

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة قسنطينة 3



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم : تسيير الهدن و التعمير

الرقم التسلسلي :

الرمز :

مذكرة ماستر

التخصص: تسيير الجماعات المحلية و الحوكمة

الشعبة: تسيير المدن و التعمير

عنوان الموضوع

المخالفات العمرانية في مدينة وادي العثمانية

دراسة حالة تخصيص 277 قطعة

تحت اشراف :

مقدمة من طرف الطالبتين :

- بن ميسي أحسن

- حواجبي ايمان

- الرتبة: أستاذ التعليم العالي

- عمايري سعدية

السنة الجامعية 2014-2015

دورة جوان

الملخص:

تعتبر التخصيصات السكنية رافدا قويا و فعالا في تطوير و انماء الانسجة الحضرية في المدن الجزائرية، حيث وفرت سياسة الاحتياطات العقارية للمدن الجزائرية نم التخصيصات.

ان التخصيصات من اهم الانماط السكنية المشكلة للنسيج العمراني المتجانس و المسير بمجموعة من القوانين والمراسيم التشريعية التي من اجلها وضع العديد من القواعد والمعايير العمرانية والمعمارية، الا ان عدم التقيد بها من طرف السكان المشرفين على بناء مساكنهم وكذا غياب دور السلطات المحلية ادى الى ظهور تجاوزات و مخالفات عمرانية ساهمت في الاخلال بالنسيج العمراني، فمدينة وادي العثمانية - تخصيص 277 - غيرها من المدن ومن خلال البحث تم التعرف على الواقع العمراني للتخصيص سجلنا العديد من المخالفات و الاعتداءات و التجاوزات القانونية.

الكلمات المفتاحية :

التخصيصات ، المخالفات العمرانية ، النسيج الحضري ، المجال العمراني، مدينة وادي العثمانية .

Résumé :

Le model de lotissement résidentiel est considère comme un outil efficace dans l'évolution et le développement des tissus urbains des villes Algériennes car il a permit d'avoir politique des réseaux fonciers aussi que des lotissements.

Les models de lotissement sont le type d'habitat le plus important qui constitue un tissu urbain homogène géré par un ensemble des lois et décret législatifs pour lesquels un grand nombre des règles et des normes urbaines et architectural ont été établi cependant le nom respect de ces rétractant par les propriétaires aussi que l'absence du rôle des autorités locales a conduit à des dans lotissement urbaine .

La ville de OUED EL ATHEMANIA lotissement 277 lot. Comme les autres villes et à travers la recherche a permit l'identification de la réalité urbaine des lotissements ; nous vous enregistré plusieurs des attaques et infractions juridiques.

Mots – clés :

Lotissements , des irrégularités , tissu urbaine, zone urbaine ,la Ville de OUED EL ATHEMANIA.

فهرس الموضوعات	
1	مقدمة العامة
الفصل الأول : مفاهيم عامة حول المخالفات العمرانية	
7	المبحث الأول : مفاهيم عامة
7	1- مفهوم المخالفات العمرانية
7	2- مفهوم التخصيصات
8	3- مفهوم النسيج العمراني
8	4- مفهوم المجال الحضري
8	المبحث الثاني : أنواع المخالفات العمرانية وعلاقتها بالتشريعات
8	1-2- حسب الامر رقم 01-85 المؤرخ في 13 غشت 1985 م المتعلق بتحديد قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها.
9	2-2- حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 م يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء.
12	2-3- حسب المرسوم التنفيذي رقم 94-07 .
13	2-4- حسب السند القانوني لشرطة العمران
15	المبحث الثالث : أسباب المخالفات والتجاوزات العمرانية.
15	1- الأسباب التنظيمية
16	2- الأسباب الاقتصادية
16	3- الأسباب الناتجة عن تصرفات المستعملين
17	المبحث الرابع : أدوات وعقود التعمير
17	1- أدوات التعمير
17	أ - المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: 1 تعريفه، - 2 أهدافه
18	ب - مخطط شغل الأرض : 1 تعريفه، - 2 أهدافه
18	2- عقود التعمير
18	أ - الرخص : 1- رخصة التجزئة 2- رخصة البناء، 3- رخصة الهدم

19	ب - الشهادات : 1- شهادة التعمير ، 2- شهادة التقسيم ، 3- شهادة المطابقة
19	خلاصة الفصل
الفصل الثاني : دراسة عامة للمدينة و منطقة الدراسة	
22	تمهيد
22	1- البعد التاريخي للمدينة
22	المبحث الاول :الدراسة الطبيعية لمدينة وادي العثمانية
23	1- الموقع
23	2- الموضع
25	3- الانحدار
27	4- جيو تقنية الأرض
29	* الدراسة السكانية و السكنية
29	1 - الدراسة السكانية
31	2 - الدراسة العمرانية :أ- مراحل التطور العمراني للمدينة ، ب- الطبيعة القانونية لأراضي البلدية .
36	المبحث الثاني : الدراسة الطبيعية للتخصيص 277 قطعة
36	1- الموقع
37	2- الانحدار
37	3- الطبيعة القانونية للتخصيص
38	المبحث الثالث : الوضعية الحالية لتخصيص 277 قطعة
38	1- الوضعية الحالية لتخصيص 277 قطعة
38	2- الاطار المبني و غير المبني
39	3- عدد الأسر في التخصيص
40	4- نسبة العاملين
41	5- ملكية السكن
42	6- عقد الملكية
43	7- كيفية الحصول على قطعة الارضية

44	8- حالة الواجهات
45	9- اجراء تعديل على المسكن
46	10- نوع التعديل
48	11- رخص التعديلات
49	خلاصة الفصل
الفصل الثالث : تحليل للمخالفات العمرانية و الاقتراحات	
52	تمهيد
52	المبحث الأول : المخالفات العمرانية المسجلة من طرف المصالح التقنية في منطقة الدراسة
52	1- التجاوز في العلو المرخص به.
55	2- التجاوز في معامل شغل الارض - استغلال الحديقة - توسيع المسكن
56	3- الاستيلاء على المساحات المخصصة للأرصفة و الممرات
59	4- خلق فتوحات جديدة
61	5- عدم التجانس أثر التفاوت في نسبة انتهاء الأشغال (المظهر الخارجي)
63	6- التجاوز في علو السياج
64	7- مخالفات عمرانية تخص أشغال البناء
64	7-1 التصريح بفتح الورشة
65	7-2 عدم وضع سياج للورشة
65	7-3 عدم وضع الاقطة مبينة لمراجع (البنايات) رخصة البناء
66	7-4 التصريح بانتهاء الأشغال
66	7-5 البناية لرخصة البناء
67	المبحث الثاني : أسباب المخالفات العمرانية في منطقة الدراسة
67	أ- النمو السكاني
67	1- العامل الاجتماعي
67	2- العامل العمراني
67	ب- غياب الرقابة من طرف الدولة
68	* ملفات التسوية في اطار المرسوم رقم 15/08

68	المبحث الثالث : اقتراحات تتعلق بالتدخل على مستوى التخصيص
68	1- من ناحية السكن
68	2- من ناحية القانون
69	خلاصة الفصل
70	الخاتمة العامة

الصفحة	عنوان الخريطة	رقم الخريطة
24	ولاية ميلا: الموقع الاداري لبلدية وادي العثمانية	01
26	بلدية وادي العثمانية: الانحدارات	02
28	مدينة وادي العثمانية: جيوتقنية الارض	03
34	مدينة وادي العثمانية: مراحل التطور العمراني	04

الصفحة	عنوان المخطط	رقم المخطط
36	مدينة وادي العثمانية: تخصيص 277 قطعة الموقع	01
37	مدينة وادي العثمانية: تخصيص 277 قطعة الانحدارات	02
54	مدينة وادي العثمانية: تخصيص 277 قطعة التجاوز في العلو المرخص به	03
58	مدينة وادي العثمانية: تخصيص 277 قطعة الاستيلاء على المساحات المخصصة للحديقة و الارصفة	04
60	مدينة وادي العثمانية: تخصيص 277 قطعة خلق فتوحات جديدة	06

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
25	بلدية وادي العثمانية توزيع فئات الانحدار	01
35	مدينة وادي العثمانية طبيعة الملكية العقارية	02
38	مدينة وادي العثمانية الوضعية الحالية للتخصيص	03
38	مدينة وادي العثمانية الإطار المبني و غير المبني	04
39	مدينة وادي العثمانية عدد الأسر الموجودة بالتخصيص	05
40	مدينة وادي العثمانية يمثل نسبة العاملين	06
41	مدينة وادي العثمانية ملكية السكن	07
42	مدينة وادي العثمانية عقد الملكية	08
43	مدينة وادي العثمانية كيفية الحصول على القطعة الأرضية	09
44	مدينة وادي العثمانية حالة الواجهات	10
45	مدينة وادي العثمانية إجراء تعديل على المسكن	11
46	مدينة وادي العثمانية نوع التعديل	12
48	مدينة وادي العثمانية رخص التعديلات	13
61	مدينة وادي العثمانية عدم التجانس أثر التفاوت في نسبة انتهاء الأشغال	14
63	مدينة وادي العثمانية التجاوز في علو السياج	15

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
35	الطبيعة العقارية لأراضي البلدية	01
39	مدينة وادي العثمانية الإطار المبني و غير المبني	02
40	مدينة وادي العثمانية عدد الأسر في التخصيص	03
41	مدينة وادي العثمانية نسبة العاملين	04
42	مدينة وادي العثمانية ملكية السكن	05
43	مدينة وادي العثمانية عقد الملكية	06
44	مدينة وادي العثمانية كيفية الحصول على القطعة الأرضية	07
45	مدينة وادي العثمانية حالة الواجهات	08
46	مدينة وادي العثمانية إجراء تعديل على المسكن	09
47	مدينة وادي العثمانية نوع التعديلات	10
48	مدينة وادي العثمانية رخص التعديلات	11
61	مدينة وادي العثمانية عدم التجانس أثر التفاوت في نسبة انتهاء الأشغال	12
63	مدينة وادي العثمانية التجاوز في علو السياج	13

الصفحة	عنوان الصور	رقم الشكل
53	مدينة وادي العثمانية التجاوز في العلو غير المرخص به	02-01
55	مدينة وادي العثمانية التجاوز في معامل الاستلاء على الأرض (ces)	03
57 - 56	مدينة وادي العثمانية الاستيلاء على المساحات المخصصة للأرصنة و الممرات	06-05-04
59	مدينة وادي العثمانية خلق فتوحات جديد	08-07
62	مدينة وادي العثمانية عدم التجانس أثر التفاوت في نسبة انتهاء الأشغال	10-09
64	مدينة وادي العثمانية التجاوز في علو السياج	11
65	مدينة وادي العثمانية عدم وضع سياج للورشة	12
66	مدينة وادي العثمانية عدم وضع اللافتة مبينة لمراجع (البنائيات) لرخصة البناء	13

قائمة المختصرات و الرموز :

PDAU : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

POS : مخطط شغل الأرض.

COS : معامل شغل الأرض .

CES :معامل الاستلاء على الأرض .