

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

التسوية القانونية للبنىات المخالفة في مدينة الخروب
" دراسة حالة تخصيص الوفاء "

تحت إشراف:

- حمود نعيمة
الرتبة: " أ " مساعدة

مقدمة من طرف الطالبان:

خلوف نصر الدين
قاع الكاف وليد

السنة الجامعية 2014 / 2015

الدورة: سبتمبر

فهرس المواضسع

الصفحة	فهرس المواضسع
1	مقدمة عامة
الفصل الأول: المفاهس و الضوابط القانونية الخاصة بتسوية المخالفات	
6	مقدمة
7	أولاً : المفاهس والضوابط القانونية للتحصسات
7	أ. مفاهس وتعرفات عامة
7	(1) تعرف البناء
7	(2) مفهوم التعمس
7	(3) المخالفات العمرانية
8	(4) مفهوم التسوية
8	(5) تعرف رخص وشهادات التعمس :
8	أ) الرخص:
9	ب) الشهادات:
9	(6) مفهوم التحصس
9	(7) مفهوم التجزئة
10	أ. التحصسات والضوابط القانونية الخاصة بها
10	(1) تعرف التحصسات
10	(2) الضوابط القانونية للتحصسات
11	(3) ساسة التحصسات
11	(4) تصنف التحصسات السكنية
12	1.4- الملكية العقارية :
12	2.4- الحالة القانونية :
12	أ) تحصسات شرعية
12	ب) تحصسات غير شرعية
12	3.4- باختلاف المتدخلون:
13	4.4- العامل الزمني:
13	أ) قبل 1986.

13	ب) بعد 1988.
13	5) المراحل القانونية لإنشاء التخصيصات:
13	1.5- تحضير شهادة التعمير.
13	2.5- طلب رخصة التجزئة.
14	3.5- طلب شهادة المطابقة (خاصة بالتخصيص).
14	4.5- بيع الحصص للمستفيدين.
14	5.5- طلب رخصة البناء.
14	5.6- طلب شهادة المطابقة (خاصة بالبنائة).
15	ثانيا : الإطار التشريعي الخاصة بالتسوية القانونية للبنىات المخالفة
15	1. التجربة الجزائرية في مجال تشريع القوانين الخاصة بتسوية البنىات الغير قانونية.
15	1) المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985.
17	2) القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة و إتمام انجاز البنىات.
17	أ) تعريف القانون 15-08 .
18	ب) أسباب ظهور قانون التسوية.
19	ج) أهداف القانون 08/15.
19	خلاصة الفصل
20	الفصل الثاني : الدراسة التحليلية لمدينة الخروب و تخصيص " الوفاء "
21	مقدمة الفصل
22	أولا : الدراسة التحليلية لمدينة الخروب
22	1) موقع مدينة الخروب :
25	2) الموضع.
25	3) الدراسة الطبيعية لمدينة الخروب :
25	1.3- الانحدارات.
25	2.3- الجيوتقنية :
27	4) الملكية العقارية.
29	5) الارتفاقات.
29	6) الدراسة السكانية لمدينة الخروب:
29	1.6- التطور السكاني لمدينة الخروب.

32	(7) الدراسة الاقتصادية.
32	1.7- النشاط الاقتصادي لسكان مدينة الخروب.
33	2.7- نسبة الوظائف و المهن المنتشرة عبر مدينة الخروب.
33	(8) الدراسة العمرانية لمدينة الخروب.
33	1.8- التوسع العمراني لمدينة الخروب.
33	2.8- عدد المساكن و الكثافة.
35	3.8- التجهيزات القاعدية.
41	خلاصة
42	ثانيا: الدراسة التحليلية لتحصيص " الوفاء "
42	(1) موقع " تحصيل الوفاء "
42	(2) تاريخ و نشأة التحصيل.
44	(3) الملكية العقارية الأصلية.
46	(4) الدراسة السكانية لتحصيص " الوفاء ".
48	(5) طبيعة السكنات و مواصفاتها التقنية بالتحصيل.
48	(6) المواصفات التقنية للتحصيل.
49	(7) مختلف الشبكات التقنية.
51	(8) شبكة التجهيزات.
52	خلاصة الفصل
63	الفصل الثالث : المخالفات و التسوية القانونية بتحصيص " الوفاء "
54	مقدمة الفصل
55	أولا : المخالفات العمرانية المرتكبة في تحصيل "الوفاء"
55	(1) عدم احترام الارتفاع المرخص (عدد الطوابق)
58	(2) عدم احترام عدد المرائب
61	(3) علو أو ارتفاع السياج
64	(4) الاستيلاء على الأملاك العمومية
66	(5) تحويل الوظيفة السكنية إلى الوظيفة التجارية
70	(6) التجاوز في معامل الاستيلاء على الأرض (CES)
71	(7) المخالفات الناتجة عن عدم احترام رواق الارتفاعات
71	(8) بناء القطعة التي لا يبني عليها (ZNA)

72	9) تغيير و إدخال تعديلات على البناية
73	10) مخالفات تخص أشغال البناء
77	خلاصة
78	ثانيا :التسوية القانونية للبنائيات في " تحصيل الوفاء "
79	1) التسوية في بلدية الخروب
80	2)التسوية في " تحصيل الوفاء "
80	3) أنواع التسوية المطلوبة في "تحصيل الوفاء"
85	4) القرارات النهائية حول ملفات التسوية (تحصيل الوفاء)
86	5) التسوية القانونية في " تحصيل الوفاء ":
87	6) تسوية بعض المخالفات المرتكبة في مجال الدراسة
87	1.6- التسوية القانونية لعدم إتمام الأشغال
87	2.6- التسوية القانونية لعدم احترام الارتفاع المرخص
88	3.6- التسوية القانونية لزيادة عدد المرائب
88	4.6- التسوية القانونية للاستيلاء على الأملاك العمومية
89	خلاصة
89	خلاصة الفصل
90	الاقتراحات و التوصيات
92	الخاتمة العامة

الملخص:

تعد رخصة البناء و دفتر الشروط من أهم الأدوات التي تتحكم في البناء وتفرض احترام شروطها داخل التخصيصات ، وهذا للتحكم في النمو الحضري و تنظيمه و الحد من التجاوزات و المخالفات العمرانية . إلا أن نقص وعي المواطنين وعدم تقيدهم بالشروط القانونية و التقنية للبناء نتج عنها نسيج عمراني غير متوازن و غير متجانس.

حيث سعت الدولة إلى تحكّم في قواعد البناء وذلك من خلال سنّها لعدة قوانين باءت كلها بالفشل، فأصدرت القانون 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 1429 المتعلق بمطابقة البناء و إتمام إنجازها ، سعياً منها لإيجاد الحلول لفوضى العمران و خاصة البناءات غير المكتملة التي شوّهت المجال الحضري. و بعد انقضاء المدة الممنوحة لقانون التسوية 08/15 والذي لم يحقق الكثير بسبب جهل المواطنين لمضمونه و تأخر دراسة الملفات ، فقد ارتأت الدولة تمديد مدة سريان القانون 03 سنوات أخرى من أجل تسوية كل المخالفات. ولضمان نجاح هذا القانون يجب مشاركة أطراف متعددة و متخصصة تسهر على تطبيقه كما يجب على السلطات تحفيز المواطن على تسوية وضعيته من خلال تنظيم أيام تحسيسية و التعريف بالقانون 08/15 المتعلق بتسوية البناءات و إتمام إنجازها و تبسيط ملف التسوية وعدم التساهل مع المخالفين .

الكلمات المفتاحية :

التسوية القانونية- القانون 08/15 - تخصيص الوفاء - شهادة المطابقة - المخالفات العمرانية

Résumé : Le permis de construire et le Cahier de charges sont parmi les plus importants instruments d'urbanisme qui régissent la construction et imposent le respect des conditions à l'intérieur des lotissements, et ce pour contrôler la croissance urbaine et son l'organisation et de réduire les abus et les Infractions Urbanistiques.

Sauf que le manque de sensibilisation des citoyens et le non adhésion par les conditions juridiques et techniques du bâtiment ont abouti à une structure urbaine non-équilibrée et non-homogène.

L'Etat cherchait à contrôler les règles de construction à travers la promulgation de plusieurs lois qui étaient un échec. La loi 15/08 émit le 20 Juillet 2008, correspondant au 17 Rejet 1429 sur la conformité des bâtiments et l'achèvement de la réalisation, dans un effort pour trouver des solutions au chaos de la construction et les bâtiments incomplètes, ce qui a terni la zone urbaine.

Après l'expiration de la période accordée au règlement loi 15/08 qui n'a pas atteint beaucoup à cause de l'ignorance des citoyens et le retard de l'étude des dossiers. L'Etat a décidé de prolonger la période de validité de La loi 03 années de plus afin de régler toutes Les infractions.

Pour assurer le succès de cette loi, plusieurs parties spécialisées doit assurer l'application. En plus, les autorités doivent aussi motiver les citoyens à régulariser leurs situations en organisant des journées de sensibilisation et de définir la loi 15/08 concernant le règlement des bâtiments et l'achèvement de la réalisation et de simplifier le dossier d'ajustement et de ne pas tolérer les contrevenants.

Mots clés :

La Régularisation juridique – – Le lotissement wafa – Certificat de conformité – la loi 15/08
– Infractions Urbanistiques