

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



الكلية/ المعهد: تسيير و تقنيات حضرية
القسم: تسيير المدن

الرقم التسلسلي:.....
الرمز:.....

مذكرة ماستر 2

التخصص: تسيير المدن

الشعبة: تسيير المدن

تسوية البناءات في بلدية قسنطينة
بين القانون و واقع التسيير
حالة المنطقة الحضرية زواغي سليمان

الرتبة: أستاذة محاضرة أ

خلفاوي امنية

أعضاء اللجنة

أستاذ بن ميسي احسن.....رئيس اللجنة
أستاذة محاضرة أ: بن إدير فتيحة.....أستاذة مشرفة
أستاذة محاضرة أ: أشرار د فيلاي صابرينة:.....أستاذة ممتحنة

السنة الجامعية: 2015/2014

الدورة: سبتمبر

فهرس المحتويات

المقدم	01.....
الإشكالية	02.....
1. المنهجية المتبعة	02.....
1.1. مرحلة البحث النظري	02.....
2.1. مرحلة العمل الميداني	03.....
3.1. مرحلة المعالجة و التحليل	03.....
2. اختيار موضوع البحث	04.....
الفصل الأول: الإطار القانوني لتسوية البناءات في الجزائر.	
■ مقدمة الفصل	05.....
أولاً: عقود التعمير آلية لتنظيم المجال الحضري	06.....
تمهيد	06.....
1-الرخص	06.....
1-1 رخصة التجزئة	06.....
1-2 رخصة الهدم	07.....
3-1 رخصة البناء	08.....
2 الشهادات	08.....
2-1 شهادة التعمير	08.....
2-2 شهادة التقسيم	08.....
3-2 شهادة المطابقة	09.....
خلاصة	09.....
ثانياً: الدراسة النظرية لقانون لتسوية البناءات	10.....
تمهيد	10.....
1 أهداف القانون	10.....
2 تعاريف عامة	10.....
3 تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها	11.....
1.3 البناءات القابلة للمطابقة و إتمام الانجاز :	11.....
2.3 البناءات الغير القابلة للمطابقة و إتمام الانجاز	11.....
4 عقود التعمير المؤسسة في القانون 08/15:	12.....
5 شروط تحقيق مطابقة البناءات أو إتمام إنجازها:	12.....
1.5 الطبيعة القانونية للوعاء العقاري	12.....
2.5 إحترام قواعد التعمير و مقاييس البناء	13.....
3.5 تخصص البناءات و إستعمالها	14.....
4.5 البناءات و ربطها بمختلف الشبكات	14.....
6 إجراءات تحقيق مطابقة البناءات	15.....
1.6 استئناف إتمام أشغال الانجاز	17.....
7 المخالفات العمرانية و عقوبتها المحددة في القانون 15 / 08 :	17.....
خلاصة الفصل	19.....
الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لقانون تسوية البناءات	
مقدمة الفصل:	20.....
أولاً: إجراءات تسيير القانون على مستوى بلدية قسنطينة	21.....

1. على مستوى مكاتب الدراسة: 21.....
2. على مستوى مصالح التعمير (مكتب التسوية) لبلدية قسنطينة 24.....
3. على مستوى دائرة قسنطينة 24.....
4. بعد إصدار رأي لجنة الدائرة على مستوى بلدية قسنطينة: 26.....
- 4-1-1 في حالة رأي مقبول 26.....
- 1.1.4 الطلب رخصة بناء على سبيل التسوية: 26.....
- إيصال الحقوق لرخصة بناء على سبيل التسوية 26.....
- إعداد القرار 28.....
- إعداد رخصة الأشغال 28.....
- إعداد شهادة الاحتياجات لمواد البناء 28.....
- 4-1-2 الطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية، رخصة إتمام الانجاز 29.....
- 4-1-3 الطلب يخص شهادة المطابقة 29.....
4. 2. في حالة الموافقة المقيدة بشروط 29.....
- 3.4. طلب تسوية الوعاء العقاري 30.....
- 4.4. في حالة الرفض 31.....
- الخلاصة 34.....
- ثانيا: تحليل عدد الطلبات المداعة على مستوى بلدية قسنطينة 35.....
1. على مستوى بلدية قسنطينة 37.....
- 1.1 الملفات المداعة 37.....
- 2.1 عدد الملفات المدروسة: 39.....
2. على مستوى القطاعات: 40.....
- 1.2. على مستوى قطاعي سيدي مبروك والقماص 42.....
- 2.2. على مستوى قطاعي 05 جويلية و بودراع صالح 43.....
- 3.2. على مستوى قطاع التوت 44.....
- 4.2. على مستوى قطاعي القنطرة و الزيادة 45.....
- 5.2. على مستوى قطاعي سيدي راشد و المنظر الجميل 46.....
- الخلاصة 47.....
- ثالثا : دراسة حالة تحصيلات المنطقة الحضرية زواغي سليمان عين الباي 47.....
- الدراسة التحليلية لبعض ملفات التسوية 48.....
- 1-الموقع والحدود 48.....
- 1.1 الموقع: 48.....
1. 2. الحدود 48.....
- 2-الخصائص العمرانية و السكنية للمنطقة الحضرية زواغي 51.....
- 1-2 مراحل التطور العمراني للمنطقة الحضرية زواغي سليمان عين الباي 51.....
- المرحلة الأولى ما قبل 1973 51.....
- المرحلة الثانية ما بين سنة 1973 و 1986 51.....
- المرحلة الثالثة ما بين سنة 1986 إلى 1988 51.....
- المرحلة الرابعة سنة 1988 51.....
- المرحلة الخامسة ما بين سنة 1989 إلى 2008 51.....
- المرحلة السادسة من سنة 2008 وما بعدها 52.....
- 2.2. أنماط المباني 53.....

53.....	النمط الجماعي.....	1.2.2
55.....	النمط الفردي.....	2.2.2
55.....	البناء الذاتي.....	■
57.....	البناء الترقوي.....	■
59.....	البناء الفردي الجاهز.....	■
60.....	البناء الفردي اللاشعري.....	■
61.....	الدراسة التحليلية لبعض ملفات التسوية.....	3-
62.....	الملفات المذاعة خلال 2010-2015.....	3-1
64.....	الملفات المدروسة 2010-2015.....	3-2
65.....	رأي لجنة الدائرة.....	3-3
67.....	رأي مقبول.....	3-3-1
67.....	رأي مقبول بتحفظ.....	3-3-2
71.....	رأي مرفوض.....	3-3-3
71.....	الدراسة التحليلية لبعض الملفات.....	4.3
79.....	خلاصة الفصل الثاني.....	
80.....	رابعاً: توصيات هامة لنجاح تطبيق القانون.....	
.....	الخلاصة.....	
		81
.....	الخاتمة العامة.....	
		82

الملخص

إن التطبيق الجيد لفحوى هذا القانون مرتبط بصفة مباشرة بمدى وعي المواطن الجزائري بأهمية الاهتمام بالمظهر الخارجي للمنزل بالنسبة للخطوة الأولى باعتبار أن الكرة بعد ذلك ستكون في ملعب اللجنة البلدية ثم مصالح مديرية التعمير على مستوى الدوائر، ولكن قبل الوصول إلى كل تلك المشاكل فإن المواطنين و للأسف اعتادوا عدم الاهتمام بواجهات منازلهم. وفي هذا الصدد أكد العديد من المواطنين أن الأمر يتعلق بالقدرة المالية، والبحث عن الحصول على أكبر قدر من التسوية الداخلية، وفي سؤالنا عن فحوى قانون البناء نجد أن المواطنين وفي معظمهم لا يعرفون من هذا القانون سوى ضرورة الحصول على رخصة لإتمام البناء، ولا يعلمون حتى الوثائق المطلوبة، والكثير منهم يتجاهلها لأسباب عدة منها عدم دفع المستحقات المالية الخاصة بأصحاب الأراضي التي تم توزيعها في بداية التسعينات، أو بسبب المخطط الخاص بالوضعية الحالية المقدم من طرف مكتب الدراسات، وكالعادة طلبات الوثائق لا تتوافق ورغبات المواطنين، وبالنظر إلى درجة التوعية التي تكاد تكون منعدمة فالمواطنين لا يزالون يجهلون الكثير فيما يتعلق بهذا القانون بالرغم من انه لن تبقى إلا سنة واحدة فقط لفترة التمديد ، وبالرغم من أنه جاء لتدارك الوضع غير المريح وغير المتناسق لمظهر البناء إلا أن المواطنون لا يفكرون سوى في الجانب الإجباري والردعي ولا يسألون سوى عن موعد التطبيق الفعلي له، وعن إمكانية الهدم التي أصبحت مخولة للجهات المعنية في حالة عدم تطابق البناء والرخص الممنوحة وتخصيصها لغير النشاط المسموح به في الرخصة

الكلمات المفتاحية

قانون 08/15 , تسوية ,البنائات الفوضوية ,إجراءات ,تسيير,الملفات المداعة,الملفات المدروسة,