

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة قسنطينة 3



معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم : تسيير المدن

الرقم التسلسلي:.....  
الرمز: .....

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر

التخصص: تسيير مدن

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

**العنوان الرئيسي للمذكرة**

تسوية البناءات الغير شرعية بين قانون تحقيق مطابقة البناءات و اتمام  
إنجازها 08-15 والواقع في مدينة قسنطينة دراسة حالة تخصيص بوصوف  
(الشرط الأول والثاني، الثالث والرابع)

تحت إشراف:

بوجابي نوال حنان

مقدمة من طرف الطالب:

سعدوني مروة

**جون 2022/2021**

# الفهرس

	المقدمة العامة
I	مقدمة عامة
II	I-الإشكالية
II	II-الفرضية
III	III-أهداف الدراسة
III	IV-منهجية البحث
IV	V-أسباب إختيار موضوع وحالة الدراسة
IV	VI-صعوبات الدراسة
V	VII-هيكل الدراسة
1	الفصل الأول: تطور قوانين العمران في الجزائر
2	تمهيد
2	أولاً: تعاريف
2	1- المدينة
2	2-العمران
2	3-التعمير
3	4-المجال الحضري
3	5-البناء
3	6-إتمام إنجاز البناية
3	7-الإطار المبني
3	8-مجموعة سكنية
3	9-المساحة المبنية
3	10-المظهر الجمالي
3	11-تحقيق المطابقة
3	12-التجزئة
3	13- الإرتفاق
3	14-قانون العمران
4	15- المخالفات العمرانية

فهرس الأشكال والمخططات:

4	ثانيا-مراحل تطور قانون العمران في الجزائر
4	1-مفهوم وتطور قانون العمران في الجزائر من 1990 إلى الوقت الحالي
7	2-أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر بعد 1990
7	2-1-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
7	2-2-مخطط شغل الأراضي POS
8	3-علاقة أدوات التهيئة والتعمير بإنتاج القواعد القانونية المؤطرة لميدان البناء
8	3-1-قانون العمران والبناء
9	4-رقابة عملية التعمير
9	4-1-الوسائل السابقة لعملية البناء
9	4-2-الوسائل اللاحقة لعملية البناء
10	خلاصة الفصل
11	<b>الفصل الثاني: آليات تطبيق قانون تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها 15-08</b>
12	تمهيد
12	أولا-التعريف بالقانون أسباب صدوره وأهدافه
12	1-قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها 15-08
12	2-المراسيم التنفيذية للقانون 15-08
13	3-مفهوم إجراء تحقيق مطابقة البناء
13	4-مبررات صدور قانون 15-08 الخاص بمطابقة البناء وتسويتها
14	5-البنائيات الغير شرعية في مفهوم القانون 15-08
14	6-خصائص إجراء تحقيق مطابقة البناء
15	7-أهداف قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها
15	8-البنائيات المعنية بالمطابقة
16	8-1-البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء
16	8-2-البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة
16	8-3-البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء
16	8-4-البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء
16	9-البنائيات الغير معنية بالمطابقة
17	10-شروط تحقيق مطابقة البناء
17	10-1-الطبيعة القانونية للوعاء العقاري
18	10-2-احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء
18	10-1-2-البنائيات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء
18	10-2-2-البنائيات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء
18	10-2-3-تحديد الهدف من البناء واستعماله
19	10-2-4-الموقع الذي أقيم فيه البناء

19	ثانيا-إجراءات وكيفيات البت في تحقيق المطابقة
19	1- إجراءات المتبعة لتحقيق مطابقة البناءات
20	1-أ-عندما يتعلق الامر برخصة إتمام
20	1-ب-عندما يتعلق الامر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة
20	1-ت-عندما يتعلق الامر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء
20	1-ث-عندما يتعلق الامر بطلب رخصة اتمام على سبيل التسوية للبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة بناء
21	2- إيداع التصريح
21	3- دراسة طلب تحقيق المطابقة
21	3-1- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي
22	3-2-البت على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء
23	3-3- البت في تحقيق مطابقة البناءات على مستوى لجنة الدائرة
25	4- آثار البت في تحقيق المطابقة
25	4-1- حالة قبول طلب تحقيق المطابقة
26	4-1-أ- بالنسبة للبناءات المتممة
26	4-1-ب- بالنسبة للبناءات غير المتممة
27	4-2- حالة تحفظ لجنة الدائرة على طلب تسوية البناية
28	4-3- حالة رفض لجنة الدائرة لطلب التسوية
28	4-3-أ- الطعن في قرار الرفض أمام لجنة الطعن الولائية
28	4-3-ب- ممارسة دعوى الإلغاء ضد قرار الرفض الصادر من لجنة الطعن الولائية
30	4-3-ج- آثار رفض تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية
30	5-التعديلات التي صدرت على القانون بعد إصداره
31	5-1- تحقيق مطابقة البناءات واطمام إنجازها في إطار المرسوم التنفيذي 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022
33	خلاصة الفصل
34	الفصل الثالث: تطبيق قانون تحقيق مطابقة البناءات واطمام إنجازها 08-15 في مدينة قسنطينة
35	تمهيد
35	أولا-التعريف بمدينة قسنطينة
35	1- الموقع الجغرافي
36	2-الموقع الفلكي
37	3-النمو السكاني في مدينة قسنطينة
37	4-الموقع الإداري
37	5-النمو الديموغرافي في مدينة قسنطينة
40	ثانيا-الدراسة التطبيقية لقانون تحقيق مطابقة البناءات واطمام إنجازها 08-15 في مدينة قسنطينة

41	1-تطبيق القانون على مستوى بلدية قسنطينة
42	2- مدى سيرورة دراسة الملفات على مستوى المصالح البلدية
43	3-دراسة عدد القرارات الممنوحة من طرف مصالح البلدية والدائرة
43	3-1-على مستوى البلدية
45	3-2-على مستوى الدائرة
46	4-تحليل دراسة ملفات مطابقة البناء المدفوعة على مستوى بلدية قسنطينة في إطار قانون التسوية
47	ثالثا- التقييم العام لسيرورة تطبيق قانون مطابقة البناء وتسويتها 08-15 على مستوى بلدية قسنطينة
49	1-مشاكل تطبيق قانون تسوية البناء 08-15 على مستوى بلدية قسنطينة
49	خلاصة الفصل
50	<b>الفصل الرابع: دراسة تطبيق القانون 08-15 في منطقة الدراسة حالة تخصيص بوصوف (الشرط الأول والثاني، الثالث والرابع)</b>
51	تمهيد
51	أولا-دراسة تحليلية للمنطقة الحضرية بوصوف
51	1- التعريف بالمنطقة الحضرية الجديدة بوصوف
51	2- موقع المنطقة الحضرية بوصوف
52	3- مساحة وكثافة المنطقة الحضرية بوصوف
53	3-1-السكن الجماعي في المنطقة الحضرية الجديدة بوصوف
53	3-2-السكن الفردي على شكل تخصيص في المنطقة الحضرية بوصوف
53	3-3-السكن الفردي على شكل شاليهات في المنطقة الحضرية بوصوف
54	4- مراحل توسع المنطقة الحضرية الجديدة بوصوف
57	5- قابلية المنطقة الحضرية بوصوف للتعمير
57	5-1- أراضي قابلة للتعمير
57	5-2- أراضي متوسطة القابلية للتعمير
57	5-3- أراضي غير قابلة للتعمير
57	ثانيا-الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة تخصيص بوصوف (الشرط 1، الشرط 2، الشرط 3، الشرط 4)
59	1- تخصيص بوصوف الشرط الأول
60	2- تخصيص بوصوف الشرط الثاني
60	3- تخصيص بوصوف الشرط الثالث
61	4- تخصيص بوصوف الشرط الرابع
62	ثالثا-دراسة مدى تطبيق قانون تحقيق مطابقة البناء اتماما وتسويتها 08-15 على مستوى منطقة الدراسة (تخصيص بوصوف الشرط الأول والثاني/الثالث والرابع)
62	1-تقدم عملية دراسة الملفات منطقة الدراسة
70	2-إشكاليات تطبيق قانون تحقيق مطابقة البناء و اتمام إنجازها 08-15 على أرض الواقع على مستوى تخصيص بوصوف (قطاع 05 جويلية)

71	3-إنتشار المخالفات العمرانية في منطقة الدراسة
75	رابعا- سكان منطقة الدراسة وتطبيق قانون تحقيق مطابقة البناءات واطمام إنجازها 08-15 (نتائج الاستبيان مع المواطنين القاطنين بتحصيص بوصوف الشطر الأول والثاني، الثالث والرابع)
75	1-اختيار مجتمع الدراسة والعينة
76	2- الأسئلة المتعلقة بتحديد الأفراد
82	3- الأسئلة المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات واطمام إنجازها في إطار القانون 08-15 في منطقة الدراسة تخصيص بوصوف (الشطر الأول والثاني، الثالث والرابع)
82	3-1-مدى معرفة الأشخاص بالقانون
83	3-2- مدى استجابة المواطنين للقانون 08-15
91	4-نتيجة تحليل الإستبيان
92	خلاصة الفصل
93	الخلاصة العامة
95	الإقتراحات
96	المراجع
98	الملاحق
15	الشكل رقم (1.2): أهداف قانون المطابقة 08-15 الخاص بمطابقة البناءات و تسويتها
27	الشكل رقم (2.2): حالات قبول تحقيق المطابقة
29	الشكل رقم (3.2): مراحل سير عملية مطابقة البناءات و تسويتها في المرحلة الأولى من سنة 2008-2012
29	الشكل رقم (4.2): مراحل سير عملية مطابقة البناءات و تسويتها في المرحلة الأولى من سنة 2012-2022
38	المخطط (1.3): النواة المركزية للتطور العمراني لمدينة قسنطينة
39	المخطط (2.3): تحديد مناطق بداية التوسع لمدينة قسنطينة
41	الشكل (1.3): الملفات المسجلة على مستوى مديرية العمران 2010-2022(شهر مارس)
41	الشكل (2.3): مقارنة بين عدد الملفات المدروسة والغير مدروسة على مستوى مصالح التعمير
43	الشكل (3.3): مقارنة الملفات المدروسة والمرسلة والغير مرسلة الى الدائرة
45	الشكل (4.3): مقارنة عدد الرخص الممنوحة بالعدد الإجمالي للملفات المسجلة
46	الشكل (5.3): الفرق بين عدد الملفات المسجلة والملفات الفصول فيها على مستوى الدائرة
47	الشكل (6.3): مقارنة بين عدد ملفات البناءات ذات عقود الملكية والبناءات ذات العقود العرفية
48	الشكل (7.3): مقارنة عدد الرخص الممنوحة بالعدد الإجمالي المدروسة
58	مخطط (1.4): تحديد موقع منطوق الدراسة بتحصيص بوصوف (الشطر الأول والثاني، الثالث والرابع)
59	مخطط (2.4): موقع الشطر الأول من تحصيل بوصوف
60	مخطط (3.4): موقع الشطر الثاني من تحصيل بوصوف
61	مخطط (4.4): موقع الشطر الثالث من تحصيل بوصوف

### الملخص:

بهدف تنظيم المجال الحضري عملت السلطات الجزائرية على سن مجموعة من قوانين التهيئة والتعمير أهمها قانون تحقيق مطابقة البناءات واتمام إنجازها 08-15 من أجل القضاء على البناء الغير شرعي، المخالفات العمرانية والورشات الغير منتهية التي أصبحت منتشرة في المدن الجزائرية نظرا لعدم احترام المواطنين لقوانين التعمير والبناء، ومن أجل ترقية الإطار المبني للمدينة، لكن ورغم ذلك شهدت عملية تطبيق القانون على أرض الواقع الكثير من العقبات والصعوبات، حيث تبين من الدراسة التطبيقية للقانون على مدينة قسنطينة عامة وتخصيص بوصوف (الشرط الأول والثاني، الثالث والرابع) بصفة خاصة عد. تحقيق النتائج الإيجابية المرجوة منه ما زاد من ضرورة وجود حلول جديدة من أجل تحسين المظهر العام والقضاء على التشوهات التي تؤول دون ذلك.

### الكلمات المفتاحية

تسوية البناءات، تحسين الإطار المبني، البناءات الغير شرعية، تحقيق المطابقة، المخالفات العمرانية.

### Résumé :

Dans le but de règlementés l'environnement urbain et l'urbanisation en général le gouvernement algérien à promulguer plusieurs lois et décrets qui concerne et touche directement l'urbanisation, l'aménagement et l'orientation foncière et cela depuis les années 90 à ce jour, surtout la lois 08-15 qui fixe les règles de mise en conformité des constructions construits avant juillet 2008 et de leur achèvement et cela pour éradiquer les constructions illicites et régulariser les infractions urbanistiques et en même temps obligés les citoyens à achever leurs constructions non finis et inachevé mais malgré l'opportunité donné par l'état aux citoyens, l'applications de lois sur terrain n'a pas donner les résultats escompter vu les obstacles rencontrer à savoir la conformité des constructions par rapport aux cahiers des charges des lotissements comme par exemple au lotissement Boussouf pour les quatre tranches ce qui à obliger l'état à chercher des nouvelles solutions pour les années future après la loi qui touche à sa fin mois d'aout 2022

### Mots clés :

Régularisation des constructions. Mise en conformité, loi 08-15, réglementation de l'environnement/