

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة  
قسم علوم الأرض و الكون



# مذكرة ماستر

هندسة معمارية عمران و مهن المدينة  
تسيير التقنيات الحضرية  
عمران و تسيير المدن  
رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

إعداد الطالب:

الطالب سعيد الشرنه

يوم: [Click here to enter a date.](#)

## المخالفات العمرانية ما بين التشريع والتطبيق دراسة حالة المركز الحضري كركرة – ولاية سكيكدة -

### لجنة المناقشة:

رئيس	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مح أ	قسم الله نجاة
مقرر	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مح أ	هبوب نوال
مناقش	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مح أ	عرامي سمية

السنة الجامعية : 2019 - 2020

تشكرات

# شكر وعرفان

إذا كان الشكر والثناء هو عرفان بالجميل وتقدير للذين كانوا لنا نعم العون فإن خير فاتحة شكر تكون لرب العباد، فالحمد لله الذي وفقنا إلى إنجاز هذا العمل المتواضع نشكره وحده على نعمه الوافرة..

كل الشكر إلى من بعث فينا روح الإرادة وأسس فينا دعائم الاجتهاد..

إلى التي استقبلتنا بصدر رحب وتحملت مسؤولية الاشراف على هذا العمل رغم التزاماتها الكثيرة.. إلى

الأستاذة الفاضلة " هبهوب نوال " فلها مني صادق الدعاء بموفور الصحة والعافية و النجاح التوفيق....

إلى زميلي ابن مدينة كركرة الذي كان نعم العون و السند في إنجاز هذا العمل " أكرم بوالبيت "

إلى الذين لم يخلوا علينا بجهدهم وتعبهم... إلى جميع أساتذة المعهد..

إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد في إنجاز هذه المذكرة..

الإهداءات

# الإهداء

اللهم إنا نحمدك و نستعينك و نستهديك ونؤمن بك ونتوكل عليك ونثني عليك الخير أما بعد .

أهدي هذا العمل المتواضع...

إلى والديّ أعزهم الله في أعلى الدرجات...

إلى أستاذتي الفاضلة "هبهوب نوال" التي كانت في دور الداعم قبل المؤطر، وإلى كل من ساندني وكان معينا في

إنجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد.

إلى من صاغوا لنا علمهم حروف أ ومن فكرهم منارة تنير لنا مسيرة العلم والنجاح إلى جميع أساتذتي الكرام.

الشحنة الطالب سعيد

# الفصل التمهيدي

### مقدمة عامة

يعتبر المظهر المورفولوجي للمدن من أهم المؤشرات التي تدل على مستوى تقدم الشعوب، وطريقة عيشها، كما يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البنايات، بغية إظهار الوجه الحسن لها ومتى كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها متطورا، والعكس صحيح.

فالجزائر على غرار دول العالم تتكون من شبكة حضرية مرت بمراحل عدة لها جذورها تاريخيا، بدءا بالمدن الرومانية مرورا بالعثمانية التي لازالت مدنها قائمة إلى حد الآن، ثم مرحلة الاستعمار الفرنسي إلى غاية مرحلة الاستقلال و ما بعده، وصولا إلى زمننا هذا، و للحفاظ على هذا الموروث أصدرت السلطات العديد من النصوص القانونية، بغرض تنظيم العمران ومنحه المنحى الجمالي الذي يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية و المعمارية، والتي تشكلت بمرور العصور والأزمنة وكذا تراكم الخبرات والاحتكاك بالسكان الذين استوطنوا الجزائر وتركوا موروثهم و آثارهم في المجال العمراني.

إلا أن ما يشد انتباهنا في أغلب المدن الجزائرية هو انتشار العديد من الظواهر السلبية التي أثرت على الواقع العمراني لها بل وغيبت الهوية العمرانية لها، ولعل أكثر هذه الظواهر انتشارا وسلبية على المدينة هي المخالفات والتجاوزات العمرانية، حيث هذا الخلل لم تسلم منه حتى المدن والتجمعات السكنية الجديدة.

إن ظاهرة المخالفات العمرانية أصبحت واقعا للمدينة الجزائرية حيث أدت إلى تدهور النسيج العمراني من جميع النواحي وهذا بالرغم من وجود القوانين والتشريعات الخاصة بالتعمير، لتكشف بذلك عن العديد من الاختلالات سواء في سياسة المتبعة او على مستوى التطبيق، والتي انعكست سلبا على المستوى المعيشي للسكان بالإضافة إلى تشوه النظرة الجمالية للمدينة.

# الفصل التمهيدي

## 1- الإشكالية:

شهدت الجزائر بعد الاستقلال نموًا حضريًا كبيرًا وبوتيرة متسارعة لم تشهد لها من قبل، حيث شمل هذا النمو جميع المدن باختلاف أحجامها، حيث صاحب هذا التطور السريع العديد من المشاكل التي أثرت على النسيج العمراني للمدينة الجزائرية، لعل أهمها ظاهرة المخالفات وانتشار العشوائيات، وما زاد من حدتها هو الغياب التام للسياسة الردعية والصارمة تجاه المخالفين، حيث نتج عنها تدهور كبير في البيئة الحضرية للمدينة وكذا الإطار المبني والمستوى المعيشي للسكان.

فمن هذا المنطلق، نجد أن مركز كركرة تعاني هي أيضًا من مخالفات عمرانية عدة، تظهر جلية في المركز الثانوي التابع لها (كركرة- بوشبش) الذي اتخذناه كنموذج لإجراء الدراسة، ما جعل المدينة كغيرها من المدن الجزائرية ذات واقع عمراني متدهور وبدون هوية عمرانية واضحة، وهذا في ظل وجود قوانين منظمة للعملية.

ما دفعنا بطرح التساؤل التالي:

## 1-2- التساؤل الرئيسي

ماهي أهم أسباب انتشار المخالفات العمرانية الموجودة في مدينة كركرة؟ وما هي آلية المعالجة أو القضاء

عليها؟

## 1-3- التساؤلات الفرعية:

- ماهي قواعد التعمير والبناء (التشريعات القانونية)؟
- ماهي أنواع المخالفات العمرانية الموجودة في التحصيلات السكنية؟
- ماهي تأثيراتها على المجال الحضري؟
- ماهي سبل معالجة البناءات المخالفة للتشريع؟

## الفصل التمهيدي

### 2- الفرضيات:

- انتشار المخالفات العمرانية يعود إلى قصور أو غياب الرقابة القانونية.
- القانون رقم 08/15 لا يحمل في طياته حل جذري لظاهرة المخالفات العمرانية.

### 3- أسباب اختيار الموضوع ومجال الدراسة:

#### 3-1- أسباب اختيار الموضوع :

- يعتبر تدهور الواقع العمراني للمدينة الجزائرية وغياب الهوية المعمارية والعمرانية لها أحد نتائج ظاهرة المخالفات والتجاوزات العمرانية، حيث أصبحت هذه الأخيرة أكثر المشكلات التي تفرق المختصين لذلك وجب التطرق إليها.
- الارتباط المباشر لهذا الموضوع بالتسيير العمراني والمختصين في العمران.
- الأهداف السياسية الساعية إلى النهوض بالمستوى الجمالي للمدينة.

#### 3-2- أسباب اختيار مجال الدراسة:

- قمنا باختيار مدينة كركرة لارتباطها بموضوع الدراسة بصفة مباشرة وذلك لانتشار ظاهرة المخالفات العمرانية بشكل واضح على مستوى التجمع الثانوي "كركرة - بوشبش" والذي يمثل منطقة توسع المدينة.

#### 4- الأهداف:

إن الأهداف المرجوة من خلال دراستنا لهذا الموضوع هي:

- التعرف على الأسباب الحقيقية التي أدت إلى انتشار المخالفات العمرانية رغم وجود جميع الوثائق الخاصة بالتعمير وأيضا المصالح المعنية بمراقبة البناء في المدينة.
- التعرف على مختلف أنواع المخالفات العمرانية وعقوباتها وأثرها على نوعية العمران.
- التعرف على مجموع المخالفات العمرانية الموجودة في مدينة كركرة.
- حصر الانعكاسات الناجمة عن هذه المخالفات العمرانية على المجال الحضري.

## الفصل التمهيدي

- وضع مجموعة من الاقتراحات والتوصيات فيما يخص الحد من المخالفات العمرانية.

### 5- منهجية البحث:

من الإجابة عن التساؤلات التي طرحناها في الإشكالية والتحقق من مدى صحة الفرضيات والوصول

إلى الأهداف المرجوة، اتبعنا المراحل المنهجية التالية:

#### ➤ مرحلة البحث النظري:

وهي أول خطوة قمنا بها عن طريق جمع المعلومات التي تخص موضوع الدراسة من (الكتب،

المذكرات، دراسات سابقة، أصحاب الاختصاص... إلخ) ، حيث تساعدنا على وضع قاعدة أساسية ينطلق منها

البحث في موضوع المخالفات العمرانية وذلك للإلمام بكافة جوانب الموضوع وتحديد أبعاده وأثاره وتحديد أهم

الاختلالات التي تعاني منها المدينة.

#### ➤ مرحلة البحث الميداني:

لتحديد كل المخالفات العمرانية، استوجب علينا القيام بالعمل الميداني الذي يعتمد على المعاينة المباشرة

والملاحظة الميدانية التي تمكننا من تشخيص الواقع العمراني للمدينة، كما تم الاتصال المباشر بمصالح

التعمير لتزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالمخالفات العمرانية باعتبارهم الفاعلون الرئيسيون في المجال لكونهم

في اتصال مباشر مع المجال كما قمنا بالاتصال بالمصالح التالية:

- المصلحة التقنية لبلدية كركرة.

- مديرية البناء والتعمير لولاية سكيكدة.

ثم قمنا باختيار مخطط شغل الأرض للتجمع الثانوي "كركرة - بوشبش" كعينة في دراستنا لأنه يجسد فعليا

واقع المخالفات العمرانية لمدينة كركرة بالاعتماد على المعايير التالية:

- التجمع الثانوي يعتبر منطقة توسع لمدينة كركرة.

- تنوع المخالفات العمرانية فيه.

## الفصل التمهيدي

### ➤ مرحلة البحث التحليلي:

اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال الدراسة التحليلية لمدينة كركرة (سكانيا، عمرانيا، واقتصاديا) وأخذنا تخصيص "كركرة - بوشبش" كعينة على المدينة للتأكد من مدى التزام السكان بقواعد التعمير، حيث قارنا بين واقع التخصيصات والإطار القانوني.

### ➤ مرحلة معالجة المعطيات:

بعد استكمال جمع المعطيات التي تخدم موضوع البحث قمنا بمعالجتها ومعرفة المخالفات العمرانية الموجودة في المدينة، كما قمنا بتصنيفها حسب نوع المخالفة واقتراح طرق للمعالجة والتي تمكننا من الحصول على نتائج مرغوب فيها والتمثلة في كيفية التحسين من الوضع الراهن وكذا كيفية ردع مثل هذه المخالفات التي تتنافى مع مبادئ التهيئة في ميدان العمران.

### 6- الوسائل المستخدمة:

- وثائق التعمير الخاصة ببلدية كركرة PDAU، POS.
- بعض البرامج الخاصة بالتخصص: AutoCAD, Mapinfo...
- الصور الفوتوغرافية وصور الأقمار الصناعية: تساعدنا على تشخيص الوسط الحضري.

### 7- تركيبة المذكرة :

قمنا بتلخيص موضوعنا في مذكرة مكونة من جزئين رئيسيين قمنا بتقسيمهما على النحو التالي:

### • الفصل التمهيدي

يتضمن مقدمة على موضوع الدراسة، الاشكالية، الفرضيات، أسباب اختيار الموضوع ومجال الدراسة.

### • الجزء الأول: الجانب النظري

يمثل الجانب النظري من البحث وهو مقسم إلى مبحثين:

### ➤ المبحث الأول: المفاهيم العامة.

## الفصل التمهيدي

اهتم هذا الفصل بدراسة تعاريف ومصطلحات عامة لها صلة وثيقة بالموضوع ليسهل للقارئ استيعاب المعنى أثناء قراءته لموضوع البحث.

➤ **المبحث الثاني:** أدوات الرقابة والمخالفات العمرانية في التشريع الجزائري:

تمحور المبحث حول دراسة المخالفات العمرانية و أنواعها و كذا التطرق إلى أدوات الرقابة العمرانية في التشريع الجزائري، حيث قمنا بتقسيم المبحث إلى قسمين:

I- أدوات الرقابة العمرانية في التشريع الجزائري.

II- المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري.

• **الجزء الثاني: الجانب التطبيقي:**

يتضمن الجانب التطبيقي من البحث ما يلي:

➤ **الفصل الأول:** دراسة وتحليل الوضع الراهن في مدينة كركرة.

تطرقنا في هذا الفصل إلى الدراسة التحليلية لمدينة كركرة، ثم اخترنا مخطط شغل الأرض "كركرة - بوشبش" كعينة للدراسة، وقمنا بالدراسة التحليلية له، وبعدها انتقلنا إلى دراسة المخالفات العمرانية الموجودة فيه بالتفصيل، وهذا الفصل مقسم كما يلي:

I- دراسة وتشخيص الوضع الراهن على مستوى المدينة.

II- دراسة وتشخيص الوضع الراهن على مستوى الحي.

III- المخالفات العمرانية في مدينة كركرة.

➤ **الفصل الثاني:** أنواع التدخل والحلول المقترحة.

جاء هذا الفصل بمجموعة من الحلول والتوصيات بصفة عامة والتي من شأنها أن تضع حد لهذه المخالفات

أو على الأقل تقلص من تفاقم هذه الظاهرة، إضافة إلى التدخلات والمشروع المقترح على حي كركرة - بوشبش، وهذا الفصل مقسم كما يلي:

## الفصل التمهيدي

I- خطة الدولة للقضاء على المخالفات العمرانية.

II- المشروع المقترح.

• الخاتمة العامة.

8- نقائص ومشاكل البحث:

كما نعلم أن أي بحث لا يخلو من بعض النقائص والمشاكل حيث دامت الدراسة لشهور إلا أن الوضع الصحي العالمي حال دون إتمام الدراسة بالشكل المخطط له، بالإضافة إلى بعض صعوبات مثل ندرة المعلومات وصعوبة الحصول عليها من بعض المديریات، وكذلك العراقيل التي واجهتنا من طرف سكان المنطقة أثناء المعاينة الميدانية الأمر الذي خلف أثر سلبي على الحصول على أكبر عدد ممكن من المعطيات والمعلومات.

# الجزء الأول

الجانب النظري

## الجزء الأول: الجانب النظري

### المبحث الأول: مفاهيم عامة

#### مقدمة:

لا شك أن للمفاهيم والتعريفات أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة من جهة، وتوجيه سيرها من جهة أخرى وذلك لأن للمفاهيم دور كبير في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها، كما أن لها دور في توضيح الرؤية والأبعاد المرتبطة بالظروف العامة أين تتواجد الظاهرة المدروسة. ودون المفاهيم والتعريفات الدقيقة لهذه الظاهرة لا نستطيع أن نحدد العوامل المتحكمة بها والعناصر المشكلة لمضمونها لكونها لا تزال تحتاج إلى المزيد من الوضوح.

انطلاقاً من هذا الطرح سنحاول في هذا الفصل وضع إطار نظري يحدد ويوجه هذا البحث، بدءاً من التطرق لجملة من المفاهيم والتعريفات، التي نرى أن لها علاقة مباشرة بالظاهرة المدروسة ولكي تكون خطوات هذا العمل واضحة، سهلة، و منهجية قمنا بدراسة هذه المفاهيم و الهدف المنشود من هذا الفصل هو إعطاء مفاهيم عمرائية، من أجل شرحها و توضيح الرؤية حول الزوايا و المعالم الغامضة لتكوين زاد معرفي يسهل لنا التحكم في البناء المنهجي لهذه المذكرة، مع الاعتماد على مجموعة متنوعة من المراجع.

## الجزء الأول: الجانب النظري

### 1. المبحث الأول: مفاهيم عامة

#### 1- مفهوم المدينة<sup>1</sup>

هي عبارة عن تجمع سكاني يحتوي على أهم الوظائف العمرانية، خاصة وظائف الخدمات المنتسبة للقطاع الثالثي، و من جانب الإيقاع الغالب تتميز المدينة بإيقاع حضري متواصل النشاطات و الحركة في الشوارع و الساحات نهارا، و يمتد ذلك إلى ساعات الليل المتأخرة في كثير من الأحيان، و خاصة في المدن و العواصم الكبرى.

على العموم تعتبر المدينة تجمع سكاني ذو كثافة معينة ونشاطات وإيقاع مميزين.

#### 2- تعريف العمران<sup>2</sup>

إن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، كون هذا الأخير يعبر عن اللاتنظيم واللاتوازن من ناحية الوظيفة للمجال، كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن، ومفهوم كلمة العمران يختلف من حقبة زمنية إلى أخرى مما يسمح لنا بالاعتماد على تصنيفات كالعمران القديم الإسلامي و العمران الحديث، من هنا نستخلص أنه إذا كان فن تخطيط المدن معروف في السابق من بين الأعمال الفنية التي تركز على الأبعاد، فإن العمران ظهر كاختصاصات نظرية و تطبيقية في مجال تنظيم المدينة، و يحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في المجال الحضري وينظم العلاقات بينهم، وعلى هذا الأساس فإن العمران ينظم واقع المدينة و يحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها والتحكم في ثروتها عن طريق أدوات و آليات تتماشى مع أدوات التهيئة و التعمير.

#### 3- التوسع العمراني

إنتاج مجال عمراني مرتبط بالبحث عن الأشكال المجسدة للأجوبة الخاصة بالطلبات الجديدة من خلال الاحتياجات من مساحة العمل، السكن، التجهيزات، البنية التحتية والقاعدية آخذين بعين الاعتبار البرمجة والموضع والتنظيم<sup>3</sup>.

1. د. خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة، شركة دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع-عين مليلة- سنة 2005، ص.68.

2. د. خلف الله بوجمعة، مرجع سابق، ص.12.

3. Brahim BENYOUCE, *Analyse urbaine élément de méthodologie*, OPU, Alger, 2015, p.15

## الجزء الأول: الجانب النظري

عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو الخارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا وبطريقة عقلانية<sup>1</sup>

### 4- التدخل العمراني<sup>2</sup>

#### أ- إعادة الاعتبار:

هي عملية تقوم على أساس تغيير مجموعة منشآت أو تجهيزات قصد تزويدها بالشبكات الضرورية والتي تتمثل في الماء، الكهرباء، الغاز، نغني بهذه العملية تحسين ظروف السكن.

#### ب- الترميم:

هو مجموعة الأعمال التي تهدف إلى تحسن نوعية السكنات القديمة وترقيتها في إطار السكن والتأثيث أوفي إطار أعمال أخرى أشمل وأوسع، وهو توفير أهم التجهيزات التي تتضمن راحة السكان.

#### ج- التجديد الحضري:

هو عملية من عمليات التدخل العمراني على الأنسجة العمرانية القائمة وهو يمس الأجزاء والمباني القديمة غير الملائمة كذلك تحسين صورتها، وتتم عملية التجديد بهدم المباني غير اللائقة واسترجاع المساحات العقارية ثم إعادة إنشاء مباني جديدة في نفس موضع البنايات القديمة.

#### د- إعادة الهيكلة:

هي من العمليات العمرانية التي تمس الأحياء والقطاعات الحضرية وحتى المدينة ككل بهدف تحسين وظيفة النسيج العمراني وإعطائه صورة جديدة وحيوية متميزة لجميع وظائفه وتتضمن هذه العملية ما يلي:

- إعادة تأهيل الإطار المبني.
- إعادة توزيع الكثافات السكنية والنقل والخدمات.
- إقامة تجهيزات مهيكلة وإضافة خدمات لتشغيل الحي.
- تحسين شبكات المواصلات للربط الجيد بين مختلف أجزاء المدينة.

1. Alberto ZUCHELLI, *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*. OPU, Alger, 1983, p.50

2. المرسوم التنفيذي رقم: 83-684 ، 26-11-1983، يحدد شروط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة

## الجزء الأول: الجانب النظري

### ه- إعادة التنظيم:

مجموعة من الإجراءات والعمليات على المدى العمراني وكذا تحسين ظروف الحياة وتوظيف المجال السوسيوفيزيائي الموجود وهذا على مستوى السكن والبنية القاعدية، النشاطات والتجهيزات.

### و- التكثيف العمراني:

هي استهلاك للمجال وذلك من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني، وهي أيضا عملية رفع كثافة المباني وعدد الطوابق داخل النسيج العمراني وتهدف هذه العملية إلى استغلال المجال الحضري بطريقة فعالة لتلبية طلبات السكان المتنوعة.

### 5- مفهوم المناطق العشوائية:<sup>1</sup>

يقصد بالمناطق العشوائية المناطق التي نشأت بدون مخططات تقسيم أراضي سابقة معتمدة على أملاك عامة أو أملاك خاصة أدت إلى توسع عمراني عشوائي غير مخطط، ولا يشترط أن يكون للمنطقة مساحة معينة حيث تتراوح مساحتها ما بين مجموعة مساكن صغيرة إلى مجموعة أحياء كاملة، وتتباين حجماً ومساحة بصورة عفوية ولا تخضع لقواعد التخطيط.

### 5-1- أنواع المناطق العشوائية:<sup>2</sup>

تنقسم المناطق العشوائية على أساس موقعها من المدينة إلى قسمين رئيسيين هما:

#### أ- المناطق العشوائية داخل المدن:

هي مناطق مكونة من مباني غير ملائمة للسكن، و لا يمكن إدخال إصلاحات عليها، غالبا ما تتواجد في الأحياء القديمة للمدينة، وسكانها فقراء أو ذو مستوى مادي محدود.

#### ب- المناطق العشوائية خارج المدن:

تقع على أطراف المدن و خارج نطاق الخدمات الحضرية أو ما يصطلح عليه بحدود المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (hors PDAU) ، غالبا ما تكون فوق أراضي ملك الدولة كالأراضي الزراعية المهمشة أو على أطراف المناطق الصناعية.

وتنقسم بدورها إلى نوعين:

1. نجيل كمال عبد الرزاق، تشكيل واجهات المجمعات السكنية وأثره في المشهد الحضري، مجلة الهندسة والتكنولوجيا، العدد 5، بغداد، 2008.

2. جفافة غربية، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015/2014، ص 12-16.

## الجزء الأول: الجانب النظري

- **مناطق مؤقتة:** غالبا ما تكون ذات بنايات هشة ومتدهورة، يتم هدمها و إزالتها لتحل محلها مناطق جديدة مخططة تستفيد من مزايا الموقع.
- **مناطق دائمة:** غالبا ما تكون ذات بنايات صلبة و لائقة للسكن، مما يجعلها قابلة للنمو و التطوير لتتكامل مع أجزاء المدينة.

### 5-2- أسباب ظهور المناطق ( السكنات ) العشوائية <sup>1</sup>:

- زيادة معدلات النمو السكاني .
- تدفق الهجرة من الريف للحضر وعدم استعداد المدن لاستقبال كل هذه الأعداد الوافدة من الريف.
- النقص في عدد الوحدات السكنية وزيادة الطلب عليها نتيجة الهجرة السريعة من الريف إلى المدينة.
- أصبحت المدن الرئيسية شديدة الجذب نتيجة تمرکز الخدمات.
- أصبحت المدن الريفية شديدة الطرد نتيجة ندرة الخدمات و الإمكانيات بها.
- ارتفاع أسعار الأراضي والشقق السكنية في المناطق الرسمية والتي تتمتع بالمرافق العامة (مياه نقية - صرف صحي - كهرباء - شوارع مناسبة).
- ضعف الاستثمارات الحكومية والقطاع الخاص في مجال الإسكان المنخفض التكاليف.
- رغبة الأهالي في سكن أبنائهم وأقاربهم بجوارهم.

### 6- التحصيلات السكنية في الجزائر:

#### 6-1- تعريف التحصيلات السكنية:

يعرف التحصيل بأنه كل تقسيم أو تجزئة عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحات بهدف إنجاز مباني موجهة لنشاط معين (سكني، تجاري، صناعي)، كما يحدده المرسوم التنفيذي 91/146 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و تسليمها في المادة 07 بأنه "عملية تقسيم لقطعة أو عدة قطع أرضية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وإذا كانت قطعة ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"

#### 6-2- معايير تصنيف التحصيلات السكنية

يتم تصنيف التحصيلات وفق معايير أهمها:

1 . د. قاسم الريداوي، مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28، العدد الأول 2012، ص 445-460.

## الجزء الأول: الجانب النظري

6-2-1- الطبيعة العقارية: وهي نوعان:

أ- الملكية العمومية: وهي الأراضي التي أقيمت عليها التخصيصات العمومية وهي داخلة ضمن أملاك البلدية.

ب- الملكية الخاصة: وهي الأراضي التي يملكها الخواص وأقيمت عليها تخصيصات خاصة بطريقة شرعية أو غير شرعية.

6-2-2- الطبيعة القانونية:

هي مدى احترام التخصيصات للضوابط القانونية المعمول بها في ميدان التعمير ويمكن تصنيفها إلى:

أ- تخصيصات شرعية: وهي المقامة على أساس التنظيم المعمول به في ميدان التعمير ويضم كل التخصيصات العمومية لأنها تخضع لسلطة محلية مقننة إضافة إلى التخصيصات الخاصة المنجزة على أساس المقاييس العمرانية المنصوص عليها مثل: تخصيصات الترقية العقارية.

ب- تخصيصات غير شرعية: وهي تخصيصات خاصة تفتقر لكل الشروط القانونية المطلوبة في إنجاز التخصيصات.

6-3- اختلاف الهيئات المتدخلة:

إن المدن الجزائرية الكبرى عرفت تطورا ملحوظا في إنجاز هاته التخصيصات خاصة في السنوات الأخيرة، وهذا بعد صدور الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياجات العقارية لصالح البلدية المالكة لمجمل الأراضي التي توجد داخل حدود محيط تعميمها مهما كانت طبيعة هاته الأراضي عامة وخاصة وتم حصرهم في:

6-3-1- المتدخلون العموميون

هي الهيئات المكلفة بإقامة التخصيصات السكنية العمومية داخل المدينة وتتمثل في:

أ- البلدية:

هي هيئة عمومية تمثل الجماعات المحلية وتعكس فترة نظام السلطة المركزية لأن الدولة هي المشرع المسيطر والمتدخل الوحيد في العقار سواء كان خاصا أو عموميا، وبصدور الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 والمتضمن تكوين الاحتياجات العقارية لصالح البلدية التي خول بها احتلال الأراضي الداخلة

## الجزء الأول: الجانب النظري

في محيط التعمير، وابتداء من صدور هذا الأمر قامت البلدية بإنجاز عدة تحصيلات ومناطق جديدة للتعمير وهذا بظهور المناطق الحضرية الجديدة وكان تدخلها قبل 1986.

### ب- الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:

للعلم أن هذه الهيئة ظهرت بمقتضى المرسوم رقم 04/86 المؤرخ في 1986/01/03 و كانت تسمى آنذاك الوكالة العقارية المحلية، و قد حدد هذا المرسوم مواردها المالية و مهامها و أهدافها و بعد تحرير السوق العقارية بصدور القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/08 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي ينص على التغيير الجذري العقاري داخل البلاد، وسع من صلاحية و أهمية الوكالة العقارية و تغيير اسمها إلى الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/02/22 الذي ألغى المرسوم 04/86 المتعلق بإنشاء الوكالة العقارية المحلية، و تتمثل مهمتها في:

- حيازة ونقل جميع الاحتياطات العقارية الخاصة بالتعمير لحساب الجماعات المحلية، كما يخول هذا المرسوم حيازة العقارات لحسابها الخاص والتنازل عنها وأعطائها حق التصرف وشراء الأراضي...
- تقديم المساعدة التقنية مع التنظيم والتسيير للمحافظة العقارية للبلدية في خوض السوق العقارية.
- التنظيم العقاري الحضري أي احترام قواعد التعمير المنصوص عليها في القانون 29/90.
- بعث روح التنمية وجعلها في خدمة المشاريع العامة والخاصة ومنع استغلالها في غير وجهتها وجعلها في مأمن من كل أشكال المضاربة.

للكوالة نظرة جديدة على المستقبل والمتمثل في خوض سياسة جديدة من أجل الدخول في الاستثمار بتوسيع نشاط هذه المؤسسة في ميدان الترقية العقارية التي لا تقتصر فقط على تهيئة الأراضي وإعادة بيعها بل إنجاز سكنات فردية كانت أو جماعية مع تكوين محفظة عقارية غنية في جميع البلديات.

### ج- الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن AADL<sup>1</sup>:

أنشئت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 18/08/01 وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به وتتمتع باستقلالية مالية وشخصية معنوية ولها أهداف منها:

- القضاء على السكن غير الصحي.
- تجديد النسيج العمراني القديم واستصلاحه.
- القيام بتطوير البيئة الحضرية وإنجاز مدن جديدة.

1 . المرسوم التنفيذي رقم 148-91 المؤرخ في 12-05-1991 والمتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن

## الجزء الأول: الجانب النظري

- القيام بأسلوب جديد في عملية البناء وإدخال مفاهيم جديدة في السكن.

### 6-3-2- المتدخلون الخواص:

بظهور القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يسمح للخواص بالتصرف في ملكياتهم سواء بإنجاز التحصيلات في إطار منظم أو التخلي عنها للوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري طبقاً للقوانين السارية المفعول في هذا الميدان وتم حصرهم في:

#### أ- الخواص غير المخالفين للإطار القانوني للتعمير

يتم ذلك عن طريق طلب يقدم للبلدية للحيازة على شهادة التعمير التي تمنح من طرف البلدية استناداً على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU ، و بعد حصول المالك على هذه الشهادة يقدم طلب رخصة التجزئة أو البناء مع تقديم دفتر الشروط الذي يتحكم في هذا البناء أو التخصيص ويحدد كيفية البناء وارتفاعه والأماكن المخصصة للمساحات الخضراء وفقاً لمخطط شغل الأرض، وفي حالة إتمام ما جاء في دفتر الشروط يقدم بطلب شهادة قابلية الاستغلال الخاصة بهذا التخصيص والتي يمكن من خلالها تحرير عقود رسمية للمستفيدين لتمكينهم من الحصول على رخصة البناء الفردي.

#### ب- الخواص المخالفين للإطار القانوني للتعمير

تم انتشار هذا النوع من التحصيلات بعد بيع الأراضي الخاصة من طرف مالكيهم بعقود عرفية دون المرور بالمصالح البلدية المعنية، وهذا تقادياً لعمليات التهيئة التي تستوجب أموال طائلة من أجل المنشآت الأساسية من طرقات وأرصفة وشبكات مختلفة، ويقع هذا على عاتق السكان مستقبلاً وهذا راجع لغياب كل الرخص اللازمة لإنجاز هذه التحصيلات.

### 6-3-3- هيئات أخرى

- . الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- . مديرية البناء والسكن.
- . الصندوق الوطني للسكن.
- . الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري.

## الجزء الأول: الجانب النظري

---

### خلاصة المبحث الأول

تناولنا من خلال هذا الفصل أهم المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بموضوع الدراسة وذلك لتسهيل الفهم خلال مراحل البحث، كما وقفنا على أهم وسائل المراقبة في التعمير على اعتبار أنها إحدى الوسائل للقضاء على المخالفات العمرانية.

## الجزء الأول: الجانب النظري

### المبحث الثاني: أدوات الرقابة والمخالفات العمرانية في التشريع الجزائري

#### مقدمة

تتجسد الرقابة العمرانية الإدارية القبلية في مجال التعمير و البناء دور مهم في تنظيم النشاط العمراني، سواء تعلق هذا النشاط بشخص طبيعي أو معنوي. لأن الخضوع للرقابة العمرانية الإدارية القبلية من شأنه أن يضع البناءات المقامة وفق أسس عصرية مدروسة، و التي تعتبر وسيلة رديعة للمخالفين.

و تتجسد الرقابة العمرانية الإدارية البعدية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في المباحث الآتية حتى تتمكن الإدارة من بسط سيطرتها في التحكم لأجل احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التعمير، يجب إتباع الرقابة الإدارية البعدية لمتأكد من ضمان تطبيق التوصيات والملاحظات وكذا محتوى الوثائق والمستندات المتعلقة بمشروع البناء، و التي تساعد في معالجة و احتواء هذه العشوائيات في حالة حدوثها.

تعتبر المخالفات العمرانية أهم الظواهر السلبية المنتشرة في النسيج العمراني للمدن الجزائرية، ولا تزال مستمرة في الانتشار لعدة أسباب، حيث بينت ذلك نتائج التحقيقات التي تقوم بها شرطة العمران عن المخالفات العمرانية المسجلة على مستوى القطر الجزائري، ناهيك عن المخالفات الظاهرة للعيان التي لاحظناها خلال زيارتنا الميدانية للمنطقة التي أثرت بشكل سلبي على جمالية ومظهر المدينة.

## الجزء الأول: الجانب النظري

### 1- أدوات الرقابة العمرانية القبلية:<sup>1</sup>

تناول المشرع أربعة أقسام مفصل فيها كيفية الرقابة العمرانية القبلية، في الفصل الثالث من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، و المتمثلة في أدوات و عقود التعمير.

#### 1-1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU:

نصت المادة 16 من القانون 29/90 أن: " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي. حددت المادة 18 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، موضوع المخطط بشكل عام فضبطت الإطار العام والنقاط الأساسية التي يجب على هذا الأخير أن يحتويها لكي تتم المصادقة عليه. وهي كالتالي:

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- يحدد توسيع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية كالمناطق الواجب حمايتها.

#### 1-2- مخطط شغل الأراضي:

يعد الهدف الأسمى لأدوات التعمير في مجال البناء، هو فرض رقابة مسبقة على عملية البناء والتوسع العمراني للتحكم أكثر في تحديد السياسة العمرانية المستقبلية لمنطقة ما. كما أن مخطط شغل الأراضي يعطي خطة واضحة ودقيقة لكيفية وطريقة استخدام الأراضي. من أجل رسم تخطيط مستقبلي مراقب ومدروس للتحكم في التوسع العمراني للمدن، وإتباع الطريقة الأنجع لاستخدام الأراضي.

وقد نصت المادة 31 من القانون رقم 29/90 على أن "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حق استخدام الأراضي و البناء، ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي:

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح بها، المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج

1 . جفافلة غربية، مرجع سابق ، ص50-100.

## الجزء الأول: الجانب النظري

- البناء، أو بالمتري المكعب من أحجام كأنماط البناءات المسموح بها.
  - يحدد المساحات العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية كالمنشآت ذات المصلحة العامة، كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور.
  - يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
  - يحدد الارتفاعات
  - يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها.
  - يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.
- 1-3- رخصة البناء:**

- هي قرار إداري صادر عن سلطة مختصة، تمنح بمقتضاها الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران.
- تظهر أهمية رخصة البناء كآلية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي فيما يلي:
- ❖ تحقيق غرض مشروع، و هو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة و التعمير و البناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير و ذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق و ملائم للحياة و خالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي.
  - ❖ كما أن القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط و الإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان توازن بين:
- المصلحة العامة: باحترام قانون العمران و الحفاظ على مقتضيات و من جهة.
  - المصلحة الخاصة: من حيث تلبية احتياجات الأفراد كالمؤسسات من جهة مجالات السكن كالتجارة كالصناعة كغيرها.

### 1-4- رخصة التجزئة و خصائصها:

- جاء في المادة 57 من القانون 29/90 أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة و عدة ملكيات مهما كان موقعها، وفي نص آخر ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 توضيح يتعلق باشتراط أن تكون قطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية.

## الجزء الأول: الجانب النظري

### 1-5- رخصة الهدم:

تنص المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على انه: "يخضع كل هدم كلي او جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في مادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية " حيث أن هذه الرخصة ليست لازمة لكل عملية هدم مهما كان موقع البناء، بل أن هناك مناطق محدودة يمنع هدم البنايات بها دون الحصول على رخصة الهدم و ذلك لاعتبارات خاصة.

### 1-6- شهادة المطابقة:

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجز مع أحكام رخصة البناء، فهي ملازمة لرخصة البناء، حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 تطبيقاً لأحكام . المادة 75 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء. و كذا المادة 75 من القانون 29/90 التي تنص (يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و من قبل الوالي).

### 1-7- شهادة التقسيم:

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء تسلم لمالك عقار مبني و يطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى أو عدة أقسام. وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 29/90 و وضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

و تجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات العقارات " المبنية دون قطع الأراضي.

### 1-8- شهادة التعمير:

هي شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنوية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك.

فالمشروع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية.

## الجزء الأول: الجانب النظري

### 2- أدوات الرقابة العمرانية البعدية:

لضمان تجسيد ما تم مراقبته قبل الانطلاق في أشغال البناء من قبل الجهات المعنية، وجب اعتماد جانب آخر من الرقابة وهي الرقابة البعدية، والتي تكون أيضا أثناء الأشغال، ولما تكتسيه هذه الرقابة الإدارية من أهمية وجب التعرف على أهم الأجهزة التي تتولاها والإجراءات والوسائل التي تعتمد عميها في عمليا في مراقبة البناء.

### 2-1- دور رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة البناء المرخص لها أثناء وبعد تشييدها. وهذا من حرص المشرع على تحميل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم حركة العمران وفق ما ينص عليه القانون، ويلتزم أيضا بمراقبة كل بناء يقع على إقليم بلديته سواء تابع إلى شخص عام أو خاص، وقد منح القانون مجموعة أدوات لتسهيل مأمورية المكلف بالمراقبة سواء أثناء إنجاز الأشغال أو عند الانتهاء منها، وسنتطرق إلى الحالات التي تدخل ضمن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في المراقبة في الفروع التالية:

### 2-1-1- متابعة الأشغال أثناء التنفيذ:

لتمكن الجهات الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، من أداء مهامها الرقابية يلتزم المرخص لو بالبناء بإعلامها في حالة البدء فعليا بمباشرة أعمال البناء لتقوم الإدارة بدورها الرئيسي اتجاه هذه البناية، من خلال الوسائل المتعددة المخولة قانونا لها كالزيارات الميدانية للبنائيات، وطلب الوثائق التقنية المتعلقة بهذه الأخيرة، وفي ما يلي سنتطرق إلى الخطوات كما يلي:

### أ- الإعلان عن افتتاح الورشة:

حسب نص المادة 56 من القانون رقم 15 / 08 المؤرخ في 20 / 07 / 2008 المتعمق بمطابقة

البنائيات، فإنه على المستفيد من رخصة إدارية بمزاولة البناء، إعلام السلطات المختصة بالشروع في الأشغال، ويسمى اصطلاحا " التصريح بانطلاق الأشغال " وهو إجراء جوهري لتسهيل عملية مراقبة البناء وأضاف المادة 51 من ذات المرسوم إلزام المستفيد بوضع لافتة مرئية من الخارج وتوضح فيها:

- اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالانجاز.

- تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال.

- مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء.

## الجزء الأول: الجانب النظري

### ب- الزيارات الميدانية:

تنص المادة 73 من القانون رقم 29 / 90 المعدلة بالمادة 06 من القانون رقم 04 / 05 على أنه " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت.

### ج- الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء :

يتولد على حق الزيارات الميدانية المتطرق إليه في الفقرة السابقة مراقبة البناء ومطابقته للمستندات التقنية المتعلقة به، ولهذا يعد من واجب رئيس المجلس الشعبي البلدي طلب هذه الوثائق من المالك أو موكله أو صاحب المشروع أو ممثله، هي كالاتي:

- التصريح بفتح الورشة.

- رخصة البناء.

- رخصة الهدم عند الاقتضاء

### 2-1-2- متابعة الأشغال عند انتهائها :

حسب نص المادة 56 من القانون رقم 90 / 29 المؤرخ في 01 / ديسمبر / 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير يتبين أنه: على المالك مثلما ألزم في بداية الأشغال إجراء استصدار فتح الورشة، فيه مجبر بإشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء الأشغال والحصول على شهادة المطابقة وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

### أ- التصريح بانتهاء الأشغال:

نصت المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 على أن: " ... يودع المستفيدين من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين ويشيد على الانتهاء من هذه الأشغال وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع ن ترسل نسخة من التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية "... .. وعليه على المرخص لو أن يعلم الإدارة بانتهاء أعمال البناء المرخص بها والغرض من هذا التصريح هو تمكين الجهة الإدارية المختصة من القيام بالمعاينة الدقيقة لأشغال البناء المنتهية.

### ب- استصدار شهادة المطابقة:

تعد شهادة المطابقة أهم آلية أو وسيلة تضمن التأكد من الرقابة البعيدة، وتحرص عليها الإدارة لضمان مطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء وقوانين التعمير، ولهذه الأهمية التي تتمتع بها جعلها المشرع الجزائري

## الجزء الأول: الجانب النظري

وجوبية على خلاف شهادة التعمير، وهذا الأمر الذي أكدته المادة 56 من القانون رقم 90 / 29 التي تنص على أنه : " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة " .

### ج- الأمر بالهدم:

منح المشرع السلطة المختصة صلاحية هدم البناءات المخالفة لقوانين وتنظيمات العمران من أجل الحد من هذه الظاهرة، ومحاربة أشكال البناءات الفوضوية، وردع المخالفين ودفعهم لاحترام القوانين، حيث بين أنه في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة للأحكام القانونية التنظيمية السارية المفعول، يمكن للسلطة الإدارية أن تلجأ لمعززة الإدارية الاستعجالية لاستصدار أمر بوقف الأشغال، كما يمكن أن ترفع دعوى أمام الغرفة أي بأمر القاضي الفاصل في الموضوع، أما بمطابقة المواقع والمنشآت مع رخصة البناء و إما هدمها، إلا أن القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير ألغى هذه الأحكام، وأعطى السلطة الإدارية سلطة واسعة، حيث تنص المادة 76 مكرر 4 على أنه: "عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة، و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعون (72) ساعة.

### 2-2- مديرية التعمير والبناء:

هي عبارة عن هيئة رقابة مباشرة تقوم بمتابعة وإعداد أدوات التعمير وكذلك تحديد المناطق المحمية لذلك، كما تقوم بإصدار رخص التدخل على المجال وأيضا مراقبة حركة التعمير ونوعية البناءات ومراقبة مدى مطابقتها للتشريع المنصوص به.

### 2-3- شرطة العمران:

جهاز تنفيذي يسهر على تطبيق التشريعات والتنظيمات، في مجال التطور العمراني وحماية المحيط والبيئة. تمارس شرطة العمران نشاطاتها بالتنسيق مع مختلف المصالح المختصة (البلدية، الولاية) ودورها في مجال العمران هو تسجيل المخالفات المرتكبة، ويتعين على العون المؤهل تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وكل هذا من أجل القضاء على انتشار السكن المخالف والفوضوي والذي يؤثر بصورة سلبية على مظهر المدينة.

## الجزء الأول: الجانب النظري

### 3- المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري:

#### 3-1- تعريفها:<sup>1</sup>

هي ممارسات غير قانونية تلحق الضرر بالنسيج الحضري حيث تتمثل في تجاوزات التي تحدث على مستوى المجال المبني بالتعدي على الحدود والمقاييس التي حددتها شروط التهيئة والتعمير كتجاوز معامل شغل الأرض أو معامل استيلاء الأرض، أو أشغال بناء مخالف أو غير مطابق لقواعد التعمير المنصوص عليها ضمن مختلف المراجع القانونية المتعلقة بإنتاج العمران (سكن، تجهيزات... إلخ).

حيث كل هذه الممارسات تساهم في تشويه وعدم تجانس النسيج العمراني (أشغال الأرض، البناء، الواجهات...).

#### 3-2- أنواع المخالفات العمرانية الموجودة في التحصيلات:<sup>2</sup>

- تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض ذات عقد وملكية
- تجاوز معامل شغل الأرض
- تجاوز المساحة المبنية المشار إليها في معامل الاستيلاء على الأرض
- عدم احترام الارتفاع المرخص به الخاص بالبنائية و هو في الغالب 13 متر أي طابق أرضي + طابقين
- الاستيلاء على جزء من ملكية الغير
- تعديل الواجهة و إنجاز منافذ غير مقرر أو غير قانونية
- عدم وضع اللافتة التي تثبت مراجع خصه البناء الخاصة بالورشة
- عدم التصريح بانطلاق الأشغال
- عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

#### 3-3- السند القانوني للمخالفات العمرانية في الجزائر:

##### 3-3-1- القانون 12-84 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات:

والذي نص على مخالفة البناء في الأملاك الغابية دون رخصة البناء، حيث تنص المادة 77 من

القانون 12-84 المؤرخ في 23 جوان 1984 على ما يلي:

1. بو جوجو مهدي، ركروك عبد السلام، المخالفات العمرانية و أثرها على النسيج الحضري، حالة مدينة الطاهير-جيجل، مذكرة مكمة لنيل شهادة الماستر تخصص تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهدي أم البواقي، دفعة 2014/2015، ص 09.

2. المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.

## الجزء الأول: الجانب النظري

- منع إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مركم أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.
- منع إقامة أي فرن للجبس أو الجير أو مصنع للأجور أو القرميد أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدرا للحرث داخل الأملاك الغابية الوطنية دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.
- منع إقامة أي خيمة أو كوخ أو حظيرة لتخزين الخشب دون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إدارة الغابات.
- منع إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كيلو مترين (2 كلم) منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.

وعليه فإن البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها يحتاج إلى رخصة خاصة من الإدارة والهدف من هذه الرخصة هو منع الاعتداء على الأملاك الغابية وحمايتها من المخاطر التي قد تحدث في المستقبل.

### 3-3-2- الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985:

متعلق بتحديد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، يحدد هذا الأمر القواعد الإدارية للتسيير العقاري في مجال التعمير والتهيئة العمرانية وقواعد شغل الأرض قصد المحافظة عليها وحمايتها من حدوث مخالفة البناء دون الحصول على رخصة: وتنص هذه القواعد على أنه:

- لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي، لم يحصل على رخصة بناء سلمته له السلطة المخولة قانونا أن يباشر أو يقيم بناء كيف كان موقعه أو نوعه أو استعماله سواء تضمن أسسا أو لم يتضمنها سواء كانت الأشغال تستهدف منشأة جديدة أو توسيع بناء أو الزيادة في العلو أو تغيير في الواجهة أو توزيعه الخارجي.
- لا تحل أي رخصة إدارية كيفما كان نوعها ومهما كانت السلطة التي تسلمها محل رخصة البناء.
- يهدم كل بناء يشيد دون رخصة بناء قبلية وتعاد أماكنه إلى حالتها الأصلية على نفقة الباني الأصلي دون المساس بالمتابعات الأخرى.

### 3-3-3- القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

يعد مرحلة جديدة جادة وفعالية وحاسمة لتطبيق قواعد النشاط العمراني الرامي إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظائف السكن وأيضا وقاية المحيط

## الجزء الأول: الجانب النظري

والمساحات والمواقع المحمية على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة والتعمير، وقد جاء هذا القانون لتحديد عدة نقاط نذكر منها ما يلي:

- حدد الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بالنشاط العمراني.
- التعريف بأدوات التعمير.
- تحديد الجهات المكلفة بالرقابة وكذا تحديد المخالفات ووضع العقوبات المقررة.
- نص على مختلف الشهادات والرخص الإدارية.

**3-3-4- المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة**

### والتعمير والبناء

يضبط هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة العامة والتعمير والبناء التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء، وطبقا لأحكام القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، فعدم العمل بهذه القواعد يؤدي إلى الوقوع في مجموعة من المخالفات أهمها:

#### أ- مخالفة موقع البناء والطرق المؤدية إليه:

نظرا للأهمية التي يقتديها موقع البناء والطرق المؤدية إليه فإنه يمكن حدوث مخالفة على مستواها، ومنه يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة التجزئة للأرض من أجل البناء أو منحه شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها وهذا في كل من الحالات التالية:

- إذا كانت البنايات من طبيعتها أن تمس بالسلامة والأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها.
- إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف أو انخفاض التربة أو الزلازل.
- إن كانت البنايات أو التهيئة بفعل موضعها وحجمها من طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة.
- يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموع عمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة.
- ونظرا لمتطلبات حفظ الصحة والأمن وطمأنينة العمارة المزمع إنجازها فلا يجوز إقامة بناية على بعد يقل عن ستة (6) أمتار من محور الطريق.

## الجزء الأول: الجانب النظري

### ب- مخالفة موقع البناءات وحجمها:

لتفادي الوقوع في هذا النوع علينا إتباع ما يلي:

- البناءات التي تقام في ملكية واحدة يجب أن لا تحجب الفتحات التي تنير غرف المساكن بأي جزء من العمارة.
- يجب أن يستفيد نصف من العمارة على الأقل من الواجهة المثقوبة بالفتحات المستعملة لإنارة غرف المسكن.
- يجب وضع كل مسكن بكيفية تجعل نصف عدد الغرف تطل على الواجهة.

### ج- تجاوز معامل شغل الأرض (كثافة البناءات في الأرض):

إن الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء المناطق الحضرية أو المعمورة يعبر عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض (أو معامل شغل الأراضي) وتساوي واحد. وتحدد تنظيمات خاصة بالكثافة المقبولة تبعا لمختلف أنواع الأراضي التي تقع خارج الأجزاء الحضرية من البلدية.

### د- مخالفة المواصفات التقنية لطبيعة الأماكن (مظهر البنايات):

لكل منطقة خصائصها وطبيعتها التي تميزها عن باقي المناطق، وبالتالي فهي تخضع لأحكام وقواعد تنظمها فمخالفة هذه الأحكام تؤدي إلى ارتكاب مخالفة وبالتالي فإنه:

- يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على المعالم الأثرية.
- يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر واستعمال المواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وذلك من أجل التماسك العام للمدينة والانسجام في المنظر.

### هـ- عدم احترام العلو المرخص به:

يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البنايات المجاورة في المناطق المبنية بعد تجزئتها والتي تمثل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها المخطط العمراني قيد الموافقة.

## الجزء الأول: الجانب النظري

### و- عدم إقامة السياج:

يجب إنجاز السياج بانسجام كامل مع البناءات الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية والبناء، ولا يجوز أن يتعدى ارتفاع السياج مترين وأربعين (2.40م) على طول طرق المرور والجزء المبني منه يقل عن متر وخمسين (1.50م) انطلاقاً من الرصيف.

### ي- التعدي على المساحات الخضراء

يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تعطي أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها أو إذا كان إنجاز المشروع ينجر عنه إتلاف عدد كبير من الأشجار.

وجاءت بعد ذلك عدة قوانين هدفها تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (سكنية، صناعية، زراعية) والمحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضري وهذا بموجب سياسة واستراتيجية عامة ونذكر من هذه القوانين ما يلي:

**3-3-5- القانونون 02-03 و 03-03 المؤرخان في 17 فيفري 2003 يحددان القواعد العامة**

### للاستعمال السياحي للشواطئ، و مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية:

في سنة 2003 وبعد أحداث الزلزال الذي وقع في الجزائر العاصمة وما تبعه من أضرار كبيرة في الأرواح وحجم البناءات المنهارة تم إصدار الأمر 12\03 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتحديد ميكانيزمات الرقابة وتقنيات البناء.

**3-3-6- القانونون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها:**

جاء هذا الأخير ليحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام الإنجاز ويفرض إلزامية إتمام الطابق بعد الآخر في البناءات الفردية. وقد ظهر هذا القانون نتيجة عجز القوانين في الحد من المخالفات بالإضافة إلى الوضعية التي أصبحت تميز المدن الجزائرية حيث أفاد الواقع الميداني أن العديد من البناءات بقيت منذ مدة دون استكمال للأشغال رغم استغلالها لأجل السكن والنشاطات التجارية أو الخدمات، مما ألحق الضرر بالمحيط العام وانسجام الإطار المبني.

## الجزء الأول: الجانب النظري

### خلاصة المبحث الثاني:

مما سبق يمكن القول بأن المخالفة العمرانية هي تجاوز الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بقواعد البناء في مجال التهيئة العمرانية، وترجع أسبابها إلى عوامل عديدة ومتنوعة تتوزع بين الاجتماعية والاقتصادية والقانونية.

كما نستخلص أن المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري ناتجة عن التلاعب بالنصوص التشريعية وعدم الالتزام بالقوانين واحترام القرارات التي تحويها من قبل فئة من المواطنين والأعوان المكلفين بالرقابة، وذلك للسعي إلى المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة، دون أن ننسى وجود ثغرات في القوانين وضعف الحملات التحسيسية للمواطنين لتوعية وإشراك المواطن.

## الجزء الأول: الجانب النظري

---

### خاتمة الجزء الأول:

مما سبق يمكن القول بأن المخالفة العمرانية هي تجاوز الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بقواعد البناء في مجال التهيئة العمرانية، وترجع أسبابها إلى عوامل عديدة ومتنوعة تتوزع بين الاجتماعية والاقتصادية والقانونية.

كما نستخلص أن المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري ناتجة عن التلاعب بالنصوص التشريعية وعدم الالتزام بالقوانين واحترام القرارات التي تحويها من قبل فئة من المواطنين والأعوان المكلفين بالرقابة، وذلك للسعي إلى المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة، دون أن ننسى وجود ثغرات في القوانين وضعف الحملات التحسيسية للمواطنين لتوعية وإشراك المواطن.

# الجزء الثاني

الجانب التطبيقي

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

الفصل الأول: دراسة وتحليل الوضع الراهن في مدينة كركرة.

### مقدمة :

تشهد الجزائر كباقي دول العالم الثالث نموا عمرانيا سريعا، ناتج عن عدة عوامل ديمغرافية، اجتماعية، اقتصادية...، وهذا ما أدى إلى الزيادة في حجم المدن، وصاحب هذه الزيادة ظهور مخالفات و تجاوزات في المجال العمراني، لذلك استوجب الوقوف عند هذه المخالفات و أسبابها و نتائجها على المحيط العمراني.

سنأخذ من مركز كركرة حالة دراسة عموما انطلاقا من تحليل خصائصها الطبيعية والسكانية وكذا

العمرانية، مرورا بمنطقة الدراسة " حي بوشبشب".

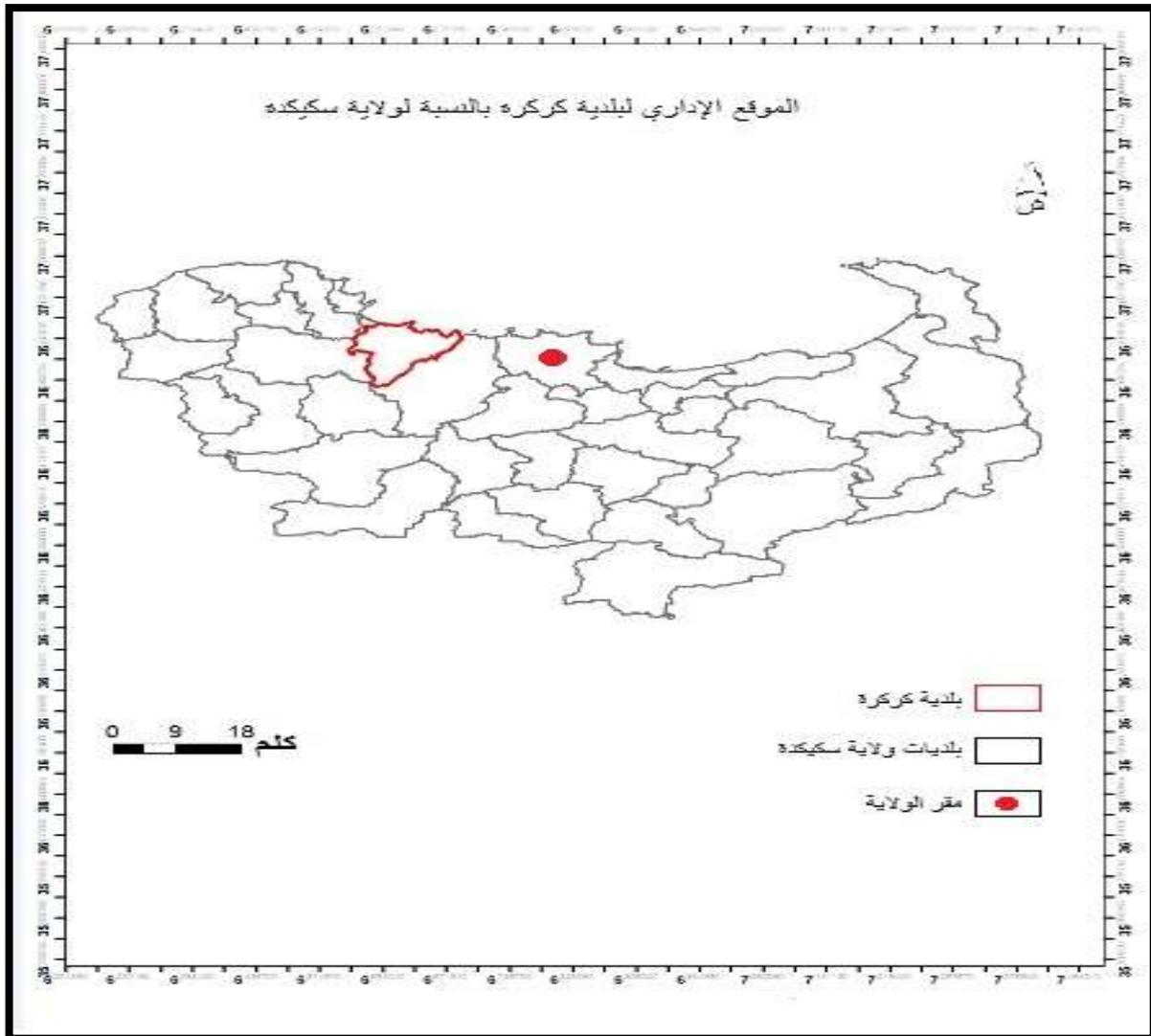
## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### I- دراسة وتشخيص الوضع الراهن على مستوى البلدية

#### 1- الخصائص المجالية:

##### 1-1- الموقع الإداري<sup>1</sup>:

تعتبر كركرة بلدية حديثة النشأة، فهي منبثقة عن التقسيم الإداري الذي تمّ عام 1984، تحت وصاية دائرة تمالوس. تقع بلدية كركرة على الطريق الوطني رقم 85 وهي تبعد عن تمالوس بحوالي 16 كم، وعن مدينة القل بعشر كيلومترات (10كم). و تجدر الإشارة إلى أنّ كركرة كانت تابعة لبلدية القل قبل عام 1984.



الخريطة رقم (01): الموقع الإداري لبلدية كركرة بالنسبة لولاية سكيكدة. المصدر: من أعداد الطالب

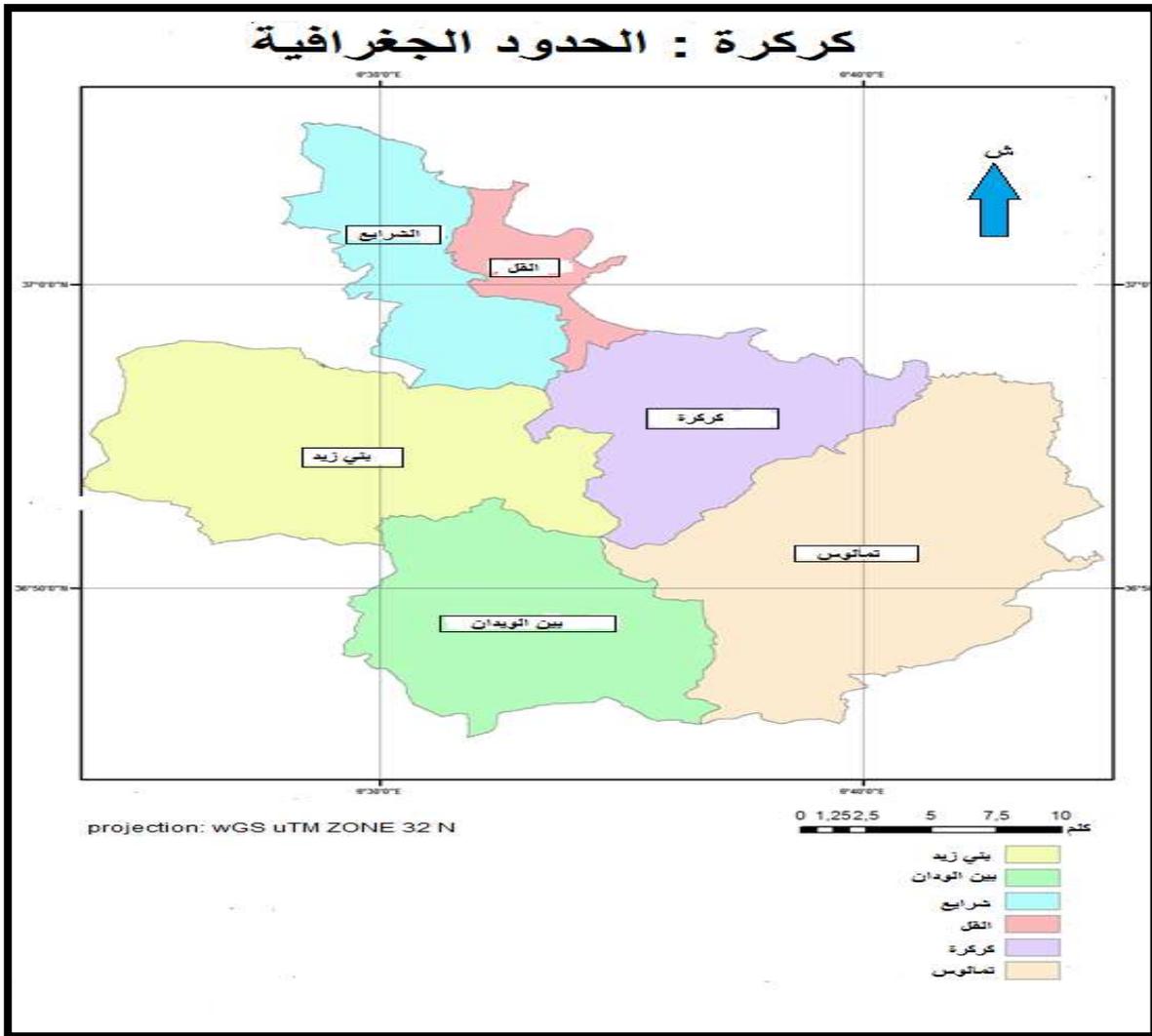
<sup>1</sup> المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة، 2008، ص 11.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 2-1- الموقع الجغرافي<sup>1</sup>:

تمتد بلدية كركرة غرب سكيكدة عاصمة الولاية على مساحة تقدر بـ 9277 هكتار، يحدها من الناحية الشمالية البحر الأبيض المتوسط، و من الجهة الشرقية بلدية تمالوس، و من الغرب بلديتي القل و الشرايع و من الجنوب بلدية بني زيد.

تعدّ كركرة من البلديات الجبلية التابعة للسلسلة التلية المتميزة بتضاريسها "المضطربة"، و يشقها واد القبلي الذي أعطاها - في الجهة الغربية- سهلا طميبيا خصبا قبل أن يذهب ليصب في البحر.



المصدر: من إعداد الطالب

الخريطة رقم (02): الحدود الجغرافية لبلدية كركرة.

<sup>1</sup> المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة، مرجع سابق، ص 11.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 3-1- موضع بلدية كركرة:

تتواجد بلدية كركرة ضمن الكتلة الجبلية التي تمتد على الجزء الأكبر من الإقليم البلدي، و من سهل يغطّي شريطاً عرضه حوالي 1000 متر محاذ لحدود البلدية الغربية، هي كتلة جبلية وعرة تتكوّن من كدييات و جبال حديثة ذات قمم حادة، يمكن أن نذكر منها "جبل فراوة"، "جبل صرا حيوط"، "كدية الفلة"، "كدية ريس"، "كدية دي عزيزة"، "كدية بن خمسين"، الماضية و "جبل قرن عيشة". يتراوح ارتفاع هذه التشكيلات الجبلية ما بين 216 متراً في "كدية ريس" و 559 متراً في "سيدي بوفارس" جنوب صرا حيوط أين تبلغ ذروتها. تتميز هذه التشكيلات الجبلية بتضاريسها المتباينة حيث تجانب فيها المنطقة السهلة المنحدرات الشديدة بدون تدرّج. تتصل هذه التشكيلات بالبحر عبر منحدرات صخرية، يشقّ هذه الكتلة الجبلية "واد القبلي" الذي يقسمها إلى جزأين متباينين يفصلهما سهل ضيق يبدأ في الاتساع عند تجمع كركرة لينتهي في أقصى غرب البلدية بسهل كبير، إنّه سهل "واد القبلي"<sup>1</sup>.

### 2- الخصائص الطبيعية:

#### 1-2- التضاريس والهيدروغرافيا<sup>2</sup>:

نميز في بلدية كركرة العناصر التالية:

أ- المجموعة الجبلية: يتراوح ارتفاعها من 216 م (كدية ريس) إلى 599 م (سيدي بوفارس).

ب- السهول: تتمثل أساساً في سهل واد القبلي عرضها 1 كلم و طولها حوالي 5 كلم و تمتد إلى البحر

لتنتهي بشاطئ بن زويت.

ج- المياه السطحية: سلسلة القل الجبلية هي مصدر تشكيل الأودية.

<sup>1</sup> المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة، مرجع سابق، ص 12.

<sup>2</sup> المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة، مرجع سابق، ص 15.

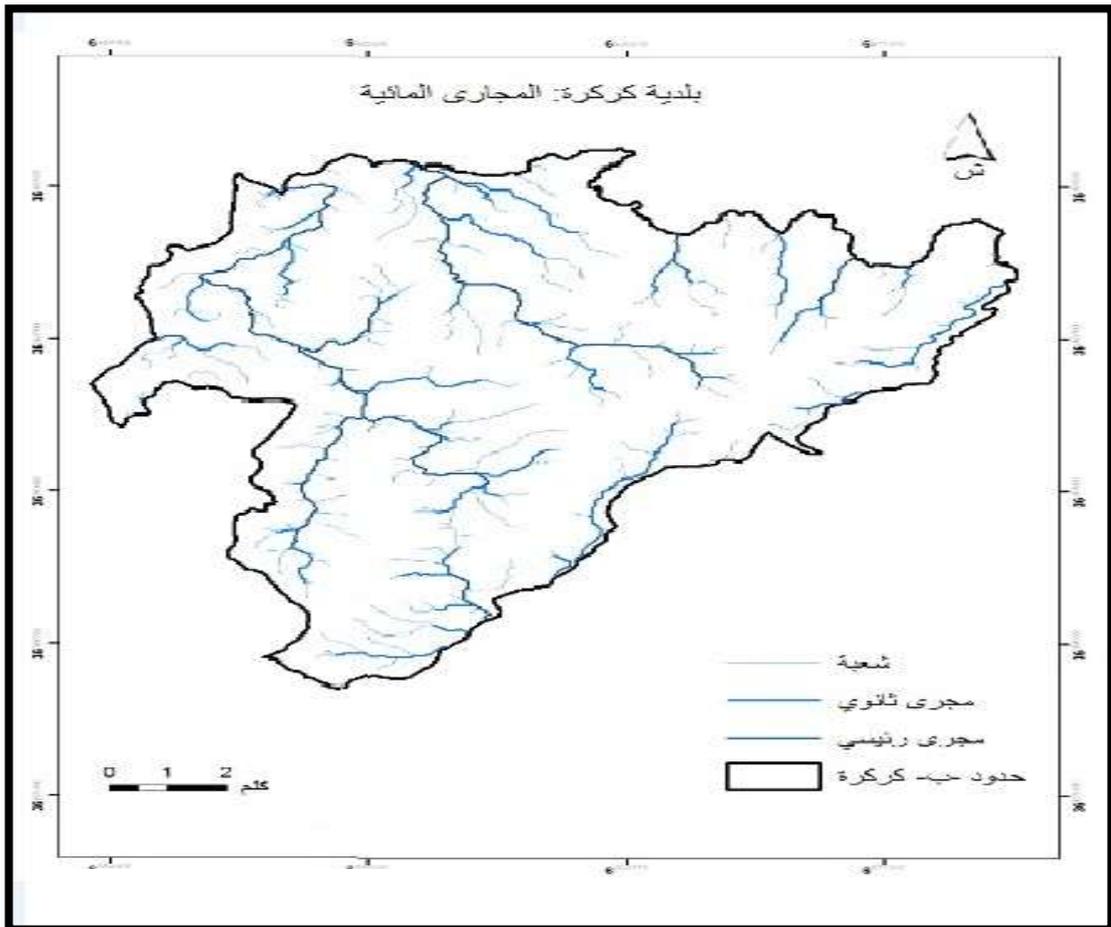
## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

أهم الأودية المتواجدة على المستوى البلدي هي:

- واد القبلي.
- واد صقور.
- واد أحرش.
- واد بني زيد.
- واد بوشفير.

أكبر هذه الأودية مساحة هو واد القبلي الذي يغطي مساحة تقدر بـ 1368.75 هـ، طول الواد 7.0 كم، وأغلب الأودية المتواجدة تصب في واد القبلي.

د- المياه الجوفية: توجد على المستوى البلدي ثمانية (08) نقاط تنقيب صبيها (débit) 116 ل/ثا، منها اثنتان (02) موجودة في تجمع كركرة، صبيها 46 ل/ثا.



المصدر: من إعداد الطالب

الخريطة رقم (03): المجاري المائية في بلدية كركرة.

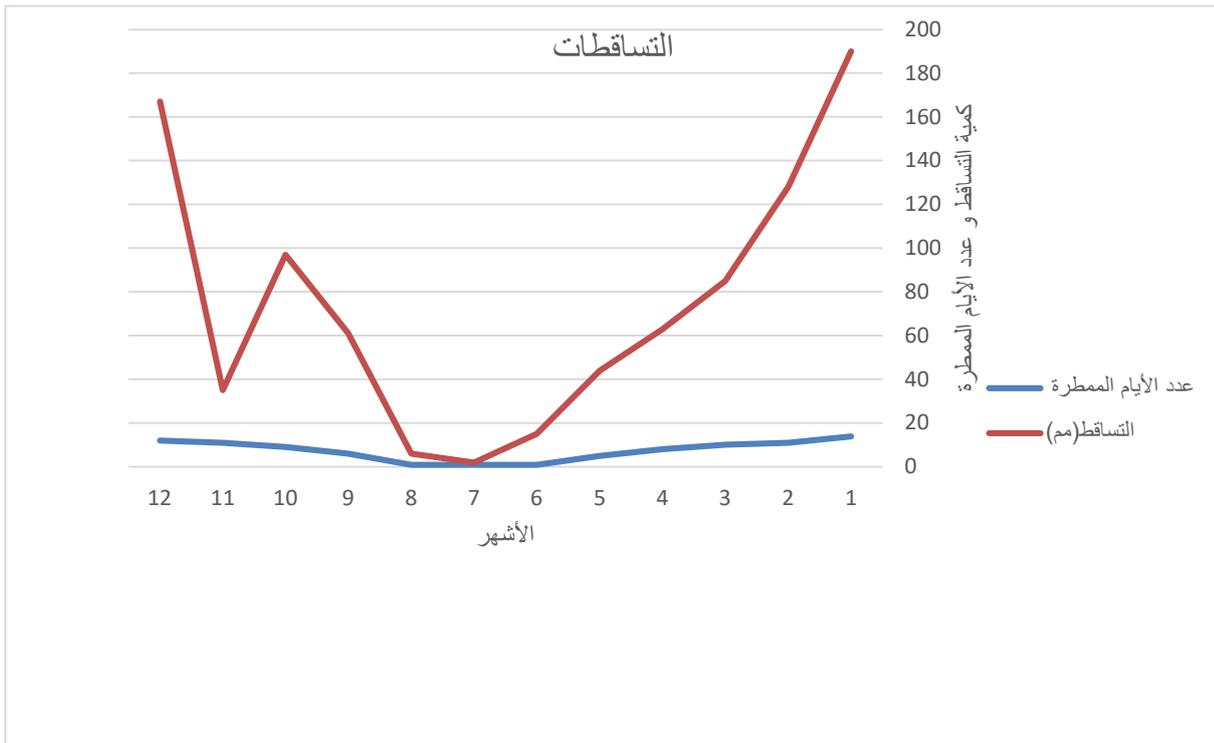
## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 3- المناخ<sup>1</sup>:

يعد المناخ أحد العوامل المؤثرة في نشأة المدينة و في اتجاه ومحاور نموها و توسعها خاصة هندسة الطرق و المباني و بعض الاستخدامات الأخرى التي تتأثر إلى حد كبير بالعوامل المناخية، يسود بلدية كركرة مناخ البحر الأبيض المتوسط، معتدل، حار جاف صيفا، رطب وممطر شتاء، أهم عناصره تتمثل في:

**1-3- الحرارة:** يصل المعدل السنوي للحرارة  $17.95^{\circ}$  درجة مئوية و تبلغ الحرارة أقصاها في شهر أوت  $26.05^{\circ}$  درجة مئوية وتنخفض إلى  $11.15^{\circ}$  درجة مئوية في شهر جانفي.

**2-3- التساقطات:** بالنسبة للتساقط تتميز بلدية كركرة بفصل ممطر يمتد بين شهري سبتمبر و أفريل و تصل كمية الأمطار الى 190 ملم في شهر جانفي، و فصل جاف يمتد من شهر ماي إلى شهر أوت.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة. الشكل رقم (01): التساقطات في بلدية كركرة.

<sup>1</sup> المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة، مرجع سابق، ص 14.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

3-3- الرياح: الرياح السائدة هي الغربية، أما الرياح الشرقية فتهب خلال شهر جويلية و أوت.

### 4- العوائق والارتفاقات:

تنحصر العوائق و الارتفاقات المتواجدة داخل مجال الدراسة فيما يلي:

- وجود ميول شديدة الانحدار (تفوق 25 %)، لاسيّما على جانبي الرّواق الممتد ما بين كركرة و بوشبش.ب.
- وجود أشجار الزّيتون، خاصّة في الجهة الغربية من التّجمّع.
- وجود خطّين كهربائيين متوسطي التّوتر (يعبر الأول فوق تجمّع كركرة و الثّاني فوق بوشبش.ب).
- وجود واد القبلي، الذي يحدّ تجمّع كركرة من الجهة الجنوبية و واد آخر يمرّ بالحدود الشّمالية لبوشبش.ب.
- الطّريق الوطني رقم 85 الذي يشقّ الجزء الجنوبي من النّسيج العمراني المتواجد و هو يشكّل حاليا المحور الرّئيسي للتّجمّع.
- السبيل البلدي كركرة- بن زويت.
- وجود عدد من الانحدارات (les talus) و الشّعاب.
- وجود مقبرتين، تقع الأولى في الجهة الجنوبية- الشّرقية من مركز التّجمّع، و توجد الثّانية على المحور كركرة- بوشبش.ب.
- وجود خزانات المياه المزوّدة للتّجمّع الرّئيسي الحالي.

### 5- الخصائص السكانية:

تكمن أهمية الدراسة السكانية في كونها المنطلق الرّئيسي للقيام بأي عملية تخطيط فهي جانب مهم و مكمل لميادين أخرى سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية أو عمرانية، ولهذا تعتبر الدراسة السكانية دعامة أساسية

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

باعتبارها مؤشرا حقيقيا لمعرفة الواقع السكاني و ما يتطلبه، و كذا الوقوف على نقائصه و تقييم الإنجازات التي يجب توفيرها للسكان حسب مختلف تركيباتهم الاجتماعية و العمرية.

➤ المعطيات التي شكلت مصدر التحليل الديموغرافي الذي قمنا به هي :

- الإحصاء العام للسكان والسكن لسنة 1987.
- الإحصاء العام للسكان والسكن لسنة 1998.
- مخطط التهيئة و التعمير.<sup>1</sup>

### 1-5- تطور السكان ومعدل النمو ( كركرة ):<sup>2</sup>

الجدول رقم (01): التطور السكاني ومعدل النمو في مدينة كركرة ما بين سنة 1987 و 2010.

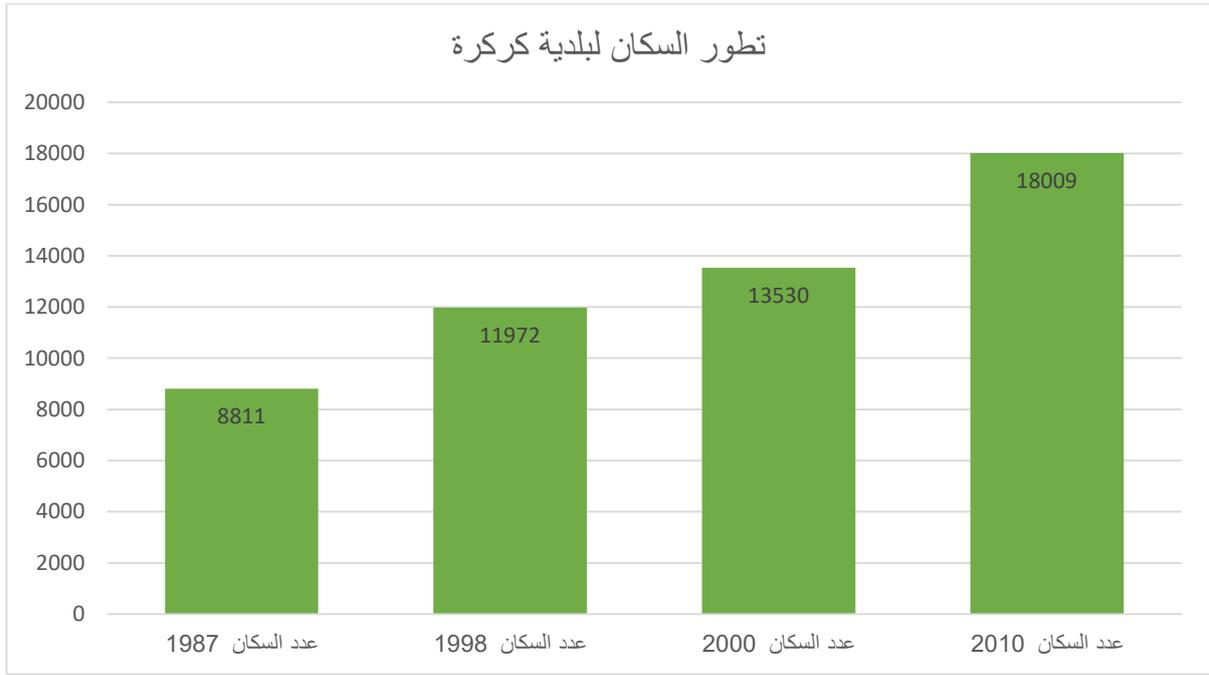
معدل النمو في الفترة (2000- 2010)	عدد السكان تعداد 2010	عدد السكان تعداد 2000	معدل النمو في الفترة (1987- 1998)	عدد السكان تعداد 1998	عدد السكان تعداد 1987
2.9	18009	13530	2.8	11972	8811

المصدر: مخطط شغل الأرض كركرة - بوشبش

<sup>1</sup> مخطط شغل الأراضي كركرة - بوشبش، ص 6.

<sup>2</sup> مخطط شغل الأرض كركرة - بوشبش، مرجع سابق، ص 7.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي



الشكل رقم (02): تطور السكان في بلدية كركرة. المصدر: من إنجاز الطالب

يعتبر معدل النمو المسجل بهذه الفترة (1987-1998) مرتفع إذا ما تمت مقارنته بمعدل النمو الوطني

لنفس الفترة والمقدر بـ: 1.67%، ويعود هذا الارتفاع إلى :

- . السلوك الريفي للسكان والتقاليد المحبذة و المساعدة على النمو الديموغرافي وقلّة الوعي الاجتماعي.
- . ظاهرة النزوح الريفي.
- . تموقع البلدية القريب من دائرتي تمالوس والقل.

2-5- السكن:<sup>1</sup>

الجدول رقم (02): الاحتياج من المساكن على المدى المتوسط

معامل شغل المسكن	2025		2010		2000	1998		
	عدد المساكن اللازمة	عدد السكان	عدد المساكن اللازمة	عدد السكان	عدد السكان	معامل شغل المسكن	عدد المساكن	عدد السكان
7	1378	27652	975	18007	13530	7.49	1597	11972

المصدر: مخطط شغل الأرض كركرة - بوشبش.ب.

<sup>1</sup> مخطط شغل الأرض كركرة - بوشبش.ب، مرجع سابق، ص 8.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

بلغ عدد المساكن في إحصاء 1998 في بلدية كركرة 1597 مسكن بمعدل إشغال 7.49 فرد في المسكن و بلغ عدد العائلات 1658 عائلة بمعدل 1.03 عائلة/المسكن.

وفي عام 2010 بلغ عدد السكان 18007 نسمة، وسجل احتياج في المساكن ب 975 مسكن، بمعدل 7 أشخاص في المسكن وذلك حسب المخطط الوطني للتهيئة و التعمير .

في عام 2025 تم تقدير عدد السكان وفق معدل النمو بين السنتين 2000 و 2010 ليبلغ عدد السكان 27652 نسمة، مسجلة احتياج في عدد المساكن قدر ب 1378 مسكن.

### 3-5- البنية الاقتصادية والوظيفية للسكان:

تعتبر الدراسة الاقتصادية بمختلف عناصرها ذات أهمية كبيرة في إبراز قيمة أي منطقة، كما تحدد لنا التباينات الموجودة بين مختلف الأحياء، فالنشاط الاقتصادي يعد من أهم المؤشرات التي تحدد العلاقات الموجودة بين المجال لموازنة مع الدراسة الطبيعية والبشرية.

### الجدول رقم (03): البنية الوظيفية للسكان بمدينة كركرة.

عدد السكان	الداخلون في قوة العمل	القوة العاملة	نسبة القوة العاملة (%)	المشتغلون فعلا	النسبة (%)	العاطلين عن العمل	نسبة البطالة
28414	16442	5119	31.13	3322	20.20	1797	10.92

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

➤ الجدول يمثل البنية الوظيفية لسكان بلدية كركرة حيث نستخلص من خلاله أن نسبة القوة العاملة مرتفعة

وتمثل نسبة 31.13%، أما نسبة المشتغلين فعلا فتتمثل 20.20% وهي نسبة ضعيفة، أما نسبة

البطالة فتتمثل 10.92 وهذه الأخيرة تعتبر كبيرة لأنها تمثل قوى عاملة بدون شغل.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 6- الواقع العمراني لمدينة كركرة:

1-6- اتجاه التوسع: إنَّ أغلب تجمعات البلدية تتوسع بجوانب الطرقات الرئيسيّة، المحور المتشكّل على الطريق الوطني رقم 85 يمثّل المركز الرئيسيّ الحالي لتجمّع كركرة، والمحور الممتد على طول الرّواق كركرة- بوشبش ب يتميز بعدم الانسجام و بكثرة الفراغات والأراضي المحتلّة بالزّراعة المعاشية التي تمرّ بالأروقة التي فرضتها التّضاريس و فتحتها و بسّطتها الشّبكة الهيدروغرافية.



الصورة رقم (01): صورة جوية توضح اتجاه توسع مدينة كركرة. المصدر: صورة جوية + معالجة الطالب.

### 2-6- التحليل العمراني لمدينة كركرة:

#### 1-2-6- مجال الدّراسة:

يضمّ النّسيج العمراني القديم و منطقة بوشبش ب، و يمتدّ على مساحة قدرها 127.28 هكتار، منها حوالي

78.28 هكتارا منطقة معمّرة أو قابلة للتّعمير بما فيها 37 هكتارا تمّ تخصيصها في إطار دراسة

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

مخطّط شغل الأراضي (بوشبشب)، و ما يقارب 12 هكتار غير قابلة للتعمير (أشجار زيتون أو عوائق و ارتفاعات).

### 6-2-2- المجال المعمر:

يشمل النسيج العمراني المتكوّن من مركز التّجمع و بير الكوشة و بوشبشب القديم بما فيها الفراغات القابلة للتعمير، و هو يمتدّ على مساحة قدرها 78.28 هكتار، أي ما يمثّل 61.50 % من المساحة الإجمالية لمجال الدّراسة.

### 6-2-3- المجال المبني:

يتشكّل من المساحات السّكنية و المرافق و مختلف الخدمات (بما فيها مساحة الطّرق الثّالثية)، و هو يترعّ على مساحة قدرها 28.92 هكتار، أي ما يمثّل 22.72 % من مجال الدّراسة و 36.94 % من المجال المعمر.

### 6-2-4- الفراغات القابلة للتعمير:

إذا استثنينا المساحة التي تمّ تخصيصها في مخطّط شغل الأراضي (37 هكتار) تبقى 49.36 هكتار يمكن تهيئتها في إطار الدّراسة التي نحن بصددّها.

### 6-2-5- العناصر المهيكلّة للمجال العمراني الحالي<sup>1</sup>:

تتميّز البنية العمرانية بعدم الانسجام و بمركزية و محاور تعمير في طور التّشكيل.

<sup>1</sup> المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة، مرجع سابق، ص 97.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### أ- المركزية العمرانية:

يعتبر النسيج العمراني القديم هو النواة المركزية التي تغطي على باقي المجال، حيث تتركز فيه كل المرافق الهيكلية (المرافق الإدارية، الثقافية و الشعائرية و التجارية... الخ)، و هذا ما يشكل اختلال في التوازن بين طرفي النسيج العمراني ككل (بين كركرة القديمة من جهة و بوشبش من جهة ثانية)، و لكن المركز الثاني الذي بدأ يظهر في الأفق في منطقة بوشبش سيحدث التوازن المطلوب في المستقبل.

### ب- محاور التعمير:

يتوزع النسيج العمراني حول محورين رئيسيين:

- المحور المتشكل على الطريق الوطني رقم 85: يشق المركز الرئيسي الحالي (في اتجاه القل)، ويتميز بالسكن الفردي المتلاصق (R+1) مع متاجر و خدمات مدمجة في الطوابق السفلية.
- المحور الممتد على طول الزواق كركرة- بوشبش: و هو في طور التشكيل و يتميز بعدم الانسجام و بكثرة الفراغات والأراضي المحتلة بالزراعة المعاشية.

### 6-2-6- الوظائف العمرانية:

تتمثل الوظائف العمرانية الغالبة في ثلاث وظائف رئيسية: السكن، المرافق، التجارة و الخدمات.

#### أ- السكن<sup>1</sup>:

✓ تقدر حظيرة المساكن بمختلف أصنافها بـ 3647 مسكنا.

يمكن تصنيف المساكن المتواجدة داخل تجمع كركرة\_بوشبش إلى ثلاثة أنماط رئيسية:

- **السكن الفردي:** يمثل السكن الفردي 1433 مسكنا (86 % من الحظيرة السكنية) و هو ينقسم إلى قسمين كبيرين:

<sup>1</sup> المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة، مرجع سابق، ص 98.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

➤ السكن الفردي القديم: و هو نمط يعود إلى العهد الاستعماري، و يتواجد خاصة على المحور الرئيسي (الطريق الوطني رقم 85) و في الجهة الشمالية الغربية من مركز التجمع، حالته تتراوح ما بين متوسطة وسيئة، مؤشرات التجهيز فيها تبقى ضعيفة، لكن هذا النمط في تناقص كبير من سنة إلى أخرى. وتجدر الإشارة إلى أن هذا النمط يتواجد أيضا في بوشبش على شكل سكن المحتشدات الاستعمارية.

➤ السكن الفردي الحديث: و هو النمط الغالب و يتمثل في مباني جديدة أغلبها متكون من طابقين أو ثلاثة طوابق R+1، R+2 وأكثر، بدأت تتكاثر ابتداء من الثمانينيات لتنتشر على كامل النسيج العمراني، و بصفة خاصة على المحور الرئيسي و على جانبي السبيل البلدي كركرة-بن زويت.

يتوفر السكن الفردي الحديث على شروط رفاهية مقبولة سواء من ناحية عدد الغرف أو من ناحية التجهيز، لكن أغلب المساكن المندرجة في هذا النمط لا تزال تتطلب أشغالا على مستوى المظهر الخارجي.

• **السكن الجماعي**: يمثل السكن الجماعي 102 مسكنا (6.13 % من مجموع المساكن) منها 50 مسكنا متواجدة في التجمع الرئيسي (على مستوى مقر الدرك الوطني و داخل المتوسط المتواجدة على الطريق كركرة- بوشبش) و 52 أخرى من صنف السكن الجماعي ذي الطابقين (R+1) تقع في بوشبش.

• **السكن غير اللائق**: يقدر عدد المساكن غير اللائقة بـ 127 مسكنا (7.65 % من حظيرة المساكن)، يتوزع هذا النمط على ثلاث مناطق، توجد المنطقة الأولى في الجهة الشمالية من مركز التجمع و الثانية في الجهة الشرقية (قرب المقبرة)، أما الثالثة فتتواجد في بوشبش على شكل محتشد.

### ب- المرافق و الخدمات:

هي فضاءات تسخر لخدمة أفراد المجتمع في مجال الإدارة و الأمن، التربية و التعليم، الصحة، الثقافة والرياضة و مختلف الخدمات التجارية، من الناحية المجالية غالبا ما تكون لهذه المرافق مساحات مخصصة، لكن يمكن أيضا أن تكون مدمجة مع السكن.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

✓ تحتل المرافق مساحة تقدّر بـ 5.72 هكتار، أي ما يمثل 19.77 % من المجال المبني.

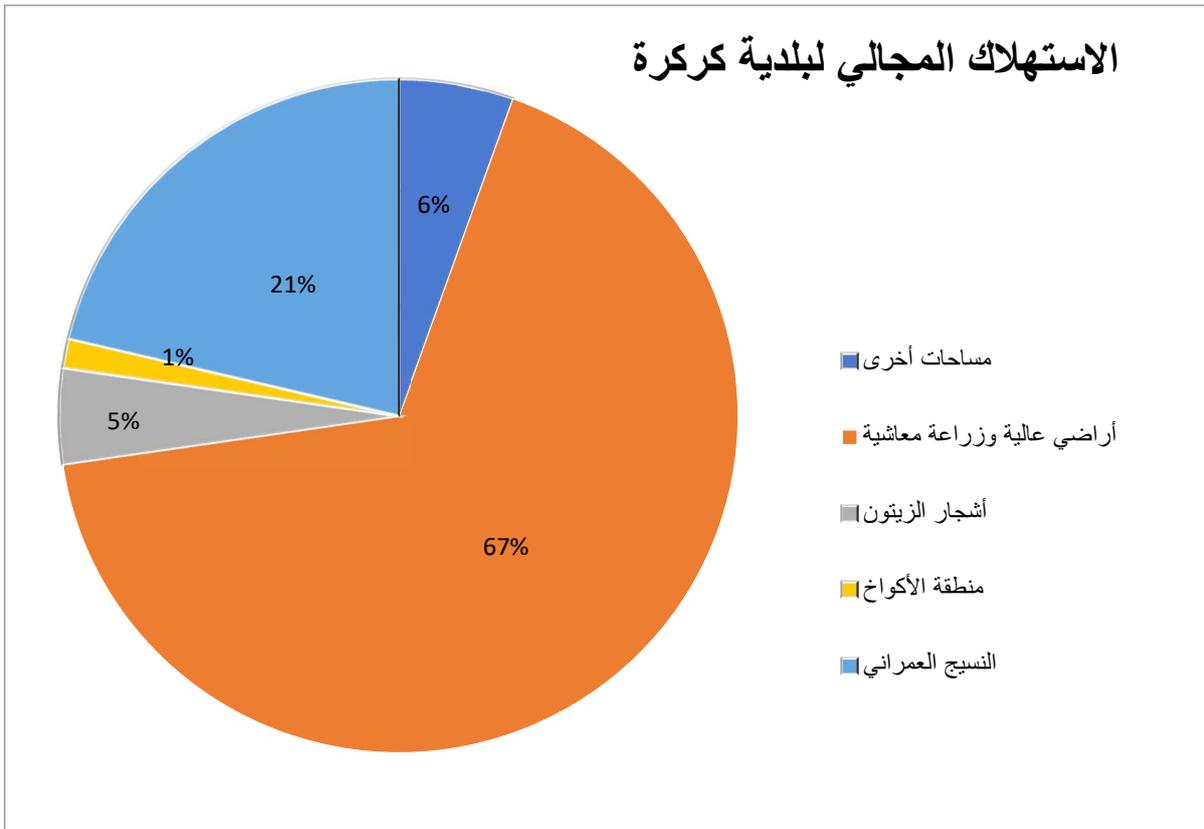
- **المرافق الإدارية و الأمنية:** تتركز كل المرافق الإدارية و الأمنية في مركز التّجمع و تتوزع على المحورين الرّئيسيين (ط.و. رقم 85 و الطّريق الرّابط بين كركرة و بوشبش).  
المرافق التّربوية و التّعليمية: يمكن القول بأنّ المرافق التّعليمية المتواجدة موزّعة توزيعاً جيّداً على المجال العمراني، فمن مجموع 6 مدارس ابتدائية نجد أربعة (04) منها موزّعة على أحياء مركز التّجمع و واحدة (01) في بئر الكوشة و واحدة (01) أخرى في بوشبش.
- فيما يتعلّق بالطور المتوسّط توجد مؤسّستان (العالم يوسف و كركرة الجديدة) على المحور كركرة-بوشبش، أمّا فيما يخص الطور الثّانوي فهناك مؤسّسة واحدة متواجدة في مركز التّجمع.
- **المرافق الصحيّة:** تتوزع المرافق الصحيّة المتواجدة كما يلي:  
مركز صحيّ و قاعة علاج في مركز التّجمع و قاعة علاج في منطقة بوشبش.
- **المرافق الثقافيّة والشّعائرية:** تتركز المرافق الثقافيّة في مركز التّجمع، وهي كالاتي:  
قاعة متعددة الخدمات، دار الشباب، مسجدين، ومقبرتين.
- **المرافق الرّياضية و التّرفيهيّة:** يعاني تجمّع كركرة من نقص كبير في مجال المرافق الرّياضية و التّرفيهيّة، فهي تقتصر على ملعب لكرة القدم و حديقة عمومية.
- **المرافق التّجاريّة و الخدمات:** على غرار المرافق الأخرى فإنّ المتاجر و الخدمات متركّزة على المحور الرّئيسي و بدرجة أقل على المحور الثّانوي (كركرة- بوشبش)، و هي توجد مدمجة في الطّوابق au rez-de-chaussée السّفلية للمباني السّفلية.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

الجدول رقم (04): الاستهلاك المجالي لبلدية كركرة.

النسبة (%)		المساحة (هـ)	شغل الأراضي
21.31		27.12	النسيج العمراني
1.41		1.80	منطقة الأكواخ
4.59		5.84	أشجار الزيتون
67.22		85.56	أراضي عارية وزراعة معاشية
5.47		6.96	مساحات أخرى
100.00	127.28	المجموع	

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة.

الشكل رقم (03): الاستهلاك المجالي لبلدية كركرة.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### II. دراسة وتشخيص الوضع الراهن على مستوى الحي

#### 1- الخصائص المجالية:

##### 1-1- الموقع:

تبلغ مساحة مجال الدراسة 37 هكتار، يحده من الشرق غابات، ومن الغرب غابات، الشمال أراضي زراعية و الجنوب مخطط شغل الأراضي رقم 1.

##### 1-2- الموقع:

يمتاز موضع مجال الدراسة بعدة مؤهلات للتنمية نلخصها فيما يلي.

- أرضية صالحة للتعمير (انحدار متوسط إلى ضعيف عموماً).
- تموضعه على جانبي الطريق البلدي (كركرة بن زويت) الذي يكون حركة مرور لا بأس بها حيث تكون نشيطة في فصل الاصطيف ويربط هذا الطريق مجال الدراسة بمركز كركرة.
- وجود مجال الدراسة على امتداد النسيج القديم للكركرة والتي تمثل منطقة التوسع العمراني والمخصصة لاستقبال البرامج السكنية والمرافق حسب احتياجات النمو السكاني مستقبلاً<sup>1</sup>



المصدر: صورة جوية + معالجة الطالب

صورة رقم (02): موضع مجال الدراسة.

<sup>1</sup> مخطط شغل الأرض كركرة - بوشبش.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

2- الخصائص الفيزيائية:

2-1- الانحدارات:

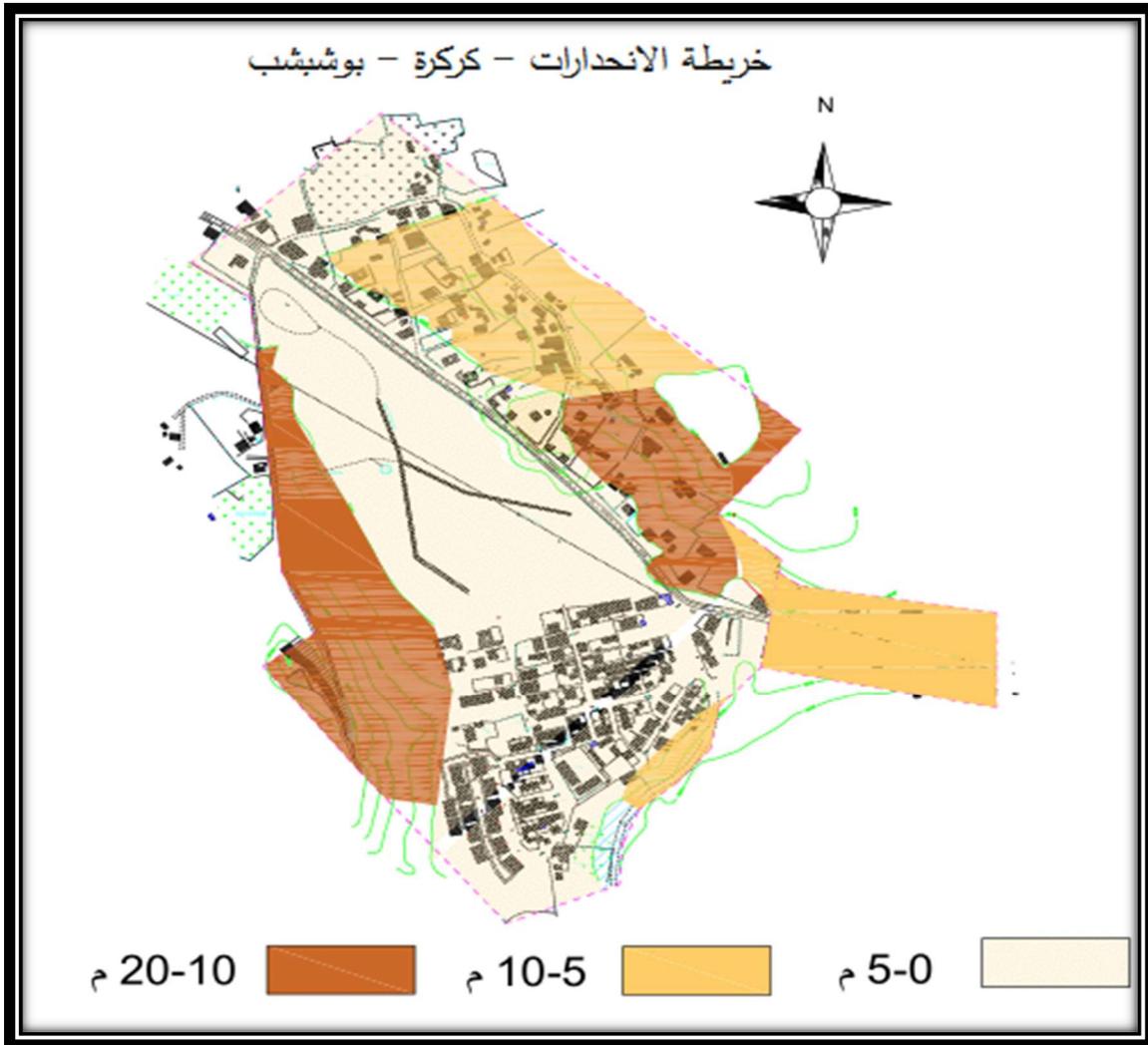
يتميز سطح مجال الدراسة بأراضي ملائمة للتعمير عموماً حيث يتراوح الانحدار فيها بين 0 و 20%

حيث تظهر الفئات التالية :

- الفئة من 0 - 10% : و هي السائدة، ذات أراضي ضعيفة الانحدار تظهر في الشريط الممتد

على حافتي طول الطريق البلدي الذي يقطع مجال الدراسة من الشمال الجنوب.

- الفئة من 10 - 20% : تتميز بأراضي منحدرتة تظهر في الجهة الغربية لمجال الدراسة.



الخريطة رقم (04): طبوغرافية مجال الدراسة. المصدر: مخطط شغل الأراضي كركرة - بوشبش + معالجة الطالب

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 3- الخصائص السكانية:

من خلال الخرجات الميدانية و ما جاء في دفتر الشروط الخاص بالتحصيل فإن عدد السكان المبرمج قدر ب: 1140 نسمة، بكثافة سكانية خام تقدر ب 133 ن/هـ، وصافية تقدر ب 252 ن/هـ، في حين تقدر الكثافة السكانية الحالية الخام ب 103 ن/هـ، و الصافية ب 195 ن/هـ.

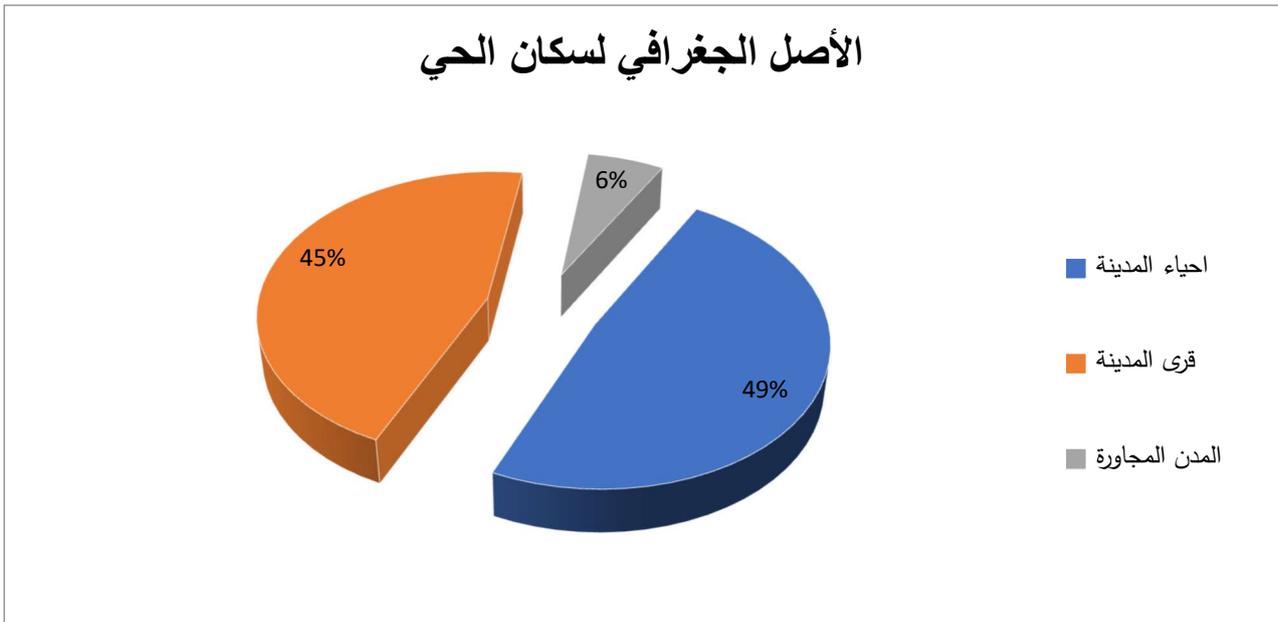
هذا يذكر أن عدد السكان المبرمج تم تقديره انطلاقا من معدل 6 أفراد في المسكن بحسب ما جاء في دفتر الشروط والتقارير التوضيحية له<sup>1</sup>.

### 3-1- الأصل الجغرافي للسكان:

الجدول رقم (05): الأصل الجغرافي لسكان الحي.

النسبة %	مكان الوفود إلى الحي
49.78	أحياء المدينة
44.16	مختلف قرى البلدية
6.06	المدن المجاورة

المصدر: المصلحة التقنية + معالجة الطالب



المصدر: المصلحة التقنية + معالجة الطالب

الشكل رقم (07): الأصل الجغرافي لسكان الحي.

<sup>1</sup> دفتر الشروط الخاص بالتحصيل .

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 4- الارتفاقات وعوائق التعمير:

يوجد بمجال الدراسة الارتفاقات الآتية :

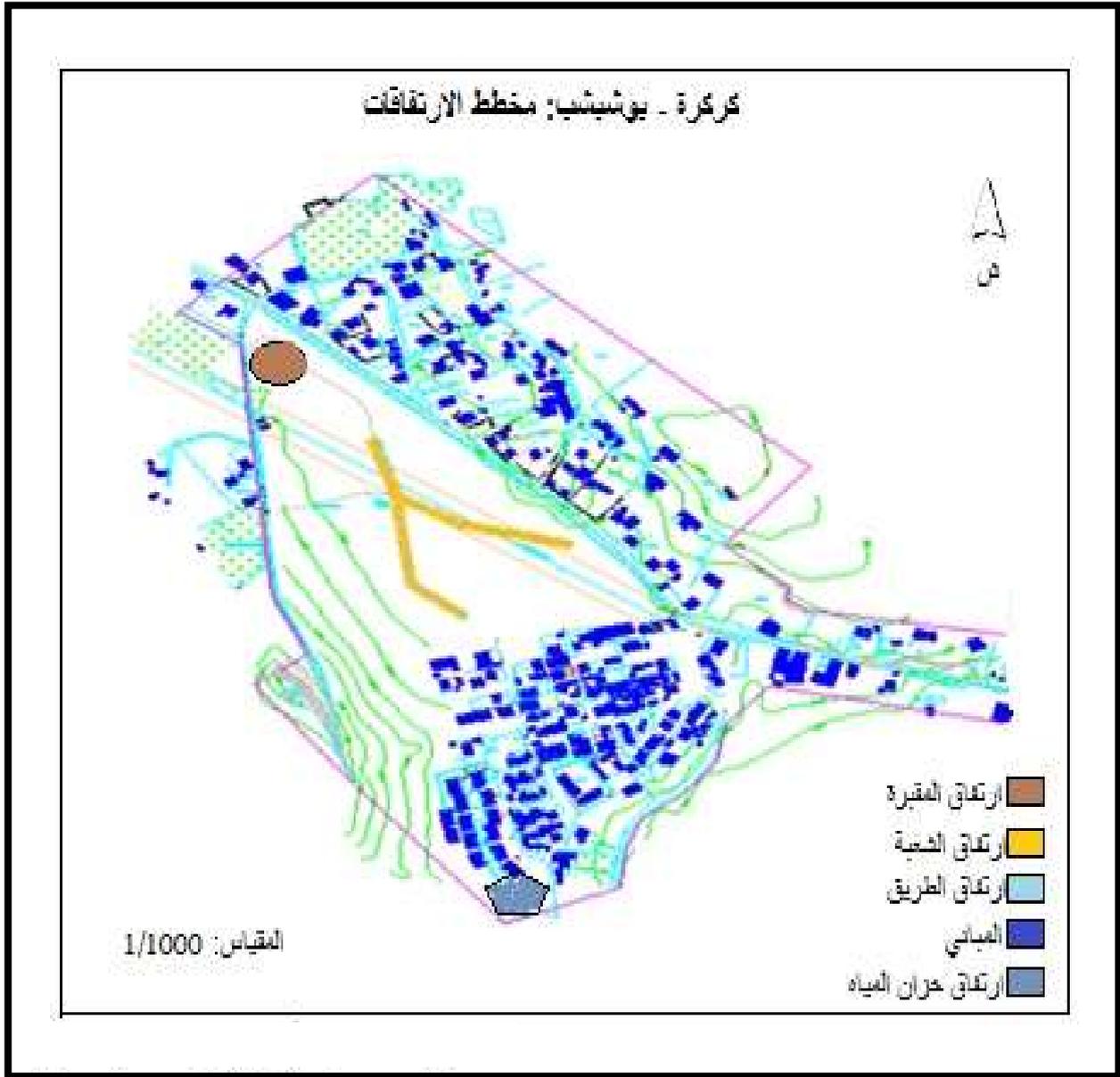
- ارتفاع الخط الكهربائي المتوسط الضغط، يتوسط مجال الدراسة بمحاذات الطريق البلدي (كركرة بن زويت) و يقدر رواق الحماية ب : 15 متر من كل جانب انطلاقا من محوره.
- ارتفاع القنوات الرئيسية للصرف الصحي خاصة القناة الرئيسية و القنوات الموصولة بها، رواق الأمان مقدر ب 3 متر من كل جانب.
- القنوات الرئيسية لتوزيع المياه الصالحة للشرب المقدر رواق أمانها ب 3 متر من كل جانب
- السبيل البلدي كركرة- بن زويت.
- وجود أشجار الزيتون، خاصّة في الجهة الغربية من التّجمّع.
- وجود مقبرة في الجهة الشرقية من مجال الدراسة.
- النسيج العمراني الحالي بخصائصه و تركيبه يعتبر عائق أمام تشكيل نسيج عمراني متجانس.
- الطبوغرافيا والانحدار الشديد يعيق التوسع العمراني
- الخط الكهربائي المتوسط الضغط الذي يتوسط مجال الدراسة في الاتجاه الطولاني.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي



المصدر: التقاط الطالب 2019 الصور رقم (03، 04، 05): العوائق والارتفاعات ( المقبرة، الجبل، أشجار الزيتون).

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

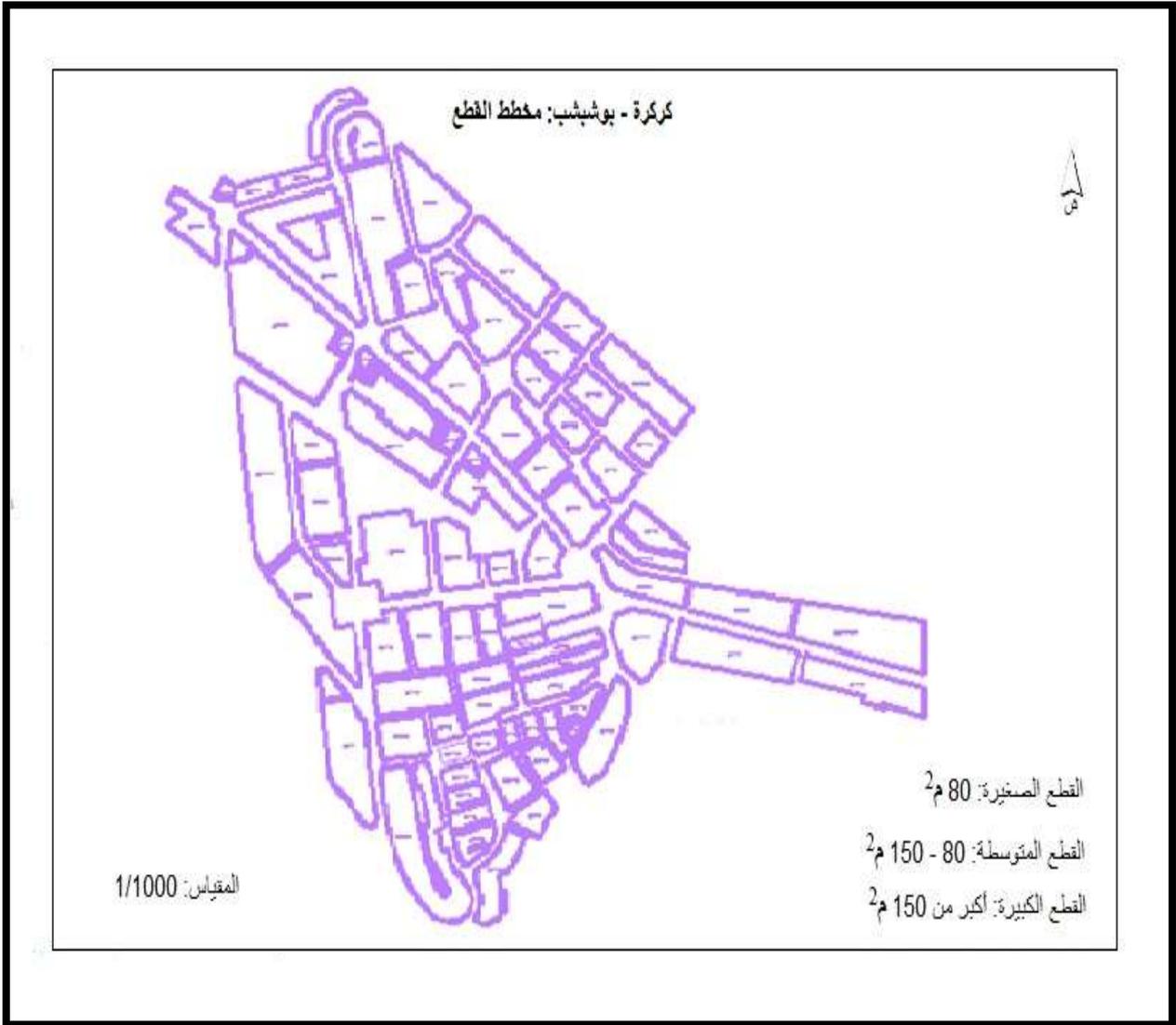


الخريطة رقم (05): مخطط الارتفاعات لمجال الدراسة "حي كركرة - بوشبش". المصدر: مخطط شغل الأراضي

### 5- شبكة التحصيل:

من خلال ملاحظتنا لشبكة التحصيلات لمجال الدراسة يمكننا التمييز بين التقسيم الأولي والتقسيم الثانوي للقطع.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي



المصدر: مخطط شغل الراضي كركرة-بوشيشب

الخريطة رقم (07): مخطط التحصيل لمجال الدراسة

### 5-1- أشكال القطع:

تأخذ الشكل غير المنتظم ماعدا منطقة السكنات الفردية ذات الطابع الاجتماعي فهي تأخذ الشكل المنتظم في مربعات أو مستطيلات وتتواجد هذه القطع في الجهة الشرقية والجهة الغربية في محيط منطقة الدراسة.

### 6- الطرقات:

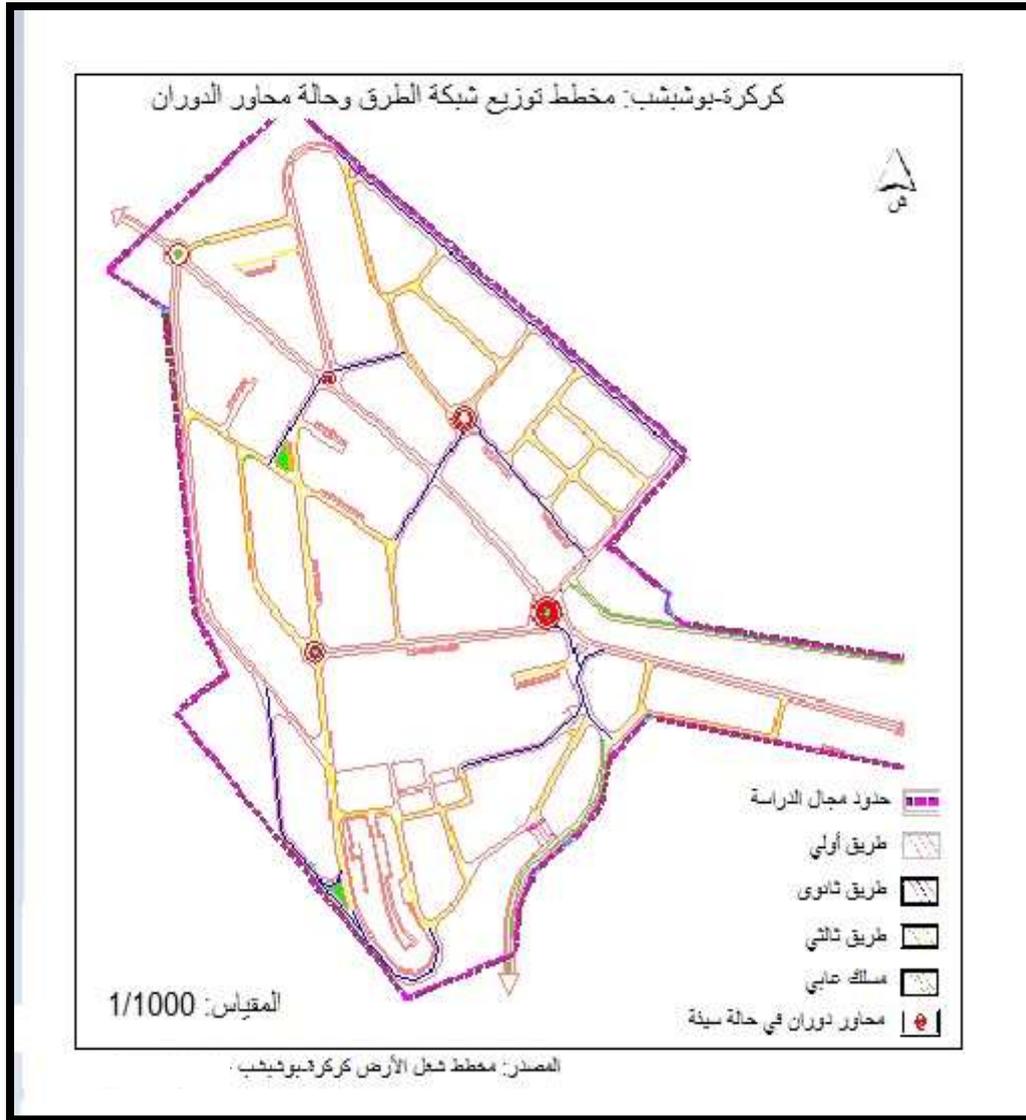
#### 6-1- شكل شبكة الطرق:

يتميز مجال الدراسة بالامتداد الخطي للطريق البلدي (طريق رئيسي) الذي يقطعه من الشمال إلى الجنوب تتخلله بعض الطرق الثانوية وحتى الثالثة لتضيق كلما اقتربنا من الوحدات السكنية لتتحول إلى دروب و ممرات للراجلين، إذن فشبكة الطرق المتواجدة ذات شكل شجري.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 6-2- أصناف الطرق:

- الطريق الرئيسية.
- الطرق الثانوية.
- الطرق الثالثة.
- المسالك الريفية.



الخريطة رقم (07): مخطط توزيع شبكة الطرق وحالة محاور الدوران في مجال الدراسة.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 6-3- حالة الطرق:

#### أ- الطرق الرئيسية:

يقطع مجال الدراسة طريق رئيسي واحد وهو المدخل الرئيسي للمنطقة و يبلغ عرضه الاجمالي "القارعة + الرصيف" 15 متر، وذلك حسب المعاينة الميدانية، وهو طريق معبد و لا يحتوي على رصيف هذا ما يشكل خطر على سلامة الراجلين، إذن هو في حالة سيئة.



المصدر : التقاط الطاب 2019.

الصورة رقم (06): تمثل حالة الطريق الرئيسي

#### ب- الطرق الثانوية:

يحتوي مجال الدراسة على طرق ثانوية وحالتها ترتبط بأماكن تواجدها، فهناك طرق ثانوية متواجدة في الجهة الشرقية من منطقة الدراسة (المركز القديم) لا يوجد بها رصيف، بعضها معبد والبعض الآخر غير معبد، يمكن القول أنها في حالة متدهورة، وهناك طرق أخرى متواجدة في الجهة الغربية من منطقة الدراسة (المركز الجديد) معبدة وتحتوي على رصيف للراجلين طلاؤه بدأ يزول وأرضية الرصيف بدأت تتدهور وتحتاج

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

الى بعض الترميم، يتراوح عرضها "القارعة + الطريق" من 8متر - 11.75متر، إذن يمكن أن نقول أن حالتها متوسطة.



المصدر : النقاط الطالب 2019.

الصورة رقم (07): حالة الطريق الثانوي

### ج- الطرق الثالثة:

يحتوي مجال الدراسة على طرق ثالثة يتراوح عرضها بين 4 إلى 6 متر، تقع على مستوى الوحدات السكنية، هذه الطرق منها المعبد وغير المعبد وأرصفتها غير مهيئة تنتهي هذه الطرق بدروب للرجلين نحو المراكز السكنية، فهي إذن في حالة سيئة.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي



المصدر : التقاط الطالب 2019

الصورة رقم (08): حالة الطرق الثالثية

د- المسالك الريفية: هي عبارة عن طرق مؤدية إلى المناطق الفلاحية يتراوح عرض الطريق بين 12 و14 متر، مفروشة " romblier "، تتواجد عموما في المنطقة الغربية من مجال الدراسة.



المصدر : التقاط الطالب 2019.

الصورة رقم (09): حالة المسالك الريفية

### 6-4- ملتقيات الطرق:

تحتوي منطقة الدراسة على ملتقيات طرق هي كالتالي:

- ✓ طريق رئيسي مع طريق ثانوي أو ثالثي
- ✓ طريق ثانوي مع طريق رئيسي أو ثانوي أو ثالثي
- ✓ طريق ثالثي مع طريق رئيسي أو ثانوي أو ثالثي
- ✓ طريق رئيسي مع طريق ثانوي
- ✓ طريق ثانوي ثالثي

وكلها في حالة سيئة فهي خالية من إشارات المرور أي تشكل خطر على السلامة المرورية.

### 7- المباني:

المبنى هو كل بناية و ملحقاتها أو كل جسم ثلاثي الأبعاد مستعمل أو غير مستعمل، نميز نوعين من

المباني على مستوى منطقة الدراسة:

- ✓ سكنات (فردية - نصف جماعية - جماعية).
- ✓ مرافق (التجهيزات).

### 7-1- تحليل نظام التموضع لشبكة المباني:

المباني في منطقة الدراسة تخضع إلى نظامين

أ- النظام المكثف: نجده في الجهة الغربية من منطقة الدراسة حيث تتواجد الخدمات العامة والأرض

المنبسطة ضعيفة الانحدار التي يسهل فيها التخطيط والبناء.

ب- النظام السكني المبعثر: ونجده في الجهة الشرقية من منطقة الدراسة ذات طابع فلاحي وزراعي

وطبوغرافيا صعبة، يسكنها فئة المزارعين والفلاحين ويمارسون فيها نشاطاتهم الزراعية والفلاحية.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

8- أنواع السكن:

8-1- السكن الهش:

يتمثل في البنايات غير اللائقة، أغلبها من عهد الاستعمار الفرنسي والتي كانت تمثل المحتشدات.



المصدر: التقاط الطالب 2019

الصورة رقم (10): تمثل البناء الهش

8-2- السكن النصف الجماعي:

يتميز بعدة مداخل، ويبلغ علوه طابقين أو ثلاث طوابق فوق الطابق الأرضي " R+3,R+2 " .



المصدر: التقاط الطالب 2019.

الصورة رقم (11): تمثل السكن نصف جماعي

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 8-3- السكن الجماعي:

وهو عبارة عن مجمع سكني يبلغ علوه أربع طوابق فما فوق وله مدخل واحد.



المصدر: التقاط الطالب 2019.

الصورة رقم (12): تمثل السكن الجماعي

### 9- علو المباني الغالب:

#### 9-1- البنايات الفردية:

المباني الفردية يتراوح علوها بين طابق أرضي إلى طابق واحد فوق الطابق الأرضي "R+1" وهذا

الأخير هو الغالب.

#### 9-2- البنايات النصف جماعية:

يبلغ علوها طابقين أو ثلاث طوابق فوق الطابق الأرضي والعلو الغالب هو طابق أرضي +1.

#### 9-3- بنايات السكن الجماعي:

العلو الغالب هو طابق أرضي +4.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 10 - التجهيزات والمرافق:

المرافق والتجهيزات المتواجدة على مستوى منطقة الدراسة موضحة في الجدول الموالي:

الجدول رقم (06): المرافق والتجهيزات المتواجدة على مستوى مجال الدراسة.

التجهيزات	المساحة (م <sup>2</sup> )	CES	النوع
مجمع متعدد الخدمات	3475	0.4	تجاري
مسجد	970	0.6	ديني
حديقة عمومية	1860	/	ترفيهي
مدرسة أساسية	2860	0.4	تعليمي
ثانوية	6015	0.4	تعليمي
ساحة لعب	970	/	ترفيهي
مرفق صحي	1210	0.4	صحي
مركز التكوين المهني	3565	0.6	تعليمي
قاعة رياضة	1760	0.4	رياضي
دار الشباب	2070	0.35	ثقافي
ملحقة مدرسة أساسية	970	0.45	تعليمي

المصدر: مخطط شغل الأرض كركرة - بوشبش + معالجة الطالب

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 10-1- طريقة توزيع المرافق والتجهيزات على مستوى منطقة الدراسة:

تعتبر المرافق المتواجدة في منطقة الدراسة حديثة النشأة حيث نلاحظ تركزها في وسط منطقة الدراسة فهي القلب النابض لها، باستثناء التجهيزات التعليمية للطور الابتدائي فهي منتشرة على كامل مجال الدراسة، والذي يتحكم في توزيعها هو الكثافة السكانية، وهذه التجهيزات تغطي متطلبات السكان بشكل متباين حيث نلاحظ ثلاث فئات أساسية:

#### أ- سكان المركز:

وهم السكان الذين يقطنون بجوار التجهيزات وبالتالي فهم يستفيدون منها بشكل كبير.

#### ب- سكان حول المركز:

هم السكان الذين يحيطون بهذه التجهيزات ويستفيدون منها بشكل متوسط.

#### ج- سكان المحيط:

وهم السكان الذين يقطنون على أطراف منطقة الدراسة ونسبة استفادتهم من التجهيزات تكون بشكل ضعيف ومعظمهم يتوجهون إلى المناطق المجاورة ومركز البلدية لكونها أقرب وتحتوي على تجهيزات أكثر.

### 10-2- تصنيف التجهيزات:

#### ✓ التجهيزات التعليمية:

#### أ- الطور الابتدائي :

تمتاز منطقة الدراسة بالتجهيز الكافي نسبيا للمرافق التعليمية حيث تلبي احتياجات السكان ويوجد فيها

04 مدارس للطور الابتدائي موزعة على المنطقة.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي



المصدر: التقاط الطالب 2019

الصورة رقم (13): مدرسة ابتدائية

ب-الطور المتوسط :

يتواجد في منطقة الدراسة متوسطة واحدة هي متوسطة "الشهيد لزرق سعد"، وهي تستقطب تلاميذ من داخل وخارج مجال الدراسة "من المناطق المجاورة و الأرياف".



المصدر: التقاط الطالب 2019.

الصورة رقم (14): متوسطة الشهيد "لزررق سعد"

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### ج- الطور الثانوي:

تتواجد بمجال الدراسة ثانوية واحدة هي ثانوية الشهيد "طرش أحسن" التي تضم 729 تلميذ.



المصدر: التقاط الطالب 2019

الصورة رقم (15): ثانوية الشهيد لطرش أحسن

### د- مركز التكوين المهني:

يتواجد بالمدينة مركز للتكوين المهني وهذا يعتبر غير كاف لإعطاء فرصة لجميع الشباب الذين لم يكن

لهم تحصيل علمي لإتمام الدراسة.

### ✓ التجهيزات الصحية:

يحتوي مجال الدراسة على مستوصف واحد.

### ✓ التجهيزات الرياضية والترفيهية:

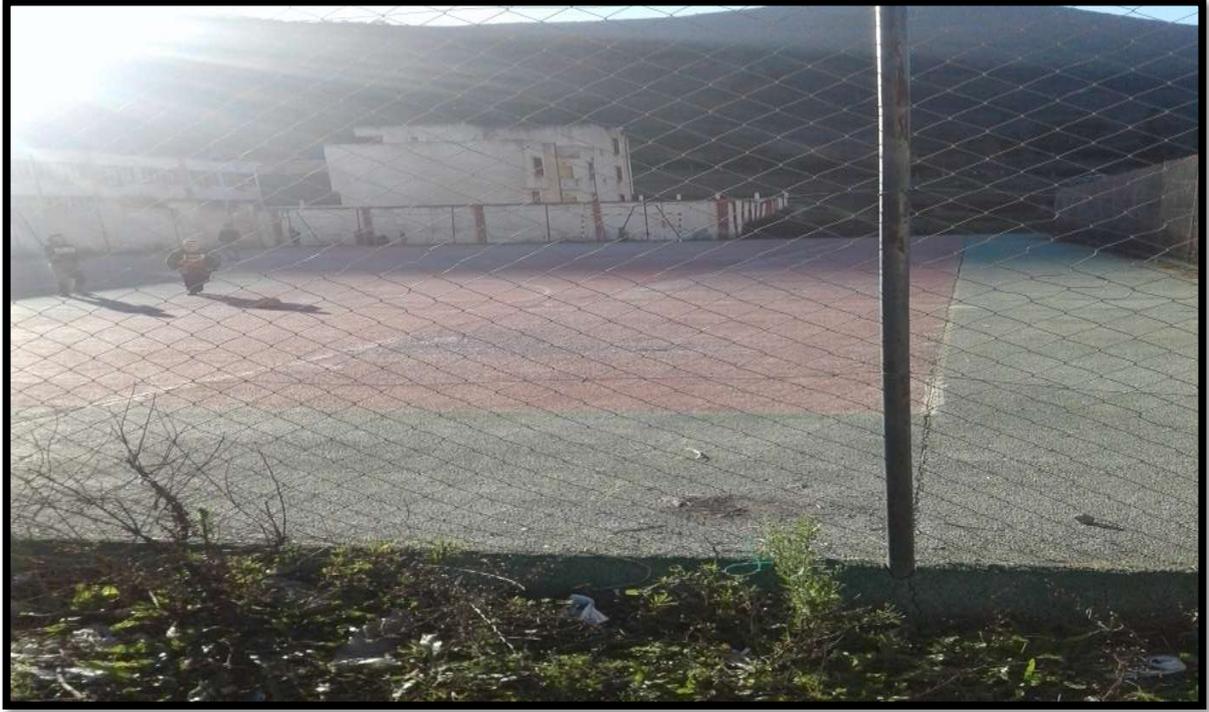
تؤدي الهياكل الرياضية دورا بالغ الأهمية في الحياة اليومية للسكان و خاصة فئة الشباب، فهي المتنفس

الرئيسي لهم من خلال الأنشطة الرياضية والترفيهية المختلفة إذ تسمح باحتكاك الأفراد فيما بينهم وبالتالي فإن

توفر هذه المرافق يساهم بشكل واضح في تنشيط و إضفاء جو من الحيوية على المجتمع المدني، حيث نجد

في مجال الدراسة قاعة متعددة الرياضات وملعب جوارى.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي



المصدر: النقاط الطالب 2019

الصورة رقم (16): الملعب الجوّاري

✓ التجهيزات التجارية:

توجد مجموعة من المحلات التجارية، مقاهي، ورشات عمل بمحاذاة المحور كركرة - بوشبشوب.

✓ التجهيزات ثقافية:

يتوفر مجال الدراسة على:

- مكتبة تتواجد في مركز المدينة.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

- يتواجد في قلب مجال الدراسة روضة المجاهد المتوفى "بوشمة صالح".



المصدر: التقاط الطالب 2019

الصورة رقم (17): روضة الأطفال "بوشمة صالح"

✓ التجهيزات الدينية:

تتميز التجهيزات الدينية بأهمية بالغة لأنها تمثل جزء من شخصية و حياة المجتمع، حيث نجد مسجد

"أبو بكر الصديق" في الجهة الشمالية من مجال الدراسة.



المصدر: التقاط الطالب 2019

الصورة رقم (18): مسجد "أبو بكر الصديق"

في منطقة الدراسة لا توجد نقاط نداء يستدل بها ولكن هناك معلم واضح علوه واضح ويمكن الاستدلال به في المنطقة مثل المسجد.

### 12- المساحات الخضراء :

مجال الدراسة غني جدا من حيث المساحات الخضراء كونه ذو طابع ريفي و لكن يفتقر للمساحات العمومية المهيئة.

#### ➤ النقائص المسجلة على مستوى مجال الدراسة:

من خلال الزيارات الميدانية تمكننا من حصر النقائص المسجلة على مستوى مجال الدراسة في ما يلي:

✓ غياب مساحات الالتقاء بين السكان (الحدائق، ساحات مركزية،...)

✓ الغياب التام للمساحات الخضراء المهيئة.

✓ نقص التهيئة على مستوى العديد من الطرق.

✓ نقص الأشجار على محاور الطرق خاصة دائمة الاخضرار.

✓ نقص في مواقف السيارات و المواقف الموجودة في حالة سيئة.

✓ نقص في التآثيث الحضري وخاصة حاويات النفايات.

✓ انعدام مساحات اللعب بالنسبة للأطفال.

✓ نقص في التجهيزات و صغر المساحة المخصصة لها مما أدى إلى تنقل السكان الى الأحياء المجاورة

و مركز المدينة.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### III. المخالفات العمرانية في مدينة كركرة:

#### 1- واقع المخالفات العمرانية بمدينة كركرة :

بالاعتماد على المستندات التي تحصلنا عليها من طرف شرطة العمران والمصالح التقنية للبلدية، تمكننا

من تصنيف وحصر المخالفات العمرانية المنتشرة في مدينة كركرة بصفة عامة فيما يلي:

- البناء بدون رخصة.

- التعدي على الأملاك العمومية.

- تجاوز معامل شغل الأرض (COS).

- تجاوز معامل استغلال الأرض (CES).

و بالتقرب من المصالح المختصة السالفة الذكر والاستفسار عن مختلف المخالفات المذكورة في القانون

كتغيير الواجهة وعدم احترام الارتفاقات وعدم احترام علو السياج القانوني وغيرها..، كان ردهم **عدم وجود**

**إحصائيات مسجلة لها على الرغم من وجودها في الواقع.**

وكذلك فيما يخص التجارة و احتلال الرصيف فإنها لم تسجل سابقا على الرغم من وجودها، ولكن بعد تدخل

الدولة و إزالة كل ما هو غير شرعي بدأت المصالح بتسجيلها إلا أنه إلى حد الساعة لا توجد إحصائيات

رسمية.

كما يجدر الذكر أنه وعلى اعتبار أن المدينة صغيرة و ذات طابع فلاحي فإنه يتم تسجيل مخالفات أخرى

كتربية المواشي و الدواجن في المحيط العمراني، وهذه المخالفات تحال مباشرة إلى العدالة.

وبالخروج إلى أرضية الميدان، ولقد خصصنا "حي كركرة - بوشبش" استطعنا الوقوف على العديد من

المخالفات غير المسجلة من قبل المصالح المختصة على الرغم من أنها واضحة للعيان و يعاقب عليها القانون.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 2- تطور عدد المخالفات العمرانية المسجلة في المدينة:

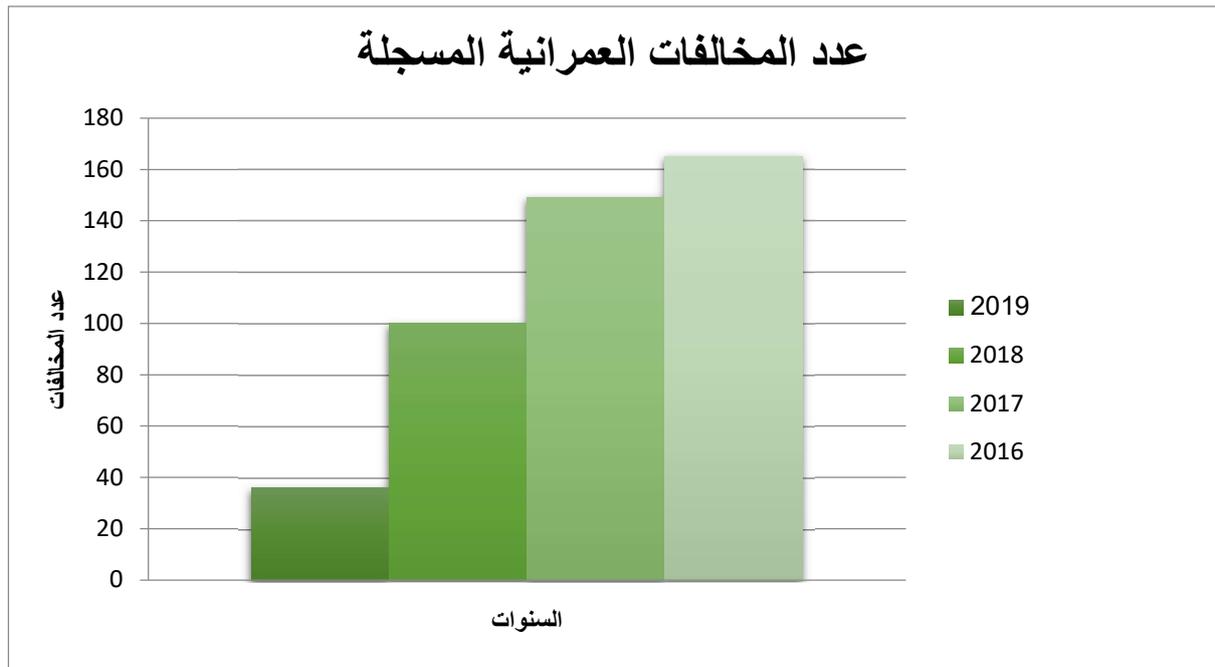
في هذا الجدول سنحاول ذكر عدد المخالفات العمرانية التي تم ارتكابها في مدينة كركرة من سنة 2016 حتى سنة 2018 والسادسي الأول من سنة 2019.

الجدول رقم (07): عدد المخالفات العمرانية المسجلة في مدينة كركرة خلال السنوات الثلاثة الأخيرة

من 2016 إلى غاية سنة 2019.

السنة	2016	2017	2018	2019
عدد المخالفات	165	149	100	36

المصدر: شرطة العمران لمدينة كركرة 2019.



الشكل رقم (05): عدد المخالفات العمرانية المسجلة في مدينة كركرة في الفترة الممتدة من 2016 إلى 2019.

من خلال الجدول رقم (12) والشكل رقم (08) نلاحظ أن عدد المخالفات العمرانية في انخفاض متواصل

مع الزمن، حيث بلغ عدد المخالفات المسجلة في العام 2016 (165 مخالفة)، وبدأ هذا العدد في الانخفاض

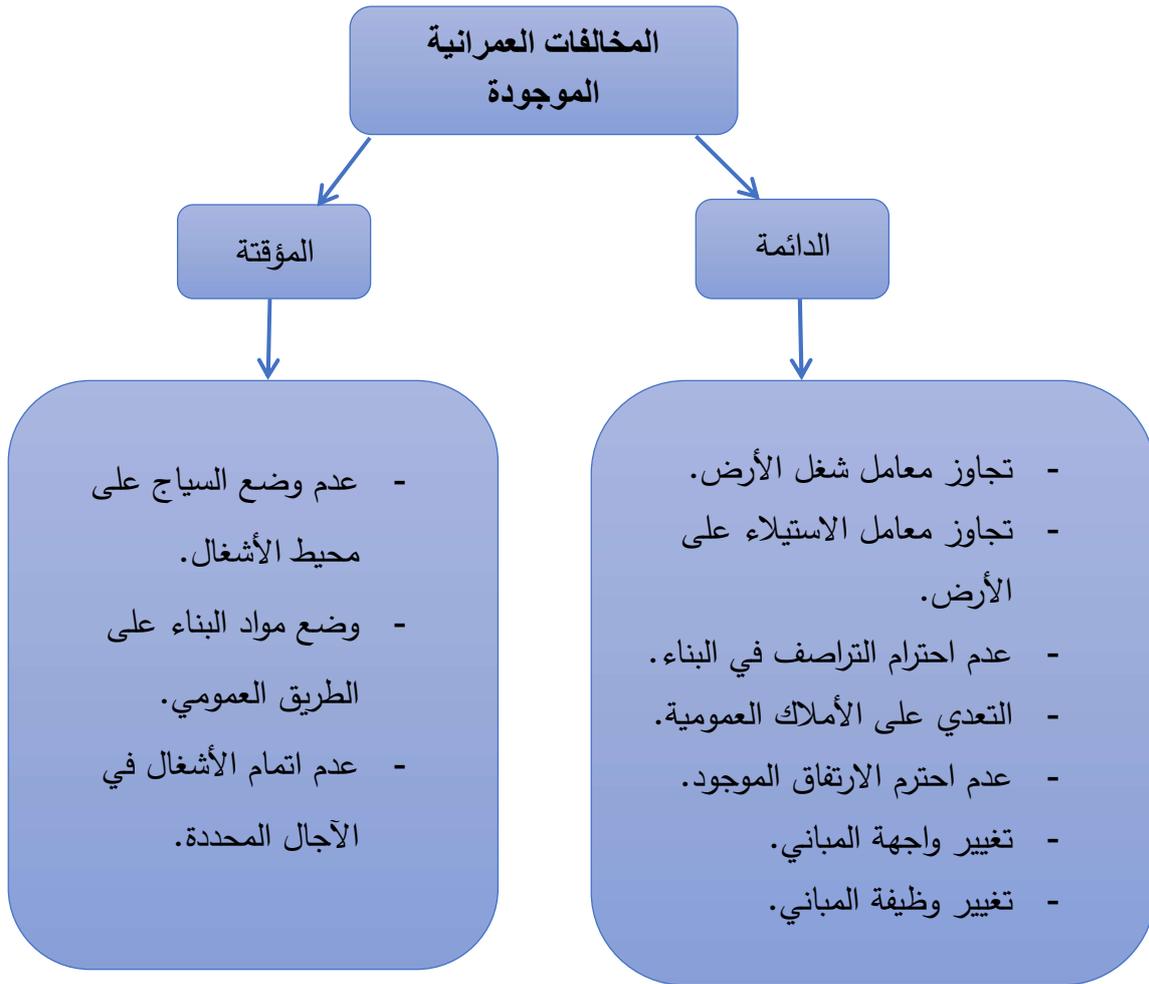
إلى أن وصل إلى (36 مخالفة) فقط سنة 2019 وهو رقم صغير جدا مقارنة بالسنوات الأخرى بحسب

معطيات شرطة العمران، والسبب في هذا التراجع يعود إلى تكثيف دوريات المراقبة من قبل الهيئات المختصة.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 3- أنواع المخالفات العمرانية الموجودة في مجال الدراسة:

من خلال البحث الميداني الذي قمنا به و الممتد من 01 إلى 05 ديسمبر من عام 2019 والمعطيات التي حصلنا عليها من قبل المصالح التقنية لبلدية كركرة تمكننا من تحديد أنواع المخالفات العمرانية السائدة في حي " كركرة - بوشبش " وقد قمنا بتصنيفها كما يلي:



المصدر: من إنجاز الطالب

الشكل رقم (06): أنواع المخالفات العمرانية الموجودة في مجال الدراسة.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 3-1- تجاوز معامل شغل الأرض (COS):<sup>1</sup>

من خلال الخرجة الميدانية لاحظنا وجود العديد من السكنات التي لم يحترم في بنائها العلو المرخص به (COS)، وقد حدد العلو حسب دفتر الشروط بـ ط+2.



المصدر: التقاط الطالب 2019

الصورة رقم (19): تجاوز معامل شغل الأرض

<sup>1</sup> معامل شغل الأرض COS: هو العلاقة التي تبين عدد الأمتار المربعة لمساحة الأسطح المبنية على المساحة القابلة للبناء على الأرض ( المساحة العقارية الصافية )، بحيث تحفظ القوانين الأخرى الارتفاقات المحددة لاستعمالات الأرض. وبعبارة أخرى هو نسبة بين مساحة الأسطح والمساحة العقارية، يعطى بالعلاقة التالية:  $COS = SP/SF$ ، حيث: SF : مساحة الأسطح. SF : المساحة العقارية.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 3-2- تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض (CES):<sup>1</sup>

ينص دفتر الشروط الخاص بتخصيص كركرة - بوشبش على أن نسبة معامل الاستيلاء على الأرض تقدر بـ: 60 % من النسبة الاجمالية للحصة، ومن خلال الخرجة الميدانية لاحظنا أن هذه النسبة غير محترمة من غالبية السكان.



المصدر: التقاط الطالب 2019

الصور رقم (20،21): تجاوز معامل استغلال الأرض.

### 3-3- عدم وضع السياج على محيط الأشغال:

أثناء المعاينة الميدانية لاحظنا أن جل البناءات التي في طور الإنجاز لم يضع أصحابها حاجز الحماية الذي يفصل مكان العمل عن السكان الآخرين، وهذا يدل على عدم احترام قوانين التعمير وغياب الرقابة اللازمة.

<sup>1</sup> معامل الاستيلاء على الأرض CES: يمثل نسبة الأرض المبنية بالمقارنة مع المساحة العقارية وبعبارة أخرى هو النسبة بين المساحة المبنية والمساحة العقارية، ويعطى بالعلاقة التالية:  $CES = SB/SF$ ، حيث:  
SB: المساحة المبنية. SF: المساحة العقارية.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي



المصدر: التقاط الطالب 2019.

الصور رقم (23،22): عدم وضع السياج على محيط الأشغال.

### 3-4- التعدي على الأملاك العمومية:

وتظهر معظم هذه المخالفات من خلال التوسع على حساب الرصيف و كذلك بالاستحواذ على المساحات الخارجية المجاورة للسكن والمساحات الخضراء واستعمالها لأغراض شخصية خاصة.



المصدر: التقاط الطالب 2019

الصور رقم (25،24): التعدي على الأملاك العمومية

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 3-5- عدم احترام التراصف في البناء:

من خلال الزيارة الميدانية لاحظنا أنه لا يوجد تراصف للسكنات وهذا لا يتماشى مع نصوص قواعد البناء والتعمير.



المصدر: التقاط الطالب 2019

الصورة رقم (26): عدم التراصف في البناء.

### 3-6- عدم احترام الارتفاع الموجود:

من خلال الزيارة الميدانية لاحظنا أنه هناك عدة سكنات تقترب من أو تضم أعمدة كهربائية، فبالرغم من خطورة الأمر إلا أن السكان لم يعطوا الأهمية البالغة للأمر.



المصدر: التقاط الطالب 2019

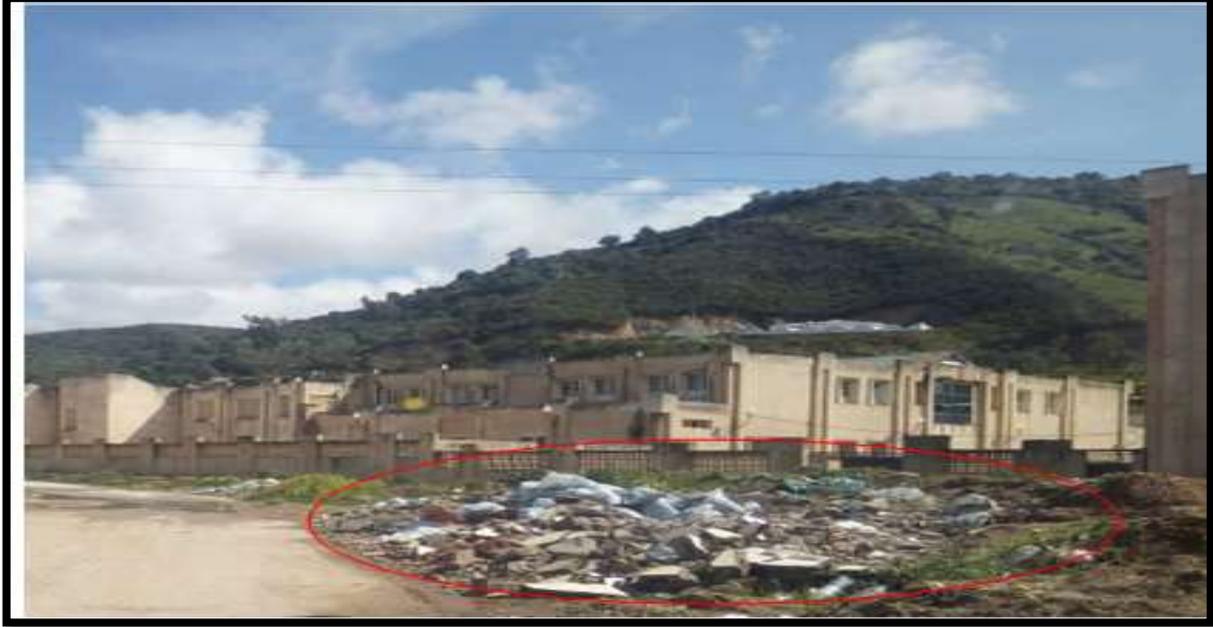


الصور رقم (27،28): عدم احترام ارتفاع الكهرباء.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 7-3- وضع "مواد البناء، الحصى، الردوم" في الطريق العمومي :

من خلال الخرجة الميدانية سجلنا 29 مخالفة تخص وضع مواد البناء على الطريق العمومي، مما ينتج عن ذلك تلوث كبير، اضافة إلى إعاقة الحركة و تشويه المنظر العام.



الصورة رقم (29): رمي مخلفات مواد البناء في الطريق العمومي. المصدر: التقاط الطالب 2019

### 8-3- تغيير الواجهات "السكن الجماعي":



الصورة رقم (30): تغيير الواجهات في السكن الجماعي. المصدر: التقاط الطالب 2019

إن هذا النمط لم يتجاوب مع خصوصيات المجتمع الجزائري في كثير من الحالات مما أدى بالسكان إلى التدخل بتغييرات على مستوى الواجهات وذلك ببناء الشرفات واستغلالها كغرف وهذا لغرض توسيع

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

المساكن، ومع اختلاف طبيعة المواد المستعملة في التعديل أصبحت السكنات تبدو مرقعة مما أدى إلى تشويه المظهر الخارجي.

### 3-9- عدم اتمام الأشغال في الآجال المحددة للبناء:

لاحظنا من خلال الخرجات الميدانية التي قمنا بها أن البنائات غير المنتهية تستحوذ على النسبة الأكبر، حيث أصبحت تشكل ورشة مفتوحة لا ينتهي البناء فيها، وهذا ما يؤدي إلى تشويه المنظر الجمالي للمدينة لانعدام التجانس في البناء وكذا ما تشكله مواد البناء الموضوعة على حواف الطرق. إن هذه المخالفة هي الأكبر عددا مقارنة بالمخالفات الأخرى وذلك لأنها مخالفة واضحة للعيان يسهل اكتشافها وملاحظتها وهذا ما يجعلها بارزة في جميع أنحاء المدينة، وسببها يعود إلى نقص وتهاون المراقبين وأيضا الحالة الاقتصادية للسكان والتي تجعلهم يتأخرون في إتمام سكناتهم في الوقت المحدد، الشيء الذي يفقد المدينة طابعها الجمالي ويشوه صورتها ويخلق لنا مظهر عمراني غير منسجم (لا شكلا ولا لونا ولا حجما...).



المصدر: التقاط الطالب 2019

الصور رقم (31،32): عدم اتمام الأشغال في الآجال المحددة للبناء.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 10-3 - تغيير وظيفة المباني:

من خلال المعاينة الميدانية نلاحظ أن بعض المباني تمارس فيها أنشطة تتنافى مع الوظيفة المسطرة للمبنى كما أن بعض الأنشطة يشكل خطر كبير على البنايات المجاورة.



المصدر: التقاط الطالب 2019

الصورة رقم (33): تغيير وظيفة المباني

### 4- إحصاء المخالفات العمرانية حسب النوع والعدد:

الجدول رقم (08): إحصاء المخالفات العمرانية حسب النوع والعدد.

النسبة (%)	العدد	نوع المخالفة
14.75	14	تجاوز معامل شغل الأرض COS
8.42	08	تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض CES
11.6	11	عدم وضع السياج على محيط الأشغال
3.15	03	التعدي على الأملاك العمومية
6.3	06	عدم احترام التراصف في البناء
7.3	07	عدم احترام ارتفاع الكهرباء
24.21	23	عدم اتمام الأشغال في الآجال المحددة للبناء

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

4.21	04	رمي بقايا مواد البناء في الطريق العمومي
18.95	18	تعديل الواجهات ( السكن الجماعي )
1.05	01	تغيير وظيفة المباني
100	95	المجموع

المصدر: معاينة ميدانية من طرف الطالب بتاريخ 07/05 ديسمبر 2019

نلاحظ من خلال الجدول رقم (13) أن أكبر مخالفة مسجلة في مجال الدراسة هي بداية الأشغال وعدم إتمامها في الآجال المحددة وهذا راجع لعدة أسباب يمكن أن نذكر منها ضعف المستوى الاقتصادي للسكان، وكذلك الثقافة العمرانية للسكان والتي تتجلى من خلال التغيير المستمر للبنىات، إن هذه المخالفة بالذات أعطت صورة غير لائقة للمنظر العام وشوهت الصورة الجمالية للمدينة.

### الجدول رقم (09): نسبة انتهاء الأشغال في المباني.

مباني غير منتهية	مباني منتهية	
23	11	العدد
67.65	32.35	النسبة (%)

المصدر: معاينة ميدانية من طرف الطالب 2019.

من خلال الجدول رقم (14) نلاحظ أن نسبة البنائات غير المنتهية تستحوذ على النسبة الأكبر بـ 67.65 % حيث أنها تشكل ورشة مفتوحة بعدد يقدر بـ 23 بناية، أما عن البنائات المنتهية الأشغال فتقدر بـ 11 بناية، ويعود هذا التأخر في الانجاز غالبا إلى الوضعية الاقتصادية للسكان ونقص الوعي لديهم، وهذا التوزيع يعطي صورة بأن التخصيص عبارة عن ورشة مفتوحة غير منتهية الأشغال، وهذا يتجلى من خلال مواد البناء الموضوعة على حواف الطرق وايضا مظاهر البنائات المشوهة، وهذا ما يؤثر على المظهر الجمالي للتخصيص والذي ينعكس على صورة المدينة ككل.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 5- أسباب المخالفات العمرانية:

#### أ- على مستوى المدينة:

##### ✓ العامل التاريخي:

وهو ناتج عن السياسة الاستعمارية والتي عمدت إلى تغيير نظام الملكية في الريف الجزائري وهذا لإرغام السكان للهجرة إلى المدن، حيث أقاموا بحواف المستوطنات الأوربية وفي أماكن حددتها السلطة الاستعمارية، ومحتشدات كان يجمع فيها سكان الأرياف بعد نسف بيوتهم وهدم قراهم حيث توسعت و نمت أيضا بعد الاستقلال وأصبح سكانها يميلون إلى الحياة الحضرية أكثر من الحياة الريفية الشيء الذي وُِد اختلال في استغلال واستعمال المجال السكني للأسرة الجزائرية ومدينة كركرة من بينها.

##### ✓ العامل الديمغرافي :

وهو بفعل النزوح الريفي المستمر الذي يتسبب بظهور أحياء فوضوية حديثة النشأة وبها أصبحت المدينة تضم نماذج مختلفة من الأنسجة العمرانية المعبرة عن الوضعية التي وصل إليها العمران بالمدينة.

##### ✓ العامل الاجتماعي:

أدت التغيرات التي حدثت داخل المجتمع الجزائري وخاصة بعد الاستقلال إلى انفجار البنية الاجتماعية والزيادة في عدد أفراد الأسرة الواحدة حيث أن سكان المدينة يفضلون السكن الفردي وأصبح كل فرد يقوم بإنجاز مسكنه حسب رغباته الخاصة متجاهلا القواعد والقوانين المعمول بها.

##### ✓ العامل الاقتصادي:

إن ضعف دخل المواطن وما يصاحبه من غلاء لأسعار مواد البناء يؤدي الى التأخر في الانجاز.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### ب- على مستوى الحي:

إن أسباب المخالفات العمرانية في حي كركرة - بوشبش ما هي الا ناتج لتطور وتفاقم وضع سابق لم يتم تداركه على مستوى مدينة كركرة ظهر على إثره نسيج عمراني عفوي يمثل شكل توسع خطي على محور كركرة - بوشبش، وتلخص في ثلاث أسباب رئيسية مجتمعة معا وهي:

#### ✓ نقص و غياب الرقابة من طرف الجهات المعنية:

و يتجسد في الجهات المعنية بالرقابة، وهو من الأسباب الرئيسية التي أدت إلى انتشار المخالفات العمرانية بشكل كبير، مما جعل السلطات المحلية أمام مشكل كبير حيث أنها أصبحت غير قادرة على متابعة العدد الكبير من المخالفات.

#### ✓ النمو الديمغرافي الكبير:

وهو نتيجة النزوح الريفي أو بفعل الزيادة الطبيعية، مما خلق عجز في توفير السكن مع الطلبات التي فاقت قدرة المدينة، وهذه الأخيرة أدت الى ظهور توسع عفوي على المحور كركرة - بوشبش.

#### ✓ نفاذ الاحتياطي العقاري:

النمو السكاني المتزايد ونزوح سكان الريف إلى المدينة، وغياب الرقابة من طرف الجهات المعنية أدى الى تكثيف البناء واستهلاك الاحتياطي العقاري داخل المدينة، حيث أصبح متاحا للسكان و بطريقة غير مباشرة البناء بكل حرية وبدون رقابة والتوسع على المحور كركرة - بوشبش.

6- آثار وانعكاسات المخالفات العمرانية:

أ- آثار المخالفات العمرانية على مدينة كركرة:

✓ الآثار العمرانية:

إن ثورة البناء غير المنتظمة والعشوائية، والتي لا تعطي اهتماما للصورة العامة للمدينة وتفتح المجال للبناء الفاقد للخبرة والمقومات ومبادئ التعمير، تخلق لنا وسط عمراني لا تجانس ولا انسجام فيه، يغيب فيه الجمال الطبيعي والهندسة المعمارية.

✓ المساس بالجانب الطبيعي والهندسي:

إن البناء المخالف القائم على المصلحة الخاصة يترتب عنه بالضرورة فوضى عمرانية وتعدي على المساحات الخضراء الفارغة.

- فوضى هندسية: حيث نرى أن البنايات عبارة عن مكعبات لا علاقة لها بالفن والجمال المعماري، والتجانس مع المحيط حولها، فهي عبارة عن أشكال هندسية من دون أصل أو هوية.
- التعدي على المساحات الخضراء: وهي ظاهرة منتشرة في أغلب المدن الجزائرية، حيث يستحوذ السكان على هذه المساحات بطريقة غير شرعية بالبناء عليها، وهذا ما يؤدي إلى بناء مدينة اسمنتية تتعدم فيها المساحات الخضراء.

✓ الآثار المجالية:

للبناء المخالف آثار مجالية جسيمة تتجسد في صعوبة التكيف الحضري وتريف المدن، وزوال حدود النسيج العمراني نظرا لتبعية الريف للمدينة، وظهور أنسجة عمرانية عفوية بسبب هجرة السكان من الريف للمدينة.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### ✓ آثار اقتصادية اجتماعية:

إن النمو الديمغرافي السريع والذي في المقابل يصاحبه نقص في الفعاليات الاقتصادية نتج عنه ظهور مشاكل اجتماعية عديدة كالبطالة، الفقر، الاجرام...إلخ.

### ✓ آثار بيئية وصحية:

إن للبناء المخالف آثار سلبية على المجال البيئي والصحي، فعدم احترام القوانين المنصوص عليها يؤدي إلى حدوث انعكاسات خطيرة على صحة الإنسان وإلحاق أضرار بالبيئة، فالربط غير القانوني لقنوات الصرف الصحي يؤدي إلى انتشار الأوبئة، وكذلك تراص البنايات يقلل من تشمسها وانتشار الرطوبة مما يساعد على انتشار الأوبئة وهذا يؤثر على صحة الإنسان.

### ✓ آثار وظيفية:

إن النمو الديمغرافي السريع الذي عرفته المدينة له انعكاسات سلبية، حيث أصبحت المدينة من الناحية الوظيفية غير قادرة على تلبية احتياجات سكانها، فمثلا التوسع العشوائي وغير المراقب يترتب عليه حي سكني فوضوي خال من التجهيزات والمرافق، ويظهر الخط بين الوظائف الاقتصادية حيث تظهر استعمالات غير مرخصة لا تتطابق مع طبيعة المنطقة.

### ب- آثار تخصيص كركرة - بوشبش على مدينة كركرة:

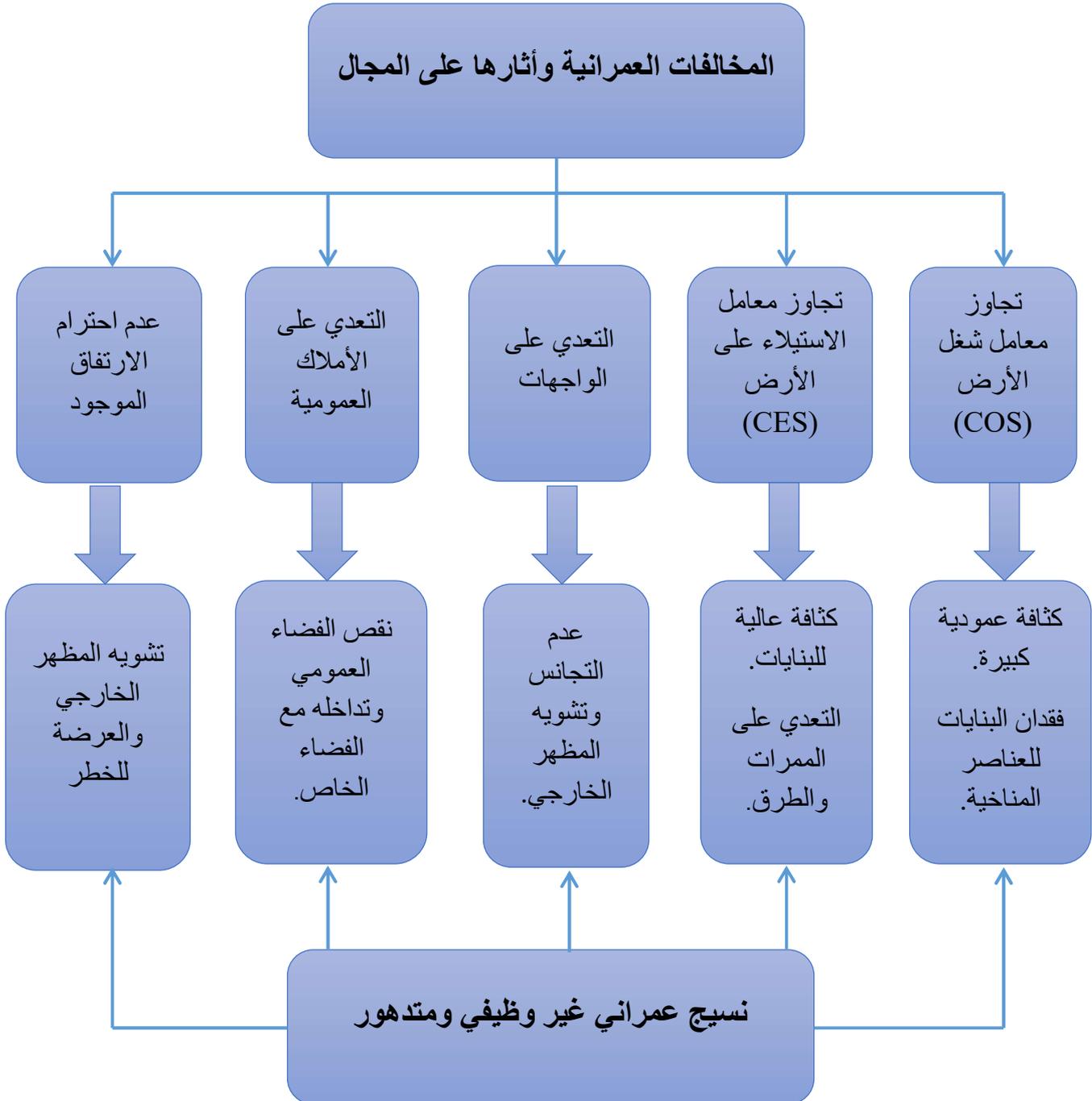
### ✓ الآثار الحالية:

إن حي كركرة - بوشبش كغيره من أجزاء المدينة يعكس المظهر العام للمدينة وحالتها، وكما نعلم فمظهر الحي مشوه حيث يظهر لنا على شكل خليط هندسي دون روح أو هوية، وبالتالي فهو يعكس صورة سلبية على المظهر العام لمدينة كركرة. كذلك فإن انتهاك حقوق البناء في مجال الدراسة أدى إلى استهلاك العقار بشكل كبير، ليس هذا فقط بل تعدى إلى استهلاك الأملاك العمومية، فنجد أن الرصيف مثلا يتم استغلاله من طرف السكان لوضع أغراضهم..

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

✓ الآثار على المدى البعيد:

نظرا لغياب الرقابة الصارمة فإن مجال الدراسة يعاني من مخالفات عمرانية تسببت في انعكاسات سلبية على المدينة، فلا بد من السلطات المحلية أن تتخذ الإجراءات اللازمة لسد الخلل قبل أن يتطور الوضع أكثر ويصبح الحي نقطة سوداء على المدينة.



الشكل رقم (7): انعكاسات المخالفات العمرانية وأثرها على المجال. المصدر: من انجاز الطالب، 2019.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### 7- مدى تطبيق العقوبات على المخالفين في مدينة كركرة:

من خلال التقرب من المصالح المعنية و الاطلاع على مختلف السندات اتضح لنا أن السبب الأول والرئيسي الذي أدى إلى تفاقم ظاهرة المخالفات العمرانية في المدينة هو التراخي والتهاون الذي تعرفه السلطات المعنية بتنفيذ العقوبات على المخالفين، حيث أنها لا تؤدي دورها بشكل كامل في هذا المجال، فهناك مخالفات غير مسجلة نهائيا و أخرى لا تملك احصائيات رسمية سوى بعض المحاضر، أما المخالفات المسجلة فلا يتم التدخل عليها وتطبيق العقوبات على مقترفيها، فمثلا في سنة 2016 سجلنا 149 مخالفة، لكن لم تنفذ إلا 04 عمليات هدم فيما يخص البناءات الفوضوية على أملاك البلدية، وفي سنة 2018 لم تسجل سوى 4 حالات لتوقيف الأشغال.

### خلاصة الفصل الأول:

بعد دراستنا للمخالفات العمرانية الموجودة في مدينة كركرة، وكذلك في تخصيص "كركرة - بوشبش" كعينة، والتطرق إلى مختلف الأسباب التي أدت إلى انتشار هذه المخالفات وجدنا أن من بين هذه الأسباب غياب الوعي لدى السكان ونقص الصرامة في تطبيق القوانين من طرف الجهات المعنية بمراقبة البناء.

حيث أن للمخالفات العمرانية آثار وانعكاسات جد سلبية على المجال الحضري بمختلف جوانبه سواء كانت صحية، بيئية، اقتصادية، اجتماعية أو حتى جمالية، فهي تشوه المنظر العام للمدينة كما أنها تشكل خطراً على السكان، لذلك على الجهات المعنية أخذ التدابير اللازمة للحد من المخالفات العمرانية لأنها أصبحت اليوم ظاهرة خطيرة تجعل المدينة تعيش نوع من الفوضى و تشويه للنسيج الحضري.

### الفصل الثاني: أنواع التدخل والحلول المقترحة

#### 1- خطة الدولة للقضاء على المخالفات العمرانية في التخصيصات القانونية.

نظرا لأهمية موضوع البناء المخالف، حيث تعد الظاهرة آفة خطيرة لها تداعيات جد سلبية على المجال العمراني في بعدها الزمني والمكاني، ولغرض التحكم في مختلف جوانب الظاهرة من جهة، وتأطير حرة البناء في الساحة العمرانية من جهة أخرى وضعت السلطات حلول لمعالجة هذه الظاهرة:

#### 1- التصدي الإداري للظاهرة:

إن عملية التصدي لظاهرة البناء المخالف من الجانب الإداري تتوزع بين الموظفين المؤهلين لمراقبة أشغال البناء من جهة، ورئيس المجلس الشعبي من جهة ثانية، إلا أن عملية التوزيع ليست مستقرة وثابتة في محطات القوانين المنظمة لحركة التعمير حيث وضع المشرع للإدارة جملة من الإجراءات منها تحفظية والأخرى ردية بهدف: منع السكان من عدم إتمام البناية

#### 1-1- التسوية القانونية للبناء المخالف:

إن التسوية القانونية للبناء المخالف تتم عن طريق المعالجة، والمعالجة لها مبرراتها الخاصة التي تعطيها الشرعية اللازمة لاعتمادها في آلية التسوية طبقا لأحكام القانون رقم 15/08 ومنه يتم معالجة آلية مطابقة البناء المخالف.

تشمل ظاهرة البناء المخالف أغلب المدن الجزائرية إن تعددت أشكالها وتتنوع فهي إما بسبب التحايل والتطاول وعدم احترام قوانين التعمير، وتفاقت هذه الظاهرة بسرعة كبيرة، والدولة لم تبقى مكتوفة الأيدي بل لجأت إلى آليات لمعالجتها، فالذين يملكون رخص البناء و ارتكبوا مخالفات كالتعدي على معاملي شغل الأرض والاستيلاء على الأرض لهم الفرصة في القيام بعملية التسوية.

فقد اتخذ هذا المشكل بعدا اجتماعيا أكثر منه مجاليا أو عقابيا للمتعدي على القانون، فانتشار الظاهرة دون معاقبة الجاني قد أدى إلى لجوء البقية للمخالفة ولم يأخذوا بعين الاعتبار الشروط المنصوص عليها في

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

دفا تر شروطهم، فرغم فرض الدولة غرامات مالية على المخالفين إلا أنه في حقيقة الأمر لا يدفعون الغرامات المفروضة عليهم مما عزز تهاونهم وارتكاب عدد أكبر من المخالفات، ومن جهة ثانية السلطات ليست صارمة في تطبيق العقوبات ولا في مراقبة المخالفين.

ولعل السبب الآخر إلى لجوء الدولة إلى التسوية عدم القدرة على المراقبة بصفة كبيرة، أو الغياب الكامل للمراقبة مما فتح المجال أو شجع بصفة كبيرة السكان في المبالغة في المخالفات، كذلك العدد الكبير من المخالفين أعجز الدولة، فرأت أن السبيل الوحيد هو التسوية وأنها أصوب حل.

### 1-2- التسوية طبقا للقانون رقم 15/08 :

لقد جاء القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 بفكرة معالجة أهم صور البناء المخالف المشوه للنسيج العمراني المتمثلة في عدم الانتهاء من أشغال البناء للكثير من البنايات و بقائها في صور ورشات مفتوحة وبأجال غير محدودة، بسبب سقوط أجال رخصة البناء وعدم التحكم في آليات التسيير لأشغال البناء أيضا، وتتم المعالجة عن طريق تصريح بالمطابقة وذلك بإعطاء الرخص في أجال جديدة تبعث فيها الحياة القانونية من جديد، وكذلك عدم ترك البناية وصاحبها عرضة للعفوية، والصعوبات بعد عمليات أشغال البناء يتم تأطيرها و تتبعها على مراحل من قبل هيئات الدولة المختصة.

### 1-3- الإجراءات الأولية قبل البدء في طلبات التسوية :

#### • مرحلة إعداد ملف التسوية للبنايات :

ففي هذه المرحلة يتم التمييز بين ملفات التسوية للمباني التي تحوز أولا على رخصة البناء وكذلك البنايات المتممة أو غير متممة.

#### • مرحلة تسليم الملف إلى مكتب التعمير بالبلدية :

فبعد التحقيق في ملف طلب التسوية، يتم تسجيل الملف مقابل وصل استلام، يلزم على مكتب التعمير للمصلحة التقنية لإدارة البلدية الانتقال الى مكان تواجد البناية والتحقق من مدى مطابقة ما جاء في مضمون

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

ورقة التصريح مع حقائق البناية والأشغال على الأرض، حيث أنه في حالة تسجيل عدم المطابقة يثبت واقع البناء المخالف، وعلى مكتب التعمير للبلدية وبعد إبداء رأيها يتم تحويل هذا الأخير إلى مصلحة الدولة للتعمير.

### • مرحلة التحقيق في طلب التسوية :

تقوم مصلحة الدولة للتعمير بإفادة المصالح المؤهلة الأخرى بنسخ من ملف طلب رخصة البناء بغرض إبداء رأيها التقني، ثم تقوم بعملية تجميع الآراء من مختلف المصالح التقنية خلال الأجل القانونية ( 15 يوما من إحضارها )، مع قيام قسم البناء والتعمير **SUC** بالتحقيق الميداني في مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف، والتحقق من مدى التزام صاحب الطلب التوقف حقيقة عن أشغال البناء و ذلك بالنسبة لحالتي أشغال البناء غير المنتهية مع وجود رخصة البناء، حيث يشكل ملف خاص لطلب التسوية مع إعطاء رقم تسلسلي على أن تتضمن هذه الملفات نسخة من الرأي التقني المعمل لقسم البناء والتعمير **SUC** وبعد الانتهاء يتم إيداع الملفات على مستوى الأمانة التقنية للجنة الدائرة خلال شهر.

### • مرحلة البحث في ملفات التسوية :

تقوم لجنة الدائرة بدراسة الملفات المتعلقة بطلبات التسوية والآراء المعللة لمختلف المصالح التقنية والإدارات المعنية، كما يمكن القيام بتحقيقات إضافية على أرض الميدان من قبل أعوان البلدية أو القسم الإداري للتعمير أو بخدمات خبير أو هيئة مختصة توضح بعض المسائل ومقاييس البناء، مع ضرورة الفصل بين طلبات تسوية القاعدة العقارية من جهة أو طلب تسوية البناية من جهة أخرى حيث لا يجب أن تتجاوز الدراسة مدة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلام الملفات، وفي الأخير تقوم بإصدار قرار الموافقة مقيد بشروط أو بالرفض.

### أ- حالة الموافقة:

ففي هذه الحالة يجب التمييز بين حالة الموافقة البسيطة والموافقة بتحفظ.

في الموافقة البسيطة يجب التمييز بين حالتي الإنجاز بدون رخصة، والإنجاز برخصة وهذا ما يهمنا.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

### ✓ الإنجاز برخصة البناء :

وهي الحالة المتعلقة بالبنائية المنتهية الأشغال أو تلك التي قيد الإنجاز، وقد نصت عليها المادة 35 من القانون رقم 15/08 والتي تكون فيها الأرضية أو قاعدة البناء عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر من الحصول على رخصة بناء فإن لجنة الدائرة تعيد الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد إعداد شهادة المطابقة بالنسبة للبنائية المنتهية، أو رخصة إتمام الإنجاز بالنسبة للبنىات غير المنتهية.

### ✓ الموافقة بشروط :

ويتم ذلك في حالة تسجيل لجنة الدائرة تحفظات تقنية انطلاقا من ملف التسوية، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بتبليغ المعني كتابيا بالتحفظات المسجلة من قبل أعضاء لجنة الدائرة وتطلب منه رفعها خلال الآجال المحددة.

وبعد الزيارة الميدانية لأحد موظفي قسم البناء والتعمير **SUC** مكان تواجد البناية، بعد نفاذ الآجال المذكورة أعلاه والتأكد من مطابقة الأشغال طبقا لما جاء في تحفظات لجنة الدائرة وتحرير محضر لهذا الغرض وإفادة لجنة الدائرة، تقوم هذه الأخيرة بإعادة استصدار قرار الموافقة وترسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لغرض تبليغ المعني بالتسوية وذلك بمنحه :

- شهادة المطابقة في حالة بنائية منتهية لها رخصة بناء ولكنها جاءت غير متطابقة مع أحكام رخصة البناء.

- رخصة الانتهاء من الأشغال في حالة بنائية غير منتهية و لها رخصة بناء.

### ب- حالة الرفض :

وهي الحالة التي نصت عليها المادة 45 من نفس القانون، حيث يمكن للمعني بقرار الرفض الصادر من قبل لجنة الدائرة على أن يرفق هذا الطعن بالوثائق التبريرية اللازمة، و عند نهاية التحقيق في الوثائق المرفقة

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

بالطعن تفصل اللجنة الولائية بقرار وتبلغه إلى لجنة الدائرة، حيث هذه الأخيرة تفصل بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة و تبليغه للمعني.

### II- المشروع المقترح.

#### مشروع التهيئة العمرانية لحي كركرة - بوشبشوب:

لما كانت عملية التسوية غير مطبقة، وحتى وإن تم تطبيقها فلن تكون كافية لتحسين مظهر الحي وهيكلته على الصعيد العملي استوجب التدخل على الحي من خلال عملية التهيئة من أجل إعطاء روح وهوية للحي عن طريق إعادة تأهيل الهياكل القاعدية عن طريق التدخل على مستوى شبكات الطرق والتجهيزات وكذا الإطار المبني خاصة الواجهات، كما لا ننسى أيضا عملية التهيئة الخارجية التي تتعدم بالحي.

#### 1- أهداف المشروع:

- إنشاء تخصيص مطابق لقوانين التعمير.
- القضاء قدر الإمكان على المخالفات العمرانية وذلك لإنشاء إطار سكني يستجيب لجميع متطلبات السكان ومعايير الإنشاء والتعمير.
- معالجة النقائص المسجلة على مستوى مجال الدراسة (الحي).
- إنشاء حي سكني متكامل يوفر السكن إلى جانب المرافق الضرورية والخدمات والمساحات الخارجية.
- القضاء على المناظر المشوهة للحيز العمراني وأيضا الحد من الورشات المفتوحة وغير منتهية الأشغال المتواجدة في الحي.
- العمل على إيجاد نسيج عمراني منسجم ومدمج في المحيط الحضري من خلال مخطط التجزئة، شبكة الطرقات ونوع الإطار المبني.
- إنشاء حي سكني يحترم أصالة المنطقة مع إدماج عنصر الحداثة والمعاصرة.
- إنشاء حي سكني متكامل يوفر السكن إلى جانب المرافق الضرورية والخدمات والمجالات العمومية.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

- تهيئة تخصيص يستجيب للمقاييس الوظيفية، الأمنية، الصحية، الراحة، والمقاييس الجمالية (الواجهات العمرانية المتناسقة).

- معالجة التدهور العمراني للحي و محاولة تحسين إطار الحياة فيه، وكذا الارتقاء بالمنطقة وإعطائها قيمة خاصة لموضعها الجيد حيث تعتبر واجهة للمدينة على الطريق الوطني رقم 27.

ولتسهيل عملية التدخل قمنا بتقسيم مجال الدراسة الى أربعة مناطق متجانسة هي كالاتي:

✓ المنطقة المتجانسة الأولى: هي المنطقة المعرضة لأخطار الانزلاقات.

✓ المنطقة المتجانسة الثانية: هي منطقة المرافق والتجهيزات.

✓ المنطقة المتجانسة الثالثة: هي منطقة السكنات الجماعية.

✓ المنطقة المتجانسة الرابعة: هي منطقة السكنات الفردية.

### ● المنطقة المتجانسة الأولى :

وتمثل مجرى لشعبة تم ردمها وانشاء مجمعات سكنية عليها، قمنا بالتدخل على هذه المنطقة بعملية اعادة

التجديد وذلك عن طريق هدم تام للسكنات الجماعية الموجودة فهي تشكل خطر على السكان واعادة تهيئتها

كفضاء عمومي يحتوى على مساحات خضراء ونفورة كبيرة تكون بذلك متنفس للحي.

### ● المنطقة المتجانسة الثانية :

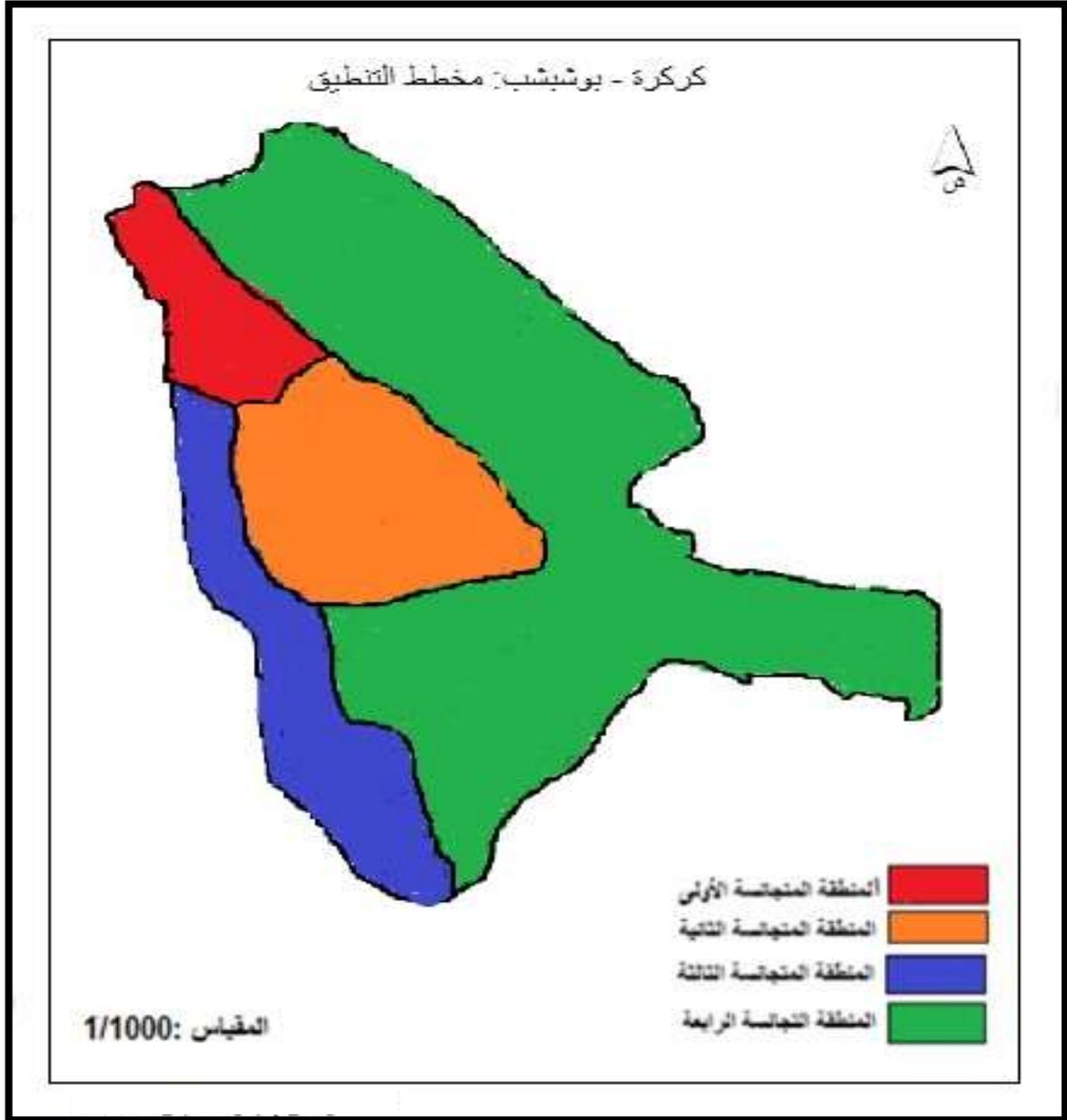
وتمثل منطقة المرافق والتجهيزات وهي تتوسط قلب مركز الدراسة وتخدم كامل السكان كما تقدم خدمة

للسكان في المناطق المجاورة، إذن فهي منطقة وظيفية، حيث تدخلنا عليها ب:

- تهيئة واجهة الطريق رقم 27 " كركرة - بوشبش" بالمساحات الخضراء.

- وضع أشجار متوسطة على جوانب الأرصفة تكون ملائمة ومناخ المدينة.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي



الخريطة رقم (09): مخطط التنطيق، حي كركرة - بوشبش.

- استغلال المساحة الخاصة بالتجهيزات في خلق تجهيزات وفضاءات عمومية تخدم سكان الحي.
- تكثيف الانارة العمومية خاصة بالنسبة للطريقين الاولي و الثانوي.
- وضع أثاث حضري ( كراسي، حاويات قمامة،...).

### ● المنطقة المتجانسة الثالثة:

هي منطقة السكنات الجماعية قمنا بالتدخل عليها بعملية إعادة الهيكلة، حيث:

- تم الإبقاء على شبكة الطرق الموجودة مع استحداث بعض الطرق الثانوية التي تربط بين الطريق الوطني والأحياء المجاورة، مروراً بالحي (منطقة الدراسة).

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

- تهيئة المواقع الموجودة و استحداث اخرى.
- صيانة الطرق الثالثية و تبليط الأرصفة.
- المنطقة المتجانسة الرابعة:

هي منطقة السكنات الفردية و نصف الجماعية، وهي المنطقة التي عرفت تجاوزات و مخالفات عمرانية عديدة ولقد قمنا بالتدخل عليها بعملية إعادة الهيكلة وقد شملت ما يلي:

### ✓ التدخل على الإطار المبنى:

تحسين مظهر البنايات والحصول على حي منسجم، من خلال:

- التشديد على الإتمام النهائي لأشغال البناء وفرض أجال محددة تعرض صاحب المبنى لعقوبات إذا لم يحترمها.
- القضاء على بعض المخالفات نظرا لسهولة التخلص منها مثل: النوافذ غير القانونية، التعدي على الرصيف، و التي لا يمكن القضاء عليها مثل: التعدي على معامل شغل الأرض، تغيير الواجهة، بتكليف دفتر الشروط معها.
- الزيادة في قيمة العقوبات المادية.
- تعديل الواجهات وإعطائها شكل منظم يجعلها منسجمة، وينعكس هذا على المظهر الخارجي.
- إدخال فن الهندسة المعمارية والتقنية في البناء للتخلص من المكعبات، محضرات من طرف أناس مختصين في المجال.
- تنظيم القطع بحيث تأخذ شكل منتظم.
- القضاء على النشاطات التجارية المخالفة و التي تمثل مصدر إزعاج للسكان ( ورشات نجارة، حدادة...).
- إكمال الإنجاز لجميع البنايات وذلك للتخلص من الورشات المفتوحة والمشوهة للمنظر العام.

- القيام بعملية التصفيف.

### ✓ التدخل على الإطار غير المبنى :

أ- التدخل على مستوى الطرقات :

- تعبيد الطرق الموجودة.
- توسيع الطرق لفك الخناق عليها.
- تبليط وتوسيع الأرصفة.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

- التشجير على مستوى الطرق و الاعتناء بتلك الأشجار بالتقليم والسقي.
- الاعتناء بقنوات صرف مياه الأمطار و تنظيفها باستمرار.

### ب- التدخل على مستوى المساحات الخضراء:

- استغلال المساحات المهملة وإعادة تهيئتها.
- تهيئة المساحات الخضراء بالعشب الطبيعي ( قطاعات مزروعة ) و اقتراح وضع نوع من الأشجار على جوانب الأرصفة، تكون ملائمة للتخصيص و المناخ السائد في المنطقة و تتماشى مع طبيعة السكان و احتياجاتهم، وتكون دائمة الاخضرار مع تكليف لجنة الحي بمهام الصيانة و الاعتناء بهذه الفضاءات.

- تهيئة مساحات للعب الأطفال تكون مدمجة مع المساحات العمومية وذلك حتى تكون أكثر أمانا بحيث يكون الأطفال قريبين من أوليائهم و تحت رقابتهم كما توضع فيهما تغطية من الرمل لحماية الأطفال من الحوادث، مع وضع ألعاب تتماشى مع أعمارهم كالأرجوحة، لعبة الحبل، لعبة الاختفاء، لعبة الانزلاق.... الخ.

### ج- التدخل على المستوى البيئي :

ويشمل المناطق المتجانسة الأربعة:

- توفير عدد كبير من الحاويات لجمع النفايات بالحي وتكليف المصالح التقنية بجمع النفايات.
- توعية السكان عن طريق وضع لافتات مختلفة للمحافظة على الحي ونظافته.

### 2- اقتراحات فيما يخص آليات الوقاية من ظاهرة البناء المخالف:

- المراقبة الدائمة خلال كل مراحل البناء والمداومة على ذلك.
- تفعيل دور شرطة العمران في مجال محاربة البناء المخالف.
- المساهمة في تكوين الأعوان المؤهلين المكلفين بضبط مخالفات التعمير والبناء في ميدان تحرير المحاضر.

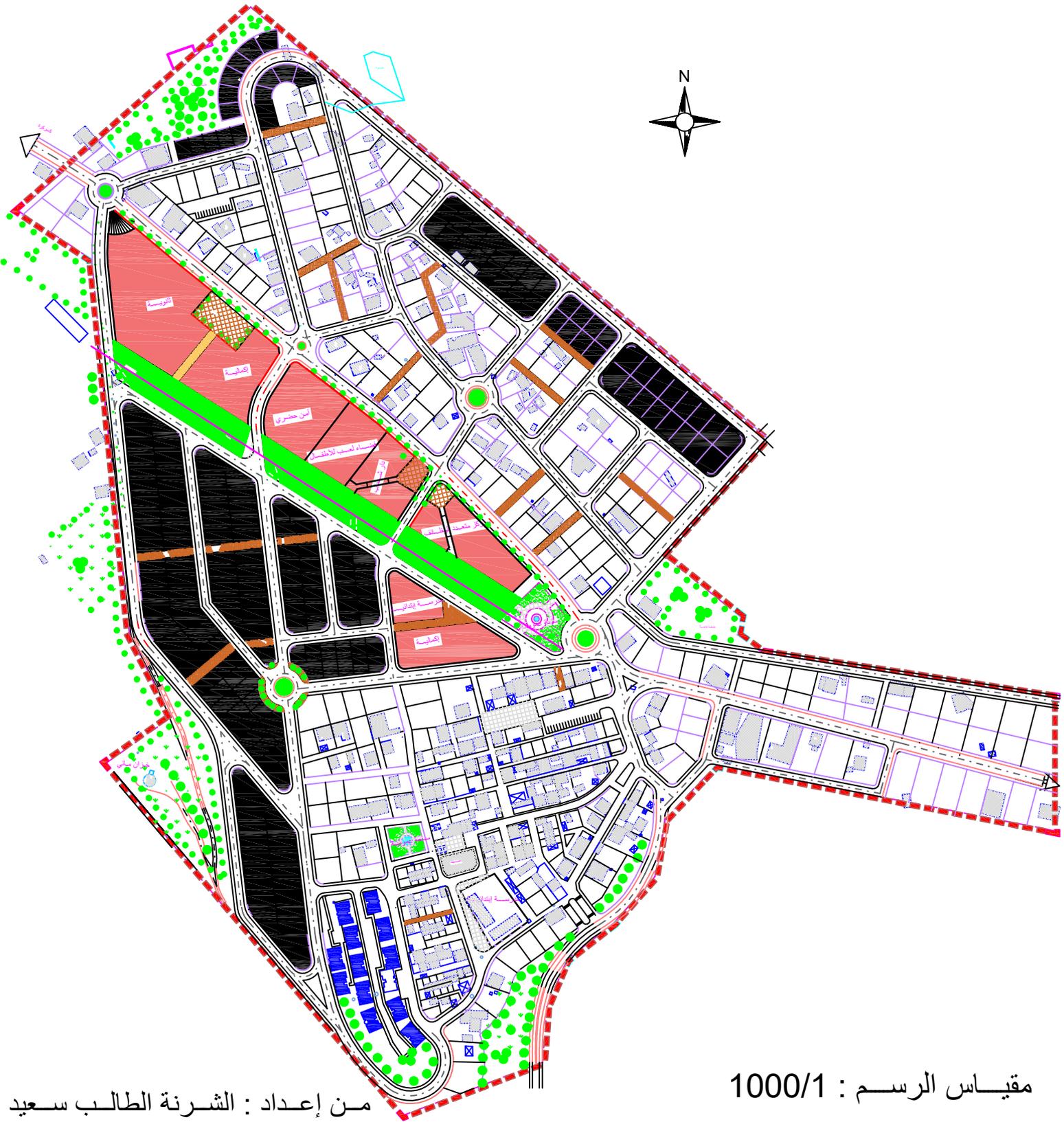
- تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقارير شهرية تتضمن عدد محاضر المخالفات المنجزة ونوعيتها والإجراءات المتخذة بشأنها.

## الجزء الثاني: الجانب التطبيقي

---

- وضع بنايات ذات ارتفاع مسموح به (ما بين الطابق الأرضي و ط +2).
- احترام معامل الاستيلاء على الأرض والمحدد في دفتر الشروط ب 0.6.
- احترام مقاييس إنجاز السياج .
- احترام المسافة بين البنايات والطرق الموجودة، وأيضاً بين البناية وجميع الارتفاقات الموجودة.

# مخطط التهيئة لحي كركرة - بوشبش



المفتاح :

حدود مجال الدراسة	نافورة	بلاط أرضيات
بنايات فردية موجودة	تخصيصات	بنايات فردية مستقبلية
بنايات جماعية	مساحات خضراء	تشجير

### خلاصة الفصل الثاني:

إن دراسة التجمع العمراني كركرة - بوشبشيب مكننتا من التعرف على أنواع المخالفات العمرانية الموجودة وأسبابها وأثارها على مختلف المجالات، وكذلك جهود الدولة في القضاء عليها أو تسويتها على الأقل، غير أن هذه الأخيرة غائبة تماما، فبعد تقريبا من المصالح التقنية للبلدية واستفسارنا عن مشروع التحسين الحضري لمجال الدراسة، وعن مدى تطبيق التسوية كحل إداري للتقليل من حدة الظاهرة، كانت الإجابة بأنه لم يتم اقتراح أي حل على الإطلاق في الوقت الراهن، ومنه ارتأينا إلى اقتراح بعض الحلول جسدها في مشروع التحسين الحضري الذي تناولناه في الجزء الثاني من هذا الفصل.

### خاتمة الجزء الثاني:

على الرغم من أن مدينة كركرة تعتبر من المدن الصغرى إلا أنها تعاني وكغيرها من المدن الجزائرية من الكثير من المخالفات العمرانية التي كانت لها العديد من التأثيرات السلبية على المجال العمراني و البيئة العمرانية للمدينة.

انعدام التقيد بالمعايير المعمارية والعمرانية المدونة في دفاتر الشروط، يؤدي إلى خلق بيئة عمرانية غير متجانسة، تعاني من التشوه وعدم الانسجام، إضافة إلى ما يواكبها من تبعات صحية و مشاكل اجتماعية، كقلة التهوية و الشمس و الاعتداء على خصوصية الجوار.

رغم توفير المشرع الجزائري لمختلف القوانين و المعايير التقنية التي تمكن من التحكم في عملية إنجاز الإطار المبني و ضمان نجاحها، إلا أنه و من خلال المعاينة الميدانية لمجال الدراسة تم الوقوف على عدة تجاوزات قانونية ساهمت في الإخلال بالنسق العام للنسيج العمراني و الإخلال بخصوصية الجوار، حيث سجلنا العديد من المخالفات و الاعتداءات و التدخلات العشوائية التي تنم عن اللامسؤولية و عدم الانضباط، ما تطلب التوقف عند هذه النقطة، و تسليط الضوء على بعض هذه التجاوزات و التي رغم اجتهادنا لأجل الإلمام بأكبر نسبة منها، إلا أننا لم نتمكن من تشخيص البعض منها بسبب صعوبة العملية أمام قلة الإمكانيات.

### الخاتمة العامة:

المخالفات العمرانية موضوع جد حساس لا يزال يورق السلطات العمومية والقائمين على تسيير شؤون المجال العمراني على - حد سواء - بسبب المظاهر السلبية التي يخلفها، فبالإضافة إلى التشوهات التي تطبع المظهر العام لجل مدننا من جراء التدخلات العشوائية لملاك البناءات أو شاغليها فالمجال العمراني لا يمكن أن يؤدي الدور الذي صمم لأجله.

تفانم الوضع فرض على المشرع البحث عن أطر قانونية لاحتواء الوضع (وقف الظاهرة ثم محاولة إصلاح أضرارها)، فصدرت ترسانة من القوانين والتشريعات في هذا المنحى، لعل أهمها القانون 08/15 المؤرخ في 20/08/2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والذي يفرض على أصحاب المباني تكملة بناياتهم ومطابقتها.

بالرغم من ثراء مواده وتفصيلاته إلا أنه يعاب على المشرع إهمال معالجة الظاهرة في إطار شامل للمحافظة على المظهر العام للنسيج العمراني على شاكلة ما ورد في دفتر الشروط، فالأوامر جاءت تعالج البناءات بصورة منعزلة عن النسيج الذي يحتويها، على سبيل المثال غياب دفتر الشروط كسند قانوني للحفاظ على المجال المشيد ومنظره أدى إلى تشويه المظهر العام وفوضى في تنظيم المجال العمراني، وهذا نتيجة لمخالفة أحكام البناء والتعمير الواردة في هذا الأخير، من هذا المنطلق كان من اللزوم اعتماد مخطط مرجعي يستند له القائمون على تطبيق أحكام القانون 08/15 قبل الفصل في منح شهادة المطابقة والتسوية.

مدينة كركرة تعاني كغيرها من المدن الجزائرية من ظاهرة البناء المخالف، حيث ظهرت عدة أحياء مخالفة بنسب مختلفة، وقد أخذنا تخصيص " كركرة - بوشبش " كنموذج للدراسة كونه يضم العديد من المخالفات كتجاوز نسب معاملات الـ COS و CES، تغيير الواجهات، التعدي على الأملاك العمومية...

## الخاتمة العامة

---

---

إلخ، هذا ما ينعكس سلبا على الحياة الاجتماعية للسكان من خلال انتشار الآفات الاجتماعية المختلفة، والتي تؤثر أيضا على حياة سكان الأحياء المجاورة وعلى المدينة ككل.

تبقى هذه الظاهرة محور نقاش بين المسؤولين والمختصين، والمجتمع المدني، حول كيفية القضاء عليها، أو على الأقل إيجاد حلول مناسبة للتقليل منها، وبالرغم من وجود ترسانة قانونية في ميدان التعمير والبناء، إلا أنه مازلنا نلاحظ تشييد بنايات مخالفة لما جاءت به رخصة البناء، وهذا راجع إلى نقص الوعي وقلة الردع من طرف الجهات المختصة، أو غيابها أحيانا في أداء المهام المنوطة بها في هذا الشأن.

## قائمة المراجع:

### مراجع باللغة العربية:

#### • كتب:

✓ خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة، دار الهدى، عين مليلة، 2005.

#### • مجلات:

✓ نجيل كمال عبد الرزاق، تشكيل واجهات المجمعات السكنية وأثره في المشهد الحضري، مجلة الهندسة والتكنولوجيا، المجلد 26 العدد 5، بغداد، 2008.

✓ قاسم الريداوي، مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28، العدد الأول 2012

#### • مذكرات التخرج :

✓ جفافة غريبة، الآليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015/2014.

✓ بو جوجو مهدي ، ركروك عبد السلام، المخالفات العمرانية و أثرها على النسيج الحضري، حالة

مدينة الطاهير-جيجل، مذكرة مكمة لنيل شهادة الماستر تخصص تسيير التقنيات الحضرية، جامعة

العربي بن مهدي أم البواقي، دفعة 2015/2014.

#### • قوانين ومراسيم:

✓ القانون رقم 06 /06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

✓ القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد

✓ القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1991 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52.

✓ القانون رقم 08 / 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44.

✓ القانون 29 / 90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01 ديسمبر 1991 المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المعدل والمتمم، يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير وتسليمها. الجريدة الرسمية عدد 26.

✓ القانون رقم 84/12 المؤرخ في 23 جوان 1984 والمتضمن النظام العام للغابات.

✓ المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01-03-1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14.

✓ المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22-02-1990، يحدد قواعد إحداث الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية عدد 80.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 648/83 المؤرخ في 26 نوفمبر 1983، يحدد شروط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 26.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن.

✓ الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياجات العقارية لصالح البلدية المالكة لمجمل الأراضي التي توجد داخل حدود محيط تعميرها.

✓ الأمر 74/26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية.

✓ الأمر 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

#### • مراجع إدارية:

✓ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة.

✓ مخطط شغل الأراضي كركرة - بوشبش.

#### • مراجع أخرى:

✓ المصالح التقنية لبلدية كركرة.

✓ شرطة العمران لبلدية كركرة.

✓ الخرجات الميدانية.

#### مراجع باللغة الفرنسية:

✓ Alberto ZUCHELLI, *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*. OPU, Alger, 1983.

✓ Brahim BENYOUCE, *Analyse urbaine élément de méthodologie*, OPU, Alger, 2015.

الملاحق

الجدول رقم (01): المرافق الادارية والأمنية الموجودة على مستوى بلدية كركرة.

المرافق	المساحة (م <sup>2</sup> )	حالة المرافق	ملاحظات
مقر البلدية	1000.00	جيدة	كركرة مركز
مقر البريد القديم	200.00	متوسطة	كركرة مركز
مقر البريد الجديد	200.00	جيدة	كركرة مركز
مقر الدرك الوطني *	600.00	جيدة	كركرة مركز
الحرس البلدي **	200.00	جيدة	كركرة مركز
المجموع	<b>2200.00</b>	-	-

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة.

الجدول رقم (02): المرافق التعليمية الموجودة على مستوى بلدية كركرة.

المرافق التعليمية	المساحة (م <sup>2</sup> )	حالة المباني	ملاحظات
التعليم الابتدائي	12200.00	جيدة	06 مدرس ابتدائية *
التعليم المتوسط	13000.00	جيدة	(02) متوسطتان **
التعليم الثانوي	3400.00	جيدة	ثانوية صالح بن مهنا
المجموع	<b>28600.00</b>	جيدة	روضة أطفال مبرمجة

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة.

الجدول رقم (03): المرافق الصحية الموجودة على مستوى بلدية كركرة.

ملاحظات	حالة المباني	المساحة (م <sup>2</sup> )	المرافق الصحية
كركرة مركز	جيدة	600.00	مركز صحي
كركرة مركز	جيدة	200.00	قاعة علاج
كركرة 2 (بوشبش) *	جيدة	200.00	قاعة علاج
-	-	<b>1000.00</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة.

الجدول رقم (04): المرافق الثقافية والشعائرية الموجودة على مستوى بلدية كركرة.

ملاحظات	حالة المباني	المساحة (م <sup>2</sup> )	المرافق الثقافية و الشعائرية
كركرة مركز	جيدة	600.00	قاعة متعددة الخدمات
كركرة مركز	جيدة	200.00	دار الشباب
كركرة مركز	جيدة	400.00	مسجد
كركرة 2 (بوشبش) *	رديئة	400.00	مسجد
مقبرتان بكركرة مركز	-	7800.00	مقبرة
-	-	<b>9400.00</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة.

الجدول رقم (05): المرافق الرياضية والترفيهية الموجودة على مستوى بلدية كركرة.

ملاحظات	حالة المباني	المساحة (م <sup>2</sup> )	المرافق الرياضية والترفيهية
كركرة مركز	-	7000.00	ملعب لكرة القدم
كركرة مركز	-	800.00	حديقة عمومية
-	-	<b>15000.00</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية كركرة.

الفهارس

## فهرس الموضوعات

الصفحة	المحتوى
<b>الفصل التمهيدي</b>	
أ	مقدمة عامة
ب	1- الاشكالية
ج	2- الفرضيات
ج	3- أسباب اختيار الموضوع ومجال الدراسة
ج	3-1- أسباب اختيار الموضوع
ج	3-2- أسباب اختيار مجال الدراسة
ج	4- الأهداف
د	5- منهجية البحث
هـ	6- الوسائل المستخدمة
هـ	7- تركيبة المذكرة
ز	8- نقائص ومشاكل البحث
<b>الجزء الأول: الجانب النظري</b>	
<b>المبحث الأول: مفاهيم عامة</b>	
9	مقدمة
10	1- مفهوم المدينة

10	2- تعريف العمران
10	3- التوسع العمراني
11	4- التدخل العمراني
11	أ- إعادة الاعتبار
11	ب- الترميم
11	ج- التجديد الحضري
11	د- إعادة الهيكلة
12	هـ- إعادة التنظيم
12	و- التكتيف العمراني
12	5- مفهوم المناطق العشوائية
12	5-1- أنواع المناطق العشوائية
13	5-2- أسباب ظهور المناطق العشوائية
13	6- التخصيصات السكنية في الجزائر
13	6-1- تعريف التخصيصات السكنية
13	6-2- معايير تصنيف التخصيصات السكنية
14	6-2-1- الطبيعة العقارية
14	6-2-2- الطبيعة القانونية
14	6-3- اختلاف الهيئات المتدخلة
14	6-3-1- المتدخلون العموميون

14	أ- البلدية
15	ب- الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضاريين
15	ج- الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن AADL
16	6-3-2- المتدخلون الخواص
16	أ- الخواص غير المخالفين للإطار القانوني للتعوير
16	ب- الخواص المخالفين للإطار القانوني للتعوير
16	6-3-3- هيئات أخرى
17	خلاصة المبحث الأول
المبحث الثاني: أدوات الرقابة والمخالفات العمرانية في التشريع الجزائري	
18	مقدمة
19	1- أدوات الرقابة العمرانية القبلية
19	1-1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعوير
19	1-2- مخطط شغل الأراضي
20	1-3- رخصة البناء
20	1-4- رخصة التجزئة و خصائصها
21	1-5- رخصة الهدم
21	1-6- شهادة المطابقة
21	1-7- شهادة التقسيم
21	1-8- شهادة التعوير
22	2- أدوات الرقابة العمرانية البعدية

22	2-1-1- دور رئيس المجلس الشعبي البلدي
22	2-1-1- متابعة الأشغال أثناء تنفيذ
22	أ- الإعلان عن افتتاح الورشة
23	ب- الزيارات الميدانية
23	ج- الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء
23	2-1-2- متابعة الأشغال عند انتهائها
23	أ- التصريح بانتهاء الأشغال
23	ب- استصدار شهادة المطابقة
24	ج- الأمر بالهدم
24	2-2- مديرية التعمير و البناء
24	2-3- شرطة العمران
25	3- المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري
25	3-1- تعريف المخالفات العمرانية
25	3-2- أنواع المخالفات العمرانية الموجودة في التخصيصات
25	3-3- السند القانوني للمخالفات العمرانية في الجزائر
25	3-3-1- القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات
26	3-3-2- الأمر رقم 85-01 المحدد لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها
26	3-3-3- القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير
27	3-3-4- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء
27	أ- مخالفة موقع البناء و الطرق المؤدية إليه

28	ب- مخالفة موقع البناءات و حجمها
28	ج- تجاوز معامل شغل الأرض
28	د- مخالفة المواصفات التقنية لطبيعة الأماكن
28	هـ- عدم احترام العلو المرخص به
29	و- عدم إقامة السياج
29	ي- التعدي على المساحات الخضراء
29	3-3-5- القانون 02-03 و 03-03 يحددان القواعد العامة للاستعمال السياحي و الشاطئي و مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية
29	3-3-6- القانون 15-08 المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها
30	خلاصة المبحث الثاني
31	خاتمة الجزء الأول
<b>الجزء الثاني: الجانب التطبيقي</b>	
<b>الفصل الأول: دراسة وتشخيص الوضع الراهن في مدينة كركرة</b>	
32	مقدمة
<b>I - على مستوى البلدية</b>	
33	1- الخصائص المجالية
33	1-1- الموقع الإداري
34	1-2- الموقع الجغرافي
35	1-3- موقع بلدية كركرة
35	2- الخصائص الطبيعية

35	1-2- التضاريس والهيدروغرافيا
37	3- المناخ
37	1-3- الحرارة
37	2-3- التساقطات
38	3-3- الرياح
38	4- العوائق والارتفاعات
38	5- الخصائص السكانية
39	1-5- تطور السكان ومعدل النمو
40	2-5- تطور السكن
41	3-5- البنية الاقتصادية والوظيفية للسكان
42	6- الواقع العمراني لمدينة كركرة
42	1-6- اتجاه التوسع
42	2-6- التحليل العمراني لمدينة كركرة
42	1-2-6- مجال الدراسة
43	2-2-6- المجال المعمر
43	3-2-6- المجال المبني
43	4-2-6- الفراغات القابلة للتعمير
43	5-2-6- العناصر الهيكلية للمجال العمراني الحالي
44	أ- المركزية العمرانية
44	ب- محاور التعمير

44	6-2-6-الوظائف العمرانية
44	أ- السكن
45	ب- المرافق والخدمات
<b>II - على مستوى الحي</b>	
48	1- الخصائص المجالية
48	1-1- الموقع
48	1-2- الموضوع
49	2- الخصائص الفيزيائية
49	1-2- الانحدارات
50	3- الخصائص السكانية
50	1-3- الأصل الجغرافي للسكان
51	4- الارتفاعات وعوائق التعمير
53	5- شبكة التخصيص
54	1-5- أشكال القطع
54	6- الطرقات
54	1-6- شكل شبكة الطرق
55	2-6- أصناف الطرق
56	3-6- حالة الطرق
59	4-6- ملتقيات الطرق
59	7- المباني

59	7-1- تحليل نظام التموضع لشبكة المباني
60	8- أنواع السكن
60	8-1- السكن الهش
60	8-2- السكن نصف الجماعي
61	8-3- السكن الجماعي
61	9- علو المباني
62	10- التجهيزات والمرافق
63	10-1- طريقة توزيع المرافق والتجهيزات على مستوى منطقة الدراسة
63	10-2- تصنيف التجهيزات
68	11- المعالم
68	12- المساحات الخضراء
68	النقائص المسجلة على مستوى منطقة الدراسة
<b>III - المخالفات العمرانية في مدينة كركرة</b>	
69	1- واقع المخالفات العمرانية بمدينة كركرة
70	2- تطور عدد المخالفات العمرانية المسجلة في المدينة
71	3- أنواع المخالفات العمرانية الموجودة في مجال الدراسة
72	3-1- تجاوز معامل شغل الأرض (COS)
73	3-2- تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض (CES)
73	3-3- عدم وضع السياج على محيط الأشغال
74	3-4- التعدي على الأملاك العمومية

75	3-5- عدم احترام التراصف في البناء
75	3-6- عدم احترام الارتفاع الموجود
76	3-7- رمي مخلفات مواد البناء " الحصى، الردوم " في الطريق العمومي
76	3-8- تغيير الواجهات "السكن الجماعي"
77	3-9- عدم اتمام الأشغال في الآجال المحددة للبناء
78	3-10- تغيير وظيفة المباني
78	4- إحصاء المخالفات الموجودة حسب النوع والعدد
80	5- أسباب المخالفات العمرانية
80	أ- على مستوى المدينة
81	ب- على مستوى الحي
82	6- آثار وانعكاسات المخالفات العمرانية
82	أ- آثار المخالفات العمرانية على مدينة كركرة
83	ب- آثار تخصيص كركرة - بوشبش على مدينة كركرة
85	7- مدى تطبيق العقوبات على المخالفين في مدينة كركرة
86	خلاصة الفصل الأول
<b>الفصل الثاني: أنواع التدخل والحلول المقترحة</b>	
<b>I - خطة الدولة للقضاء على المخالفات العمرانية في التخصيصات القانونية</b>	
87	1- التصدي الإداري للظاهرة
87	1-1- التسوية القانونية للبناء المخالف

88	1-2- التسمية طبقا للقانون رقم 15/08
88	1-3- الإجراءات الأولية قبل البدء في طلبات التسمية
88	مرحلة إعداد ملف التسمية للبناءات
88	مرحلة تسليم الملف إلى مكتب التعمير بالبلدية
89	مرحلة التحقيق في طلب التسمية
89	مرحلة البحث في ملفات التسمية
<b>II - المشروع المقترح</b>	
91	مشروع التهيئة العمرانية لحي كركرة - بوشبش
91	1- أهداف المشروع
94	التدخل على الإطار المبني
94	التدخل على الإطار غير المبني
94	أ- التدخل على مستوى الطرقات
95	ب- التدخل على مستوى المساحات الخضراء
95	ج- التدخل على المستوى البيئي
95	2- اقتراحات فيما يخص آليات الوقاية من ظاهرة البناء المخالف
<b>مخطط التهيئة المقترح</b>	
97	خلاصة الفصل الثاني
98	خاتمة الجزء الثاني
99	الخاتمة العامة

قائمة المراجع
الملاحق

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
37	التساقطات في بلدية كركرة	(1)
40	تطور السكان في بلدية كركرة	(2)
47	الاستهلاك المجالي لبلدية كركرة	(3)
50	الأصل الجغرافي لسكان الحي	(4)
70	عدد المخالفات العمرانية المسجلة في مدينة كركرة في الفترة الممتدة من 2016 إلى 2019	(5)
71	أنواع المخالفات العمرانية الموجودة في مجال الدراسة	(6)
84	انعكاسات المخالفات العمرانية وأثرها على المجال	(7)

## فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
39	التطور السكاني ومعدل النمو في مدينة كركرة ما بين سنة 1987 و 2010	(1)
40	الاحتياج من المساكن على المدى المتوسط	(2)
41	البنية الوظيفية للسكان بمدينة كركرة	(3)
47	الاستهلاك المحلي لبلدية كركرة	(4)
50	الأصل الجغرافي لسكان الحي	(5)
62	المرافق والتجهيزات المتواجدة على مستوى مجال الدراسة	(6)
70	عدد المخالفات العمرانية المسجلة في مدينة كركرة خلال السنوات الثلاثة الأخيرة من 2016 إلى غاية 2019	(7)
78	إحصاء المخالفات العمرانية حسب النوع	(8)
79	نسبة انتهاء الأشغال في المباني	(9)

## فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
42	صورة جوية توضح اتجاه توسع مدينة كركرة	(1)
48	موضع مجال الدراسة	(2)
52	العوائق والارتفاعات	(5,4,3)
56	حالة الطريق الرئيسي	(6)
57	حالة الطريق الثانوي	(7)
58	حالة الطرق الثالثة	(8)
58	حالة المسالك الريفية	(9)
60	البناء المهش	(10)
60	السكن نصف الجماعي	(11)
61	السكن الجماعي	(12)
64	المدرسة الابتدائية	(13)
64	متوسطة الشهيد "لزررق سعد"	(14)
65	ثانوية الشهيد "لطرش أحسن"	(15)
66	الملعب الجواري	(16)
67	روضة الأطفال "بوشمة صالح"	(17)

67	مسجد " أبو بكر الصديق "	(18)
72	تجاوز معامل شغل الأرض	(19)
73	تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض	(21,20)
74	عدم وضع السياج على محيط الأشغال	(23,22)
74	التعدي على الأملاك العمومية	(25,24)
75	عدم الترافف في البناء	(26)
75	عدم احترام ارتفاع الكهرباء	(28,27)
76	رمي مخلفات مواد البناء في الطريق العمومي	(29)
76	تغيير الواجهات في السكن الجماعي	(30)
77	عدم اتمام الأشغال في الآجال المحددة للبناء	(32,31)
78	تغيير وظيفة المباني	(33)

## فهرس الخرائط

الصفحة	العنوان	الرقم
33	الموقع الاداري لبلدية كركرة بالنسبة لولاية سكيكدة	(1)
34	الحدود الجغرافية لبلدية كركرة	(2)
36	المجري المائية في بلدية كركرة	(3)
49	طبوغرافية مجال الدراسة	(4)
53	مخطط الارتفاعات لمجال الدراسة " حي كركرة - بوشبشب "	(5)
54	مخطط التخصيص لمجال الدراسة " حي كركرة - بوشبشب "	(6)
55	مخطط توزيع شبكة الطرق وحالة محاور الدوران في مجال الدراسة	(7)

الملخص

## المخالفات العمرانية ما بين التشريع و التطبيق

دراسة حالة التجمع الحضري كركرة -ولاية سكيكدة-

### الملخص:

تدهور الواقع العمراني للمدينة الجزائرية و غياب هوية عمرانية لها من أكثر المواضيع أهمية وظاهرة المخالفات من أهم الظواهر انتشارا و تأثيرا على المجال العمراني لأن البناء المخالف ينعكس سلبا على النسيج العمراني و يخلق العديد من المشاكل داخل المدينة من ناحية تشويه المظهر العام و فوضى في تنظيم المجال العمراني، و هذا نتيجة مخالفة أحكام قوانين البناء و التعمير، من خلال الشروع في الأشغال دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو مخالفة ما جاءت به أحكام رخصة البناء، و هذا ما ينتج عنه عدم مطابقة البناء المنشأة للمخططات التقنية و بقائها في حالة إنجاز دائمة و غير متممة.

وتبقى هذه الظاهرة محور نقاش بين المسؤولين والإنسان المدني حول القضاء أو التقليل منها، و يظل كل هذا كلام و تبقى كل السياسات و القوانين المسطرة مجرد حبر على ورق في ظل غياب التطبيق الفعلي لها.

### كلمات مفتاحية:

المدينة، المخالفات العمرانية ، المظهر العمراني، النسيج الحضري، التسوية، الرقابة العمرانية، التحصيلات.