

الجمهورية الديمقراطية الشعبية الجزائرية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة بوندير صالح



معهد : تسيير التقنيات الحضرية

قسم : تسيير المدن و التعمير

الرقم التسلسلي :

الرمز :

مذكرة ماستر

تخصص : تسيير المدن

شعبة : تسيير التقنيات الحضرية

اثر قانون مطابقة المباني 08/15 على مظهر المدينة
دراسة حالة التحصيل رقم 06 بالوحدة الجوارية 07 المدينة الجديدة علي منجلي

تحت اشراف :

د. دباش ربيعة

مقدمة من طرف الطالبة :

بن تموشي كنزة

السنة الجامعية : 2018/2017

دورة جوان 2018

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوعات
01	المقدمة العامة .
الفصل الأول : التسوية القانونية حسب قانون مطابقة المباني 15/08.	
07	تمهيد .
07	اولا : التسلسل الزمني للتشريع المنظم لتعمير في الجزائر.
07	1. التسلسل الزمني للتشريع المنظم لتعمير في الجزائر .
08	II. الايطار العام لقانون مطابقة المباني 15/08 .
10	III. الاعوان و المختصون في مراقبة و معاينة عمليات البناء و التعمير المنظم.
10	1. اعوان الدولة المكلفة بالتعمير.
10	2. شرطة العمران.
11	3. مديرية التعمير و البناء.
11	4. رجال الضبط القضائي .
11	5. مديرية املاك الدولة .
12	6. المفتشية العامة للعمران و البناء.
12	7. الوكالة الوطنية لتعمير .
12	8. المجتمع المدني.
12	ثانيا: اهداف , مبادئ و اهمية قانون تسوية المباني 15/08.
12	1. اهداف , مبادئ و اهمية قانون تسوية المباني 15/08.
12	1. اهداف قانون مطابقة المباني 15/08.
13	2. المبادئ العامة لقانون مطابقة المباني 15/08.
13	3. اهمية قانون مطابقة المباني 15/08 .
14	II. تحقيق التسوية حسب قانون مطابقة المباني 15/08.
16	1. كفيات تحقيق مطابقة المباني حسب قانون 15/08.
16	1.1. محتوى تصريح المطابقة .
16	2.1. الملف المرفق مع تصريح المطابقة .
16	أ) طلب رخصة اتمام لانجاز .

17	ب) طلب شهادة المطابقة .
17	ج) طلب رخصة البناء على سبيل التسوية .
17	د) طلب رخصة اتمام انجاز بناية على سبيل التسوية .
18	3.1. البث في طلب تحقيق المطابقة .
19	2. لجنة الدائرة .
19	1.2. قرارات لجنة الدائرة .
20	3. الطعون حسب قانون تسوية المباني 15/08.
21	4. المخالفات حسب قانون مطابقة المباني 15/08.
22	1.4. محضر المخالفة .
22	2.4. جدول المخالفات و العقوبات حسب قانون تسوية المباني 15/08 .
24	خلاصة الفصل .
الفصل الثاني : التسوية القانونية حسب القانون 15/08 داخل الوحدة الجوارية 07 (التحصيل 06) .	
25	تمهيد.
25	اولا : التعريف بالوحدة الجوارية رقم 07 و التحصيل رقم 06.
25	1. موقع الوحدة الجوارية رقم (07).
26	2. اهمية موقع الوحدة الجوارية رقم (07) .
28	3. الحالة العقارية للوحدة الجوارية رقم (07).
29	4. نمط السكن داخل الوحدة الجوارية رقم (07) .
30	5. التجهيزات و اهميتها داخل الوحدة الجوارية رقم (07) .
32	ثانيا : دراسة التسوية القانونية حسب القانون رقم 15/08 في الوحدة الجوارية رقم (07) - دراسة حالة - .
32	1. موقع التحصيل رقم (06) بالنسبة للوحدة الجوارية رقم (07).
32	2. اهمية التحصيل رقم (06) بالنسبة لأحياء الوحدة الجوارية رقم (07).
32	1.2. من حيث المساحة التحصيل رقم (06).
32	2.2. من حيث الموقع التحصيل رقم (06).
33	3. التسوية القانونية على مستوى مجالي بلدية قسنطينة و المدينة الجديدة علي منجلي.
38	4. التسوية القانونية في التحصيل رقم (06) (الوحدة الجوارية رقم (07)).

38	1.4. تصنيف المباني حسب الحالات مذكورة في قانون التسوية 15/08 .
41	2.4. تصنيف المباني حسب علوها داخل التخصيص رقم (06).
43	3.4. تجاوز معامل الاستيلاء على الارض CES .
45	4.4. تجاوز معامل شغل الارض COS.
47	5. نتائج معالجة استمارة البحث الميداني.
47	1.5. حيازة اصحاب المباني لشهادة المطابقة.
48	2.5. مدى معرفة السكان لقانون التسوية 15/08.
48	3.5. مصادر تعرف السكان على قانون التسوية 15/08 .
49	4.5. نسبة تسوية المباني في التخصيص (06).
50	5.5. الصعوبات التي واجهت السكان خلال التسوية.
51	6.5. المدة الزمنية المستغرقة لعملية التسوية حسب القانون رقم 15/08.
51	7.5. اسباب عدم التسوية القانونية حسب القانون 15/08.
52	8.5. امتلاك رخصة بناء في اطار قانون التسوية.
53	9.5. رأي اصحاب المياني بإجراءات التسوية.
54	10.5. آراء سكان التخصيص رقم 06 بالعقوبات الي طرحها القانون.
54	11.5. رأي اصحاب المباني بقانون التسوية.
55	12.5. رأي اصحاب المباني في قرارات البيع.
56	خلاصة الفصل .
الفصل الثالث : اثر قانون مطابقة المباني رقم 15/08 في تحسين المظهر العام للمدينة و الاقتراحات	
تمهيد.	
57	اولا : اثر قانون مطابقة المباني رقم 15/08 على المظهر الخارجي.
57	1. اثر قانون مطابقة المباني رقم 15/08 على المظهر الخارجي لتخصيص رقم (06).
57	1.1. التعدي على المساحات العمومية.
58	2.1. اضافة و حذف تفاصيل في البناية.
58	3.1. الورشات المفتوحة و البناء الغير متكامل.
58	4.1. التباين في العلو.
58	5.1. تدهور الجانب البيئي.

59	2. كيف اثر قانون مطابقة المباني 15/08 على المدينة ؟؟؟.
59	1.2. الاثر على المواطنين.
59	2.2. الاثر على المباني.
61	3.2. الاثر على المظهر العام.
62	ثانيا : الاقتراحات.
62	1. الاقتراحات.
63	خلاصة الفصل.
64	الخلاصة العامة .
65	شرح الرموز .
66	الملاحق
68	قائمة المصادر و المراجع .
70	الفهارس .
73	الملخص .

الملخص: يعتبر المظهر الجمالي للأحياء من أهم العناصر المكونة للبيئة الحضرية و يساهم بشكل كبير في رسم صورة مناسبة للمدن الجزائرية .

و الوحدة الجوارية رقم (07) " التخصيص (06) " من الأحياء التي تعرف تعميرا فوضويا و خاصة من حيث الناحية الجمالية و المظهر العام , و هذا لعدة أسباب كغياب ثقافة المجتمع العمراني و الحكامة الحضرية و عدم تطبيق ما جاءت به مختلف قوانين التعمير , و هذا رغم وجود نصوص قانونية ثرية منظمة للمجال الحضري و رادعة للمخالفات المنتشرة .

و لقد تناولنا في بحثنا قانون التسوية 15/08 و اثره على المظهر العام و دوره الهام في تصحيح الوضعية القانونية للمباني و تحسين الناحية الجمالية لها , فهو يحدد قواعد مطابقة المباني و اتمام انجازها و كذلك يحدد مهام الجهات المعنية بتنفيذه , و في الواقع شهد القانون مجموعة من الاشكاليات عند تطبيقه حالت دون الوصول الى هدفه المبتغى .

مفردات استدلالية: شهادة المطابقة- رخصة البناء - قانون التسوية 15/08 - مباني مخالفة - مخالفات عمرانية - عقوبات - المظهر العام - تخصيص - وحدة جوارية - تحقيق المطابقة .

Résumé : L'aspect esthétique des quartiers est l'un des éléments les plus importants de l'environnement urbain et contribue grandement au dessin d'une image appropriée des villes algériennes.

L'unité de voisinage n°07 (lotissement n°06) connus une reconstruction chaotique, notamment en termes d'esthétique et d'aspect général, en raison de l'absence de culture de la société urbaine et de la gouvernance urbaine et du non-respect des différentes lois de la reconstruction, Ceci en dépit de l'existence de textes juridiques riches organisés pour le domaine urbain et un moyen de dissuasion contre les violations généralisées.

Dans notre recherche, nous avons abordé la loi de règlement 15/08 et présenté l'impact sur l'apparence générale et son rôle important dans la correction du statut juridique des bâtiments et l'amélioration de l'esthétique des bâtiments. La loi 15/08 connu Un ensemble des problèmes dans son application l'a empêché d'atteindre

Les mots clés : Certificat de conformité - Permis de construire - Loi de règlement 08/15 - Construire des violations – Sanctions - l'apparence générale
Lotissement – unité de voisinage - Atteindre la conformité – construction Violente .