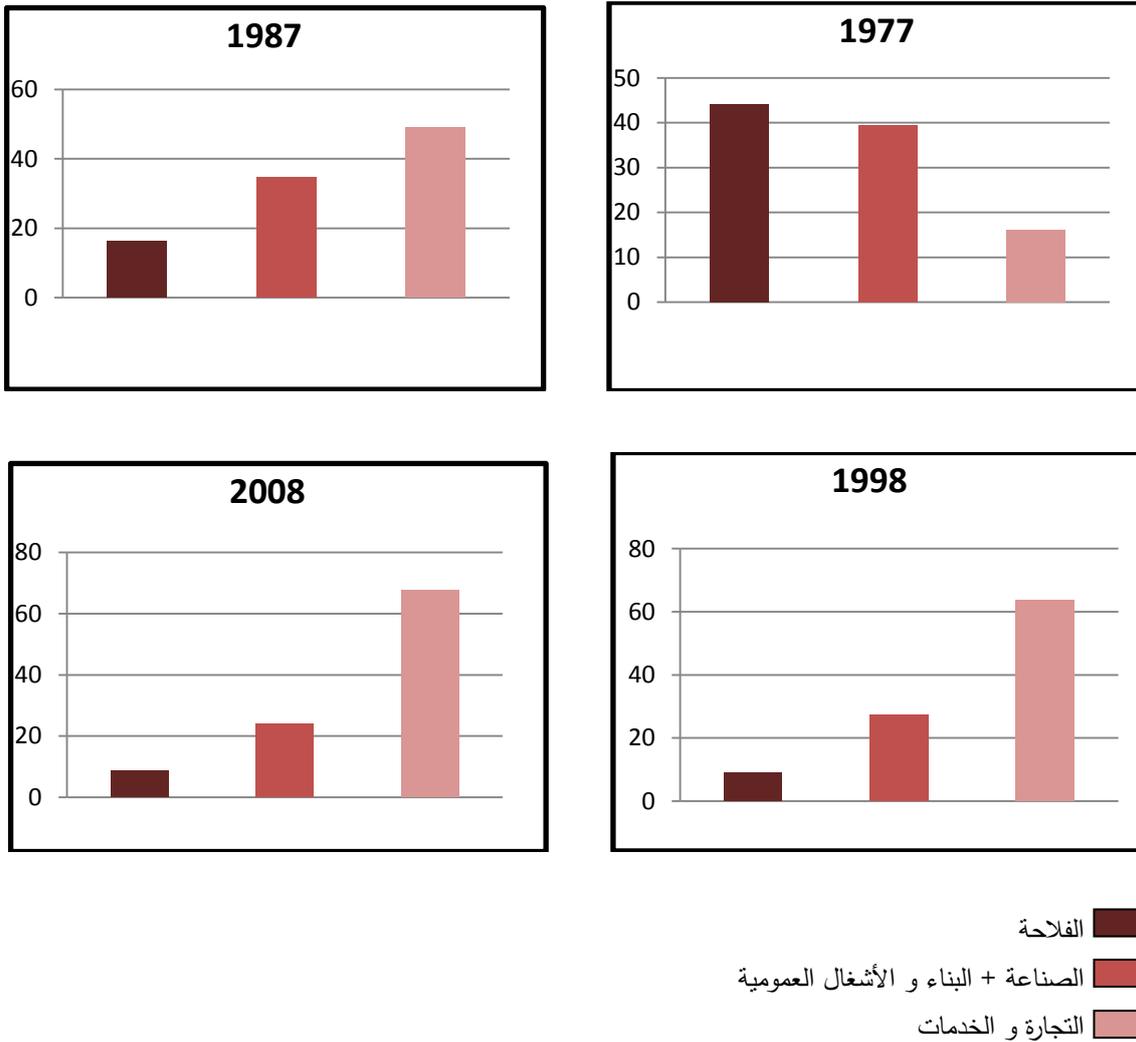
يعد توزيع القوى العاملة على الأنشطة الاقتصادية من أهم المؤشرات في توضيح مستوى معيشة أفراد المدينة، ومدى ملائمة هذا التوزيع ومردوده الاقتصادي على العاملين، وكذلك معرفة درجة البطالة وانعكاساتها على الحياة الاجتماعية والاقتصادية للأفراد، كما تبرز الوظيفة التي تؤديها المدينة وهذا ما سنبينه في الجدول التالي:

جدول رقم (11) : توزيع اليد العاملة على القطاعات الاقتصادية لبلدية حامة بوزيان خلال السنوات (1977-2008).

2008		1998		1987		1977		مراحل التعداد القطاعات الاقتصادية
%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
8.52	3307	8.97	790	16.24	1070	44.15	1333	الزراعة
23.9	9272	27.45	2419	34.67	2284	39.62	1196	الصناعة + البناء و الأشغال العمومية
67.58	26219	63.58	5602	49.09	3234	16.23	490	التجارة و الخدمات
100	38798	100	8811	100	6588	100	3019	المجموع

المصدر : مديرية البرمجة و متابعة الميزانية ، مديرية التجارة+ إعداد الطالبة .

شكل رقم (07) : توزيع اليد العاملة على القطاعات الاقتصادية خلال السنوات (1977-2008)



المصدر : إعداد الطالبة حسب المعطيات مديرية البرمجة و متابعة الميزانية ، مديرية التجارة

تتوزع اليد العاملة على مختلف القطاعات الاقتصادية لبلدية حامة بوزيان بنسب متغيرة خلال التعدادات الإحصائية وذلك كما يلي:

**2-2-1- قطاع الفلاحة :**

حيث بلغ عدد المشتغلين في هذا القطاع 1333 عامل أي بنسبة 44.15 % من مجموع اليد العاملة حسب إحصاء 1977 وهذا راجع إلى الاهتمام بجانب الفلاحة في تلك الفترة، ثم بدأت نسبة اليد العاملة في الانخفاض إلى 16.24 % سنة 1987، واستمرت في الانخفاض لتصل إلى نسبة 8.52 % سنة 2008 وهذا راجع إلى بروز الأنشطة الاقتصادية الأخرى واستغلال الأراضي الفلاحية لفائدة العمران.

### 2-2-2- قطاع الصناعة و البناء و الأشغال العمومية :

يحتل هذا القطاع أهمية كبيرة من حيث المساهمة في تعزيز الاقتصاد الوطني وفي تشغيل اليد العاملة، ويضم هذا القطاع الصناعة، البناء والأشغال العمومية، وهو يحتل المرتبة الثانية وبالتالي يدل على التحول الاقتصادي التي تمر به مدينة حامة بوزيان، إذ يشغل هذا القطاع 39.62% من مجموع اليد العاملة لعام 1977، 34.67% عام 1987، 27.45% عام 1998 و 23.9% سنة 2008 من مجموع اليد العاملة، وهذا الانخفاض راجع إلى توجه العمال نحو القطاع الثالث والاهتمام بالتجارة.

### 2-2-3- قطاع التجارة و الخدمات:

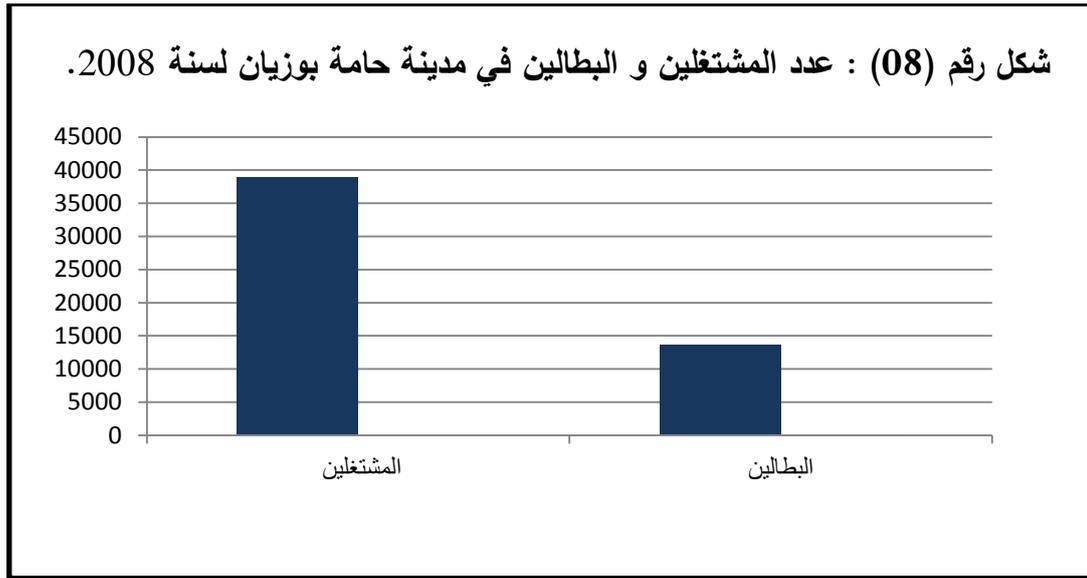
يعد هذا النشاط أكثر الأنشطة الاقتصادية بروزا، احتل المرتبة الأولى، حيث كان نصيب إجمالي عمال هذا القطاع لعام 1977م 490 عامل بنسبة 16.23% وقد ارتفعت النسبة إلى 49.09% وهو ما يوافق 3234 عامل لعام 1987م واستمرت النسبة في الارتفاع إلى 53.68% أي ما يوافق 5602 عامل عام 1998، وباعتباره القطاع المهيمن على اقتصاد المدينة استحوذ سنة 2008 على 26219 عامل أي ما يوافق 67.58%، وهذا راجع إلى توسيع شبكة الهياكل الإدارية، والمرافق العامة كالنقل، إرتفاع الطلب على مختلف الخدمات.

إضافة إلى هذه القطاعات « بلغ الحرفيين 448 حرفي، نجد منهم 57 حرفي في إطار الحرفة التقليدية الفنية، 233 حرفي في إطار الحرفة التقليدية من أجل الإنتاج، 158 حرفي في إطار الحرفة التقليدية من أجل الخدمة »<sup>1</sup>.

### 2-3- البطالة في مدينة حامة بوزيان :

تعد البطالة من الظواهر السلبية التي تأثر على الاستقرار الاجتماعي للفرد والمجتمع، فالبطالة والحرمان من الدخل يولدان الاستبعاد والتهميش الاجتماعي. تشكل البطالة خطرا كبيرا من الناحية الاقتصادية إذ تمثل جزءا غير مستغل من الطاقة الإنتاجية للمجتمع، ويمثل عدد العاطلين عن العمل 13576 بطال في مدينة حامة بوزيان أي بنسبة 17% لعام 2008 م بالنسبة لإجمالي السكان، أما عدد المشتغلين أو القوى العاملة يقدر بـ 38798 عامل أي ما يعادل 48.52% من إجمالي السكان.

<sup>1</sup> Révision du PDAU intercommunal de :Constantine, El khroub, H Bouziane, D Mourad, Ain Smar( etude socio-démo-économique, phase 1 , p 148.



المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008 + مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية + إعداد الطالبة.

#### استنتاج:

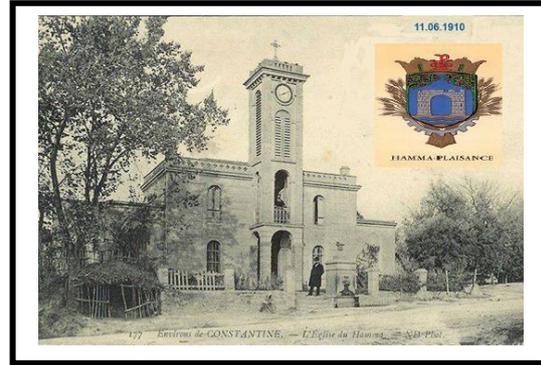
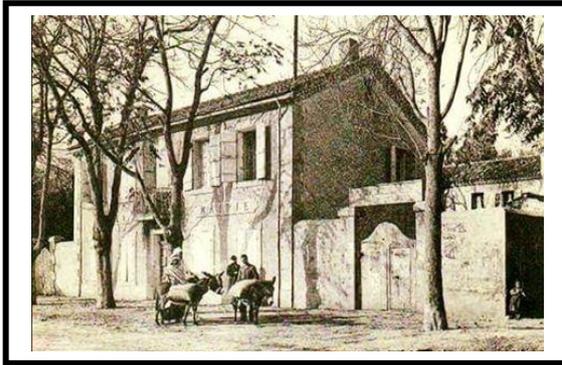
لاحظنا من خلال الدراسة السكانية الارتفاع المستمر في عدد سكان عبر التعدادات الإحصائية، هذا راجع إلى الزيادة الطبيعية للسكان، النزوح الريفي نحو المركز والهجرة بين المدن، كما لاحظنا من خلال دراستنا للخصائص الاقتصادية للسكان أن النشاط السائد بالمدينة هو قطاع التجارة والخدمات ثم يليه قطاع الصناعة، البناء والأشغال العمومية وفي الأخير قطاع الفلاحة، حيث كانت نسبة المشتغلين أعلى من نسبة البطالة في المدينة وهذا راجع إلى الاهتمام بالتجارة وتوجه السكان نحو مختلف الخدمات...، إضافة إلى قرب المدينة من المنطقة الصناعية هذه الأخيرة ساهمت في خفض البطالة من خلال تشغيل سكان المدينة خاصة فئة الشباب، أما عن الدراسة العمرانية للمدينة سنتطرق لها بالتفصيل في الجزء الثالث من هذا الفصل.

## ثالثا : الدراسة العمرانية :

سنتطرق في الدراسة العمرانية إلى دراسة مراحل التوسع العمراني لمدينة حامة بوزيان وكيفية توزيع الكثافة السكنية عبر القطاعات العمرانية والتجمعات الحضرية، والتعرف على الأنماط السكنية الموجودة بالمدينة، كما سنقوم بدراسة الشبكات التقنية وشبكة الطرق، إضافة إلى مختلف التجهيزات والمرافق الموجودة بالمدينة.

## 1- مراحل التوسع العمراني لمدينة حامة بوزيان :

كانت مدينة حامة بوزيان قبل الاستقلال تحمل اسم "village negro" والكائن بمنطقة بارغلي والذي يعتبر النواة الأولى لنشأة المدينة سنة 1866، ثم تحول اسمها إلى Hamma Plaisance أي حامة المتعة وذلك أثناء تواجد الاستعمار الفرنسي حيث قدرت المساحة العمرانية للمدينة بـ 62.80 هكتار وذلك قبل سنة 1960م، أما بالنسبة للتجهيزات فقد اقتصر على الكنيسة، مدرسة ومقر البلدية.



صورة رقم (01) : تمثل الكنيسة عام 1910 صورة رقم (02): تمثل مقر البلدية قبل الاستقلال.

بعدها مرت مدينة حامة بوزيان بمجموعة من المراحل في توسع المدينة مجاليا وتطورها عمرانيا وقد تمثلت في خمس مراحل أساسية:

## 1-1- المرحلة الأولى ( 1960 - 1970 ) :

تمثلت هذه المرحلة في فترة الاستقلال أي خروج مدينة حامة بوزيان كغيرها من المدن الجزائرية من الخراب الذي خلفه الاستعمار الفرنسي، والبدء مجددا في بناء المدينة، وكذا الشروع في إعداد المخططات الاقتصادية، حيث عرفت المدينة في هذه المرحلة نموا عمرانيا بطيئا وقد قدرت المساحة العمرانية للمدينة 88.80 هكتار سنة 1960، و بعد الاستقلال لم يكن هناك وسائل لتسيير التعمير والبناء وعدم وجود منهجية منظمة للمجال جعل المدينة تتوسع في بعض الاتجاهات بشكل فوضوي

تمثل في ظهور بعض التجمعات الفوضوية منها: السطايح بمساحة 11.20 هكتار، الغيران بـ 27.20 هكتار، بكيرة بـ 14.60 هكتار، واد زياد بـ 1.20 هكتار، بوسنة بـ 6.20 هكتار، وتجمع قايدي عبد الله بمساحة 3.40 هكتار، وأهم ما ميز هذه المرحلة هو النزوح الريفي ونقص كبير في التجهيزات إضافة إلى انعدام المشاريع.

### 1-2- المرحلة الثانية ( 1970 - 1980 ) :

عرفت هذه المرحلة بداية في حركة التعمير حيث بلغت مساحة المحيط العمراني 171.20 هكتار، وقدرت الزيادة في مساحة المحيط العمراني بـ 73.20 هكتار أي بمعدل 8.13 هكتار/ السنة كما شهدت المدينة توسع في بعض الأنوية خاصة القديمة بشكل فوضوي ومعتبر خلال فترة عشر سنوات منها: الغيران بزيادة في المساحة تقدر بـ 6.20 هكتار، السطايح بـ 6.40 هكتار، بكيرة بـ 31.80 هكتار، واد زياد بـ 1.80 هكتار، برغلي بـ 1.20 هكتار، قايدي عبد الله بـ 4.80 هكتار والبياضي بـ 1.80 هكتار، وأهم ما ميز المدينة في هذه المرحلة هو مرورها بظروف اقتصادية واجتماعية خاصة تمثلت في دخول الكثير من المشاريع حيز التنفيذ، بداية تطبيق الثورة الزراعية سنة 1971 وانعكاسات المخطط الرباعي الثاني 1974-1977، وكذا بروز البناء الفوضوي بشكل معتبر، وظهور البناء الذاتي خاصة في منطقة قايدي عبد الله، ومن التجهيزات التي أنشئت في هذه الفترة ظهور منشآت صناعية جديدة منها مصنع الاسمنت سنة 1980، تجهيزات إدارية، صحية وتعليمية تمثلت في مدارس جديدة في مختلف الأحياء السكنية ( 7 مدارس ابتدائية ما بين 1973-1977 )، مقر البلدية سنة 1973، كما تم أيضا إنشاء سوق مغطى وأكشاك ومحلات تجارية لغرض خلق بعض الفضاءات والنشاطات التجارية بالمدينة وتميزت أيضا هذه المرحلة باستمرار النزوح الريفي وبالتالي الزيادة في عدد السكان وهذا ما أدى إلى ارتفاع الطلب على السكن.

### 1-3- المرحلة الثالثة ( 1980 - 1990 ) :

شهدت المدينة في هذه المرحلة نموا عمرانيا سريعا في جميع الاتجاهات وتعد أهم مرحلة حيث انه في ظرف 10 سنوات فقط قدرت الزيادة في مساحة المحيط العمراني بـ 165.6 هكتار أي بمعدل 23.65 هكتار/السنة، وهذا التوسع شمل الجهة الشرقية للمدينة بالدرجة الأولى فبالرغم من أزمة السكن التي تتخبط فيها البلاد، فان أهم ما ميز هذه المرحلة هو تفاقم ظاهرة البناء الفوضوي وبروز البناء المخطط والمنظم في شكل تحصيلات، حيث شمل التطور العمراني المناطق التالية : الغيران بـ 33.80 هكتار، بكيرة بمساحة 65.60 هكتار، سطايح بـ 11.60 هكتار، واد زياد 5.60 هكتار، بوسنة 7.00 هكتار، عين بن سبع بـ 5.20 هكتار، بشير بـ 4.20 هكتار، لبياضي بـ 0.80 هكتار، بارغلي 5.20 هكتار، غمريان بـ 1.20 هكتار، الركاني بـ 1.40 هكتار، شعبة المذبوح بـ 10.40

هكتار وهذا راجع لأهمية برامج السكن التي عرفت المدينة خاصة في بكيرة بعد ظهور المخططات الخماسية: المخطط الخماسي الأول ( 1980-1984 ) والمخطط الخماسي الثاني(1985- 1989)، كما تضمنت هذه الفترة إنشاء التخصيصات في كل من:

- سنة 1980 م : تخصيص عين السداري 1 ب 142 حصة.
- سنة 1981 م : بكيرة الشطر الأول و الثاني ب 343 حصة، تخصيص عين بن سبع 1 ب 55 حصة.
- سنة 1984 م : تخصيص برقلي ب 96 حصة و تخصيص جبلي احمد ب 143 حصة.
- سنة 1987 م: تخصيص بكيرة الشطر الثالث ب 329 حصة.
- سنة 1988 م: تخصيص عين السداري 2 ب 38 حصة وتخصيص عين بن سبع 2 ب 128 حصة.

ومن أهم التجهيزات والمرافق المنجزة في هذه المرحلة هي انجاز مركز ثقافي يحتوي على مكتبة بلدية بوسط المدينة سنة 1983، قاعة متعددة النشاطات الثقافية بحي الغيران، انجاز 10 مدارس ابتدائية عبر إقليم البلدية وإكالمالية جديدة، فرع إداري واجتماعي سنة 1981 بحي زقور العربي، 03 قاعات علاج بحي عين بن سبع وحي بكيرة وقايدي عبد الله، أما فيما يخص السكن تم انجاز حوالي 359 سكن عمومي إيجاري (السكن الاجتماعي)، وظهور البناء المخطط في شكل سكنات فردية متلاحمة خاصة بتجمع السطايح.

#### 1-4- المرحلة الرابعة ( 1990-2000 ):

تميزت هذه المرحلة بتراجع قليل في وتيرة حركة النمو حيث ازدادت المساحة العمرانية ب 57.2 هكتار أي بمعدل 11.44 هكتار/السنة وشملت هذه الزيادة الجهة الشرقية للمدينة حيث كان التوسع في بعض التجمعات نذكر منها تجمع الغيران، تجمع بوسنة وتجمع بكيرة. وهنا ظهرت أهمية السكن العمومي الإيجاري والتخصيصات التي عرفت المنطقة. وقد برز تجمع بكيرة بشكل هام كمنطقة مستقطبة وضاحية حضرية لقسنطينة وأهم ما ميز هذه المرحلة هو إنشاء مناطق سكنية جديدة بالمدينة في منطقة بكيرة حيث ظهر انعكاس المخطط الخماسي الثالث ( 1990-1994 ) والذي تم خلاله إنشاء حوالي 500 مسكن اجتماعي وإنشاء منطقة للنشاطات التجارية ب 122 حصة بتجمع بكيرة، كما تم انجاز مقر إداري سنة 1999 بمركز المدينة، وفرع إداري جديد بحي الشركات، إضافة إلى 4 مدارس ابتدائية موزعة على مختلف الأحياء.

## 1-5- المرحلة الخامسة ( 2000-2017 ):

خلال سنة الأخيرة شهدت هذه المرحلة مواصلة النمو العمراني والتوسع العشوائي في مختلف اتجاهات المدينة شمل اغلب الأحياء، كما حولت أغلبية الأراضي لمشاريع البناء وانجاز السكنات، وقد استفادت المدينة من عدة برامج سكنية منجزة عبر مختلف الأحياء ( بكيرة، الزويتنة، ابن الشاوي والمحجرة ) أي ما يقارب حوالي 2905 سكن اجتماعي سنة 2012م وحوالي 644 سكن فردي سنة 2013م مما حدث نقص في الأوعية العقارية الصالحة للبناء والتوسع العمراني خاصة في مركز المدينة، أما فيما يخص المرافق العمومية والتجهيزات الحضرية اللازمة لتلبية احتياجات السكان فقد تمت برمجة عدة مشاريع تنموية خاصة بتهيئة مختلف الأحياء في إطار برنامج التحسين الحضري، انجاز عدة فروع إدارية عبر مختلف الأحياء والتجمعات الثانوية، كما تم انجاز عدة مرافق أخرى: روضة الأطفال، نادي للشباب، مكتبة البلدية، قاعة متعددة الرياضات، ملعب، ساحات للعب،...

## 2- أفاق التوسع العمراني و خصائصه :

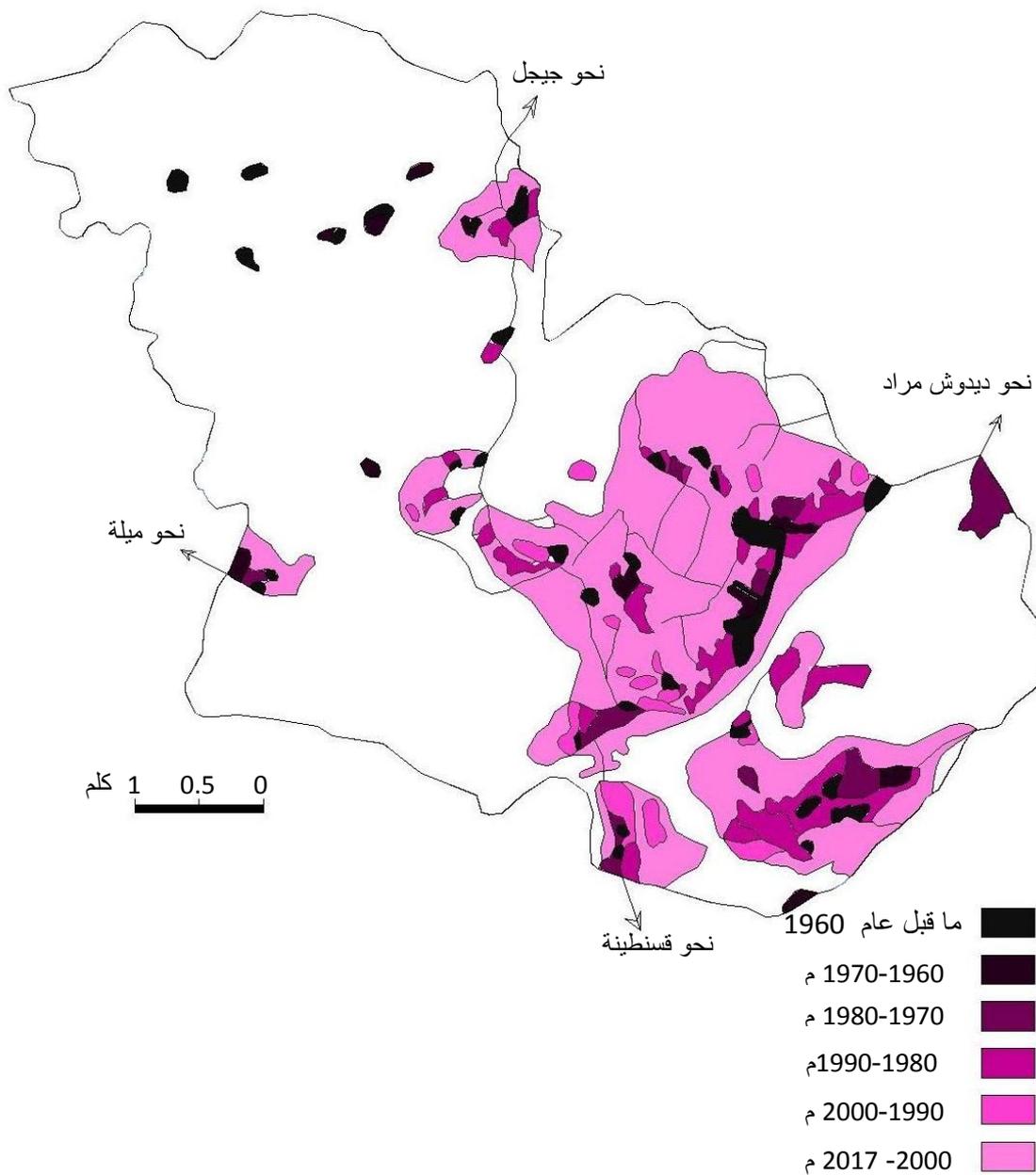
من اجل تحديد أفاق التوسع العمراني للمدينة لا بد من معرفة وتحديد مساحة الأراضي المعمرة، والأراضي القابلة للتعمير وكذا مساحة أراضي التعمير المستقبلية، بهدف الاستعمال الأمثل لوسائل التعمير، وحق استغلال المناطق الشاغرة للبناء بشكل قانوني دون أن ننسى إحياء المراكز العمرانية وحماية الأراضي الفلاحية، حيث نميز في مدينة حامة بوزيان انه بالنسبة لقطاع التعمير المستقبلي ليست هناك أراضي ملائمة من اجل توسعها على المدى البعيد، أما على المدى القريب والمتوسط فتوجد عدة مجالات للتوسع ولتحديدها لا بد أن نتطرق إلى معرفة مجالات القطاع المعمر والقطاع القابل للتعمير ومن هنا نجد:

**القطاع المعمر<sup>1</sup> :** ويشمل هذا القطاع الأراضي المعمرة في مدينة حامة بوزيان في كل من:

- التجمع الرئيسي وعين بن سبع وهي تضم السكن الفوضوي بنسبة كبيرة، السكن في شكل تخصيصات، والتجهيزات، تغطي هذه الأراضي مساحة 430 هكتار.
- التجمع الثانوي بكيرة تتميز بتواجد السكن الفوضوي بنسبة كبيرة (بكيرة العليا وبكيرة السفلى)، السكن الفردي في شكل تخصيصات، السكن الجماعي، التجهيزات ومنطقة النشاطات، تغطي هذه الأراضي مساحة 240 هكتار.

<sup>1</sup>L.R-Révision du PDAU intercommunal de : Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, Didouche Mourad, Ain Smara, phase2 , Orientations d'aménagement & possibilités d'extension , 2011 , p :50-51.

خريطة رقم (07) مدينة حامة بوزيان مراحل التوسع العمراني



المصدر: مديرية البرمجة و متابعة الميزانية + معالجة الطالبة

- التجمع الثانوي جبلي احمد تتميز أساسا بتواجد السكن الفردي في شكل تخصيصات وسكن فردي فوضوي، تغطي هذه الأراضي مساحة 240 هكتار.
  - التجمع الثانوي قايدي عبد الله يقع غرب التجمع الحضري الرئيسي على الطريق الوطني رقم 79 وهي تضم خاصة السكن الفردي السكن الفوضوي، تغطي هذه الأراضي مساحة 10 هكتار.
  - التجمعين الثانويين (غمريان بـ مساحة 14 هكتار و زقور العربي بـ مساحة 20 هكتار) يقعان غرب التجمع الحضري الرئيسي على الطريق الوطني رقم 27 وهي تضم السكن الفردي والسكن الفوضوي.
  - التجمع الثانوي (المحطة وقاعدة الحياة) يقع شرق التجمع الرئيسي على الطريق الوطني رقم 03، يتميز بالسكن الفردي في شكل فوضوي وشاليات، هذه الأراضي تغطي مساحة إجمالية قدرها 44 هكتار منها 8 هكتار تمثل شاليات مبرمجة للهدم.
- القطاع القابل للتعمير<sup>1</sup> :** ويشمل القطاع القابل للتعمير على المدى القريب والمتوسط الأراضي المتواجدة في كل من:
- الأراضي المتواجدة ابتداء من طريق المحجرة (الكاريار) وعلى امتداد الطريق المتشعب إلى الطريق الولائي رقم 08 ويمثل مساحة 15 هكتار.
  - الأراضي المتواجدة بين تخصيص بارغلي وحي السطحة ويمثل مساحة 15 هكتار.
  - الأراضي المجاورة لطريق السكة الحديدية بين التجمع الثانوي بكيرة والتجمع الثانوي المحطة على مساحة تقدر بـ 33 هكتار.
  - الأراضي المجاورة للطريق الوطني رقم 27 بين التجمع الثانوي جبلي احمد والتجمع الرئيسي ويمثل مساحة 13 هكتار.

## 2-1- مجالات التوسع:<sup>2</sup>

إن توسع المدينة مرتبط بالبحث على المجالات التي يمكن من خلالها توفير احتياجات التوسع على المدى القريب، المتوسط والبعيد حيث نحدد ستة مجالات للتوسع والمتمثلة في:

**المجال الأول:** يقع في شمال غرب التجمع الحضري الرئيسي يشمل مساحة 16.50 هكتار حيث تتميز الأراضي بقابلية البناء وبتلال مختلفة الانحدار تتراوح في الأغلب ما بين 15% و 25% كما

<sup>1</sup> نفس المرجع السابق، 2011 L.R-Révision du PDAU intercommunal ص 52:

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق، 2011 L.R-Révision du PDAU intercommunal ص 46-50:

تتميز أيضا بتركيبية جيولوجية متنوعة من كلس طين ومارن، يوجد بها بعض البناءات المبعثرة تقع في الجزء الأعلى مطلة على التجمع الحضري.

كما يرتبط تحديد مجال التوسع بالعوائق قد تكون طبيعية، اصطناعية وبشرية... وفي هذا المجال تتمثل العوائق في عبور مجاري مائية مؤقتة وخط كهربائي ذو ضغط متوسط.

**المجال الثاني:** يقع في شمال غرب التجمع الحضري الرئيسي يشمل مساحة 20 هكتار حيث تتميز الأراضي بانحدار يتراوح في الأغلب ما بين 12% و 15% وبتراكيب جيولوجية متنوعة من كلس طين ومارن، وهي أراضي قابلة للبناء، وتتمثل العوائق بهذا المجال في عبور مجاري مائية مؤقتة وخط كهربائي ذو ضغط متوسط.

**المجال الثالث:** يقع في شمال التجمع الحضري الثانوي جبلي احمد وجنوب التجمع الحضري الرئيسي يشمل مساحة 13 هكتار، تتميز الأراضي بانحدار يتراوح ما بين 08% و 15%، وتتكون الجيولوجية من كلس طين ومارن، وهي أراضي فلاحية ذات خصوبة ضعيفة، تتمثل العوائق في هذا المجال بعبور مجاري مائية مؤقتة وشعاب بالإضافة إلى خط كهربائي ذو ضغط متوسط.

**المجال الرابع :** يقع في غرب التجمع الحضري الثانوي بكيرة وجنوب التجمع الثانوي المحطة يشمل مساحة 33 هكتار حيث تتميز الأراضي بقابلية البناء تتميز بانحدار في الأغلب ما بين 12% و 15%، كما تتميز أيضا بتركيبية جيولوجية متنوعة من كلس طين ومارن، وهي أراضي فلاحية ذات خصوبة ضعيفة، وتتمثل العوائق في عبور شعاب ومجاري مائية مؤقتة، خط كهربائي ذو ضغط متوسط وغاية.

**المجال الخامس:** يقع شرق التجمع الحضري الثانوي بكيرة يشمل مساحة 10 هكتار حيث تتميز الأراضي بقابلية البناء وبانحدار ما بين 12% و 15%، كما تتميز أيضا بتركيبية جيولوجية متنوعة من كلس طين ومارن، وهي أراضي فلاحية ذات خصوبة متوسطة إلى جيدة، ولا توجد عوائق في هذا المجال.

**المجال السادس:** يقع غرب التجمع الحضري الثانوي زقور العربي يشمل مساحة 10 هكتار حيث تتميز الأراضي بقابلية البناء وبانحدار تتراوح في الأغلب ما بين 15% و 25% كما تتميز أيضا بتركيبية جيولوجية متنوعة من كلس طين ومارن، والعائق الوحيد في هذا المجال عبارة عن خزان مائي.

### 3- الطبيعة العقارية للأراضي في مدينة حامة بوزيان :

تنقسم أصناف الملكية العقارية للأرض في مدينة حامة بوزيان إلى ثلاثة أصناف الملك الخاص، ملك البلدية وملك الدولة حيث تتميز مدينة حامة بوزيان بسيطرة الملكية الخاصة ونجد أن أغلبية أراضيها تابعة للخواص، وحسب مصالح مسح الأراضي والبلدية فان الطبيعة العقارية للأراضي في المدينة يكون حسب الجدول التالي:

جدول رقم (12) : توزيع الملكية العقارية للأراضي في بلدية حامة بوزيان.

نوعية الملكية	أراضي ملك الدولة	أراضي ملك البلدية	أراضي ملك الخاص	المجموع
المساحة (هكتار)	1830 هك	2159 هك	4009 هك	7998 هك
النسبة %	22.88 %	27 %	50.12 %	100 %

المصدر : مديرية مسح الأراضي و المصلحة التقنية لبلدية حامة بوزيان.

من القراءة الأولية للجدول رقم (12) يمكننا أن نرتب الملكية العقارية داخل المدينة والتي تتمثل في :

- أراضي ملك للدولة: تقدر بـ 22.88 % بما يعادل 1830 هكتار من إجمالي المساحة المقدر بـ 7998 هكتار.
- أراضي ملك للبلدية: تقدر مساحتها بـ 2159 هكتار لتمثل نسبة 27 % من إجمالي المساحة وتتمثل خاصة في المستثمرات الفلاحية، منطقة النشاطات والأراضي خارج حدود المحيط العمراني.
- أراضي ملك للخواص: وتمثل 50.12 % من المساحة الإجمالية أي ما يعادل 4009 هكتار وهي تتمثل خاصة في الأراضي الفلاحية والمساكن.

#### 4- السكن :

#### 4-1- تطور الحظيرة السكنية :

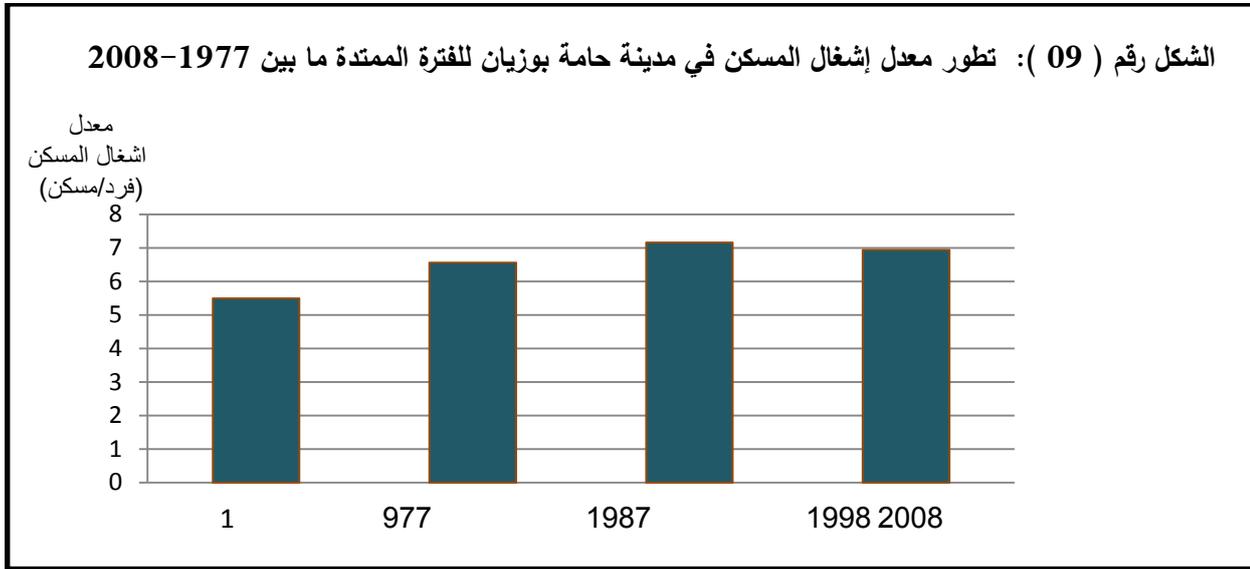
جدول رقم (13) : تطور الحظيرة السكنية لبلدية حامة بوزيان.

التعدادات	عدد السكان	عدد المساكن	معدل إشغال المسكن (فرد/مسكن)
1977	23703	3415	6.94
1987	37862	5284	7.16
1998	58307	8881	6.56
2008	79952	14557	5.49

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء 2008 + المصلحة التقنية لبلدية حامة بوزيان.

من خلال استقراءنا للجدول رقم (13) نجد أن الزيادة في عدد السكان تتزامن مع الزيادة في عدد المساكن وذلك خلال كل مرحلة حيث بلغ عدد المساكن 3415 مسكن سنة 1977 م ثم ارتفع إلى 5284 مسكن سنة 1987 أي ما يوافق زيادة تقدر بـ 1869 مسكن خلال 10 سنوات، واستمر الارتفاع في عدد المساكن حتى بلغ 14557 مسكن سنة 2008.

ويرجع هذا الارتفاع إلى النزوح الريفي، الهجرة إلى مدينة حمامة بوزيان من المدن المجاورة، ارتفاع معدلات الزيادة الطبيعية، مما أدى إلى ارتفاع عدد السكان وبالتالي زيادة الطلب على المساكن.



المصدر : إعداد الطالبة حسب معطيات الديوان الوطني للإحصاء و المصلحة التقنية لبلدية حمامة بوزيان.

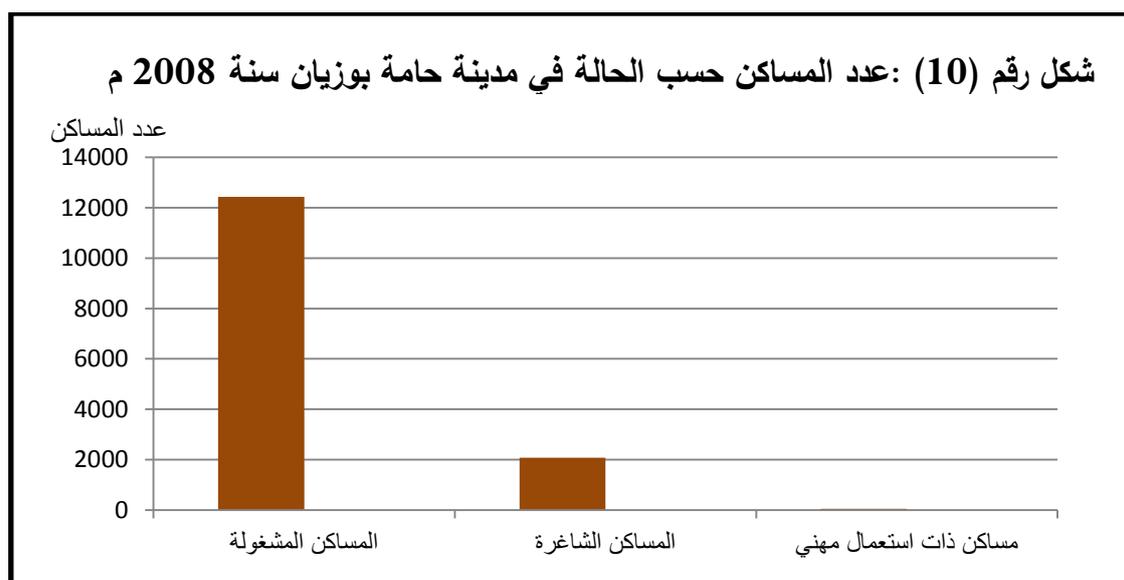
#### 4-2- حالة السكن في مدينة حمامة بوزيان :

تتوفر مدينة حمامة بوزيان على 14557 مسكنا سنة 2008، ويمكن تصنيفها حسب الحالة إلى مساكن مشغولة، مساكن شاغرة، مساكن ذات استعمال مهني، وهذا ما سنجدده في الجدول الآتي:  
جدول رقم (14) : عدد المساكن حسب الحالة في مدينة حمامة بوزيان لعام 2008 م.

إجمالي المساكن	حالة المسكن		
	المساكن المشغولة	المساكن الشاغرة	مساكن ذات استعمال مهني
عدد المساكن	12424	2082	51
النسبة (%)	85.35	14.30	0.35

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء 2008 + مديرية البرمجة و متابعة الميزانية + إعداد الطالبة.

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن عدد المساكن حسب الحالة بمدينة حمامة بوزيان غير متجانسة وبنسب متفاوتة حيث نجد أن نسبة المساكن المشغولة (مأهولة بالسكان) بالمدينة بلغت بـ 85.34 % وهي مرتفعة مقارنة مع المساكن الشاغرة (مساكن مكتملة الانجاز أو في طور الانجاز غير مأهولة بالسكان) التي بلغت نسبتها 14.30 %، والمساكن ذات الاستعمال المهني بنسبة 0.35 %.



المصدر : إعداد الطالبة حسب معطيات الديوان الوطني للإحصاء 2008 + مديرية البرمجة و متابعة الميزانية

#### 4-3- توزيع الكثافة السكنية عبر التجمعات الحضرية :

تعبر الكثافة السكنية عن العلاقة الناتجة عن المساحة وعدد المساكن بكل تجمع حضري.

جدول رقم (15) : توزيع الكثافة السكنية عبر التجمعات الحضرية سنة 2008 م.

اسم التجمع	المساحة كلم <sup>2</sup>	عدد الأسر	عدد المساكن	الكثافة السكنية (سكن/كلم <sup>2</sup> )
المركز الرئيسي	7.3	7749	7738	1060
بكيرة	1.7	4770	4874	2867
جبلي احمد	0.78	515	575	737.17
زقرور العربي	0.65	318	320	492.30
غمريان	0.94	217	237	252.12
محطة القطار - قاعدة الحياة	0.10	217	252	2520
قايدي عبد الله	0.32	176	189	590.62
المجموع	11.79	13962	14185	1203.13

المصدر :الديوان الوطني للإحصاء 2008 +المصلحة التقنية لبلدية حامة بوزيان.

من معطيات الجدول رقم (15) نميز اربع فئات في توزيع الكثافة السكنية لسنة 2008 م:

#### الفئة الأولى : كثافة سكنية عالية جدا أكثر من 2000 سكن/كلم<sup>2</sup>

تتميز هذه الفئة بكثافة سكنية عالية جدا حيث تضم هذه الفئة التجمع الثانوي بكيرة بكثافة 2867 سكن/كلم<sup>2</sup> والذي يتميز بعدد كبير من المساكن يبلغ 4874 مسكن ومساحة مجالية تقدر بـ 1.7 كلم<sup>2</sup> كما يضم التجمع 4770 أسرة، التجمع الثانوي محطة القطار وقاعدة الحياة بكثافة 2520 سكن/كلم<sup>2</sup> والذي يتميز بعدد من المساكن يبلغ 252 مسكن ومساحة مجالية تقدر بـ 0.10 كلم<sup>2</sup> كما يضم التجمع 217 أسرة. إن ارتفاع عدد المساكن في هذه التجمعات راجع إلى انتشار البناء الجماعي بها.

#### الفئة الثانية : كثافة سكنية عالية من (1000-2000) سكن/كلم<sup>2</sup>

تتميز هذه الفئة بكثافة سكنية عالية حيث تضم التجمع الرئيسي بكثافة 1060 سكن/كلم<sup>2</sup> والذي يتميز بعدد كبير من المساكن يبلغ 7738 مسكن ومساحة مجالية تقدر بـ 7.3 كلم<sup>2</sup> كما يضم التجمع 7749 أسرة، ويتميز هذا التجمع بتوفره على مختلف المرافق والتجهيزات وازدهار النشاط التجاري.

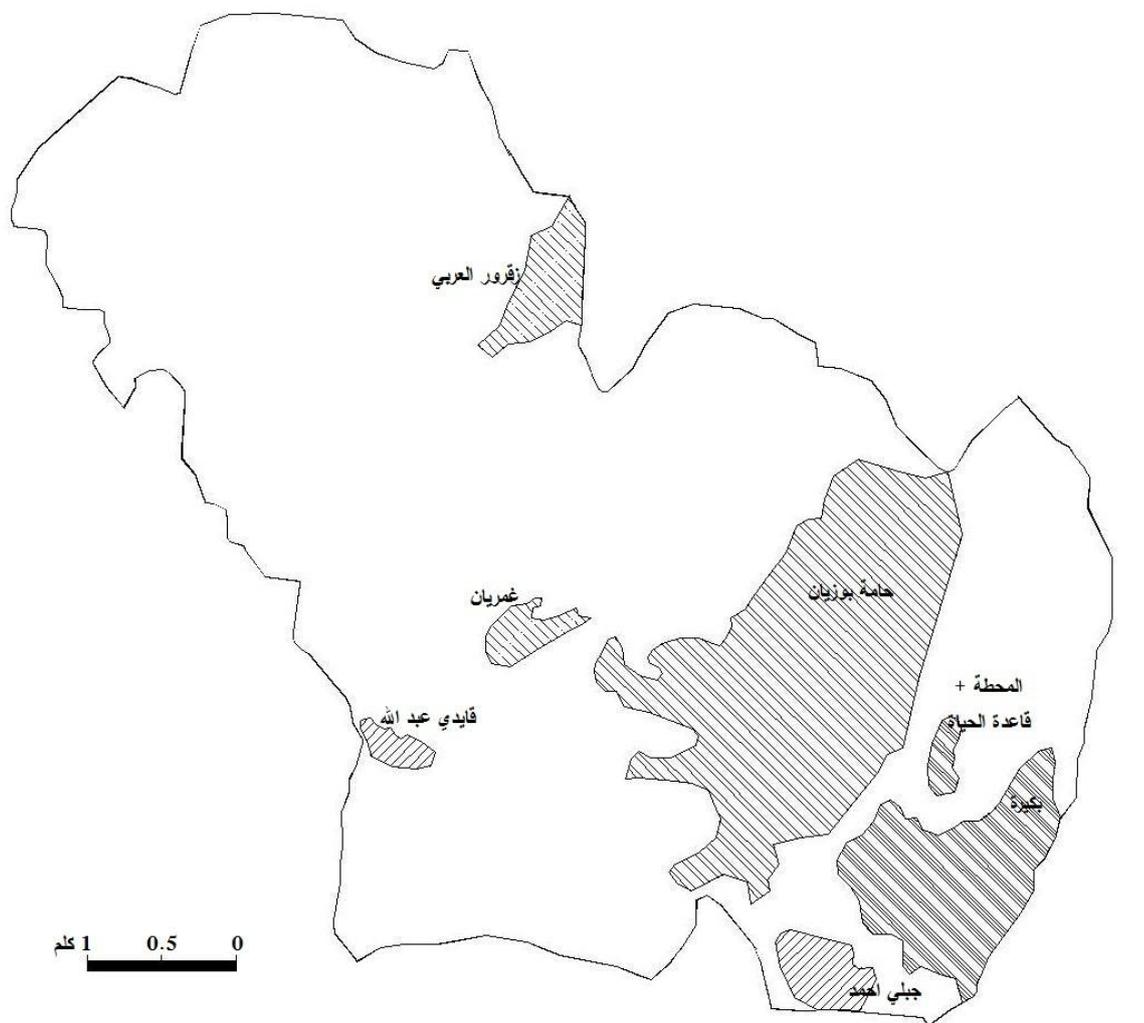
#### الفئة الثالثة : كثافة سكنية متوسطة من (500-1000) سكن/كلم<sup>2</sup>

تتميز هذه الفئة بكثافة سكنية متوسطة حيث تضم كل من التجمع الثانوي جبلي احمد بكثافة 737.17 سكن/كلم<sup>2</sup> والذي يتميز بعدد من المساكن يبلغ 575 مسكن ومساحة مجالية تقدر بـ 0.78 كلم<sup>2</sup> كما يضم التجمع 515 أسرة، التجمع الثانوي قايدى عبد الله بكثافة سكنية 525.12 سكن/كلم<sup>2</sup> بعدد من المساكن يبلغ 189 مسكن ومساحة مجالية تقدر بـ 0.32 كلم<sup>2</sup> كما يضم التجمع 176 أسرة.

#### الفئة الرابعة : كثافة سكنية ضعيفة اقل من 500 سكن/كلم<sup>2</sup>

تتميز هذه الفئة بكثافة سكنية ضعيفة حيث تضم كل من التجمع الثانوي زقور العربي بكثافة 492.30 سكن/كلم<sup>2</sup> والذي يتميز بعدد من المساكن يبلغ 320 مسكن ومساحة مجالية تقدر بـ 0.65 كلم<sup>2</sup> كما يضم التجمع 318 أسرة، التجمع الثانوي غمريان بكثافة سكنية 252.12 سكن/كلم<sup>2</sup> بعدد من المساكن يبلغ 237 مسكن ومساحة مجالية تقدر بـ 0.94 كلم<sup>2</sup> كما يضم التجمع 217 أسرة.

خريطة رقم (08) توزيع الكثافة السكنية عبر التجمعات الحضرية سنة 2008م لبلدية حامة بوزيان.



المصدر : الديوان الوطني للإحصاء

## 4-4- الأنماط السكنية :

« يكتسب النمط السكني أهمية كبيرة في الدراسة العمرانية ويعكس ذوق المجتمع في تجسيد الحضارة المادية له، ويعتبر مؤشرا هاما يعكس الوضع الاقتصادي في الماضي والحاضر »<sup>1</sup>، فتوسع مدينة حامة بوزيان كان له الأثر الواضح في تعدد أنماط المساكن بها، هذه الأخيرة تعرف بتنظيمها المعماري الذي يعطي الشكل الخارجي للسكن، وعليه يمكن توزيع الحظيرة السكنية حسب نمط المسكن وهذا ما سيبينه الجدول الآتي :

جدول رقم (16) : توزيع الحظيرة السكنية حسب نمط المسكن بمدينة حامة بوزيان عام 2008م.

النمط	نمط السكن الفردي	نمط السكن الجماعي	الأكواخ	المجموع
عدد المساكن	10885	2299	1373	14557
النسبة (%)	74.77	15.79	9.43	100

المصدر : المصلحة التقنية لبلدية حامة بوزيان + اعداد الطالبة .

تتوفر مدينة حامة بوزيان على 14557 مسكنا و ذلك سنة 2008 إذ نلاحظ سيادة نمط السكن الفردي على الأنماط السكنية الأخرى بنسبة 74.77 % من مجموع المساكن، ثم يليه نمط السكن الجماعي بنسبة 15.79 % ، وهذا راجع إلى رغبة الفرد في السكن الفردي من اجل تحقيق الخصوصية والاستقرار، وتحتوي المدينة كذلك على نسبة قليلة من الأكواخ قدرت بـ 9.43 % . وقد اعتمدنا في تصنيف الأنماط السكنية على مجموعة من المعايير تتمثل في تاريخ إنشاء المباني وكذا المواد المستعملة في البناء، هيكل البناء وارتفاعها، الشكل الخارجي للمساكن، وتتمثل هذه الأنماط في:

## 4-4-1- نمط السكن الفردي : ونميز به عدة أنواع :

## 4-4-1-1- السكن الفردي القديم :

هذا النمط يعود تاريخ نشأته إلى الفترة الاستعمارية، ويشكل النواة القديمة للمدينة تتميز المساكن بطابع معماري استعماري، له مخطط خالي من تشكيلات جمالية على عكس المنشآت والتجهيزات التي تحتوي على تفاصيل جمالية، عدد الطوابق به من طابق إلى طابقين وفي الأغلب تخصص الطوابق السفلية للنشاطات التجارية ونميز فيه نوعين:

<sup>1</sup> بورورو أمال، مدينة الميلية عوامل الركود وآليات التنمية الحضرية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية - جامعة قسنطينة - 2010-2011، ص 75.

- **النمط الأوروبي:** قد ارتبط هذا النمط بالاستيطان الأوروبي الأول، ويحتل هذا النمط الجزء المركزي للتجمع الحضري الرئيسي يتكون من مجموعة من المساكن على طول شارع ALN (شارع جيش التحرير الوطني)، وهي مساكن متلاصقة فيما بينها معطية من ورائها أفنية وحدائق مهملة تمثل جيوب شاغرة، تتميز مساكن هذا النمط بجدران سميكة مادة بنائه هي الحجارة والاسمنت، سقفه مغطى بالقرميد الأحمر، يحتوي في اقله حديقة وعلى مجموعة من الأبواب وتتكون من طابق أو 3 طوابق وعلى الأغلب الطابق الأرضي مخصص للمحلات التجارية.
- **نمط تقليدي:** هو سكن الأرضي، يحتوي على غرف ذات نوافذ عالية وضيقة وقريبة من السقف هذه الغرف يتوسطها فناء داخلي غير مغطى، بني من الحجارة والاسمنت مغطى بالقرميد، يقع هذا النمط السكني مجاور للنمط السكني الأوروبي لان كلا النمطين ظهرا في مرحلة تاريخية واحدة فبينما خصص الأول لإسكان الأوروبيين خصص الثاني لإسكان الأهالي، ويلاحظ انه في الفترة الأخيرة بدأ هذا النمط من السكن يفقد خصائصه بفعل عمليات الهدم وإعادة البناء بخصائص ومميزات مختلفة عن السابق.

#### 4-4-1-2- السكن الفردي الحديث :

ظهر منذ بداية الثمانينات وهو يمثل مساكن جيدة على مستوى مختلف التجمعات الحضرية، علو المباني متغير بين الطابق الارضي وطابقين الى 3 طوابق وهي مساكن الاشغال بها منتهية أو في طور الانجاز، لها اشكال خارجية مختلفة نتيجة تفنن عمل البنائين والتنوع في التصاميم غالبا ما تحتوي على حديقة، وقد تسكنها أسرة واحدة أو مجموعة من الأسر، تختلف في تقسيماتها الداخلية والخارجية ويظهر هذا النمط خاصة في:



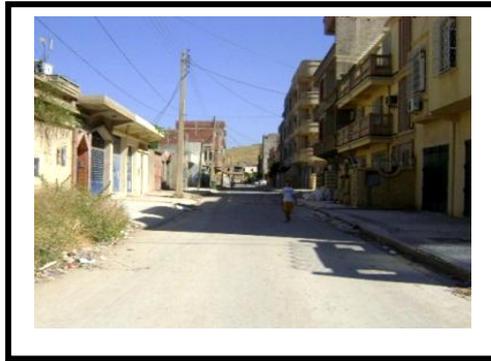
صورة رقم (3-4) : سكنات فردية حديثة على طول شارع جيش التحرير الوطني.

- **البناء الذاتي ( auto construction )**: وهي سكنات فردية جديدة تتميز بعدم انتهاء الاشغال بها وبواجهات تعطي مظهر خارجي غير متجانس، مواد البناء المستعملة بها هي الاجر ويتراوح عدد الطوابق بها من طابق الى طابقين.



صورة رقم (05) : البناء الذاتي بتجمع جبلي احمد.

- **التحصيلات ( lotissement )**: هي سكنات فردية حديثة، تتميز باشكال هندسية وتصاميم حديثة ومن التحصيلات المنجزة تحصيل بارقلي، تحصيل جبلي احمد، تحصيل عين السداري، 03 تحصيلات ببكيرة، تحصيل قايدى عبد الله، تحصيل عين بن سبع.



صورة رقم (06) : تحصيل جبلي احمد. صورة رقم (07) : تحصيل عين السداري.

- **السكن الفردي الريفي** : السكن الريفي جاء كحل لمشكلة السكن، وهو عبارة عن سكنات فردية لها نفس الشكل الخارجي وتتميز بالتناسق في مواد البناء، ولها نفس المساحة السكنية وحجم القطع الارضية، ونجد هذا النمط خاصة في زقور العربي، غمريان، قايدى، بوسنة، الزويتنة وبشير.



صورة رقم (08): السكن الفردي الريفي بتجمع زقور العربي

- **السكن الفردي الفوضوي** : ينتشر هذا النمط بشكل كبير في مدينة حامة بوزيان ويتركز أساسا بالاحياء الفوضوية للمدينة مثل حي الغيران حيث تساهم في تشويه المظهر الجمالي للمدينة، ونجد به نوعين مساكن فردية مبنية بالاجر والطوب ومساكن فردية مبنية بالطوب والاسمنت ومغطاة بالقرميد أو الترنيت.



صورة رقم (09): سكن فوضوي مغطى بالترنيت.

#### 4-4-1-3- الاكواخ و البناءات الهشة :

هي سكنات فردية تتميز بجدران مبنية من الخشب، حجر، طين، وسقف مغطى بالقرميد الاحمر والديس ونوافذ تطل على الحوش، يحيط بالسكن بستان محاط بسياج من القصب والنباتات الشوكية، تتركز خاصة في حي بكيرة العليا بـ 497 كوخ، حي الغيران بـ 193 كوخ كما تتوزع بصفة كبيرة في المنطقة المبعثرة للمدينة.



صورة رقم (11): كوخ على مستوى حي الغيران.

صورة رقم (10) : بناء هش.



صورة رقم (12): تمثّل سكن فردي حديث مع كوخ.

**4-4-2- النمط الجماعي :**

هي عمارات تتكون من عدة الطوابق لها شكل خارجي موحد، يشترك سكانها في مدخل واحد، كما أن مساكنها متجانسة من حيث التقسيم الداخلي وتختلف فيما بينها من حيث عدد الغرف، ويظهر هذا النمط في كل من تجمع ذراع بن الشاوي 90 مسكن، تجمع الزيتنة 230 مسكن، تجمع السطايح 104 مسكن وفي تجمع بكيرة .



صورة رقم (13): تمثل النمط الجماعي بطريق المحجرة.

**5- مكانة السكن الفردي في إنتاج المجال المبني :**

يعد السكن الفردي من أهم أشكال إنتاج المجال المبني والنمط السائد في مدينة حامة بوزيان ثم يليه السكن الجماعي، ومن أهم أشكال السكن الفردي التجزئات أو ما يعرف بالتحصيلات السكنية، والتي ظهرت لمواجهة أزمة السكن، حيث قامت السلطات بتشجيع المواطن وإشراكه في بناء مسكنه، كما ساهم القانون الخاص بتشكيل الاحتياطات العقارية سنة 1974 بتشجيع المبادرة الفردية، وتعتمد التحصيلات على تقسيم مساحة أرضية إلى قطع، قد تكون هذه الأراضي ملك للخواص أو أراضي ملك للدولة يتم بيعها أو التنازل عنها لهيئات عمومية أو خاصة، وعليه يكون السكن الفردي مبرمج وقانوني ينتج عنه تحصيلات سكنية قانونية.

**5-1- تحصيلات البلدية :**

مع صدور الأمر رقم: 74/26 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية، ووضوح بعض المعالم في تكوين وعاءات عقارية لزيادة الاحتياطات العقارية لفائدة البلدية، هذه الأخيرة أشرفت على مشاريع السكن المختلفة، حيث قامت بانجاز تحصيلات وتوزيع قطع أرضية صالحة للبناء لفائدة المواطن، ويمكن ذكر هذه التحصيلات فيما يلي:

## جدول رقم (17) : تخصيصات البلدية .

اسم التخصيص	سنة الإنشاء	عدد القطع	المساحة
عين بن السبع 1	1980	55	2 هك 93 أر 60 سا
عين السداري 1	1981	142	13 هك 05 ار 48 سا
بكية 1	1981	200	9 هك 22 ار 60 سا
بكية 2	1984	143	4 هك 48 ار 93 سا

المصدر : المصلحة التقنية لبلدية حامة بوزيان.

تظهر أهمية السكن الفردي من خلال مشاريع التخصيصات المنجزة عن طريق البلدية، وتتمثل في 04 تخصيصات حيث تم توزيع حوالي 540 قطعة ارض للبناء في الفترة ما بين (1980-1984 م ) استحوذت على مساحة 28 هكتار، حيث كانت استفادة المواطن عن طريق البلدية باعتبارها الهيئة المسيرة ولها كامل الصلاحية للإشراف على انجاز التخصيصات، ومن بين هذه التخصيصات تخصيص عين بن السبع 1 وهو أول تخصيص حسب تاريخ الإنشاء سنة 1980 بمجموع 55 قطعة ارض للبناء ومساحة 2 هكتار، كما يعد تخصيص بكية 1 وعين السداري 1 الأكثر أهمية بمجموع 342 قطعة ارض للبناء وبمساحة 22 هكتار، وهما يندرجان ضمن مشروع واحد لسنة 1981 وكان تخصيص بكية 2 آخر التخصيصات المنشأة سنة 1984 بمجموع 143 قطعة ارض للبناء ومساحة 4 هكتار.

## 5-2- تخصيصات الوكالة العقارية :

ظهرت الوكالة العقارية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 105/90، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 بصفتها مؤسسة عمومية تجارية تقوم ببيع العقارات بعد تهيئتها وبنائها مع التسوية العقارية لهذه الأراضي، حيث تم إنشاء عدة تخصيصات بمدينة حامة بوزيان ابتداء من عام 1984 ثم حولت بعدها إلى الوكالة العقارية وذلك بعد أن تم سحب صلاحيات الإشراف على إنشاء التخصيصات من قبل المجلس الشعبي البلدي، وهذه التخصيصات موضحة في الجدول الآتي:

جدول رقم (18): تخصيصات الوكالة العقارية.

اسم التخصيص	سنة الإنشاء	عدد القطع	المساحة (هكتار)
بكية 3	1987	329	15 هك 59 ار 46 سا
عين السداري 2	1988	38	1 هك 76 ار 08 سا
عين بن السبع 2	1988	128	8 هك 78 ار 60 سا
بارقلي	1992	96	4 هك 30 ار 30 سا
جبلي احمد	1994	143	6 هك 36 ار 90 سا

المصدر : المصلحة التقنية لبلدية حامة بوزيان.

يبين الجدول رقم (18) التخصيصات السكنية التي تم تحويلها إلى الوكالة العقارية ابتداء من سنة 1987 إلى 1994 م وتتمثل في 05 تخصيصات حيث تم توزيع خلال سبع سنوات حوالي 734 قطعة ارض للبناء لصالح الوكالة العقارية بمساحة إجمالية تقدر بـ 34 هكتار، وقد كان تخصيص كبيرة 03 أول تخصيص تم فيه تحويل الملكية العقارية لصالح الوكالة العقارية سنة 1987 بـ 329 قطعة وبمساحة 15 هكتار، ثم بعد ذلك تخصيص عين السداري 02 وعين بن السبع 02 بمجموع 166 قطعة سنة 1988، وفي الأخير تخصيص بارقلي بمجموع 96 قطعة ومساحة 4 هكتار سنة 1992 وجبلي احمد بمجموع 143 قطعة ومساحة 6 هكتار سنة 1994 م.

#### 6- التجهيزات و المرافق :

تعتبر المرافق العمومية والتجهيزات عنصرا من عناصر الرقي بالمجتمع إذ تعكس المستوى المعيشي للسكان، كما تحتل مكانة هامة في المدينة ونذكر منها:

#### 6-1- التجهيزات التعليمية:

يعتبر قطاع التعليم من المرافق الأساسية لكل مجال حضري، فهو مطلب استراتيجي لأي خطة تنموية اجتماعية، وبذلك المدينة توفر 32 مؤسسة تعليمية للطور الابتدائي و 09 مؤسسات للطور الإكمالي، أما الطور الثانوي فتضم 03 ثانويات منها متقن.

جدول رقم (19): المرافق التعليمية ببلدية حامة بوزيان سنة 2016 .

عدد المؤسسات	عدد الأقسام		عدد التلاميذ		عدد الأساتذة		فرع التعليم
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
32	72.72	330	58.20	8586	48.05	397	التعليم الأساسي
09	20.46	163	28.75	6131	34.31	350	التعليم الإكمالي
03	6.82	74	13.05	3153	17.64	149	التعليم الثانوي و التقني
44	100	567	100	17870	100	896	المجموع

المصدر : إعداد الطالبة حسب معطيات المصلحة التقنية البلدية 2016 م

من خلال الجدول رقم(19) بلغ عدد المؤسسات التعليمية الموجودة في بلدية حامة بوزيان إلى 44 مؤسسة حيث:

- يستحوذ مستوى التعليم الابتدائي على 32 مؤسسة تعليمية وذلك بنسبة 72.72 % من مجموع المؤسسات التعليمية حيث يأتي في المرتبة الأولى من حيث عدد الأقسام بـ 58.20 %، عدد التلاميذ بـ 48.05 % وعدد الأساتذة بنسبة 44.30 %.

- بينما يضم مستوى التعليم الإجمالي 09 مؤسسات تعليمية أي ما يعادل 20.46 % من مجموع المؤسسات التعليمية، يأتي في المرتبة الثانية بعد مؤسسات التعليم الابتدائي من حيث عدد الأقسام بـ 28.75 %، عدد التلاميذ بـ 34.31 % وعدد الأساتذة بنسبة 39.07 %.
- في حين يوجد 03 مؤسسات تعليمية في مستوى التعليم الثانوي والتقني هذا ما يعادل نسبة 6.82 % من المجموع المؤسسات التعليمية الموجودة بالمدينة، ويحتل المرتبة الأخيرة من حيث عدد الأقسام بـ 13.05 %، عدد التلاميذ بـ 17.64 % وعدد الأساتذة بنسبة 16.63 %.

أما بالنسبة لمعدل إشغال القسم في مستوى التعليم الابتدائي بلغ 26 تلميذ/القسم أقل من المعدل الوطني لإشغال القسم الذي قدر بـ 36 تلميذ/القسم، وبمعدل تأطير بلغ 22 تلميذ لكل أستاذ، حيث نجد 8586 تلميذ يدرسون في 330 قسم مع العلم انه توجد 32 مدرسة ابتدائية.

معدل إشغال القسم في مستوى التعليم الإجمالي بلغ 37 تلميذ/القسم اقل من المعدل الوطني لإشغال القسم الذي قدر بـ 40 تلميذ/القسم، والتعليم ومعدل تأطير بلغ 17 تلميذ لكل أستاذ، حيث نجد 6131 تلميذ يدرسون في 163 قسم مع العلم انه توجد 09 مؤسسات للتعليم الإجمالي.

معدل إشغال القسم في مستوى التعليم الثانوي بلغ 42 تلميذ/القسم أعلى من المعدل الوطني لإشغال القسم الذي قدر بـ 40 تلميذ/القسم، وبمعدل تأطير بلغ 21 تلميذ لكل أستاذ، حيث نجد 3153 تلميذ يدرسون في 74 قسم مع العلم انه توجد 03 مؤسسات للتعليم الثانوي والتقني، وهذا موضح في الجدول الآتي:

جدول رقم (20) : معدل التأطير وإشغال القسم للموسم الدراسي 2016-2017 م.

معدل التأطير تلميذ / أستاذ	معدل إشغال القسم تلميذ / القسم	عدد الأساتذة	عدد التلاميذ	عدد الأقسام	فرع التعليم
22	26	397	8586	330	التعليم الأساسي
17	37	350	6131	163	التعليم الإجمالي
21	42	149	3153	74	التعليم الثانوي و التقني

المصدر : إعداد الطالبة حسب معطيات المصلحة التقنية لبلدية حمامة بوزيان 2016 م.

بالإضافة إلى التعليم بأصنافه نجد التكوين المهني وهو مؤسسة تكوينية تسعى إلى تكوين الشباب في مختلف التخصصات بحيث يضمن لهم دروس نظرية حول مختلف التخصصات كل حسب اختياره، كما يهدف التكوين المهني إلى توجيه الشباب وتقليص البطالة بتوفير اليد العاملة المؤهلة لمختلف النشاطات، ويوجد مركز للتكوين المهني على مستوى بلدية حمامة بوزيان يستوعب 515 متريص وبه عدة تخصصات أهمها الإعلام الآلي، الميكانيك، الخياطة، الطبخ والتلحيم.

## 6-2- التجهيزات الصحية :

بالرغم من الدور الهام الذي يؤديه القطاع الصحي في تحسين الظروف الصحية للسكان، فإن مدينة حامة بوزيان تعاني من نقص في المرافق والخدمات الصحية، وعدم توفرها على مستشفى جعل هذا العجز يتفاقم، ومن أهم المرافق الصحية التي تتوفر عليها مدينة حامة بوزيان هي:

- **القطاع العمومي:** تتوفر المدينة على عيادة متعددة الخدمات بالمركز، 02 مركز صحي بالتجمع الحضري بكيرة وحي الزويتنة، مخبر عمومي لتحليل الدم و03 قاعات للعلاج بكل من (عين بن السبع، شعبة المذبوح وحي عتروس إبراهيم)، وقد « سجل على مستوى هذه المرافق 41 طبيب، 14 طبيب أسنان و89 ممرض »<sup>1</sup>.
- **القطاع الخاص:** تتوفر المدينة على 05 عيادات الطب العام و12 عيادات للطب الاختصاصي، 03 مخبر تحليل الدم، 12 صيدلانية.

## 6-3- التجهيزات الإدارية والأمنية :

وتضم كل المرافق والتجهيزات التي تؤدي الوظيفة الإدارية والأمنية بالمدينة، فهي تلعب دور مهم وفعالية كبيرة لهيكله المجال، تتركز أغلب هذه الاستخدامات في مركز المدينة وتتوزع أهمها على طول شارع جيش التحرير الوطني وتمثل خاصة في: مقر الدائرة، مقر البلدية ويعتبر أقدم التجهيزات الإدارية أنشئ عام 1973 م، البريد المركزي واتصالات الجزائر، مقر الدرك الوطني ومقر الشرطة بينما تتوزع باقي التجهيزات من الفروع البلدية والبريد بالتجمعات السكانية نذكر ، تجمع عين السداري وتجمع عتروس إبراهيم.



صورة رقم (15) : امن الدائرة



صورة رقم (14) : مقر الدائرة

<sup>1</sup> مديرية الصحة لولاية قسنطينة.



صورة رقم (16) : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

#### 4-6- التجهيزات الثقافية، الشعائرية والروحية :

**المرافق الثقافية:** تضم المدينة عدة مرافق نذكر منها: قاعة متعددة النشاطات الثقافية، المركز الثقافي، مكتبة البلدية بمركز المدينة، وعموما تعرف المدينة نقص كبير في المرافق الثقافية.

**المرافق الشعائرية:** تتمثل هذه الاستخدامات في المقابر والمساجد، حيث يقدر عدد المساجد بـ 32 مسجد ووجود مقبرة واحدة، 05 مصلى ومدرسة لتعليم القرآن الكريم.



صورة (17) : 03 مساجد بمركز المدينة.



صورة رقم (19): قطاعات الشباب (مركز ثقافي)



صورة رقم (18): قاعة متعددة النشاطات

## 6-5- التجهيزات الترفيهية و الرياضية :

المرافق الرياضية: بالنسبة لقطاع الرياضة تضم المدينة عدة هياكل نذكر منها: ملعب بلدي لكرة القدم، قاعة متعددة النشاطات الرياضية، 04 ملاعب ماتيكو.

أما بالنسبة للمرافق الترفيهية عرفت المدينة نقص كبير في هذا القطاع إذ اقتصر أماكن الترفيه على حديقة عمومية واحدة توجد بالتجمع السكاني عين السداري إضافة إلى مساحات خضراء تمثلت في الغابة المتواجدة على الطريق الوطني رقم 03 وهي غير محروسة وعلى بعض البساتين تعود ملكيتها للخواص، كما نجد أن المدينة تتوفر على 08 ساحات للعب الأطفال.



صورة رقم (21) : قاعة متعددة الرياضات



صورة رقم (20) : الملعب البلدي

## 6-6- التجهيزات التجارية و الخدمات :

تقع التجهيزات التجارية على طول الطريق الأولي والمتمثل في شارع جيش التحرير الوطني في الطوابق الأرضية للمساكن على شكل محلات تجارية، كما توجد محطتين للبنزين وقاعتي أفراح...، إضافة إلى هذه المحلات توجد منطقة النشاطات على مستوى بلدية حامة بوزيان تقع في التجمع الحضري الثانوي بكبيرة مساحتها 10 هكتار، نوع الأنشطة الممارسة بها تنحصر على بيع مواد البناء والمواد الغذائية وبعض الحرف.

## 6-7- التجهيزات الصناعية:

وتتمثل هذه التجهيزات في ثلاث وحدات صناعية منها:

الوحدة الأولى: مصنع الاسمنت أنشئ سنة 1982م بقدرة إنتاجية مليون طن سنويا وتغطي مساحة عقارية قدرها 450000 م<sup>2</sup>.

الوحدة الثانية: شركة إنتاج القنوات "transe-cannal-est" والتي أنشئت سنة 1955 م بقدرة إنتاجية 22000 طن سنويا وتغطي مساحة عقارية تقدر بـ 52426 م<sup>2</sup>.

الوحدة الثالثة: "Infrafer" أنشئت سنة 1986 م وتحتل مساحة عقارية تقدر بـ 5000 م<sup>2</sup>.

## 7- الشبكات التقنية والطرق :

## 7-1- شبكة الطرق :

تعتبر شبكة الطرق عامل رئيسي هام في التخطيط العمراني للمدينة، وبالتالي يجب أن يكون الطريق عنصر مكمل مع العناصر العمرانية الأخرى لتحقيق الجانب الجمالي والجانب الوظيفي للمدينة من خلال التخطيط المسبق في اختيار مواقع الخدمات بجانب الطريق كالأسواق والمحلات التجارية بعناية، وكذا تفاديا للاختناق المروري التي تعاني منه مختلف المدن الجزائرية.

جدول رقم (21): أنواع الطرق بمدينة حامة بوزيان.

أنواع الطرق	الطرق الوطنية	الطرق الولائية	الطرق البلدية	المسالك	المجموع (كلم)
معبدة (كلم)	28	13	42	00	83
غير معبدة (كلم)	00	00	00	99.4	99.4
المجموع (كلم)	28	13	42	99.4	182.4

المصدر : تجزئة الإشغال العمومية لبلدية حامة بوزيان 2013.

نستنتج من الجدول رقم (21) أن مدينة حامة بوزيان مهيكلة بشبكة هامة من الطرق الرئيسية وتتمثل في طرق وطنية، ولائية، طرق البلدية ومسالك، حيث أن الطرق الوطنية التي تمر بالمدينة بلغ طولها 28 كلم وتتمثل في ثلاث طرق وطنية تمر بالمدينة وهي: الطريق الوطني رقم 03 الرابط بين ولايتي قسنطينة وسكيكدة، الطريق الوطني رقم 27 الرابط بين قسنطينة وجيجل، حيث عرفا هذين الطريقين حركة مرورية كثيفة عل غرار الطريق الوطني رقم 79 الرابط بين قسنطينة وميلة.

أما الطرق الولائية فقد بلغ طولها 13 كلم وتتمثل في الطرق الولائية وهي تقوم بربط المدينة مع ولاية قسنطينة، وطرق البلدية التي تمثل الطرق الكبيرة داخل النسيج وتربط بين مختلف أحياء المدينة ببعضها فقد بلغ طولها 42 كلم وتتميز هذه الأنواع من الطرق على أنها طرق كلها معبدة، كما يوجد عدد كبير من المسالك الغير معبدة بلغ طولها 99.4 كلم وهي عبارة عن دروب تربط بين المساكن والأحياء الصغيرة، وبالتالي الطول الإجمالي لكل أنواع الطرق بالمدينة هو 182.4 كلم.

نلاحظ أن معظم التجهيزات والعقارات تقع على جوانب الطرق أو بالقرب من محاورها الرئيسية وهذا راجع لسهولة الربط بمختلف الشبكات، سهولة الوصول إلى مركز المدينة، والمساعدة على تنشيط المجال من خلال استحداث الخدمات التجارية.

**7-2- شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب:**

تتروذ مدينة حامة بوزيان بالمياه الصالحة للشرب عن طريق شبكة متشعبة من قناة رئيسية قطرها 350 مم من عدة أنقَاب أهمها نَقب حامة بوزيان بسعة تدفق مقدرة بـ : 110 ل/ثا، نَقب زيغود يوسف بسعة تدفق مقدرة بـ : 25 ل/ثا، نَقب ديدوش مراد بسعة تدفق مقدرة بـ : 40 ل/ثا، نَقب قسنطينة وبكيرة بسعة تدفق مقدرة بـ : 240 ل/ثا.

حيث بلغ عدد الخزانات المائية 13 خزان مائي بطاقة استيعاب إجمالية مقدرة بـ 7940 م<sup>3</sup> منها خزان بن الشاوي وخزان الغيران، إضافة إلى 11 نَقب (forage) وتبلغ التغطية بشبكة توزيع المياه 90 %، علما أن الاحتياج اليومي للمساكن بلغ 121 ل/ساكن/يوم.

**7-3- شبكة الصرف الصحي :**

تعتبر شبكة التطهير عنصر جد مهم ضمن الهياكل القاعدية لأي مشروع عمراني والذي من خلاله نتخلص من المياه المستعملة بعد معالجتها ثم طرحها في الطبيعة لتعيد دورتها الهيدرولوجية دون أن تتسبب في أي ضرر على الإنسان والبيئة عموما.

بالنسبة إلى مدينة حامة بوزيان فإن كل المياه المستعملة ومياه الأمطار تطرح مباشرة في واد الحامة مع العلم أن الشبكة الرئيسية للصرف الصحي للمدينة تتكون من قناة جامعة رئيسية ذات قطر 900 ملم، تتفرع منها قنوات رئيسية ذات أقطار 500 ملم، 400 ملم و 300 ملم تتوزع عبر مختلف الأنسجة العمرانية للمدينة، بحيث يصل طول هذه الشبكة إلى 99 كلم بنسبة ربط تقدر بـ 90 %.

**8- الشبكات الطاقوية :****8-1- شبكة الكهرباء والغاز:**

تتروذ مدينة حامة بوزيان بالطاقة الكهربائية انطلاقا من محطة التوليد ومحولات كهربائية منتشرة عبر كامل تراب المدينة، ويصل طول شبكة الإنارة العمومية إلى 49 كم، حيث قدر عدد المساكن المزودة بالطاقة الكهربائية بـ 14502 مسكن بنسبة تغطية تصل إلى 99%.

أما بالنسبة إلى الغاز الطبيعي والذي يعتبر من المؤشرات الاقتصادية الهامة للتطور الحضاري والاجتماعي، فمدينة حامة بوزيان استفادت من هذا النوع من الطاقة، وقد وصل عدد المساكن الموصولة بالغاز الطبيعي إلى غاية 10511 مسكن بنسبة تغطية تصل إلى 72% مع الذكر أن هذه الشبكة لا تشكل أي خطر على الحياة الطبيعية للسكان ولا على البيئة.

## 8-2- شبكة الهاتف :

الهاتف أصبح ضروري ومطلب أولي للحياة العصرية، فيه تتم كل الاتصالات بين مختلف المنشآت بالمدن، لذلك فمدينة حامة بوزيان استفادت من 4 مراكز بريدية ومركز هاتفي مزود بخطوط هاتفية رقمية، حيث وصل عدد خطوط الربط بالإنترنت 1700 خط وبلغ عدد المشتركين بشبكة الهاتف بـ 11409 مشترك سنة 2010 حيث وصلت التغطية بشبكة الهاتف إلى 78 %.

## استنتاج:

من خلال دراسة الخصائص العمرانية لمدينة حامة بوزيان توصلنا إلى عدة استنتاجات مهمة نذكر منها :

- أهمية التطور العمراني للمدينة وتوسعها مما ساعد على امتداد الإنتاج السكني وتوزعه على مختلف التجمعات الحضرية، حيث كانت أكبر كثافة سكنية بالتجمع الثانوي بكثافة 2867 سكن/ كلم<sup>2</sup> وبعدها كبير من المساكن يبلغ 4874 مسكن.
- أما بالنسبة للحظيرة السكنية بالمدينة فقد كان السكن الفردي النمط السائد بالمدينة 10885 مسكن مقارنة مع السكن الجماعي بـ 2299 مسكن.
- مكانة السكن الفردي في الإنتاج السكني والتي تظهر في أهم أشكاله وهي التخصيصات السكنية.
- كما تطرقنا لمختلف التجهيزات والمرافق ومدى مساهمتها في تلبية احتياجات الفرد.
- تغطية المدينة بمختلف الشبكات التقنية والطاقوية والتي قدرت في حدود 90%.

## خلاصة الفصل :

تم في هذا الفصل عرض التطور التاريخي والسكاني والعمراني للمدينة إضافة إلى الدراسة الطبيعية التي أظهرت أن مدينة حامة بوزيان تتميز بـ:  
الموقع الهام للمدينة بالنسبة للتجمعات المجاورة لها، وقربها من مدينة قسنطينة ما جعلها قطب جاذب للسكان من البلديات المجاورة ومن خارج الولاية.  
الخصائص الجغرافية المتمثلة في الانحدار الذي يتراوح بين 3 و 12 %، نوعية التربة الجيدة على العموم، موضع المدينة الهام، تضاريس متوسطة و سطح طبوغرافي يتميز بالانبساط إضافة إلى صلاحية أراضيها للتعمير، هذه الخصائص ساهمت بشكل كبير في جعل المدينة مهيئة للتعمير والتوسع المجالي بها، وكذلك الارتفاع من حدة الطلب على العقار بالرغم من الطبيعة العقارية للأراضي التي تمثلت في الملكية الخاصة على أراضي المدينة (الأراضي الفلاحية).

النمو السكاني والتطور العمراني السريع الذي عرفته مدينة حامة بوزيان أين ارتقت بعض التجمعات السكانية الصغيرة إلى تجمعات حضرية ثانوية بلغ عددها 06 تجمعات ثانوية أعطى من خلاله المدينة حجما سكانيا معتبرا من جهة وإنتاج سكني هام برز في عدة أنماط (سكن فردي تقليدي وحديث، سكن جماعي)، أما بالنسبة للتجهيزات العمومية، المرافق والخدمات العمومية كان تمركزها بنسبة كبيرة في المركز أي بالتجمع الحضري الرئيسي وتضم تجهيزات تعليمية، تجهيزات صحية، إدارية، دينية والثقافية ... ، كما نستنتج وجود نقص واضح لمختلف المرافق في بعض التجمعات الحضرية الثانوية.

بروز أهمية السكن الفردي في شكل التخصيصات السكنية، والتي جاءت كحل لأزمة السكن، وذلك بتشجيع المواطن وإشراكه في بناء مسكنه وفق قوانين التعمير المعمول بها، حيث أنشئت عدة تخصيصات سكنية بمدينة حامة بوزيان تحت إشراف وتسيير كل من البلدية والوكالة العقارية، لكن بالنظر في الواقع نجد أن معظم هذه التخصيصات ظهرت بها شتى أشكال المخالفات العمرانية كان المواطن سببا في ظهورها من جهة، وغياب الرقابة العمرانية من جهة أخرى، وهذا ما سنتطرق إليه في الفصل الموالي وذلك بدراسة بعض التخصيصات السكنية بمدينة حامة بوزيان ومختلف أنواع المخالفات العمرانية المتواجدة بها.

## الفصل الرابع: المخالفات العمرانية في التخصيصات السكنية .

### تمهيد :

من أجل الإلمام بالدراسة نتطرق في هذا الفصل إلى دراسة وتحليل البيئة العمرانية لنماذج من التخصيصات السكنية، من خلال التعرف على خصائصها العمرانية والخصائص السكنية (ارتفاعها والمواد المستخدمة بها...) وكذلك البنية الاجتماعية والاقتصادية للسكان من حيث عدد السكان، الوضعية الاقتصادية...، والتركيز على كل من الضوابط المجالية والعقارية لموضعها وطريقة تخطيطها مع الوقوف عند العديد من المخالفات العمرانية التي انعكست سلبا على بيئتها العمرانية وعليه نتناول في هذا الفصل :

- أولا : الدراسة التحليلية للتخصيصات السكنية.
- ثانيا :الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للتخصيصات السكنية.
- ثالثا : دراسة المخالفات العمرانية المتواجدة في التخصيصات السكنية.

## أولاً : الدراسة التحليلية للتخصيصات السكنية:

تعد الدراسة التحليلية للتخصيصات السكنية عنصراً مهماً في التعرف على البيئة العمرانية للتخصيصات، البيئة الطبيعية ومواقعها، وذلك بتحليل المواصفات المرفولوجية للحصص والتخصيص والخصائص العمرانية للمسكن.

### 1- أسباب اختيار التخصيصات المدروسة :

هناك عدة معايير أخذت في الاعتبار من أجل اختيار التخصيصات السكنية الثلاثة: تخصيص بارغلي، تخصيص عين السداري، تخصيص جبلي احمد، وتمثل المعايير ما يلي:

- أهمية الموقع الجغرافي للتخصيصات، حيث أن اختيار اثنين من التخصيصات "عين السداري" و"جبلي احمد" راجع لموقعهما عند مداخل المدينة في ناحية الشمال الشرقي بالنسبة لتخصيص "عين السداري" وعند مدخل المدينة من جهة الجنوبية بالنسبة لتخصيص "جبلي احمد"، وكذلك لوقوعهما محاذيين لطرق هامة ذات حركية معتبرة، فبالنسبة لتخصيص جبلي احمد فهو محاذي للطريق الوطني رقم 27 اتجاه مدينة قسنطينة، أما تخصيص عين السداري فهو محاذي للطريق البلدي اتجاه بلدية ديدوش مراد، هذا الأخير يكون موازياً للطريق الوطني رقم 03 المؤدي إلى مدينة سكيكدة، وقد سمح لهم الموقع بالمساهمة في حركة النشاط التجاري بظهور مجموعة من محلات تجارية مهمة، أما فيما يخص اختيار التخصيص الثالث "بارغلي" فقد كان موقعه مختلفاً تماماً عن التخصيصات الأخرى، إذ يقع قرب النواة القديمة للمدينة بالجهة الشمالية الغربية لها.
- الوضعية القانونية والتي تختلف من تخصيص لآخر، فتحصيص عين السداري جزء منه ملك لأحد الخواص ثم انتقلت ملكيته إلى البلدية، تخصيص "بارغلي" تم تحويل ملكيته العقارية من البلدية إلى الوكالة العقارية ، أما تخصيص " جبلي احمد" فكانت ملكيته للدولة ثم أصبح ضمن صلاحيات الوكالة العقارية التي اهتمت بنشأته.
- تنوع التصاميم الهندسية والعمرانية، وكذا الأحجام المتباينة للتخصيصات فكل تخصيص يختلف عن الآخر من حيث ( مساحة القطع، درجة انتهاء أشغال البناء للمساكن بين مختلف التخصيصات، التنوع في شكل وحجم القطع والمساكن، اختلاف الواجهات ومواد البناء المستعملة )...
- الأخذ بعين الاعتبار للتسلسل الزمني التاريخي عند إنشاء التخصيصات، ففي الثمانينيات تم إنشاء تخصيص "عين السداري"، بينما تحصيلي "بارغلي" و"جبلي احمد" فقد تم إنشاؤهما في سنوات التسعينات.

**2- مواقع التخصيصات :**

« لمواقع التخصيصات أثر كبير على بيئتها العمرانية، ذات اتصالات محدودة أو ضعيفة مع باقي المدينة، وقد تصبح بعد ربطها بمختلف الشبكات عاملا ايجابيا في خلق بيئة عمرانية منسجمة ضمن المجال العمراني للمدينة، أين يكتسب التخصيص من مختلف الأبعاد المشكلة لموقعه ضمن المحيط العمراني للمدينة ملامح شخصيته البيئية والعمرانية ».<sup>1</sup>

**2-1- تخصيص بارغلي :**

يقع تخصيص "بارغلي" في الجهة الشمالية الغربية لبلدية حامة بوزيان حيث يحده من الشمال حي قارف والغرب حي بارغلي الفوضوي، من الجنوب حي الزيتنة الذي يمثل النمط الجماعي ومن الشرق حي الغيران الفوضوي.

**2-2- تخصيص عين السداري :**

يقع تخصيص "عين السداري" بالجهة الشمالية الشرقية لبلدية حامة بوزيان حيث يحده من الشمال حي ذراع بن الشاوي ومن الجنوب الطريق البلدي نحو ديدوش مراد ومن الشرق مصنع الأنابيب "transcanal" ومن الغرب حي الغيران.

**2-3- تخصيص جبلي احمد :**

يقع تخصيص "جبلي احمد" في الجهة الجنوبية لبلدية حامة بوزيان حيث يحده من الشمال والجنوب، حي جبلي احمد ويتميز بنمط البناء الذاتي، ومن الشرق بناء فوضوي وأراضي شاغرة ومن الغرب الطريق الوطني رقم 27.

**3- أصل الملكية العقارية :**

تعتبر التخصيصات السكنية بمدينة حامة بوزيان نظامية، وبالتالي مراحل إنشائها تمت بطريقة قانونية والملكية العقارية السائدة هي الملكية التابعة للبلدية وكذا الملكية التابعة للوكالة العقارية.

**3-1- تخصيص بارغلي :**

يترجع التخصيص على مساحة تقدر بـ 04 هـ 30 آر 30 سآ، وقد كان اختيار الأرض المقام عليها التخصيص سنة 1982، أين كان ملك للدولة بعدها أدمجت الأرض ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية سنة 1984 وهنا أصبحت ملكية التخصيص للبلدية، لكن مع ظهور الوكالة العقارية سنة

<sup>1</sup> بوشلوش عبد الغني، التخصيصات السكنية في مدن فرجوية، ميلة والقرام الإطاري القانوني كلفة التعمير والانعكاسات المجالية والاجتماعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية كلية علوم الأرض والجغرافية والتهيئة العمرانية قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 2008-2009، ص 66.

1991، تملك هذه الأرض بموجب عقد إداري من البلدية، ليتم بعدها إشهار وثائق التخصيص، وكان قرار إنشاء التخصيص عام 1992م.

### 3-2- تخصيص عين السداري :

يتربع التخصيص على مساحة تقدر بـ 13 هـ 05 آر 48 سآ، وقد كانت اختيار الأرض المقام عليها التخصيص سنة 1976، حيث كان جزء من الأرض ملك تابع للخواص والجزء الآخر ملكيته للدولة، بعدها حولت ملكية الأرض للبلدية، وبالتالي اعتبرت البلدية الهيئة المشرفة عن إنشاء هذا التخصيص بقرار إنشاء سنة 1981 م.

### 3-3- تخصيص جبلي احمد:

يتربع التخصيص على مساحة تقدر بـ 06 هـ 36 آر 90 سآ، وقد كان اختيار الأرض المقام عليها التخصيص سنة 1982، أين كانت ملكية الأرض للدولة، بعدها تم شراء الأرض من طرف الوكالة العقارية سنة 1990، ليتم بعدها إشهار وثائق التخصيص، وكان قرار إنشاء التخصيص عام 1994 م.

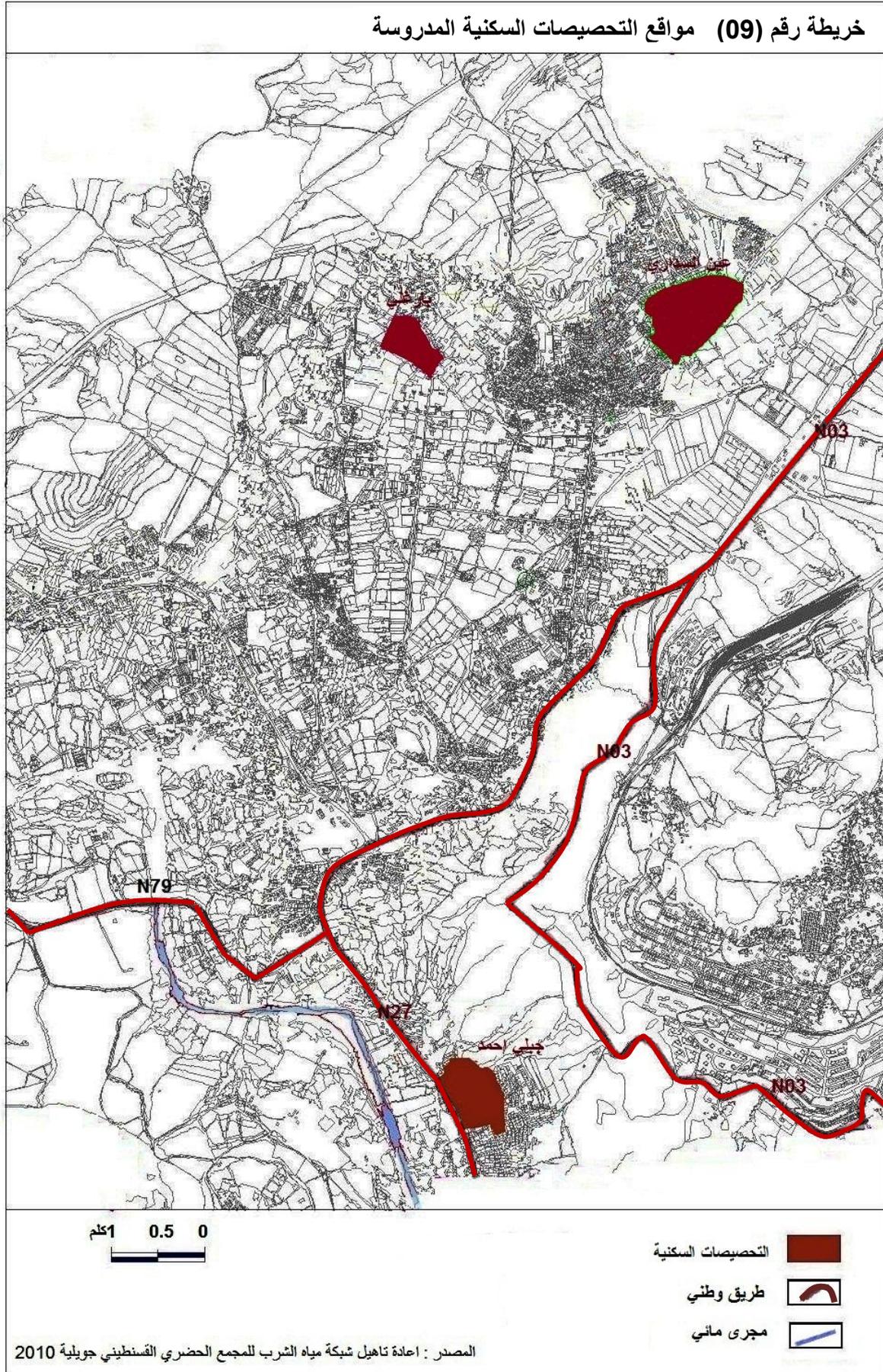
### 4- الإطار الطبيعي للتخصيصات السكنية :

تهتم الدراسة الطبيعية لمواضع التخصيصات من خلال التطرق إلى عدة عناصر منها الطبوغرافيا والانحدارات، التركيبية الجيولوجية لأراضيها وتحديد مدى صلاحيتها للبناء كما تساهم هذه العناصر في تشكيل الملامح الطبيعية والعمرانية لها.

### 4-1- طبوغرافية التخصيصات :

معرفة طبوغرافية التخصيص مهمة إذ من خلالها سيتم التطرق إلى عنصر الانحدار في مختلف تخصيصات مجال الدراسة، وتعتبر مواضع كل من التخصيصات السكنية الثلاثة قابلة للتعمير، كما أنها تتميز بتضرس نسبي يبلغ الميل به من (5-12%)، فتخصيص "بارغلي" يتميز بانحدار متوسط باتجاه الجنوب والشمال ويزداد كلما اتجهنا إلى الناحية الشمالية الشرقية للتخصيص، في حين نجد أن تخصيص عين السداري يتميز بانحدار متوسط إلى متوسط نسبيا باتجاه الشرق ويزداد كلما اتجهنا غربا، أما تخصيص جبلي احمد فيتميز بانحدار متوسط اتجاه الغرب يصل إلى 8 % وهو لا يحدث أي مشكلة فيما يخص عمليات البناء والتعمير أما جهة الشرق يكون الانحدار بها متوسط من 5 إلى 12 % ويزداد كلما اتجهنا بعمق أكثر من الناحية الشرقية.

خريطة رقم (09) مواقع التحصيلات السكنية المدروسة



المصدر : اعادة تاهيل شبكة مياه الشرب للمجمع الحضري القسنطيني جويلية 2010

وبشكل عام نستنتج أن التخصيصات المدروسة في مدينة حامة بوزيان تمتاز بانحدارات ضعيفة إلى متوسطة تساهم في ربط التخصيصات بمختلف الشبكات التقنية وشبكة الطرق.

#### 4-2- جيوتقنية الارض :

بالربط بين العناصر السابقة والتركيبية الجيولوجية للأراضي التي أنشئت فوقها التخصيصات، نجد أن أراضي التخصيصات تتميز في عمومها بقابليتها للبناء فهي تتكون في مجملها من طبقة طينية سميكة، وهي صالحة للتعمير خاصة وأن الانحدار بها من ضعيف إلى متوسط، أما بالنسبة للتركيبية الجيولوجية فهي من المارن والطين الأحمر والكلس.

#### 5- الخصائص العمرانية للتخصيصات السكنية المدروسة:

#### 5-1- الخصائص المرفولوجية للتخصيص والقطع الأرضية:

#### 5-1-1- تخصيص بارغلي :

يمثل الشكل العام للتخصيص شكل شبه منحرف، نتيجة الانحدار من الجهة الشمالية الشرقية للتخصيص، نمط التقطيع الغالب هو النمط الشعاعي، حيث يعطي 10 جزيرات سكنية كل جزيرة تحتوي على عدد من المساكن من 5 إلى 20 مسكن وقد تصل حتى إلى 30 مسكن في الجزيرة الواحدة، تتميز المساكن بالاتصال والتلاصق فيما بينها، وتختلف الجزيرات عن بعضها البعض من حيث المساحة والشكل إذ تظهر غالبيتها في شكل شبه منحرف، أما بالنسبة لعدد القطع في التخصيص هو 96 قطعة، وتتخذ المساكن حسب شكل القطع شكل المستطيل ذو زوايا قائمة في أغلبها ونسبة قليلة من المساكن تتخذ شكل شبه منحرف، وقدرت المساحة السكنية في التخصيص بـ 2هـ 38 آر 95.699 سآ أين بلغت مساحة القطع بين 240 و 320 م<sup>2</sup>، تتموضع بشكل متناسق ومنظم على العموم.

#### 5-1-2- تخصيص عين السداري :

يمثل الشكل العام للتخصيص شكل المثلث، نتيجة الانحدار من الجهة الغربية للتخصيص ووجود الطريق البلدي الرابط بين مدينة حامة بوزيان وديدوش مراد، الذي يمر بالتخصيص من الناحية الجنوبية، نمط التقطيع شعاعي وشطرنجي يعطي 17 جزيرة سكنية، كل جزيرة تحتوي على عدد من اثنان إلى ثلاث مجموعات السكنية تحتوي بدورها على ثلاث أو أربع مساكن ملتصقة، وقد يكون عدد المساكن المتصلة يفوق 10 مساكن في المجموعة الواحدة في الجزيرة السكنية الواحدة، هذه الجزيرات تختلف من حيث المساحة والشكل عن بعضها البعض وتظهر أغلبها في شكل شبه منحرف، كما

ينتوع شكل المسكن حسب شكل القطع بين المربع والمستطيل، وقد قدرت المساحة السكنية بـ 7هـ 83 آر 28 ساً أين بلغ عدد القطع للبناء في تخصيص عين السداري بـ 143 قطعة، تتراوح مساحتها على العموم بين 250 و 397 م<sup>2</sup>، وتنموضع بشكل متناسق ومنظم.

### 5-1-3- تخصيص جبلي احمد :

يمثل الشكل العام للتخصيص شكل شبه منحرف، نتيجة الانحدار من الجهة الشرقية للتخصيص، نمط التقطيع الغالب هو النمط الشطرنجي يعطي 15 جزيرة سكنية كل جزيرة تحتوي على عدد من المساكن من 10 إلى 12 مسكن في الجزيرة الواحدة، تتميز المساكن بالاتصال والتلاصق فيما بينها بينما تظهر الجزيرات في شكل مستطيلات منظمة معطية شكل هندسي موحد ، وقد قدرت المساحة السكنية بـ 4هـ 11 آر 33.75 ساً أين بلغ عدد القطع للبناء في التخصيص بـ 142 قطعة منقسمة إلى 134 قطعة ارض للبناء تتراوح مساحتها على العموم بين 278 و 280 م<sup>2</sup>، منها 18 قطعة مخصصة للمحلات بمساحة 120 م<sup>2</sup> للقطعة، أما الشكل السائد للقطع هو الشكل المربع.

إذا قارنا بين التخصيصات السكنية الثلاثة المدروسة فنلاحظ أنها تختلف عن بعضها من حيث الشكل العام للتخصيص، المساحة الإجمالية وعدد القطع، ويعتبر تخصيص عين السداري أكبرهم من حيث المساحة، وتخصيص بارغلي أصغرهم من حيث عدد القطع، أما فيما يخص مساحة القطع نجد أنها متقاربة خاصة بين تخصيصي بارغلي وعين السداري، وشكل القطع تتميز بالتشابه خاصة بين تخصيصي عين السداري وجبلي احمد، بينما تختلف عن تخصيص بارغلي والجدول التالي يوضح ذلك:

جدول رقم (22): عدد ومساحة القطع بالتخصيصات السكنية المدروسة.

اسم التخصيص	مساحة التخصيص	المساحة السكنية	عدد القطع	مساحة القطع (م <sup>2</sup> )
بارقلي	04هـ 30 آر 30 ساً	2هـ 38 آر 95.699 ساً	96	320-240
عين السداري	13هـ 05 آر 48 ساً	7هـ 83 آر 28 ساً	143	397-250
جبلي احمد	06هـ 36 آر 90 ساً	4هـ 11 آر 33.75 ساً	142	280-278

المصدر: إعداد الطالبة حسب مخططات التخصيصات، معطيات دفتر الشروط والمعايينة الميدانية افريل 2017.

## 5-2- حالة القطعة الأرضية بالتخصيصات :

إضافة إلى تنوع الحصص عن بعضها البعض من حيث المساحة والشكل في التخصيصات السكنية نجد اختلافات أخرى تمثلت حالة القطعة الأرضية وما إن كانت مبنية أو غير مبنية وكذا عدد هذه القطع في كل تخصيص كما هو موضح في الجدول الآتي.

جدول رقم (23) : عدد القطع المبنية والقطع الغير مبنية بالتخصيصات السكنية.

إجمالي القطع	القطع المبنية		البناء القاعدي		القطع الغير مبنية		اسم التخصيص
	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	
96	73.96	71	9.38	09	16.66	16	تخصيص بارغلي
143	97.20	139	0.70	01	2.1	03	تخصيص عين السداري
142	92.25	131	2.11	03	5.63	08	تخصيص جبلي احمد
381	89.50	341	3.41	13	7.08	27	المجموع

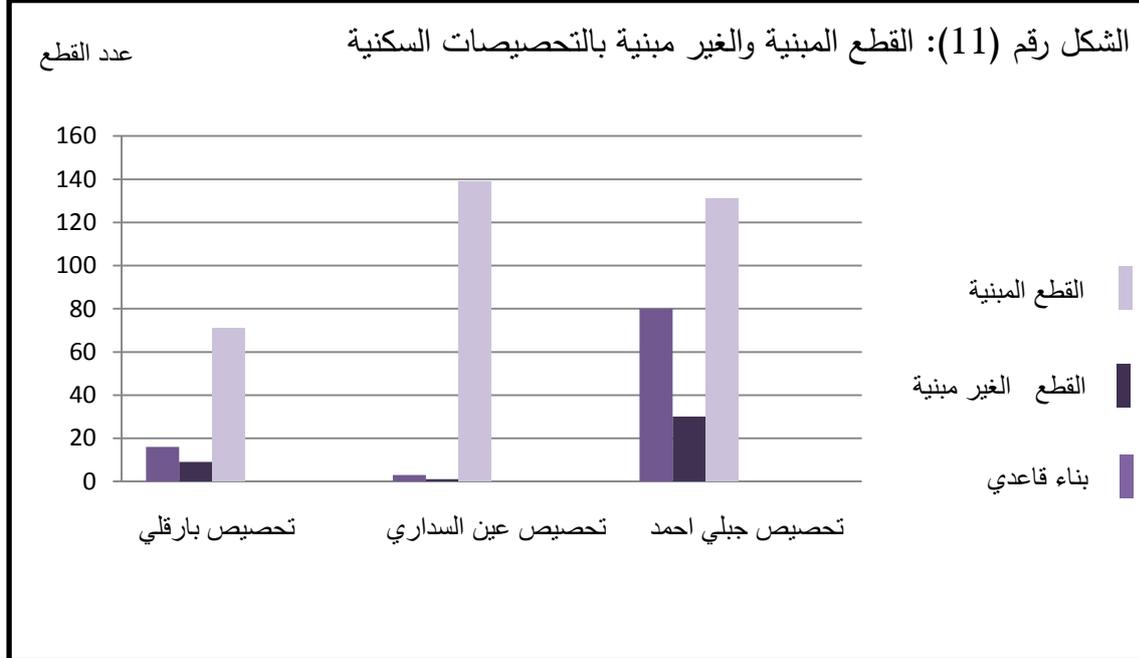
المصدر: المعاينة الميدانية أبريل 2017

نلاحظ من خلال الجدول (23) أن نسبة الحصص المبنية في التخصيصات السكنية الثلاثة بلغت 89.50 % وهذا راجع إلى أن الطابع السائد بالتخصيصات هو الطابع المبنى، حيث تمثل نسبة القطع المبنية بتخصيص بارغلي 73.96 % بالنسبة لإجمالي عدد القطع بالتخصيص والمقدرة بـ 96 قطعة، أما تحصيلي عين السداري وجبلي احمد فقد بلغت نسبة القطع المبنية على التوالي 97.20 % و 92.25 % بالنسبة لإجمالي القطع الذي كان متقارب بينهما والمقدر بـ 143 حصة لتخصيص عين السداري و 142 حصة بالنسبة لتخصيص جبلي احمد.

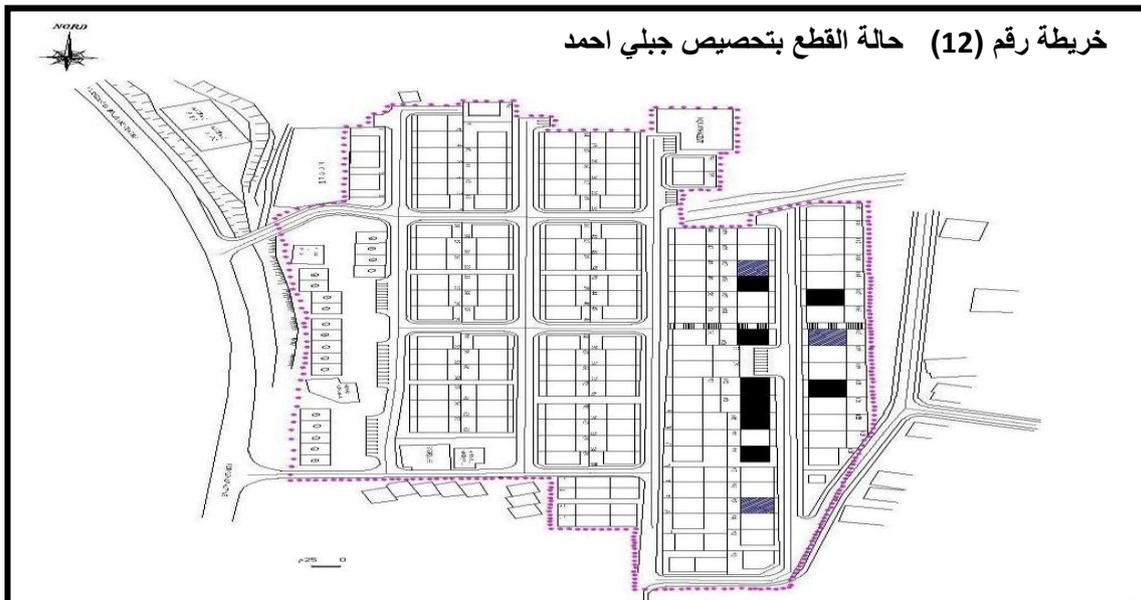
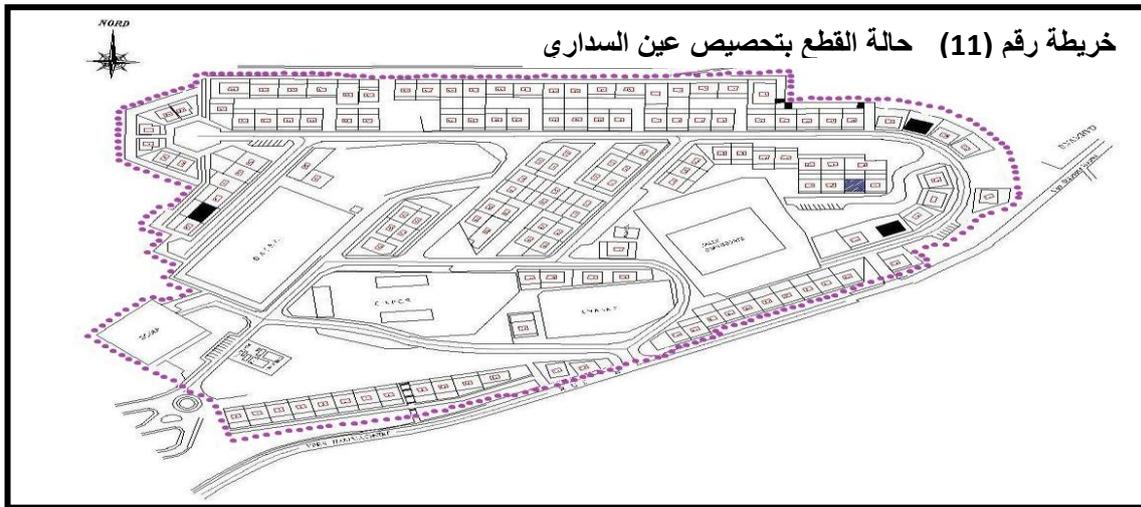
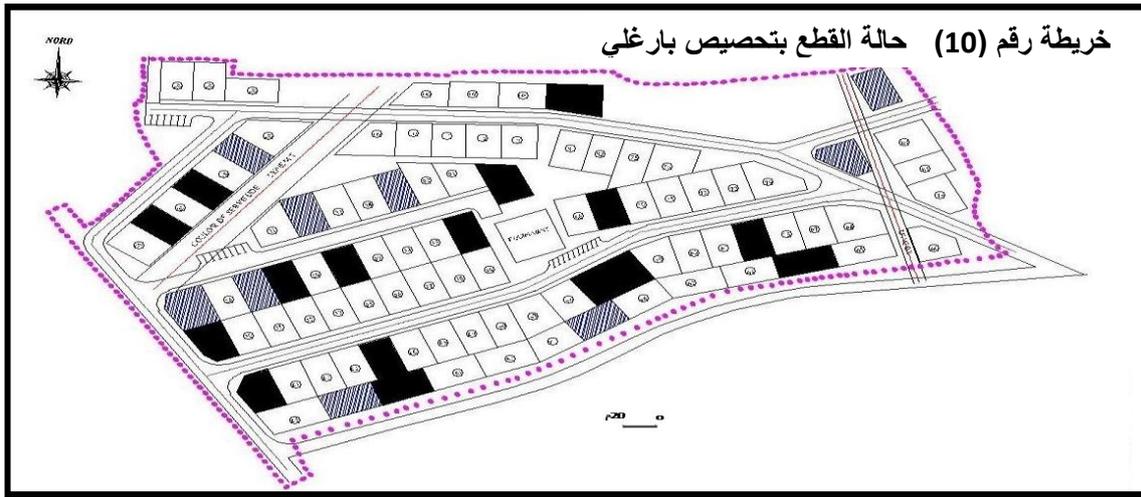
كما احتوت التخصيصات السكنية على قطع أرضية غير مبنية، تمثلت في قطع أرضية شاغرة لم تبنى بعد ونجد أن أغلبية هذه القطع وضعت للبيع من قبل مالكيها، وتمثل نسبة 7.08 % من إجمالي الحصص بالتخصيصات الثلاثة والمقدر بـ 381 حصة، حيث تمثل نسبة القطع الغير مبنية بتخصيص بارغلي 16.66 % بالنسبة لإجمالي عدد القطع بالتخصيص والمقدرة بـ 96 قطعة، أما تخصيص عين السداري فقد بلغت نسبة القطع الغير مبنية 2.1 % وهي نسبة صغيرة نظرا لعدد القطع الغير مبنية بالتخصيص قليلة تقدر بـ 3 قطع من إجمالي عدد القطع بالتخصيص وهو 143 حصة، أما تخصيص جبلي احمد فقد بلغت نسبة القطع الغير مبنية 5.77 % بالنسبة لإجمالي القطع المقدر بـ 142 حصة.

أما القطع الأخرى فتمثلت في بناء قاعدي لم يستكمل فيها البناء نظرا لظروف اجتماعية أو مادية للمالك، حيث بلغت نسبة حصص البناء القاعدي في التخصيصات السكنية الثلاث 3.41 %، إذ

بلغت نسبة القطع ذات البناء القاعدي بتخصيص بارغلي 9.38 % بالنسبة لإجمالي عدد القطع بالتخصيص والمقدرة بـ 96 قطعة، أما تخصيص عين السداري وجبلي احمد فقد بلغت نسبة القطع ذات البناء القاعدي على التوالي 0.70 % و 2.11 % بالنسبة لإجمالي القطع الذي كان متقارب بينهما والمقدر بـ 143 حصة لتخصيص عين السداري و 142 حصة بالنسبة لتخصيص جبلي احمد.



المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2017



- حدود التحصيل 
- القطع الغير مبنية 
- بناء قاعدي 
- قطع مبنية 

المصدر: مخططات التحصيلات + معالجة الطالبة

**5-3- الكثافة السكنية للتخصيصات :**

تعتبر الكثافة السكنية عنصر هام في مساهمتها على توازن البيئة العمرانية للتخصيصات السكنية، حيث يظهر ذلك في مدى انسجام كل من البيئة الصحية والبيئة الخدماتية للتخصيصات، والجدول الآتي يبين لنا الكثافة السكنية بالتخصيصات المدروسة.

جدول رقم (24) : الكثافة السكنية في التخصيصات السكنية.

التخصيص	مساحة التخصيص	المساحة السكنية	عدد الحصص	عدد الحصص المبينة	الكثافة السكنية سكن/هك
بارقلي	04هـ 30 آر 30 سآ	2 هـ 38 آر 95.699 سآ	96	71	29.71
عين السداري	13هـ 05 آر 48 سآ	7 هـ 83 آر 28 سآ	143	139	17.74
جبلي احمد	06هـ 36 آر 90 سآ	4هـ 11 آر 33.75 سآ	142	131	31.84

المصدر :دفاتر الشروط للتخصيصات + المعاينة الميدانية افريل 2017

من خلال المعاينة الميدانية للتخصيصات قيد الدراسة وجدنا أنها تحتوي على حصص أرضية شاغرة لم يتم بناؤها بعد، وهذا ما أدى إلى خفض الكثافة السكانية بها، حيث نجد تخصيص بارغلي يحتوي على عدد أكثر من الحصص الشاغرة أين بلغ عدد الحصص المبينة به 71 حصة من عدد الحصص الإجمالي والمقدر بـ 96 حصة، وقد قدرت الكثافة السكانية بـ 29.71 مسكن/هك، أما تخصيص عين السداري فكانت عدد الحصص الشاغرة به قليلة، حيث بلغ عدد الحصص المبينة 139 حصة من العدد الإجمالي للحصص وهو 143 حصة، لكن نظرا للمساحة الكبيرة التي يحتلها تميز بكثافة سكنية منخفضة عن التخصيصات الأخرى والتي قدرت بـ 17.74 مسكن /هك، وفيما يخص تخصيص جبلي احمد نجده متقارب مع تخصيص عين السداري من حيث العدد الاجمالي للحصص ومختلفان من حيث المساحة السكنية والتي قدرت بـ 31.84 م/هك.

**6- الخصائص المتعلقة بالمسكن :****6-1- وضعية المسكن :**

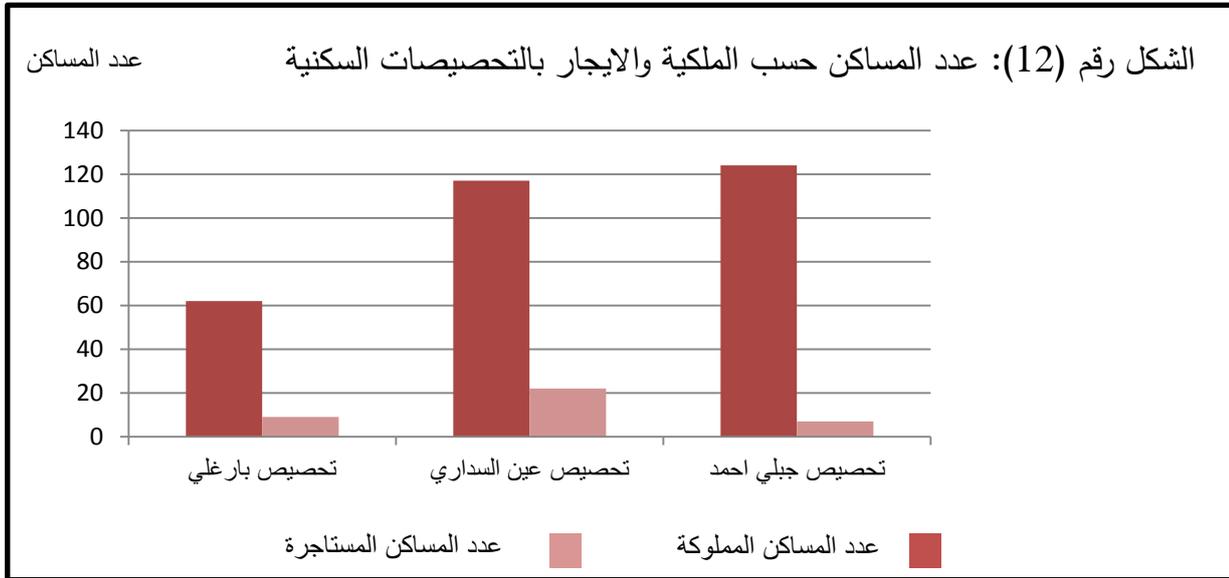
السكن هو إحدى جوانب الاحتياجات الفردية المتعلقة بالحياة اليومية للشخص، سواء كان مالكا للمسكن أو مستأجرا له، والجدول التالي يبين عدد ونسب المالكين والمستأجرين للمساكن في التخصيصات المدروسة.

جدول رقم (25) : عدد المالكين والمستأجرين حسب كل تخصيص.

اسم التخصيص	عدد المساكن المملوكة		عدد المساكن المستأجرة		إجمالي المساكن
	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	
تخصيص بارغلي	62	87.32	09	12.68	71
تخصيص عين السداري	117	84.17	22	15.83	139
تخصيص جبلي احمد	124	94.66	07	5.34	131
المجموع	303	88.86	38	11.14	341

المصدر: المعاينة الميدانية أبريل 2017

يبين الجدول رقم (25) أن عدد المساكن المملوكة تمثل النسبة العالية والمقدرة بـ 88.86 % مسكن في التخصيصات الثلاثة وكانت أكبر نسبة بتخصيص جبلي احمد 94.66 % بالنسبة لإجمالي المساكن بالتخصيص، ثم يليها تخصيص بارغلي بنسبة 87.32 %، وفي الأخير تخصيص عين السداري بنسبة 84.17 %، وهذا يدل على أن عدد المستأجرين في التخصيصات الثلاث قليل يمثل 38 مسكن مستأجر بنسبة 11.14 % بالنسبة لعدد المساكن المتواجدة في التخصيصات وكانت اصغر نسبة بتخصيص جبلي احمد 5.34 % بالنسبة لإجمالي المساكن بالتخصيص، ثم يليها تحصيلي بارغلي وعين السداري على التوالي بنسبة 12.68 % و 15.83 % من إجمالي عدد المساكن المستأجرة في كل تخصيص، وهذا يدل أن نسبة مالكي المساكن المستأجرة استفادوا من شراء الحصص لبناء مساكن إضافية لاستحواذهم على مساكن خاصة في مناطق أخرى.



المصدر: تحقيق ميداني افريل 2017

ومنه نجد أن نسبة الملاك تفوق نسبة المستأجرين الذين أتوا من مناطق حضرية مختلفة، أين اشترى الملاك القطع الأرضية من مختلف الهيئات منها البلدية، الوكالة العقارية والخواص والجدول الآتي يوضح ذلك:

جدول رقم (26): حالات شراء القطعة الأرضية بالتخصيصات السكنية.

إجمالي المساكن	غير معروف		الخواص		الوكالة العقارية للتسيير العقاري		البلدية		اسم التخصيص
	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة	العدد	النسبة (%)	العدد	
71	12.68	09	8.45	6	78.87	56	00	00	بارغلي
139	15.73	22	12.95	18	00	00	71.22	99	عين السداري
131	5.34	07	19.85	26	74.81	98	00	00	جبلي احمد
341	11.14	38	14.66	50	45.16	154	29.03	99	المجموع

المصدر: المعاينة الميدانية أفريل 2017

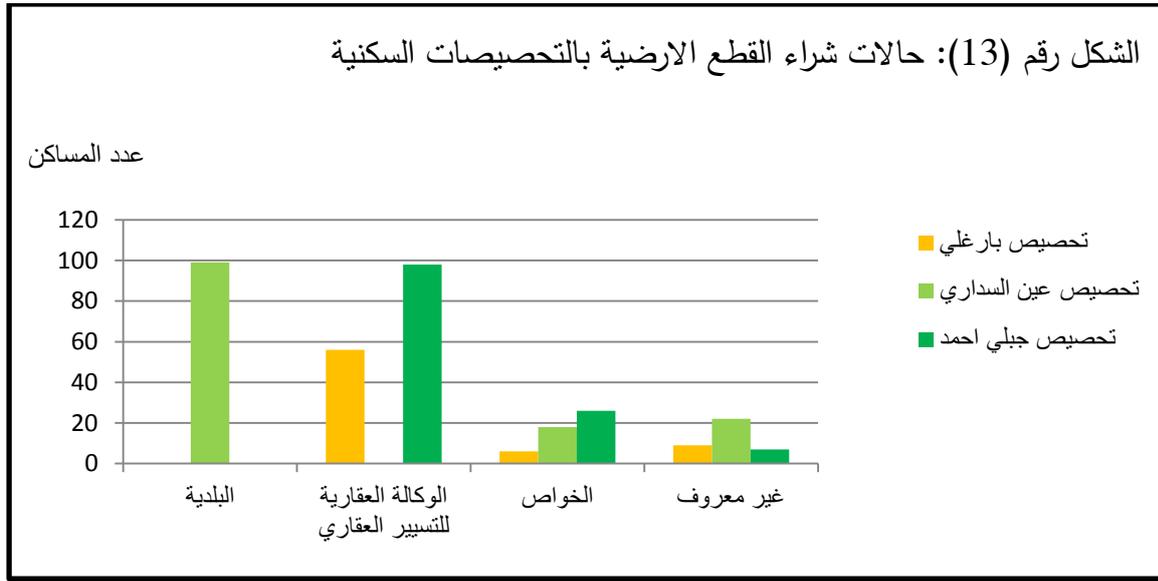
من خلال الجدول رقم (26) بلغت عدد القطع الأرضية التي تم شراؤها من البلدية 99 قطعة بنسبة 29.30% من إجمالي عدد القطع في التخصيصات الثلاثة، وقد كان تخصيص عين السداري هو التخصيص الوحيد الذي تم شراء القطع الأرضية به من البلدية بنسبة 71.22% من مجموع عدد القطع بالتخصيص بينما كانت النسبة منعدمة في باقي التخصيصات.

أما شراء القطع الأرضية من الوكالة العقارية فقد بلغ 154 قطعة في تحصيلي بارغلي، وتخصيص جبلي احمد معا بنسبة 45.16% من إجمالي عدد القطع في كامل التخصيصات، إذ بلغت النسبة في تحصيل بارغلي 78.87% من مجموع القطع به، و 74.81% بتخصيص جبلي احمد بينما كانت منعدمة بتخصيص عين السداري.

بلغت عدد القطع التي تم شراؤها من الخواص حوالي 50 قطعة أرضية وتمثل نسبة 14.66% من إجمالي عدد القطع في التخصيصات، حيث بلغت نسبة الشراء في التخصيصات على التوالي: تحصيل بارغلي 8.45%، تحصيل عين السداري 12.95% وتخصيص جبلي احمد 19.85% من مجموع القطع في كل تحصيل وهذا يدل على رغبة الفرد في السكن الفردي المريح والواسع وهذا ما يلبيه نمط التخصيصات.

بلغ عدد شراء القطع الغير مصرح بها 38 قطعة، وهي تمثل على الأغلب فئة المستأجرين وذلك لعدم علمهم أو تأكدهم من طريق شراء المالك للقطعة الأرضية، إذ بلغت النسبة 11.14% من إجمالي عدد الحصص في كامل التخصيصات، حيث بلغت النسبة في التخصيصات على التوالي تحصيل

بارغلي بنسبة 12.68 % ، تخصيص عين السداري بنسبة 15.73% وتخصيص جبلي احمد بنسبة 5.34 % من مجموع الحصص المتواجدة في كل تخصيص.



المصدر: تحقيق ميداني افريل 2017

## 2-6- نظام تجاور المساكن :

إن البناءات المشككة لأي منطقة عمرانية تنشأ وفق نظام وتتابع وترافق معين، وبمعنى آخر يوجد هناك حد فاصل بين البناءات أو حائط مشترك بينها، هذين الأخيرين كفيلين بتحديد علاقة المبنى بالمباني المجاورة وكذلك التحكم في إمكانية توفير الهدوء وتخفيف حدة الضوضاء وتوفير الإضاءة والتهوية والخصوصية<sup>2</sup>.

تتوضع المساكن مجاورة لبعضها البعض وفق نظام معين حيث تشترك في الجدران الفاصلة بينها إذ يكون هذا الجدار الفاصل موحد أين تتبين لنا المساكن متصلة ببعضها البعض وهنا نظام التجاور هو نظام الاتصال، أو قد يكون الجدار الفاصل مزدوج حيث تظهر لنا المساكن شبه متصلة ببعضها البعض، ومن جهة أخرى لا يكون هناك جدار فاصل أين تكون المساكن منفصلة تماما عن بعضها البعض، وبالتالي هناك ثلاث أنظمة (متصل، شبه متصل ومنفصل) وهذا ما سنوضحه في الجدول التالي:

<sup>2</sup> بوشلوش عبد الغني، المرجع السابق، ص 137.

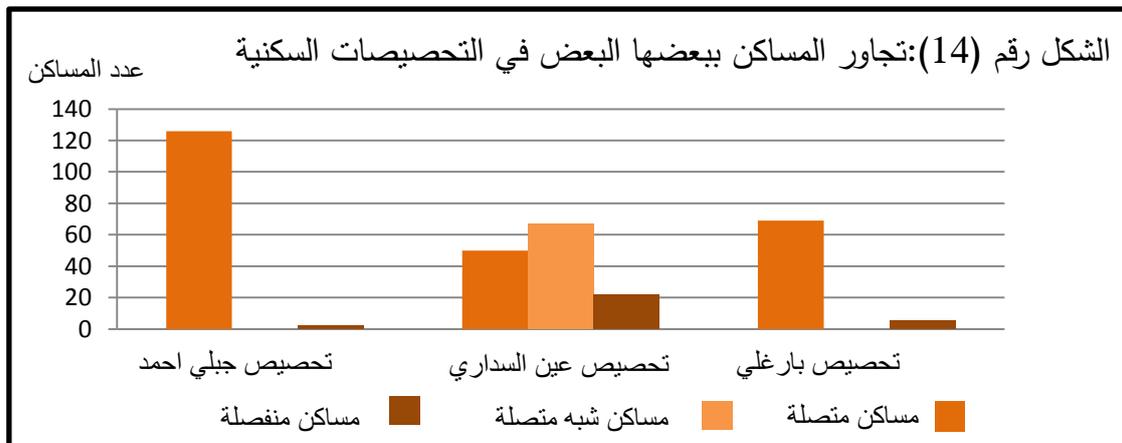
جدول رقم(27) : تجاور المساكن ببعضها البعض في التخصيصات السكنية.

إجمالي المساكن	مساكن منفصلة		مساكن شبه متصلة		مساكن متصلة		اسم التخصيص
	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
71	2.82	02	00	00	97.18	69	بارغلي
139	15.83	22	48.20	67	35.97	50	عين السداري
131	3.81	05	00	00	96.18	126	جبلي احمد
341	8.50	29	19.65	67	71.85	245	المجموع

المصدر : مخططات التخصيصات + المعاينة الميدانية أبريل 2017

من خلال استقراءنا للجدول رقم (27) نجد أن نظام اتصال المساكن مأخوذ به في التخصيصات المدروسة، خاصة تخصيص بارغلي فأغلبية المساكن متصلة بنسبة 97.18% مقارنة مع المساكن الأخرى بالتخصيص و هذه النسبة متقاربة مع تخصيص جبلي احمد أين تظهر به معظم المساكن متصلة فيما بينها مشكلة خطوط منتظمة خصوصا وان مساحات القطع فيها متقاربة ذات الشكل المربع إذ تمثل نسبة المساكن المتصلة به مقارنة مع المساكن الأخرى 96.18% ثم يليه تخصيص عين السداري بنسبة 35.97%.

فيما يخص النظام الشبه متصل فالتخصيص الوحيد الذي طبق فيه هذا النظام هو تخصيص عين السداري وذلك بنسبة 48.20% من مجموع المساكن بالتخصيص، بينما انعدم هذا النظام في التخصيصات الأخرى، أما المساكن المنفصلة فعددها كان قليل جد بتخصيصي بارغلي و جبلي احمد إذ تمثل على التوالي نسبة 2.82% و 3.81% من مجموع المساكن في كل تخصيص، وقد بلغ عدد المساكن المنفصلة بتخصيص عين السداري 22 مسكن أي بنسبة 15.83% من مجموع المساكن بالتخصيص.



المصدر : تحقيق ميداني أبريل 2017.

## 6-3- علو المساكن :

يعتبر علو المباني في التخصيصات السكنية مؤشر هام في تجانس النسيج العمراني وتحديد الشكل الحضري للتخصيصات والكثافة البنائية بها، فمن خلال معاينتنا الميدانية للتخصيصات الثلاث لاحظنا اختلاف في علو المساكن بين ارضي وأربع طوابق وهذا ما سنجده في الجدول التالي:

جدوا رقم (28): علو المساكن بالتخصيصات السكنية.

إجمالي المساكن	طابق + 04		طابق + 3		طابق + 2		طابق + 1		طابق ارضي		اسم التخصيص
	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
71	00	0	39.43	28	32.40	23	16.90	12	11.27	08	بارغلي
139	2.88	4	17.98	25	49.64	69	26.61	37	2.88	04	عين السداري
131	1.52	2	24.42	32	54.20	71	14.50	19	5.34	7	جبلي احمد
341	1.76	06	24.92	85	47.80	163	19.94	68	5.57	19	المجموع

المصدر: المعاينة الميدانية افريل 2017.

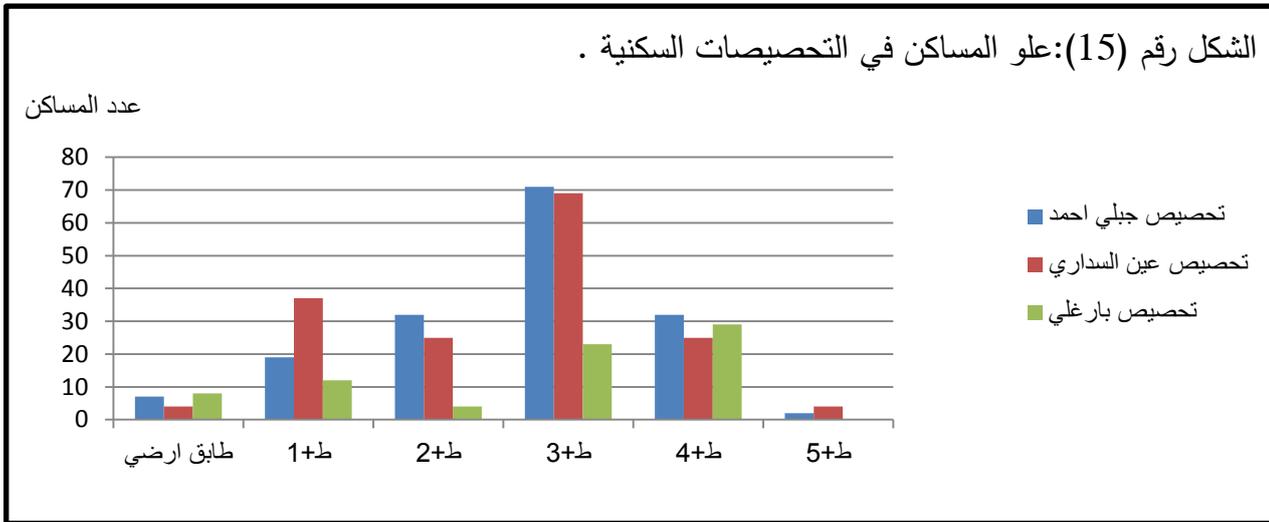
من خلال الجدول رقم (28) واعتمادا على المعاينة الميدانية للتخصيصات سجلنا عدم تجانس بين مستويات المباني حيث لاحظنا في:

**تخصيص بارغلي:** تميز التخصيص بسيطرة المساكن ذات الطابق الأرضي + 3 طوابق والطابق الأرضي + 2 طوابق على كامل التخصيص بنسبة 40.86 % و 32.40 % على التوالي، أما بقية المساكن فكانت بنسب ضعيفة منها ذات طابق + 1 بنسبة 16.90 % وعدد قليل من المساكن ذات طابق الأرضي بنسبة 11.27 % من إجمالي مساكن التخصيص.

**تخصيص عين السداري:** لاحظنا من خلال معاينتنا الميدانية للتخصيص عدم تجانس في علو المساكن إذ تميز التخصيص بسيطرة المساكن ذات طابق + 2 بنسبة 49.64 % من إجمالي عدد المساكن بالتخصيص ثم يليها المساكن ذات الطابق الأرضي + 1 والطابق الأرضي + 3 على التوالي بنسب 26.61 % و 17.98 % من إجمالي عدد المساكن بالتخصيص، أما فيما يخص المساكن ذات الطابق الأرضي والطابق الرابع فكانت بنسب ضعيفة ومتساوية تمثل 2.88 % من إجمالي عدد المساكن بالتخصيص.

**تخصيص جبلي احمد :** لقد كان التباين في عدد الطوابق واضح جدا في مساكن تخصيص جبلي احمد، إذ سجلنا سيطرة الطابق الأرضي + 2 على مساكن التخصيص بنسبة 54.20 % من إجمالي عدد المساكن بالتخصيص، ثم تليها المساكن ذات الطابق الأرضي + 3 والطابق الأرضي + 1 على التوالي بنسبة 24.42 % و 14.50 % من إجمالي عدد المساكن بالتخصيص، أما فيما يخص الطابق الأرضي والطابق الأرضي + 4 فيمثلان نسب ضعيفة على التوالي 5.34 % و 1.52 % من إجمالي عدد المساكن بالتخصيص.

إن الاختلاف المسجل في ارتفاع المساكن داخل التخصيصات السكنية قيد الدراسة والتوزيع الغير منتظم لهذه المساكن من حيث العلو يؤثر بشكل سلبي على المنظر الجمالي للتخصيصات من جهة وعلى انسجام وتناسق البيئة الحضرية والعمرانية للتخصيصات السكنية.



المصدر : تحقيق ميداني افريل 2017

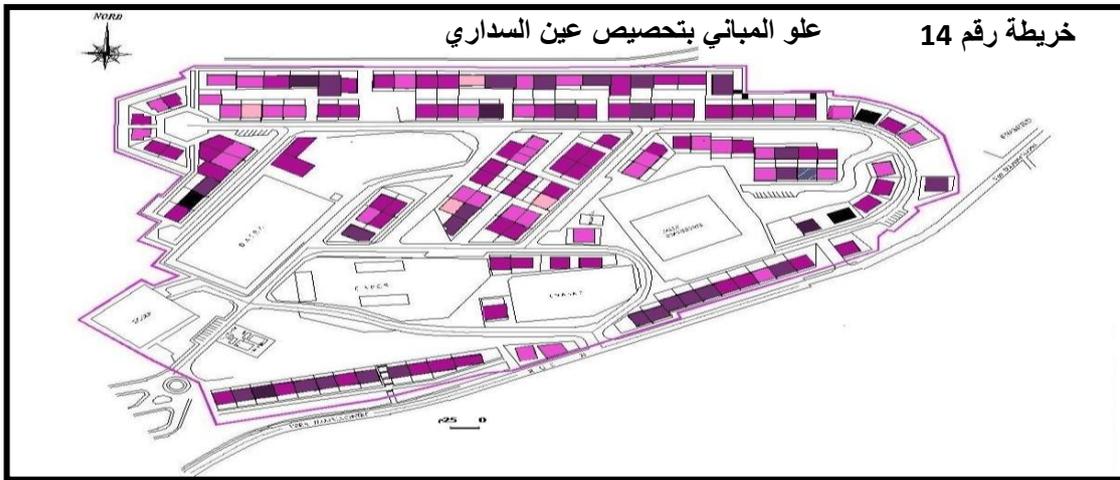
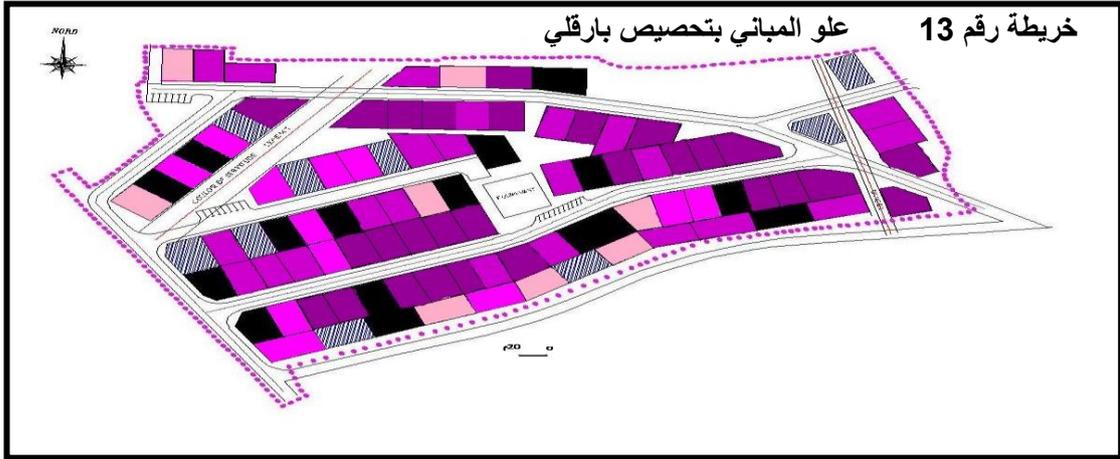
#### 6-4- الوضعية الإنشائية للمسكن :

يتعلق إنشاء المسكن باحتياج الفرد وإمكانياته المادية وعلية تختلف نسبة انجاز المسكن من أسرة لأخرى حيث أن معظم المساكن داخل التخصيصات السكنية الثلاث تشكلت حسب احتياجات الأسرة ونزعة الفرد في تطوير مسكنه، وهذا ما يفسر وجود مباني منتهية مشغولة بالسكان ومباني غير منتهية لكنها بالرغم من ذلك فهي مشغولة بالسكان.

جدول رقم (29) : الوضعية الإنشائية للمسكن.

إجمالي المساكن	غير مدهون		مدهون		غير منتهية		منتهية		اسم التخصيص
	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
71	70.42	50	29.58	21	46.48	33	53.52	38	بارغلي
139	65.47	91	34.53	48	61.15	85	38.85	54	عين السداري
131	70.23	92	29.77	39	67.94	89	32.06	42	جبلي احمد
341	68.33	233	31.67	108	60.70	207	39.30	134	المجموع

المصدر: المعاينة الميدانية افريل 2017

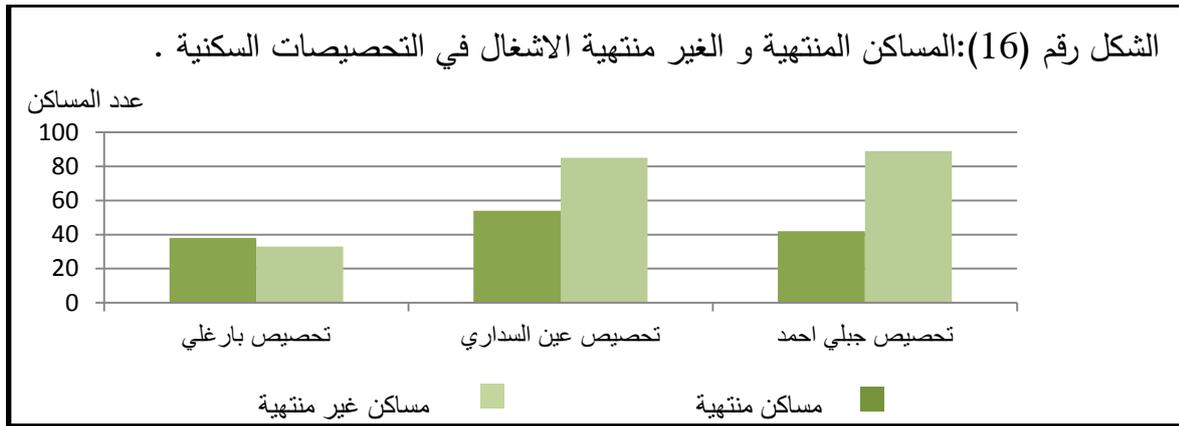


1 + طابق ارضي		حدود التحصيل	
2 + طابق ارضي		قطع غير مبنية	
3 + طابق ارضي		بناء قاعدي	
4 + طابق ارضي		طابق ارضي	

المصدر: مخططات التحصيلات + معالجة الطالبة

من خلال معاينتنا الميدانية لاحظنا أن جل المساكن داخل التخصيصات السكنية غير منتهية البناء لكنها مشغولة من حيث الأسر، إذ اقتصرت عمليات البناء على الطوابق المضافة للطابق الأرضي أو إكمال بناء الواجهات، أو الغرف والتقسيمات داخل المسكن وعليه قدرت نسبة البناء الغير منتهية بـ 60.70 % من إجمالي عدد المساكن بالتخصيصات، حيث بلغت النسبة في تخصيص جبلي احمد بـ 67.94 % من إجمالي عدد المساكن بالتخصيص، ثم يليه تخصيص عين السداري بـ 61.15 % من إجمالي عدد المساكن بالتخصيص وفي الأخير تخصيص بارغلي بنسبة اقل من التخصيصات السابقة تبلغ 46.48% من إجمالي عدد المساكن بالتخصيص.

أما فيما يخص المساكن المنتهية فقد قدرت بنسبة 39.30% من إجمالي المساكن في التخصيصات الثلاثة، حيث كانت أعلى نسبة بتخصيص بارغلي تمثل 53.52 % من مجموع عدد المساكن بالتخصيص، ثم يليهما تخصيص جبلي احمد وتخصيص عين السداري على التوالي بنسبة 32.06 % و 38.85 % من إجمالي المساكن في تخصيص كل منهما.

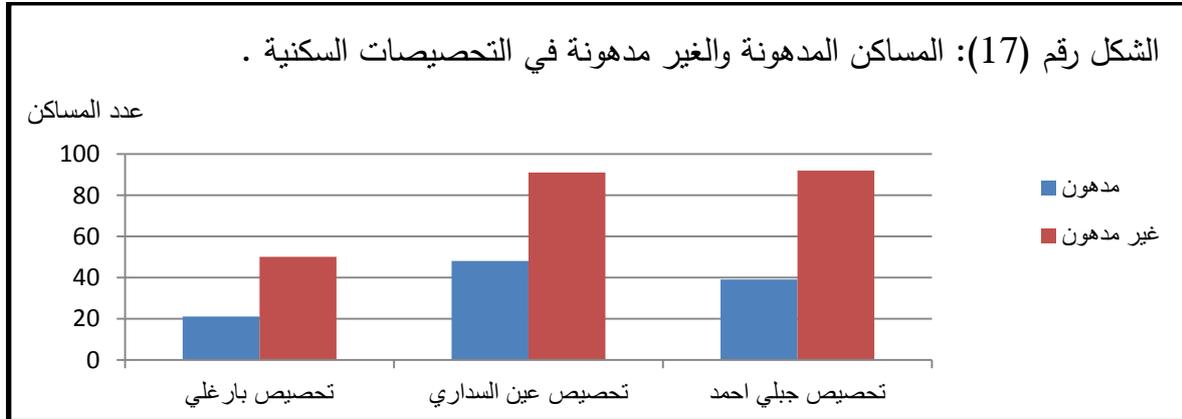


المصدر : تحقيق ميداني افريل 2017

كما نستنتج من الجدول رقم (29) أن نسبة المساكن المدهونة قدرت بـ 31.67 % من إجمالي عدد المساكن بالتخصيصات، حيث بلغت النسبة في تخصيص عين السداري بـ 34.53 % من إجمالي عدد المساكن بالتخصيص، ثم يليه تخصيص جبلي احمد بـ 29.77 % من إجمالي عدد المساكن بالتخصيص وفي الأخير تخصيص بارغلي بنسبة اقل من التخصيصات السابقة تبلغ 29.58% من إجمالي عدد المساكن بالتخصيص، حيث تعتبر عملية دهان المساكن من العمليات تحسين التخصيص إذ تعكس الصورة العامة للتخصيص خاصة إذا كان الدهان بلون موحد حيث تعطي منظر جمالي وتحد من التلوث البصري، لكن ما نلاحظه في التخصيصات المدروسة نسبة صغيرة من المساكن المدهونة مقارنة مع عدد المساكن المنتهية الأشغال.

أما فيما يخص المساكن الغير مدهونة فقد قدرت نسبتها بـ 68.33 % من إجمالي عدد المساكن بالتخصيصات، حيث بلغت النسبة في تخصيص بارغلي بـ 70.42 % من إجمالي عدد المساكن

بالتخصيص، ثم يليه تخصيص جبلي احمد بـ 70.23 % من إجمالي عدد المساكن بالتخصيص وفي الأخير تخصيص عين السداري بنسبة اقل من التخصيصات السابقة تبلغ 65.47 % من إجمالي عدد المساكن بالتخصيص.



المصدر : تحقيق ميداني افريل 2017

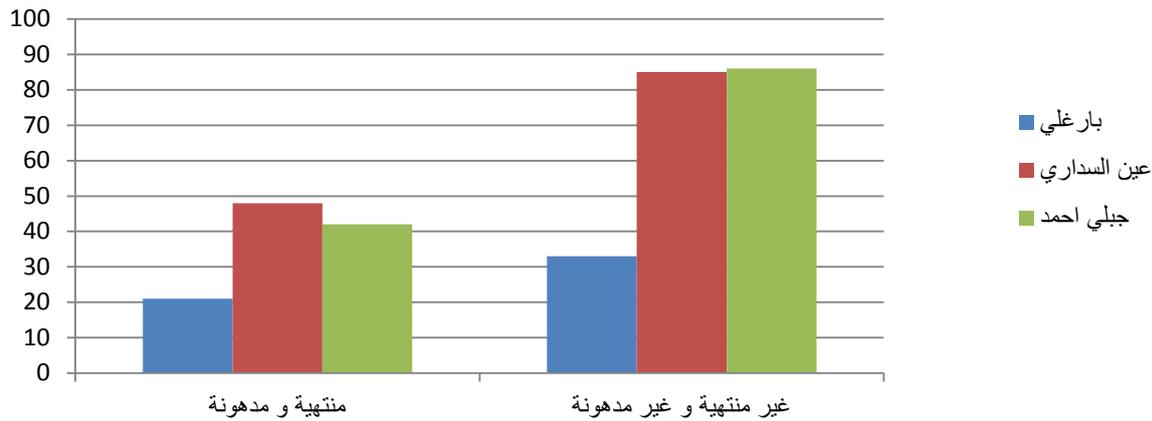
وحسب الجدول (29) إذا قمنا بالمقارنة بين المساكن المنتهية والغير منتهية الأشغال بما يقابلها من المساكن المدهونة والغير مدهونة فإننا نجد ثلاث فئات ( مساكن منتهية الأشغال ومدهونة، مساكن منتهية الأشغال و غير مدهونة، مساكن غير منتهية الأشغال و غير مدهونة) حيث بلغت نسبة المساكن المنتهية الأشغال والمدهونة في كامل التخصيصات 32.55 %، المساكن المنتهية الأشغال والغير مدهونة حوالي 7.62 % و 59.83 % تمثل المساكن الغير منتهية الأشغال والغير مدهونة وهي نسبة عالية وهذا من إجمالي المساكن في كامل التخصيصات عليه فان:

- نسبة المساكن المنتهية الأشغال والمدهونة في التخصيصات السكنية بارغلي، عين السداري وجبلي احمد على التوالي: 29.58 %، 34.53 %، 32.06 % من إجمالي المساكن في كل تخصيص على حدى.

- نسبة المساكن المنتهية الأشغال والغير المدهونة في التخصيصات السكنية بارغلي، عين السداري وجبلي احمد على التوالي: 23.94 %، 4.31 %، 2.29 % من إجمالي المساكن في كل تخصيص على حدى.

- نسبة المساكن الغير منتهية الأشغال والغير المدهونة في التخصيصات السكنية بارغلي، عين السداري وجبلي احمد على التوالي: 46.48 %، 61.15 %، 65.65 % من إجمالي المساكن في كل تخصيص على حدى.

الشكل رقم (18): المساكن حسب حالة الدهان و انتهاء الاشغال افي التخصيصات السكنية . عدد المساكن



المصدر : تحقيق ميداني افريل 2017

### 5-6 - المتكفل بالبناء :

يعتمد سكان التخصيصات في انجاز مساكنهم بالإضافة إلى الإمكانيات المادية على متكفل بالبناء وهو شخص يعتمد مالـك المسكن لبناء مسكنه، وقد يكون هذا الشخص مقاول يهتم ببناء المسكن بكل أعبائه من مواد البناء والآلات المستخدمة فيه وعند الانتهاء من البناء تتم محاسبة المالك على تكاليف المسكن وهذه الطريقة تعتمد من طرف الأفراد ذوي حالة مادية جيدة، أما الطريقة الثانية هو اعتماد شخص عادي يمارس مهنة البناء ويعرف ببناء، وهنا تكاليف البناء على عاتق المالك منذ بداية بناء المسكن إلى غاية إنهائه تدريجيا وعلى فترات، وتعتبر هذه الطريقة شائعة والسائدة بين سكان التخصيصات السكنية خاصة والمجتمع الجزائري بشكل عام.

جدول رقم (30) : المتكفل بالبناء في التخصيصات السكنية.

إجمالي المساكن	بناء		مقاول		اسم التخصيص
	النسبة%	العدد	النسبة%	العدد	
71	95.77	68	4.23	03	تخصيص بارغلي
139	97.12	135	2.88	04	تخصيص عين السداري
131	94.66	124	5.34	07	تخصيص جبلي احمد
341	95.89	327	4.11	14	المجموع

المصدر: المعاينة الميدانية افريل 2017

من خلال قراءتنا للجدول رقم (30) نلاحظ أن اعتماد البناء في بناء المساكن من طرف سكان التخصيصات السكنية الثلاثة يمثل نسبة عالية جدا مقارنة مع اختيار المقاول، إذ تمثل نسبة المساكن المنجزة من طرف البناء 95.89 % من إجمالي المساكن بالتخصيصات، ونجد أنها مرتفعة في كل التخصيصات السكنية قيد الدراسة بارغلي، عين السداري وجبلي احمد وهي تمثل على التوالي 95.77 %، 97.12% و 94.66% من إجمالي المساكن في كل تخصيص على التوالي، وعلى غرار اعتماد المقاول في البناء فقد كانت النسبة ضعيفة جدا في كل التخصيصات السكنية بارغلي، عين السداري وجبلي احمد، أين تمثل النسبة على التوالي 4.23 %، 2.88% و 5.34 % من إجمالي المساكن في كل تخصيص على التوالي.

#### 6-6- المواد المستخدمة في البناء :

تعد مواد البناء عنصرا أساسيا في انجاز المسكن، خاصة إذا كانت مواد البناء ذات نوعية جيدة وكان لها تأثير ايجابي على الجانب المعماري للمسكن وعلى البيئة الصحية والجمالية للتخصيصات السكنية، وكذلك تساهم مواد البناء الموحدة في تناسق المساكن وبالتالي انسجام البيئة الحضرية للتخصيصات.

من خلال المعاينة الميدانية للتخصيصات والمعطيات المتحصل عليها من الاستمارات والمقابلة المباشرة مع السكان وجدنا تنوعا في مواد البناء المستخدمة بين طوب اسمنت واجر بالنسبة للجدران الخارجية والاسمنت والجبس بالنسبة للجدران الداخلية وكذا اختلاف بلاطات المساكن بين (رخام، بلاط عادي، اسمنت، بلاط "دال دوسول" ) كالتالي:

#### 6-6-1- المواد المستخدمة في بناء الجدران الخارجية :

ينحصر في بناء الجدران الخارجية لمساكن التخصيصات مواد بناء تتمثل في الطوب والأجر والاسمنت، حيث يكمن استعمال الطوب خاصة في الطوابق الأرضية لمساكن التخصيصات، أما الأجر فهو يستعمل لبناء الطوابق العلوية سواء كان طابق أو طابقين نظرا لخفته، وبالنسبة لتلبيس الجدران الخارجية فقد استخدم مادة الاسمنت، وبالتالي فان هذه المواد مستخدمة في معظم مساكن التخصيصات غير أنها تختلف من حيث النوعية والجودة.

جدول رقم (31) : المواد المستخدمة في بناء الجدران الخارجية .

التحصيل	مواد البناء المستخدمة في بناء الجدران الخارجية				إجمالي المساكن
	طوب و اجر		طوب فقط		
	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
بارغلي	88.73	63	11.27	8	71
عين السداري	97.12	135	2.88	4	139
جبلي احمد	94.66	124	5.34	7	131
المجموع	94.43	322	5.57	19	341

المصدر: المعاينة الميدانية افريل 2017

حسب معطيات الجدول رقم (31) بلغت نسبة المساكن التي اعتمدت في بنائها على مادة الطوب فقط دون المواد الأخرى في التحصيلات 5.57 % من إجمالي المساكن في التحصيلات الثلاث وهي نسبة ضعيفة جدا، ونجد أن نسبة المساكن المستخدمة لمادة الطوب فقط ضعيفة إلى ضعيفة جدا في كل من التحصيلات السكنية المدروسة بارغلي، عين السداري وجبلي احمد وهي تمثل على التوالي 11.27 %، 2.88 % و 5.57 % من إجمالي المساكن في كل تحصيل على التوالي، غير أن استخدام مادتي الطوب والأجر معا كان بنسبة عالية جدا خاصة وأن التحصيلات السكنية تميزت بالتنوع في عدد الطوابق وتمثل 94.43 % من إجمالي المساكن في التحصيلات، أين تمثل النسبة في كل من التحصيلات السكنية بارغلي، عين السداري وجبلي احمد، على التوالي 88.73 %، 97.12 % و 94.66 % من إجمالي المساكن في كل تحصيل على حدى.

### 6-6-2- المواد المستخدمة في تلبيس الجدران:

اعتمادا على المعطيات التي تحصلنا عليها من الاستثمارات الاستجواب الميداني، وجدنا أن معظم مساكن التحصيلات تستخدم مادة الاسمنت في تلبيس الجدران الداخلية، بينما استخدام مادة الجبس أو الجبس والاسمنت معا كانت بنسب متوسطة وضعيفة.

جدول رقم (32): المواد المستخدمة في تلبيس الجدران الداخلية والخارجية.

التحصيل	المواد المستخدمة في التلبيس						المواد المستخدمة في تلبيس الجدران الخارجية						
	الاسمنت			الجبس+اسمنت			الجبس			الاسمنت			
	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	
بارغلي	57	80.28	03	4.23	02	2.82	09	12.77	58	81.69	13	18.30	71
عين السداري	114	82.01	12	8.64	10	7.19	03	4.26	113	81.3	26	18.7	139
جبلي احمد	117	89.31	05	3.81	03	2.29	06	4.58	114	87.02	17	12.98	131
المجموع	288	84.46	20	5.87	17	4.99	18	5.28	285	83.58	56	16.42	341

المصدر: المعاينة الميدانية افريل 2017

من خلال معطيات الجدول نجد:

**تلبيس الجدران الخارجية:** مواد البناء المستخدمة في تلبيس الجدران الخارجية للمسكن هي مادة الاسمنت إذ تمثل نسبة 83.58% من إجمالي المساكن بالتحصيلات، فقد كانت نسبة تلبيس المساكن بالاسمنت في كل تخصيص متقاربة فيما بينها إذ تمثل في تخصيص بارغلي وعين السداري على التوالي 81.69% و 81.30% ثم يليهما تخصيص جبلي احمد بنسبة 87.02%، أما باقي المساكن لم يتم تلبيسها بالاسمنت حيث بقيت بمواد البناء المستخدمة في بنائها وهي مادتي الطوب والأجر وتمثل نسبة 16.42% من إجمالي عدد المساكن بالتحصيلات السكنية المدروسة.

**تلبيس الجدران الداخلية:** مواد البناء المستخدمة في تلبيس الجدران الداخلية للمسكن هي مادة الاسمنت، مادة الجبس، أو استخدام المادتين معا إذ تمثل نسبة المساكن المستخدمة لمادة الاسمنت 84.46% من إجمالي المساكن بالتحصيلات، والمساكن المستخدمة لمادة الجبس تمثل نسبة 5.87% من إجمالي المساكن بالتحصيلات، أما نسبة المساكن المستخدمة لكلتا المادتين الجبس والاسمنت في التلبيس تمثل 4.99%، أما باقي المساكن لم يتم تلبيسها بأي من المادتين السابقة الذكر حيث بقيت بمواد البناء المستخدمة في بنائها وهي مادتي الطوب والأجر وتمثل نسبة 5.28% من إجمالي عدد المساكن بالتحصيلات السكنية المدروسة.

### 6-6-3- بلاط أرضية المساكن في التحصيلات السكنية :

تتنوع المواد المستخدمة في تلبيط أرضية المساكن في التحصيلات السكنية المدروسة، وتتمثل في الاسمنت، البلاط العادي، رخام، دال دوسول، وقد تكون مشتركة فيما بينها، أي قد يحتوي المسكن على نوعين أو أكثر من نوع من المواد في تلبيط الأرضية مثلا (اسمنت وبلاط عادي، دال دوسول ورخام، دال دوسول وبلاط عادي)،...

جدول رقم (33): المواد المستخدمة في تلبيط أرضية المساكن بالتحصيلات السكنية.

طبيعة المواد المستخدمة في أرضية مساكن التحصيلات											
إجمالي المساكن	مواد مشتركة		دال دوسول		رخام		بلاط عادي		اسمنت		التحصيل
	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
71	22.54	16	9.86	07	00	00	61.97	44	5.63	04	بارغلي
139	19.42	27	15.11	21	00	00	61.15	85	4.31	06	عين السداري
131	22.90	30	17.56	23	0.76	01	56.49	74	2.29	03	جبلي احمد
341	21.40	73	14.96	51	0.29	01	59.53	203	3.81	13	المجموع

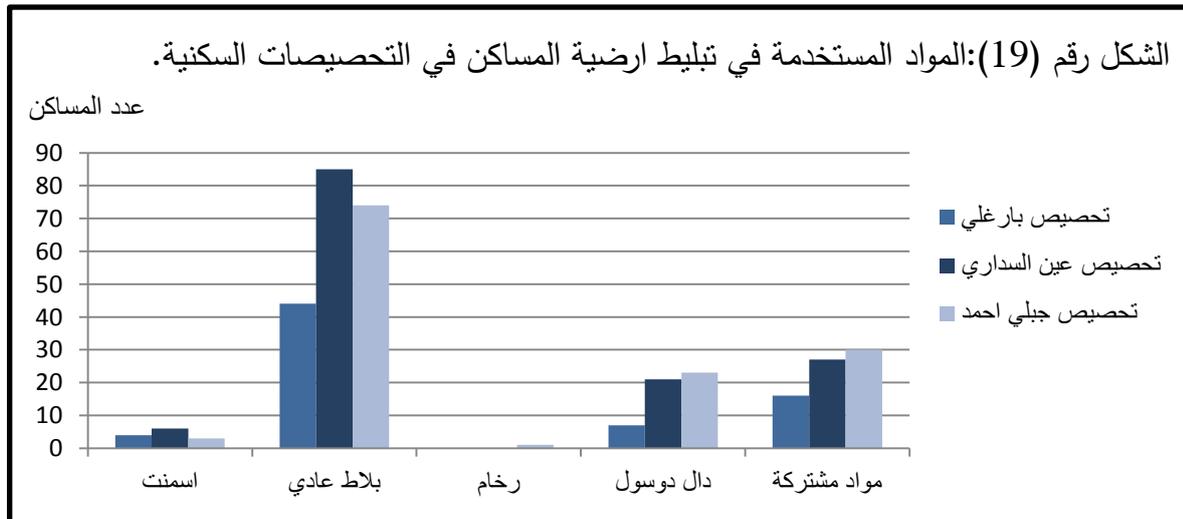
المصدر: المعاينة الميدانية افريل 2017

من خلال معاينتنا الميدانية للتخصيصات السكنية قيد الدراسة ومن خلال اعتمادنا على استمارات التحقيق الميداني وجدنا ما يلي:

**تخصيص بارغلي:** كانت نسبة استخدام البلاط العادي في مساكن التخصيص عالية مقارنة مع استخدام المواد الأخرى إذ تمثل نسبة 61.97 % من مجموع المساكن بالتخصيص، ثم تليها مادتي دال دوسول والاسمنت على التوالي بنسبة 9.86 % و 5.63 % من مجموع المساكن، أما نسبة استخدام مادة الرخام فكانت منعدمة تماما وهذا راجع إلى كونها عالية التكلفة من جهة والوضعية الاقتصادية لسكان التخصيص من جهة أخرى، أما باقي المساكن فتميزت في استخدام أكثر من مادة في تبليط الأرضية وهي تمثل نسبة 22.54 % من مجموع المساكن بالتخصيص.

**تخصيص عين السداري:** تعتبر نسبة استخدام البلاط العادي مرتفعة في مساكن التخصيص إذ تمثل نسبة 61.15 % من مجموع المساكن بالتخصيص، ثم تليها مادة دال دوسول بنسبة متوسطة تقدر بـ 15.11 % ومادة الاسمنت بنسبة ضعيفة جدا تمثل 4.31 % من مجموع المساكن بالتخصيص، أما مادة الرخام فكانت منعدمة بالتخصيص، كما بلغت نسبة باقي المساكن المستخدمة لأكثر من مادة نسبة 22.54 % من مجموع المساكن بالتخصيص.

**تخصيص جبلي احمد:** مثل بقية التخصيصات، تعتبر مادة البلاط العادي المادة الشائعة في تبليط أرضية المساكن في التخصيص بنسبة 56.49 % من مجموع المساكن بالتخصيص، ثم تليها مادتي دال دوسول والاسمنت على التوالي بنسبة 17.56 % و 2.29 % من مجموع المساكن، أما نسبة استخدام مادة الرخام فكانت ضعيفة جدا تكاد تكون منعدمة بنسبة 0.76 %، أما بقية المساكن فتميزت في استخدام أكثر من مادة في تبليط الأرضية وهي تمثل نسبة 22.90 % من مجموع المساكن بالتخصيص.



المصدر : تحقيق ميداني افريل 2017

## 6-7- الاستخدام الحالي للمسكن:

إن استخدام المسكن هو للسكن ومن أهميته تلبية احتياجات الفرد الاجتماعية والاقتصادية غير أنه من خلال المعاينة الميدانية لاحظنا انه للسكن استخدامات أخرى تمثلت في وظائف تجارية أو مكتبية أو خدمات أخرى.

جدول رقم (34): الاستخدام الحالي للمسكن في التخصيصات السكنية.

إجمالي المساكن	للسكن و العمل		للسكن		اسم التخصيص
	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
71	15.49	11	84.50	60	تخصيص بارغلي
139	34.53	48	59.71	83	تخصيص عين السداري
131	23.66	31	76.73	100	تخصيص جبلي احمد
341	26.39	90	71.26	243	المجموع

المصدر: المعاينة الميدانية افريل 2017

نلاحظ انه من خلال الجدول أن أغلبية المساكن بالتخصيصات هي للاستخدام السكني فقط إذ تمثل نسبة 71.26% من إجمالي المساكن التخصيصات الثلاثة وتمثل النسبة في كل من التخصيصات بارغلي، عين السداري، جبلي احمد على التوالي 84.50%، 59.71%، 76.73% من إجمالي عدد المساكن في كل تخصيص، أما فيما يخص نسبة الاستخدام السكني والوظيفي للمساكن فتمثل 26.39% من إجمالي المساكن بالتخصيصات حيث أن أغلبية سكان التخصيصات لا يفكرون في الاستغلال الوظيفي للمسكن في الوقت الحالي وتمثل النسبة في كل من التخصيصات الثلاثة 15.49% في تخصيص بارغلي، 34.53% في تخصيص عين السداري، 23.66% في تخصيص جبلي احمد من إجمالي المساكن في كل تخصيص على حدى.

## 6-8- عدد الغرف بالمسكن :

إن استعمال المسكن من حيث عدد الغرف في التخصيصات السكنية المدروسة، له أهمية كبيرة في تخطيط المسكن، احتياجات العائلة ومدى تكافؤ عدد الغرف ومناسبتها لحجم وعدد أفراد الأسرة، والجدول التالي يوضح عدد الغرف على مستوى مساكن كل تخصيص.

جدول رقم (35): عدد الغرف على مستوى المساكن بالتخصيصات السكنية.

اسم التخصيص	غرفتين (2)		3 غرف		4 غرف		أكثر من (4)		إجمالي المساكن
	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
تخصيص بارغلي	7.04	5	19.71	14	15.49	11	57.75	41	71
تخصيص عين السداري	00	0	15.83	22	28.06	39	56.12	78	139
تخصيص جبلي احمد	9.16	12	14.50	19	19.85	26	56.49	74	131
المجموع	4.96	17	16.13	55	22.29	76	56.60	193	341

المصدر: المعاينة الميدانية أفريل 2017

من خلال معطيات الجدول نجد أن عدد الغرف بمساكن التخصيص يبتدئ من غرفتين إلى 4 غرف فأكثر، إذ تمثل نسبة المساكن التي تحتوي على عدد الغرف أكثر من 4 نسبة عالية ومتقاربة على مستوى التخصيصات الثلاثة وتمثل 56.60 % ثم تليها المساكن التي تحتوي على 4 غرف بنسبة 22.29 %، 3 غرف بـ 16.13 % وغرفتين بنسبة 4.96 % من إجمالي المساكن في كامل التخصيصات وتتعهد النسبة في المساكن التي تحتوي على غرفة واحدة.

#### 7- التجهيزات العمومية المتواجدة بالتخصيصات :

إن التجهيزات العمومية من مرافق وخدمات، تعتبر أحد أهم انشغالات المجتمع الحضري، فهي تختلف من حيث حجمها وطبيعتها ونشاطها ومن حيث الخدمات التي تقدمها للأفراد خاصة الصحية، التعليمية، الرياضة، الترفيه والإدارية... ، والتي تم توضيحها في الجدول التالي:

جدول رقم (36): التجهيزات المتواجدة بالتخصيصات السكنية.

نوع التجهيزات	الدينية		تربوية		الرياضية		الإدارية		المجموع
	النسبة %	العدد							
بارغلي	33.33	01	66.66	02	00	00	00	00	03
عين السداري	12.5	01	25	02	25	02	37.5	03	08
جبلي احمد	33.33	01	66.66	02	00	00	00	00	03
المجموع	21.43	03	42.86	06	14.29	02	21.43	03	14

المصدر: المعاينة الميدانية أفريل 2017

تفيد المعطيات الواردة في الجدول رقم (36) والمتعلقة بالتجهيزات المتواجدة بالتخصيصات السكنية مايلي:

- بالنسبة للتجهيزات الصحية والثقافية، فهي منعدمة بالتخصيصات السكنية المدروسة إذ ينتقل سكان التخصيصات إلى اقرب المراكز الصحية والمراكز الثقافية المتواجدة في مدينة حامة بوزيان.

- التجهيزات التربوية، وقدرت بـ 42.86 % وتتمثل في توفر مدرستين ابتدائيتين بتخصيص جبلي احمد، مدرسة ابتدائية ومتوسطة بتخصيص بارغلي، مدرسة ابتدائية ومركز للتكوين المهني بتخصيص عين السداري.

- بالنسبة للرياضة والترفيه، تتركز أغلبية التجهيزات الرياضية على مستوى تخصيص عين السداري أين يتوفر على قاعة متعددة الرياضات والملاعب البلدي المتواجد به إذ تمثل نسبة 25 % من إجمالي التجهيزات الموجودة بالتخصيص و14.29% من إجمالي التجهيزات على مستوى التخصيصات المدروسة، وتتعدم هذه التجهيزات بتخصيص جبلي احمد، أما تخصيص بارغلي فقد احتوى على قاعة متعددة الرياضات في طور الانجاز.

- بالنسبة للتجهيزات الدينية مثل المسجد والمدارس القرآنية، فإن التخصيص يعاني نقص في هذا المجال إذ احتوى على ثلاث مساجد موزعة على التخصيصات الثلاث وتمثل 21.43% من المجموع الكلي للتجهيزات.

- بالنسبة للتجهيزات الإدارية فهي منعدمة في كلا التخصيصين بارغلي وجبلي احمد، أما في تخصيص عين السداري فقد احتوى على عدة تجهيزات تمثل في فرع بلدي، فرع البريد والمواصلات وتجزئة مديرية المياه وتمثل نسبة التجهيزات به 21.43 % من مجموع التجهيزات المتواجدة بالتخصيصات المدروسة، أما بالنسبة للأمن فتعاني التخصيصات من قلة الدوريات وانعدام فروع الأمن.

- يعد توفر النقل من الضروريات اليومية التي تساعد الفرد في حياته اليومية، لذا فإن نسبة 85 % من سكان التخصيصات تجد أن ظروف النقل والمواصلات حسنة، وهذا بتوفر الحافلات ذات الاتجاهات العديدة وكذلك سيارات الأجرة خاصة في تحصيلي جبلي احمد وعين السداري وهذا راجع إلى موقع التخصيصين بمحاذاة الطريق الوطني رقم 27 والطريق البلدي الموازي للطريق الوطني رقم 03، أما تخصيص بارغلي فأغلبية السكان يعتمدون على استعمال السيارات الخاصة أو سيارات (الفرد) في تنقلاتهم، وبالنسبة للمساحات الخضراء بالتخصيصات فهي منعدمة نظرا لقلتها واستغلالها في البناء وتوسع المساكن.

#### 8- النشاطات التجارية:

بالرغم من تنوع النشاطات التجارية بالتخصيصات فهي قليلة العدد، إذ لا تغطي احتياجات سكان التخصيصات مما يجعلهم يتنقلون إلى وسط المدينة أو حتى خارجها من أجل اقتناء حاجياتهم والجدول التالي يبين مختلف الأنشطة التجارية المتواجدة بالتخصيصات.

جدول رقم (37): مختلف الأنشطة التجارية بالتخصيصات السكنية.

التخصيص	نوع النشاط التجاري		مواد غذائية		خدمات تجارية		مكتبة		الأثاث و التجهيز المنزلي		مهنة حرة	
	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%
بارغلي	03	33.33	02	22.22	01	11.11	00	00	03	33.33	09	33.33
عين السداري	07	17.5	09	22.5	03	7.5	15	37.5	06	15	40	15
جبلي احمد	04	16.66	06	25	02	8.33	08	33.33	04	16.66	24	16.66
المجموع	14	19.18	17	23.29	06	8.22	23	31.50	13	17.81	73	17.81

المصدر: المعاينة الميدانية افريل 2017

من معطيات الجدول نجد أن النشاطات التجارية المتواجدة بالتخصيصات موزعة كالآتي :

- **المواد الغذائية:** ويمثل 14 محل بنسبة 19.18% من مجموع المحلات بالتخصيصات السكنية، حيث ضم تخصيص بارغلي 3 محلات بنسبة 33.33% من مجموع المحلات بالتخصيص والذي قدر بـ 9 محلات، وتخصيص عين السداري 7 محلات بنسبة 17.5% من مجموع المحلات بالتخصيص المقدر بـ 40 محل، أما بتخصيص جبلي احمد فكانت عدد المحلات 04 بنسبة 16.16% من مجموع 24 محل، غير أن هذا النشاط عرف عجز وهذا راجع لعدم اقتناء المحلات التجارية لبعض أنواع المواد الغذائية المطلوبة للاستهلاك من طرف سكان التخصيصات.
- **الخدمات التجارية:** تتنوع الخدمات التجارية بالتخصيصات كمحلات غسل وتنظيف الملابس، حمام، غسل وتشحين السيارات...، وتقدر بنسبة 17% من مجموع الأنشطة التجارية.
- **مكتبات:** وقدرت عدد المكتبات بـ 06 مكاتب على مستوى التخصيصات بنسبة قليلة تقدر بـ 8.22% من مجموع عدد المحلات بالتخصيصات السكنية.
- **تجارة الأثاث والتجهيز المنزلي:** وهي بارزة في كل من تخصيصي جبلي احمد وعين السداري نظرا لموقع التخصيصات أين تشكل في كل منهم قطب تجاري أفضى على التخصيصين حركة تجارية حيث قدر عدد المحلات في كل منهما على التوالي 8 و15 محل تجاري بنسب على التوالي 33.33% و37.5% من مجموع المحلات في كل تخصيص.
- **المهنة الحرة** وتمثل نسبة 17.81% من مجموع الأنشطة بالتخصيصات السكنية ويتمثل خاصة في مكاتب المحامات، العيادات الخاصة للأطباء، مكاتب الدراسات، وكالات كراء السيارات، مدارس تعليم السياقة... .

**9- شبكة الطرق والشبكات التقنية في التحصيلات السكنية :****9-1- شبكة الطرق:**

تحتوي التحصيلات السكنية المدروسة على طرق أولية وثانوية تمثلا خاصة في الطريق الوطني رقم 27 المار بمحاذاة تحصيل جبلي احمد، والطريق البلدي المار بمحاذاة تحصيل عين السداري نحو بلدية ديدوش مراد والطريق المحيط بتحصيص بارغلي من الجهة الجنوبية الغربية والجهة الغربية أما الطرق الثانوية فهي الطرق التي تتخلل التحصيلات وتربطها بالأحياء الحضرية المجاورة لها، تتمثل الطرق في الممرات الموجودة بين جزيرات التحصيلات، فبالرغم من أهمية شبكة الطرق في تسهيل حركة المرور إلا أنها تعاني من نقص التهئية ماجعلها تنعكس على المظهر الجمالي وللتحصيصات .

**8-2- الشبكات التقنية:****8-2-1- شبكة الماء والصرف الصحي :**

تم ربط المساكن بنسبة 96 % بالماء الشروب على مستوى التحصيلات والذي يتوزع بين أحياء التحصيل، وبالتالي لتغطية نقص الماء لجا السكان إلى خزانات معدنية أو صهاريج تحت الأرض لتخزين الماء وحفر أبار في بعض المساكن خاصة تحصيل عين السداري، كما تم ربط حوالي 95 % من المساكن بقنوات الصرف الصحي على مستوى التحصيلات المدروسة، بينما لجأ بعض السكان إلى الحفر من اجل صرف المياه القذرة.

**8-2-2- شبكة الغاز و الكهرباء :**

تم ربط كل السكنات بشبكة الكهرباء والغاز من طرف شركة سونلغاز أين نجد بعض النقص فيما يخص الإنارة العمومية.

**استنتاج:**

نستنتج مما سبق أهمية الدراسة العمرانية للتحصيلات السكنية حيث ساعدتنا الدراسة على معرفة الخصائص الطبيعية والموقع الهام الذي تحتله التحصيلات إضافة إلى الخصائص المرفولوجية لكل تحصيل وهذا ما جعلها نقطة جذب لمختلف السكان من الأحياء المجاورة أو من خارج مدينة حامة بوزيان، كما تعتبر دراسة الخصائص السكنية ذو أهمية كبيرة أين نستنتج التباين في علو المساكن والحالة الإنشائية لها، حيث نجد أن النتائج متقاربة خاصة بين تحصيلي جبلي احمد وعين السداري، وهذا يفسر برغبة الفرد في بناء مسكنه حسب متطلباته الاجتماعية والاقتصادية.

## ثانيا : الخصائص الاقتصادية والاجتماعية للتخصيصات:

« إن تحليل المواصفات الاجتماعية والإقتصادية للسكان يشكل عنصرا أساسيا لأية دراسة عمرانية، إذ يعتبر النسيج العمراني المرآة العاكسة لسكانيه، انطلاقا من كونه انعكاس لحالتهم الاجتماعية والإقتصادية والثقافية، وما يترتب عليها من سلوكيات وتفاعلات مع مكوناته »<sup>3</sup>.

## 1- الخصائص الاجتماعية:

## 1-1- عدد الأفراد والأسر بالتخصيصات السكنية:

للتركز أكثر على الخصائص الاجتماعية لابد من معرفة الإحصائيات المتعلقة بالسكان في التخصيصات السكنية، وذلك اعتمادنا على الاستمارات في معرفة عدد الأفراد في كل تخصيص وكذا عدد الذكور، الإناث، وعدد أرياب الأسر، والجدول التالي يبين ذلك.

جدول رقم (38): عدد الأفراد والأسر بالتخصيصات السكنية.

عدد السكان								اسم التخصيص
النسبة %	عدد أرياب الأسر	المجموع النسبة % (ذ+ا)	النسبة %	عدد الإناث	النسبة %	عدد الذكور	عدد الأفراد	
20.03	136	100	53.17	361	46.83	318	679	بارغلي
21.38	242	100	60.61	686	39.39	446	1132	عين السداري
20.58	213	100	51.60	534	48.40	501	1035	جبلي احمد
62	591	100	55.56	1581	44.44	1265	2846	المجموع

المصدر: معاينة ميدانية أفريل 2017

من خلال استقراءنا لنتائج الجدول رقم (38)، المتحصل عليها من استمارات البحث الميداني، يتضح لنا أن عدد الأفراد القاطنين بالتخصيصات السكنية قيد الدراسة هو 2846 فرد، منهم 1265 ذكور بنسبة تمثل 44.44 % من إجمالي الساكنين، أما عدد الإناث فهو 1581 فرد مايمثل 55.56% من إجمالي السكان بهذه التخصيصات، منهم 591 رب أسرة بنسبة تعادل 62%.

كما يتبين أن أعلى نسبة للذكور نجدها بتخصيص جبلي أحمد وقدرها 48.40% من إجمالي السكان بهذا التخصيص، متبوعة بتخصيص بارغلي بـ 46.83% ثم نسبة 39.39% الخاصة بتخصيص عين السداري، وهذا من إجمالي السكان لكل تخصيص على حدى.

<sup>3</sup> بوشلوش عبد الغني ، المرجع السابق ، ص 181

أما بالنسبة للإناث، فنجد تخصيص عين السداري يتصدر باقي التخصيصات بنسبة قدرها 60.61%، يليه تخصيص بارغلي بـ 53.17% ثم تخصيص جبلي أحمد بنسبة 51.60% من إجمالي السكان لكل تخصيص على حدى.

وبالنظر إلى نسب أرباب الأسر، ومقارنتها بالنسب المرتبة نزولاً فيما سبق، نستنتج أن هذه الأخيرة يتحكم بها عدد الأفراد المنطوي تحت مسؤولية رب الأسرة الواحدة، وحجمها، زيادة على اختلاف جنس رب الأسرة بين ذكور وإناث، إضافة إلى تنوع الحالات العائلية لأفراد الأسر، مع وجود العائلات الممتدة التي تعيش بنفس المسكن.

### 1-2- الكثافة السكانية ومعدلات إشغال المسكن :

تعتبر الكثافة السكانية ومعدلات إشغال المسكن مؤشرات مهمة في الدراسة السكانية، والتي من خلالها نتعرف أكثر على الخصائص الاجتماعية للتخصيصات وإلى ما وصلت إليه التخصيصات في ما يخص استقطاب السكان إليها.

جدول رقم (39): الكثافة السكانية ومعدلات إشغال المسكن.

اسم التخصيص	عدد السكان	المساحة السكنية	عدد المساكن	عدد الأسر	الكثافة السكانية ن/هـ	معدل إشغال المسكن (فرد/مسكن)	معدل إشغال الأسر (أسرة/مسكن)
بارغلي	679	2 هـ 38 آر 95.699 سآ	71	136	284	9.56	1.91
عين السداري	1132	7 هـ 83 آر 28 سآ	139	242	144	8.14	1.74
جبلي احمد	1035	4 هـ 11 آر 33.75 سآ	131	213	256	7.90	1.62

المصدر: دفا تر الشروط + استمارات التحقيق الميداني افريل 2017 + إعداد الطالبة.

من خلال معطيات الجدول رقم (39) سجلنا النقاط التالية :

- الكثافة السكانية مرتفعة نوعاً ما في كل من تخصيص بارغلي، جبلي احمد حيث تمثل على التوالي 284 ن/هـ و 256 ن/هـ وهذا راجع إلى امتداد العائلات بالتخصيصات، زواج الأبناء، انقسام الأسر وبالتالي الزيادة في عدد الأفراد مما يؤدي إلى ارتفاع الكثافة السكانية خصوصاً إذا كانت التخصيصات قديمة، بينما الكثافة السكانية بتخصيص عين السداري متوسطة تقدر بـ 144 ن/هـ وهذا راجع إلى درجة متوسطة لإشغال المساكن.

- نلاحظ من خلال الجدول أن معدل إشغال المسكن مرتفع وهو يفوق المعدل الوطني لإشغال المسكن والمقدر بـ 7.14 فرد / مسكن لكل من تخصيصي بارغلي وعين السداري حيث بلغ معدل

إشغال المسكن بهما على التوالي 9.56 فرد / مسكن، و8.14 فرد/مسكن، وهذا راجع إلى الزيادة في عدد أفراد الأسرة والاستغلال المكثف للمسكن، ثم نجد تخصيص جبلي احمد بمعدل 7.90 فرد/مسكن وهو مقارب للمعدل الوطني لإشغال المسكن.

- أما عن معدل إشغال الأسرة فقد قدر بـ1.91 أسرة / مسكن بتخصيص بارغلي، 1.74 أسرة/ مسكن بتخصيص عين السداري و1.62 أسرة/مسكن بتخصيص جبلي احمد وهي معدلات متوسطة، إذ لاحظنا من خلال استمارات التحقيق الميداني أن اغلب المساكن قد تشغله أسرتين فأكثر على مستوى التخصيصات المدروسة، وقد تصل في بعض المساكن حتى سبع أسر في المسكن.

### 1-3- مكان الإقامة السابق للأسر :

إن تحديد مكان الإقامة السابق لسكان التخصيصات مهم لهدف معرفة دور التخصيصات السكنية في التخفيف من أزمة السكن، وذلك بتلبية الطلب المتزايد عليه ونجد هذا واضح في التخصيصات السكنية المدروسة لاستقطابه السكان من داخل المدينة أو خارجها أو القرى والأرياف .

جدول رقم (40) : مكان الإقامة السابق وللسكان التخصيصات.

مكان الإقامة السابق								التخصيص
أحياء المدينة		المدن المجاورة		قرى البلدية		خارج الولاية		
العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	
92	67.64 %	31	22.79 %	12	8.82 %	1	0.75 %	بارغلي
193	79.75 %	16	6.61 %	27	11.16 %	6	2.48 %	عين السداري
72	33.80 %	123	57.75 %	14	6.57 %	4	1.88 %	جبلي احمد

المصدر : معاينة ميدانية افريل 2017

من خلال الجدول أعلاه تمكنا من تدوين النتائج التالية:

الأسر القادمون من مركز المدينة وأحيائها يمثلون نسبة معتبرة من إجمالي سكان معظم التخصيصات المدروسة حيث بلغت أعلى نسبة لهم في كل من تخصيص عين السداري بـ 79.75% من إجمالي سكان التخصيص، ثم في تخصيص بارغلي بـ 67.64 % يليه تخصيص جبلي احمد بـ 33.80% ويرجع هؤلاء سبب انتقالهم للتخصيص إلى امتداد الأسرة ما يجعل من المسكن ضيق لا يسع أفراد الأسرة ولا يتوافق مع متطلباتها.

في حين شكلت الأسر القادمة من المدن المجاورة نسبة متوسطة إلى ضعيفة في كل من تحصيلي بارغلي وعين السداري على التوالي 22.79 % و 6.61 % من إجمالي السكان لكل تخصيص ثم يليهما تخصيص جبلي احمد بنسبة أكثر من التخصيصات السابقة والمقدرة بـ 57.75% من إجمالي السكان تخصيص على حدى.

أما الأسر القادمة من قرى البلدية فكانت نسبتهم ضعيفة تتراوح بين 6% و 11%، وبين 1% إلى 4% بالنسبة للقادمين من خارج الولاية، وسبب انتقالهم هو الاقتراب من المدينة وضيق المسكن. من خلال التحقيق الميداني ومعطيات الجدول رقم (44) نستنتج أن معظم سكان تخصيص عين السداري هو من مدينة حامة بوزيان (أصل حامي)، على عكس تخصيص جبلي احمد فمعظم سكانه هو من المدن المجاورة لمدينة حامة بوزيان (أصل قسنطيني)، أما تخصيص بارغلي فنجدته مختلط أي أن جزء من سكانه من مدينة حامة بوزيان والجزء الآخر من المدن المجاورة.

#### 1-4- نوعية المسكن السابق:

تتوعد أنماط المساكن السابقة التي كان يعيش بها سكان التخصيصات بين جماعي (عمارات)، تقليدي قديم وفردى حديث، وحيث تبين لنا الوضعية التي كانت تعيشها معظم الأسر قبل مجيئها للتخصيصات.

جدول رقم (41) : نوعية المسكن السابق لسكان التخصيصات السكنية.

فردى حديث		تقليدى قديم		جماعى		اسم التخصيص
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
28.68	39	49.26	67	41.17	56	تخصيص بارغلي
22.31	54	29.75	72	47.93	116	تخصيص عين السدارى
12.20	26	55.86	119	25.82	55	تخصيص جبلى احمد

المصدر : معاينة ميدانية 2017

نلاحظ من الجدول 3 أنماط للمسكن السابق لسكان التخصيصات حيث نجد أن:

- النمط الجماعى: ويشكل بنسب متفاوتة في كل التخصيصات، إذ تعتبر أكبر نسبة للسكان القادمين من هذا النمط بتخصيص عين السدارى بـ 47.93 %، ثم يليه تخصيص بارغلي بـ 41.17%، وتخصيص جبلى أحمد بـ 25.82 % من إجمالي سكان التخصيصات ويرجع ترك السكان للنمط الجماعى وتنقلهم إلى التخصيصات إلى ضيق مساكن العمارات وارتفاع تكلفة الإيجار.
- النمط التقليدى القديم: وتمثل نسب السكان القادمين من النمط التقليدى القديم نسباً متوسطة إلى عالية، خاصة في تخصيص جبلى أحمد بـ 55.86 %، ثم يليه تخصيص بارغلي بـ 49.26 % وبعدها تخصيص عين السدارى بـ 29.75% ويرجع ترك السكان للنمط التقليدى القديم وتنقلهم إلى التخصيصات وإلى ضيق المساكن وقدمها.

- النمط الفردي الحديث: ويمثل نسب ضعيفة إلى متوسطة مقارنة بالأنماط الأخرى إذ يمثل نسبة 28.68 % بتخصيص بارغلي و 22.31% بتخصيص عين السداري، ثم يليه تخصيص جبلي أحمد بنسبة 12.20%.

### 1-5- سبب الانتقال:

ينتقل السكان للسكن بالتخصيصات السكنية لعدة اسباب منها ضيق المسكن، قدم المسكن، الانفصال عن العائلة والاقتراب من المدينة.

جدول رقم (42) : سبب الانتقال إلى مساكن التخصيصات السكنية.

سبب الانتقال								التخصيص
الاقتراب من المدينة		الانفصال عن العائلة		قدم المسكن		ضيق المسكن		
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
00	00	12.5	17	28.68	39	58.82	80	بارغلي
7.85	19	19.83	48	25.61	62	46.69	113	عين السداري
00	00	16.90	36	41.31	88	41.78	84	جبلي احمد

المصدر : معاينة ميدانية افريل 2017

نستقرىء من الجدول رقم (42) ومما سبق أن انتقال الأسر للسكن بالتخصيصات السكنية من مختلف المناطق الحضرية يرجع لعدة أسباب حيث نجد أن:

- أعلى نسبة للسكان المتنقلين بسبب ضيق المسكن في تخصيص بارغلي 58.82 % ثم في تخصيص عين السداري 46.69 % ثم يليه تخصيص جبلي احمد بـ 41.78 % وبالتالي بحث السكان عن مسكن أوسع يلبي متطلباتهم الاجتماعية والاقتصادية.

- ويرجع أغلب هؤلاء السكان سبب الانتقال إلى السكن في التخصيص إلى قدم المسكن السابق بنسب 28.68% بتخصيص بارغلي و 25.61% بتخصيص عين السداري و 41.31% بتخصيص جبلي احمد وتدل النسبة العالية على أن كون معظم سكان تخصيص جبلي احمد قطنوا سابقا بإحياء قديمة مثل (المدينة القديمة، حي المنشار، وحي عوينة الفول)...، والتي تتميز بسكنات تقليدية هشة.

- أما نسب السكان الذين أرجعوا سبب تنقلهم للانفصال عن العائلة، فهي تتراوح بين 12% و 20% في معظم التخصيصات، ونسب السكان الذين أرجعوا سبب انتقالهم إلى التخصيصات هو اقترابهم من المدينة تقدر بـ 7.85% وتنعدم في باقي التخصيصات.

## 1-6- المستوى التعليمي لأرباب الأسر بالمسكن:

يعكس المستوى التعليمي لأرباب الأسر، المستوى الثقافي والتوعوي لرب الأسرة والمكانة الاجتماعية للأسرة في مجتمع التخصيصات السكنية.

جدول رقم (43): المستوى التعليمي لأرباب الأسر.

إجمالي أرباب الأسر	دراسات عليا		جامعي		ثانوي		متوسط		ابتدائي		يقرا و يكتب		أمي		المستوى التعليمي اسم التخصيص
	%	ع	%	ع	%	ع	%	ع	%	ع	%	ع	%	ع	
136	2.21	3	28.67	39	15.44	21	30.89	42	3.67	5	14.71	20	4.41	06	بارغلي
242	2.07	5	31.4	76	21.07	51	22.31	54	7.03	17	12.81	31	3.31	08	عين السداري
213	4.23	9	36.62	78	16.90	36	19.71	42	5.64	12	14.08	30	2.82	06	جبلي احمد
591	2.88	17	32.65	193	18.27	108	23.36	138	5.75	34	13.71	81	3.38	20	المجموع

المصدر: معاينة ميدانية أبريل 2017

من خلال الجدول، رقم (43) يتبين أن التخصيصات الثلاثة مجتمعة، تغلب عليها نسبة أرباب الأسر الجامعيين، حيث مثلت هذه الفئة 32.65% من إجمالي أرباب الأسر، متبوعة بذوي المستوى المتوسط بما يعادل 23.36%، ثم أرباب الأسر الثانويين بنسبة 18.27%، أما أرباب الأسر الذين يقرؤون ويكتبون فنسبتهم عادل 13.71%، متبوعين بأصحاب المستوى الابتدائي الذين ساوت نسبتهم 5.75%، ثم الأميون بنسبة 3.38%، يليهم مباشرة أصحاب الدراسات العليا بنسبة قدرها 2.88% من إجمالي عدد أرباب الأسر بالتخصيصات المعنية بالدراسة، وهذا يعكس مستوى لا بأس به لأرباب الأسر من الناحية التعليمية بصفة عامة.

أما إذا أخذنا كل تخصيص على حدى، فيتبين لنا أن "جبلي أحمد" الأعلى مستوى بالنسبة لأرباب الأسر مقارنة بالتخصيصين الآخرين بنسبة 4.23% من أصحاب الدراسات العليا و 36.62% بالنسبة للجامعيين، متبوعا بتخصيص "بارغلي" ب 2.21% من أصحاب الدراسات العليا، و 28.67% بالنسبة للجامعيين ثم تخصيص عين السداري بنسبة قدرها 2.07% من أصحاب الدراسات العليا، و 31.4% بالنسبة للجامعيين من العدد الإجمالي لأرباب الأسر الخاصة بكل تخصيص منفردا.

## 1-7- الحالة العائلية لأرباب الأسر:

دراسة الحالة العائلية من العناصر البارزة في الخصائص الاجتماعية فمن خلال التحقيق الميداني في التخصيصات السكنية تبين لنا أربع حالات لأرباب الأسر (أعزب، متزوج، مطلق، وأرمل).

جدول رقم (44): الحالة العائلية لأرباب الأسر.

مجموع أرباب الأسر	أرمل		مطلق		متزوج		أعزب		الحالة العائلية اسم التخصيص
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
136	1.47	02	0.00	00	97.79	133	0.74	01	تخصيص بارغلي
242	3.30	08	2.07	05	91.74	222	2.89	07	تخصيص عين السداري
213	2.35	05	1.41	03	96.24	205	0.00	00	تخصيص جبلي احمد
591	2.55	15	1.35	08	94.75	560	1.35	08	المجموع

المصدر : معاينة ميدانية أفريل 2017

من خلال الدراسة الميدانية المتعلقة بجانب الحالة العائلية لأرباب أسر التخصيصات قيد الدراسة، ومن خلال الجدول رقم (44)، يتضح جليا أن الحالة العامة السائدة تمثلها فئة المتزوجين، والتي تساوي نسبتها 94.75% من مجموع عدد أرباب الأسر بالتخصيصات الثلاثة، تليها فئة الأرملة بنسبة قدرها 2.55%، متبوعة بالعزاب، والمطلقين بنسبتين متساويتين قيمة كل منهما 1.35% من إجمالي أرباب الأسر، ولا شك أن هذا راجع إلى تشكيلة أغلبية العائلات بهذه التخصيصات، حيث أن معظمها يتكون من أسر متشكلة من الأب، والأم، والأبناء، ما يفسر ارتفاع نسبة المتزوجين على حساب غيرها من الحالات.

كما أنه، وبأخذ كل تخصيص على حدى فإننا نسجل نفس الحالة الخاصة بالتخصيصات مجتمعة من ناحية ترتيب الحالات العائلية لكل تخصيص وفقا للنسب الخاصة بكل منها، حيث أن العزاب بتخصيص عين السداري نسبتهم أكبر من البقية وتمثل 2.89%، متبوعة بتخصيص بارغلي بما يساوي 0.74%، ثم تخصيص جبلي أحمد بنسبة منعدمة من أرباب الأسر العزاب محسوبة إلى العدد الإجمالي لأرباب الأسر، أما المتزوجون فكان ترتيبهم حسب التخصيصات كما يلي: بارغلي، جبلي أحمد، عين السداري وفقا للنسب: 97.79%، 96.24%، 91.74% على التوالي، وأعلى نسبة أرباب الأسر المطلقين كانت بتخصيص عين السداري بنسبة 2.07% يليها تخصيص جبلي أحمد بنسبة 1.41% ثم تخصيص بارغلي بنسبة 0.00% من العدد الإجمالي لأرباب الأسر الخاص بكل تخصيص، بينما جاء تخصيص عين السداري أولا بنسبة 3.30% من أرباب الأسر الأرملة، يليه تخصيص جبلي أحمد ب 2.35%، ثم تخصيص بارغلي بنسبة قدرها 1.47% من أرباب الأسر الأرملة نسبة إلى مجموع أرباب الأسر بمختلف حالاتهم العائلية.

## 1-8- الأفراد المتمدرسين بالأسرة :

جدول رقم (45): الأفراد المتمدرسين بالأسرة.

إجمالي المتمدرسين	دراسات عليا		جامعي		ثانوي		متوسط		ابتدائي		اسم التحصيل
	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
183	0.55	01	8.74	16	18.58	34	25.14	46	47	86	بارغلي
324	4.32	14	14.81	48	13.58	44	26.85	87	40.43	131	عين السداري
277	2.88	08	17.69	49	15.16	42	27.44	76	36.82	102	جبلي احمد
784	3.06	24	14.41	113	15.30	120	26.66	209	40.68	319	المجموع

معاينة ميدانية أبريل 2017

تفيد المعطيات الواردة في الجدول رقم (45) أن أغلب الأفراد المتمدرسين بالأسرة يزاولون دراستهم بالطور الابتدائي بنسبة قدرها 40.68% من إجمالي المتمدرسين بالتحصيلات المدروسة، وأن ما نسبته 26.66% يدرسون بالمتوسط، وتليهم نسبة الدارسين بالثانوي المقدرة بـ 15.30%، ثم المتمدرسون بالطور الجامعي، ونسبتهم 14.41% وأخيرا أصحاب الدراسات العليا الذين يمثلون أقل نسبة وهي 3.06% من إجمالي المتمدرسين في هذه التحصيلات، ويرجع تناقص قيم النسب كلما ارتفع المستوى بما يتماشى مع الفئات العمرية التي تتشكل منها التحصيلات، كما أن لظاهرة التسرب المدرسي والتوجه للحياة العملية تأثير على توزيع هذه النسب.

## 2- الخصائص الاقتصادية :

## 1-2- الحالة المهنية لأرباب الأسر:

بمعرفة الحالة المهنية لأرباب الأسر يسهل علينا معرفة الوضعية الاقتصادية لمختلف الأسر بالتحصيلات السكنية، وهذا الجدول يبين ذلك.  
جدول رقم (46): الحالة المهنية لأرباب الأسر.

إجمالي أرباب الأسر	مهنة حرة		متقاعد		موظف		بطال		الحالة المهنية اسم التحصيل
	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
136	41.18	56	26.47	36	29.41	40	2.94	04	تحصيل بارغلي
242	32.64	79	26.86	65	31.41	76	9.09	22	تحصيل عين السداري
213	34.74	74	26.76	57	30.99	66	7.51	16	تحصيل جبلي احمد
591	35.37	209	26.73	158	30.80	182	7.10	42	المجموع

المصدر: معاينة ميدانية أبريل 2017

بتحليل نتائج الجدول رقم (46)، يتضح لنا أن نسبة أصحاب المهن الحرة، هي الأعلى مقارنة بالحالات الأخرى حيث تمثل 35.37% من إجمالي أرباب الأسر، وبعدها تأتي نسبة الموظفين بقيمة

قدرها 30.80%، وهذا يعني أن أغلبية أرباب الأسر من العاملين، كما تمثل نسبة المتقاعدين 26.73 % وفي الأخير تأتي نسبة البطالين بمعدل 7.10 %.

وبالنظر إلى كل تخصيص على حدى، نلاحظ نفس الترتيب في النسب مقارنة بالنتائج الإجمالية وهذا يعني أن أغلبية العاملين هم أصحاب المهن الحرة حيث نجد:

- تخصيص بارغلي: أعلى نسبة به هم أصحاب المهن الحرة بـ 41.18% ثم يليه الموظفون بنسبة 29.41 % بعدها المتقاعدون بنسبة 26.47 % وأخيرا البطالون بنسبة 2.94% بالنسبة لعدد أرباب الأسر في التخصيص.

- تخصيص عين السداري: أعلى نسبة به هم أصحاب المهن الحرة بـ 32.64% ثم يليه الموظفون بنسبة 31.41 % بعدها المتقاعدون بنسبة 26.86 % وأخيرا البطالون بنسبة 9.09% بالنسبة لعدد أرباب الأسر في التخصيص.

- تخصيص جبلي احمد: أعلى نسبة به هم أصحاب المهن الحرة بـ 34.74 % ثم يليه الموظفون بنسبة 30.99 % بعدها المتقاعدون بنسبة 26.76 % وأخيرا البطالون بنسبة 7.51% بالنسبة لعدد أرباب الأسر في التخصيص.

## 2-2- الدخل الشهري لأرباب الأسر:

اعتمدنا في تحديد فئات الدخل الشهري بعد الحوار المباشر مع سكان التخصيصات، إذ سجلنا ثلاث فئات للدخل (اقل من 34000.00 دج، بين 34000.00 و 55000.00 دج، واكبر من 55000.00 دج) والجدول التالي يبين عدد أرباب الأسر في كل تخصيص بالنسبة لكل فئة دخل شهري.

جدول رقم (47): قيمة الدخل الشهري لأرباب الأسر.

إجمالي أرباب الأسر	أكبر من 55000.00 دج		بين 34000.00 دج و 55000.00 دج		اقل من 34000.00 دج		الدخل الفردي اسم التخصيص
	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
136	23.53	32	41.18	56	35.29	48	تخصيص بارغلي
242	29.75	72	39.66	96	30.59	74	تخصيص عين السداري
213	30.99	66	38.97	83	30.04	64	تخصيص جبلي احمد
591	28.76	170	39.76	235	31.48	186	المجموع

المصدر: معاينة ميدانية أفريل 2017

يتضح لنا من خلال الجدول رقم (47) أن أصحاب الدخل من أرباب الأسر الذي يتراوح بين 34000.00 دج و 55000.00 دج يمثلون أعلى نسبة، والمقدرة بـ 39.76%، متبوعين بالذين يقل

دخلهم عن 34000.00 دج، بنسبة 31.48%، وبعدها أصحاب الدخل الأكبر من 55000.00 دج، بنسبة قدرها 28.76%، وهذا راجع إلى اختلاف مرتبات الموظفين، واختلاف مداخيل أصحاب المهن الحرة فيما بينهم، كما هو الحال بالنسبة للذين يتقاضون منحا للتقاعد، زيادة إلى كون عدد معتبر من أصحاب المهن الحرة صرحوا بأن مداخيلهم تتراوح بين 34000.00 دج، و55000.00 دج. كما تجدر الإشارة إلى أن هذه النتائج لا تعبر مباشرة عن الحالة الاقتصادية للأسر أو أربابها، كون هذه الأخيرة تتأثر بعدد أفراد كل أسرة، أما إذا نظرنا إلى رب الأسرة كفرد، فهذا يعني أن المستوى الاقتصادي بالتخصيصات المدروسة متوسط عموماً.

### 2-3- الأفراد العاملين بالأسرة :

لقد سجلنا إضافة إلى أرباب الأسر العاملين، بقية الأفراد العاملين بالأسر كالأبناء والزوجات، حيث قسمنا طبيعة العمل بالاعتماد على المعلومات المدونة في استمارات البحث الميداني، والجدول الموالي يتضمن ذلك.

جدول رقم (48): الأفراد العاملين بالأسر في التخصيصات السكنية.

طبيعة العمل									
أخرى		مهنة حرة		أستاذ		موظف إدارة		عدد العاملين	اسم التخصيص
%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
40.50	64	36.72	58	5.06	8	17.72	28	158	بارغلي
41.40	106	32.42	83	6.65	17	19.53	50	256	عين السداري
50.83	122	29.17	70	5.83	14	14.17	34	240	جبلي احمد
44.64	292	32.27	211	5.96	39	17.13	112	654	المجموع

المصدر : معاينة ميدانية أبريل 2017

الجدول رقم (48) يبين لنا أن أعلى نسبة تخص الأفراد العاملين بالأسرة سجلت في خانة المهن الأخرى، التي تضم ما عدا من المهن المعينة في الجدول أعلاه، مثل مختلف الحرفيين، والفلاحين، والمربين... بنسبة 44.64%، يليها الأفراد العاملين بمهن حرة مثل المحامين، والأطباء الخواص، والمهندسين المعماريين... وغيرهم بنسبة 32.27%، ثم الموظفون بمختلف الإدارات، ونسبتهم تعادل 17.13%، متبوعين بالأساتذة التي تساوي نسبتهم 5.96% من مجموع الأفراد العاملين داخل الأسر بالتخصيصات المدروسة، وقد جاءت هذه النسب مرتبة بهذا الشكل، تماشياً مع كون المهن الحرة، والمهن الأخرى تضم في الحقيقة العديد من الإختصاصات، مقارنة بباقي المهن التي تم حصرها، وتعيينها، وهذا يوضح التنوع في المهن بكل تخصيص، ويفسر جانباً من الحالة المهنية للأفراد العاملين، وبالتالي حالتهم الاقتصادية، ومستوياتهم المعيشية.

## 2-4- الحالة الاقتصادية للأسرة:

بعد التطرق إلى الحالة المهنية وقيمة الدخل الشهري لأرباب الأسر سجلنا الحالة الاقتصادية لأسر التخصيصات السكنية وهذا حسب استمارات البحث الميداني.  
جدول رقم (49): الحالة الاقتصادية للأسر بالتخصيصات السكنية.

جيدة		متوسطة		متدهورة		اسم التخصيص
النسبة%	العدد	النسبة%	العدد	النسبة%	العدد	
13.38	25	44.12	60	37.5	51	تخصيص بارغلي
26.86	65	40.90	99	32.23	78	تخصيص عين السداري
27.23	58	41.31	88	31.46	67	تخصيص جبلي احمد
25.04	148	41.79	247	33.17	196	المجموع

المصدر: معاينة ميدانية أبريل 2017

يتضح من خلال الجدول رقم (49) أن معظم الأسر حالتها الاقتصادية متوسطة، حيث بلغت نسبتها 41.79% من إجمالي الأسر بالتخصيصات المدروسة، تليها الأسر ذات الحالة الاقتصادية المتدهورة بنسبة 33.17%، ثم الأسر التي تعيش حالة اقتصادية جيدة، ونسبتها 25.04% من مجموع الأسر المتواجدة بهذه التخصيصات، كما نلاحظ أن هذا الترتيب لا يختلف من تخصيص لآخر رغم اختلاف النسب فيما بينها، ولا شك أن هذا يرتبط بشكل كبير مع متوسطات الدخل للأفراد المكونين لكل أسرة، وحالتهم المهنية.

## الاستنتاج :

من خلال دراستنا الاجتماعية، والاقتصادية لسكان التخصيصات، جعلنا نتعرف أكثر على السكان القاطنين بها، حيث نجد أن عدد السكان والأسر مرتفع مقارنة مع عدد المساكن في كامل التخصيصات، ونفسر هذا الارتفاع إلى امتداد العائلة وتعدد الأسر بالمسكن، كذلك معرفة الحالة الاقتصادية لها والمستوى المعيشي والتعليمي لأفراد الأسر.

إن معرفة الخصائص العمرانية للتخصيصات، والخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكانها ساهم بشكل كبير في تسهيل عملية التحقيق الميداني لظاهرة المخالفات العمرانية على مستوى تخصيصات الدراسة وهذا ما سنتطرق له بالتفصيل في الجزء الثالث من هذا الفصل.

**ثالثا : دراسة المخالفات العمرانية المتواجدة في التخصيصات السكنية.**

إن عدم التقيد بقوانين التهيئة والتعمير والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط، يؤدي إلى خلق بيئة عمرانية غير متجانسة، تعاني من التشوه وعدم الانسجام العمراني، حيث سجلنا العديد من المخالفات العمرانية والتجاوزات التي تتم عن اللامسؤولية للفرد وعن غياب الرقابة الصارمة في مجال البناء والتعمير.

**1- المخالفات العمرانية المتواجدة بالتخصيصات:****1-1- مخالفات متعلقة برخصة البناء :**

بما أن التخصيصات السكنية المدروسة قانونية تابعة للبلدية أو الوكالة العقارية، وهما الهيئتين المشرفتين والمسؤوليتين عن تقسيم الأرض وبيع الحصص للمستفيدين وعليه فإن كل مستفيد من الحصة تحصل عن رخصة البناء قبل البدء في بناء المسكن، فمن خلال المعاينة الميدانية واستمارات التحقيق الميداني تبين لنا أن ارتكاب مخالفة البناء دون رخصة لم تكن موجودة على مستوى التخصيصات المدروسة.

**1-2- مخالفات تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء :**

إن تشييد بناية في التخصيصات السكنية لابد وأن تكون موافقة لمواصفات رخصة البناء، ودفتر الشروط الخاص بها، غير أن هذا لم يتطابق مع واقع التخصيصات السكنية، فأثناء التحقيق الميداني للتخصيصات سجلنا وجود العديد من المخالفات، والتجاوزات مما جعلت التخصيصات السكنية خارج الإطار القانوني لها، حيث سجلنا مجموع المخالفات في التخصيصات السكنية بـ 1659 مخالفة، ومجموع المخالفات في كل تخصيص كالتالي: تخصيص عين السداري بـ 663 مخالفة من أصل 139 مسكن، تخصيص جبلي احمد بـ 551 مخالفة من أصل 131 مسكن وتخصيص بارغلي بـ 445 مخالفة من أصل 71 مسكن وقد حددت المخالفات العمرانية الموجودة بالتخصيصات المدروسة كالتالي:

**1-2-1- تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض:**

بعد المعاينة الميدانية لاحظنا أن أغلبية المساكن لم تحترم المساحة السكنية المرخصة لها، إذ سجلنا تجاوزات في معامل الاستيلاء على الأرض CES، وذلك بعدم احترام المسكن للمسافة الخلفية والأمامية له، وهذا راجع إلى نزعة الساكن في توسيع المسكن وطمعه في الحصول على أكبر مساحة ممكنة للمسكن، ومن خلال المعاينة الميدانية للتخصيصات وجدنا أن:

- عدد المخالفات في تخصيص عين السداري من أصل 139 مسكن بلغت 109 مخالفة بنسبة 16.64 % من مجموع المخالفات في التخصيص، حيث بلغ عدد المخالفات في بناء القطعة الأرضية كاملة 39 مخالفة أي بنسبة 35.78 %، بناء المساحة الشاغرة أمام المسكن بـ 42 مخالفة أي بنسبة 38.53 % وبناء المساحة الخلفية للمسكن بـ 28 مخالفة أي بنسبة 25.69 % وهذا بالنسبة لعدد التجاوزات في معامل الاستيلاء على الأرض.

- عدد المخالفات في تخصيص بارغلي من أصل 71 مسكن بلغت 46 مخالفة بنسبة 10.13 % من مجموع المخالفات في التخصيص، حيث بلغ عدد المخالفات في بناء القطعة الأرضية كاملة 15 مخالفة أي بنسبة 32.60 %، بناء المساحة الشاغرة أمام المسكن بـ 19 مخالفة أي بنسبة 41.30 % وبناء المساحة الخلفية للمسكن بـ 12 مخالفة أي بنسبة 20.08 % وهذا بالنسبة لعدد التجاوزات في معامل الاستيلاء على الأرض.

- عدد المخالفات في تخصيص جبلي احمد من أصل 131 مسكن بلغت 98 مخالفة بنسبة 17.81 % من مجموع المخالفات في التخصيص، حيث بلغ عدد المخالفات في بناء القطعة الأرضية كاملة 29 مخالفة أي بنسبة 29.59 %، بناء المساحة الشاغرة أمام المسكن بـ 36 مخالفة أي بنسبة 36.73 %، وبناء المساحة الخلفية للمسكن بـ 33 مخالفة أي بنسبة 33.67 % وهذا بالنسبة لعدد التجاوزات في معامل الاستيلاء على الأرض.

وقد نتج عن هذه المخالفة انعدام الترافف والانسجام العام للتخصيصات وهذه النتائج ملخصة في الجدول التالي:

جدول رقم (50): تجاوز معامل استيلاء الأرض (CES).

التخصيص	تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض					
	بناء المساحة كاملة		بناء المساحة الخلفية		بناء المساحة الأمامية	
	العدد	النسبة%	العدد	النسبة%	العدد	النسبة%
بارغلي	15	32.60	12	20.08	19	41.30
عين السداري	39	35.78	28	25.69	42	38.53
جبلي احمد	29	29.59	33	33.67	36	36.73

المصدر: معاينة ميدانية افريل 2017



صورة رقم (22): بناء المساحة الأمامية  
للمسكن



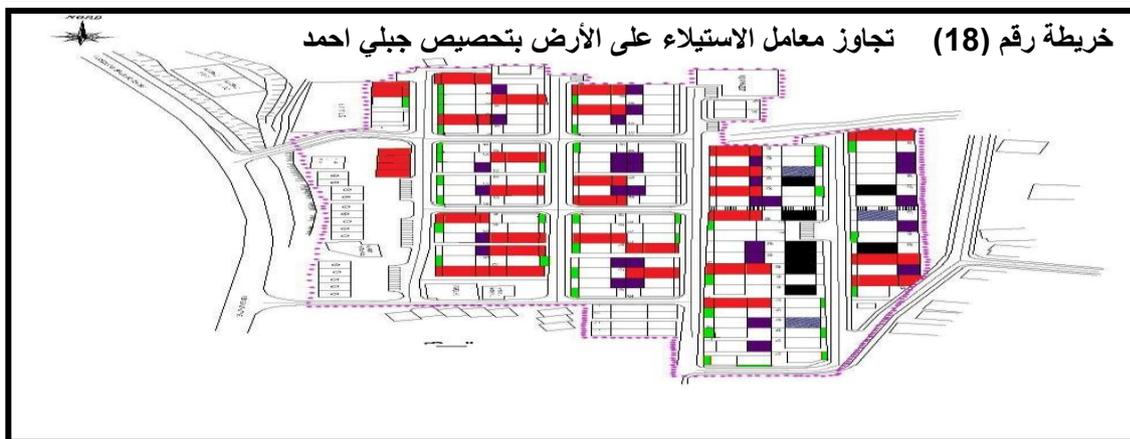
صورة رقم (23): بناية مستغلة لكامل المساحة



صورة رقم (24): التجاوز في معامل الاستيلاء  
على الأرض



صورة رقم (25): بناء المساحة الخلفية  
للمسكن



- |                            |  |
|----------------------------|--|
| حدود التحصيل               |  |
| القطع الغير مبنية          |  |
| بناء قاعدي                 |  |
| بناء المساحة الخلفية       |  |
| بناء المساحة الامامية      |  |
| بناء المساحة الأرضية كاملة |  |
| قطع غير معنية              |  |

المصدر: مخططات التحصيلات + معالجة الطالبة

## 1-2-2- مخالافات الناتجة عن عدم احترام العلو المرخص:

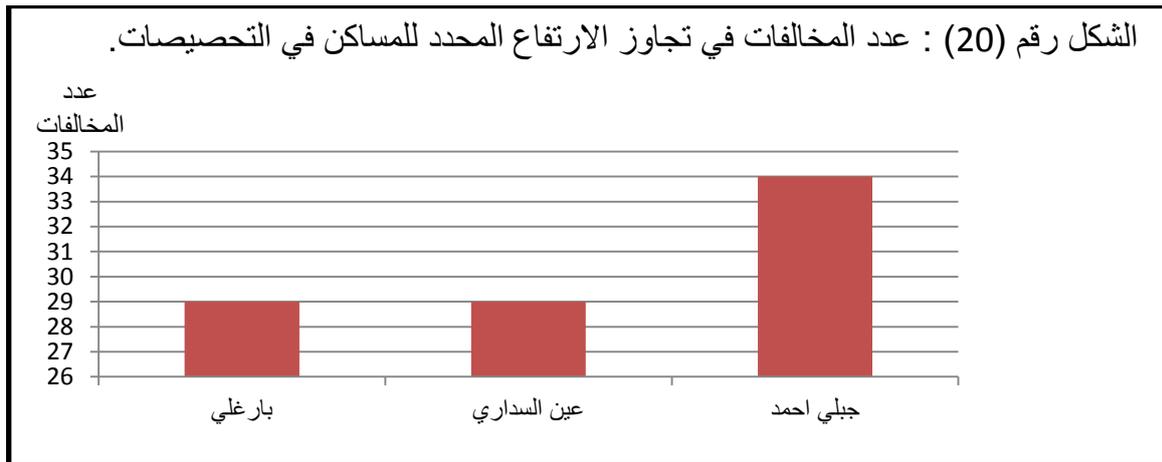
تم تحديد علو المباني في معظم التخصيصات بطابق ارضي + طابقين، حيث يعتبر العلو المحدد العام لمعامل شغل الأراضي (COS) وكما يعمل على المساهمة في تجانس الأنسجة الحضرية وإعطاء منظر جمالي للمدينة، لكن خلال معاينتنا الميدانية للتخصيصات السكنية، سجلنا تجاوزات في ارتفاع البناءات كما هو موضح في الجدول التالي:

جدول رقم (51): عدد المخالفات الناتجة عن تجاوز الارتفاع المحدد للمساكن في التخصيصات.

التخصيص	عدد المخالفات	النسبة %
بارغلي	29	31.52
عين السداري	29	31.52
جبلي احمد	34	36.96
المجموع	92	100

المصدر: معاينة ميدانية افريل 2017

بعد معاينتنا الميدانية للتخصيصات السكنية سجلنا عدد المخالفات الناتجة عن تجاوز العلو المحدد لمساكن التخصيصات المقدر بـ 92 مخالفة بنسبة 5.55 % من المجموع الكلي للمخالفات على مستوى التخصيصات، إذ بلغ عدد المخالفات في تخصيص بارغلي حوالي 29 مخالفة بنسبة 31.52 % من مجموع مخالفات التجاوز في العلو، وهي نسبة مماثلة مع تخصيص عين السداري، أما تخصيص جبلي احمد فكان عدد المخالفات اقتصر على 34 مسكن، ويمثل نسبة 36.96 % من مجموع مخالفات التجاوز في العلو.



المصدر: تحقيق ميداني افريل 2017



صورة رقم (26) : بناية ارضي + 3 طوابق  
تخصيص عين السداري



صورة رقم (27): إضافة طابق بدون ترخيص.



صورة رقم (28) : بناية طابق ارضي + 4 طوابق

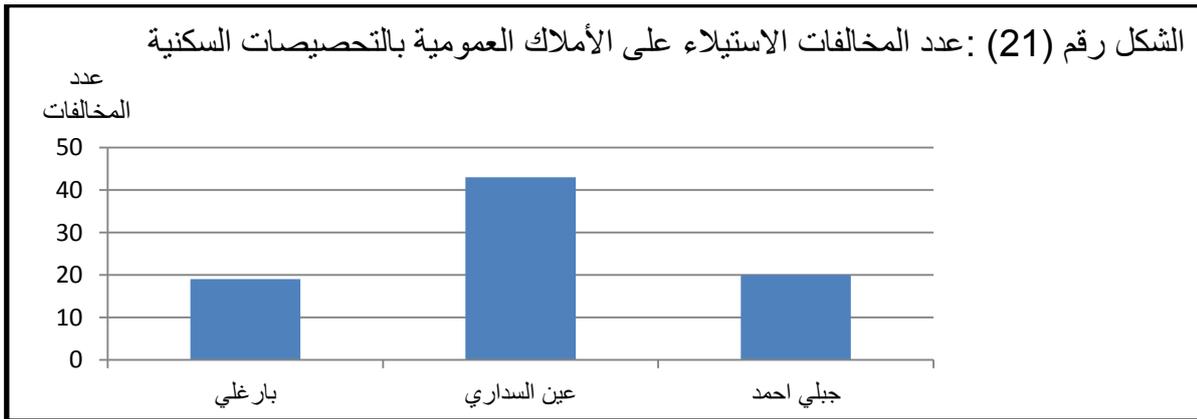
### 1-2-3- الاستيلاء على جزء من ملك الغير أو الأملاك العمومية :

لاحظنا بعد إجرائنا لتحقيقات ميدانية على مستوى التخصيصات تجاوزات في الاستيلاء على المساحات الشاغرة خاصة التابعة للأملاك العمومية وذلك بضمها وتسيبها في شكل حدائق لتصبح خاصة بصاحب المسكن، حيث سجلنا على مستوى التخصيصات 82 مخالفة بنسبة 4.94 % من إجمالي المخالفات الموجودة بالتخصيصات، حيث بلغ عدد المخالفات على مستوى تخصيص بارغلي 19 مخالفة بنسبة 23.17%، تخصيص عين السداري بـ 43 مخالفة بنسبة 52.44 % وأخيرا تخصيص جبلي احمد بـ 20 مخالفة بنسبة 24.39 % والجدول التالي يلخص هذه النتائج:

جدول رقم (52) : عدد مخالفات الاستيلاء على الأملاك العمومية بالتخصيصات السكنية.

التخصيص	عدد المخالفات	النسبة %
بارغلي	19	23.17
عين السداري	43	52.44
جبلي احمد	20	24.39
المجموع	82	100

المصدر : معاينة ميدانية افريل 2017



تحقيق ميداني افريل 2017



صورة رقم (30): استغلال ارض عمومية  
وضمها إلى المسكن



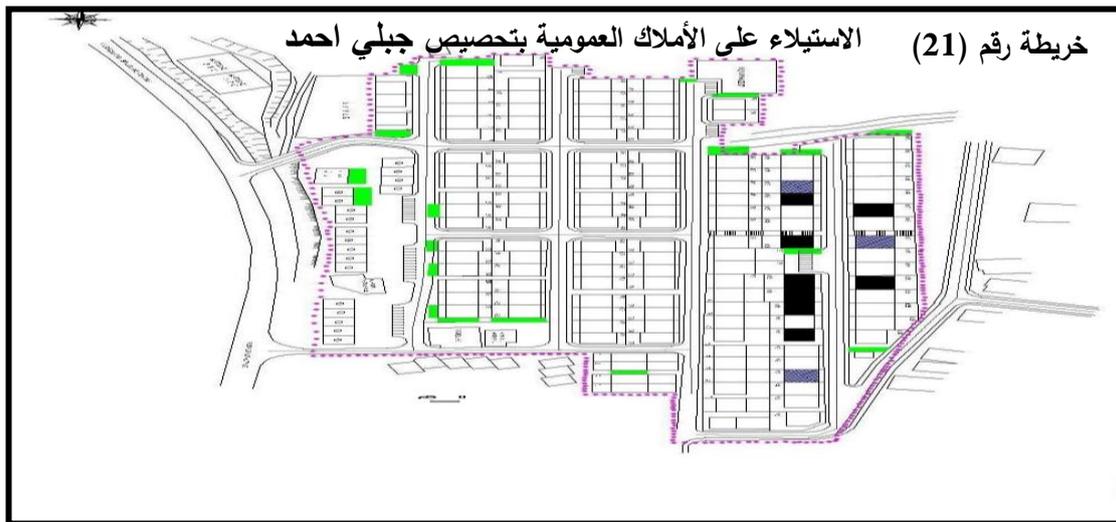
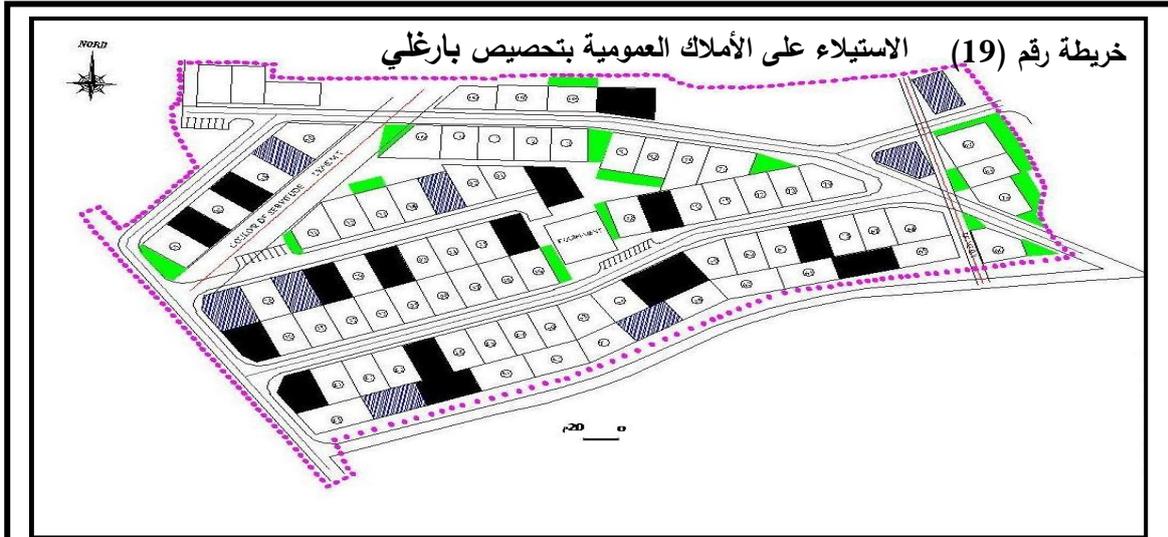
صورة رقم (29): الاستيلاء على الأملاك  
العمومية في شكل حديقة



صورة رقم (32): الاستيلاء على ملكية عمومية



صورة رقم (31): الاستيلاء على مساحة عمومية



- |  |  |
|--|--|
| حدود التحصيل                             |  |
| المساحات الشاغرة التي تم الاستيلاء عليها |  |
| قطع غير مبنية                            |  |
| بناء قاعدي                               |  |
| قطع غير معنية                            |  |

المصدر: مخططات التحصيلات + معالجة الطالبة

## 1-2-4- المخالفات الناتجة عن تغيير الواجهة أو تعديلها :

تعتبر الواجهات "بطاقة شخصية" للمساكن حيث تساهم في إضفاء الجانب الجمالي للمسكن كما تدل على رفايته أما على مستوى التخصيصات السكنية فهي تساهم في إعطاء نمط منتظم ومتناسق من جهة وانسجام البيئة العمرانية والمظهر الجمالي للتخصيصات السكنية من جهة أخرى، لكن خلال المعاينة الميدانية وجدنا أن واجهات المباني غير متجانسة فهناك مساكن تم تحويل الواجهة على غير ما هو محدد في مخطط المسكن، ومساكن بواجهات مزدوجة خاصة في تخصيص عين السداري، أو إدخال تعديلات على واجهات المساكن مثل تعديل الشرفة، فتح نافذة أو غلقها، أين سجلنا حوالي 227 مخالفة على مستوى التخصيصات الثلاثة بنسبة 13.68 % من إجمالي المخالفات الموجودة بالتخصيصات الثلاثة، والمخالفات الناتجة موضحة في الجدول الآتي:

جدول رقم(53): عدد المخالفات الناتجة عن تغيير أو تعديل واجهات المساكن بالتخصيصات السكنية.

المخالفة		تحويل الواجهة		تعديل شرفة أو نافذة	
التخصيص		العدد	النسبة %	العدد	النسبة %
بارغلي		11	12.79	47	33.33
عين السداري		53	61.63	37	26.24
جبلي احمد		22	25.58	57	40.43
المجموع		86	100	141	100

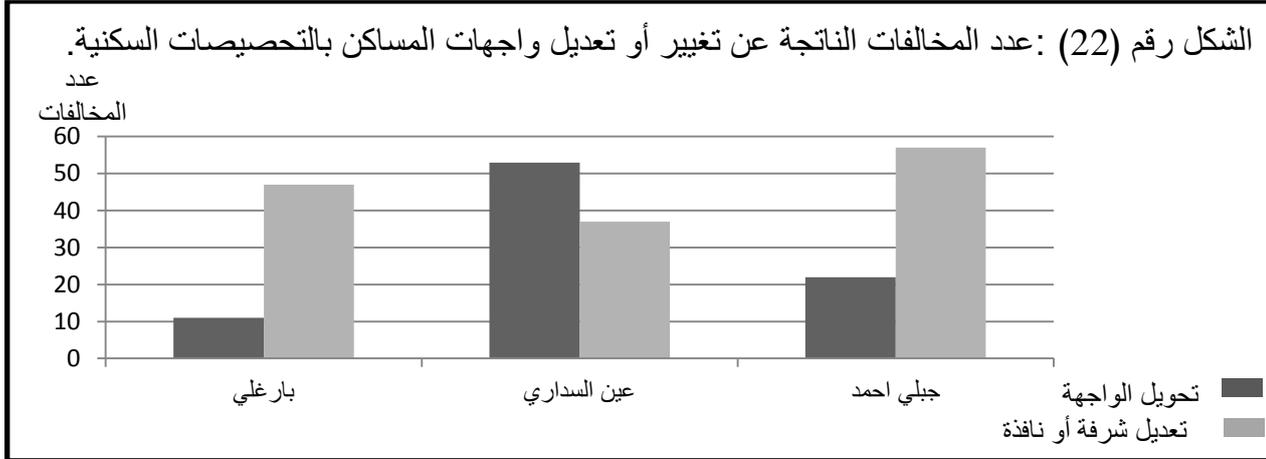
المصدر: معاينة ميدانية افريل 2017

بعد معاينتنا الميدانية للتخصيصات السكنية حيث لاحظنا نوعين من المخالفات المتعلقة بواجهات المساكن وهي كالآتي:

- مخالفات متعلقة بتحويل الواجهة الأمامية والتي قدرت بـ 86 مخالفة على مستوى التخصيصات المدروسة، حيث بلغ عدد المخالفات بنسبة عالية في تخصيص عين السداري والذي تميز بازدواجية الواجهات في أغلبية المساكن خاصة المتواجدة بمحاذات الطريق المؤدي إلى مدينة ديدوش مراد والموازي للطريق الوطني رقم 03 وتمثل نسبة المخالفات به 61.63%، أما باقي التخصيصات بارغلي وجبلي احمد فقد بلغت نسبة المخالفات على التوالي 12.79% و 25.58% مجموع المخالفات، حيث اقتصر تحويل الواجهة في هذين التخصيصين على المساكن الواقعة في نهاية الطريق أو عند تقاطع طريقين، إذ تحول الواجهة خاصة إلى إحدى جوانب المسكن.

- تعديل شرفة أو نافذة وتتمثل خاصة في فتح نوافذ جديدة أو غلقها على مستوى الواجهة الأمامية للمسكن، وإخراج الشرفات بأبعاد غير مرخصة أو غلقها وضمها للمسكن، حيث بلغ عدد المخالفات

في كل التخصيصات المدروسة 141 مخالفة، وتبلغ نسبة المخالفات في التخصيصات المدروسة على التوالي: بارغلي 33.33%، عين السداري 26.24%، 40.43% من مجموع المخالفات.



تحقيق ميداني افريل 2017

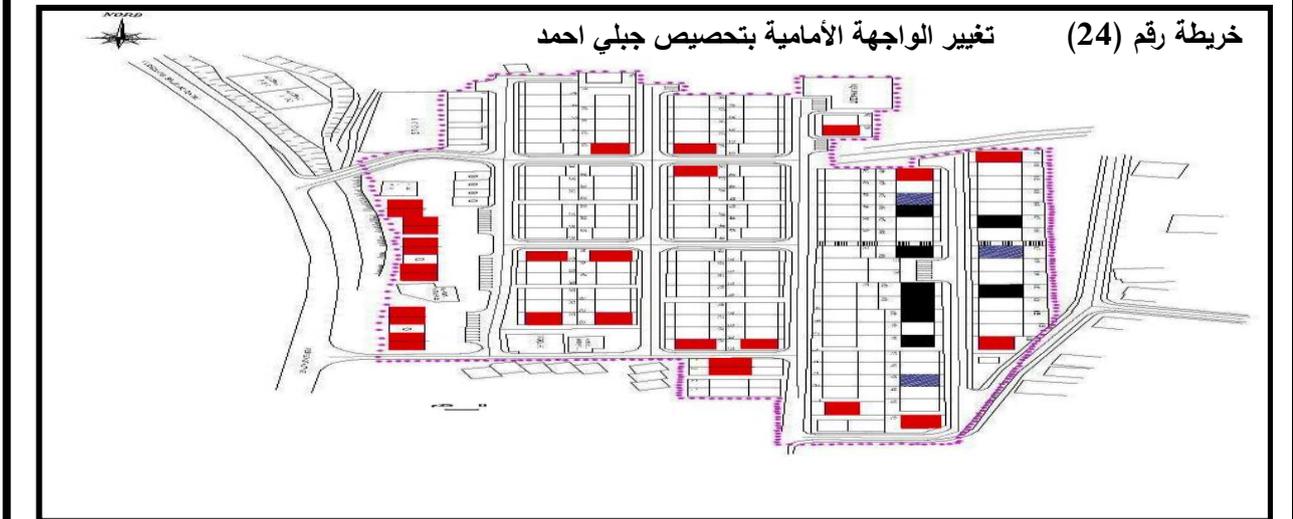
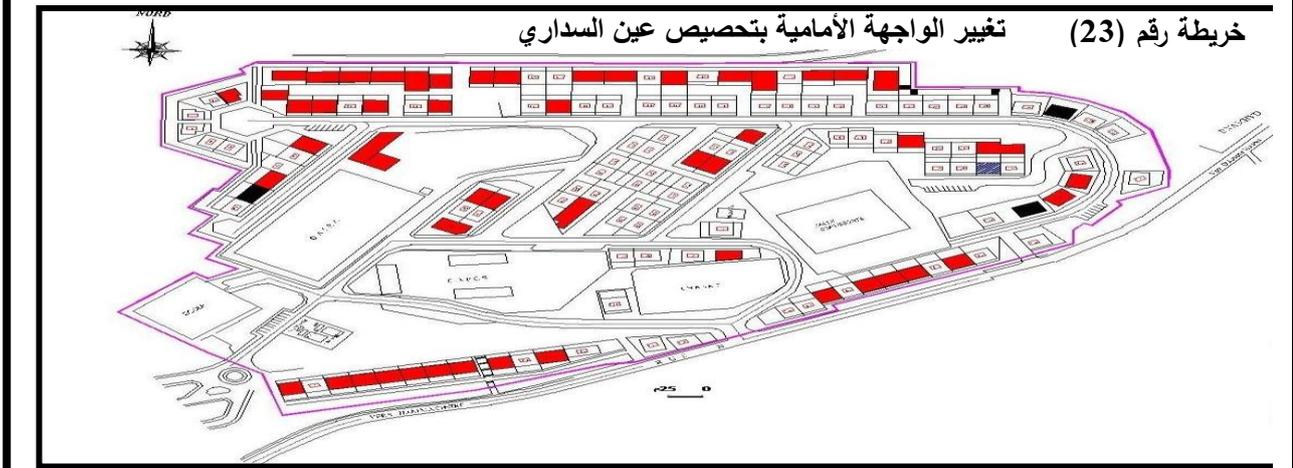
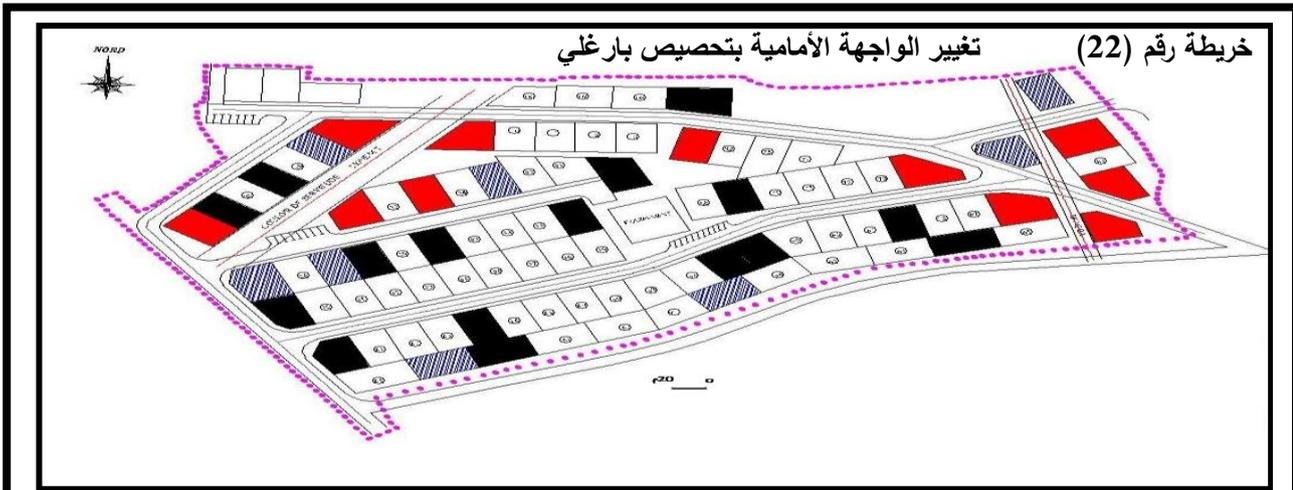


صورة رقم (33): تعديل شرفة أو نافذة في البناية

صورة رقم (34): تعديل الواجهة



صورة رقم (35): تغيير الواجهة الأمامية إلى الجهة الجانبية للمسكن



- حدود التحصيل 
- قطع غير مبنية 
- بناء قاعدي 
- تحويل الواجهة 
- قطع غير معنية 

المصدر: مخططات التحصيلات + معالجة الطالبة

تتمثل هذه المخالفات في فتح نوافذ وأبواب إضافية على إحدى جوانب المسكن أو الجهة الخلفية دون المساس بالواجهة الأمامية وبلغ عدد هذا النوع من المخالفات إلى 165 مخالفة بنسبة 9.95 % من المجموع الكلي للمخالفات وذلك على مستوى التخصيصات الثلاثة.

جدول رقم (54): المخالفات الناتجة عن خلق فتوحات جديدة.

التخصيص	عدد المخالفات	النسبة %
بارغلي	54	32.73
عين السداري	69	41.82
جبلي احمد	42	25.45
المجموع	165	100

المصدر: معاينة ميدانية افريل 2017

من خلال المعاينة الميدانية ومقابلة سكان التخصيصات تبين لنا أن خلق الفتوحات الغير مقررة بالمسكن جاءت نتيجة لزواج الأبناء وانقسام العائلة إلى عدة اسر وبالتالي رغبة كل أسرة أن يكون لها مدخل خاص بها وتمثل نسبة هذه المخالفات في كل من تخصيص بارغلي، عين السداري وجبلي احمد على التوالي 32.73 %، 41.82 %، 25.45 % من مجموع المخالفات.



صورة رقم(36-37) : خلق فتوحات جديدة



## 1-2-6- مخالفات متعلقة بالتسييج:

« يعطي السياج نوعاً من الجمال على المسكن وبيئة نظامية منسجمة للتخصيصات السكنية هذا إذا احترم في بنائه بالارتفاع المنصوص عليه بالقانون وهو أن لا يتعدى ارتفاع السياج 2.40 م »<sup>4</sup>، غير أن هذا الارتفاع وجد بقلّة على مساكن التخصيصات، حيث نجد مساكن قد تخلت عن السياج لغرض توسيع المسكن ومساكن أخرى غيرت في ارتفاع السياج وتبلغ مخالفات التسييج على مستوى التخصيصات السكنية المدروسة 171 مخالفة بنسبة 10.31%، ومن المعاينة الميدانية للتخصيصات نجد أن عدد المخالفات المتعلقة بالتغيير في علو التسييج تمثل 83 مخالفة على مستوى التخصيصات حيث تمثل نسبة 32.53% بتخصيص بارغلي، 37.35% بتخصيص عين السداري و30.12% بتخصيص جبلي احمد من مجموع المخالفات، أما مخالفة عدم وضع السياج فقدر عددها بـ 88 مخالفة حيث تمثل في كل من تخصيص بارغلي، عين السداري، جبلي احمد نسبة 32.95%، 31.81% و35.23% من مجموع المخالفات.

جدول رقم (55) : مخالفات متعلقة بالتسييج بالتخصيصات السكنية.

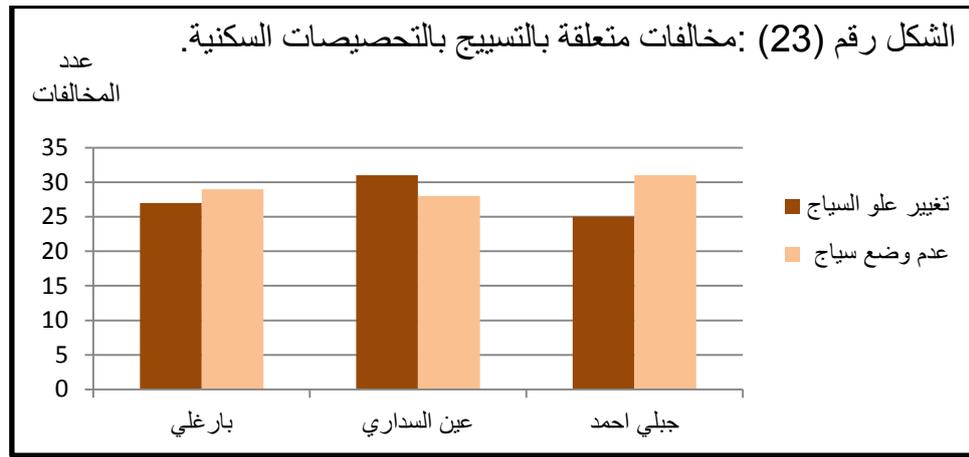
المخالفة		تغيير علو السياج		عدم وضع سياج	
التخصيص		العدد	النسبة %	العدد	النسبة %
بارغلي		27	32.53	29	32.95
عين السداري		31	37.35	28	31.81
جبلي احمد		25	30.12	31	35.23
المجموع		83	100	88	100

المصدر: معاينة ميدانية افريل 2017



صورة رقم (38) : عدم وضع السياج. صورة رقم (39) : ارتفاع في علو السياج في البناية

<sup>4</sup> المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للبناء والتعمير.



المصدر: معاينة ميدانية افريل 2017

### 1-2-7- تغيير التقسيم الداخلي للمسكن:

يعتبر تغيير التقسيم الداخلي للمسكن من المخالفات العمرانية لأنه يدل على تغيير مخطط المسكن، ومن الأسباب التي تدفع السكان إلى ارتكاب مثل هذه المخالفة كون التصميم غير ملائم لمتطلبات الأسرة، صغر المساحة السكنية، انقسام الأسرة، ويبلغ عدد المخالفات بالتخصيصات الثلاثة 186 مخالفة بنسبة 11.21%، ومن خلال استمارات البحث وجدنا تخصيص جبلي احمد بنسبة 38.71% من مجموع المخالفات، تحصيلي بارغلي وجبلي احمد على التوالي 26.88% و 34.40% من مجموع المخالفات وهذا ما هو موضح في الجدول التالي:

جدول رقم(56) : عدد المخالفات المتعلقة بتغيير التقسيم الداخلي للمسكن بالتخصيصات السكنية.

التخصيص	عدد المخالفات	النسبة %
بارغلي	50	26.88
عين السداري	64	34.40
جبلي احمد	72	38.71
المجموع	186	100

المصدر: معاينة ميدانية افريل 2017

### 1-2-8- عدد المخالفات المتعلقة بإضافة مراب أو تغييره :

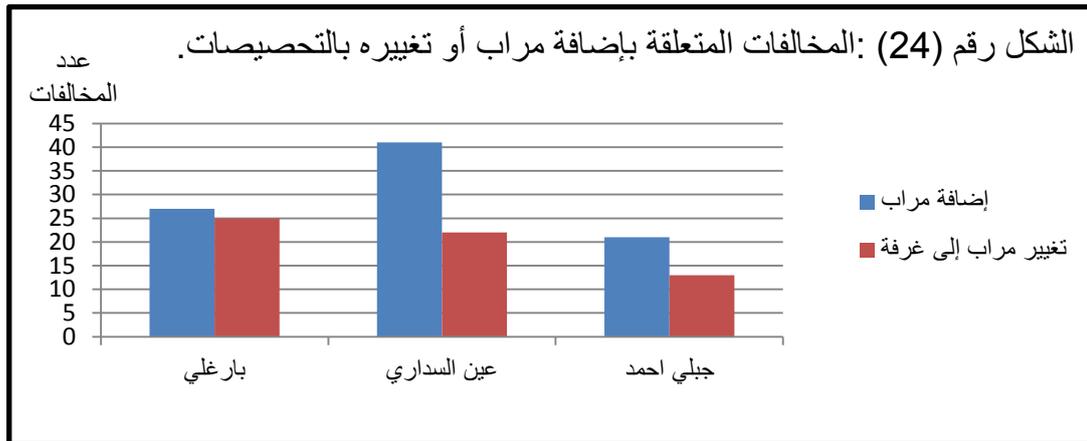
تتمثل المخالفات المتعلقة بالمرائب في إضافة مراب عن العدد المرخص به أين نجد بعض المساكن تحتوي على مراب خاص بالسيارات والبعض الآخر يحتوي على مرابين (مراب للسيارات + محل ) وأخرى تعدد المرائب هذا من جهة أو قد تقتصر المخالفة على تغيير المراب وحذفه من مخطط المسكن على شكل غرفة زائدة بهدف توسيع المسكن، وقد بلغ عدد المخالفات على مستوى التخصيصات 149 مخالفة بنسبة 8.98% من إجمالي المخالفات بالتخصيصات منها 89 مخالفة

متعلقة بإضافة مراب تمثل نسبة 30.34 % بتخصيص بارغي، 40.07 % بتخصيص عين السداري، 23.60 % بتخصيص جبلي احمد، و60 مخالفة متعلقة بتغيير مراب إلى غرفة حيث نجد نسبة المخالفات بالتخصيصات السابقة على التوالي 41.66 %، 36.66 % و21.66 % من مجموع مخالفات هذا النوع بالتخصيص.

جدول رقم (57) : المخالفات المتعلقة بإضافة مراب أو تغييره.

تغيير مراب إلى غرفة		إضافة مراب		المخالفة / التخصيص
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
41.66	25	30.34	27	بارغلي
36.66	22	40.06	41	عين السداري
21.66	13	23.60	21	جبلي احمد
100	60	100	89	المجموع

المصدر : معاينة ميدانية افريل 2017



تحقيق ميداني افريل 2017



صورة رقم (41) : إضافة مراب



صورة رقم (40) : تعدد المراتب في البناية

**1-2-9- المخالفات الناتجة عن إضافة غرفة :**

تمثلت هذه المخالفة في بناء غرفة زائدة عن عدد الغرف المرخص به وتكون في أغلبية المساكن متواجدة على السطح، وتمثل 68 مخالفة على مستوى التخصيصات بنسبة 4.10% من إجمالي المخالفات، حيث كانت نسبة المخالفات تحصيل بارغلي 22.06% وعين السداري بـ 44.12% وتحصيل جبلي احمد بـ 33.82% من مجموع المخالفات.



صورة رقم (42): إضافة غرفة في سطح البناية

**1-2-10- تقسيم المسكن إلى مسكنين :**

وجدنا من خلال معاينتنا ظاهرة تقسيم المسكن إلى مسكنين على مستوى تخصيصات الدراسة وهذا راجع إلى انقسام العائلات والبحث أكثر على الخصوصية في العيش وبالتالي ضيق المساكن والمساس بمخطط المسكن الأصلي ما يحدث عنه تغييرات خارجية للمسكن وعليه سجلنا عدد المخالفات بـ 64 مخالفة تمثل نسبة 3.86% موزعة على تخصيصات الدراسة بـ 14.06% بتحصيل بارغلي، 57.81% بتحصيل عين السداري، و 28.13% بتحصيل جبلي احمد وهذا بالنسبة لمجموع هذا النوع من المخالفات.



صورة رقم (43): تقسيم المسكن إلى مسكنين.

## 1-2-11- جمع مساحة قطعتين لبناء مسكن :

بعد أن رأينا ظاهرة تقسيم المسكن إلى مسكنين، لاحظنا كذلك ظاهرة عكسية تمثلت جمع قطعتين أرضيتين لتشييد مسكن واحد مع عدم احترام المخطط، وهذا يبرز خاصة بأن المستفيدين من القطع الأرضية ينتمون لنفس الأسرة (المستفيد والأخ، المستفيد والابن)، أو عن شراء قطعتين أرضيتين متجاورتين من طرف شخص واحد عن طريق الخواص، وقد سجلنا على مستوى التخصيصات 17 مخالفة تمثل نسبة 1.02 % من إجمالي المخالفات، تتوزع هذه المخالفات على تخصيصات الدراسة بـ 23.53 % بتخصيص بارغلي، 29.41 % بتخصيص عين السداري، و 47.06 % بتخصيص جبلي احمد وهذا بالنسبة لمجموع هذا النوع من المخالفات.



صورة رقم (44-45) : جمع مساحة قطعتين لبناء مسكن واحد غير مطابق لمخطط البناء.

## 1-2-12- المخالفات الناتجة عن التعدي على الرصيف:

نلاحظ أن معظم مساكن التخصيصات لم تحترم المساحة الخاصة بالرصيف، وذلك باستغلاله وضمه إلى المساحة الأمامية للمسكن، تشييد سلام المسكن الخارجية عليه وبناء مداخل المساكن عليه، وهذا يساهم بشكل كبير بتشوه المظهر العام، التلوث البصري وتضييق الطرق المتواجدة رواقات التخصيص، وتمثل 163 مخالفة على مستوى التخصيصات بنسبة 9.83 % من إجمالي المخالفات، حيث كانت نسبة المخالفات بتخصيص بارغلي 26.38 % وعين السداري بـ 35.58 % وتخصيص جبلي احمد بـ 38.04 % من مجموع المخالفات.



صورة رقم (46-47) : التعدي على الرصيف.

**1-3- مخالفات ناتجة عن عدم احترام رواق الارتفاقات :**

تتمثل مختلف التجاوزات في التعدي على رواق ارتفاق الخط الكهربائي ذو الضغط المتوسط وحيث لاحظنا حالات البناء مباشرة في الرواق وحالات أخرى تمثلت في وقوع ساريات الكهرباء داخل أفنية المساكن، إذ سجلنا 09 مخالفات على مستوى جميع التخصيصات السكنية بنسبة 0.66% من إجمالي المخالفات، ويبلغ عدد المخالفات في كل تخصيص بالنسبة إلى مجموع المخالفات المتعلقة بعدم احترام رواق الارتفاقات 01 مخالفة بتخصيص بارغلي أي ما يعادل نسبة 11.11%، عين السداري 06 مخالفات ما يعادل 66.66% و 02 مخالفة بتخصيص جبلي احمد ما يعادل 22.22%.



صورة رقم (48): التعدي على رواق الارتفاق  
(وجود العمود الكهربائي داخل فناء مسكن  
بتخصيص عين السداري)

**1-4- مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار :**

توجب القيام بإجراءات التصريح والإشهار بوضع اللافتة المحددة لمراجع رخصة البناء والمبينة لفتح الورشة أو إتمام الأشغال قبل البدء في عملية تشييد المسكن، ومن خلال المعاينة الميدانية وجدنا 13 قطعة ارض في مرحلة البناء القاعدي مع عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء لأي منها و بالتالي عدد المخالفات هو 13 مخالفة بنسبة 0.78% من إجمالي المخالفات، إذ توجد مخالفة واحدة بتخصيص عين السداري أي بنسبة 7.69%، 03 مخالفات بتخصيص جبلي احمد بنسبة 23.07% و 09 مخالفات بتخصيص بارغلي بنسبة 69.23%.

2- الحصيلة الكلية للمخالفات العمرانية و العقوبات المقررة :

2-1- حصيلة المخالفات العمرانية الموجودة بالتخصيصات السكنية :

خلال المعاينة الميدانية للتخصيصات السكنية سجلنا 1659 مخالفة عمرانية قمنا بتصنيفها في أربعة أنواع حيث يحتل تخصيص عين السداري المرتبة الأولى بـ 663 مخالفة ثم يليه تخصيص جبلي احمد بـ 551 مخالفة، وفي الأخير تخصيص بارغلي بـ 445 مخالفة، وهذا سنوضحه بالتفصيل في الجدول الموالي:

جدول رقم (58): حصيلة المخالفات العمرانية بالتخصيصات السكنية.

المجموع	عدد المخالفات المرتكبة			نوع المخالفات العمرانية	
	جبلي احمد	عين السداري	بارغلي		
00	00	00	00	البناء دون الحصول على رخصة البناء	
82	20	43	19	الاستيلاء على جزء من ملك الغير أو الأملاك العمومية	
253	29	39	15	بناء المساحة الكلية	تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض
	33	28	12	بناء المساحة الخلفية	
	36	42	19	بناء المساحة الأمامية	
227	22	53	11	تحويل الواجهة	تغيير الواجهة أو تعديلها
	57	37	47	تعديل شرفة أو نافذة	
165	42	69	54	خلق فتوحات جديدة	
171	25	31	27	تغيير علو السياج	التسييج
	31	28	29	عدم وضع سياج	
186	72	64	50	تغيير التقسيم الداخلي للمسكن	
149	21	41	27	إضافة مراب	المراب
	13	22	25	تغيير مراب إلى غرفة	
68	23	30	15	إضافة غرفة	
64	18	37	9	تقسيم المسكن إلى مسكنين	
17	8	5	4	جمع مساحة قطعتين لبناء مسكن واحد	
163	62	58	43	التعدي على الرصيف	
92	34	29	29	عن عدم احترام العلو المرخص	
09	02	06	01	عدم احترام رواق الارتفاعات	
13	03	01	09	عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار	
1659	551	663	445	المجموع الكلي للمخالفات	

المعاينة الميدانية افريل 2017

وجد من خلال الجدول أن المخالفات العمرانية صنفت في أربعة أنواع: مخالفات متعلقة بالبناء دون رخصة بناء وهي منعدمة وهذا راجع إلى أن التخصيصات السكنية شرعية وقانونية وأن كل الأفراد المستفيدين من القطع تحصلوا على الرخصة قبل الشروع في البناء، أما فيما يخص:

- المخالفات المتعلقة بعدم احترام رواق الارتفاقات بلغت 9 مخالفات وتمثل 0.54 % من مجموع المخالفات.

- المخالفات المتعلقة بعدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار بلغت 13 مخالفة و تمثل 0.78 % .  
- المخالفات المتعلقة بتشديد بناية غير مطابقة لمواصفات وشروط رخصة البناء وتمثل 1637 مخالفة أي ما يعادل نسبة 98.67 % من مجموع المخالفات، حيث سجلنا على مستوى التخصيصات السكنية الثلاثة 12 نوع من المخالفات المتعلقة بعدم احترام مواصفات الرخصة نميزها حسب العدد في ثلاث فئات:

- فئة أكثر من 200 مخالفة: وتضم هذه الفئة مخالفة تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض ب 253 مخالفة، مخالفة تغيير الواجهة أو تعديلها وعددها 227 مخالفة، ويوجد هذا النوع من المخالفات أكثر بتخصيص عين السداري وجبلي احمد، حيث يرجع السبب في ارتكابها إلى رغبة الفرد في توسيع المسكن باستغلال المساحات الشاغرة المحاذية له، أما بالنسبة لتعديل الواجهة أو تغييرها فيرجع ذلك إلى استغلال الواجهة الأصلية لاستعمالات تجارية، رغبة الفرد في الحصول على واجهتين للمسكن، تغيير الواجهة لأسباب أمنية كالسرقة... .
- فئة من 100 إلى 200 مخالفة: وتضم 05 أنواع من المخالفات المتعلقة ب (خلق فتوحات جديدة، تغيير علو السياج أو عدم وضعه، تغيير التقسيم الداخلي للمسكن، إضافة مراب أو تغيير مراب إلى غرفة، التعدي على الرصيف) وتوجد بقيم متفاوتة على مستوى التخصيصات الثلاثة، إذ بلغت أعلى قيمة المخالفة المتعلقة بتغيير التقسيم الداخلي للمسكن ب 186 مخالفة بينما بلغت المخالفة المتعلقة بتعدد المراب أو تحويلها إلى غرف ب 149 مخالفة، يرجع أسباب ارتكاب هذه المخالفات إلى رغبة الفرد في توسيع المسكن، تعدد الأسر في العائلة، عدم ملائمة المخطط لمتطلبات واحتياجات الأسرة.
- فئة اقل من 100 مخالفة: تضم 05 أنواع من المخالفات المتعلقة بجمع مساحة قطعتين لبناء مسكن واحد لغرض تحويل المسكن للاستعمال المهني أو زيادة المساحة المبنية، عدم احترام العلو المرخص للمسكن وبالتالي انتشار ظاهرة التوسع العمودي، تقسيم المسكن إلى مسكنين راجع إلى انقسام العائلة أو زواج احد الأبناء، إضافة غرفة خاصة على سطوح المساكن، الاستيلاء على جزء من ملك الغير أو الأملاك العمومية، كل هذه المخالفات موجودة على مستوى التخصيصات بأعداد متفاوتة، أعلاها مخالفة عدم احترام العلو

المرخص بـ 92 مخالفة، وأصغرها مخالفة جمع مساحة قطعتين لبناء مسكن واحد بـ 17 مخالفة.

بالنظر إلى الحصيلة الإجمالية للمخالفات العمرانية نستنتج أن التخصيصات السكنية ( بارغلي، عين السداري وجبلي احمد) كانت مثالا حيا عن استفحال الظاهرة بها، فالانتشار المستمر لهذه المخالفات وتمادي الفرد في ارتكابها ساهمت في تشويه الصورة الجمالية للتخصيصات وللمدينة، وللتصدي لهذه الظاهرة تم فرض عقوبات صارمة مالية وأخرى سالبة للحرية تختلف باختلاف قوانين التعمير وحسب طبيعة المخالفة المرتكبة.

## 2-2- العقوبات المقررة على المخالفات المرتكبة في التخصيص:

من خلال إجراء مقابلة مباشرة مع سكان التخصيصات المدروسة حول العقوبات المقررة على مرتكبي المخالفات العمرانية والمقدرة بـ 1659 مخالفة، لمسنا عدم اتخاذ الإجراءات العقابية ضدهم، كما تجدر الإشارة إلى أن أقلية المصرحين بالعقوبات المقررة لم يحددوا نوعها مع العلم أن معظمهم تلقوا إجازات قبل تنفيذ العقوبة، حيث سجلنا 18 مخالف على مستوى التخصيصات المدروسة منه مخالف بتخصيص بارغلي، 12 مخالف بتخصيص عين السداري، 05 مخالفين بتخصيص جبلي احمد، والعقوبات المقررة من قبل الأعوان المختصين في معاينة ومراقبة عمليات البناء موضحة في الجدول الآتي:

جدول رقم (59): عدد المخالفين المصرحين بالعقوبات المقررة.

عدد المخالفين المصرحين بالتخصيصات			نوع المخالفة المرتكبة
بارغلي	عين السداري	جبلي احمد	
00	02	01	بناء جزء من المساحة الشاغرة وراء المسكن
01	05	02	خلق فتوحات غير مقررة
00	01	01	الاستيلاء على ملكية عمومية
00	01	00	عدم الحصول على رخصة البناء لاستئناف الأشغال
00	03	01	التوسع على حساب ممتلكات الغير
01	12	05	المجموع

المعاينة الميدانية افريل 2017

جدول رقم (60) : نوع العقوبات المقررة

نوع المخالفة المرتكبة	نوع العقوبة المقررة
تحصيل بارغلي	
خلق فتوحات غير مقررة	غرامة مالية قدرت بـ 1800 دج
تحصيل عين السداري	
بناء جزء من المساحة الشاغرة وراء المسكن	هدم الجزء المبني
بناء جزء من المساحة الشاغرة وراء المسكن	عدم التصريح بالعقوبة المقررة
خلق فتوحات غير مقررة	/
خلق فتوحات غير مقررة	قضية معلقة بالمحكمة
خلق فتوحات غير مقررة (3 مخالفين)	عدم التصريح بالعقوبة المقررة
الاستيلاء على ملكية عمومية	قضية معلقة بالمحكمة
عدم الحصول على رخصة البناء لاستئناف الأشغال	/
التوسع على حساب ممتلكات الغير	عقوبة مالية
التوسع على حساب ممتلكات الغير	عدم التصريح بالعقوبة المقررة
التوسع على حساب ممتلكات الغير	/
تحصيل جبلي احمد	
بناء جزء من المساحة الشاغرة وراء المسكن	عقوبة الهدم
خلق فتوحات غير مقررة	/
خلق فتوحات غير مقررة	غرامة مالية
الاستيلاء على ملكية عمومية	/
التوسع على حساب ممتلكات الغير	/

المعاينة الميدانية افريل 2017

انطلاقا من الجدولين السابقين نلاحظ أن عدد المخالفين المصرحين على مستوى التحصيلات مقدر بـ 18 مخالف فقط مقارنة مع العدد الهائل للمخالفات العمرانية المرتكبة بالتحصيلات ويرجع هذا الفرق الكبير إلى عدم الصرامة في تطبيق قوانين التعمير ونقص الرقابة على عمليات البناء هذا الأمر شجع بقوة استمرار التجاوزات في ميدان التعمير خاصة داخل التحصيلات السكنية.

**3- تسوية البناءات في التخصيصات السكنية :**

بعد التطرق إلى مختلف الإجراءات القانونية لتسوية البناءات المحددة في القانون 15/08 المؤرخ في جويلية 2008 والمحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها في الفصل الثاني، سنحاول معرفة مدى تطبيق القانون في التخصيصات السكنية ومدى اهتمام السكان به.

**3-1- مدى اهتمام السكان بتسوية البناءات:**

من خلال المعاينة الميدانية والحوار المباشر مع سكان التخصيصات حول قانون المطابقة وجدنا أن أغلبية السكان يجهل القانون أو لا يهتم له، وأقلية منهم أبدوا معرفتهم بالقانون معرفة سطحية وهذا راجع إلى غياب هيئات خاصة تعمل على توعية السكان بمثل هذه القوانين، وقد قدرت نسبة السكان الذين يعرفون القانون بـ 29.77 % بتخصيص جبلي احمد و 14.08% بتخصيص بارغلي و 25.90% بتخصيص عين السداري، أما بالنسبة للسكان الذين يجهلون القانون يمثلون نسبة عالية في التخصيصات كالأتي: 70.23% بتخصيص جبلي احمد، 85.91% بتخصيص بارغلي و 74.10% بتخصيص عين السداري.

**3-2- طبيعة تطبيق التسوية التي يمكن تطبيقها في التخصيصات السكنية:**

حسب الدراسة الميدانية للمخالفات العمرانية في التخصيصات السكنية والتي نتج عنها 1659 مخالفة عمرانية معظمها مخالفات غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء، ودراسة الحالة الإنشائية للمسكن التي سبق ذكرها في الجزء الأول من هذا الفصل والمتمثلة في: عدد المساكن المنتهية الأشغال مع الدهن والمقدرة بـ 29.58% بتخصيص بارغلي، 34.53% بتخصيص عين السداري، 32.56% بتخصيص جبلي احمد، والمساكن الغير منتهية مع عدم الدهن والمقدرة بالتخصيصات الثلاثة حسب الترتيب السابق 46.48%، 61.15% و 65.65% وبالنسبة للمساكن المنتهية الأشغال والغير مدهونة فتقدر بتخصيص بارقلي 23.94%، عين السداري 4.31% وتخصيص جبلي احمد بـ 2.29%، وبالتالي فان هذه البناءات تطبق عليها عملية التسوية، سواء بالحصول على شهادة المطابقة بالنسبة للمساكن المنتهية والغير مطابقة لرخصة البناء، أو بالحصول على رخصة إتمام الانجاز بالنسبة لبناءات الغير منتهية الأشغال والموجودة بنسبة كبيرة بالتخصيصات السكنية المدروسة.

وقد استجاب سكان التخصيصات لعملية التسوية بنسبة ضعيفة جدا، وهذا حسب اعتمادنا على استمارات التحقيق الميداني، حيث بلغت عدد الملفات المودعة على مستوى البلدية في كامل التخصيصات السكنية حوالي 46 ملف، إذ نجد:

- **تحصيل عين السداري:** إذ قدر عدد الملفات المودعة على مستوى البلدية بـ 19 ملف وهذا حسب ما صرح به سكان التحصيل بالاستثمارات، حيث تم تسوية وضعية 8 بنايات منها:
  - 02 بنايات منتهية الأشغال ومطابقة لرخصة البناء وبالتالي نوع التسوية هنا هي شهادة المطابقة.
  - 04 بنايات غير منتهية ومطابقة لرخصة البناء ونوع التسوية المطبق عليها هنا تشمل: رخصة إتمام الانجاز لاستئناف الأشغال، شهادة المطابقة عند الانتهاء من الأشغال من أجل إثبات موافقة أشغال البناء لمواصفات رخصة البناء.
  - 02 بنايات غير منتهية الأشغال وغير مطابقة لرخصة البناء وهنا تتطلب التسوية بالحصول على رخصة إتمام الأشغال ثم الحصول على شهادة المطابقة تتضمن بعض التحفظات الخاصة بالمخالفات العمرانية المرتكبة.
  - **تحصيل بارغلي:** حسب استثمارات التحقيق الميداني قدرت عدد الملفات المودعة بـ 5 ملفات حيث تم تسوية وضعية بنايتين غير منتهية ومطابقة لرخصة البناء ونوع التسوية المطبق عليها هنا تشمل: رخصة إتمام الانجاز لاستئناف الأشغال، شهادة المطابقة عند الانتهاء من الأشغال من أجل إثبات موافقة أشغال البناء لمواصفات رخصة البناء.
  - **تحصيل جبلي احمد:** حسب استثمارات التحقيق الميداني قدرت عدد الملفات المودعة بـ 22 ملف حيث تم تسوية وضعية 12 بناية كالاتي:
  - 03 بنايات غير منتهية الأشغال و مطابقة لرخصة البناء وهنا تتطلب التسوية بالحصول على: رخصة إتمام الانجاز لاستئناف الأشغال، شهادة المطابقة عند الانتهاء من الأشغال من أجل إثبات موافقة أشغال البناء لمواصفات رخصة البناء.
  - 06 بنايات غير منتهية الأشغال وغير مطابقة لرخصة البناء رخصة إتمام الأشغال ثم الحصول على شهادة المطابقة تتضمن بعض التحفظات الخاصة بالمخالفات العمرانية المرتكبة.
  - 01 بناية منتهية الأشغال ومطابقة لرخصة البناء وبالتالي نوع التسوية هنا هي شهادة المطابقة.
  - 02 منتهية الأشغال وغير مطابقة لرخصة البناء وهنا تسلم شهادة مطابقة على سبيل التسوية أي أن شهادة المطابقة تسلم بتحفظات هذه التحفظات تشمل المخالفات المرتكبة في تشييد البناية.
- إن الهدف من تسوية البنايات هو إعطاء نوع من الانسجام المعماري والعمراني للتحصيلات السكنية من جهة، ووسيلة للتحكم في المخالفات العمرانية والحد منها.

**الاستنتاج :**

نستنتج مما سبق تعدد أنواع المخالفات العمرانية بالتخصيصات السكنية بشكل فادح راجع إلى تمادي الفرد في ارتكابها والذي استغل فرصة غياب عمل الهيئات الرقابية، وهذا ما رأيناه من خلال العدد الضخم للمخالفات في ثلاث تخصيصات، حيث أصبحت ظاهرة المخالفات العمرانية من أكبر المشاكل الراهنة التي تعاني منها التخصيصات مما تخلفه من انعكاسات على الجانب الجمالي بتشويه المنظر العمراني لها بشكل خاص وعلى مدينة حامة بوزيان بشكل عام.

**خلاصة الفصل :**

تطرقنا في هذا الفصل إلى الدراسة العمرانية للتخصيصات السكنية، والخصائص السكنية والسكانية إضافة إلى دراسة المخالفات العمرانية المرتكبة بالتخصيصات حيث نجد:

أهمية التخصيصات من حيث السكن إذ أن الموقع الذي اتخذته التخصيصات السكنية المدروسة في مدينة حامة بوزيان جعلها تستقطب السكان من مختلف الأحياء الحضرية وحتى من خارج المدينة وهذا راجع إلى رغبة الفرد في المسكن الفردي والواسع بهدف تحقيق الخصوصية وتلبية متطلباته الاجتماعية والاقتصادية.

دراسة الخصائص السكنية للتخصيصات نتج عنه تباين المساكن من حيث العلو وعدد الغرف وتقاربها من حيث مساحة القطع في كل تخصيص على حدى، كذلك التعرف على الحالة الإنشائية للمساكن بين منتهية وغير منتهية، هذا جعلنا نتعرف على الوضعية العمرانية والمعمارية التخصيصات.

أهمية الدراسة الاجتماعية والاقتصادية لأفراد التخصيصات جعلنا نتعرف على عدد السكان القاطنين حسب الجنس وعدد الأسر التي كانت نسبته عالية مقارنة مع عدد المساكن في كامل التخصيصات وهذا راجع إلى امتداد العائلة و زواج الأبناء وبالتالي تعدد الأسر.

وختمنا هذا الفصل بالتطرق إلى دراسة مختلف المخالفات العمرانية المرتكبة في التخصيصات وتمثلت معظمها في المخالفات الناتجة عن عدم احترام مواصفات ومراجع رخصة البناء حيث قدر عدد المخالفات الإجمالي 1659 مخالفة، كما نستنتج أن غياب السلطات والهيئات المسؤولة عن ردع هذه المخالفات وعدم إعطاء أهمية لمثل هذه الظاهرة، أدى إلى الاستمرار في التجاوزات وإعطاء التخصيصات منظر عمراني غير متجانس.

وبالرغم من تدخل قانون التسوية 15/08، كأحد الحلول للحد من هذه المخالفات ومن أجل تسوية وضعية البنايات، نجد عدم معرفة أغلبية السكان للقانون، إذ استجابت فئة قليلة جدا لقانون التسوية.

## الخلاصة العامة :

نستخلص من خلال دراستنا النظرية للمخالفات العمرانية إعطاء صورة واضحة وفهم جيد لظاهرة المخالفات العمرانية، التعرف على مختلف النصوص والقوانين التشريعية، الجهات الرقابية التي تهدف إلى تنظيم المجال والتطبيق الأمثل للقوانين العمرانية عن طريق الرقابة العمرانية على مختلف العمليات العمرانية ووضع مجموعة من الرخص والشهادات العمرانية قبل وبعد الشروع في عملية البناء.

وتعتبر مدينة حامة بوزيان من المدن الجزائرية التي عانت من استفحال ظاهرة المخالفات العمرانية وهذا راجع إلى الارتفاع الذي شهدته في عدد السكان والذي كان النزوح الريفي من أهم أسبابه مما نتج عنه إختلالات على مستوى المجال العمراني للمدينة. فعدم احترام مستعملي المجال العمراني لأدنى القواعد والقوانين التي من شأنها تنظيم وتسيير المجال وغياب الرقابة الميدانية من طرف الهيئات المسؤولة في مجال التعمير والبناء جعلت الفرد غير مهتم ومستمر في ارتكابه لمختلف أشكال المخالفات وذلك لعدم وجود الثقافة العمرانية لديه وبناء مسكنه حسب رغبته دون الأخذ بعين الاعتبار النسيج العمراني والجانب الجمالي والمعماري للمسكن.

وقد تبين من خلال دراستنا لمختلف المخالفات العمرانية المسجلة بالتحصيلات السكنية للمدينة ( تحصيل عين السداري، تحصيل بارغلي وتحصيل جبلي احمد) انه لا يوجد احترام لأحكام وشروط رخصة البناء والمتمثلة أغلبيتها في عدم احترام العلو المرخص، تجاوز معامل الاستيلاء على الأملاك العمومية، التعدي على الرصيف، وغيرها من المخالفات الأخرى التي ساهمت في تشويه الصورة الجمالية للتحصيلات وأثرت على البيئة العمرانية للمدينة.

كما تطرقنا في الفصل الأخير إلى أهم النتائج المتوصل إليها من خلال المعاينة الميدانية للتحصيلات السكنية أين سجلنا 1659 مخالفة عمرانية حيث يحتل تحصيل عين السداري المرتبة الأولى من حيث عدد المخالفات بـ 663 مخالفة ثم يليه تحصيل جبلي احمد بـ 551 مخالفة، وفي الأخير تحصيل بارغلي بـ 445 مخالفة، ومن ابرز المخالفات الشائعة على مستوى التحصيلات مخالفة تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض بـ 253 مخالفة، مخالفة تغيير الواجهة أو تعديلها وعددها 227 مخالفة، التعدي على الرصيف بـ 163 مخالفة وعدم احترام العلو المرخص بـ 92 مخالفة، غير أن استمرار انتشار المخالفات العمرانية جعلنا نقف على مجموعة من الأسباب والحقائق نذكر منها:

- تمادي الفرد في ارتكابه للمخالفات ورغبته في بناء المسكن وفق متطلباته واحتياجاته سواء كان ذلك (باستغلال المساحات الشاغرة المحاذية له، تغيير الواجهة لأسباب أمنية كالسرقة، أو لأغراض مهنية كالتجارة ) ... .
  - غياب الرقابة الميدانية من قبل الهيئات المختصة بردع المخالفات العمرانية، واكتفاء أعوان الرقابة بالاعتماد على الشكاوي التي يقدمها الأفراد دون القيام بجولات تفقدية دورية.
  - تقاعس الجهات المسؤولة في تنفيذ الإجراءات اللازمة لإيقاف المخالفة والصرامة في تنفيذ العقوبات مثل عقوبة الهدم.
  - عدم إشراك المواطن في تسيير وتنظيم المجال الحضري، وغياب التوعية اتجاه القوانين العمرانية.
- و من أجل وضع حد للانتشار الكبير لظاهرة المخالفات العمرانية خاصة في التخصيصات السكنية من تشييد بناية دون رخصة بناء أو بناية غير مطابقة لمواصفات وأحكام الرخصة قمنا بوضع مجموعة من النقاط التي نراها كاقترحات وتوصيات مفادها:
- إحكام الرقابة العمرانية الصارمة على عمليات البناء المسندة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين وتطبيق العقوبات على الأفراد المخالفين.
  - تحديد المشكلات التي تدفع المواطنين إلى ارتكاب المخالفات العمرانية والعمل على إيجاد الحلول الممكنة.
  - الأخذ بعين الاعتبار تطلعات السكان وإشراكهم في حل مشاكلهم.
  - وضع هيئات وجمعيات مختصة في توعية الفرد والقيام بتحسيسه حول القوانين المتعلقة بالتعمير للتصدي للمخالفات العمرانية ومن أجل اعطاء صورة حضرية وجمالية للمدينة.
  - احترام أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في عمليات البناء خاصة رخصة البناء وشهادة المطابقة.
  - التطبيق الصارم للقانون فيما يخص احترام المدة الزمنية المخصصة للبناء وفرض عقوبات على أصحاب المباني غير منتهية الأشغال بها والتي تجاوزت المدة الزمنية المخصصة للبناء.
  - اعطاء شكل معماري معين للواجهات من أجل تفادي تشويه المظهر الحضري للتخصيصات، وإيجاد حل للحصول على رخص البناء بالطرق القانونية منعا لتعرضها للهدم.
  - تهيئة الطرق ومختلف الشبكات، وتجهيز مختلف المرافق الضرورية مع إشراك السكان في عملية التحسين الحضري لهذه التخصيصات.
  - إجراء تعديلات بشكل دوري على القوانين والتشريعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

ونشير في الأخير إلى أن تدخل قانون التسوية 15/08 المؤرخ في 20/07/2018 و المتضمن قواعد مطابقة البناء وانجازها كوسيلة مراقبة يهدف إلى معالجة ظاهرة المخالفات العمرانية المرتكبة والحد منها وذلك عن طريق حث المخالف على تصحيح وإتمام أعمال البناء حتى تتوافق مع أحكام ومقتضيات القانون لا يكفي في الحد من الظاهرة، إذ يجب إشراك الفرد وتوعيته بضرورة التقيد بالقوانين العمرانية من جهة، والتنفيذ الفعلي لقواعد التهيئة والتعمير من قبل الهيئات المختصة عن طريق التطبيق الكامل للإجراءات والتنظيمات التي تترتب عليها بالنسبة لكل أنواع البناء، الرقابة الدورية على أعمال البناء والصرامة في تطبيق العقوبات المالية و/أو السالبة للحرية على مرتكبي المخالفات العمرانية.

## قائمة المصادر و المراجع:

### المراجع باللغة العربية:

#### أولا : الكتب :

- 1- قانون التعمير في ضوء الممارسة القضائية، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2012 .
- 2- سماعين شامة، كتاب النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري(دراسة وصفية و تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2002 .
- 3- لويس بياس، (collection des guides – Itinéraire de l'Algérie, de la Tunisie et de Nager),1882.

#### ثانيا : الرسائل والأطروحات:

- 1- مليحي نجاة، مشكلات النمو الحضري لمدينة عين مليلة، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري قسنطينة 2005-2006.
- 2- عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، 2013-2014.
- 3- ثابت احمد أمين، التخصيصات السكنية في مدينة الخروب، السياسات، الممارسات وكلفة التعمير، رسالة ماجستير، في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 2005 .
- 4- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2014-2015.
- 5- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012.
- 6- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2011-2012.
- 7- سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، رسالة ماجستير، تخصص المدينة والمجتمع، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010-2011.

- 8- بوشلوش عبد الغني، التخصيصات السكنية في مدن فرجوية ميلية والقرارم، الإطار القانوني، كلفة التعمير، والانعكاسات المجالية والاجتماعية، رسالة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2008-2009.
- 9- دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2013-2014.
- 10- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون الجزائر 2007-2008.
- 11- بورورو امال، مدينة الميلية عوامل الركود وآليات التنمية الحضرية، رسالة الماجستير في التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية - جامعة قسنطينة - 2010-2011.
- 12- مدور يحيى، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية حالة مدينة ورقلة، رسالة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران قسم الهندسة المعمارية - جامعة باتنة- 2011-2012.
- 13- كتاف كريمة، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2012-2013.
- 14 - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق 2015/2016.
- 15 - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة جامعة الحاج لخضر - باتنة كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق 2011/2012.
- 16- قبايلية عبد الوهاب، شرايطية مراد: دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام (منازعات إدارية كلية الحقوق والعلوم السياسية )، جامعة 08 ماي 1945 قالمة 2015-2016.
- 17- مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع قانون المسؤولية المهنية مدرسة الدكتوراه للعلوم القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو.

- 18- جبري محمد، التأطير القانوني للتعيمير في ولاية الجزائر مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2005.
- 19- بن دوحه عيسى، الاطار القانوني لتسوية وضعية البناء الغير الشرعي في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة البليدة.
- 20- عزوي عبد الرحمان الرخص الإدارية في التشريع الجزائري" ، اطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر 2007.

### ثالثا : المجالات و المقالات :

- 1- محمد جعفر هني، احمد مدانيا، التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع الإسكان في الجزائر، مقال من البحوث الشرعية.
- 2- راكيل رولنك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، الجمعية العامة الأمم المتحدة، مجلس حقوق الإنسان الدورة التاسع عشرة ( تعزيز وحماية جميع حقوق الإنسان المدنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية بما في ذلك الحق في التنمية )، بعثة إلى الجزائر، 26 ديسمبر 2011.
- 3- فرج شعبان، علام عثمان، الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وأفاق، المحور الثاني السياسات السكنية المتبعة في الدول العربية، عنوان المداخلة محاولة تخفيف أزمة السكن في الجزائر من خلال برامج التنمية والإنعاش الاقتصادي 2001-2014، جامعة المدية يومي 09-10 2012.
- 4- جورج قنصلية، دور العوامل الاجتماعية والوظيفية الحلول المعاصرة للسكن الباثوي، مجلة جامعة تشرين للدراسات والبحوث العلمية، سلسلة العلوم الهندسية، جامع تشرين، اللاذقية، سوريا المجلد (28) العدد (02) 2006.
- 5- الأستاذ مصطفى مدكوكي، درس في الشكل العمراني، جامعة خيضر بسكرة، 2013-2014.
- 6- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- 7- الأستاذة ماجدة شهيناز بودوح - الأستاذة شهرزاد بوسطلة، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، جامعة محمد خيضر بسكرة، مجلة المنتدى القانوني العدد الخامس.
- 8- عبد الغني بوشلوش، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مقال منشور بمجلة - الحقوق والحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني : إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و 18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013 .

- 9- صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة دراسات قانونية.
- 10- ربيعة دباش، البناء المخالف وآليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع والتنفيذ، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة قسنطينة -3، مجلة علوم وتكنولوجيا عدد 43، جوان 2016.
- 11- بوشويط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام انجازها وفقا للقانون 08-15 مقال من الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18/18 فيفري 2013 من مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 479.
- 12- عايدة ديرم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون عدد 39 سبتمبر 2014، كلية الحقوق جامعة باتنة.
- 13- طاوسي فاطنة، مقال نشر بالعدد الثاني من مجلة جيل حقوق الإنسان - جامعة ورقلة 2013 .
- 14- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية، وزارة الداخلية، المديرية العامة للأمن الوطني، قرار إنشاء وحدات الشرطة العمران وحماية البيئة.
- رابعا : القوانين و المراسيم التنفيذية :**
- 1- القانون 15/08، المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها.
- 2- القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05.
- 3- القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.
- 4- القانون 90-29 المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم: 94-07 المؤرخ في: 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة المهندس المعماري.
- 5- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.
- 6- من المرسوم التنفيذي رقم: 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم: 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المتعلق بتحديد كفايات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل: 25 يناير سنة 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

**خامسا : المخططات :**

1- مخطط شغل الأراضي رقم B04 لبلدية حامة بوزيان المرحلة الأولى، الدراسة التحليلية، جوان 2008.

**المراجع باللغة الفرنسية :**

- 1- BENZAOUI Amel, « le processus de création d'un habitat individuel de qualité », présenté en vue de l'obtention du diplôme de magister en architecture, université BADJI MOKHTAR, Annaba, 2012-2013.
- 2- Nora Madaci Boudjellal, L'habitat d'hier et d'aujourd'hui entre modernisme et/ou adaptation.article
- 3- Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement (merlin et choay, 3<sup>ème</sup> édition, paris,2000).
- 4- BENZERARI Selma, l'évolution des cartiers anciens « quelle enjeux pour urbains », présenté en vue de l'obtention du diplôme de magister en architecture, université BADJI MOKHTAR, Annaba 2012-2013.
- 5- Kamel Kehal, Le lotissement résidentiel: enjeux urbanistiques et développement urbain durable, Mémoire de Magister option: urbanisme,université Mentouri, constantine , 2006.
- 6- Révision du PDAU intercommunal de :Constantine, El khroub, H. Bouziane, D Mourad, Ain Smar( etude socio-démo-économique, phase1, année 2011.
- 7- L.R- Révision du PDAU intercommunal de : Constantine, El Khroub, Hama Bouziane, Didouche Mourad, Ain Smara, phase2 , Orientations d'aménagement & possibilités d'extension, année 2011.

## المواقع الالكترونية :

- 1- <http://ecomedfot.blogspot.com> مقال حول أزمة السكن والحظيرة السكنية
- 2- <httpm://ogadishucenter.com> مقال حول واقع أزمة السكن الأسباب والنتائج
- 3- <https://www.ar.wikipedia.org/wiki> مقال علم السكان
- 4- <http://www.ons.dz> وثائق متعلقة بالسكن من الديوان الوطني للإحصاء
- 5- <http://www.mhu.gov.dz> وزارة السكن والعمران
- 6- <http://www.mouwazaf-dz.com> دفتر الشروط التعديلي الخاص بالتجزئات و المحصورات طبقا لإرسالية وزارة السكن مديرية التعمير والبناء.
- 7- <http://www.algeriepolice.dz> المديرية العامة للأمن الوطني
- 8- <http://www.sudhorizons.dz/index> تفاصيل عن المخالفات
- 9- <http://www.echoroukonline.com> مقال في الشروق
- 10- <http://sciencesjuridiques.ahlamontada.net> مقال حول رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، منتدى القانون الإداري والمنازعات القانونية.
- 11- <https://www.espacedroitpublic.com> عبد اللاوي عبد الكريم، شهادة المطابقة: التسوية الشاملة للبنىات الغير الشرعية عن طريق تحقيق بنياتها .
- 12- <http://armpoli.montadarabi.com> مهام شرطة العمران وحماية البيئة
- 13- [www.djazairess.com/elhiwar/18749](http://www.djazairess.com/elhiwar/18749) مقال حول الحكومة تشرع في المتابعة الصارمة ميدانيا لتطبيق التشريع والتنظيم العمراني
- 14- <http://aissabendouha.blogspot.com/2012/01/blog-post.htm> 1
- 15- <http://www.legifrance.gouv.fr> :Code de l'urbanisme, (article L: 442-1)

الملاحق:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة قسنطينة 03

معهد تسيير التقنيات الحضرية

استمارة بحث علمي

هذه الاستمارة هدفها البحث العلمي وتحسين وضعية التحصيل لا غير فالرجاء الإجابة على كل سؤال وبكل مصداقية .

ضع علامة (x) أو العدد في الإطار المناسب :

اسم التحصيل : .....

رقم الحصة او المسكن: .....

أولا : بيانات خاصة بالسكان :

1- عدد الأفراد في المسكن:..... ، عدد الإناث: ..... ، عدد الذكور :..... ، عدد الأسر في المسكن:..... ، عدد أرياب الأسر:.....

- 2- المستوى التعليمي لكل رب الأسرة : أمي
- يقرا و يكتب
- ابتدائي
- متوسط
- ثانوي
- جامعي
- دراسات عليا

- 3- الحالة العائلية لكل رب الأسرة : أعزب
- متزوج
- مطلق
- أرمل

- 4- الحالة المهنية لكل رب الأسرة : بطل
- موظف
- متقاعد
- مهنة حرة

5- قيمة الدخل الشهري لكل رب أسرة : أقل من 34000.00 دج

بين 34000.00 و 55000.00 دج

أكثر 55000.00 دج

6- عدد الأفراد العاملين في الأسرة: .....

طبيعة العمل: ....., ....., ....., ....., .....

7- عدد الأفراد المتدرسين في الأسرة في: الابتدائي

المتوسط

الثانوي

الجامعي

دراسات عليا

8- الحالة الاقتصادية للأسرة: متدهورة

متوسطة

جيدة

9- مكان الإقامة السابق: الحي: ..... البلدية: ..... الولاية: .....

10- نوع المسكن السابق: جماعي

تقليدي قديم

فردى حديث

11- ما هو سبب الانتقال إلى المسكن الحالي: ضيق المسكن

قدم المسكن

الإنفصال عن العائلة

الإقتراب من المدينة

**ثانيا: بيانات خاصة بالخدمات المتواجدة بالتحصيل:**

1- هل يتوفر التحصيل على وسائل نقل: نعم  لا

2- ماهي وسيلة النقل المستعملة: سيارة خاصة

سيارة أجرة

حافلة

سيارة (فروود)

3- هل توجد بالتحصيل مؤسسات تعليمية و تكوينية و ثقافية: نعم  لا

نوعها: مركز ثقافي

مركز تكوين مهني

ثانوية

متوسطة (اكاديمية)

ابتدائية

4- هل يتوفر التحصيل على مركز صحي؟ نعم  لا

5- هل يوجد مسجد بالتحصيل؟ نعم  لا

6- هل يوجد مرافق إدارية بالتحصيل: نعم  لا

7- هل يتوفر التحصيل على مساحات خضراء: نعم  لا

- 8- هل يتوفر التحصيل على مساحات للعب الأطفال : نعم  لا
- 9- هل يتوفر التحصيل على مرافق للرياضة و الترفيه: نعم  لا
- 10- هل يتوفر التحصيل على محلات ذات نشاط تجاري : نعم  لا
- 11- هل يتوفر التحصيل على الإنارة العمومية: نعم  لا
- 12- هل يتوفر التحصيل على أرصفة و مساحة لتوقف السيارات : نعم  لا
- 13- هل يتوفر التحصيل على أماكن مجهزة لرمي القمامة : نعم  لا

**ثالثا : بيانات خاصة بالقطعة الأرضية :**

- 1- تم شراء القطعة الأرضية عن طريق : البلدية
- الخواص
- الوكالة العقارية للتسيير العقاري

- 2- أصل ملكية القطعة الأرضية: ملك الدولة
- ملك البلدية
- ملك خاص

**رابعا : بيانات خاصة بالمسكن :**

- 1- ملكية المسكن : مالك المسكن
- مستأجر (كاري)

- 2- حالة المسكن : جيدة
- متوسطة
- رديئة

- 3- حالة أشغال البناء : منتهية
- غير منتهية

- 4- طلاء المسكن : مدهون
- غير مدهون

- 5- هل لديكم : مخطط البناء (plan): نعم  لا
- رخصة البناء: نعم  لا
- عقد ملكية المسكن: نعم  لا
- شهادة المطابقة : نعم  لا

- 6- المتكفل بالبناء : مقاول ( entrepreneur )
- بناء تقليدي ( maçon )

7- ما هي نوع المواد المستخدمة في البناء و التلبيس بالنسبة لـ :

الجدران الخارجية : طوب

آجر

إسمنت

الجدران الداخلية : اسمنت

جبس

مادة أخرى

الأرضية : بلاط عادي

دال دوسول

رخام

اسمنت

8- الاستخدام الحالي للمسكن : للسكن فقط  للسكن و العمل

9- هل لديكم في المسكن : مراب خاص  حديقة

10- عدد المرائب المرخصة لكم : .....

11- كم عدد الطوابق في المسكن : ارضي

ارضي+1

ارضي+2

ارضي+3

أكثر من 3

12- كم هو عدد الطوابق المرخصة لكم بالبناء: .....

13- هل توجد محلات في الطابق الأرضي : نعم  لا

عدد المحلات : ..... ، اذكر نوع النشاط .....

14- هل المحلات الموجودة مرخصة : نعم  لا

15- كم عدد الغرف في المسكن: غرفة

غرفتين

3 غرف

4 غرف

أكثر من 4 غرف

16- هل عدد الغرف يتناسب مع حجم الأسرة : نعم  لا

17- هل يتوفر المسكن على :

شبكة الصرف الصحي : نعم  لا

شبكة الغاز الطبيعي: نعم  لا

- الكهرباء و الإنارة:  نعم  لا
- المياه الصالحة للشرب : نعم  لا
- 18- هل قمتم بتعديلات و تغييرات للمسكن : نعم  لا
- في حالة نعم السبب هو : صغر المساحة السكنية
- عدد الغرف قليل
- انقسام الأسرة
- التصميم غير مناسب لمتطلبات الأسرة
- في حالة لا السبب هو : ملائمة المخطط
- خوفا من العقوبات
- احتراماً للقانون
- عدم توفر المال اللازم
- 19- ما نوع التغييرات و التعديلات التي قمتم بها:
- |                          |   |                          |  |
|--------------------------|---|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | تغيير التقسيم الداخلي للمسكن            | <input type="checkbox"/> | خلق فتوحات جديدة                       |
| <input type="checkbox"/> | تغيير مراب توقيف السيارات إلى غرف       | <input type="checkbox"/> | تعديل شرفة أو توسيعها                  |
| <input type="checkbox"/> | إضافة طابق                              | <input type="checkbox"/> | إضافة محل أو مراب                      |
| <input type="checkbox"/> | تغيير في علو السياج                     | <input type="checkbox"/> | بناء جزء من المساحة الشاغرة عند المدخل |
| <input type="checkbox"/> | بناء جزء من المساحة الشاغرة وراء المسكن | <input type="checkbox"/> | توسع في جزء من المساحة المجاورة للمسكن |
| <input type="checkbox"/> | تغيير الواجهة                           | <input type="checkbox"/> | تقسيم المسكن إلى مسكنين                |
| <input type="checkbox"/> | تغييرات أخرى                            |                          |  |

اذكرها.....

- 20- هل هذه التغييرات و التعديلات مرخصة : نعم  لا
- إذا كانت الإجابة ب لا هل قدم لكم محضر عقوبة : نعم  لا
- ما نوع العقوبة المقدمة لكم : عقوبة سجن
- عقوبة هدم المسكن
- تسديد غرامة مالية  ، نوع المخالفة : .....

قيمتها : .....

عقوبات أخرى اذكرها: .....

- 21- هل قمتم بإيداع ملف المطابقة في إطار القانون 15/08 لتسوية وضعيتكم على مستوى البلدية:

نعم  لا  لم اهتم بالقانون

إذا كانت الإجابة ب نعم هل تمت تسوية وضعيتكم : نعم  لا

- 22- ماهي النقائص الموجودة بالتحصيل و ماذا تقترحون لتحسينه :

نرجو منكم ملء الاستمارة بكل مصداقية و شكرا على تعاونكم

## المواد و القوانين :

- 1- المرسوم التنفيذي رقم : 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المتعلق بتحديد كفايات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد 61 .
- 2- المادة 16 من قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05، الصادر في الجريدة الرسمية، العدد 51.
- 3- المادة 11 من قانون 90-29 المعدلة بموجب أحكام المادة 04 من قانون 04-05 ، الصادر في الجريدة الرسمية، العدد 51 .
- 4- المادة 20-21 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية، العدد 49 .
- 5- المادة 20 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05، الصادر في الجريدة الرسمية، العدد 51 والقانون 90-25 المعدل و المتمم.
- 6- المادة 22 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05، الصادر في الجريدة الرسمية، العدد 51 المعدل والمتمم.
- 7- المادة 31 من قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل المتمم .
- 8- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005 الصادر في الجريدة الرسمية ، العدد 62 .
- 9- المادة 37 من القانون 90-29 المعدل و المتمم بالمرسوم التشريعي رقم : 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة المهندس المعماري و بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004.
- 10- المادة 57 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم. بالمرسوم التشريعي رقم : 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة المهندس المعماري و بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004 .
- 11 - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم : 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم.

- 12 - المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم
- 13- المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة الشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمنتم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 7 يناير سنة 2006 والمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر سنة 2009.
- 14- المادة 61 من القانون 15/08، المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44.
- 15- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل: 25 يناير سنة 2015، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليم الجريدة الرسمية العدد 07.

## فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
75	احصائيات المخالفات العمرانية على المستوى الوطني	01
101	اهم العيون الموجودة في بلدية حامة بوزيان	02
108	المعدلات الشهرية لمختلف العناصر المناخية لفترة (1988-2007)	03
109	النمو السكاني و معدلات النمو في بلدية حامة بوزيان	04
111	توزيع الكثافة السكانية عبر التجمعات سنة 2008 م لبلدية حامة بوزيان	05
113	توزيع عدد السكان عبر التجمعات الحضرية للفترة (1977 - 2008 م)	06
115	حجم الهجرة خلال الفترة (1966- 2008)	07
116	عدد السكان النوع و الفئات العمرية الكبرى لسنة 2008 .	08
117	عدد السكان المؤهلين و الغير مؤهلين للعمل سنة 2008 م	09
118	توزيع السكان حسب النوع و الفئة	10
119	توزيع اليد العاملة على القطاعات الاقتصادية لبلدية حامة بوزيان خلال السنوات 1977-2008	11
130	توزيع الملكية العقارية للأراضي في بلدية حامة بوزيان	12
130	تطور الحظيرة السكنية لبلدية حامة بوزيان	13
131	عدد المساكن حسب الحالة في مدينة حامة بوزيان لعام 2008م	14
132	توزيع الكثافة السكنية عبر التجمعات الحضرية سنة 2008 م	15
135	توزيع الحظيرة السكنية حسب نمط المسكن بمدينة حامة بوزيان عام 2008م	16
140	تخصيصات البلدية	17
140	تخصيصات الوكالة العقارية	18
141	المرافق التعليمية ببلدية حامة بوزيان سنة 2016	19
142	معدل التاطير و اشغال القسم للموسم الدراسي 2016-2017	20
146	انواع الطرق بمدينة حامة بوزيان	21
156	عدد و مساحة القطع بالتخصيصات السكنية المدروسة	22
157	عدد القطع المبنية و القطع الغير مبنية بالتخصيصات السكنية	23
160	الكثافة السكنية في التخصيصات السكنية	24
161	عدد المالكين و المستأجرين حسب كل تخصيص	25

162	حالات شراء القطعة الأرضية بالتحصيلات السكنية	26
164	تجاور المساكن ببعضها البعض في التحصيلات السكنية	27
165	علو المساكن بالتحصيلات السكنية	28
166	الوضعية الإنشائية للمسكن	29
170	المتكفل بالبناء في التحصيلات السكنية	30
172	المواد المستخدمة في بناء الجدران الخارجية	31
172	المواد المستخدمة في تلبيس الجدران الداخلية و الخارجية	32
173	المواد المستخدمة في تلبيط أرضية المساكن بالتحصيلات السكنية	33
175	الاستخدام الحالي للمسكن في التحصيلات السكنية	34
176	عدد الغرف على مستوى المساكن بالتحصيلات الثلاث	35
176	التجهيزات المتواجدة بالتحصيلات السكنية	36
178	مختلف الأنشطة التجارية بالتحصيلات السكنية	37
180	عدد الأفراد و الأسر بالتحصيلات السكنية	38
181	الكثافة السكانية و معدلات إشغال المسكن	39
182	مكان الإقامة السابق و لسكان التحصيلات	40
183	نوعية المسكن السابق لسكان التحصيلات السكنية	41
184	سبب الانتقال إلى مساكن التحصيلات السكنية	42
185	المستوى التعليمي لأرباب الأسر	43
186	الحالة العائلية لأرباب الأسر	44
187	الأفراد المتمدرسين بأسر التحصيلات السكنية	45
187	الحالة المهنية لأرباب الأسر	46
188	قيمة الدخل الشهري لأرباب الأسر	47
189	الأفراد العاملين بأسر التحصيلات السكنية	48
190	الحالة الإقتصادية لأسر التحصيلات السكنية	49
192	تجاوز معامل الاستيلاء على الارض	50
195	عدد المخالفات في تجاوز الارتفاع المحدد للمساكن في التحصيلات	51
197	عدد مخالفات الاستيلاء على الأملاك العمومية بالتحصيلات السكنية	52
199	عدد المخالفات الناتجة عن تغيير أو تعديل واجهات المساكن بالتحصيلات	53
202	المخالفات الناتجة عن خلق فتوحات جديدة	54

203	مخالفات متعلقة بالتسييج بالتحصيلات السكنية	55
204	عدد المخالفات المتعلقة بتغيير التقسيم الداخلي للمسكن بالتحصيلات السكنية	56
205	المخالفات المتعلقة بإضافة مراب أو تغييره	57
209	حصيلة المخالفات العمرانية بالتحصيلات السكنية	58
211	عدد المخالفين المصرحين بالعقوبات المقررة	59
212	نوع العقوبات المقررة	60

## فهرس الأشكال البيانية

الرقم	العنوان	الصفحة
01	مستوى صبيب العيون الموجودة في بلدية حامة بوزيان	210
02	بلدية حامة بوزيان تطور السكان للفترة (1977 - 2008 م)	110
03	بلدية حامة بوزيان معدل النمو السكاني للفترة (1977 - 2008 م)	110
04	توزيع عدد السكان عبر التجمعات الحضرية للفترة (1977 - 2008 م)	114
05	حجم الهجرة خلال الفترة (1966 - 2008)	115
06	عدد السكان النوع و الفئات العمرية الكبرى لسنة 2008 .	117
07	توزيع اليد العاملة على القطاعات الاقتصادية خلال السنوات 1977-2008	120
08	عدد المشتغلين و البطالين سنة 2008	122
09	تطور معدل اشغال المسكن للفترة ما بين 1977-2008	131
10	عدد المساكن حسب الحالة في مدينة حامة بوزيان لعام 2008م	133
11	القطع المبنية و الغير مبنية بالتحصيلات السكنية	158
12	عدد المساكن حسب الملكية و الإيجار بالتحصيلات السكنية	161
13	حالات شراء القطع الارضية بالتحصيلات السكنية	163
14	تجاور المساكن ببعضها البعض في التحصيلات السكنية	164
15	علو المساكن في التحصيلات السكنية	166
16	المساكن المنتهية و الغير منتهية في التحصيلات السكنية	168
17	المساكن المدهونة و الغير مدهونة في التحصيلات السكنية	169
18	المساكن حسب حالة الدهان و انتهاء الاشغال افي التحصيلات السكنية	170
19	المواد المستخدمة في تبييط ارضية المساكن في التحصيلات السكنية	174
20	عدد المخالفات في تجاوز الارتفاع المحدد للمساكن في التحصيلات	195
21	عدد المخالفات الاستيلاء على الأملاك العمومية بالتحصيلات السكنية	197
22	عدد المخالفات الناتجة عن تغيير أو تعديل واجهات المساكن بالتحصيلات	200
23	مخالفات متعلقة بالتسييج بالتحصيلات السكنية	204
24	المخالفات المتعلقة بإضافة مراب أو تغييره بالتحصيلات	205

## فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
123	الكنيسة عام 1910	01
123	مقر البلدية قبل الاستقلال	02
136	سكن فردي حديث على طول شارع جيش التحرير الوطني	03
136	سكن فردي حديث على طول شارع جيش التحرير الوطني	04
137	البناء الذاتي بتجمع جبلي أحمد	05
137	تحصيل جبلي احمد	06
137	تحصيل عين السداري	07
137	السكن الفردي الريفي بتجمع زقور العربي	08
138	سكن فوضوي مغطى بالترنيت	09
138	بناء هش	10
138	كوخ على مستوى حي الغيران	11
138	سكن فردي حديث مع كوخ	12
139	النمط الجماعي بطريق المحجرة	13
143	مقر الدائرة	14
143	امن الدائرة	15
144	الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط	16
144	03 مساجد بمركز المدينة	17
144	قاعة متعددة النشاطات	18
144	قطاعات الشباب (مركز ثقافي)	19
145	الملعب البلدي	20
145	قاعة متعددة الرياضات	21
193	بناء المساحة الأمامية للمسكن	22
193	بناية مستغلة لكامل المساحة	23
193	التجاوز في معامل الاستيلاء على الأرض	24
193	بناء المساحة الخلفية للمسكن	25

196	بناية ارضي + 3 طوابق	26
196	إضافة طابق بدون ترخيص	27
196	بناية طابق ارضي + 4 طوابق	28
197	الاستيلاء على الأملاك العمومية في شكل حديقة	29
197	استغلال ارض عمومية و ضمها إلى المسكن	30
197	الاستيلاء على مساحة عمومية	31
197	الاستيلاء على ملكية عمومية	32
200	تعديل شرفة أو نافذة في البناية	33
200	تعديل الواجهة	34
200	تغيير الواجهة الأمامية إلى الجهة الجانبية للمسكن	35
202	خلق فتوحات جديدة	36
202	خلق فتوحات جديدة	37
203	عدم وضع السياج	38
203	ارتفاع في علو السياج في البناية	39
205	تعدد المرائب في البناية	40
205	إضافة مراب	41
206	تمثل إضافة غرفة في سطح البناية	42
206	تقسيم المسكن إلى مسكنين	43
207	جمع مساحة مسكنين	44
207	جمع مساحة مسكنين	45
207	التعدي على الرصيف	46
207	التعدي على الرصيف	47
208	التعدي على الرواق الارتفاق	50

## فهرس الخرائط

الصفحة	العنوان	الرقم
96	موقع بلدية حامة بوزيان بالنسبة لولاية قسنطينة	01
98	بلدية حامة بوزيان خريطة الموضع	02
100	بلدية حامة بوزيان الاتحدارات	03
103	الشبكة الهيدروغرافية لبلدية حامة بوزيان	04
106	بلدية حامة بوزيان قابلية الأراضي للتعمر	05
112	توزيع الكثافة السكانية عبر التجمعات الحضرية سنة 2008 م لبلدية حامة بوزيان	06
127	مدينة حامة بوزيان مراحل التوسع العمراني	07
134	توزيع الكثافة السكانية عبر التجمعات الحضرية سنة 2008 م لبلدية حامة بوزيان	08
154	مواقع التخصيصات السكنية المدروسة	09
159	حالة القطع الأرضية بتخصيص بارغلي	10
159	حالة القطع الأرضية بتخصيص عين السداري	11
159	حالة القطع الأرضية بتخصيص جبلي احمد	12
167	علو المباني بتخصيص بارغلي	13
167	علو المباني بتخصيص عين السداري	14
167	علو المباني بتخصيص جبلي احمد	15
194	تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض بتخصيص بارغلي	16
194	تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض بتخصيص عين السداري	17
194	تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض بتخصيص جبلي احمد	18
198	الاستيلاء على الأملاك العمومية بتخصيص بارغلي	19
198	الاستيلاء على الأملاك العمومية بتخصيص عين السداري	20
198	الاستيلاء على الأملاك العمومية بتخصيص جبلي احمد	21
201	تغيير الواجهة بتخصيص بارغلي	22
201	تغيير الواجهة بتخصيص عين السداري	23
201	تغيير الواجهة بتخصيص جبلي احمد	24

## فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان	الرقم
01	المقدمة	
02	الإشكالية	
03	أسباب اختيار الموضوع	
03	أهداف الدراسة	
03	أهمية البحث	
04	المنهجية المتبعة في البحث	
05	خطة البحث	
06	صعوبات الدراسة	
07	مكانة التخصيصات السكنية في الجزائر بين الانجاز و الضوابط القانونية	الفصل الأول
07	تمهيد	
08	واقع السكن في الجزائر	أولا
08	واقع أزمة السكن	01
10	أسباب تقادم أزمة السكن	02
10	جذور السكن الفردي في الجزائر و ظهور التخصيصات	03
13	استنتاج	
14	نشأة التخصيصات السكنية في الجزائر	ثانيا
14	تعريف التخصيصات	01
15	أصناف التخصيصات السكنية	02
16	أهم المتدخلين في انجاز التخصيصات السكنية	03
17	أصل نشأة التخصيصات في الجزائر	04
19	العناصر الأساسية في تنظيم التخصيصات	05
20	استنتاج	
21	الضوابط القانونية لانجاز التخصيصات السكنية	ثالثا
21	المخططات المحلية للتهيئة و التعمير	01
26	الرخص و الشهادات العمرانية	02
34	دفتر الشروط	03

38	التسييج	04
39	استنتاج	
40	خلاصة الفصل	
41	تسيير المخالفات العمرانية في الجزائر	الفصل الثاني
41	تمهيد	
43	أشكال المخالفات العمرانية و العقوبات المقررة عليها	أولا
43	تعريف المخالفات العمرانية	01
43	طبيعة المخالفات العمرانية	02
44	أسباب انتشار المخالفات العمرانية	03
44	المسؤولون عن المخالفات العمرانية	04
45	أشكال المخالفات العمرانية	05
53	العقوبات المقررة عن المخالفات العمرانية	06
57	آثار المخالفات العمرانية	07
59	استنتاج	
60	الهيئات و الأعوان المؤهلين لمراقبة و ضبط المخالفات العمرانية	ثانيا
60	هيئات الرقابة و ضبط المخالفات العمرانية	01
70	الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة و ضبط المخالفات العمرانية	02
78	محاضر إثبات المخالفة	03
79	استنتاج	
80	تسوية المخالفات العمرانية في إطار قانون مطابقة البناءات 15/08	ثالثا
80	مبررات صدور قواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها	01
81	البناءات القابلة للتسوية في إطار قانون مطابقة البناءات وإنجازها	02
83	إجراءات تسوية البناءات المخالفة القابلة لتحقيق المطابقة	03
91	استنتاج	
92	خلاصة الفصل	
93	الدراسة التحليلية لمدينة حامة بوزيان	الفصل الثالث
93	تمهيد	
94	التعريف بمدينة حامة بوزيان	أولا
94	نبذة تاريخية عن مدينة حامة بوزيان	01

95	أهمية الموقع	02
97	الموضع	03
101	الخصائص الهيدروغرافية	04
104	قابلية الأراضي للتعمير	05
105	الارتفاعات و العوائق	06
107	الخصائص المناخية	07
108	استنتاج	
109	الدراسة السكانية	ثانيا
109	الخصائص السكانية	01
117	الخصائص الاقتصادية	02
122	استنتاج	
123	الدراسة العمرانية	ثالثا
123	مراحل التوسع العمراني لمدينة حامة بوزيان	01
126	أفاق التوسع العمراني و خصائصه	02
129	الطبيعة العقارية للأراضي مدينة حامة بوزيان	03
130	السكن	04
139	مكانة السكن الفردي في إنتاج المجال المبني	05
141	التجهيزات و المرافق	06
146	الشبكات التقنية و الطرق	07
147	الشبكات الطاقوية	08
149	استنتاج	
149	خلاصة الفصل	
150	المخالفات العمرانية في التخصيصات السكنية	الفصل الرابع
150	تمهيد	
151	الدراسة التحليلية للتخصيصات السكنية	أولا
151	أسباب اختيار التخصيصات المدروسة	01
152	مواقع التخصيصات	02
152	أصل الملكية العقارية	03
153	الإطار الطبيعي للتخصيصات السكنية	04

155	الخصائص العمرانية للتخصيصات السكنية المدروسة	05
160	الخصائص المتعلقة بالمسكن	06
176	التجهيزات العمومية المتواجدة بالتخصيصات	07
177	النشاطات التجارية	08
179	شبكة الطرق و الشبكات التقنية في التخصيصات السكنية	09
179	استنتاج	
180	الخصائص الاقتصادية و الاجتماعية للتخصيصات	ثانيا
180	الخصائص الاجتماعية	01
187	الخصائص الاقتصادية	02
190	استنتاج	
191	دراسة المخالفات العمرانية المتواجدة في التخصيصات السكنية	ثالثا
191	المخالفات العمرانية المتواجدة بالتخصيصات	01
209	الحصيلة الكلية لمخالفات العمرانية و العقوبات المقررة	02
213	تسوية البناءات في التخصيصات السكنية	03
215	استنتاج	
216	خلاصة الفصل	
	الخلاصة العامة	
	قائمة المصادر و المراجع	
	الملاحق	
	الملخص باللغة العربية	
	الملخص باللغة الفرنسية	
	الملخص باللغة الانجليزية	
	فهرس الجداول	
	فهرس الأشكال البيانية	
	فهرس الصور	
	فهرس الخرائط	
	فهرس المحتويات	

## المخلص:

أصبحت ظاهرة نقشي المخالفات العمرانية في المدن الجزائرية من المشاكل التي يجب التطرق إليها والاهتمام بها، خصوصا وأنها تشكل التعدي على قوانين التهيئة والتعمير.

وتعد مدينة حامة بوزيان من المدن التي تعاني من ظاهرة المخالفات العمرانية خاصة بالتحصيلات السكنية (بارغلي، عين السداري وجبلي احمد) رغم الإطار القانوني الذي وضعت فيه، فانتشار المخالفات العمرانية بوتيرة سريعة خاصة المتعلقة بعدم احترام رخصة البناء، عدم احترام العلو المرخص، تجاوز معامل الاستيلاء على الأملاك العمومية، التعدي على الرصيف... راجع إلى تمادي الفرد في استمرار ارتكابه لهذه المخالفات وقصور الهيئات والأجهزة المكلفة بالرقابة الميدانية في تطبيق القوانين وتقرير العقوبات على المخالفين، ولذلك عملنا على اقتراح مجموعة من الحلول بهدف تحسين الوضع الراهن للتحصيلات السكنية من تعزيز وسائل الرقابة في مجال البناء للحد من المخالفات العمرانية، إلزامية تنفيذ العقوبات المالية و/أو السالبة للحرية على المخالفين وتوعية الفرد وتحسيسه بقواعد التهيئة والتعمير.

## المفردات الاستدلالية :

مدينة حامة بوزيان، التحصيلات السكنية (بارغلي، عين السداري وجبلي احمد)، قواعد التهيئة والتعمير، المخالفات العمرانية، التعدي على الرصيف، الرقابة الميدانية، العقوبات المالية والسالبة للحرية.

## **Résumé :**

Le phénomène des infractions urbaines généralisé dans les villes algériennes, est parmi l'un des problèmes qui doivent être abordés en particuliers, d'autant qu'ils constituent des violations des lois d'aménagement et d'urbanismes.

La ville de Hama Bouziane est l'une des villes qui souffrent du phénomène des infractions urbaines, en particulier les lotissements résidentielles (Baregli, Ain Sdari et DJebli Ahmed) malgré le cadre légal dans lequel elle a été établie, La propagation des infractions urbaines à un rythme galopant, en particulier en ce qui concerne le non-respect du permis de construire, le manque de respect de l'altitude autorisée, a dépassé le coefficient de saisie des biens publics, violation sur la chaussée ... se référer à la persistance de l'individus à continuer à commettre ces abus, et du manque d'organes chargés de surveiller l'application des lois et la détermination des sanctions pour les contrevenants en cas de flambée du phénomène des irrégularités urbaines, nous avons donc proposé une série de solutions pour améliorer la situation actuelle des lotissements résidentielles en renforçant les moyens de contrôle dans la construction afin de limiter les abus, imposer des procès-verbaux des contraventions et/ou des sanctions pénales aux contrevenants et sensibiliser l'individu aux règles d'aménagement et d'urbanisme .

## **Mots clés :**

La ville de Hama Bouziane, lotissements résidentielles (bergli, Ain Sdari et Djebli ahmed ), règles d'aménagements et d'urbanisme, infractions urbaines, contrôles de construction, violation sur la chaussée, sanctions pénales.

**Abstract :**

The phenomenon of urban irregularities in Algerian cities has become one of the problems that must be discussed and be given attention, especially as they constitute violations of the laws of initialization and urbanism.

The city of Hama Bouziane is one of the cities that suffer from this phenomenon of irregularities urban, especially the residential allotments (Baregli, Ain Sdari et DJebli Ahmed) despite the legal framework in which it was put in. The spread of irregularities urban rapidly such as , regarding disrespect of the construction permit, Override the coefficient of seizure of public property, disrespect for licensed height, encroachment on the pavement. these actions refer to the persistence of the individual in continuing to commit such irregularities and the shortcomings of the bodies in charge of field control in the application of laws and the determination of penalties for violators. Therefore we have proposed a set of solutions to improve the status of residential allotments by strengthening the means of control in the field of construction to reduce the irregularities urban. The mandatory implementation of financial penalties and / or sanctions of deprivation of liberty for violators and sensitize the individual of the rules of urban initialization and urbanism.

**Key words:**

The city of Hama Bouziane, residential allotments (Baregli, Ain Sdari et DJebli Ahmed), rules of urban initialization and urbanism, irregularities urban, control in the field of construction, encroachment on the pavement, sanctions.