



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة زيان عاشور-الجلفة

Université Ziane Achour-Djelfa

كلية علوم الطبيعة و الحياة

Faculté des Sciences de la Nature et de la Vie

قسم علوم الارض و الكون

Département des Sciences de la Terre et de l'Univers

Master : villes, dynamique spatiale et gestion

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ديناميكية مجالية وتسيير المدن

المخالفات العمرانية في الوسط العمراني، ما بين ضعف الرقابة الإدارية وسلوك المواطن

تحت إشراف الأستاذ :

أحمد إبراهيم

من إعداد الطالبة:

عياشي زينب

أعضاء اللجنة:

- الرئيس: بن عبد الرحمان علي

- المؤطر: براهيم أحمد

- الممتحن: خرفان نور الدين

- أستاذ مساعد صنف أ

- أستاذ مساعد صنف أ

- أستاذ مساعد صنف أ

السنة الجامعية: 2022/2021

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى أعز ما يملك الإنسان في حياته إلى ثمرة نجاحي إلى مصدر سعادتي إلى من أوصى بهما الله سبحانه وتعالى " :وبالوالدين إحسانا " إلى الشمعة التي تحترق من أجل أن تضيء أيامي إلى من ذقت مرارة الحياة وحلوها، إلى قرة عيني وسبب نجاحي وتوفيقي في دراستي إلى "أمي" أطال الله في عمرها وإلى الذي أحسن تربيتي وتعليمي وكان مصدر عوني ونور قلبي وجلاء حزني ورمز عطائي و وجهني نحو الصلاح والفلاح إلى "أبي" أطال الله في عمره إلى اخواتي وجميع أفراد عائلتي إلى استاذي "احمد براهيم" وجميع الأساتذة الإجلاء الذين أضاءوا طريقي بالعلم وإلى كل أصدقاء في دراسة خاصة صديقي عبدالله مرزوقي وكل من كان برفقتي أثناء إنجازي هذه المذكرة وغيرهم ممن تجاوزهم قلبي ولن يتجاوزهم قلبي أهدي ثمرة جهدي المتواضع .

شكر وتقدير

الحمد لله علي توفيقه وإحسانه، والحمد لله على فضله وأنعامه، والحمد لله على وجوده وإكرامه، الحمد لله حمدا يوافي نعمه و يكافئ مزيده أشكر الله عز وجل الذي أمدني بعونه ووهبني من فضله ومكنني من انجاز هذا العمل ولا يسعني إلا أن أتقدم بشكري الجزيل إلى كل من ساهم في تكويني وأخص بالذكر أستاذي الفاضل "احمد إبراهيم" الذي تكرم بإشرافه على المذكورة ولم يبخل علي بنصائحه الموجهة لي فكان لي نعم المرشد كما لا يفوتني أن اشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمين الذين تشرفت لمعرفةهم وتقييمهم لمجهوداتي كما اشكر كل من قدم لي يد العون ماديا أو معنويا من قريب أو بعيد التوجه بالامتنان وشكر الجزيل بأصدق وأنقى الدعوات

الفهرس

رقم الصفحة	العنوان	الرقم
أ - ز	مقدمة	01
8	الفصل الأول: تعريفات ومفاهيم عامة	02
9	مقدمة الفصل	03
10	المبحث الأول: تعاريف ومفاهيم عمرانية عامة	04
10	1-تعريف المدينة	05
13	2-مفهوم التجمع السكاني	06
17	المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير	07
19	المبحث الثالث: مخالفات وقواعد التعمير والبناء	08
19	أولاً: تعريف التشريع	09
20	ثانياً: التعريف الفقهي	10
24	الأعوان المؤهلين لمعاينة ومراقبة مخالفات قواعد التعمير والبناء	11
26	خلاصة الفصل	12
27	الفصل الثاني: تقديم عام لمدينة الجلفة	13
28	مقدمة الفصل	14
29	المبحث الأول: لمحة تاريخية	15
31	المبحث الثاني: الموقع الجغرافي والإداري	16
32	المبحث الثالث: خصائص البيئة الفيزيائية	17
33	1-المجموعات الطبوغرافية	18
34	2-المنحدرات	19
36	3-الهيدروغرافيا والجيولوجيا المائية	20
37	4-علم المناخ	21
39	المبحث الرابع: الدراسة الاقتصادية والاجتماعية لبلدية الجلفة	22
39	1-تطور السكان	23
41	2-عناصر النمو السكاني	24

44	3-التركيبية السكانية	25
46	4-تفصيل السكان النشطين وغير النشطين	26
46	5-توزيع السكان المشتغلين حسب فرع النشاط الاقتصادي	27
47	6-الهياكل	28
48	<u>المبحث الخامس: الهيكل العمراني لمدينة الجلفة</u>	29
48	أولا: البيئة المبنية	30
51	ثانيا: البيئة غير المبنية	31
53	<u>خلاصة الفصل</u>	32
54	<u>الفصل الثالث: دراسة حالة المخالفات العمرانية في مدينة الجلفة</u>	33
55	<u>مقدمة الفصل</u>	34
56	<u>المبحث الأول: القوانين والمواد التي تنص على المخالفات العمرانية</u>	35
59	<u>المبحث الثاني: أنواع المخالفات العمرانية</u>	36
59	1-تغيير واجهات سكنات التساهمية	37
60	2-التوسع على حساب الرصيف	38
61	3-بناء بدون رخصة	39
61	4-تغيير واجهات العمارات	40
62	5-البناء بجوار الوديان	41
63	6-استغلال المساحات وتملكها أمام العمارات	42
63	7-استغلال الرصيف	43
64	8-استغلال الأرصفة من قبل التجار	44
65	9-الرمي العشوائي للنفايات المنزلية	45
65	10-وضع لافتات اشهارية للمحلات على الارصفة	46
67	<u>المبحث الثالث: الحلول المقترحة لهذه المخالفات العمرانية</u>	47
69	<u>خلاصة الفصل</u>	48
70	<u>خاتمة</u>	49

قائمة الجداول

والأشكال

1- قائمة الأشكال:

رقم الصفحة	عنوان الشكل	الشكل
29	خريطة تمثل مراحل تطور مدينة الجلفة	1-2
31	خريطة تمثل الوضع الإداري لبلدية الجلفة	2-2
34	خريطة تمثل البيئة الفيزيائية (جيولوجية) ولاية الجلفة	3-2
36	خريطة تمثل الهيدروغرافيا و جيولوجيا الماء	4-2
38	رسم بياني Ombroyhermique de Bagnouls et Gausson	5-2
39	رسم بياني يمثل تطور سكان مدينة الجلفة (1966-2013)	6-2
41	الرسم البياني للنمو السكاني لمدينة الجلفة (2000-2013)	7-2
44	رسم بياني لتوزيع السكان حسب الفئة العمرية والجنس	8-2
49	رسم بياني يمثل عدد المساكن في مدينة الجلفة بالنسبة للسنوات	9-2
51	خريطة لشبكة الطرق في مدينة الجلفة	10-2
56	منحنى بياني يوضح المخالفات العمرانية التي سجلت في السنوات الأخيرة	1-3
58	يمثل تغيير المواطن للواجهة العامة للسكنات التساهمية	2-3
59	يمثل كيفية استغلال المواطنين للرصيف العام	3-3
59	استغلال المواطنين للرصيف العام	4-3
60	البناء بدون رخصة (حي بن سعيد)	5-3
61	التعديل على الطابق الأرضي للعمارات (حي بربيج)	6-3
61	يبين خطورة البنين بالقرب من الوديان	7-3
62	استغلال المساحات أمام العمارات	8-3
62	يوضح استغلال الرصيف "وسط مدينة الجلفة"	9-3
63	استغلال الرصيف من قبل المحلات التجارية	10-3
64	الرمي العشوائي للنفايات المنزلية	11-3
65	استغلال الأرصفة العمومية لغرض الإشهار	12-3

2- قائمة الجداول:

رقم الصفحة	عنوان الجدول	الجدول
35	الأحواض الرئيسية في منطقة الجلفة	1-2
38	تطور سكان مدينة الجلفة (1966-2013)	2-2
40	النمو السكاني لمدينة الجلفة (2000-2013)	3-2
42	المهاجرين من وإلى بلدية الجلفة فترة 1998 - 2008	4-2
43	توزيع السكان حسب العمر والجنس	5-2
45	تفصيل السكان النشطين وغير النشطين	6-2
46	توزيع السكان فرع النشاط الاقتصادي (BAE)	7-2
46	يمثل الهياكل والتجهيزات	8-2
48	تطور المخزون السكني في مدينة الجلفة	9-2
56	إحصائيات المخالفات العمرانية فترة (2017-2021) على مستوى بلدية الجلفة	1-3
57	يبين نوع العقوبة بالنسبة للمخالفات العمرانية	2-3

مقدمة عامة

مقدمة:

إن للتنظيم في المجال العمراني أهميته وضرورته نتيجة للمتغيرات العديدة في التركيبة الاجتماعية والزيادة الضخمة في عدد السكان أو تزايد الحاجة إلى الخدمات الحضرية المتطورة كما ونوعا ، في هذا الصدد نجد مثلا في فرنسا تشريع العمران ظهر بقواعد بسيطة كانت تكتفي بالمباني في المدن بشكل صف، وعلى طول الطريق بموجب القانون الصادر في 05 أفريل 1834، إلا أن ذلك لم يكف لإحكام الرقابة على حركة البناء ، ومنع إقامة البنايات غير مشروعة ، لذا استوجب الأمر أن يتدخل المشرع الفرنسي بقانون خاص بالعمران وهو ما حدث فعلا عبر مراحل ، أما بالنسبة للجزائر فمنذ 1922 كان يعتمد على أحكام المرسوم الصادر في 05/07/1937 المتعلق بمشاريع العمران الجهوية الذي نص في المادة 21 على أن تطبق أحكامه في الجزائر، فهي تشريعات فرنسية امتد العمل بها إلى غاية 1975، حيث صدر الأمر رقم 75-67 الذي يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء الذي ألغي بصدور القانون رقم 82-202 ، بعدها صدر الأمر رقم 85-01 ، الذي يحدد انتقالها قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها الموافق عليه بمقتضى القانون رقم 8 رقم 8 وقد أثار تطبيق هذا القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي جاء كشرعية عامة في مادة العمران بالرغم من أنه لم يبلغ العمل بأحكام القانون رقم 85-01 .

استمر الوضع كذلك إلى غاية بداية التسعينات ، في ظل الإصلاحات الأمنية والاقتصادية العامة التي شرع فيها تطبيقا لدستور 1989، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسد بصدور القانون رقم 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له ، والذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني ، يوضع قواعد وآليات للرقابة، ولقد ألغي صراحة في المادة 80 منه كل الأحكام المخالفة له ، لاسيما القانون رقم 82-02 والأمر

رقم 01-85 بذلك يصبح القانون رقم 90-29 المصدر الرئيسي والأساسي لقواعد العمران، فانتهج المشرع توجهها جديداً واستراتيجية جديدة من أجل ضمان احترام القواعد القانونية في مجال العمران كما حاول تقادي النقص في التشريعات السابقة، وذلك تقاديا لبروز الوضعيات اللاقانونية التي لا يمكن تسويتها أو الاعتراف بها .

لكن بعد مضي مدة من تطبيق هذه السياسة، نجد أنه على المستوى الميداني لم تتوقف أزمة البناء غير المشروع، بل عرفت تزايداً فظيماً وكثرت المشاكل المتعلقة بالعمران.

فوجد المشرع نفسه أمام وضعية تستوجب عليه تعديل القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهو ما حدث بموجب القانون رقم 51 وأقر أنه لا بد من تدخل الدولة للقضاء على المخالفات وتنظيم عمليات التعمير والبناء .

لذلك عمد المشرع على تبني نظامين، أحدهما وقائي يتمثل في إخضاع النشاط العمراني للرقابة المسبقة مجسداً لوسائل تتم على أساسها هذه الرقابة، أما النظام الثاني فيقوم على الجانب الردعي أو العقابي الذي يكرس على طريق ممارسة الهيئات الإدارية والقضائية للرقابة من أجل معاينة مدى احترام المشاريع المنجزة للأحكام القانونية.

ومن ثم فإن أهمية موضوع المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها تظهر على مستويين أحدهما نظري يتعلق بمدى توافر القدر اللازم من النصوص لحماية المجال الحضري والبحث في مدى فعاليتها، والأخر عملي مرتبط مباشرة بواقع تلك النصوص.

شهدت الجزائر نمو ديمغرافي حيث يعيش 91% من الجزائريين على امتداد ساحل البحر المتوسط على 12% من إجمالي مساحة البلاد. 45% من السكان يعيشون في المناطق الحضرية، على الرغم من

الجهود التي تبذلها الحكومة للحد من الهجرة إلى المدن. حالياً يعيش 24,182,736 من الجزائريين في المناطق الحضرية، ويعيش 1.5 مليون شخص في المناطق الصحراوية.

تطور نظام التعليم في الجزائر بشكل كبير منذ عام 1962؛ في الـ12 عام الأخيرة، تضاعف عدد الطلاب المنتظمين إلى حوالي 5 مليون طالب. والتعليم مجاني وإلزامي حتى 16 سنة. على الرغم من تخصيص الحكومة موارد كبيرة للتعليم، فقد أثر النمو السكاني ونقص عدد المعلمين بشكل كبير في منظومة التعليم، هذا بالإضافة إلى الهجمات الإرهابية على بعض المرافق التعليمية والتي بدأت منذ التسعينيات. هناك أعداد غير كثيرة من الجزائريين يتلقون تعليمهم في الخارج، بصفة أساسية في أوروبا وكندا. في عام 2000، أطلقت الحكومة عملية إصلاح واسعة في المنظمة التعليمية بالجزائر.

ولا زال نظام الإسكان والطب يواجه مشكلات كبيرة في الجزائر. ويشكل ضعف البنية التحتية واستمرار تدفق السكان من المناطق الريفية إلى المدن ضغطاً أكبر على كلا النظامين. حسب برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، فإن الجزائر واحدة من أعلى بلدان العالم من حيث معدل إشغال الوحدات السكنية، وقد أعلنت الحكومة عن وجود نقص في الوحدات السكنية يقدر بـ1.5 مليون وحدة الأمراض، المجاعات وسياسات فرنسا سابقاً ضربت الجزائر في الصميم، أصيبت التركيبة السكانية بخلل، نقص عدد السكان كان واضحاً قبل الستينات، حين كان لا يجاوز سكان الجزائر العشرة ملايين. شهدت الجزائر نمواً سكانياً مفاجئاً، أسبابه الرعاية الصحية السخية، نسبة الأمية العالية، كذلك الرخاء التي عاشته البلاد أثناء فترة الاستقلال وبهذا نخصص الي المنطقة المدروسة مدينة الجلفة حيثياتها هي عاصمة الولاية، وتبعد عن الجزائر العاصمة بحوالي 300 كلم. يبلغ عدد سكانها حوالي 300 ألف نسمة حسب إحصاء 2008 وترتفع عن سطح البحر بأكثر من 1000 م وهي منطقة سهبية شبه صحراوية تجمع بين التل والصحراء شتاؤها بارد وصيفها حار جاف ويكون غالباً أطف عن مناطق الساحل وذلك بالنظر للحزام الغابي الأخضر المحيط بها بدأ بها

التوسع العمراني والسكاني مع مطلع ثمانينات القرن الماضي. وبدأت وتيرة التزايد السكاني في فترة التسعينات من أشهر وأقدم أحيائها حي الضاية يأتي بعد حي البرج وهو قريب من وسط مدينة يقيم به معظم السكان الأصليين للجلفة تتوفر مدينة الجلفة على جامعة للتعليم العالي ومتحف بلدي ومتحف للمجاهد ومركز ثقافي إسلامي ومحافظة وطنية سامية للزراعة السهبية كما يميزها تواجد بعض المعالم والأبنية التاريخية كدار البارود والحجرة المباشية وباب الشارف، البريد الرئيسي، مسجد بن دندينة، السوق بوسط المدينة، المتحف (الكنيسة سابقاً)، جامع الجمعة وجامع سي بلقاسم بلحرش (البرج) أقدم مسجد بالمنطقة الذي يرجع بناءه إلى سنة 1877 ومقر الزاوية الأزهرية وغابات سن الباء وحديقة الحيوانات

وبالنسبة إلى أسباب الدراسة يمكن القول بأن هذا الموضوع من المواضيع الحديثة التي تتمتع بقدر كبير من الأهمية، خاصة أنه يتعلق في جانبه القانوني بقانون لا زال في طور التكوين على عكس بقية القوانين الأخرى التي استجمعت مقومات وجودها على أساس ما تطرقنا إليه، وأمام ما قيل عن التهيئة العمرانية عامة والمخالفات الواردة عليها - وفي الجلفة على وجه الخصوص وهذا الموضوع الذي جعلنا نتطرق إلى:

إشكالية الدراسة:

ومنه يتبادر في ذهننا التساؤلات التالية:

السؤال الرئيسي:

ما مدى تأثير تهاون الرقابة الإدارية على المخالفات العمرانية وكذا سلوك المواطن السلبي اتجاه

الوسط العمراني؟

الأسئلة الفرعية:

ومن هذه الإشكالية الرئيسية تتفرع عدة إشكالات يمكن حصرها فيما يلي

- ماهي هذي هي المخالفات العمرانية؟

- وماهي الادارات والهيئات المسؤولة عن الرقابة المخالفات العمرانية؟

- و ما هو دور المواطن وسلوكه اتجاه ذلك؟

وللإجابة على السؤال الرئيسي للإشكالية والاسئلة الفرعية يمكن أن نفرض:

✓ الوضعية الكارثية للحظيرة السكنية والتي أدت إلى فوضى في العمران هذا ما أدى الى

ضعف الرقابة وعجزها عن وجود حلول إيجابية لهاته المخالفات الكارثية.

✓ تشيد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة للإملاك العمومية.

✓ التوسع على رصيف العمومي.

✓ تعديل الواجهة فيما يخص السكن التساهمي.

✓ يعتبر سلوك المواطن المتوارث سبب فاعل في هاته الأزمة بسبب البناء الفوضوي وغيره

من هاته السلوكيات.

أسباب اختيار الموضوع:

- تفشي ظاهرة المخالفات العمرانية في مدينة الجلفة ووضوحها بشكل كبير.

- قلة الدراسات الميدانية في هذا الموضوع.

- الوقوف على مفهوم المخالفات العمرانية و أسبابها و تاريخها.

- معرفة القواعد الاجرائية لمجموع المخالفات العمرانية و مختلف العقوبات المقررة لها.
- سبل الوقاية من هاته المخالفات العمرانية من طرف الطرف وحماية جمال المدينة.
- هدف مساهمة كل من الموطن بالدرجة الاولى بالتوعية و النظر فالشأن العمراني العام و الدولة بالدرجة الثانية من خلال الصرامة في تطبيق القانون و العقوبات و مجابهة هاته الظاهرة بكل حزم و دقة من طرف دولة.

منهجية ومراحل البحث:

اعتمدنا في بحثنا على المراحل التالية

المرحلة الاولى:

هي مرحلة البحث النظري التي تعتمد على جمع المعلومات ويتم من خلالها الاطلاع على مختلف المراجع التي تخدم الموضوع او لها علاقة بموضوع البحث كالكتب والمجلات المتخصصة مذكرات التخرج والادوات القانونية المرتبطة بالتهيئة وادوات التخطيط مواقع الانترنت الجرائد والمقالات المتعلقة بالموضوع بهدف تكوين خلفية علمية والاحاطة بموضوع الدراسة.

المرحلة الثانية:

هي مرحلة البحث الميداني وتعد اهم مرحلة نقوم فيها بالاتصال بمختلف المصالح والمديريات والمصالح على مستوى المدينة والولاية وجمع المعطيات (خرائط وإحصائيات) وتحليل هذه المعطيات تحليلا وفق متطلبات الموضوع.

المرحلة الثالثة:

هي مرحلة فرز المعطيات والمعلومات المتحصل عليها، واسقاطها على شكل جداول وخرائط بيانيا ليأتي بعدها مرحلة كتابة وفرز وتحضير حتى تكون المذكرة أكثر وضوحا ودقة. للإجابة عن التساؤلات المطروحة والتي تتمحور حولها الاشكالية لموضوع , وبالاعتماد على طرق تحليل والمعالجة يمكن عرض الموضوع من خلال المخطط التالي :

الفصل الأول: تعريفات ومفاهيم عامة

المبحث الأول: تعاريف عمرانية عامة

المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير

المبحث الثالث: مخالفات وقواعد التعمير والبناء

الفصل الثاني: تقديم عام لولاية الجلفة

المبحث الأول: لمحة تاريخية

المبحث الثاني: الموقع الجغرافي والإداري

المبحث الثالث: خصائص البيئة الفيزيائية.

المبحث الرابع: الدراسة الاقتصادية والاجتماعية لبلدية الجلفة.

المبحث الخامس: الهيكل العمراني لمدينة الجلفة.

الفصل الثالث: دراسة حالة المخالفات العمرانية في مدينة الجلفة

المبحث الأول: القوانين والمواد التي تنص على المخالفات العمرانية

المبحث الثاني: أنواع المخالفات العمرانية

المبحث الثالث: الحلول المقترحة لهذه المخالفات العمرانية

الفصل الأول

تعريفات ومفاهيم عامة

مقدمة:

لقد انتشرت في السنوات الاخيرة ظاهرة البناء العشوائي في مدن وأرياف الجزائر، حيث أصبحت تشكل انتهاكا خطيرا للمراسيم والقوانين الخاصة بتنظيم النسيج العمراني، الأمر الذي أثر سلبا على البيئة العمرانية الجزائرية وحرمان حق المواطن في سكن صحي وجوار سكني تحترم فيه حاجته ورغباته الصحية والاجتماعية والبيئية، لذا وضعت الدولة عدة إجراءات وجزاءات قانونية تطبقها مؤسسات مؤهلة، على مرتكبي المخالفات التعمير والبناء وسنحاول من خلال فصلنا هذا الوقوف عند مفهوم مخالفات قواعد التعمير والبناء، وتبيان خصائصها وأهم أنواعها، والهيئات المختصة بمعاينة هذه المخالفات وكذا إجراءات المعاينة

من خلال الخطة التالية:

المبحث الأول: تعريفات ومفاهيم عامة

المبحث الثاني: ادوات التهيئة والتعمير

المبحث الثالث: مخالفات وقواعد التعمير والبناء

المبحث الأول: تعريفات ومفاهيم عامة

1- تعريف المدينة:

بالرغم من كثرة العلماء المهتمين بتعريف المدينة إلا أنهم لم يعطوا تعريفا واضحا لها ،ذلك لان ما ينطبق على مدينة لا ينطبق على أخرى ، لأنها عرفت باختصاصات متعددة حسب وجهة نظر كل عالم، فمنهم من فسر المدن في ضوء ثنائيات تتقابل بين المجتمع الريفي والحضري، ومنهم من فسرها في ضوء العوامل الايكولوجية، ومنهم من تناولها في ضوء القيم الثقافية إحصائياً تشير الإحصائيات إلى أن كثافة أكثر من 14.444 شخص في الكيلومتر المربع الواحد تشير إلى وجود مدينة بحسب رأي مارك جيفرسون، ومن مصلحة الإحصاء في جامعة الإسكندرية تعرف المدينة بأنها تعتبر من الحضر والمحافظات والعواصم المراكز، ويعتبر ريفا كل ما عدا ذلك من البلدان قانونياً: هي المكان الذي يصدر فيه اسم المدينة عن طريق إعلان أو وثيقة رسمية.¹

حجماً: فقد عرفت المدينة في ضوء عدد السكان ولقد أجمعت بعض الهيئات الدولية على أن المكان الذي يعيش فيه أكثر من 20000 نسمة فأكثر يعتبر مدينة، أما في أميركا فقد اعتبرت أكثر من نسمة يشكلون مدينة، أما في فرنسا فأكثر من 2000 نسمة يحددون مدينة، وكذلك في القطر السوري فإنهم يعتبرون 2000 نسمة تشكل مدينة.

اجتماعياً: المدينة ظاهرة اجتماعية، وهي ليست مجرد تجمعات من الناس برأي روبرت بارك مع ما يجعل حياتهم أمراً ممكناً، بل هي اتجاه عقلائي ومجموعة من العادات والتقاليد إلى جانب تلك الاتجاهات والعواطف المتأصلة في هذه العادات والتي تنتقل عن طريق هذه التقاليد، وهي في النهاية مكان إقامة طبيعي الانسان المتمدن، ولهذا السبب تعتبر منطقة ثقافية، تتميز بنمطها الثقافي المتميز

¹ د.النعيم -مشاري عبد الله - "التراث العمراني تحت ضغوط التمدد الحضري" -المدينة وذاكرة المستقبل - مجلة البناء العدد 191 م . ابراهيم أبا الخليل - المملكة العربية السعودية - الرياض . يناير .

وظيفياً: لا يوجد للمدينة وظيفة واحدة بل لها عدة وظائف

فهي وحدة عمرانية ذات تكامل وظيفي، لا تشمل قطاع الزراعة فحسب (كما في الريف) بل تتعداه للصناعة والتبادل التجاري والصناعات الثقيلة، وتجارة القطاعين الخاص والعام، والحرف وكل ما له علاقة بوصول تطورها إلى العالمية، وتسمى هذه الصناعات بالصناعات الحضرية

ويصف ديكنسون المدينة بأنها محلة عمرانية متكدسة، يعمل أغلب سكانها، بحرف غير زراعية كتجارة القطاعي والصناعة والتجارة

أما د. عاطف غيث فيعرف المدينة على أنها المكان الذي يعمل أغلب سكانه في مهن غير زراعية، وما يجعل المدينة شيئاً محدداً، هو ذلك التكامل الوظيفي لعناصرها المختلفة على هيئة وحدة كلي

تاريخياً: وعرف مفرد المدينة بأنها حقيقة تراكمية في المكان والزمان، ويمكن استقراء تاريخها من مجموعة التراكمات التاريخية، والاختز بالمبدأ التاريخي الذي يقول أن المدينة تاريخ قديم، وأن التعرف عليها يتم من خلال الشواهد العمرانية القديمة، وبالتالي فإن الحكم عليها من هذا المنطلق غير مقبول موقِعياً: تنشأ المدن في مواقع مختارة تتمتع بأفضليتها عن سواها من المدن وهناك نقاط عالم جغرافية وعمرانية تحدد مفهوم المدينة، ألا وهي:

- ❖ نقاط جغرافية بيئية (خطوط الساحل، بحر، سلسلة جبال، أنهار وتلاقي فروع)
- ❖ قد تلقي طرق النقل موصلات، سكك حديد، سيارات
- ❖ نقاط استراتيجية تجمع بين مزايا البر والبحر (أنفاق ومواقع نقل جوي وبحري وضائق)

أما نقاط العالم المميزة عمرانياً ومعماريًا، مثل تعريف توماس وكوين عادات وتقاليد أهل الريف المهن والحرف المتعددة تميز المدينة بالحركة تعدد الأقليات في المدينة

- وجود المباني المرتفعة والمتقاربة والمنازل ومكاتب الإيجار

- كثرة وكثافة السكان العالية

- الهيئات الاجتماعية الغير موجودة في الريف

- تعقد الحياة والروابط بين سكان المدينة والمدن الأخرى

- المدينة مركز إشعاع ثقافي وفني وعلمي.¹

تعريف العمران : إذا كانت المدينة كتجمع للسكان قد عرف منذ القدم حيث نشأت وتطورت ،فان العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة ،كما تعبر كلمة "العمران" عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدن بشكل متواصل مع مرور يعرف العمران بمفهومه الحالي المتعدد الأبعاد في الفترة الحالية إلا عن طريق المهندس سيردأ الزمن فهذا المهندس الإسباني هو أول من استعمل كلمة لما كان يتصوره كعلم للتنظيم المجالي للمدن أما في فرنسا فقد ظهر هذا المصطلح أول مرة عام 1114 في بعض الكتابات، قبل أن يتم إنشاء(الشركة الفرنسية للعمرانيين و المعمارين) وذلك بهدف تنظيم وتهيئة المجال بالإضافة إلى ما سبق هناك تعريفات أخرى للعمران أوردها احد الباحثين اخترنا منها ما يلي²:

- العمران حسب منجد" روبرار"(Lerobert):هو دراسة الطرائق التي تسمح بتكييف السكن وخاصة السكن الحضري مع متطلبات الانسان وهو ايضا مجموعة التقنيات الهادفة إلى تطبيق هذه الطرائق

- العمران حسب" فورد (G1920): Ford .B" (هو علم وفن لتصحيح الأخطاء المجالية التي ارتكبت في الماضي بواسطة تهيئات مناسبة للمجال حسب "شوي هو تلك الممارسات الاجتماعية الخاصة والتي حاولت بعد الثورة الصناعية بناء تنظيم مجالي مبني على أساس علمي، ومكيف مع المجتمع التكنولوجي، والاقتصادي الجديد تعريف التحضر تطلق على تلك العملية من النمو الحضري السريع التي يمكن مشاهدتها في مظهرها الكمي البحت، وبغض النظر عما إذا كانت هذه العملية تنبثق من عناصر النمو السكاني الطبيعي أو الهجرة الداخلية).

والتحضر يرتبط بالتحول من النظم الاقتصادية الريفية إلى النظم الاقتصادية الصناعية وكذلك بالانتقال من البيئة التقليدية إلى البيئة العصرية وهو عملية من عمليات التغير الاجتماعي، تتم عن طريق انتقال أهل الريف أو البادية إلى المدينة، وإقامتهم بمجتمعها المحلي، أي إعادة توزيع سكان الريف على المدن. ويحدد د.محمد كيلاني مفهوم التحضر من خلال النقاط التالية

¹ خلف الله بوجمعة -العمران و المدينة - دار الهدى (عين مليلة) سنة 2440ص 14-41 و 11

² روس -بيتر - خبير تخطيط مدن في مشروع تطوير وتحديث الإدارة البلدية MAM - دور المشروع في حماية وتطوير المدن- يناير2002م

1- حجم السكان في رقعة معينة، هو المؤشر الناجح للتمييز بين المجتمعات الريفية والحضرية، لذلك يعرف التحضر، بأنه تركيز للسكان والأنشطة غير الزراعية في بيئة حضرية بأحجام وأشكال مختلفة

2- التحضر يعني: التمييز بين نمط الحياة البسيطة والمعقدة، أي انه انتشار القيم، والسلوك، والتنظيمات الحضرية في مجال جغرافي معين، وإضافة إلى ما سبق يعرف التحضر بأنه:

عملية تركيز سكاني يتم بوسيلتين :

- زيادة عدد أماكن التجمعات السكانية
- أو نمو حجم التجمعات السكانية¹

2- مفهوم التجمع السكاني :

هو تلك المجموعة البشرية المستقرة ضمن إطار عمراني معين على قطعة محددة من الأرض بحيث ال يفصل فيها بين الأفراد أو الجماعات منطقة انقطاع بشري أو عمراني، وتختلف هذه التجمعات من منطقة إلى أخرى، ومن أسباب الاختلاف:

العوامل الجغرافية، الاقتصادية، الاجتماعية والديموغرافية².

تعريف الديناميكية الحضرية:

هي حركة ناتجة لتوطن قطاع الإنتاج والخدمات بطريقة آلية في مناطق التوطن للسكان (المدن) والطلب على اليد العاملة الفنية، مما نتج عنه ظاهرة التوازن والفوارق المجالية وفراغ مستديم في المجالات الريفية هذه العملية وان كانت في ظاهرها حتمية اقتصادية، اجتماعية، بيئية.

¹ الأستاذ أحمد بن ميسي "مجلة التهيئة العمرانية" دار الهدى (عين مليلة) الجزائر العدد 41: 2443 ص 03

خلف الله بو جمعة - العمران و المدينة- دار الهدى (عين مليلة) سنة 2440 ص 3

² المدن الجديدة علامات مضيئة على خريطة مصر -وزارة التعمير و المجتمعات العمرانية الجديدة - 2444

-الجريدة الرسمية للقانون 21/14 الصادر 1114/42/41 القسم الثالث المتعلق بمخطط شغل الأرض

-الجريدة الرسمية للقانون 21/14 الصادر 1114/42/41 القسم الثالث المتعلق بمخطط شغل الأرض

-التشريعات العقارية -مديرية شؤون المدينة- 1110 م ص 42

-القانون المدني الجزائري المادة 68

التركيبة العمرانية:

تعتبر التركيبة العمرانية جزءا مهما وضروريا في الممارسة العمرانية، وذلك بهدف التكفل ببعض الجزئيات الهامة وبالبعد الجمالي الحضري للمدينة كما كان باديا في الفن العمراني في العصور الماضية وقد استعمل "المصطلح" كرد فعل على إهمال المجال العمومي من طرف العمران الحديث التقدمي مع أن هذا الأخير كان يحظى بالاهتمام الأول لتصميم المجال العمراني الكلي

المدن الجديدة:

يمكن تعريف المدن الجديدة على أنها الصيغة التي تبتنيها الدول المتقدمة وتتبنها الدول النامية لحل أزمتها الحضرية، إن التجمعات العمرانية الجديدة هي كل تجمع بشري متكامل يستهدف خلق مراكز عمرانية جديدة تحقق الاستقرار الاجتماعي والرخاء الاقتصادي بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة ويمكن تصنيف المجتمعات العمرانية الجديدة إلى نوعين أساسيين هما:

- مجتمعات جديدة حضرية: يطلق عليها المدن الجديد
- مجتمعات جديدة ريفية: يطلق عليها القرى الجديدة.

بينت الحكومة الجزائرية استراتيجية المدن الجديدة لمواجهة التحضر السريع في الجزائر خاصة عبر الشريط الساحلي والتلى فتوسعت فكرة إنشاء المدن الجديدة في وسط الحكومة الجزائرية حتى صودق عليه سنة 1110 من طرف الرئيس أين أعلن عدة مشاريع لإنشاء مدن جديدة بالقرب من المدن المتروبول وذلك لتخفيض الضغط على هاته المراكز المناطق السكانية الحضرية الجديدة: بدأ العمل بهذه الوسيلة في الجزائر منذ 1120 لهدف التحكم في التوسع العمراني من أجل توفير السكن لأعداد سكانية المتزايدة. وقد شهدت اغلب المدن الجزائرية بمختلف أنماطها وأحجامها توسعا في نسيجها الحضري بواسطة هذه الوسيلة في الثلاثين سنة الأخيرة¹

¹ الدكتور إسحاق إبراهيم منصور - نظريات القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ص263-201

تعريف العقار :

هناك عدة مفاهيم للعقار نذكر منها:

- حسب قانون التوجيه العقاري رقم 14/20 المادة الثانية منه: الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية الغير المبنية¹.
- حسب القانون المدني الجزائري هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من الشيء فهو منقول .وهناك ثلاثة أنواع للعقار وهي:
 - العقار بطبيعته : هو كل شيء مستقر بغيره ثابت فيه وبحسب طبيعته ال يمكن نقله فيشمل بذلك الأرض وكل ما يتصل بها.
 - العقار بحسب موضوعه هو جميع الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية.
 - العقار بالتخصيص وتنص المادة 683/42 من القانون المدني الجزائري على أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص
- المصالح المتدخلة في تسير العقار نذكر منها : البلدية ، الوكالة العقارية ،إدارة أمالك الدولة ، مديرية الحفظ العقاري ، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولكل مصلحة مهامها وصالحيتها اتجاه العقار المسح العقاري تتوزع ملكية عقار داخل كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة و أخرى خاصة , تعود للأفراد , و من أجل تحديد كل ملكية و حصر مساحة كل مالك , استوجب الأمر اتخاذ إجراءات هدفها إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية و الواقعية بالكم العقاري و الإحاطة البشرية بذوي الحقوق العينية العقارية و ذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة و التأكد من سندات المالك و مطابقة الوثائق بالمسح و الحسابات الميدانية, هذه العمليات هي التي تشكل ما يعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي .يعرفه الأمر 20/20 في مادته الثانية: مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري² .

¹ التعليم رقم 26/20 المؤرخة في 24-42-1120م -قانون الاحتياطات العقارية.

² المادة 12 من القانون 34/14 من الأملاك الوطنية

الارتفاقات:

يعرف الارتفاق في القانون المدني الجزائري على أنه كما يلي " الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان ال يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا"¹.

التمدد الحضري :

تعددت المصطلحات التي تعبر على الأشكال الجديدة لنمو الحضري، فال توجد تعريفات محددة تضبطها ومؤشرات دقيقة تقيسها، والتمدد الحضري واحد من المصطلحات الدالة على التوجه الجديد في التحضر عالميا وبوتيرة أسرع في دول العالم النامي والجزائر، في معناه العام التمدد الحضري هو توسيع مساحة تجمع سكاني على المجال المجاور له، ويعني كذلك التوسع الأفقي للمجال المبني للمدينة.

يختلف مصطلح التمدد عن مصطلح التوسع كون التوسع يعني: "عملية زيادة أبعاد المجال المبني " ويعتبر بيار ميرلان توسع المجال المبني هو "النتيجة المنطقية لعملية التنمية العمراني أما التمدد فهو مؤشر لتراجع درجة شغل المجال الحضري من خلال " عملية الانتشار على مساحة بشكل سطحي، ومن المؤشرات الدالة على التمدد ظاهرة النمو الديموغرافي الكبير الذي يكون في صالح الأطراف والضواحي على حساب المركز"².

¹ المادة 862 من القانون المدني الجزائري

² G- POUYANNE , Forme urbaine mobilité et quotidienne, thèse de doctorat en sciences économiques, Université, Montesquieu- Bordeaux, IV, 2004, p 21.

المبحث الثاني: أدوات التهيئة والتعمير

اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال على عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني تعرف بوسائل أو أدوات التهيئة العمرانية بالإضافة إلى المصالح الحكومية المحلية التي لها عاقبة مباشرة بتهيئة وتسيير المجال الحضري أو العمراني والتصرف فيه، بمديرية العمران والإدارات والجماعات المحلية ومصالح الأملاك العمومية، والمجالس البلدية المنتخبة ، ووسائل أخرى تقنية وتشريعية في مجال التهيئة العمرانية أهمها ما يلي

المخطط العمراني الموجه (PUD):

هو أداة لتحديد الخطوط العريضة والعناصر المهيأة للتطور المتبع داخل المدينة ، واستمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1114 ، وكان مخطط طويل الأمد حيث تتراوح مدته من 10 إلى سنة ، وكان عبارة عن أداة قانونية تنظم استخدام المجال داخل النسيج العمراني إذ يصبح بمثابة قانون عمراني بمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية .

مخطط التحديث العمراني (PMU):

وينجز هذا المخطط على المدى القصير في إطار المخطط الخماسي الوطني وفي انتظار إعداد مخططات التحكم في التوسع العمراني ويهدف أساسا إلى ضمان التوسع العمراني المنتظم، وإعداد المرافق الضرورية التي يحتاج إليها السكان خاصة التجهيزات المدرسية والصحية.

المخطط العمراني المؤقت (PUP):

وهي المخططات التي صيغت في ظروف مستعجلة خاصة بالمخططات العمرانية المؤقتة، حيث انه يعطى نظرة شمولية فقط حول الاستعمالات المحتملة للمناطق القابلة للتعمير، ويحدد نقائص المطلوبة، ويقوم بهذا المخطط كل البلديات الواردة في القائمة الاسمية الصادرة عن وزارة الأشغال العمومية والبناء والتعمير .

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAI):

هو وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية او عدة بلديات ، يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض¹.

مهامه:

- التخصيص العام للأراضي على مستوى مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع
- يحدد توسع المباني وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها (الجريدة الرسمية) 1114

مخطط شغل الأراضي (POS):

هو وثيقة عمرانية قانونية، ووسيلة لتخطيط المجال الحضري يهدف الى تحديد بالتفصيل القواعد العامة وحقوق استخدام الأرض والبناء وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ويحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة.

مهام (POS):

يهتم بتنظيم المجال الحضري عن طريق المشاريع الحضرية ويأخذ بعين الاعتبار الجانب الوظيفي والشكلي للمدينة ويحدد قوانين التوسع وتطور المدينة دون إحداث تشويه في نسيجها، وهو يعمل تحت توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير².

¹ 20-23 الجريدة الرسمية للقانون 162/20 الصادر في 116-20

² الجريدة الرسمية للقانون 21/14 الصادرة في 1114/12/41 المتعلق بالتهيئة والتعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

- الجريدة الرسمية (14/21 القسم الثالث) المتعلق بمخطط شغل الأراضي

المبحث الثالث: مخالفات وقواعد التعمير والبناء

تعريف مخالفة التعمير والبناء :

إن انتهاك واجتياز المراسيم والقوانين الخاصة بقطاع التعمير والبناء قد أثر سلبا على البيئة العمرانية الجزائرية مما نتج عنه ما يعرف بمخالفات التعمير والبناء التي انتهكت القوانين.

أولا: تعريف التشريع

هي تلك الجريمة التي تقع من طرف كل شخص يخالف ويتجاوز القوانين المنصوص التي تمس العمران وكذا كل قرار إداري صادر من سلطات الضبط الإداري العمراني المختصة ويقابلها جزاء، وحسب المادة 76 من القانون 90_29 عرفتها على أنها: "كل حالة انجاز أشغال بناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء". والرجوع إلى نص المادة 459 من الأمر 66/156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم نجد أنها تنص¹

"يعاقب بغرامة من 3.000 دج إلى 6.000 دج ويجوز أن يعاقب بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر، كل من خالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانونا من طرف السلطة الإدارية إذا لم تكن الجرائم الواردة بها معاقبا عليها بنصوص خاصة، حيث نلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع تصدى لكل المخالفات التي يرتكبها كل شخص سواء كان طبيعي أو معنوي التي تنصب لعدم امتثاله لقوانين العمران والتنظيمات المتعلقة بها²، كما أن المواد من 74 إلى 92 من القانون 08_15 قد حددت هذه المخالفات وهي كالتالي :

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة_ تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة
- بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.

¹ حسام الدين محمد مرسي مرعي ، السلطة التقديرية في مجال الضبط الإداري ، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في الحقوق (دراسة مقارنة في القانون الوضعي و الفقه الإسلامي)، كلية الحقوق – جامعة الإسكندرية ، 9002الصفحة 101

² المادة 67من القانون 20-92 المتعلق بالهيئة والتعمير ، جريدة رسمية ، العدد ،29سنة ، 1220ص 177.

- عدم انجاز البناية في الآجال المحدد في رخصة البناء.
- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء.
- عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.
- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد.
- استئناف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها.
- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز.
- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.
- عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال¹.

ثانيا: التعريف الفقهي

هي كل تجاوز لأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بقواعد البناء في مجال التهيئة العمرانية . كما تم تعريفها على أنها كل مخالفة لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمران.

نتيجة لعدم الحصول على رخصة البناء كما يمكن أن تحدث رغم وجودها وعلى ضوء هذين التعريفين يمكن تعريف مخالفات التعمير والبناء على أنها "كل سلوك يرتب قانون العمران على ارتكابه عقوبة أو تدبيرا أمنيا²".

خصائص مخالفات قواعد التعمير والبناء:

تتسم مخالفات قواعد التعمير والبناء بالعديد من السمات التي تنفرد بها عن غيرها من المخالفات الأخرى، ومن بين هذه السمات ما يلي:

_ أنها تمس القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتي تشكل مجموع القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير والمتضمنة الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء،

¹ أمر رقم ، 127/77 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات ، ج ر رقم 45 المؤرخة في 11 يونيو سنة 1966 المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 02-16 المؤرخ في 22 يونيو ، 2016 ح ر رقم 76 مؤرخة في 99 يونيو 9017 -المواد من 74 إلى 92 من القانون 15-8 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها، ج ر . العدد 44 سنة 2008

² المرجع السابق ص 24 - 11

بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على إنجازات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وحماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات الممرات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والاعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها.

_ أنها تمس بالمظهر الجمالي للمدينة ككل والتي تدخل ضمن مجالات الضبط الاداري، على اعتبار أن جمال المدن ورونقها يدخل ضمن أغراض الضبط التقليدية ليشمل المحافظة على السكينة النفسية والعامة، وبالتالي المساس بالنظام العام العمراني الذي ينظم عملية البناء والتعمير.

_ أن الذي يقوم بارتكاب المخالفات العمرانية هو كل شخص يرغب في ممارسة أي نشاط في مجال العمران كالحصول على رخصة البناء التي اشترطها المشرع عند تشييد بناية جديدة أو تحويل لبناية، أو الحصول على شهادة التعمير، أو شهادة مطابقة.

_ أن المسؤولية الجنائية تقوم في مجال التعمير على كل مشيد لبناء سواء كان المهندس أو المقاول أو صاحب البناء وهذا نظرا لكون عملية البناء تتضمن جوانب و مراحل مختلفة تتداخل فيها الأدوار للمتدخلين في عملية التشييد.

_ من شأنها المساس بالبيئة والمعالم الأثرية والثقافية والسياحية لذا كان من الضروري احترام القواعد الدنيا للتهيئة، على اعتبار أن القانون التعمير تربطه علاقة وثيقة بالبيئة وقد تجسد ذلك بموجب القانون رقم 04/05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير.

أنواع مخالفات قواعد التعمير والبناء:

على حسب ما نصته القوانين الخاصة بالتعمير والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، لاسيما المادة 77 من القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ونظرا لتعدد أنواع المخالفات ارتأينا إلى¹ حصرها كما يلي:

أولاً: البناء بدون ترخيص: تعد رخصة البناء من أهم الرخص يسعى المشرع من خلالها لاحترام القواعد التشريعية والتنظيمية لعمليات البناء والتعمير وتحقيق الموازنة بين المحيط والطبيعة وظائف،

¹ أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري العام ، الطبعة الثانية عشر ، 9019-9017 دار الهومة لنشر و التوزيع ، الجزائر ،

السكن، الفلاحة، الصناعة، وقاية المحيط والطبيعة، وكذا التراث الثقافي والتاريخي والمناطق السياحية ولهذا رخصة البناء تعد أهم ضمان لعدم تعسف من تقرررت لهم حقوق البناء في استعمال هذا الحق.

ونظرا لهذه الأهمية، حرص المشرع الجزائري على إلزامية الحصول على الرخصة قبل الشروع في البناء. وبهذا يكون قد ألقى وفرض التزام على من تقرر له حق البناء، وعليه فتجاهل هذا الالتزام يعد جريمة عمرانية طبقا للمادة 77 من قانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ولقيام هذه المخالفة يستوجب توفر عدة عناصر هي:

- أن يكون هناك بناء: البناء هو العنصر المادي الايجابي لهذه المخالفة وهو بهذه الصفة له وجود مادي ملموس، لهذا يثبت بموجب محضر معاينة، ولا فرق بين الشروع في البناء أو تمام إنجازه، وهو ما ورد نص المادتين 76 و77 مكرر 4 من قانون 90_29 حيث نصت الأولى على أنه "يمنع الشروع في أشغال البناء...."، ونصت الثانية على أنه "عندما ينجز البناء دون رخصة....".
ويقصد بالبناء قانونا:

_ تشييد بناية جديدة مهما كان استعمالها (لا فرق بين غرض السكن والاغراض الاخرى).

_ تمديد بناية موجودة.

_ انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج. (clôture)

_ تغيير بناء موجود من خلال المساس بالحيطان الضخمة منه أو الواجهات المظلة على الساحة العمومية.

_ تحويل بناية يفهم منه تغيير تصميم البقاع وذلك بإدخال تعديلات جوهرية عليه.

ونجد أيضا المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود والتعمير وتسليمها نص على حالات اشتراط رخصة البناء¹.

¹ صافية إقلولي أولاد رابع، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية) ، دار الهومة ، الجزائر ، ، 2014-ص 98

ثانياً: عدم وجود رخصة البناء: إن البناء بدون رخصة هو العنصر الذي يؤكد قيام المخالفة، ويتحقق ذلك عند تاريخ القيام بأشغال البناء دون حصول صاحب المشروع سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، مالك، أو حائز، أو موكل عنه، أو موكل عنه، أو مستأجر مرخص له قانوناً، أو هيئة، أو مصلحة مخصص لها قطعة الأرض أو البناية على رخصة البناء والتي يلزم بتقديمها عند طلبها من الاعوان المؤهلين لمعاينة هذه المخالفات، والأمر سواء اذا كان سبب عدم تقديمها هو:

_ إدارة المختصة.

_ غياب الرخصة نهائياً نتيجة عدم تقديم الطلب.

_ غياب رخصة البناء رغم طلبها، أي أن الطلب لا يزال قيد الدراسة... في كل الحالات المخالفة قائمة حتى ولو تم تسلمها بعد ذلك.

_ اعتبار رخصة البناء لاغية، لعدم استكمال البناء في الآجال الواردة المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء. لأن المشرع في مثل هذه الحالة، أوجب على من لم يستكمل بناءه في الآجال وبشكل إجباري تجديد الطلب لاستئناف الأشغال والاقامت المخالفة بمجرد انتهاء مدة الصلاحية واستئناف الاشغال¹.

ثالثاً: أن يكون البناء خاضعاً لرخصة البناء:

يستنتج هذا الشرط من نص المادة 55 من قانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ولا سيما المادة الأولى منه، فيما يتعلق بالبنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما تتعلق كذلك الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى، كـ بعض الدوائر الوزارية، والهيئات والمؤسسات، إلا أن إعفاؤها من رخصة البناء لا

¹ وردية نصرور - المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء - مذكرة رسالة ماجستير ، قانون جنائي، معهد الحقوق ابن عكنون ، جامعة

الجزائر ، السنة الجامعية .2000-2001 ص 17

-هي عبارة عن قرار إداري مسبق ، يصدر بالإرادة المنفردة لجهات مختصة قانوناً ،وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران

يعني صاحب المشروع من السهر على توافقها مع الأحكام القانونية في مجال التعمير والبناء .ومن خلال ما سبق نخلص لقول ان رخصة البناء من أكثر الوسائل المحولة لسلطات الضبط فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه في المجال العمراني، فإذا كان للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة. فإنه بالمقابل تكون حريته مقيدة بألا تتعارض مع النظام العام العمراني وأسسها، ولذا كان دور رخصة البناء دوراً وقائياً في مجال تنظيم حركة البناء¹.

الأعوان المؤهلين لمعاينة ومراقبة مخالفات قواعد التعمير والبناء :

إن عدم احترام الأحكام التي ينص عليها قانون التهيئة والتعمير، أدى الى ظهور عدة مخالفات في مجال التعمير والبناء لذا هناك هيئات المختصة في معاينة قواعد التعمير والبناء وإجراءات المعاينة وهي:

_ مفتشية التعمير .

_ موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

_ أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، حيث يقوم كل من الموظفين والمؤهلون اليمين الآتية امام رئيس المحكمة المختصة: أقسم بالله العلي العظيم ان اقوم بالأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي، تحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين قانونا وكذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم تبعا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 06_55 المؤرخ في 30 يناير 2006 المحدد للمؤهلين للبحث عن مخالفات ومعاينتها.

¹ تجدر الإشارة إلى أن التشريع المصري العمران يعتبر تأجيل الترخيص بعد مضي سنة جريمة مرتبطة برخصة البناء - عن روابتية شمس الدين. قواعد التهيئة والتعمير من حيث آليات الرقابة ومنازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء، . . 2004 الجزائر ص61

قوانين الاعوان والمؤهلين طبقا لقوانين التهيئة والتعمير:

يستند الباحث عن المخالفات على ان يلتمس النصوص التالية:

_ القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04/05_ . القانون 08/15
المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها.

_ المرسوم التنفيذي رقم 06/55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات
التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 09/343.

_ المرسوم التنفيذي 09/156 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء تجزئات
ومجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها.

_ فمن خلال هذه النصوص القانونية المذكورة أعلاه يمكن حصر مختلف الأشخاص المؤهلين قانونياً
للمعاينة كالتالي:

_ مفتشو التعمير الذي تم تعيينهم بناء على المرسوم التنفيذي رقم 91_225 المؤرخ في 02 محرم
1412 الموافق ل 14 يوليو 1991 المتضمن القانون الاساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك
التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن¹.

¹ أنظر المادة 55 من القانون 90/29 السابق الذكر.

خلاصة:

في هذا الفصل حددنا تعاريف ومفاهيم عام عمرانية وكذلك تكلمنا على التوسع العمراني وعلى أدوات التهيئة والتعمير أي كل ما يلم بموضوع الدراسة والعناصر المرتبطة به حيث تفصلنا في شرحها . وكذا من خلال دراستنا لمخالفات قواعد التعمير والبناء اتضح لنا أن كل عملية تتعلق بالتعمير سواء كانت من قبل الأشخاص الطبيعية أو المعنوية وسواء من أجل المنفعة العامة أو الخاصة لابد أن تخضع لعملية مراقبة من طرف الهيئات المؤهلة والمعنية حيث هذه الرقابة فيها منفعة عامة حيث انها تنص على الأشغال قبل البدء ومن ثم يسهل التحكم فيها، وكذا إجراءات التحقيق ومعاينة هذا النوع من المخالفات.

الفصل الثاني

تقديم عام لمدينة الجلفة

مقدمة:

إن الدراسة التحليلية للمدينة بكل عناصرها الطبيعية، المجالية والعمرانية المكونة لها تعد ضرورة لأي بحث علمي يحاول ايجاد تشخيص لمشكل حضري ما. فتداخل وتفاعل هذه العناصر ينتج ديناميكية حضرية، حيث مدينة الجلفة احدى المدن التي تعاني من تشبع نسيجها العمراني لذا سنتطرق لدراسة أهم العناصر العمرانية المساعدة لذلك مع فهم أهم المراحل التاريخية التي شهدتها مدينة الجلفة والمراحل التي مر بها التوسع العمراني وتحليل للبيانات السكانية وتطورها والتعرف على البيئة الحضرية والتجهيزات بأنواعها ومختلف الشبكات لمدينة الجلفة.

المبحث الأول: لمحة تاريخية

مع وصول الفرنسيين، ومن أجل استراتيجية الدفاع، ولدت النواة الأولى لمدينة الجلفة بين عامي 1850 و1852. جيشهم والسيطرة على كامل أراضي السهوب المحيطة. المكان الذي تم اختياره لإنشاء الحصن هو مكان استراتيجي بارز لأنه يقع على نقطة عبور رئيسية بين الشمال والجنوب والشرق والغرب. بعد بناء الحصن الأول، رأت السلطات الاستعمارية الحاجة إلى إنشاء مركز حياة قريب من أجل تسهيل إنشاء حامية، ولا سيما لإيواء العائلات العسكرية. لذلك كان المهندسون العسكريون مسؤولين عن إنشاء نواة حضرية من الصفر وهذا يفسر الشكل الهندسي البسيط لمدينة الجلفة القديمة. إنه مستطيل موجه من الشمال إلى الجنوب على طول الطريق المؤدي إلى الأغواط، مقسم إلى ستة عشر كتلة في 3 شوارع متقاطعة. لتعزيز القرية ضد الهجمات بسبب انتفاضات قبائل أولاد نائل، قام الجنود الفرنسيون ببناء حصنين، أحدهما في الشمال والآخر في الجنوب الشرقي، بالإضافة إلى سور لم يكتمل حتى عام 1878. في 1861، تأسست الجلفة واحتلت مساحة 1776 هكتار. خلال الفترة التي أعقبت عام 1882، شهدت الجلفة بعض الهجرة المحلية، والتي جاءت لتعزيز سكانها، فضلاً عن إنشاء العديد من المرافق...

في الواقع، خلال الفترة من 1920 عدد سكانها 20000 فرد. من أجل الاستجابة لهذا النمو، توسعت المدينة من خلال إنشاء العديد من المناطق الطرفية مثل مناطق، السعادات وقناني، باب شارف وبن جرمة. خلال الثورة، لم يتباطأ نمو المدينة، بل على العكس. أدى النزوح الجماعي لسكان الريف الفارين من القمع الذي أحدثه الاستعمار الفرنسي في الأرياف إلى زيادة عدد سكان الحضر، الذين تضاعفوا عملياً قبل سنوات قليلة من الاستقلال. خلال التقسيم الإداري في 1974/07/02، تمت ترقية مدينة الجلفة في عاصمة الولاية مما أدى إلى انتشار المدينة على مساحة كبيرة وشهدت تطور كبير¹.

في الفترة 1974-1990:

إنشاء المنطقة الصناعية- ظهور مناطق السكن الحضري الجديدة²ZHUN وإعادة هيكلة وسط المدينة

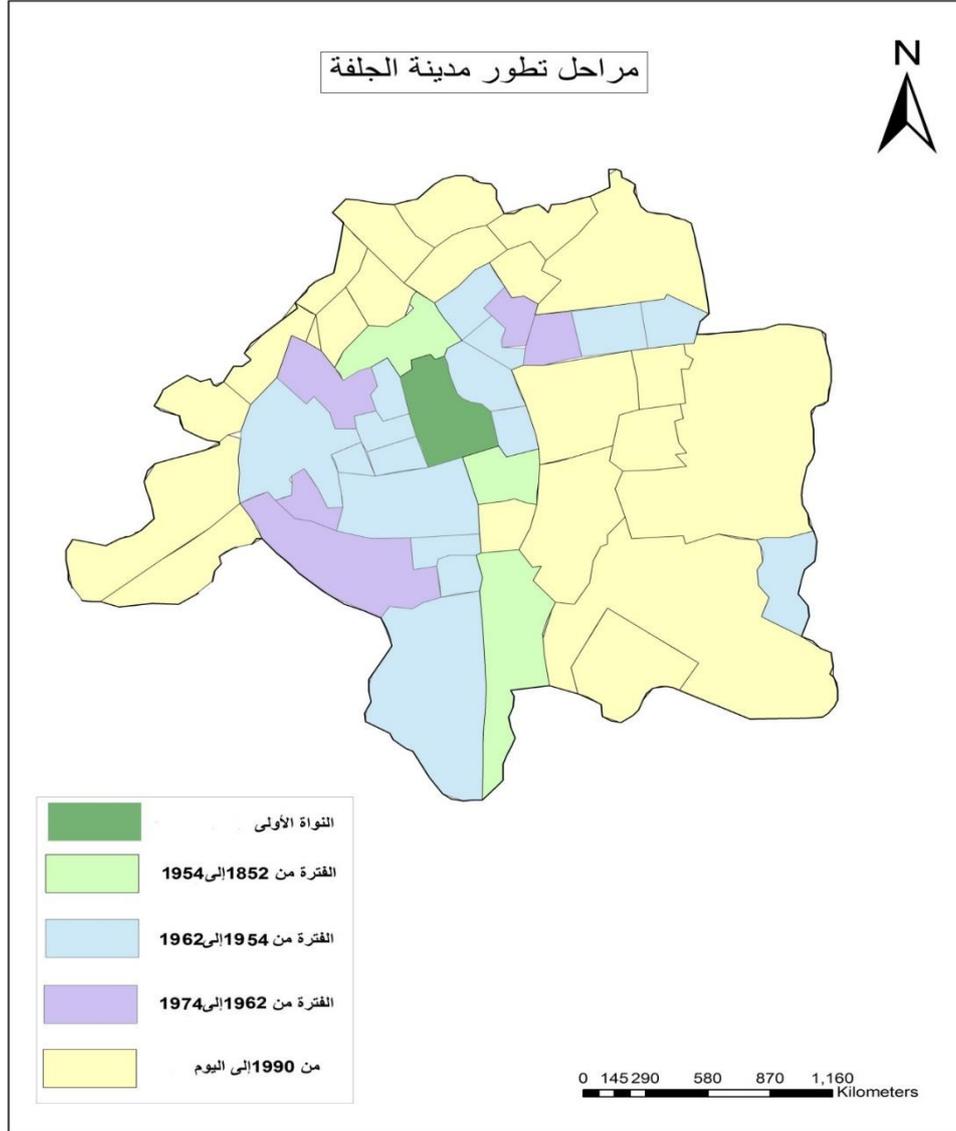
الفترة 1990 - 2013 :

شهدت المدينة تطوراً سكنياً زاد في جميع الاتجاهات

¹ WWW.Wilayadjelfa.dz le site officiel de la Wilaya de Djelfa

² ZHUN :Zones d'Habita Urbain Nouvelles

- *من الشرق: إنشاء أحياء: بوتريفيس ، الوثام ، مسعودي
- *من الجنوب: إنشاء أحياء : حدائق ، 400 مسكن ، وبنات بلكل
- *من الغرب: الزريعة ، بن سعيد
- *من الشمال: امتداد لبحرارة



الخريطة 01: مراحل تطور مدينة الجلفة

المصدر: عمل الطالبة + المصالح التقنية لبلدية الجلفة

المبحث الثاني: الموقع الجغرافي والإداري³:

2-1- الموقع الجغرافي:

تقع ولاية الجلفة في موقع مركزي بالنسبة للبلد كله. تمتد على مساحة 32360 كم². إدارياً، تنقسم إلى 12 دائرة تضم 36 بلدية. يحدها

- الشمال بولايتي المدية وتيسمسيلت.
- شرقاً بولايتي المسيلة وبسكرة.
- الغرب بولايتي الأغواط وتيارت.
- جنوباً بولايات ورقلة ووادسوف وغرداية.

بلدية الجلفة هي عاصمة الولاية منذ عام 1974، وتقع على بعد 300 كيلومتر جنوب العاصمة الجزائر. وهي تقع في المنطقة الانتقالية بين سلسلتين جبليتين: المرتفعات وأطلس الصحراء. وهي تقع في موقع مركزي بالنسبة لكامل الولاية والبلد. إحداثياتها تقع بين

- خط الطول 2.67 درجة و 3.14 درجة شرقاً.
- خط العرض 34.20 درجة وخط العرض 34.63 شمالاً.

2-2- الوضع الإداري:

تشكل بلدية الجلفة حدوداً مع البلديات التالية

- بلدية عين معبد في الشمال والشمال الغربي
- بلدية دار الشيوخ في الشمال الشرقي
- بلدية المجبارة في الشرق
- بلدية الشارف في الغرب
- بلدية زكار في الجنوب الشرقي
- بلدية عين الابل بالجنوب

وتغطي مساحة 542.17 كم² ويبلغ عدد سكانها 288228 نسمة عام 2008،
أو بكثافة 532 نسمة/ كم².

³B.S.P.D: 2014 Direction de la Programmation et Suivi Budgétaire.



خريطة رقم 02: الوضع الإداري لبلدية الجلفة

المصدر: من إعداد الطالبة بالاستعانة بـ Google Earth

المبحث الثالث : خصائص البيئة الفيزيائية :

3-1-1- المجموعات الطبوغرافية :

3-1-1-1- التنوع التضاريسي :

تتكون ولاية الجلفة من تتابع لمنخفضات نوعا ما منغلقة تتصاعد تدريجيا ما بين 650 م إلى 1200 م قبل أن تتحد إلى منخفض وادي جدي الذي يمثل الحدود الطبيعية للمناطق الصحراوية و يمكننا أن نلاحظ هذا التنوع التضاريسي على النحو التالي

أ/ منطقة الهضاب العليا

تغطي منطقة الهضاب العليا مناطق عين وسارة، حاسي بحبح و المنطقة السهبية لمسعد .. فالسلسلة الأولى التي تواجهنا هي منخفض واسع و المسمى هضبة عين وسارة و المتواجدة في شمال الولاية و هي تمتد على مساحة تقدر ب 500.000 هكتار و يصل علوها ما بين 650 و 800 م . هذه الهضبة تلي مباشرة سلسلة جبال الأطلس التلي في الشمال وتأتي قبل منخفض شطوط الزهرز الغربي و الزهرز الشرقي التي تتواجد بوسطها تلال ذات مواصفات موحدة : فهضبة عين وسارة تتدرج في ثلاث نواحي منفصلة، تلال كثيرة الانجراف، وادي الطويل في الغرب، هضبة البيرين في الشرق و أخيرا هضبة عين وسارة بالوسط.

ب/ منطقة الشطوط:

السلسلة الثانية التي تلي منطقة الهضاب العليا هي منطقة منخفضات شطوط الزهرز الغربي و الزهرز الشرقي التي تتواجد في الناحية الشمالية للأطلس الصحراوي، تكون هذه الشطوط حوضا كبيرا مغلقا محدودا بالهضاب بخط رؤوس الجبال التي تسمى الانكسار الأطلسي و منطقة كاف البخور (حاسي بحبح بعلو 920 م بالغرب إلى غاية جبل زنزاش (حد الصحاري) بعلو 1411 م بالشرق و هذا الحوض ينقسم إلى منخفضين صغيرين التي من ناحيتها السفلي محتلة بسبخات، بالنسبة للزهرز الغربي فهو على علو 820 م، بالنسبة للزهرز الشرقي فهو على علو 750 م .

ج/ المنطقة الجبلية :

فهي منطقة متجهة شمال غرب/ جنوب شرق على مسافة 400 كلم طولاً و 15 كلم عرضاً وتتكون من عدة وحدات مورفولوجيا (جبال بأشكال مثنية) ومن أهمها جبل الصحاري بعلو يصل إلى 1544 م) وتشكل سلسلة من التلال تقع شمال البلدة واتجاهها جنوبي غربي وشمال شرقي.

د/ التلال:

تقع التلال في الجنوب الشرقي والشمال من البلدية، وهي تشغل مساحة 4505 هكتار أو 8.20% من المساحة الإجمالية .

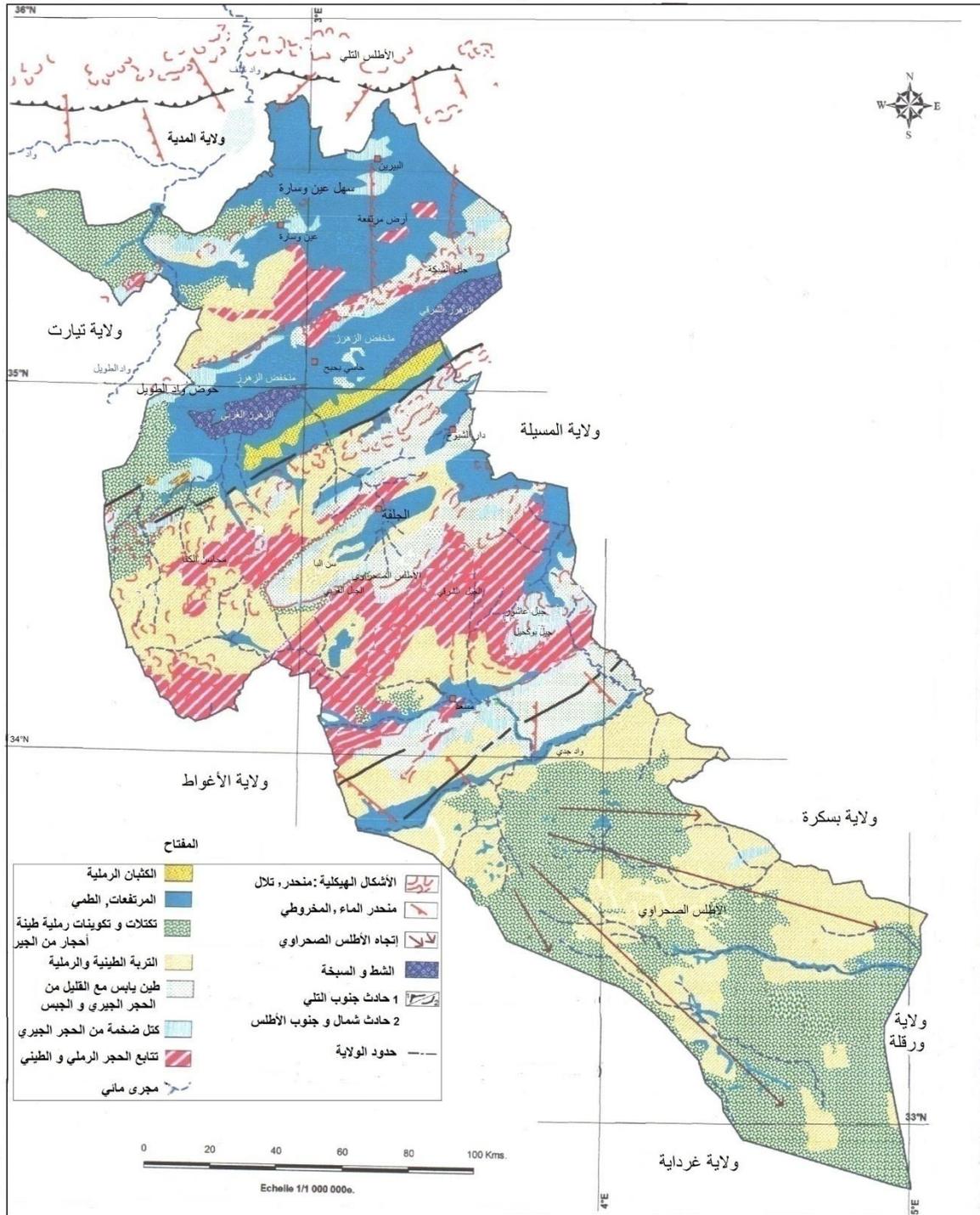
هـ/ منطقة الضايات

تتمثل منطقة الضايات في عدة أحواض تحتفظ على مستواها ببعض من النسبة من الرطوبة تساعد على بقاء النباتات. تتواجد هذه الأحواض أو الضايات في الناحية الجنوبية من الولاية بدائرة مسعد. وهذه المجموعة من التضاريس تتكون من الهضبة الصحراوية الواسعة في المنخفض المتكون من وادي جدي في جهتها الشمالية التي تكون الحدود الطبيعية للصحراء.

3-2- المنحدرات:

تتكون بلدية الجلفة من سهول صغيرة يتراوح ارتفاعها بين 900 و 1200 م. الأرض في البلدية منخفضة بشكل عام وتتراوح من 0 إلى 8% مع غلبة الطبقة (0-3%) الموجودة على مستوى الهضاب في الجنوب والجنوب الغربي والشرق والشمال في أرض البلدية. إلى الشمال والشمال الغربي توجد منحدرات متوسطة إلى شديدة الانحدار. تنتشر الطبقة (12.5 - 25%) خاصة على المنحدرات الجبلية حيث الغطاء النباتي كثيف. من ناحية أخرى، يقع الفصل أكثر من 25% على طول تلال سن الباء.

جيولوجيا ولاية الجلفة



الخريطة رقم 03: البيئة الفيزيائية (جيولوجية) ولاية الجلفة

المصدر: عمل الطالبة + 2014ANAT

3-3- الهيدروغرافيا والجيولوجيا المائية:

3-3-1- الهيدروغرافيا:

وهي بشكل عام على شكل أودية أهمها وادي الملاح الذي يعبر المدينة من الجنوب إلى الشمال ويغذي الوادي الذي داخل المدينة وهي 'hyj=^u)وادي برنادة ووادي بوتريفيس ووادي المنطقة الصناعية وهذه الأودية هي مكان تصريف مياه الصرف الصحي للسكان. جنوب المدينة يغذيها وادي بن نعام ثم تصب في حوض الزهرز شمال زعفران .

3-3-2- الهيدروجيولوجيا:

في منطقة الجلفة، تحتوي المياه الموجودة في ثلاثة تكوينات مختلفة (Barrémien, Albien , Turonien)

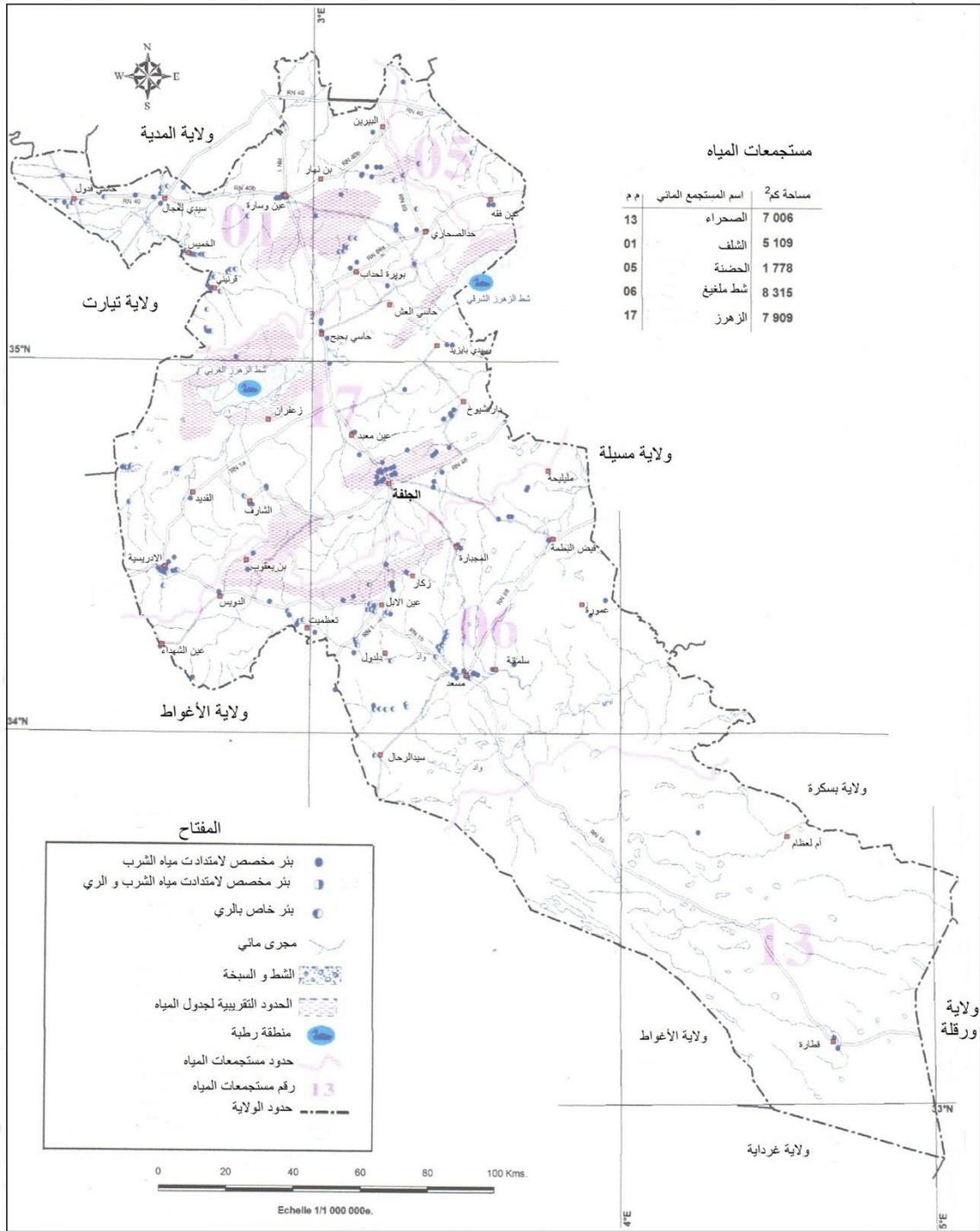
على نسبة تمعدن منخفضة (أقل من 2 غ/ لتر)

الجدول رقم (1-2): الأحواض الرئيسية في منطقة الجلفة

المساحة كم ²	نسبة التسرب	معدل التسرب م ³ /السنة	Nappe
863	من 10 الى 13	,10x10 ³ 24	حوض الجلفة (Synclinal)
495	من 10 الى 13	13,82x10 ³	الحوض الشمال للجلفة

المصدر: Direction de l'hydraulique de la commune de Djelfa:

الشبكة الهيدروغرافية و الهياكل الهيدروليكية (المائية) لولاية الجلفة



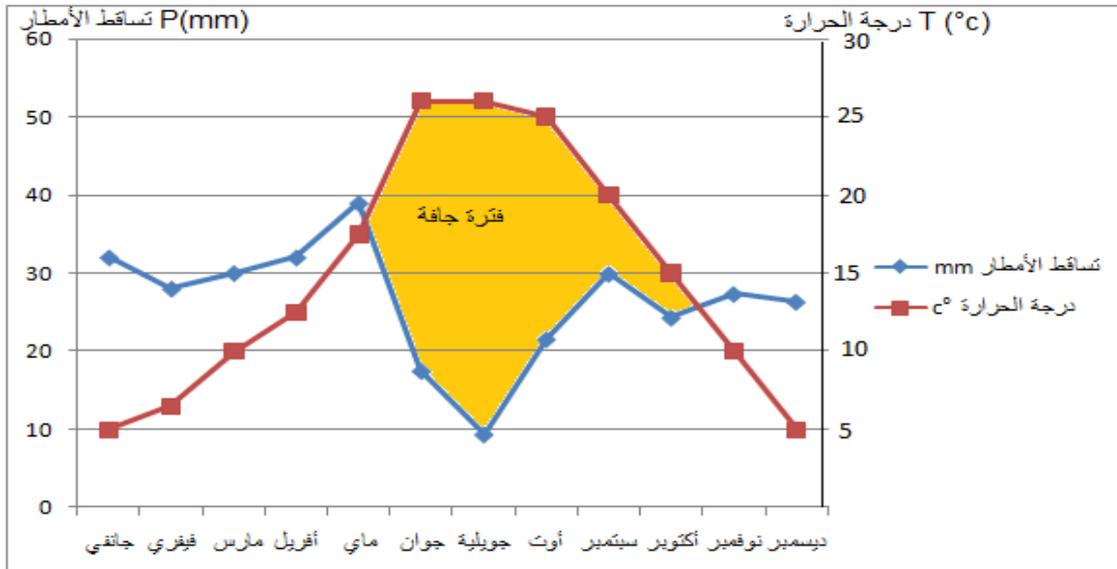
الخريطة رقم 04 : الهيدروغرافيا و جيولوجيا الماء

المصدر : عمل الطالبة + 2014DHW de Djelfa

3-4- علم المناخ :

من الواضح أن مناخ ولاية الجلفة شبه جاف مع فارق بسيط قاري بالفعل ، المناخ شبه جاف في المناطق الواقعة في الأجزاء الوسطى والشمالية من الولاية بمتوسط 200 ملم بها 500 ملم من مياه الأمطار ، سنويًا وجافة في كامل المنطقة الواقعة في الجزء الجنوبي من الولاية والتي تستقبل أقل من 200 ملم من مياه الأمطار في المتوسط سنويًا. يتم تسجيل معظم هطول الأمطار خلال الفترة من أكتوبر إلى جانفي ومن أفريل إلى ماي. وهذا يعني أنه في هذه المنطقة ، تمطر في الخريف والربيع أكثر بكثير من الشتاء. تظهر فترة الجفاف من شهر جوان بحد أقصى في جويلية وأوت . الغطاء الثلجي المبلغ عنه موسمي ومتغير من منطقة إلى أخرى. متوسط الغطاء الثلجي هو من 04 إلى 15 يومًا في السنة خلال فصل الشتاء وبداية الطقس ، يلاحظ الصقيع الأبيض في جميع أراضي الولاية تقريبًا ويتلاشى بين 40 و 60 يومًا حسب معظم المناطق. هذه الظاهرة. لوحظت فروق ذات دلالة إحصائية بين درجات الحرارة اليومية والفصلية والسنوية. وبالتالي، هناك فرق 53 درجة مئوية بين الشهر الأكثر سخونة وأبرد الشهور. درجة الحرارة الصغرى المطلقة، باستثناء أشهر جوان و جويلية وأوت وسبتمبر، أقل من 0 درجة مئوية. أكثر الشهور سخونة هي جوان وجويلية مع حد أقصى للأخيرة .

تتميز الرياح في ولاية الجلفة بشدتها ووتيرتها في منطقة الجلفة، وهي جزء من منطقة منخفض أولاد نايل، فإن الرياح الأكثر شيوعًا هي الرياح الشمالية الشرقية والشمالية الغربية ذات الأصل المحيطي والشمالي ومع ذلك، فإن السمة الرئيسية للرياح السائدة في المنطقة تتجسد في تواتر رياح والصحراء الحارة والجافة، والتي يمكن أن تتراوح مدتها من 20 إلى 30 يومًا في السنة. بشكل عام، تعمل شدة الرياح على تنشيط تبخر المياه السطحية وتآكل الصخور عن طريق نقل الحطام وتراكم الرمال التي تشكل الكثبان الرملية. يؤدي عدم وجود عوائق كبيرة ، ولا سيما سلاسل الجبال، إلى زيادة دوران الرياح، ولا سيما الرياح، في جميع أنحاء إقليم الولاية تتكرر العواصف الرملية خاصة خلال فصل الربيع .



رسم بياني رقم 04 : Ombrothermique de Bagnouls et Gausson

المصدر : الطالبة بالاستعانة بـ ONM djelfa

المبحث الرابع: الدراسة الاقتصادية والاجتماعية لبلدية الجلفة:

4-1- تطور السكان:

عرفت مدينة الجلفة حسب تعدادات 05 (1966، 1977، 1987، 1998، 2008) نمواً ديمغرافياً بالغ الأهمية. لأن عدد السكان ارتفع من 25,628 نسمة عام 1966 إلى 387,648 نسمة عام 2013. الجدول التالي يوضح هذا التطور.

جدول رقم (2-2): تطور سكان مدينة الجلفة (1966-2013)

السنوات	السكان	الزيادة	معدل الزيادة
1966	25628		
1977	52800	27172	7.50
1987	90032	37232	5.50
1998	164126	74094	5.60
2008	288228	124102	5.80
تقريباً في 2013/12/31	387648	99420	6.10

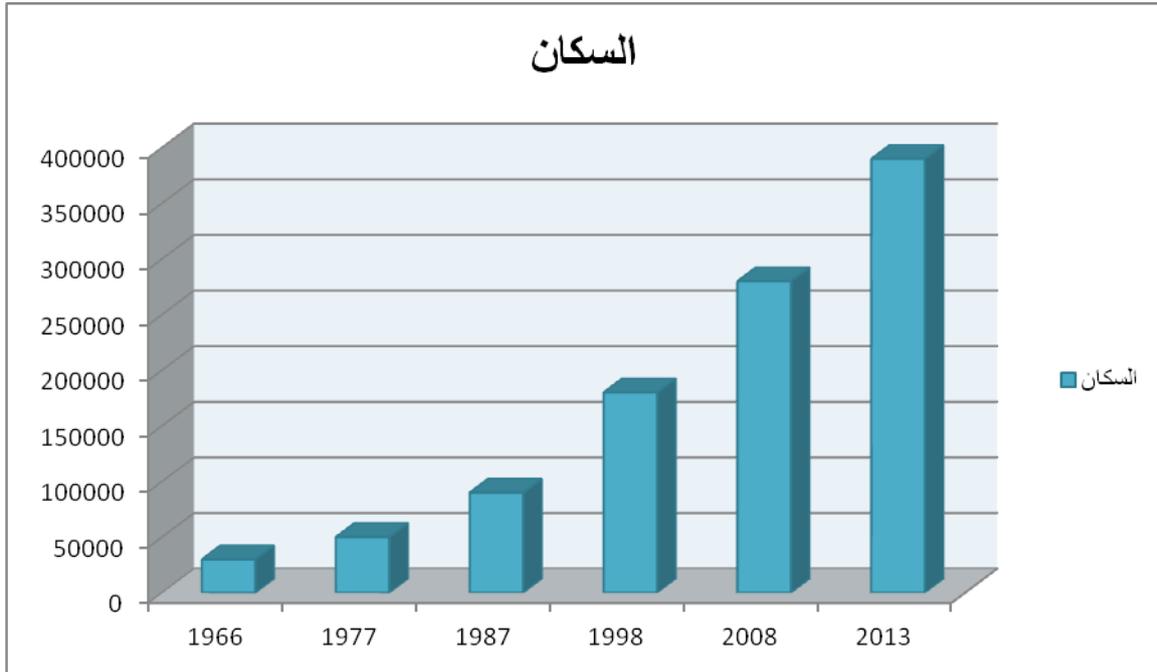
المصدر: (RGPH(1966,1976,1987,1998,2008)

$$T = \left(\left(\frac{P_n}{P_0} \right)^{1/n} - 1 \right) \times 100$$

T=(n-n₀) : معدل النمو السكاني للفترة

P_n : عدد السكان خلال الفترة n

P₀ : عدد السكان خلال الفترة الأولية



رسم بياني رقم 05: تطور سكان مدينة الجلفة (1966-2013)

يمكن تفسير الزيادة في عدد السكان من خلال:

- التحسن في الظروف الاجتماعية الذي يعكسه نمو معدل المواليد وانخفاض معدل الوفيات
- تدفق الهجرة والنزوح من الريف بحثا عن الأمان أو العمل في المدينة.
- إنشاء المنطقة الصناعية مع إنشاء العديد من الوحدات الإنتاجية.

RGPH 2008: منتظر البيانات

الكثافة تساوي 532 نسمة / كم² والتقدير في 2013/12/31 753.33 نسمة / كم².

⁴ D.P.S.B.2014.Direction de la Programmation et Suivi Budgétaire.

4-2- عناصر النمو السكاني:

يمكننا تحديد هذه الأحداث في عنصرين: الأول هو تقديم نفسه بشكل طبيعي من خلال معدل المواليد والوفيات والآخر غير طبيعي أي الهجرة الداخلية أو الخارجي.

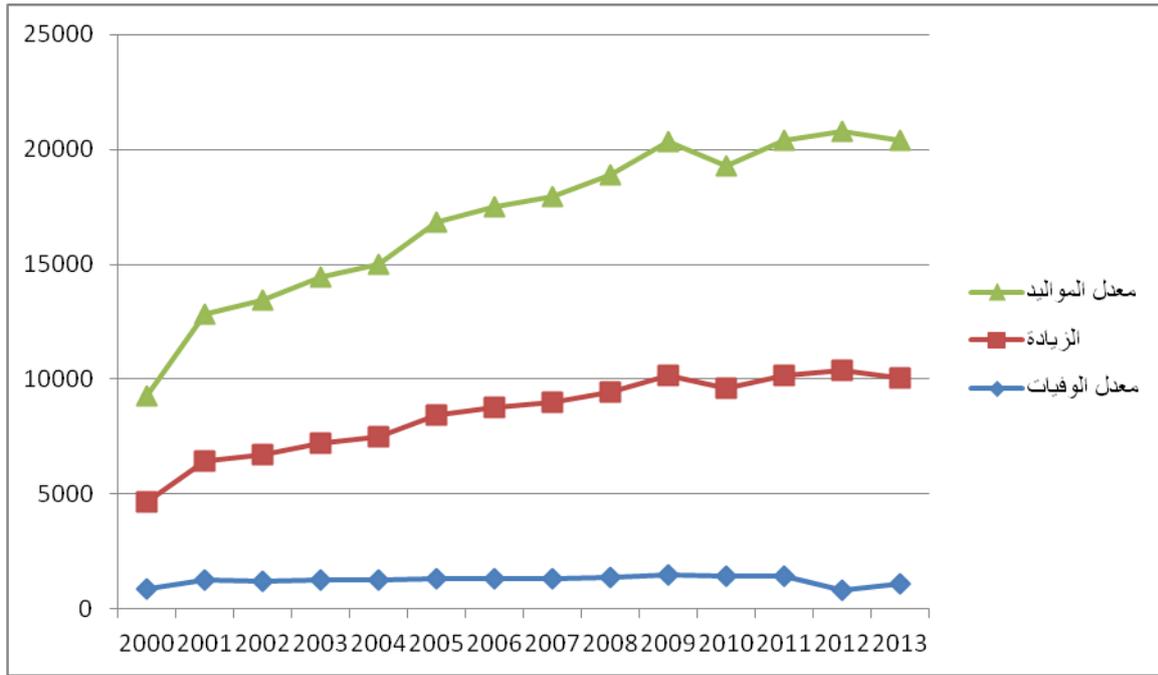
4-2-1- العناصر الطبيعية:

تظهر الزيادة الطبيعية كفرق بين معدل المواليد ومعدل الوفيات. الجدول التالي يبين النمو الطبيعي لسكان مدينة الجلفة

الجدول رقم (2-3) : النمو السكاني لمدينة الجلفة (2000-2013) :

السنوات	معدل المواليد	معدل الوفيات	الزيادات (النمو)
2000	4634	860	3774
2001	6425	1246	5179
2002	6733	1222	5511
2003	7215	1258	5957
2004	7510	1284	6226
2005	8431	1349	7082
2006	8751	1343	7408
2007	8970	1335	7635
2008	9450	1382	8068
2009	10171	1481	8690
2010	9627	1427	8200
2011	10190	1428	8762
2012	10384	838	9546
2013	10335	1099	8962

المصدر: APC



الرسم البياني رقم 06: : النمو السكاني لمدينة الجلفة (2000-2013)

(أ) - معدل المواليد:

وفقاً للجدول رقم 13 ، نلاحظ أن عدد المواليد في نمو مستمر من عام 2000 حتى عام 2013 من 4634 مولوداً حديثاً من 2000 إلى 10335 في عام 2013. وفقاً لنفس الجدول والرسم البياني رقم 06، فإنهم تمثل معدل 14.70% مولود / سنة.

(ب) - الوفيات:

تظل لفترة طويلة عاملاً أساسياً وحاسماً لنمو السكان، نتيجة للظروف الاجتماعية والسياسية والصحية للمجتمع. وبحسب نفس الجدول والرسم البياني رقم 06 فإنها تمثل نسبة 2.84% وفاة / سنة.

(ج) - النمو:

بين عامي 2000 و 2013، تميز سكان بلدية الجلفة بظاهرتا المواليد والوفيات. ما يلاحظ من الجدول رقم 13 والرسم البياني رقم 06 هو أن الزيادة الطبيعية شهدت تغيراً طفيفاً من سنة إلى أخرى بمعدل 11.86% وهذا أقل، إذا ما قورنت بالمعدل الوطني الذي يبلغ حوالي 20%.

4-2-2- العنصر الغير طبيعية (الهجرة) :

وفقًا لبيانات المكتب الوطني للإحصاء، هناك مستويان من الهجرة:

أ) الهجرة الداخلية:

تتيح دراسة الهجرة الداخلية تحديد دور البلدية على مستوى الولاية من حيث الجاذبية، حيث يختار السكان الاستقرار في البلدية لأنه يسهل الوصول إليهم:

- إلى أفضل المعدات وأكثر من ذلك. الراحة: الماء، الكهرباء، إلخ...
- الرعاية: خدمات الطوارئ، الأمومة.
- بالنسبة للتوظيف: العرض أكثر تنوعًا.
- في التعليم: مركز التدريب، التلمذة الصناعية.

ب) الهجرة الخارجية:

بحسب بيانات مكتب الإحصاء الوطني، من الواضح أن نصف المهاجرين إلى البلدية جاءوا من ولايات الجزائر، المسيلة، المدينة وأدرار حسب أوامر 959 ، 859 ، 63 و 538 مهاجرًا .

جدول رقم (2-4): أقوى المهاجرين من وإلى بلدية الجلفة حسب بلديات الولاية والولايات من

2008 - 1998

حسب بلديات الولاية				حسب الولايات			
البلديات	الهجرة إلى الجلفة	هجرة الجلفة	صافي رصيد الهجرة	البلديات	الهجرة إلى الجلفة	هجرة الجلفة	صافي رصيد الهجرة
الشارف	2243	388	1905	الجزائر	959	405	654
مسعد	1222	769	1053	المسيلة	859	666	393
دار شيوخ	1716	309	1407	المدينة	630	225	505
حاسي ببح	1493	814	679	أدرار	538	154	484

المصدر: RGPH

من الجدول الذي يمثل حركة الهجرة والذي يوضح أن:

أكبر عدد من المهاجرين إلى بلدية الجلفة حسب بلديات الولاية هم من بلدية شارف، مسعد، دار الشيوخ وحاسي بحبح. وهذا يثبت أن بلدية الجلفة جذابة بسبب موقعها الجغرافي والإداري كعاصمة للولاية. يمثل عدد المهاجرين من ولايات المسيلة والجزائر والمدينة وأدرار في الفترة 2008/1998 ما يقرب من نصف العدد الإجمالي للمهاجرين المستقبليين في بلدية الجلفة حسب الولايات. ويرجع ذلك إلى موقعها الاستراتيجي بالنسبة للإقليم الوطني بشكل عام.

4-3- التركيبة السكانية :

4-3-1- التركيبة العامة للسكان⁵ :

ويقدر عدد سكان الولاية اعتباراً من 2019/12/31 بنحو 1.595.794 نسمة ، ويبلغ عدد سكان مدينة عاصمة الولاية حوالي 520.622 نسمة يمثلون 32% من إجمالي عدد السكان. يبلغ عدد سكان البلديات الأربع، الجلفة وعين الأسييرة ومسعد وحاسي بحبح². 904.232 نسمة يمثلون 56% من إجمالي سكان الولاية. متوسط كثافة الولاية يقارب 59 نسمة / كم من بين 1595794 من سكان الولاية (ACL)⁶.

- في (AS) 5% أي ما يعادل 7233 ساكنا بالتجمعات الثانوية⁷.

- المناطق المتفرقة (ZE) 19% أي ما يعادل 297264 ساكنا⁸.

4-3-2- التركيب حسب العمر والجنس:

يظهر توزيع سكان ولاية الجلفة غلبة طفيفة للذكور (51.41%)، ويظهر تحليل التركيبة العمرية أن وزن الشباب مهم جدا في ولاية الجلفة. في الواقع، تمثل الفئة العمرية (0 - 19 سنة) ما يقرب من نصف إجمالي السكان 48.79%، أما الفئة العمرية (0 - 14 سنة) فتبلغ 36.86% هذه الخاصية هي انعكاس لمعدل المواليد المرتفع. أما الفئة العمرية (15 - 64 سنة) فتبلغ 59.20%، أما الفئة العمرية 64 سنة فأكثر فتبلغ 3.94% للولاية.

⁵ MONOGRAPHIE DE LA WILAYA DE DJELFA (DPSB Djelfa) 2020

⁶ ACL : Agglomérations Chefs lieux

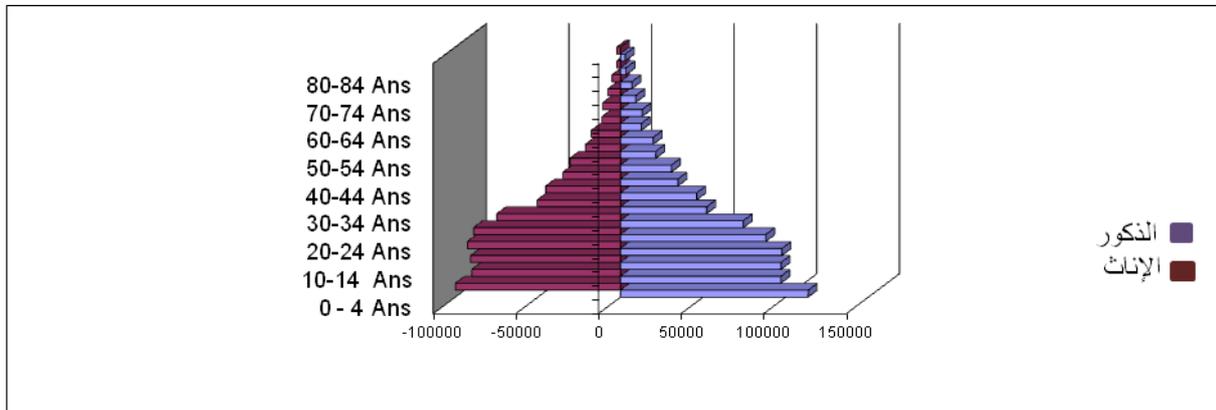
⁷ AS : Agglomérations secondaires .

⁸ ZE : zone éparse .

الجدول رقم (2-5): توزيع السكان حسب العمر والجنس

المجموع		المؤنث		المنكر		الفئات العمرية
%	المجموع	%	المجموع	%	المجموع	
13,38	213437	12,89	99897	13,84	113541	0-4 سنوات
11,27	186963	11,60	89957	11,82	97006	5-9 سنوات
11,77	187755	11,69	90596	11,84	97159	10-14 سنة
11,93	190376	11,95	92648	11,91	97728	15-19 سنة
11,08	17776776	11,47	88928	10,71	87848	20-24 سنة
9,34	149128	9,65	74796	9,06	74331	25-29 سنة
6,42	102474	6,49	50352	6,35	52122	30-34 سنة
5,72	91303	5,83	45198	5,62	46104	35-39 سنة
4,36	69528	4,48	34736	4,24	34792	40-44 سنة
3,84	61316	3,94	30535	3,75	30781	45-49 سنة
2,67	42608	2,73	21185	2,61	21423	50-54 سنة
2,35	37518	2,28	17660	2,42	19857	55-59 سنة
1,49	23707	1,44	11159	1,53	12547	60-64 سنة
1,49	23728	1,37	10639	1,60	13088	65-69 سنة
1,04	16656	0,97	7493	1,12	9164	70-74 سنة
0,75	11933	0,65	5079	0,84	6860	75-79 سنة
0,35	5543	0,29	2216	0,41	3327	80-84 سنة
0,32	5046	0,28	2184	0,35	2862	85 سنة +
100	1595794	100	777524	100	820540	مجموع الولاية

المصدر: Monographie 2021



رسم بياني رقم 07: توزيع السكان حسب الفئة العمرية والجنس

4-4- تفصيل السكان النشطين وغير النشطين :

الجدول رقم (2-6): تفصيل السكان النشطين وغير النشطين

عدد السكان (1)	السكان النشطين (2)	معدل النشاط (3)	السكان العاملين (4)	نسب الانشغال %		السكان العاطلين عن العمل	نسبة البطالة % $100 \times (2)/(5)$
				(1)/(4) 100 x	(2)/(4) 100 x		
288228	169931	%58.95	76493	%26,53	%45,09	93138	%54,91

المصدر: RGPH

يبين الجدول رقم 15 أن عدد السكان النشطين في بلدية الجلفة يقدر بنحو 169.931 شخص أي بمعدل نشاط 58.95 % من مجموع سكان بلدية الجلفة. يبلغ عدد السكان العاملين 76493 شخص، مما يعطي معدل إشغال بنسبة 45.09 % من إجمالي القوى العاملة في المدينة. وهذا يعني أن معدل البطالة مرتفع للغاية، يقدر بـ 54.91 % أي 169.931 شخص من السكان النشطين، كما أن معدل البطالة المرتفع في بلدية الجلفة مرتبط بفصل العمال وتراجع خلق فرص العمل.

4-5- توزيع السكان المشغلين حسب فرع النشاط الاقتصادي :

يتضح من الجدول رقم 16 أن غالبية المشغلين يعملون في قطاع الخدمات. وهم يمثلون 59% من الإجمالي، وتأتي في المرتبة (BTP)⁹. الثانية صناعة البناء بنسبة 29%. نلاحظ أنه على الرغم من أن المنطقة هي مهنة السهوب، إلا أن الزراعة لا تمثل سوى 9 % من السكان العاملين .

ثم نجد أن الصناعة تأتي على التوالي بنسبة 2%

⁹ BTP :Bâtiment de des Travaux Publiques

جدول رقم (2-7): توزيع السكان فرع النشاط الاقتصادي (BAE)¹⁰

منطقة النشاط	السكان العاملين	%
قطاع الخدمات	45131	59
BTP قطاع	22183	29
قطاع الزراعة	6885	9
قطاع الصناعة	1530	2
المجموع	76493	100

المصدر: DPSB

4-6- الهياكل :

الجدول (2-8): يمثل الهياكل والتجهيزات

التجهيزات	التعيين
مرافق التعليم العالي	13كلية مع ملاحق + غرفة التدريس
المعدات التعليمية والتدريس	99 ابتدائي
	36 متوسطة
	16 ثانوي
مركز التكوين المهني	ثلاث مراكز للتدريب المهني
المعدات الصحية	مستشفين +مستشفى طب العين جزائري-كوبي
	13مؤسسة محلية للصحة العامة
المعدات الرياضية	مجمع رياضي واحد +ملعب واحد
	قاعة رياضية متعددة الأغراض
	حمام سباحة +3مناطق للعب +6 ملاعب
مرافق ثقافية	2مراكز ثقافية + 4 مراكز شبابية +3 مكتبات +قاعة سينما+2مسرح+متحف
معدات دينية	49 مسجد+8 قاعات الصلاة (مصلى)+3مدارس قرآنية+6 مقابر
عروض سياحية	11 فندق فيها 227 غرفة و469 سريرا
البنية التحتية البريدية	10مكاتي كاملة الخدمات + وكالات بريدية

المصدر: APC 2018

¹⁰BAE : Branche d'activité économique

من خلال ملاحظتنا للبيانات الواردة في الجدول :

- لدى بلدية الجلفة شبكة من المرافق العامة بانتظام لتأخذ في الاعتبار رعاية الدولة في هذا المجال مع توزيع غير عادل مقارنة بالتوزيع الديمغرافي للسكان.
- في السنوات الأخيرة، قد جذب هذا القطاع انتباه الدولة بشكل خاص، التي كرست جهودًا مالية كبيرة لإنشاء مرافق جديدة على مستوى المدينة.

المبحث الخامس: الهيكل العمراني لمدينة الجلفة

تتميز البيئة العمرانية للمدينة بوجود 02 منطقة متميزة حسب الوظيفة:

- 1- منطقة صناعية واحدة ذات وظيفة واحدة "أنشطة وتخزين"
- 2- منطقة حضرية بها وظائف عديدة مثل الإسكان، المعدات، إلخ..

أولاً: البيئة المبنية

تتميز البيئة المبنية القائمة بالتميز على مستويين: المباني القديمة والمباني الجديدة

1- المباني القديمة:

المباني القديمة مقسمة إلى فئتين: المساكن التقليدية والمباني الأوروبية
هذه الأخيرة، القليلة في الواقع، تتميز بمباني مغلقة ، معزولة عن بعضها البعض، وتسبقها أو تحيط بها بشكل عام حديقة صغيرة
تختلف المساكن التقليدية، التي تمثل علاوة على ذلك معظم النسيج الحضري لوسط المدينة، بشكل واضح بمعنى أن المنازل متصلة ببعضها البعض وتفتح مباشرة على الشارع. عادة، يتكون تصميمها الداخلي من عدد من الغرف الموزعة حول فناء داخلي.

2- هيكل البناء جديد:

يتكون من مساكن فردية أو شبه جماعية وسكن جماعي.

أ- السكن الفردي وشبه الجماعي:

وهو عملياً مسؤولية القطاع الخاص ما عدا المجموعتين شبه الجماعية في مدينتي شعباني وشونان. في الواقع، تجدر الإشارة إلى أنه خلال العقدين الأولين بعد الاستقلال، لم يكن لدى الدولة الوسائل اللازمة لتمويل بناء المساكن، وسيعود نمو النسيج العمراني حصرياً إلى البناء الذاتي الخاص. سيتم ذلك في اتجاه بن جرمة وباب شارق والمسجد الجديد بشكل أساسي.

بعد إنشاء الولاية، نشهد هجرة جماعية لسكان الريف إلى المركز الإداري وبدء تولي الدولة مسؤولية مشكلة الإسكان. ستكون هذه بداية المجمعات السكنية الجماعية.

ولكن بما أن الوسائل المادية والمالية لا تسمح بمواجهة حدة الاحتياجات من ناحية، ومن ناحية أخرى قامت الدولة بتأميم أرض البناء في عام 1975، ظهرت ظاهرة جديدة: عمليات البناء غير المشروعة التي نفذت في أغلب الأحيان. جزء خارج محيط التكتل. هذه هي الطريقة التي وُلد بها نوع جديد من الإسكان الفردي والذي سيمثل مشكلة دائمة للسلطات لفترة طويلة. هذه الإنشاءات غير المشروعة تم تجميعها في عدة كتل موزعة بشكل رئيسي إلى الغرب من الأطراف الحضرية والتي تسمى: بلوك 40، الشعوة، عيسى القائد، الفصحة، بن سعيد، برنادة .

غالبًا ما تكون هذه الإنشاءات مصنوعة في صلب بالتأكيد ولكنها لا تحترم بشكل عام معايير الإنشاءات ولا معايير النظافة. بالإضافة إلى ذلك، لطالما طرحت هذه المدن، التي تكون في بعض الأحيان شديدة الاتساع، مشكلة عدم وجود شبكات توزيع المياه والكهرباء والصرف الصحي، إلخ.

ب- السكن الجماعي:

كما قلنا، لم يبدأ هذا النوع من المساكن عمليًا إلا بعد إنشاء الولاية، ويتم تنفيذه بالكامل من قبل الدولة على شكل إسكان إيجاري اجتماعي تابع لمكتب تعزيز التنمية. إدارة العقارات (I.G.P.O) هناك ثلاث مراحل رئيسية في إنشاء هذا المخزون من المساكن العامة:

- ✓ (1974-1984) 1600: وحدة سكنية (حي الحواس-شيقيفارا ، بربيج ، عين الشيخ)
- ✓ (1984-1994) 2800 : وحدة سكنية (حي 5 جويلية، بوتريفيس ، المحطة)
- ✓ (1994-2007) 3900 : وحدة سكنية(حي الحدائق، الوئام ،عين سرار)
- ✓ (2007-2011) 3530 : وحدة سكنية (حي الحدائق، بن الأبيض، بجرارة)

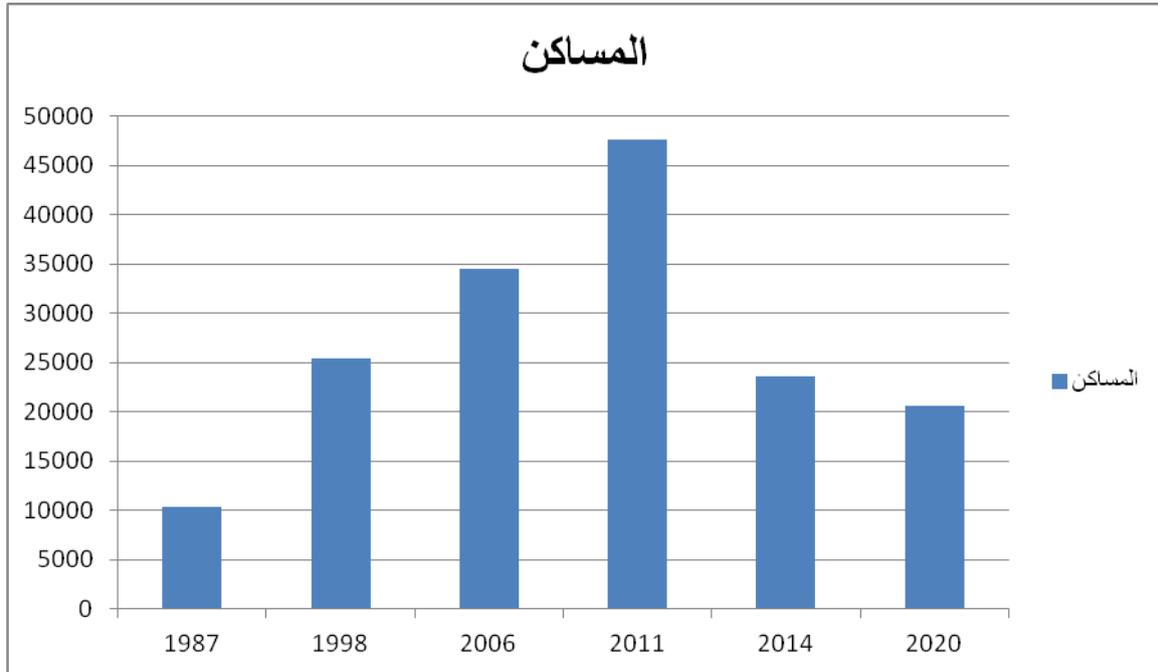
ج- المخزون السكني:

النزوح من الريف والاستقرار في المدينة، وهذان العنصران يؤثران في تطور الإسكان بشكل كبير خلال الفترة (1987-2013)، كما يوضح جدول :

جدول رقم (2-9): تطور المخزون السكني في مدينة الجلفة

السنوات	عدد السكان	عدد المساكن	معدل الانشغال لكل مسكن
1987	83162	10399	7.99
1998	164126	52442	6.45
2006	25410	34513	7.36
2011	302976	47560	6.37
2014	387648	23560	7.45
2020	520622	20560	

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري 2021



الرسم بياني رقم 08 : تطور المخزون السكاني في مدينة الجلفة

ثانيا: البيئة غير المبنية

1- شبكات متنوعة¹¹

- نسبة الكهرباء 93%.
- نسبة توصيل الغاز 86%.
- نسبة توصيل ماء الشرب 85% بمعدل تدفق يصل إلى 180ل/يوم/مسكن.
- نسبة توصيل الصرف الصحي 85%.

شبكة الطرق بمدينة الجلفة¹²:

الطرق الوطنية بمدينة الجلفة:

(RN 1) : تربط الجزائر العاصمة بجنوب البلاد

(RN 46) : يربط الجلفة بوسعادة، ثم بسكرة بالجنوب الشرقي وسطيف بالشمال الشرقي

ممرات الولاية:

CW189 : ربط الجلفة ب المجبارة في الجنوب الشرقي

CW164 : ربط الجلفة ب الشارف في الغرب

التجنب:

طريق التجنب الشرقي يمر في وسط المناطق المخصصة للتوسع العمراني ويربط المناطق

الجنوبية الشرقية بالشمالية الشرقية .

الطريق الرئيسي B2 :

و هو الموازي للأول ويساعد الأول على ضمان التنقل من منطقتي الشمال والجنوب الطريق رقم 4

هو الاخر رئيسي، طريق بحرارة وامتداده من وسط المدينة نحو مناطق التوسع العمراني وبإمكانه

فك العزلة عن مناطق الشمال الشرقي والربط ما بين بلدية دار الشيوخ ومدينة الجلفة مستقبلا.

الطريق الوسطي الرابط ما بين وسط المدينة غربا ومناطق التوسع العمراني شرقا .

¹¹S.T.C Djelfa 2013 service technique de la commun de djelfa

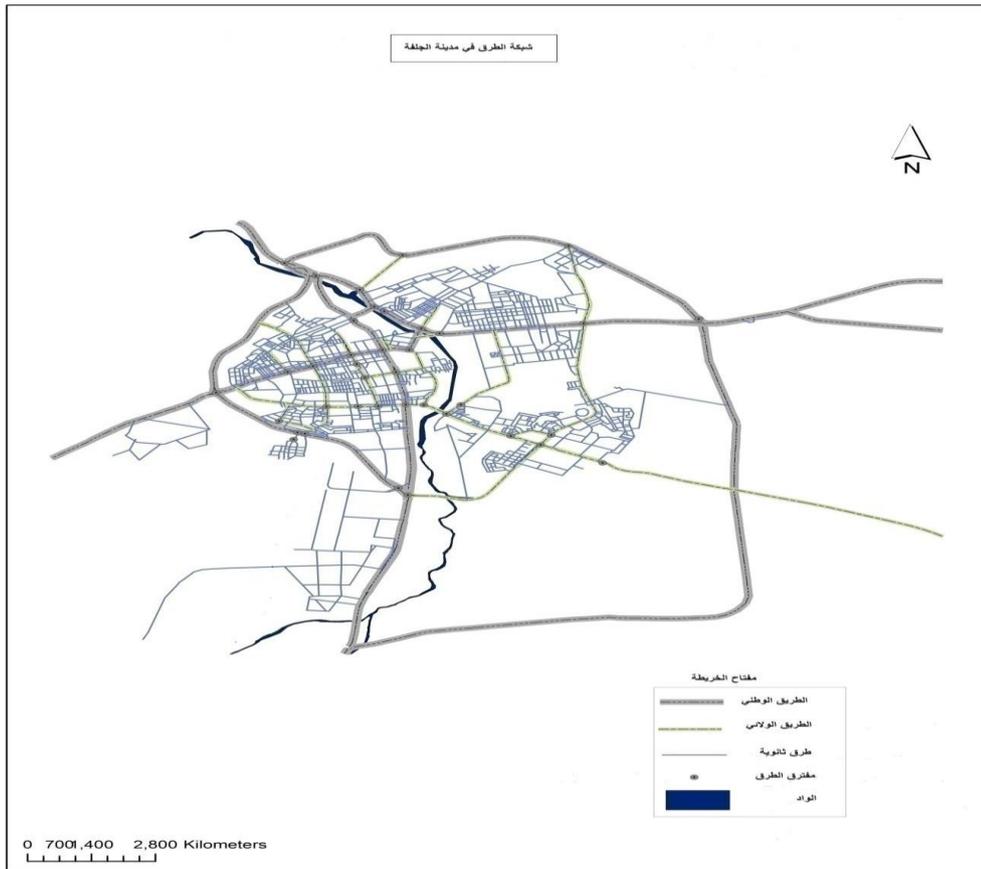
¹² DTP Djelfa direction de travaux publique de Djelfa

الطرق الثانوية بمدينة الجلفة :

وهي عبارة عن طرق تضمن الربط ما بين المنطقة الجنوبية لبن ربيح وعين الشيح وبين بوتريفيس وعين اسرار وبين بلكل وبوخالفة وبين عين سرار وعيسى القائد .

الطرق المحلية لولاية الجلفة:

وهي جميع الطرق الداخلية للأحياء، الموجودة داخل النسيج العمراني الحالي او المقترحة في مناطق التوسع وهي تضمن التنقل داخل الاحياء وتصل بالطرق الاكبر منها دورا بما في ذلك مركز المدينة، وتوفر الخدمة للأحياء. تُظهر الخريطة التالية شبكة العامة في مدينة الجلفة والتي تتكون من طرق وطنية وممرات جانبية وطرق ثانوية و ثالثة.



الخريطة رقم 05: شبكة الطرق في مدينة الجلفة

المصدر: عمل الطالبة + Earthe google

خلاصة:

بينت الدراسة التحليلية للبيانات الاجتماعية والاقتصادية امران في دراستنا للمنطقة من كل جوانبها أن مدينة الجلفة تقع في مفترق طرق مهم مما جعل موقعها استراتيجياً للولاية والولايات الأخرى، تحتل مدينة الجلفة منطقة السهوب الجزائرية الوسطى، وتتميز بمناخ شبه جاف، وارتفاع معتبر بدرجة الحرارة وهطول امطار متوسط، شهد السكان نمواً دائماً في RGBH المختلفة، حيث ساهمت في تطوير وتوسع عمراني واضح. تتمتع مدينة الجلفة باستقطاب سكاني كبير ويرجع ذلك بفضل وجود هياكل هامة وتعدد الأنشطة التجارية والخدماتية بالمدينة.

الفصل الثالث

دراسة حالة المخالفات

العمرانية في مدينة الجلفة

مقدمة:

إن المخالفات العمرانية في مدينة الجلفة هي كثيرة نوعا ما وهي زيادة متسارعة بمرور الزمن نظرا للنمو الديمغرافي المعتبر لمدينة الجلفة وكذا عدم التحكم في النمو العمراني ومراقبته وتسييره، في هذا الفصل نحاول ابراز أهم المخالفات العمرانية وأسباب ظهورها وكيفية ردعها والسبيل الى تخفيضها، كل هذا ضمن إطار الفرضيات المقترحة حتى يتسنى لنا تأكيدها أو رفضها.

المبحث الأول: القوانين والمواد التي تنص على المخالفات العمرانية

طبقا لما جاء في أحكام القانون رقم 20_16 المؤرخ في 31 ديسمبر للسنة 2020 المتضمن قانون المالية الذي ينص على التسوية العقارية والقانون 08_15 المادة 77 المحدد القواعد مطابقة البناءات وإنجازاتها.

تبعاً لما ذكر أعلاه فإنه وبقرّب حلول أجل التسوية العقارية لكل البناءات المكتملة والغير مكتملة الذي تم تحديده قبل 03 أوت 2022، وجب على المعنيين التقرب من المصالح أو الاتصال بالعقاريين أو الهيئات المخولة قانونياً¹.

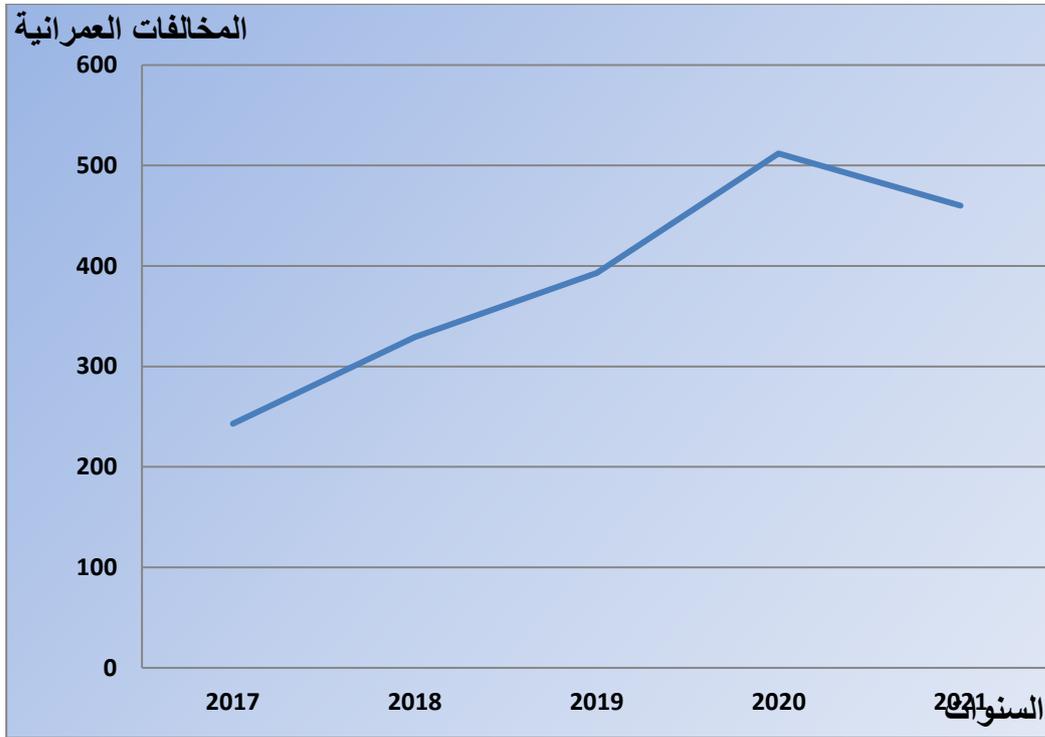
حيث يشمل هذا القانون هذه المخالفات العمرانية:

- _ البناءات المتممة والحاصلة على رخصة البناء وغير مطابقة للرخصة المسلمة.
 - _ البناءات المتممة والمنجزة بدون رخصة بناء.
 - _ البناءات غير المتممة والحائزة على رخصة بناء وغير مطابقة للرخصة المسلمة.
 - _ البناءات المشيدة خرّقا لقواعد الأمن كالبنايات بجانب الوديان أو بنايات تعمل على تشويه المنظر العام.
 - _ وكذلك بنايات ذات طابع معين وهيكل موحد ويُعَيَّر منها المواطن كالعمارات.
- من كل هذا تتكلف مصالح البناء والتعمير بالبلديات باستقبال ملفات المواطنين ودراستها وعرضها على مختلف الهيئات المختلفة على مستوى الدائرة والشرطة العمرانية والقيام بإجراء عقوبات ضد المخالفين.

¹ المصالح البلدية

جدول رقم (1-3): إحصائيات المخالفات العمرانية ما بين (2017-2021) على مستوى بلدية الجلفة

السنوات	2017	2018	2019	2020	2021	Total
المخالفات العمرانية	243	329	393	512	460	1937



الشكل رقم: (1-3): منحنى بياني يوضح المخالفات العمرانية التي سجلت في السنوات الأخيرة²

² فرقة الشرطة العمرانية

يمثل المنحنى (3-1) عدد المخالفات العمرانية بدلالة (عدد المخالفات) الزمن (السنوات) حيث:

(2017-2019): نلاحظ تزايد المخالفات العمرانية.

(2019 - 2020): نلاحظ استمرار في التزايد المخالفات وارتكاب الاخطاء العمرانية حتى وصولها الى الذروة 512 وتناقصها الى 460.

(2020 - 2022): نلاحظ تناقص في المخالفات العمرانية من الذروة 512 وتناقصها الى 460.

نفسر زيادة ارتكاب الاخطاء والمخالفات العمرانية من (2017 - 2020) بنقص الرقابة وضعفها وعدم تطبيق المراسيم والقوانين التي تنص على ضرورة وصرامة تطبيق القوانين ونفسر تناقصها وتراجعها الى تطبيق القانون الذي حد من حدوث المخالفات العمرانية .

وخلاصة ذلك أن القوانين الردعية وتطبيق الرقابة الدورية على هاته المخالفات في مدينة الجلفة لها أهمية كبيرة في احترام المواطن للتعليمات العمرانية والنمط العمراني الفاعل الرئيسي لجمال ورونق الشكل العمراني في المدينة.

الجدول رقم(3-2): يبين نوع العقوبة بالنسبة للمخالفات العمرانية

المخالفات العمرانية	نوع العقوبة	العقوبات التي نص عليها القانون
1-بناء دون رخصة	عقوبة	2000000 دج
2-التوسع على حساب الرصيف	الجنحة	5000000 دج+ 6 أشهر حبس
3-حياز المساحات وتملكه أمام العمارات		5000000 دج+ 6 أشهر حبس
4-بناء بجوار الوديان	التعدي على	5000000 دج+ 6 أشهر حبس
5-تغيير واجهات العمارات		5000000 دج+ 6 أشهر حبس
6-تغيير واجهات السكنات التساهمية	الملكية	5000000 دج+ 6 أشهر حبس

المصدر: فرقة الشرطة العمرانية

المبحث الثاني: أنواع المخالفات العمرانية

هي كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمارة الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة بناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة. وتشمل الدراسة تحليل الأسباب والعوامل التي تؤدي إلى مخالفات البناء التنظيمية مثل عوامل اقتصادية اجتماعية وسياسية، وعوامل أخرى لها علاقة بالتشريعات وسلوكيات المواطنين. ثم نعرض على آثار المخالفات التنظيمية على البيئة العمرانية مثل الآثار الصحية والبيئية من حيث شروط السكن الصحي والخصوصية والتعديت على الشوارع والآثار الاجتماعية وتأثيرها على الطابع المعماري والعمراني.

1- تغيير واجهات سكنات التساهمية

الصورة رقم (2-3) توضح تغيير مواطن مالك لسكن تساهمي للواجهة بحي البساتين حيث أثار على الواجهة الكلية الموحدة لباقي السكنات التساهمية



الصورة رقم (2-3): يمثل تغيير المواطن للواجهة العامة للسكنات التساهمية

المصدر: الطالبة (2022/05/12)

2-التوسع على حساب الرصيف

الصورة رقم (3-3) توضح استغلال الرصيف بحي البساتين حيث أن الساكن استغلّ الرصيف لتوسعة الشرفة الخارجية للسكن مما تعدى على حقوق الراجلين في استغلال الرصيف حيث يضطر الراجل للمشبي في طريق السيارات وبالتالي قد يحدث حادث بسيارة مستعجلة.



الصورة (3-3): يمثل كيفية استحواذ المواطنين للرصيف العام



الصورة (4-3): استغلال المواطنين للرصيف العام

المصدر: الطالبة (2022/5/13)

3- بناء بدون رخصة:

يعتبر البناء بدون رخصة سمة غالبية على كثير من سكنات أحياء مدينة الجلفة خاصة الواقعة منها على الضواحي وذلك لانعدام فرق المراقبة العمرانية على مستواها، وذلك راجع لبعدها عن وسط المدينة وقلة امكانيات المصالح التقنية في تغطية كامل أحياء المدينة وكثرة سماسة العقار خارج القانون وجهل المواطن بالقوانين العمرانية.



الصورة رقم (3-5): البناء بدون رخصة (حي بن سعيد)

المصدر: الطالبة 2022-05-14

4- تغيير واجهات العمارات :

من بين المخالفات العمرانية الملاحظة في مدينة الجلفة والمتعلقة بالسكنات الجماعية الإجتماعية هي تدخل السكان القاطنين على مستوى الطابق الأرضي بفتح الواجهة الصماء على الشارع العمومي وتغيير الغرفة إلى مستودع ضاربين عرض الحائط كل القوانين التي تمنع ذلك، وذلك تحت أنظار مصالح الرقابة العمرانية، كما هو موضح في الصورة رقم (3-6).



الصورة رقم (3-6): التعديل على الطابق الأرضي للعمارات (حي بربيح)

المصدر: الطالبة 2022-05-14

5- البناء بجوار الوديان:

البناء بجوار الوديان بحي العقيد شعباني في قلب عاصمة الولاية (وسط المدينة) حيث أن أصحاب هذه السكنات مهددين بالخطر خاصة في حالة الظواهر الطبيعية المفاجئة (الفيضانات و الزلازل)...



الصورة رقم (3-7): يبين خطورة البناء بالقرب من الوديان

6- استغلال المساحات وتملكها أمام العمارات

استغلال المساحات وتملكها أمام العمارات بحي عين الشيخ حيث قام السكان الحي ببناء مستودعات 08 وكرائها لأصحاب السيارات الذين يستأجرون تلك العمارات، التي من المفروض لا تستأجر اصلا بحكم أنها لازالت على عاتق مسؤولية ديوان الترقية والتسيير العقاري O. P. G. I



الصورة رقم (3-8): استغلال المساحات أمام العمارات

المصدر: الطالبة 14-05-2022

7- استغلال الأرصفة من قبل التجار:



الصورة رقم (3-9): يوضح استغلال الرصيف "وسط مدينة الجلفة"

تعتبر ظاهرة استغلال الأرصفة من قبل التجار العشوائيين وحتى من قبل أصحاب المقاهي في بلادنا ظاهرة غريبة بالنسبة للبلدان المتحضرة والشعوب المثقفة، حيث أخذنا وسط مدينة الجلفة مثال لهذه ظاهرة سلبية التي تعرقل الراجلين وتؤثر سلبًا على حركة المرور مما يؤدي في كثير من الأحيان إلى الازدحام نتيجة الضغط الكبير على الطرقات، ومن اسباب هذا التملك العشوائي للرصيف هو محاولة بعض تجار عرض سلعهم على الرصيف في غياب تام للرقابة الإدارية وأعوان التجارة.



الصورة رقم: (3-10): استغلال الرصيف من قبل المحلات التجارية

9- الرمي العشوائي للنفايات المنزلية:

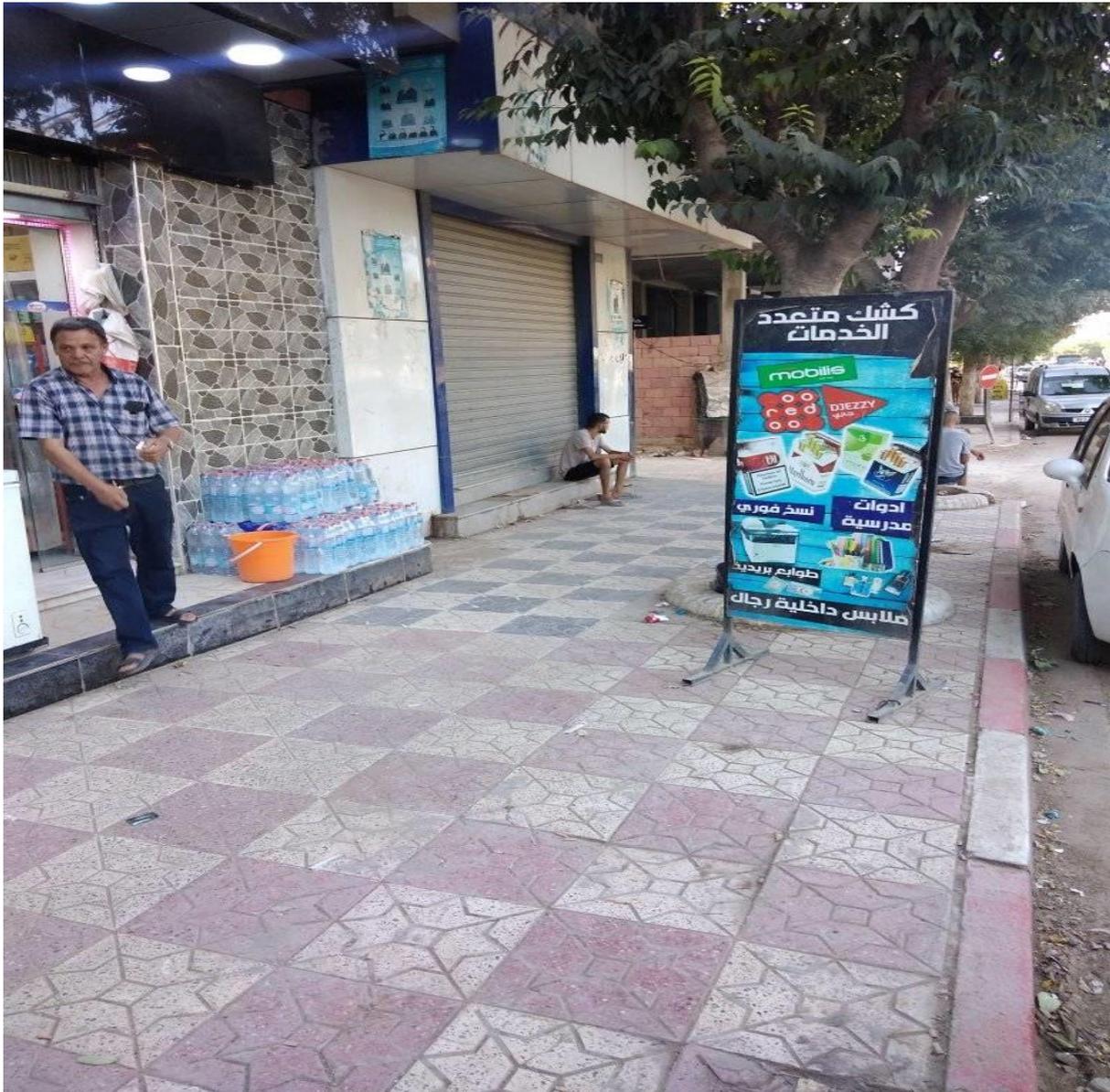
يعتبر الرمي العشوائي للنفايات المنزلية ظاهرة منتشرة عبر الاحياء حيث أخذنا حي الوثام مثلاً عن ذلك، نلاحظ بالعين المجردة أن النفايات تتضاعف خلال شهر رمضان، والنسبة تتزايد خاصة في الاحياء المعزولة منها والتي لا تمر منها شاحنات رفع النفايات إلا بضع مرات خلال الأسبوع نظراً لنقص امكانيات بلدية الجلفة في هذا الجانب وعدم إمكانية التوصل الى اتفاق مع مقاولين في هذا الشأن لنقص الغلاف المالي المخصص لهاته العمليات.



الصورة رقم (3-11): الرمي العشوائي للنفايات المنزلية

10- وضع لافتات اشهارية للمحلات على الارصفة:

احصت بلدية الجلفة نسبة كبيرة من المحلات التجارية التي تقوم بوضع اللافتات الاشهارية التي تحدث فوضى في الطرقات معرقله حركة السير للمواطن، كما نلاحظ في الصورة أخذنا حي السهوب كمثال على وضع اللافتات على رصيف، يجب فرض إتوات على اصحابها الذين يعلقون اللافتات ذاك مساحة واسعة وكذلك تحرك السلطات للحد منها.



الصورة رقم (3-12): استغلال الأرصفة العمومية لغرض الإشهار

المبحث الثالث: الحلول المقترحة لهذه المخالفات العمرانية

1- الحرص على تطبيق القانون واتخاذ الإجراءات اللازمة المتعلقة بالأمر متمثلة في الهدم الفوري لنوع المخالفة.

2- المراجعة المستمرة للمواد والقوانين التي تنص على المخالفات العمرانية من أجل تحسينها وتطويرها وتوسيعها بتوسع نسيج العمراني.

3- المراقبة المستمرة على مدى الايام.

4- قيام الشرطة العمرانية بواجبها من مراقبة مستمرة في المجال لمحاربة تزايد المخالفات على أرض الواقع.

5- القيام بحملات تحسيسية حول تداعيات انتشار الابنية الغير قانونية بمشاركة جميع المتدخلين في الميدان البناء والتعمير مع إشراك المواطن في ذلك.

6- ضرورة تطوير آليات اشتغال المتدخلين في قطاعي التعمير وبناء خلال تكريس المهنية والتطبيق السليم للمقتضيات التشريعية الجاري بيها العمل .

7- رفع العقوبات في حالة تزايد مستمر للمخالفات العمرانية التي تعكس من طابع نسيج العمراني.

8- من المستحسن تعيين هيئة مستقلة رقابية من الولاية تقوم بزيارات لمختلف المناطق العمرانية خصوصا ما تكون زيارات فجائية وغير متوقعة لفك شفرة البناء الغير مرخص والعاملين عليها وتكثيف خرجات الشرطة العمرانية بصفة عشوائية وتعميمها على مختلف تلك المناطق خصوصا مناطق الجبال التي أصبحت اليوم تشكل تهديدا على جمال ورونق المدن

9- العمل على ايجاد حل للبنىات الفوضوية بحلول سكنات مختلفة الصيغ والقضاء على البيوت القصديرية لتعويض مكانها بسكنات اخرى ذات موقع استراتيجي عمراني.

- 10- من مختلف الحلول المقترحة بناء سكنات اجبارية للعمال الاجراء ومتوسطي الدخل للتخفيف على المواطنين ومنع البناء الفوضوي.
- 11- دعم المواطنين بمختلف الهبات المالية لتحسين واجهات البيوت وحسن استغلال المساحات المختلفة لتجميل المدينة.
- 12- فتح الاراضي الغير مستغلة وتسهيل الامور الادارية على المواطن البسيط للبناء وفق شروط وقوانين العمران من اجل مدينة منتظمة ومعاصرة

خلاصة:

بعد دراستنا لهذا الفصل تبين لنا أنه منذ بداية صدور القانون 90_29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05_04 وأخيرا القانون 15_08 الذي ينص على عقوبات لهذه المخالفات فإن المشرع الجزائري تبنى توجهات جديدة للتحكم أكثر في قواعد التهيئة والتعمير، وكل هذا من أجل محاربة والقضاء على البناءات الفوضوية وكذلك تغيير واجهات البناءات التساهمية والعمارات، أي اختلال شروط العقار التي يجب أتابعها، والعمل على حرص الرقابة الإدارية باستمرارية.

حيث رصدنا في دراستنا بعض المخالفات العمرانية في مدينة الجلفة المتمثلة في البناء بدون رخصة واستغلال الأرصفة وتغيير واجهات العمارات والبناء بجوار الوديان ومخاطره وكذلك استغلال واجتياز المساحات وتملكها أمام العمارات، ورمي العشوائى للنفايات وأضراره على البيئة وعلى المجتمع.

الخاتمة

الخاتمة:

إن للتنظيم في المجال العمراني أهميته وضرورته نتيجة للمتغيرات العديدة في التركيبة الاجتماعية والزيادة الضخمة في عدد السكان الذي ينعكس سلباً في خلق مخالفات ومشاكل عمرانية كارثية والتي أدت إلى فوضى في العمران، زيادة على ضعف الرقابة كما أن للمواطن الدور الفعال فيها بسلوكه السلبي اتجاه البيئة العمرانية .

يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد أولى اهتماماً كبيراً لمسألة التهيئة العمرانية حيث أن الوضع أدى إلى فوضى في العمران هو ضعف الرقابة وعجزها عن وجود حلول إيجابية لهاته المخالفات العمرانية المتمثلة في تشييد بناء بدون رخصة والتوسع على حساب الرصيف وتعديل الواجهات وكل ذلك نتيجة سلوك المواطن فاعل في هاته الازمة بسبب بناء الفوضوي وغيره من هذه السلوكيات، اقترحنا حلول منها إعادة النظر في برامج سكنية وتحسين النمط العمراني وتكثيف الرقابة والخرجات الميدانية وذلك بتشكيل لجان خاصة، حيث حددنا في دراستنا كل المفاهيم والمصطلحات العامة العمرانية وكذلك تكلمنا على التوسع العمراني وعلى الأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير وقمنا بشرح مفصل لها وايضا تطرقنا الى تحقيق ومعاينة هذا النوع من المخالفات بصفة عامة. كما قمنا بدراسة تحليلية لمنطقة الدراسة (الجلفة) لجميع مجالاتها الاجتماعية والاقتصادية... وكذلك دراسة لموقعها الجغرافي ومميزاته على غيره من الولايات

وقد خلصنا في دراستنا المتواضعة هاته إلى أن هناك عاملان رئيسيان ساهما في تقادم ظاهرة المخالفات العمرانية بكل أنواعها، أولهما سلوك المواطن غير المسؤول في كثير من الأحيان تجاه محيطه العمراني وجهله بالقوانين العمرانية التي تنظم مجاله الحضري، وضعف الرقابة الإدارية تجاه هذه المخالفات التي تتزايد وتيرتها بسرعة موازية لسرعة النمو الديمغرافي وما يتطلبه من احتياجات، قد أصبحت عاجزة عن تغطية كل تراب بلدية الجلفة المترامي الأطراف.

يجدر بالذكر أننا واجهنا بعض الصعوبات أثناء عملنا في هذا البحث سواء من جانبه النظري أو العملي وهو قلة البحوث التي تتناول هذا النوع من الإشكالية وصعوبة جمع المعطيات من الإدارات خاصة من مصالح شرطة العمران.

قائمة المصادر

والمراجع

I. المراجع باللغة العربية:

- 1- د. النعيم -مشاري عبد الله - "التراث العمراني تحت ضغوط التمدد الحضري" -المدينة وذاكرة المستقبل - مجلة البناء العدد191 م. ابراهيم أبا الخليل - المملكة العربية السعودية - الرياض.
- 2- خلف الله بوجمعة -العمران والمدينة - دار الهدى (عين مليلة) سنة 2014
- 3- روس -بيتر- خبير تخطيط مدن في مشروع تطوير وتحديث الإدارة البلدية MAM - دور المشروع في حماية وتطوير المدن- يناير2002م
- 4- الأستاذ أحمد بن ميسي "مجلة التهيئة العمرانية" دار الهدى (عين مليلة) الجزائر العدد :2443
- 5- المدن الجديدة علامات مضيئة على خريطة مصر ، وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة
- 6- الدكتور إسحاق إبراهيم منصور- نظريات القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية
- 7- حسام الدين محمد مرسي مرعي، السلطة التقديرية في محال الضبط الإداري، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في الحقوق (دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي)، كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية، 2009
- 8- أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري العام ، الطبعة الثانية عشر ، 9017-9019 دار الهومة لنشر و التوزيع ، الجزائر .
- 9- صافية إقلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية) ، دار الهومة، الجزائر، 2014.
- 10- وردية نصرورن - المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء - مذكرة رسالة ماجستير، قانون جنائي، معهد الحقوق ابن عكنون ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية .2000-2001.

II. قوانين و مواد قانونية:

- 1- الجريدة الرسمية للقانون 21/14 الصادر 2014 القسم الثالث المتعلق بمخطط شغل الأرض
- 2- التشريعات العقارية -مديرية شؤون المدينة- 1110م ص42
- 3- القانون المدني الجزائري المادة 68
- 4- التعليم رقم 26/20 المؤرخة في 1120-42-24م -قانون الاحتياطات العقارية.
- 5- المادة 12 من القانون 34/14 من الأملاك الوطنية
- 6- المادة 862 من القانون المدني الجزائري
- 7- الجريدة الرسمية للقانون 162/20 الصادر في 116-20
- 8- الجريدة الرسمية للقانون 21/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- 9- الجريدة الرسمية (14/21 القسم الثالث) المتعلق بمخطط شغل الأراضي
- 10- المادة 67 من القانون 20-92 المتعلق بالهيئة والتعمير، جريدة رسمية، العدد 1220
- 11- أمر رقم ، 127/77 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات ، ج ر رقم 45 المؤرخة في 11 يونيو سنة 1966 المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 02-16 المؤرخ في 22 يونيو ، 2016 ح ر رقم 76 مؤرخة في 9 يونيو 9017
- 12- المواد من 74 إلى 92 من القانون 15-8 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، ج ر. العدد 44 سنة 2008
- 13- أنظر المادة 55 من القانون 29/90 السابق الذكر

III. مراجع باللغة الأجنبية:

- 1- G- POUYANNE , Forme urbaine mobilité et quotidienne, thèse de doctorat en sciences économiques, Université, Montesquieu- Bordeaux, IV, 2004, p 21.

IV. مواقع الكترونية:

- 1- WWW.Wilayadjelfa.dz le site officiel de la Wilaya de Djelfa

V. مختصرات:

- 1- ZHUN :Zones d'Habita Urbain Nouvelles
- 2- B.S.P.D: 2014 Direction de la Programmation et Suivi Budgétaire.
- 3- D.P.S.B.2014.Direction de la Programmation et Suivi Budgétaire.
- 4- MONOGRAPHIE DE LA WILAYA DE DJELFA (DPSB Djelfa)2020
- 5- ACL : Agglomérations Chefs lieux
- 6- AS : Agglomérations secondaires.
- 7- ZE : zone éparsé.
- 8- BTP : Bâtiment de des Travaux Publices
- 9- BAE : Branche d'activité économique
- 10- S.T.C Djelfa 2013 service technique de la comun de djelfa
- 11- DTP Djelfa direction de travaux publique de Djelfa

ملخص

ملخص :

إن قانون التوجيه العمراني للمدينة يهدف أساساً إلى جعل المدينة إطاراً ملائماً للحياة حتى تؤدي وظائفها الحيوية، بوضع المخطط على الطابع المنسجم للمدينة اجتماعياً واقتصادياً وثقافياً. هذه العوامل التي تشكل وعاء للمسار الحضري، والتي تعد في حد ذاتها قاعدة سليمة لإنشاء سياسة شاملة تسمح بتحقيق التنمية، ومن أجل توضيح وتبيين النشاط العمراني أهم الاختلالات الواردة حصولها المخالفات المترتبة فيه حددنا المفاهيم الخاصة بالنشاط العمراني وتوضيح أنواع المخالفات بقواعد التعمير والبناء. أخذنا مدينة الجلفة كعينة حية، حيث تمت دراستها تاريخياً واستراتيجياً من أجل إثراء هذه الدراسة، ودراسة المخالفات العمرانية في مدينة الجلفة وتم تبيين مجموعة القوانين والمواد التي تنص على المخالفات العمرانية وكذلك قمنا بطرح الحلول التي تحد من هذه الظواهر.

Abstract :

The Urban Orientation Law of the city aims mainly to make the surrounding city suitable for life in order to perform its vital functions, because the plan is based on the harmonious nature of the city, socially, economically and culturally.

These factors constitute a container for the urban path, which is in itself a sound base for the establishment of a comprehensive policy that allows for the achievement of development, and in order to clarify and show the urban activity the most important imbalances that are caused by the violations resulting from it.

We took the city of Djelfa as a living sample, as it was studied historically and strategically for Enriching this study and studying the urban violations in the city of Djelfa, and a set of laws and articles were identified

People are accused of urban violations as well, so we have to propose solutions that limit these phenomena