

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة قسنطينة 3



معهد تسيير التقنيات الحضرية

القسم

تسيير المدن و التعمير

الرقم التسلسلي:.....

الرمز:.....

مذكرة ماستر

التخصص: تسيير المدن

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

واقع المخالفات العمرانية بمدينة تاجنانت و مدى تسويتها  
دراسة حالة مخطط شغل الأراضي رقم 01

تحت إشراف:

الأستاذ براقدي سليم أستاذ مساعد "أ"

الأستاذ بن حمزة بشير أستاذ مساعد "أ"

مقدمة من طرف الطالبة:

كويتير إيمان

السنة الجامعية: 2014 / 2015

دورة سبتمبر

## فهرس المحتويات

الصفحة	العناوين
2	المقدمة العامة
الفصل الأول : الإطار القانوني للتعمير و دراسة المجال الحضري لمدينة تاجنانت	
5	مقدمة الفصل
المبحث الأول: المخالفات العمرانية مفاهيم أساسية و آليات الرقابة	
8	تمهيد
8	1 - مفاهيم أساسية
8	1. المخالفات العمرانية
8	2. التخصيص
8	3. الملكية المشتركة
8	II - آليات وأجهزة مراقبة و ضبط المخالفات العمرانية
8	1 - آليات الرقابة القبليّة
9	2. آليات الرقابة البعدية
9	3. أجهزة و هيئات الرقابة
10	III - التسوية القانونية للمخالفات العمرانية في إطار القانون رقم 08-15
10	1- أهداف القانون
10	2- مجال تحقيق مطابقات البناءات
16	3- خصائص اجراءات تحقيق مطابقة البناءات
16	خلاصة المبحث
المبحث الثاني: الخصائص المجالية و العمرانية لمدينة تاجنانت	
17	تمهيد
17	1-الدراسة الطبيعية
17	1-الموقع الجغرافي و الاداري
20	2-الموضع

20	3-اهمية الموقع و الموضع
22	II- الدراسة السكانية
22	1-مراحل تطور السكان
23	III - الدراسة العمرانية
23	1- مراحل التوسع العمراني
27	2-انماط السكن
30	خلاصة المبحث
31	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثاني: دراسة تحليلية لمخطط شغل الأراضي رقم 01</b>	
<b>المبحث الأول: الدراسة الطبيعية و السكانية</b>	
34	تمهيد
34	1 - الدراسة الطبيعية
34	1 - الموقع
34	2-الموضع
36	II- الدراسة السكانية
36	1 - الكثافة السكانية
38	2- الأصل الجغرافي للسكان
39	خلاصة المبحث
<b>المبحث الثاني: الدراسة العمرانية لمخطط شغل الأراضي رقم 01</b>	
40	تمهيد
40	1 - الدراسة العمرانية
40	1 - نشأة مخطط شغل الأراضي رقم 01
40	2 - الإستخدامات العامة للأرض
47	3-الوصولية
49	خلاصة المبحث
50	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثالث: واقع المخالفات العمرانية بمدينة تاجنانت و مخطط شغل الأراضي رقم 01</b>	
52	مقدمة الفصل
<b>المبحث الأول: تشخيص المخالفات العمرانية بمدينة تاجنانت و مخطط شغل الأراضي رقم 01</b>	

53	تمهيد
53	1 - مسار المخالفات العمرانية بمدينة تاجنانت و مخطط شغل الأراضي رقم 01
53	1- على مستوى مدينة تاجنانت
56	2 - على مستوى مخطط شغل الأراضي رقم 01
58	II - دراسة ميدانية للمخالفات العمرانية في مخطط شغل الأراضي رقم 01
58	1- أنواع المخالفات العمرانية المرتكبة بمخطط شغل الأراضي رقم 01
58	1-1 المخالفات المتعلقة بالنمط الفردي
63	1-2 المخالفات المتعلقة بالنمط الجماعي و النصف جماعي
67	خلاصة المبحث
المبحث الثاني: التسوية القانونية للمخالفات العمرانية في إطار القانون 15/08	
68	تمهيد
68	1 - دراسة مدى تطبيق التسوية بمدينة تاجنانت
21	1- ملفات التسوية
70	2- أنواع طلبات التسوية
22	II - دراسة مدى تطبيق التسوية بمخطط شغل الأراضي رقم
71	1 أنواع طلبات التسوية
72	III الإقتراحات
73	خلاصة المبحث
74	خلاصة الفصل
76	خاتمة عامة

## المخلص:

يكتسي موضوع المخالفات العمرانية و التسوية القانونية اليوم أهمية كبيرة، فرغم الجهود التي بذلتها الدولة للقضاء على هذه الظاهرة، خاصة بعد إصدارها القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، و الذي يهدف إلى خلق إطار حضري متجانس، فإن المشكل يبقى قائما لحد الساعة، فبعد تشخيص لواقع المخالفات العمرانية بمدينة تاجنانت و الدراسة الميدانية لمخطط شغل الأراضي رقم 01، تبين لنا أن مدينة تاجنانت تعاني من تفشي ظاهرة المخالفات العمرانية، فمجال الدراسة مخطط شغل الأراضي رقم 01 على الرغم من أنه حديث النشأة إلا أنه هو الآخر يشهد إنتشارا واسعا للمخالفات، كل هذا ناتج عن لامبالاة كل من المواطن الذي يسعى إلى تحقيق مصالحه الخاصة، من خلال التعدي على أملاك الغير، و مخالفة التصاميم و الشروط المصادق عليها، و إلى المسؤولين عن مراقبة عملية البناء و التعمير الذين يتمادون في تأدية واجباتهم على أكمل وجه، لذا لا بد من وضع سياسة صارمة و تطبيقها على أرض الواقع.

## الكلمات المفتاحية:

مدينة تاجنانت، المخالفات العمرانية، مخطط شغل الأراضي، التسوية، المجال الحضري، الملكية المشتركة.

## Résumé :

les infractions urbaines et le règlement juridique est d'une grande importance aujourd'hui en dépit des efforts déployés par l'État pour éliminer ce phénomène, en particulier après la publication de la loi n ° 08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement de promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé, le problème reste d'actualité valide après notre diagnostic de la réalité des irrégularités urbaines à la ville de Tadjenant et l'étude sur le plan d'occupation de sols n ° 01, elle a constaté que la ville de Tadjenant souffre de nombreuses infractions urbaines champ d'étude prévue occupation du sol n ° 01 mais il est naissante, mais il est aussi témoin de nombreuses irrégularités, il connaît également répandue éventail d'infractions, tout cela est dû à l'indifférence de tout citoyen qui cherche à atteindre ses propres intérêts, par intrusion et de violation des dessins et des conditions validées et aux responsables de la surveillance du processus de construction et de reconstruction qui persistent dans l'exercice de leurs fonctions au maximum, donc il doit y avoir une politique stricte et son application sur le terrain.

## Mots clés :

La ville de Tadjenant, les infractions urbaines, plan d'occupation des sols, le règlement, l'espace urbain, la copropriété.