

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



معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدن و التعمير

الرقم التسلسلي:.....
الرمز:.....

مذكرة ماستر

التخصص: تسيير الجماعات المحلية و الحوكمة

الشعبة تسيير التقنيات الحضرية

تسوية البنايات المخالفة في بلدية حامة بوزيان
" حالة تحصيل بارقلي "

تحت إشراف:

حمود نعيمة

أستاذة مساعدة

مقدمة من طرف الطالبة:

لحماري منال

معدادي سارة

السنة الجامعية 2014 / 2015

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
58	بلدية حامة بوزيان تخصيص بارقلي عدد الحصص المبنية و الغير مبنية	1.2
58	بلدية حامة بوزيان تخصيص بارقلي علو البناءات	2.2
62	بلدية حامة بوزيان تخصيص بارقلي التجاوز في علو السياج	2.2
64	بلدية حامة بوزيان تخصيص بارقلي تحويل الوظيفة السكنية الى الوظيفة التجارية	3.2
68	تغيير و ادخال تعديلات على البناءة	4.2

فهرس المواضيع

رقم الصفحة	فهرس المواضيع
1	مقدمة عامة
الفصل الأول: السند النظري	
6	مقدمة
7	المحور الأول : التخصيصات في الجزائر
7	1.تعريف التخصيص
7	2.تطور التخصيصات في الجزائر
8	3.الضوابط القانونية للتخصيصات
8	4.القاعدة القانونية لإنشاء التخصيصات
10	5.وثائق الملكية
11	المحور الثاني: قواعد التعمير في الجزائر
11	1.قواعد التعمير
11	أولاً: السماح بالبناء في الأراضي القابلة للتعمير التي حددتها أدوات التهيئة و

	التعمير
11	1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
12	2_ مخطط شغل الأراضي
12	ثانيا: السماح بالتدخل على المجال الحضري بعد الحصول على الرخص و الشهادات
12	1_ الرخص:
12	رخصة التجزئة
13	رخصة البناء
14	رخصة الهدم
15	2_ الشهادات:
15	شهادة التعمير
16	شهادة التقسيم
16	شهادة المطابقة
17	المحور الثالث: المخالفات العمرانية
17	1.التجاوزات العمرانية
17	2.المخالفات العمرانية
18	3.أنواع المخالفات و علاقتها بالتشريعات
23	4.العقوبات المتعلقة بالمخالفات العمرانية حسب التشريعات القانونية
24	5.أسباب المخالفات و التجاوزات العمرانية
25	6.متابعة عمليات التعمير
25	7.الهيئات المتدخلة في ردع المخالفات العمرانية
29	8.انعكاس المخالفات على الواقع العمراني
31	خلاصة
	الفصل الثاني: الدراسة التحليلية و المخالفات العمرانية
32	مقدمة
33	المحور الأول: تقديم عام لمدينة حامة بوزيان
33	أولا: الدراسة الطبيعية
33	1.الموقع
33	2.الموضع

33	3.التضاريس
37	4.الإنحدارات
39	5.الخصائص الهيدروغرافية
40	6.الخصائص المناخية
42	ثانيا: الدراسة العمرانية
42	1.لمحة تاريخية عن مدينة حامة بوزيان
42	2.مراحل التطور العمراني
44	3.الملكية العقارية لأراضي البلدية
44	4.شبكة الطرق في بلدية حامة بوزيان
45	5.الشبكات التقنية
47	ثالثا: الدراسة السكانية و السكنية
48	1.التطور السكاني لبلدية حامة بوزيان
48	2.الدراسة السكانية لمدينة حامة بوزيان
51	رابعا: الدراسة الإقتصادية
52	المحور الثاني: المخالفات العمرانية بتحصيص بارقلي
52	أولا: التعريف بتحصيص بارقلي
52	1.تاريخ نشأة التحصيل
52	2.الموقع
52	3.المكونات العمرانية للتحصيل
56	ثانيا: المخالفات العمرانية المرتكبة في تحصيل بارقلي
56	1.التجاوز في عدد الطوابق
58	2.التجاوز في معامل الإستلاء على الأرض
61	3.الإستلاء على ملكيات عمومية
62	4.التجاوز في علو السياج
63	5.التجارة في تحصيل بارقلي
66	6.استغلال الطابق الأرضي
68	7.تغيير و ادخال تعديلات على البناية
69	8.مخالفات تخص أشغال البناء
73	9.مجمل المخالفات المرتكبة في تحصيل بارقلي

75	خلاصة
الفصل الثالث: التسوية القانونية	
76	مقدمة
77	المحور الأول: التسوية القانونية للبنىات المخالفة
77	1. المرسوم 212_85 المؤرخ في 13 أوت 1985
78	2. القانون 08_15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 جويلية 2008
89	المحور الثاني: التسوية القانونية للمخالفات العمرانية بتحصيص بارقلي
89	1. مدى معرفة السكان بالقانون و استجابتهم له
89	2. حصيلة الملفات المودعة الخاصة بالتسوية القانونية في اطار القانون 08_15 الخاصة بتحصيص بارقلي على مستوى بلدية حامة بوزيان
90	3. مدى تحقيق مطابقة البنبايات و اتمام انجازها
92	4. مدى الإستجابة لطلبات استخراج شهادة المطابقة
93	5. البنبايات من حيث امكانية التسوية
95	خلاصة
96	خاتمة عامة

المخلص

سنت قواعد التعمير في الجزائر مجموعة من القوانين و التشريعات لتسيير المجال العمراني و التي شملت كل التوضيحات التنظيمية و التوجيهية و حتى الردعية؛ الا أن الانحراف في تطبيقها من طرف الأفراد المشرفين على بناء مساكنهم و غياب دور السلطات المحلية أدى إلى ظهور تجاوزات مخالقات عمرانية و مدينة حامة بوزيان كغيرها من المدن الجزائرية عرفت هذا النوع من الاختلال العمراني و كان تخصيص بارقلي من خلال البحث خير مثال لها

الكلمات المفتاحية

عمرانية - حامة بوزيان - تسوية البنايات - تخصيص بارقلي - قانون 15_08