



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة وهران 2 محمد بن أحمد  
كلية علوم الأرض والكون  
قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم  
رسالة تخرج لنيل شهادة ماستر  
مدن ديناميكية مجالية وتسيير



أثر تطبيق القانون 15-08 على النسيج العمراني  
لمدينة البيض

من إعداد الطالبة :

بشيش شريفة نهاد

لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
بلال سيد أحمد	أستاذ التعليم العالي	رئيس
صانع بوعلام	أستاذ مساعد أ	مشرف
بن زخروفة خليفة	أستاذ مساعد أ	ممتحن

2023-2022

## الشكر والعرفان

الحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات .  
اتقدم بكلمات الشكر و الامتنان للأستاذ " صانع  
بوعلام " لإشرافه على هذه المذكرة وتوجيهاته ، كما  
أشكر لجنة المناقشة على رأسها الاستاذ بلال سيد  
أحمد لقبوله ترأس هذه اللجنة . وكذا الأستاذ بن  
زخروفة خليفة لقبوله مناقشة هذا العمل .  
كما لا يفوتني في الاخير أن أشكر كل من : السيد عبد  
المجيد بلعمري على استقباله و المعلومات المقدمة  
من طرفه بمصلحة مديرية التعمير و البناء والهندسة  
المعمارية ، السيد عمار عبدلي رئيس مصلحة التعمير  
بدائرة البيض ، السيد نور الدين شطي المهندس  
الولائي للإحصاء و الأستاذ عدون الطيب على نصائحه  
وددعمه .

## الإهداء

الحمد لله ما تم جهد ولا ختم سعي إلا بفضلته، وما تخطى العبد من  
عقبات و صعوبات إلا بتوفيقه ومعونته . أهدي تخرجي هذا :  
إلى القلب النابض ، الى رمز الحنان و التضحية والحب ، الى من كانت  
دعواتها الصادقة سر نجاحي ... أمي الغالية حفظك الله ورعاك .  
إلى من علمني العطاء دون انتظار ، إلى من أحمل اسمه بكل افتخار ،  
إلى رجل الكفاح... أبي العزيز حفظك الله .  
إلى سندي ومصدر قوتي ...أخي العزيز أحمد .  
وإيماناً بمبدأ أنه لا يشكر الله من لا يشكر الناس ، شكرا لرفيقة دربي،  
نصفي الثاني وضلعي الثابت خيرة على المساعدة في انجاز هذا العمل  
وعلى كل الخطى التي سرنا بها لدرب النجاح ، وكذا والدتها الحبيبة .  
إلى جدتاي أطال الله في عمرهما ، الى كل فرد في عائلة بشبش و  
بلعمري من كبيرها الى صغيرها .  
إلى صديقتي الثابتات رغم تزعزع العالم : خديجة، بشرى، آمال  
ونعيمة  
إلى اصدقاء دفعتي 2022 كل باسمه .

## المخلص

تهدف هذه الدراسة الى معرفة أثر تطبيق القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها على النسيج العمراني لمدينة البيض لإبراز مساهمته في الحد من البناءات الفوضوية بذات المدينة. حيث تمثلت عينة الدراسة في مجموعة من سكان مدينة البيض البالغ عددهم 158 باستخدام الاستمارة البيانية، حيث تم الاجابة على 113 استمارة فيما بقيت 45 استمارة بدون إجابة. وقد تم تحليل البيانات المحصل عليها باستخدام برنامج Excel. وقد خلصت النتائج الى ما يلي: عدم تطبيق القانون بكل حذافيره مع عدم وعي المواطن بفحواه بصفة خاصة. وفي ضوء هذه النتائج أوصت الدراسة بضرورة التحضير لأيام تحسيسية للتعريف بهذا القانون من اجل تطبيق المواطنين له، وكذلك ردع المخالفين لهذا القانون وتسهيل اجراءات الحصول على الشهادة او الرخصة المطلوبة.

**الكلمات المفتاحية:** القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، النسيج العمراني، البناءات الفوضوية ، مدينة البيض ، شهادة المطابقة .

## **Abstract**

This study aims to recognize the impact of 08\_15 law enforcement on the urban fabric of El Bayadh City to highlight its contribution to reducing chaotic buildings in the same city. The sample of the study consisted of a group of 158 residents of the municipality of El Bayadh using the form, 113 forms were answered and 45 forms remained unanswered. The data obtained was analyzed using Exel software. The conclusions concluded that the law had not been fully implemented, with the citizen's lack of awareness of its content in particular. In the light of these findings, the study recommended that awareness-raising days should be prepared to publicize this law in order to apply it to citizens, as well as to deter violators and facilitate procedures for obtaining the required certificate or licence.

**Keywords** : law 08\_15, urban fabric, chaotic buildings , El Bayadh City , certificate of conformity

## مقدمة :

يعتبر التحضر مرآة لمدى حضارة وتطور الدولة، لذلك تحرص جميع الدول على وضع معايير في إدارة العقارات ومراقبة البناء، ومع تطور الدولة يتطور مستوى التحضر أيضاً، والعكس صحيح. أما فيما يتعلق بالدول المتخلفة، فإن المجال الحضري في حالة من الفوضى، وقواعد الإعداد والتعمير في تاريخ البشرية هي حضارات الفن والعلم والقانون، بينما تعبر عن مجموعة من التحضر الفكري. الكائنات وفكرها وحياتها الاجتماعية، وتحويلها من خلال فن تنظيم البناء والعمران وإعداد كتلة المباني وشكلها وتكاملها. احترام المناظر الطبيعية والحضارية، والحفاظ على التراث الثقافي والتاريخي، هو المجتمع بأكمله والمصلحة العامة الوطنية.

وقد تطورت هذه المفاهيم إلى قوانين قائمة بذاتها، بما في ذلك القوانين التي تهدف إلى تنظيم المدن، وتحقيق التجمعات السكنية العمرانية، وتنظيم الإنتاج وتطوير الأراضي القابلة للبناء، مع احترام سياسات التخطيط الوطنية. وإعادة البناء.

عرفت الجزائر لأول مرة فكرة المخططات العمرانية إبان فترة الاحتلال الفرنسي وذلك كمحاولة من طرف سلطات هذا الأخير لجلب انتباه الجزائريين بسعيها لحل كافة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية خاصة في مجال السكن. بعد الاستقلال، وجب على الدولة مواجهة مشاكل أزمة السكن وتدهور النسيج الحضري، فقامت بعدة إصلاحات من بينها قانون البلدية الذي جاء بالمخططات التوجيهية والمؤقتة إلى جانب مجموعة من التدخلات الاستعجالية التي كانت تفتقد إلى تشريع عمراي يتماشى مع متطلبات التنمية الحقيقية.<sup>1</sup>

استمر هذا الوضع إلى غاية التسعينيات، حيث أصدر المشرع مجموعة من التشريعات منها القانون رقم 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري، القانون رقم 90/29 المتعلق التهيئة والتعمير، قانون الأملاك الوطنية رقم 90/30، كما عرفت فترة الألفيات ظهور القانون

<sup>1</sup> عميري ويزة ، صالح كرز ، شهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع القانون الخاص، تخصص قانون عقاري \_ جامعة مولود معمري تيزي وزو 2015\_2016 , الصفحة 9



رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة و القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها. هذا الأخير الذي يعتبر من احداث القوانين المتعلقة بالعمران و الهندسة بسبب معالجته و تسويته لوضعية البناءات من ناحية الملكية العقارية و من ناحية الطبيعة العمرانية الجمالية، إذ جاء بحلول قانونية وعملية، تظهر من خلال استفادة المعنيين بهذا القانون من عقود تعميم حديثة، بغية تحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ووضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات مع تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات و بغية الوصول أيضا إلى إطار مبني ذي مظهر جمالي مهيا بانسجام مع تطبيق حماية قانونية صارمة عن طريق توفير تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء و قواعد التعمير.<sup>1</sup>

مدينة البيض كغيرها من المدن الجزائرية عرفت توسعات عمرانية حديثة رافقها نمو ديمغرافي معتبر ونسبة تحضر مرتفعة نتيجة الهجرة من المناطق الريفية نحو المدينة ما أنتج زيادة في الحظيرة السكنية ومنه ظهور البناءات المخالفة للقانون. وعليه فالمدينة تسعى إلى اكتساب نسيج عمراني مهيب وفق المعايير المحددة في القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها و التقليل من المظاهر المشوهة للعمران.

---

<sup>1</sup> قاسمي عزيزة، بحمان التالية تسوية العقار الحضري حسب القانون 08-15 بمدينة ادرار مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر اكايمي (2019\_2020) ، الصفحة 1

## الإشكالية :

مدينة البيض وبفضل موقعها الاستراتيجي، كان لها الأثر البالغ في استقطاب واستقرار عدد كبير من السكان النازحين إليها سواء من المناطق المجاورة أو المناطق التابعة لها، لتشهد ذات المدينة في الآونة الأخيرة ديناميكية حضرية كبيرة أدت إلى توسعات عمرانية حديثة منتشرة في مختلف ضواحيها وذلك نتيجة مختلف العوامل منها: زيادة الطلب على السكن، ارتفاع معدلات نمو سكان الحضر... الخ.

وعليه فإن هذا التوسع أدى إلى استهلاك غير عقلاني للعقار الحضري بتشييد سكنات فردية متممة وغير متممة، شوهدت صورة الإطار المبني غير المكتمل من حيث الواجهة نتيجة اهتمام السكان بعملية البناء فقط، هذه الوضعية جعلت من السلطات العمومية تستلزم بوضع إطار قانوني ملائم لها ووضع مجموعة من الفاعلين للوقوف على تطبيق فحوى القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها قبل سنة 2008 و حسب المادة الأولى<sup>1</sup> منه التي تهدف إلى : وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء، تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون ، ترقية إطار مبني ذو مظهر جمالي و مهياً بانسجام وأخيراً تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام أجال البناء و قواعد التعمير، ووفقاً للأهداف المسطرة في هذه المادة فإن مدينة البيض عرفت انتشار واسع للبناء غير القانونية ( عدم مطابقة البناء للمخطط، عدم امتلاك سندات الملكية، البناء بدون رخصة... الخ) نتيجة لمجموعة من العراقيل منها عدم وعي المواطنين بهذا القانون

وعلى ضوء ما نصه القانون، نطرح الإشكال الرئيسي الموالي: ما أثر تطبيق القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على النسيج العمراني لمدينة البيض؟

وتندرج ضمن هذا الإشكال مجموعة من الأسئلة الفرعية، الإجابة عنها تساهم في إثراء الموضوع، والمتمثلة في:

---

<sup>1</sup> المادة الأولى من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.



- ما هو واقع تطبيق قانون تسوية البنايات على مدينة البيض؟
- من هم الفاعلين المتدخلين في تطبيق القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها؟
- ما مدى اقبال السكان على التسوية وماهي عراقيل العمل بهذا القانون؟

### الهدف من الدراسة:

نسى من خلال دراسة هذا الموضوع إلى التعريف بالقانون 08-15 وإجراءاته والأهداف التي يصبو إليها بالإضافة إلى إبراز مساهمته في الحد من انتشار البنايات الفوضوية بمدينة البيض وكذا مدى وعي المواطن بتطبيقه، والتطرق إلى أهم الانعكاسات التي أثمرها هذا القانون على النسيج العمراني لمنطقة الدراسة.

**منهجية البحث:** حتى يتسنى لنا الإجابة عن التساؤلات المطروحة، تم الاعتماد على ما يلي:

### 1- مرحلة البحث النظري:

تمثلت هذه المرحلة في جمع المعطيات التي لها صلة بالموضوع و ذلك من خلال البحث المكتبي المتمثل في الاطلاع على مختلف المراجع التي تناولت موضوع البحث من أطروحات مذكرات تخرج مقالات علمية، بالإضافة إلى الجريدة الرسمية، وكل هذا من أجل تكوين مكتسبات علمية نعتمدها كقاعدة أساسية للانطلاق في إنجاز هذه المذكرة، بالإضافة إلى الاتصال بالهيئات العمومية منها:

- المصالح التقنية لبلدية ودائرة البيض.
- مديرية البناء والتعمير لولاية البيض.
- مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية.

### 2- مرحلة التحقيق الميداني:

تعد أهم مراحل الدراسة و تتطلب جهد و تركيز و تتم عن طريق ملاحظة و معاينة المدينة و مشاهدة الموضوع عن قرب و استنباط أهم المشاكل و تحليلها، و تم من خلالها

الاتصال المباشر مع السكان بواسطة الاستمارة البيانية حيث تم اختيار العينة المحقق معها بصفة عشوائية كانت في أحياء مختلفة من المدينة، قدر عدد الاستثمارات التي تم الإجابة عنها ب 113 استمارة، فيما بقيت 45 استمارة بدون إجابة .كانت فترة التحقيق الميداني في شهر جوان التي استغرقت مدة 20 يوما.

والمسؤولين لتضمين البيانات وكل ما يمكن أن يكون مصدرا للمعلومة مهما كان نوعها شفوية أو مكتوبة، بدءا بالاتصال بمختلف المديرات والمصالح المعنية منها المصالح التقنية لبلدية و دائرة البيض، للحصول على معلومات رسمية .

**3- مرحلة تحليل المعطيات:** يتم في هذه المرحلة فرز ومعالجة المعطيات المتحصل عليها ووضعها في قالبها الرئيسي وتحليل الاستثمارات وفرزها وتنظيمها للاستعانة بها في انجاز الجداول ومختلف الأشكال البيانية والخرائط من أجل تحليلها والخروج بنتائج تخدم موضوع البحث.

تم استعمال الأنظمة التالية:

- Arc gis
- Exel
- Google earth

**هيكلية موضوع الدراسة:** تم تقسيم المذكرة إلى أربعة فصول وهي كما يلي:

**الفصل الأول:** الإطار المفاهيمي للقانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، حيث قمنا بتعريف القانون ومجال تطبيقه مع شرح عملية الحصول على شهادة المطابقة.

**الفصل الثاني:** الدراسة التحليلية لمدينة البيض، قمنا بالتعريف بالمدينة وإبراز خصائصها الجغرافية ومعرفة تطورها والقيام بالدراسة التحليلية للإطار المبني بها.

**الفصل الثالث:** الفاعلين المتدخلين في تطبيق قانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها بمدينة البيض، تم

في هذا الفصل التطرق الى مختلف الفاعلين المتدخلين في عملية سير هذا القانون وكذا دراسة ملفات التسوية بالمدينة.

**الفصل الرابع:** فعالية وتطبيق القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها على مدينة البيض، من خلال معرفة مدى تطبيق هذا القانون على البناءات المتواجدة بالمدينة.

#### **صعوبات البحث:**

- تمثلت صعوبات البحث في افتقار بعض المعلومات التي لم أستطع الحصول عليها من طرف الإدارات.
  - صعوبة التعامل مع المواطنين في الإجابة عن الاستمارات في مرحلة التحقيق الميداني.
- أهم الدراسات السابقة:

- شوادر فريد، قانون مطابقة البناءات بين القانون والواقع، دراسة حالة حي 374 مسكن بمدينة المسيلة. (2016\_2017):

عرفت الجزائر زخما من القوانين الا انها لم تفلح في تنظيم اشكالية التعمير و السبب ليس في ضعف هاته القوانين بل يكمن الخلل في تطبيق والتزام وتحكم الفاعلين في الممارسات و الخروقات ومن اهم قوانين التعمير و احداثها قانون مطابقة البناءات 08\_15 الذي جاء ليساعد في الحد من البناء المخالف ، هذه الظاهرة الخطيرة التي غزت مدننا لكنه لقي هو الاخر فشلا نسبيا في تطبيقه ويشترك في ذلك المواطن والمسؤولين على حد سواء بداية بنقص الثقافة القانونية لدى المواطن والتعامل الخاطيء مع القوانين ومن ثم عدم التنسيق بين الفاعلين من السلطات المحلية و المصالح التقنية وتناقل المسؤولين في تطبيق اجراءاته حيث توصل الطالب لعدم نجاعة القانون على ارض الواقع .

- عياشي فاطمة الزهراء، دراسة التنظيم المجالي للتوسعات الحضرية الجديدة \_ دراسة حالة مدينة البيض:

عرفت مدينة البيض التوسع العمراني الناتج عن النمو السكاني الكبير، عقب النمو الطبيعي الذي عرفته، باعتبارها عاصمة للولاية تضم اهم التجهيزات وتتركز بها جل المشاريع بالمقابل ادى الى استهلاك واسع للمجال وبصورة غير عقلانية. وقد شهدت المدينة تزامنا مع نموها تزايدا كبيرا في المجال في ظل تواجد العوائق الطبيعية، لذا توصلت الطالبة الى أنه أصبح من الضروري التدخل بشكل فعال وفق ما تمليه مبادئ التهيئة العمرانية

**- خوجة جمال الدين، القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها بين الاهداف المسطرة والنتائج الملموسة \_ دراسة نقدية حالة مدينة المسيلة :**

تهدف هذه الدراسة الى معرفة القانون 08\_15 بدقة ومعرفة مكوناته، محاولة معرفة اهمية القانون في تنظيم سوق العقار في الجزائر وكذا دراسة اهداف القانون. بالإضافة إلى دراسة اهم العراقيل التي واجهة القانون 08\_15 والوقوف على اهم النتائج وتداعيات ذات القانون.

**- قاسمي عزيزة، بحمان التالية تسوية العقار الحضري حسب القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها بمدينة ادرار مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي:**

تعد رخصة البناء ودفتر الشروط من أهم الأدوات التي تتحكم في البناء وتفرض احترام شروطها داخل الاحياء، وهذا للتحكم في النمو الحضري وتنظيمه والحد من التجاوزات والمخالفات العمرانية بحيث توصلت الطالبة لأن نقص وعي المواطنين وعدم تقيدهم بالشروط القانونية والتقنية المخالفات لعملية للبناء نتج عنها نسيج عمراني غير متوازن وغير متجانس. حيث سعت الدولة إلى التحكم في قواعد البناء وذلك من خلال سنها لعدة قوانين باءت كلها بالفشل، فأصدرت القانون المتعلق بمطابقة البناءات 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها سعيا منها لإيجاد الحلول لفوضى العمران وخاصة البناءات غير المكتملة التي شوهت المجال الحضري. ولضمان نجاح هذا القانون يجب مشاركة أطراف متعددة ومتخصصة تسهر على تطبيقه.

## الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للقانون 15-08

**تمهيد:**

السمة البارزة للنسيج العمراني هي التطور والنماء، غير أن مظاهر مشينة أثرت سلبا فيه وشوهت المنظر الجمالي للمدينة بشكل عام.

ولأجل تدارك الوضع أقيمت عمليات تحليل ضمن ورشات على المستوى الوطني بخصوص نوعية الإنتاج العمراني والمعماري في السنوات الأخيرة تزامنا مع ضخامة المشاريع السكنية بمختلف صيغها والوتيرة المتسارعة لحركة العمران حيث أبرزت الملاحظات التالية: ورشات أبدية غير منتهية، الافتقاد الشبه الكلي للتناسق المعماري لمدننا وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها.

مما دفعت بالقائمين على القطاع إلى إعادة صياغة وبلورة النصوص التشريعية، فكان صدور القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الذي تلي بالمراسيم التنفيذية المؤرخة في 06 ماي 2009 المحددة لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات والتي تهدف إلى: إعادة الاعتبار لمظاهر الحضارة العمرانية الحديثة بما يتناسب مع قيم وثقافة وخصوصيات المجتمع، إرساء ثقافة التمدن والتحضر لدى المواطن والحد من الورشات الأبدية المفتوحة وغير المتحكم فيها.

**1- قانون مطابقة البناءات:**

بناء على الدستور ولاسيما المواد 119، 120، 122، 126 و127 منه وبمقتضى القانون 08\_09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008 و المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبعد رأي مجلس الدولة والمصادقة عليه من طرف البرلمان صدر القانون 08\_15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 جويلية 2008 الخاص بكيفية الحصول على رخصة مطابقة البناءات على انه بإمكان أصحاب البناءات غير المكتملة عند نهاية الأجل الممنوح من خلال رخصة البناء المسلمة أن تستفيد من رخصة إتمام، كما يمكن لأصحاب البناءات المتممة وغير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة أن تستفيد من شهادة المطابقة ويمكن أيضا لأصحاب البناءات المتممة التي أنجزت بدون رخصة أن تستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية في وقت تقرر أن تسلم أصحاب البناءات غير المتممة التي أنجزت بدون رخصة بناء رخصة إتمام على سبيل التسوية.<sup>1</sup>

**1-1- دواعي ظهور قانون التسوية 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها :**

- بيع التخصيصات<sup>2</sup> الفوضوية دون رخصة.
- انتشار البناءات غير المكتملة وغير المعتمني بواجهاتها.
- وجود تجمعات سكنية غير قانونية .
- ظهور التوسع غير القانوني الذي أثر سلبا على الشكل العمراني.
- انتشار البناءات الهشة والفوضوية وغير المطابقة للمقاييس والأطر القانونية<sup>3</sup>

<sup>1</sup> شواردر فريد، قانون مطابقة البناءات بين القانون و الواقع ، دراسة حالة حي 374 مسكن بمدينة المسيلة .  
<sup>2</sup> مفهوم التخصيص: هو عملية تقسيم لقطعتين أو لعدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت القطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل لتشييد بناية.  
<sup>3</sup> قنفي زكريا فؤاد، قرفة ايمان التسوية القانونية للبناءات بمدينة قسنطينة هالة جبل الوحش، مذكرة تخرج مهندس دولة، جامعة قسنطينة 2013



**2-1- أهداف القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها:**

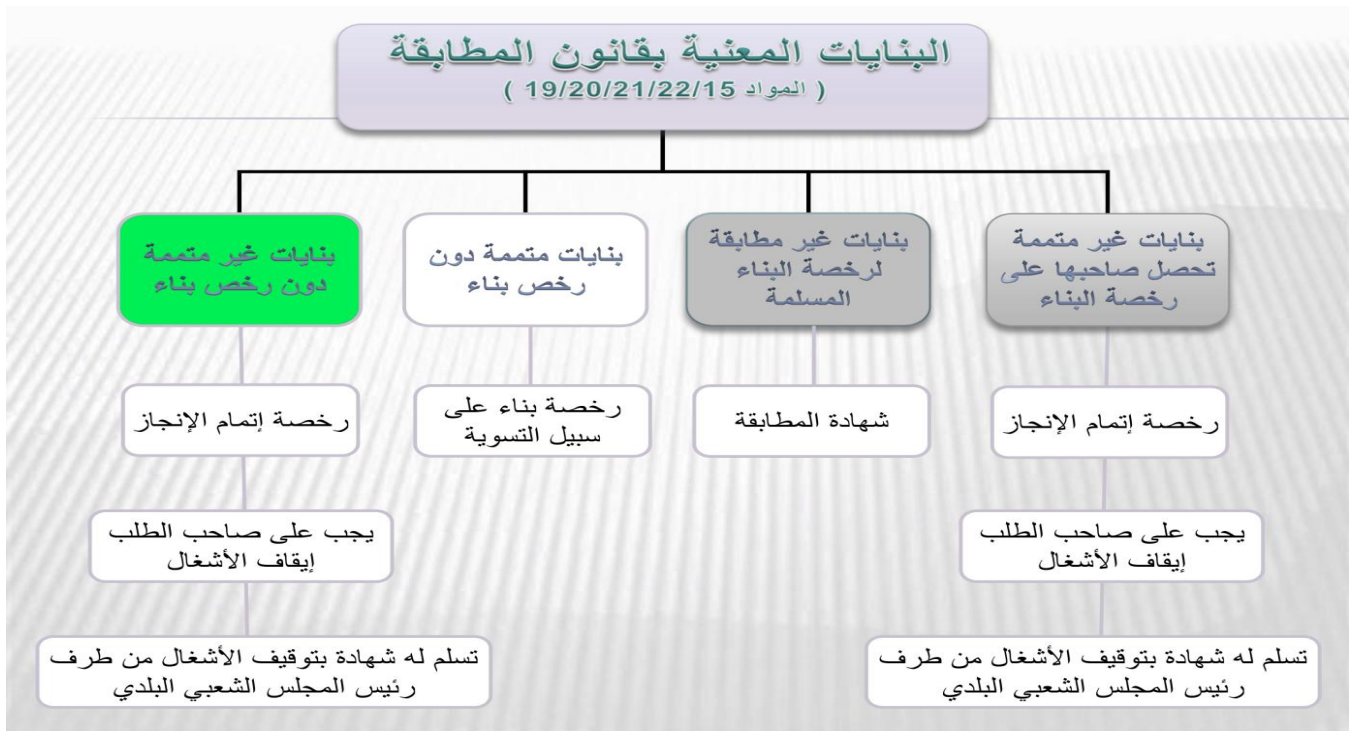
- الحد من حالات عدم إنهاء البناء.
- تحديد مطابقة البناء المنجزة والتي هي قيد الإنجاز قبل صدور القانون.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البناء.
- ترقية الإطار المبنى وإعطائه منظر جمالي مهياً بانسجام.
- تأسيس تدابير ردعية من أجل احترام آجال البناء وقواعد التعمير.<sup>1</sup>

**3-1- وضعية البناء الواردة ضمن القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها :**

وضح القانون مجموعة من حالات البناء المعنية بالمطابقة وغير المعنية بالمطابقة وهي موضحة كالتالي:

**1-3-1- البناء المعنية بالمطابقة:**

الشكل رقم (01) يوضح البناء المعنية بالمطابقة



المصدر: إعداد الطالبة اعتمادا على مستخرج الجريدة الرسمية

<sup>1</sup> المادة 01 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ..

أ- **البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:** وهي البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء غير انه لم يتمكن من إتمام انجازها لسبب من الأسباب، وتنقسم هذه الحالة إلى قسمين: البنائيات غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء والبنائيات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء. «تجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء مقيدة بمدة محددة يجب مراعاتها، وما لم تتم أشغال البناء في المدة المحددة فإنها تعد ملغاة، مما يجعل البناء غير مشروع لأنه لم يراعي المدة المحددة. يكون طبيعة الطلب المقدم في هذه الحالة رخصة إتمام.

ب- **البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:** في هذه الحالة يكون مالك البناية قد انتهى من البناء، لكن مواصفات البناء لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة له. "أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة".<sup>1</sup> .  
طبيعة الطلب المقدم في هذه الحالة تكون شهادة المطابقة.

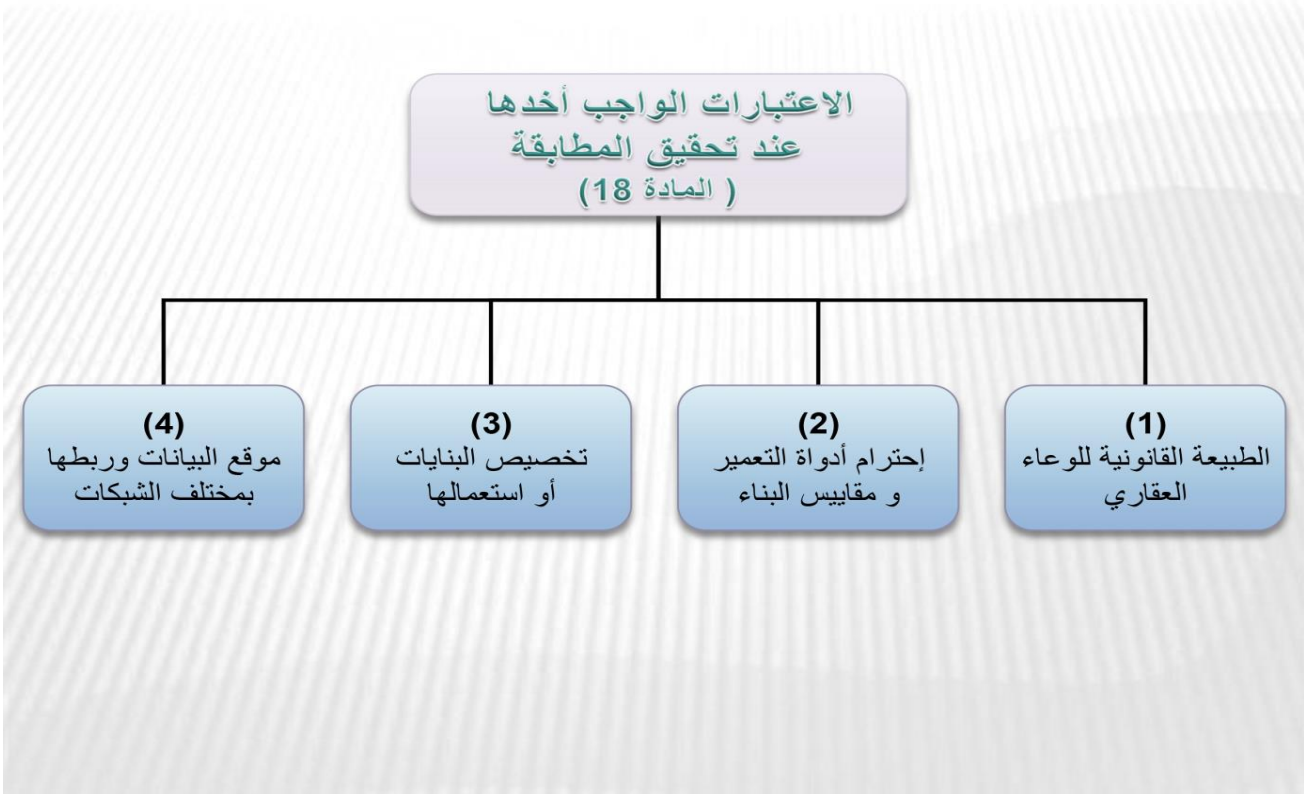
ج- **البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء:** أي البنائيات التي يكون صاحبها قد أتم انجازها دون الحصول على رخصة بناء، ويرجع سبب عدم الحصول عادة على رخصة البناء إلى غياب السند الرسمي للملكية، وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب: رخصة بناء على سبيل التسوية.

د- **البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء:** وهي البنائيات التي يكون صاحبها لم يتم انجازها دون الحصول على رخصة بناء، بسبب غياب سند الملكية.  
طبيعة الطلب المقدم يتمثل في: رخصة إتمام على سبيل التسوية.

- كما أضافت المادة 18 من نفس القانون (15-08) الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام انجازها ( شروط أخرى لتحقيق مطابقة البنائيات وإتمام انجازها، وذلك من خلال مراعاة الحالات التالية:

<sup>1</sup> القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ، المعدل والمتمم بالقانون 04\_05 .

الشكل رقم (02) يوضح الاعتبارات الواجب أخذها عند تحقيق المطابقة



المصدر: إعداد الطالبة اعتمادا على مستخرج الجريدة الرسمية

**الاعتبارات الواجب أخذها عند تحقيق المطابقة :**

1- **الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:** ويتعلق الأمر بملكية العقار، أي وجوب توفر سند الملكية لدى صاحب البناية، وهو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة.

2- **احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:** أي مطابقة مشروع البناية للمعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء، بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.

3- **تخصيصها أو استعمالها:** أي يجب ألا يتنافى النشاط الممارس مع موقع البناية.

4- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات: وذلك من حيث تهيئة الموقع وتوفير شروط الربط بمختلف الشبكات والطرق.

### 1-3-2- البنائيات غير المعنية بالمطابقة:

الشكل رقم (03) يوضح البنائيات الغير معنية بالمطابقة



المصدر: إعداد الطالبة اعتمادا على مستخرج الجريدة الرسمية

أ- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها: أي وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه انجاز أشغال البناء، مثل البنائيات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي عالي الضغط، أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.

- ب- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- ج- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمران.
- د- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، ويتعلق الأمر بالبنايات العشوائية والفوضوية.
- هـ- البنايات التي تكون عائقا لتشبيد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها، مثل البنايات المشيدة في قطع مخصصة لبناء محطات النقل والسكة الحديدية.

## 2- مفهوم التسوية:

هي تصحيح وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي وتصحيح وضعيته العمرانية بمعالجة المخالفات العمرانية ومنح صاحب البناء سندا يتطابق مع التشريع.

## 3- مفهوم شهادة المطابقة:

هي وثيقة تسلم لكل مستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة والتي تبين مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء وهذا تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا القانون رقم 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها المتعلق بمطابقة البنايات.

كما تعرف شهادة المطابقة على أنها وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلق به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء.

**- 3-1 خصائص شهادة المطابقة :**

- تتميز شهادة المطابقة باعتبارها وسيلة للرقابة البعدية بعدة خصائص نذكر منها:
- وثيقة إدارية وذلك حسب الجهة الإدارية المصدرة لها المحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.
  - وثيقة قانونية منظمة بموجب نصوص قانونية خاصة، وذلك في القانون 29-90 المتعلق بالهيئة والتعمير المعدل والمتمم، القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإنهائها والمرسوم التنفيذي 19-15 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير.
  - مقياس لرقابة مدى احترام المستفيد منها لمقتضيات وشروط الترخيص بالبناء.
  - تقييد تسليم شهادة المطابقة بمدة محددة في القانون ب 30 يوم ابتداء من تاريخ طلب الشهادة.<sup>1</sup>
  - من أجل تسوية العقار لابد من مراعاة معايير جد جوهرية وهي:
- 3-1-1- الصفة القانونية للقاعدة العقارية:** ويقصد بها الطبيعة القانونية للأرض المقام عليها البناء، إن كانت أرض تابعة للأملاك العمومية أو أرض تعود ملكيتها للخواص، وتبعاً لهذا التمييز يتم تحديد نوعية الأراضي التي تقبل البناء المشيدة فوقها للتسوية، وعليه نميز بين نوعين من البناء:
- **البناء المشيدة فوق أراض عمومية غير تابعة للأملاك العمومية ولا لمزارع فلاحية عمومية:** والتي تنقسم إلى:
  - الأملاك العامة التابعة للأملاك الوطنية، بحكم طبيعتها وغرضها لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة، ومن ثم فإن البناء على هذه الأراضي يعتبر بناء غير شرعي لا يقبل التسوية.

<sup>1</sup> (ادري رامي، احداث صونيا 2015 « تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 08\_15 » مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 111ص

- الأراضي التابعة لمزارع عمومية فلاحية، هذا النوع من الأراضي تحكمه نصوص خاصة ترمي جميعها إلى منع التصرف في هذا النوع من الأراضي التابعة للتسيير الفلاحي وعليه لا يمكن اكتسابها أو إيجارها حيث تكون طريقة استغلالها جماعية. تخضع لنفس الحكم المطبق على البناء المقام على الأراضي التابعة للأمالك العمومية بعدم قبولها للتسوية.

- الأراضي العمومية غير الأراضي المذكورة آنفا وهي التي تقبل وضعيتها للتسوية، ويميز بين ما إذا كان شغل هذه الأراضي بسند أو رخصة وبين ما إذا كان شغلها بدون سند ولا.

رخصة وتبعاً لذلك تختلف طريقة التسوية في كل حالة لا تطرح تسويتها أي إشكال تقني أو قانوني.

- **البنائات المشيدة فوق أراض يملكها الخواص:** في هذه الحالة يجب التفريق بين ما يلي:

إذا كان المعني مالكا للأرض وشيّد البناء دون الحصول على رخصة، فيتعين التمييز بين ما إذا كانت في حوزة المعني بالأمر وثائق تثبت ملكيته للأرض وبين ما لم تكن بحوزته هذه الوثائق.

في الحالة الأولى تتم التسوية وتسلم له رخصة بناء لاحقة لان البناء قد تم تشييده، ويتعين على المالك أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء وتكون التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير وقواعد البناء.

في الحالة الثانية تسلم له رخصة بعنوان التسوية، لكنها لا تقوم مقام سند الملكية، لذلك ينبغي عليه تصحيح وضعيته فيما يخص ملكية الأرض وذلك بالجوء إلى الموثق لتحرير عقد الملكية.



**3-1-2- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:** يجب أن تراعى في عملية تسوية المباني الأمور التقنية من حيث احترام المباني لقواعد التعمير ومقاييس البناء، وفي هذه الحالة نميز بين:

- **البنائات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء:** تسلم رخصة البناء بعنوان التسوية إذا أثبتت المصالح التقنية المختصة أن البناية مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء وذلك بمراعاة أحكام القانون المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

- **البنائات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء:** وهي البنائات التي تتوفر على حد أدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل أو بعد انجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة، ومن هنا يتم إصدار أمر بإتمام الأشغال مع منح مهلة لصاحب البناء لتنفيذ الأشغال. وبعد إجراء التعديلات اللازمة والتأكد من طرف المصالح التقنية من مطابقة البناية لقواعد التعمير تسلم له رخصة البناء بعنوان التسوية.

\* **اشتراط مطابقة البناء لقواعد التعمير يهدف إلى القضاء على البنائات الفوضوية التي تمس بالوجه العام للمحيط وتؤدي إلى تشويهه.**

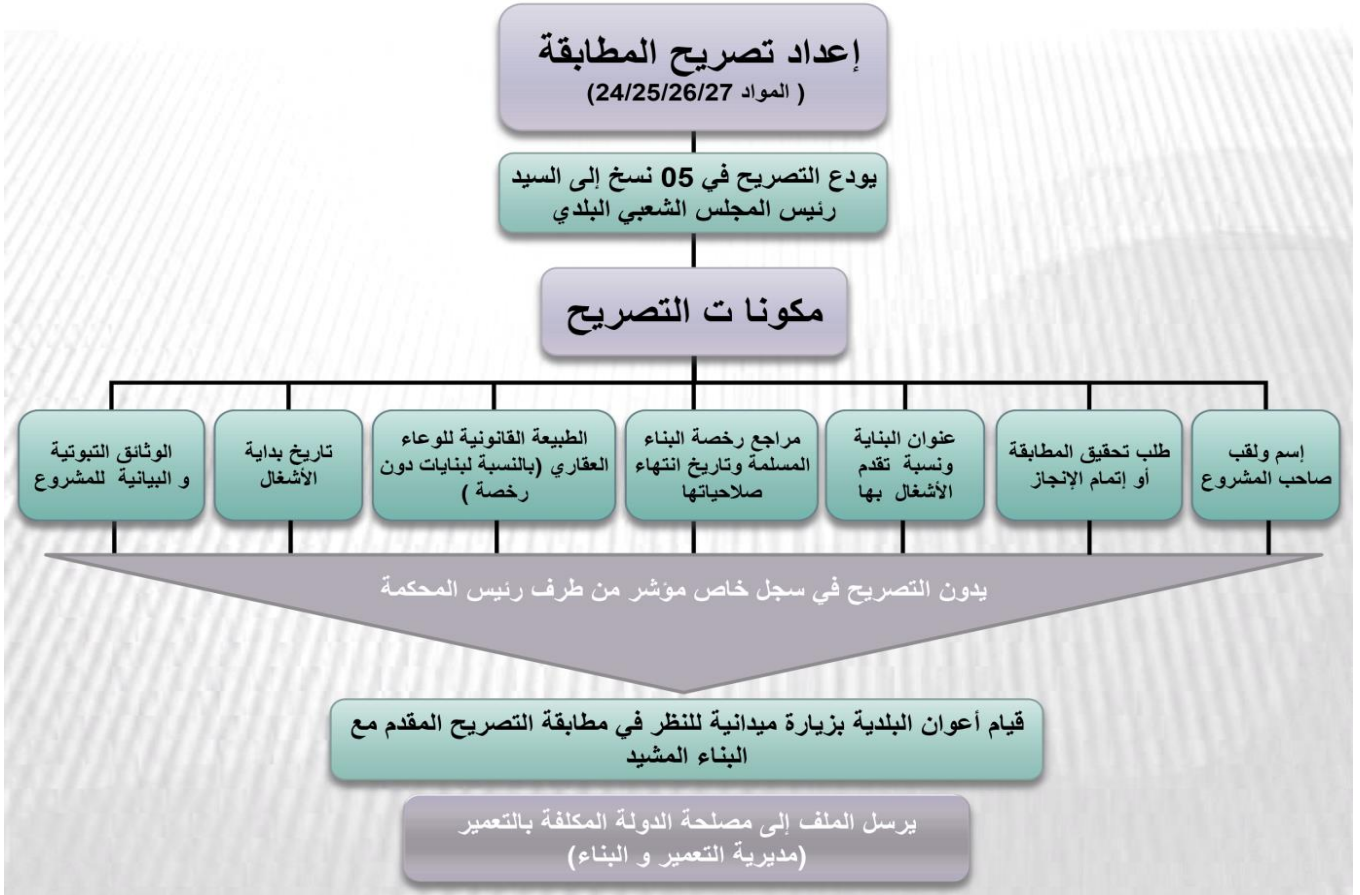
**3-1-3- تحديد الهدف من البناء واستعماله:** يراعى في عملية تسوية البنائات الهدف من البناء، فإذا كان البناء مخصصا للسكن تسوى وضعيته، أما إذا كان الهدف منه ممارسة نشاط ما وكان هذا النشاط ينطوي على إزعاج فيتعين الفل في هذه الحالة بين العمل والبناية، فتسوى وضعية الأرض والبناء، أما النشاط فلا يرخص به حتى يتم التأكد من تغييره أو تعديله وجعله مطابق للنصوص القانونية المعمول بها.

**3-1-4- الموقع الذي أقيم فيه البناء:** البنائات المشيدة فوق مكان هيئة مرافقه لا بد أن تتوفر على العناصر التقنية الضرورية للحياة لأجل تسويته، أما البنائات التي شيدت على مكان لم تهيأ مرافقه فتترتب على عاتق الباني مهمة التكفل بأشغال التهيئة ويتحمل جميع المصاريف، وتمنح له مدة 12 شهرا لمباشرة الأشغال. في حالة اجتمعت في الحي عشر بنائات أو أكثر يتم إحداث جمعية بقرار من الوالي وتعتبر هذه الجمعية بمثابة الجهاز التنفيذي الذي يطبق عمليات تهيئة المرافق.

3-2- إجراءات طلب شهادة المطابقة :

3-2-1- التصريح بالمطابقة:

الشكل رقم (04) إعداد تصريح المطابقة



المصدر: إعداد الطالبة اعتمادا على مستخرج الجريدة الرسمية

تبدأ إجراءات التسوية كما بينها القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بإيداع تصريح من طرف المالك أو من أصحاب المشاريع لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية في خمس نسخ ضمن محرر نموذجي توفره البلديات يحتوي على ستة أقسام من المعلومات حددتها المادة 25 من القانون وهي:

- **التعريف بالمصرح:** يتم في هذا القسم ذكر المعلومات الخاصة بمالك البناية أو القائم أو اسم الشركة.

- **التعريف بالبنائية محل المطابقة:** يشير في هذا القسم المصرح إلى نوع البنائية غير الشرعية محل التسوية كما حددتها المادة 15 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

- تحديد وثيقة تحقيق المطابقة المطلوبة: وتتعلق بحالة البناء أما رخصة إتمام، شهادة المطابقة، رخصة إتمام على سبيل التسوية أو رخصة بناء.

- القسمين الرابع والخامس يتضمنان الإشارة إلى تعهد المصرح باحترام الالتزامات التي يقتضيها إجراء تحقيق المطابقة.

- القسم السادس والأخير خاص بالإدارة ويتضمن رأي مصالح التعمير في طلب التسوية.

### 3-2-2- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة:

يتكون الملف المرفق مع التصريح بمطابقة البنائية من سند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة الترقيم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء، وأي وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة لإثبات أن تشييد البنائية سابق على تاريخ 03-08-2008 يضاف إليه الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 154-09 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات وهي بحسب الحالة:

#### أ- بالنسبة للبناءات غير المتممة:

وهي البناءات التي لم تكتمل بها أشغال الواجهات والشبكات التابعة لها إذ يجب على المصرح أن يضيف في الملف المرفق وثيقة لتقييم آجال إتمام إنجاز البنائية محل التسوية يعدها مهندس معماري معتمد على ألا تتجاوز 12 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي، و24 شهر بالنسبة للحالات الأخرى. وان يدرج صورا فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية تأكيد الطابع الجمالي للبنائية واندماجها ضمن المنظر العام للموقع الحضري.

ويضاف إلى الملف السابق بحسب المادة 04 من المرسوم 154-09 ما يلي:

- بيان وصفي للأشغال المرتقب انجازها يعده مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء ولم تحترم مدة الانجاز.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم انجازها ووثائق أخرى بيانية يعدها مهندس مدني بالاشتراك مع مهندس معماري تبين الأجزاء التي ادخل عليها التعديلات المخالفة بالنسبة للبنىات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء ولم تحترم الأشغال الواجبة.

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات للهندسة المدنية للبناء تبين الأجزاء غير المكتملة تعد بالشاركة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين بالنسبة للبنىات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.

#### ب- بالنسبة للبنىات المتممة:

يجب على المصريح المعني في هذه الحالة أن يثبت في ملفه مظهر البناء وإتمام انجازها طبقاً للمادة 02 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام انجازها في فقرتها الرابعة بواسطة صور تبين الواجهات والمساحات الخارجية وان يدرج في ملفه بحسب الحالة:

- بالنسبة للبناء غير القانونية المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء وهي الحالة التي لا يحوز فيها المصريح على شهادة المطابقة طبقاً للمادة 09 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام انجازها فيلزم بإدراج الوثائق البيانية المرافقة لرخصة البناء في ملف التسوية ومخطط الكتلة للبناء على سلم 1/500.

- بالنسبة للبناء غير الشرعية المتممة وغير الحائزة على رخصة البناء يضيف المصريح في ملفه للتسوية ووثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء معدة بالشاركة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمد وبيان وصفي للأشغال المنجزة.

**3-2-3- إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية المختصة:**

بعد استيفاء المصريح للملف المذكور يودعه مع طلب التسوية كما تم تبيينه على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة مقابل وصل الاستلام، ويضيف في حالة طلب تسوية بناية تتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء غير الشرعي مع قواعد التعمير، وتتم على مستويين:

**أ- على مستوى مصالح التعمير البلدي:**

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير معالجة الطلب وزيارة البناية خلال 08 أيام من تلقي طلب التسوية من اجل معاينتها وتحرير محضر عدم مطابقة البناية على ضوء المعلومات التي تقدم بها المصريح، فإذا ما تصادفت عملية الزيارة مع ضبط المصريح ببناية غير متممة يستمر في الأشغال تعين على الأعوان المؤهلين غلق الورشة وإتباع ذلك بإجراءات المتابعة الجزائية طبقاً للمادة 89 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها .

يبين المحضر بصفة دقيقة حالة البناية ومكان وجودها مع إضافة كل المعلومات المتعلقة بتطابق أو مخافة البناية لقواعد البناء والتعمير في القطعة الأرضية المشيد عليها من اجل مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة ، ليتم بعد ذلك موافاة رئيس المجلس الشعبي البلدي بأعمالهم، وبدوره هذا الأخير يعد ملفاً يتكون من 04 نسخ عن تصريح المطابقة يتضمن رأي مصالح التعمير التابعة له في ملف التسوية ومحضر المعاينة المنجز ويرسله إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية خلال 15 يوم من تلقي التصريح لينطلق المستوى الثاني من دراسة طلب التسوية.

**ب- على مستوى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية:**

تلتزم مديرية التعمير والبناء بإتمام دراسة تحقيق المطابقة خلال شهر واحد من الاستلام وجمع الموافقات على تحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية، الحماية المدنية، الآثار والمواقع المؤهلة والفلاحة على مستوى الولاية التي تلتزم بالرد في أجل 15 يوماً وإلا اعتبر سكوتها قبولا.

بعد ذلك تعد مديرية التعمير والبناء هي الأخرى ملفا يشتمل على رأيها في التسوية ورأي المصالح التي تم استشارتها مع إرفاق مستخلص عن الدراسة والأعمال التقنية المطبقة يضاف إليها الملف الذي استلمته من رئيس المجلس الشعبي البلدي، ليتك إيداع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الجهاز المكلف بالبت في تحقيق المطابقة.

**ملاحظة حول توضيح القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها :**

استنادا على التعليم الوزارية رقم 04 المؤرخة في 06-09-2012 تم تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بتحقيق مطابقة البناء وعليه يمكن الاستغناء على دراسة الهندسة المدنية المتعلقة ب: <sup>1</sup>

- البناءات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البناءات.

- البناءات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2014 المعدل والمتمم للقانون 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير باستثناء البناءات المستقبلية للجمهور.

- البناءات الفردية الحاصلة على رخصة المبادر بها بعد صدور القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004.

**- دراسة الملفات:**

- البناءات التي يعد تسليم عقود التعمير الخاصة من اختصاص الوزير أو الوالي:

تودع الملفات لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية.

ترسل ملفات البناء التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي والمودعة والمسجلة لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية مباشرة للدراسة إلى مديرية التعمير والبناء للولاية.

<sup>1</sup> اليوم الدراسي المتعلق ب القانون 15-08 بمديرية البناء و التعمير لولاية البيض

- البنايات التي يعد تسليم عقود التعمير الخاصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: تدرس ملفات البنايات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للدولة أو البلدية من طرف المصالح التقنية التابعة للبلدية وترسل مباشرة إلى لجنة الدائرة، كما يجب أن ترسل نسخة من الملف للإعلام إلى مصالح التعمير التابعة للولاية.

فيما يتعلق بالبنايات التي تحمل خصوصيات يجب أن تدرس الملفات المتعلقة بها من طرف مديرية التعمير والبناء للولاية. تتمثل هذه البنايات في:

- البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري بصفة عامة البنايات المستقبلية للجمهور.
- البنايات الخاضعة لأحكام تشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة والتراث الثقافي، البنايات السكنية الفردية المنجزة.

#### - استقبال الملفات على مستوى البلدية:

نظرا للعدد الهام للطلبات يجب وضع شباك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لغرض استقبالها، وتسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض، حيث يجب قبول كل ملف كامل تم إيداعه في 05 نسخ، ترسل 4 نسخ مرفقة بمحضر التحقيق الميداني في 15 يوما التي تلي إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو لجنة الدائرة حسب طبيعة الملف، في حين يتم الاحتفاظ بنسخة على مستوى البلدية.

يجب أن تشير المصالح التقنية للبلدية عند الإمكان إلى الطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية.



## - دراسة الملفات على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء التابعة للولاية:

يجب تنصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء تتكفل بدراسة الملفات، تتكون من ممثلي المصالح كما هو مبين في التعليمات ويمكن للجنة أن تستدعي أي ممثل للهيئات المعنية الذي من شأنه مساعدتها في أشغالها.

### - دراسة الملفات على مستوى لجان الدوائر:

يجب على لجنة الدائرة التي يرأسها حسب الحالة الوالي المنتدب أو رئيس الدائرة أو ممثليهم أن تبت في طلبات لتحقيق المطابقة أو إتمام الانجاز في اجل شامل قدره 03 أشهر بعد استلام الملفات.

يجب على لجنة الدائرة أن تعقد كل ما استلزم الأمر جلسات لدراسة الملفات وإرسالها في الآجال المحددة للبلدية المعنية القرارات الخاصة بها مع توضيح حسب الحالة الرأي بالموافقة، التحفظات أو أسباب الرفض.

### 3-2-4 البث في طلب تحقيق المطابقة:

أسندت في هذه الحالة مهمة البث في التسوية عن طريق تحقيق مطابقة البناء إلى لجنة الدائرة طبقا للمادة 32 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها التي تنص على: " تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبث في تحقيق مطابقة البناء بمفهوم أحكام هذا القانون"، وأحال بشأن تشكيلها وعملها إلى التنظيم الذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي 155-09 المؤرخ في

02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البناء وكيفيات سيرهما.

حسب المادة 33 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها فان لجنة الدائرة تقوم بعقد اجتماع لدراسة الملف المتعلق بطلب التسوية على أساس المعلومات المقدمة من طرف صاحب

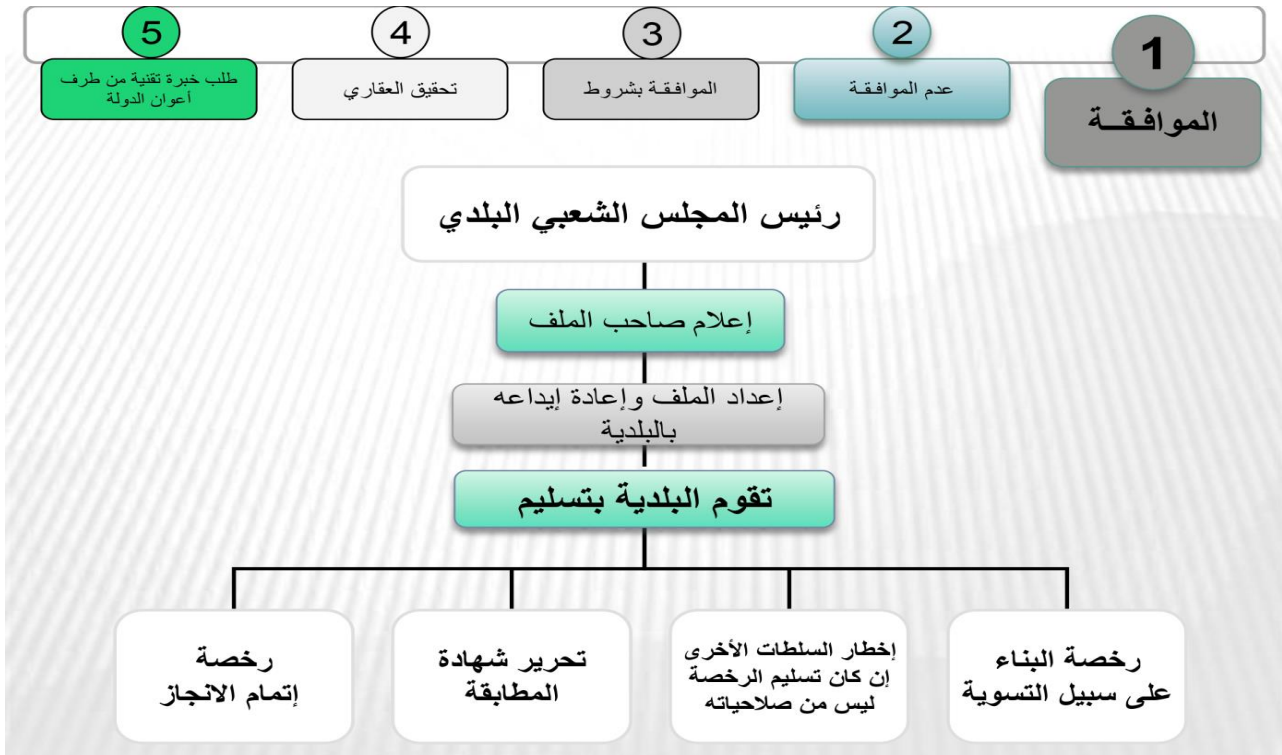
التصريح، وآراء الهيئات والمصالح الإدارية التي تمت استشارتها، كما تعد اللجنة مؤهلة لان تأمر مصالح الدولة الكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها، ويمكنها أيضا أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها.

كما يجب على هذه اللجنة من خلال دراستها وتحليلها لهذه الملفات أن تأخذ بعين الاعتبار المسائل المذكورة في المادة 18 من نفس القانون.

وتبت لجنة الدائرة في غضون 03 أشهر ابتداء من تاريخ استلامها لملفات التسوية بعد تجميع كل الآراء الواردة من الهيئات المختلفة، في طلب تحقيق المطابقة، وتفصل في النهاية بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيد بشرط أو الرفض.<sup>1</sup>

#### أ- حالة الموافقة:

الشكل رقم (05) يوضح مراحل الموافقة على ملف المطابقة



المصدر: إعداد الطالبة اعتمادا على مستخرج الجريدة الرسمية

<sup>1</sup> المادة 41 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

يترتب قبول لجنة الدائرة لطلب تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية إرسال مقرر البت إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من اجل تسليم المصرح سند المطابقة أو إخطار السلطة المختصة بتسليم السند إذا كان من اختصاصها وينتج عن هذه العملية إلزام المستفيد القيام بالأعمال اللازمة لإتمام انجاز البناء مطابقة للأشغال.

- **تسليم سندات تحقيق مطابقة البناء:** وهي السندات الإدارية المسلمة التي ترتب تسوية الوضعية العمرانية للبناء غير القانوني وترخص للمستفيد بحسب حالة البناء المتممة أو غير المتممة بإتمام انجاز عملية البناء ومطابقته مع احترام التزامات المنبثقة عن القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها وقانون التعمير، وتتمثل هذه السندات في: <sup>1</sup>

أ- **بالنسبة للبناء المتممة:** تستفيد هذه البناءات في مفهوم المادة الثانية من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها في فقرتها الرابعة من سندات تسوية الوضعية العمرانية التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للحالة المحددة بالمواد 20 و 21 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها وهي:

- **شهادة المطابقة :** طبقا المادة 20 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها : يمكن أن يستفيد صاحب البناء المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة.

- **رخصه البناء على سبيل التسوية :** وهي السند المسلم طبقا للحالة المذكورة بالمادة 21 من القانون 15 08 التي تنص على انه : يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على

<sup>1</sup> ( خوجة جمال الدين، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 142ص)

سبيل التسوية حسب الكيفيات المحددة بهذا القانون صاحب البناية والذي لم يتحصل من قبل على رخصه البناء.

ب- بالنسبة للبنىات غير المتممة: تستفيد أيضا البنىات غير المتممة من سندات التسوية طبقا للحالة المنصوص عليها بالمواد 19 و 22 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام انجازها وهي:

- رخصه إتمام الانجاز: وهي في هذه الحالة سند إداري يتضمن تسوية وضعية البناية غير المتممة مع الترخيص بأعمال البناء من أجل إتمام انجاز البناية التي انقضت آجال رخصتها، طبقا المادة 19 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام انجازها التي تنص على: " عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن لصاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون."

- رخصه إتمام الانجاز على سبيل التسوية: تحمل هذه الرخصة نفس مفهوم رخصة إتمام الانجاز وتختلف عنها فقط في أنها تسلم للبناية غير القانونية غير المتممة التي لم تحز مطلقا على رخصة بناء فقد قرر المشرع إمكانية استفادتها من أحكام تسوية وضعية الوعاء العقاري لما سبق وأحكام تحقيق المطابقة فقد نصت المادة 22 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام انجازها على: « يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل."

### 1- حالة الموافقة عند الانجاز برخصة:

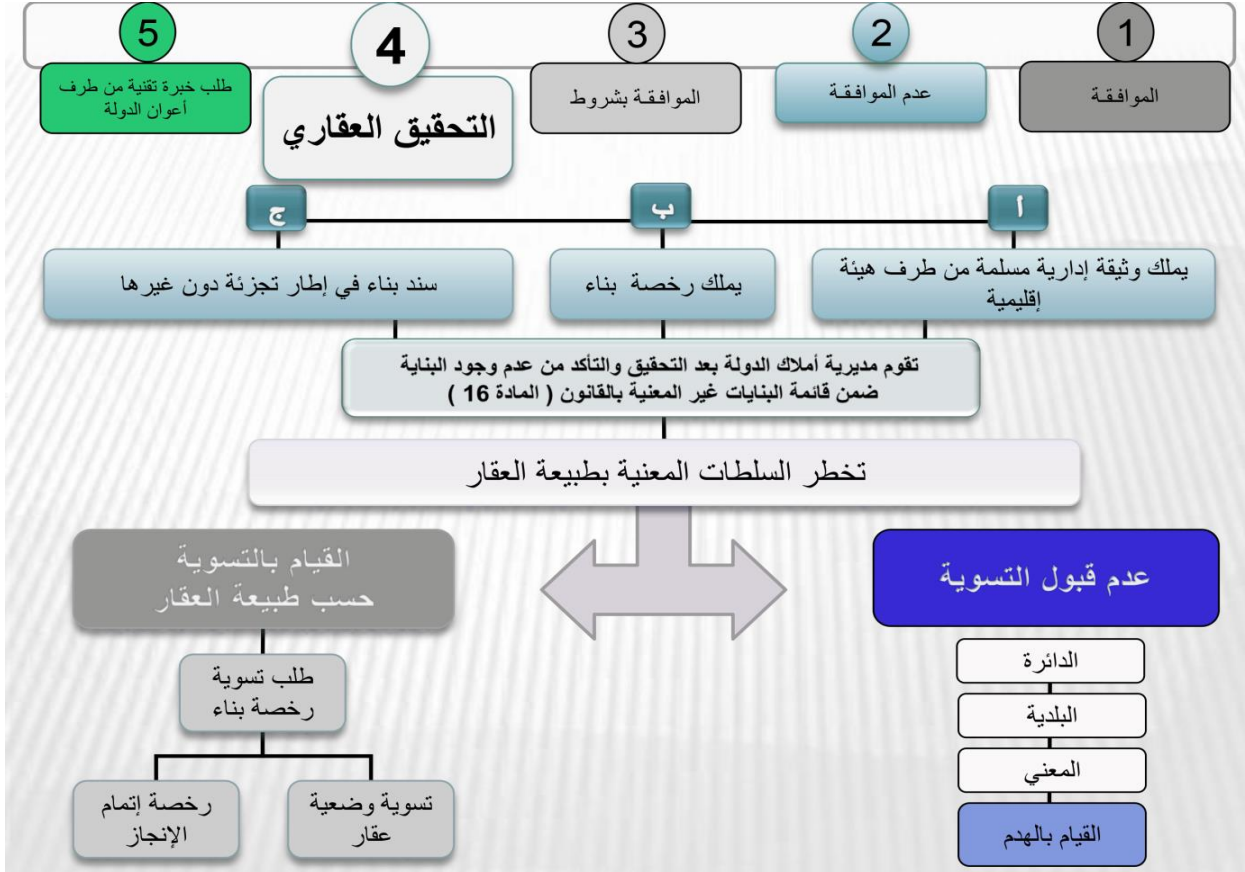
نصت المادة 35 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام انجازها على أن عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب المشروع الذي شيدت عليه البناية عقد الملكية أو شهادة حيازة أو عقد رسمي آخر وعند مصادقه لجنة الدائرة على طلبه ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إعداد إما

رخصه بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام انجاز البناء أعلاه أو شهادة تحقيق المطابقة وفق أحكام المواد 20، 21، 22 في هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب تصريح استيفاء الملف طبقاً للأحكام المذكورة والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

## 2- حالة الموافقة عند الانجاز بدون رخصة:

نصت المادة 36 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها على أن "... في حاله شيدت البناية في إطار التجزئة دون غيرها تأمر اللجنة الدائرة بتحقيق عقاري بتحديد الطبيعة القانونية للعقار ... "وهنا يمكننا أن نميز بين حالتين:

الشكل رقم (06) التحقيق العقاري لملف المطابقة



المصدر: إعداد الطالبة اعتمادا على مستخرج الجريدة الرسمية

**الحالة الأولى:** تتمثل في إعداد ملف لتسوية الوضعية بالنسبة لحالة البناية المنتهية أو قيد الانجاز والمشيدة فوق ارض عمومية وسواء كانت تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو أملاك البلدية مع تسليم صاحب البناية أسانيد إدارية والتي لا ترقى إلى رتبة عقد إداري ناقل للملكية مسجل ومشهر؛ فأول خطوه للتسوية تبدأ بالتحقيق العقاري.

**الحالة الثانية:** حالة البناية المنتهية أو قيد الانجاز المشيدة فوق ارض ذات ملكية خاصة هي حالة لم يتطرق لها المشرع وهي حالة عدم وجود سند ملكية للأرض التي شيد فوقها

البناء أو هو قيد الانجاز على الأرض ملك خاص، غير انه بالرجوع إلى القانون رقم 02\_07 المؤرخ في فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري من اجل الحصول على سند ملكية الأرض وذلك طبقاً لنص المادة

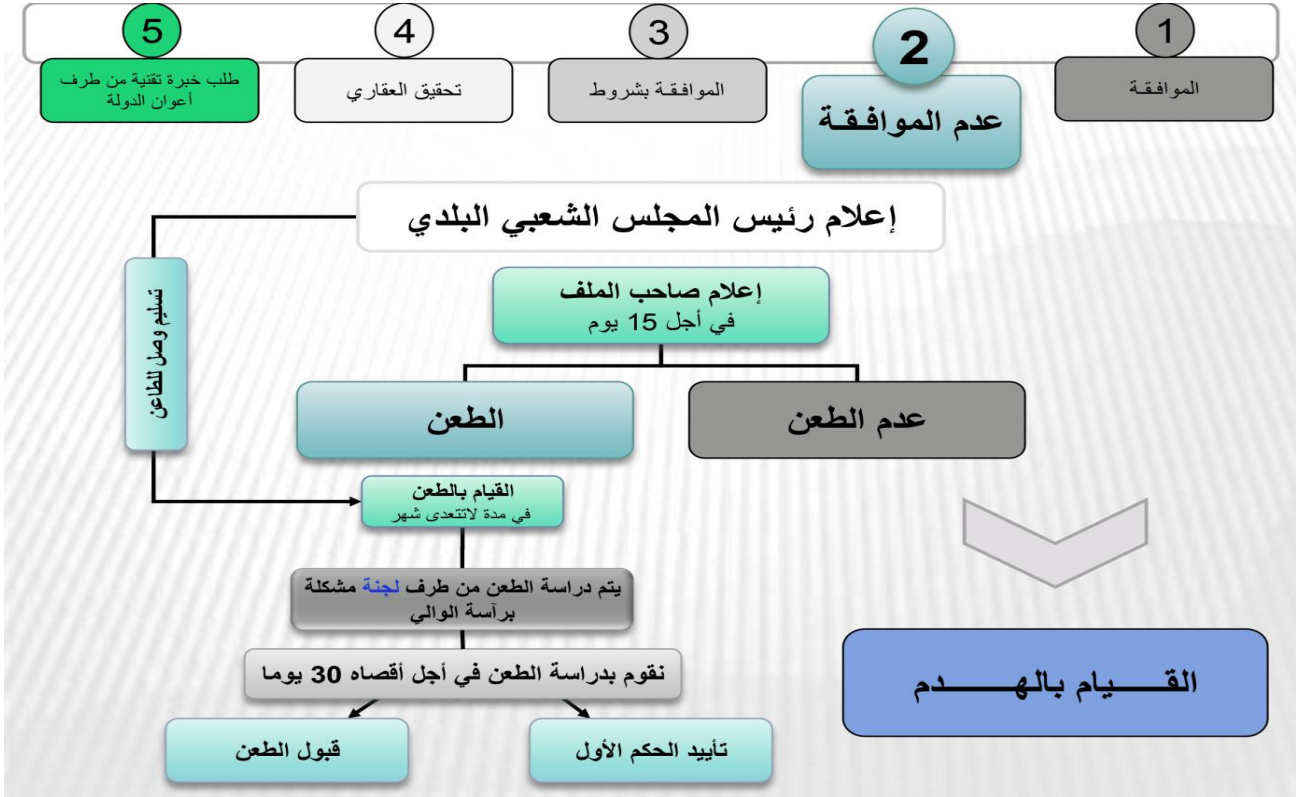
04 من القانون رقم 07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 في أن يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي ممارسه حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند الملكية كما هو مبين في المادة 02 أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكية وتسليمه سند ملكية.

وبعد إعداد ملف تسوية الوضعية يتم إعادة الملف ويتضمن نسخة من وثيقة العقد الرسمي المذكور من قبل لجنة الدائرة خلال 06 أشهر من تاريخ تحرير العقد الرسمي إلى إدارة البلدية لغرض إما إعداد رخصة بناء على سبيل التسوية فيما يخص البنائات المنتهية وليس لها رخصة بناء مسبقة أو إعداد رخصة إتمام الانجاز فيما يخص البنائات غير المنتهية.



ب- حالة الرفض:

الشكل رقم (07) عدم الموافقة على ملف المطابقة



المصدر: إعداد الطالبة اعتمادا على مستخرج الجريدة الرسمية

وهي الحالة التي نصت عليها المادة 45 من نفس القانون على أن: في حالة الرفض وبعد استلامها نتائج تحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصريح برفض لجنة الدائرة المعلل في أجل 15 يوما بعد استلامه.

ويمكن للمصريح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن في أجل 30 يوما من تاريخ تبليغه قرار الرفض ويودع الطعن مرفوق بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن لتلتزم اللجنة البت فيه في أجل لا يتجاوز 30 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادتين 48,49 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

وعند الانتهاء من أعمال التحقيق ودراسة الطعون المقدمة لها تبلغ لجنة الطعن قرارها الى لجنة الدائرة وعلى أساس هذا القرار تفصل اللجنة الدائرية بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتسلمه للمعني.<sup>1</sup>

### ج- حالة الموافقة بشرط:

في هذه الحالة تكون الموافقة موقوفة بشرط وهو ما تم تسجيله من تحفظات من طرف لجنة الدائرة من خلال الوثائق والمخططات البيانية والمحاضر الموجودة في الملف بالإضافة إلى التحفظات التي تسجل أثناء الزيارات التي تقوم بها لجنة الدائرة أو تأمر بها الهيئات التقنية المختصة مثل الهيئة التقنية لمراقبة البناء.

وطبقا لنص المادة 44 من القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بتبليغ المعني كتابيا بالتحفظات المسجلة من قبل أعضاء لجنة الدائرة وتطلب منه رفعها خلال الآجال المحددة من قبل اللجنة، وبعدها يتم تبليغ المعني من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وتعطى المهلة القانونية المحددة لتنفيذ واستدراك التحفظات المنصوص عليها من قبل اللجنة للمعني، تعد زيارة ميدانية من طرف القسم الفرعي للبناء والتعمير لورشة مكان تواجد البناءة للتأكد من مدى مطابقة البناء طبقا لما جاء في تحفظات لجنة الدائرة وتحرير محضر لهذا الغرض وتعلم به لجنة الدائرة لتثبت موافقتها على ذلك وترسله لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لتسلم عن المعني وثيقة تحقيق المطابقة والتي تكون إما رخصة بناء أو شهادة مطابقة أو شهادة الانتهاء من الأشغال.

<sup>1</sup> المادتين 50\_51 من القانون المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها.

الشكل رقم (08) الموافقة بشروط على ملف المطابقة



المصدر: إعداد الطالبة اعتمادا على مستخرج الجريدة الرسمية

**4- العقوبات المقررة لمخالفة شهادة المطابقة :** لا يكفي الحصول على شهادة البناء لضمان احترام القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وإنما يجب أن تكون الأعمال المنجزة سواء المتممة أم لا، مطابقة للمشروع المرخص القيام به في الرخصة والتحقق من ذلك يستوجب الحصول على شهادة المطابقة وهذا لا يعني أن هذه الأخيرة تخلو من الالتزامات، فكل إخلال بالقواعد المنظمة الشهادة المطابقة يعد جريمة يعاقب عليها، وعلى هذا قد حدد المشرع الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة بموجب القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإنجازها، وتتمثل أساسا فيما يلي:

- كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.
- عدم التصريح بالبناءات غير المتممة أو التي تتطلب تحقيق المطابقة.
- كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد.
- كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد اتمام الأشغال .

- كل من يستأنف اشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها.

ولهذا كرس القانون رقم 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، حماية خاصة لشهادة المطابقة باعتبارها ذات أهمية كبرى، والتي يتعين على المستفيد من رخصة البناء أن يطلبها في غضون الثلاثين يوما الموالية لانتهاؤه من أشغال البناء، ولهذا يعاقب من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء عن طريق استخراج شهادة مطابقتها في الأجل المحدد بغرامة مالية من عشرة آلاف دينار (10.000 دج إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) وفي حالة العود، تتضاعف الغرامة<sup>1</sup>. كما يعاقب بغرامة مالية من خمسة آلاف دينار (5000 دج إلى عشرين ألف دينار (20.000)، كل من يشغل أو لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد<sup>2</sup>.

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين عشرين ألف دينار (20.000 دج إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فورا وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى اثني عشرة شهرا، وتضاعف الغرامة. ويعاقب بغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثة مئة ألف دينار (300.000 دج)، كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة، وفي حالة علم امتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 92 من القانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .  
<sup>2</sup> المادة 81 من القانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .  
<sup>3</sup> المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

**5- المراسيم التنفيذية التابعة للقانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها :**

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 154-09 مؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات الجريدة الرسمية رقم 27 الصادرة بتاريخ 6 ماي 2009
- 2- المرسوم التنفيذي رقم: 155-09 مؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما الجريدة الرسمية رقم 27 الصادرة بتاريخ 6 ماي 2009.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم: 156/09 مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.
- 4 - المرسوم التنفيذي رقم: 276/09 مؤرخ في 30 أوت 2009 يتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها ج. ر رقم 50 الصادرة في 02 سبتمبر 2009.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 307-09 مؤرخ في 22 سبتمبر 2009 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفية تحضير وتسليم عقود التعمير الجريدة الرسمية رقم 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2009.
- 6- القرار الصادر في 23 جويلية 2009 يحدد النظام الداخلي لاجتماعات لجنة الدائرة ج. ر رقم: 55 الصادرة في 27 سبتمبر 2009.
- 7-القرار الوزاري المتعلق بتعيين الأعوان المؤهلين التابعين لمديرية التعمير والبناء.
- 8- التعليمات الوزارية المتعلقة بإجراءات تطبيق أحكام القانون رقم 08/15 صادرة في 10 سبتمبر 2009.

**الخلاصة:**

جاء هذا الفصل لإعطاء صورة توضيحية لمحتوى القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بإبراز تعريفه، أهدافه، مختلف البناءات الواردة في مضمونه سواء المعنية بالمطابقة أو غير المطابقة بالإضافة إلى مراحل سير عملية تسوية البناءات وكذا العقوبات المقررة للمخالفات وأخيرا المراسيم التنفيذية المتعلقة بهذا القانون.

لذلك يعتبر القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها آلية فعالة لتسوية الوضع العقاري بالجزائر، بالإضافة إلى أن هذا القانون ذو صلاحيات محدودة تهدف إلى حل جزء من مشكلة البناءات غير المكتملة وهي تلك المشيدة قبل 2008 فقط وغياب ورشات العمل التوعوية بأهمية القانون عرقلت نتائجها الحقيقية حسب آراء اللجنة المختصة والمسؤولين عن تنفيذ هذا القانون.

## الفصل الثاني

### الدراسة التحليلية لمدينة البيض

**تمهيد:**

يأتي التطور المورفولوجي للمدينة بفعل عوامل متعددة أهمها النمو السكاني والتوسع المكاني للمدينة الأم، للتحوّل في النهاية إلى مدينة كبيرة ملتحمة مع بعضها.

الوسط الحضري أو البيئة الحضرية التي تعتبر عنصراً فعالاً يتطور مع مرور الزمن هذا ما يميزها ويساعدها على ديمومة وظائفها التي جعلت منها مكاناً لمبادلات لمختلف أنواع العلاقات وبالتالي فإن قوتها الحقيقية تكمن في قدرتها على الحفاظ على تناسق جميع مكوناتها الحضرية والبيئية على غرار نشاطات الإنسان.

وجاء هذا الفصل ليلقي نظرة شاملة وتحليلية عن مدينة البيض بما يتماشى وموضوع الدراسة بمعالجة خصائصها الطبيعية (الموقع) إلى جانب دراسة تطورها البشري والعمراني.



**I. التعريف بمنطقة الدراسة:****1. ولاية البيض:**

تقع ولاية البيض في الجنوب الغربي الجزائري وهي إحدى ولايات السهوب العليا الغربية بارتفاع يقدر ب 1400 متر عن سطح البحر، تتربع على مساحة تعادل 71696 كلم<sup>2</sup>، تنقسم إلى 08 دوائر و22 بلدية، تتشكل من ثلاثة أقاليم: سهوب عليا في الشمال، أطلس صحراوي وجبال كسال في الوسط أما جنوبا فتتمثل منطقة شبه صحراوية.

**2. بلدية البيض:**

ارتقت بلدية البيض إلى مصاف ولاية إثر التقسيم الإداري في 04-02-1984، تقدر مساحة بلدية البيض ب 463,50 كلم<sup>2</sup>، تعدادها السكاني يقدر ب 134118 , حيث يقدر عدد سكان مدينة البيض (المجمعة الرئيسية) ب 125734 ساكن، المجمعات الثانوية 4484 ساكن وعدد سكان المناطق المبعثرة ب 3900 ساكن. ( إحصائيات 2022 )

**الموقع الإداري لبلدية البيض:**

تتمثل حدودها الإدارية فيما يلي: (الخريطة رقم 01)

**شمالا:** بلدية الرقاصة وبلدية الشقيق.

**جنوبا:** بلدية الكراكة وبلدية عين العراك.

**شرقا:** بلدية استيتين وبلدية الغاسول.

**غربا:** بلدية المحرة وبلدية الكاف الأحمر.

- تمثلت عينة الدراسة في **مدينة البيض** و تتمثل حدودها في: ( الخريطة رقم 02)

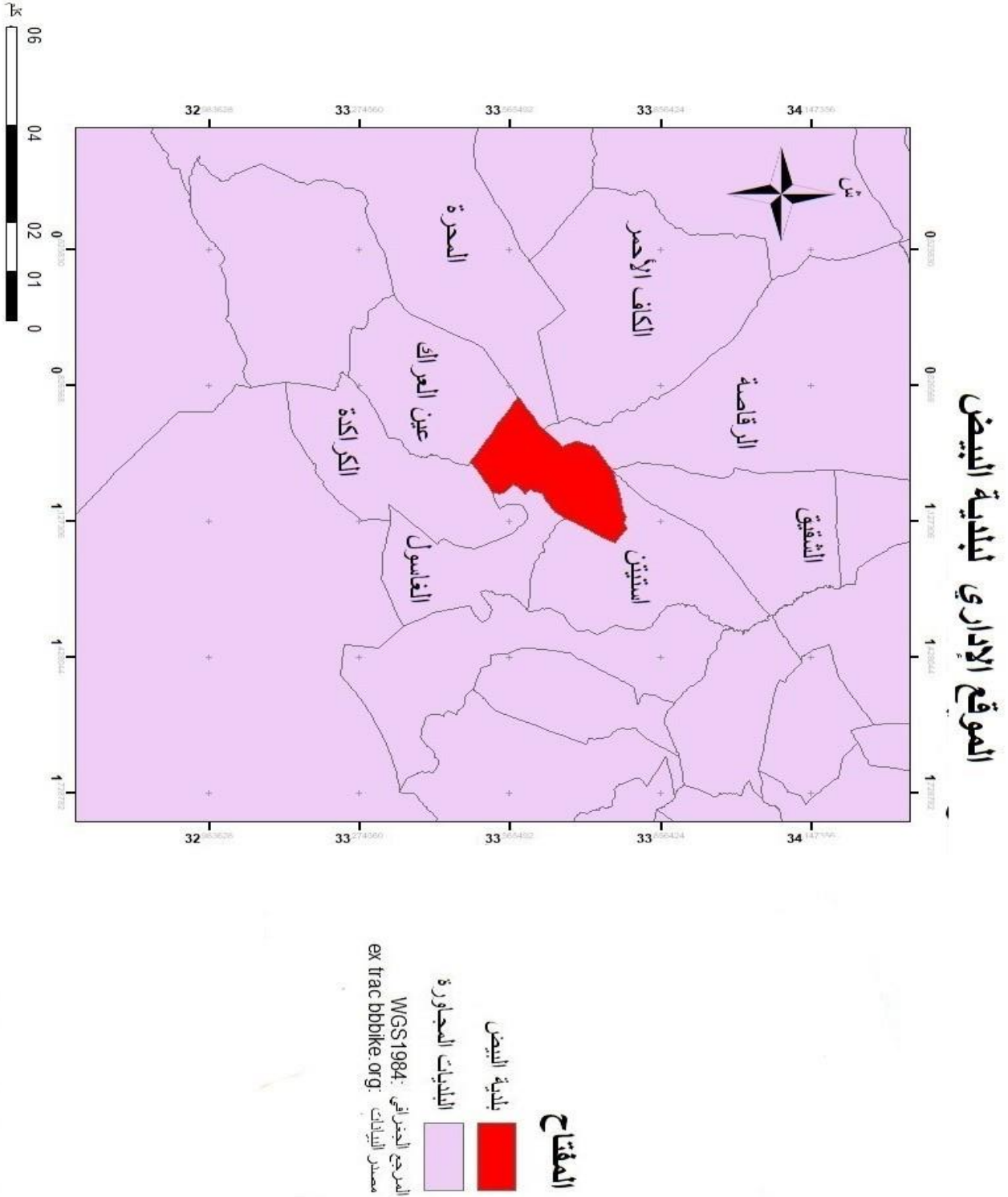
**شمالا:** مكثر.

**جنوبا:** المشرية الصغرى، وافق.

**شرقا:** الحوض.

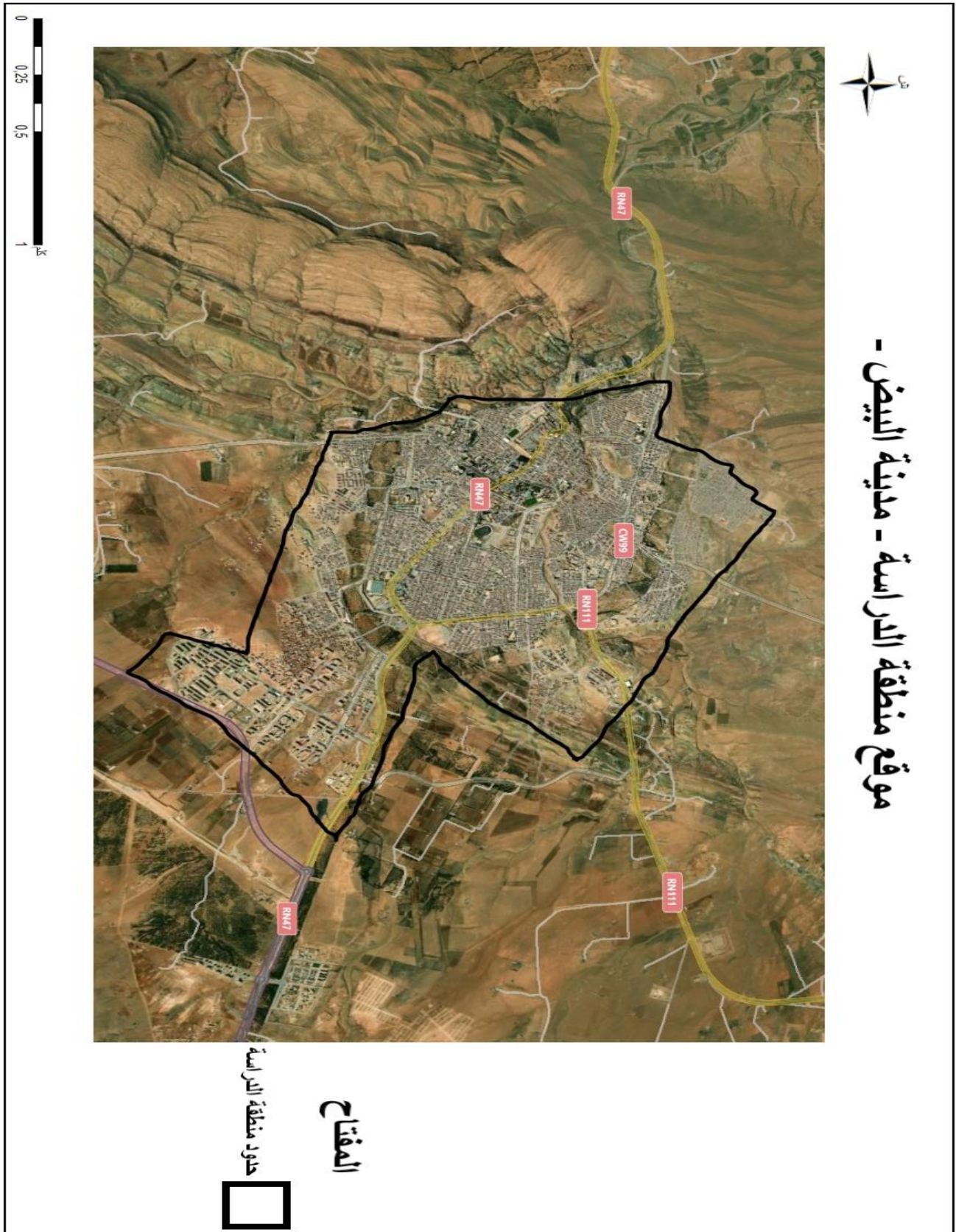
**غربا:** الذراع الاحمر.

الخريطة رقم (01) الموقع الإداري لبلدية البيض



المصدر: إعداد الطالبة

الخريطة رقم (02) موقع منطقة الدراسة - مدينة البيض-



المصدر: Google Earth + إعداد الطالبة

**II. الدراسة السكانية لمدينة البيض:**

تعد دراسة البيانات السكانية أمرا أساس أي بحث لأنها معطيات جوهرية في ديناميكية وتطوير المدينة.

**1. تطور السكان :**

يقدر عدد سكان بلدية البيض ب 134118 نسمة <sup>1</sup>.

الجدول رقم (01) تطور سكان بلدية البيض.

السنوات	عدد السكان
<b>1987</b>	44925
<b>1998</b>	64628
<b>2008</b>	91632
<b>2022</b>	134118

المصدر : مديرية البرمجة و متابعة الميزانية 2022

تضم بلدية البيض لوحدها تقريبا نصف مجموع سكان الولاية، فهي موطن ل 40 بالمائة من سكان الولاية، حيث نلاحظ أن مجموع عدد سكان البلدية قد ارتفع من 44925 سنة 1987 إلى 64628 سنة 1998 ليصل عدد السكان سنة 2022 الى 134118، كون البلدية تمثل مركز التكتل الرئيسي من خلال وظيفتها الإدارية والخدمات.

<sup>1</sup> مديرية البرمجة و متابعة الميزانية

## 2. معدل النمو:

نلاحظ أن النمو الديمغرافي لمدينة البيض لم يتجاوز عتبة 4% حيث تراوح بين 2,69% و3,85% المسجل كأعلى معدل سنة 1987 ليتراجع في سنة 2022 الى 3,69%.  
الجدول رقم (02) معدل نمو سكان بلدية البيض.

عدد السكان	1987	1998	2008	2022
معدل النمو	3,85	3,50	2,69	3,69

المصدر : مديرية البرمجة و متابعة الميزانية، 2022

## 3. الكثافة السكانية:

قدرت الكثافة السكانية سنة 2022 ب 318,14ن/كلم<sup>2</sup>، بنسبة 5,86% وهي تختلف من منطقة إلى أخرى حيث ترتفع بالأحياء الفوضوية بسبب تداخل السكنات وتنخفض بالأحياء الأكثر تنظيماً.

الجدول رقم (03) الكثافة السكانية بمدينة البيض.

الكثافة السكانية	عدد السكان	
318,14ن/كلم <sup>2</sup> 5,86%	125734	مدينة البيض

المصدر: مديرية البرمجة و متابعة الميزانية 2022

## 4. نسبة التحضر:

تقدر نسبة التحضر بمدينة البيض 93.75%، هي نسبة مرتفعة مرهونة بالعدد المعتبر للسكان القاطنين بالمنطقة (125734 ساكن).

**III. الدراسة العمرانية لمدينة البيض:****1. مراحل التوسع العمراني لمدينة البيض:**

لقد مرت مدينة البيض بعدة مراحل تاريخية حتى وصلت إلى وضعيتها الحالية، ويمكن تقسيم مراحل تطورها العمراني إلى: <sup>1</sup>

- **المرحلة الأولى 1853-1880:** وهي مرحلة التأسيس والنشأة، تم إنشاء أول نواة استعمارية على الضفة الغربية للواديين (واد الدفة - واد مريس)، وذلك بإنشاء ثكنة عسكرية من قبل المستعمر. تميزت هذه الفترة ب: استعمال القرميد لتغطية، استعمال الأجر المملوء والارتفاع يكون محدود. بلغ عدد سكان هذه المرحلة 600 نسمة.

الشكل رقم ((09 المرحلة الأولى للتطور العمراني (1853-1880))



المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + معالجة الطلبة

<sup>1</sup> المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008



- **المرحلة الثانية 1880-1902**: تشكلت المدينة بنظام عمراني شطرنجي منتظم، وشهدت المنطقة توسع مستمر للنسيج العمراني في الجهة الشرقية للنواة الأولى بظهور حي القرابة الذي يعد النواة الأولى للمدينة. حيث بلغ عدد السكان في هذه المرحلة 1600 نسمة، تميزت هذه الفترة بنزوح سكان بني ميزاب والتجار اليهود. الشكل رقم ((10 المرحلة الثانية للتطور العمراني (1880-1902)).



المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + معالجة الطلبة

- المرحلة الثالثة 1902-1945: عرفت المدينة توسع عشوائي غير مستمر وذلك بسبب انقطاع النسيج العمراني لتجاوز العائق الطبيعي المتمثل في الواد مشكلة قطب نمو جديد وهو حي القرابة في الجهة الشمالية. هذا التوسع يعد اكتساح لمساحات من الأراضي بسبب الحاجة الماسة للسكن، وبلغ عدد سكان هذه المرحلة 13621 نسمة.

الشكل رقم (11) المرحلة الثالثة للتطور العمراني (1902-1945)



المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + معالجة الطلبة



- المرحلة الرابعة 1945-1962: شهدت المدينة نمو عمراني مستمر بشكل عشوائي وامتداد النسيج العمراني نحو شمال الواد وتوسعت باتجاه واحد بشكل خطي، حتى اصطدمت الكتلة العمرانية بالواد الذي أعاق نموها حيث نتج عنها ظهور التجمعات السكانية الشعبية على غرار حي اللوز وحي الصديقية بنمطهما المعماري والعمراني الفوضوي ذو الطابع الريفي، وكان النمو في هذه المرحلة غير مخطط. بلغ عدد السكان في هذه المرحلة حوالي 28176 نسمة.

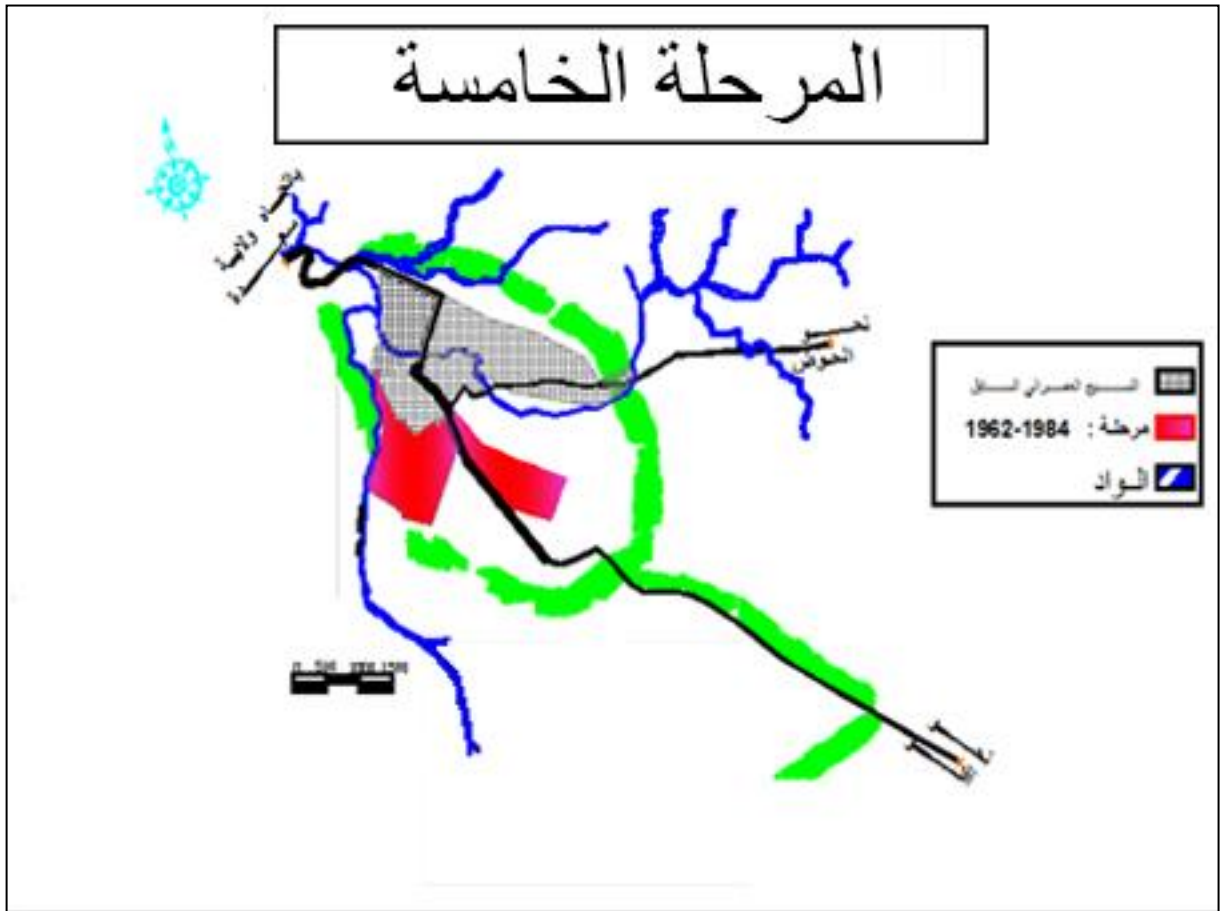
الشكل رقم (12) المرحلة الرابعة للتطور العمراني (1945-1962)



المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + معالجة الطلبة

- المرحلة الخامسة 1962-1984: عرفت هذه المرحلة نمو غير مستمر وبطريقة عشوائية، واتخذ التوسع اتجاه واحدا ناحية الجنوب مشكلة قطب عمراني محيط بالنواة الأولى للمدينة. كما عرفت المرحلة ظهور الدراسات العمرانية والتوجيهية سنة 1972 وإنشاء السد الأخضر سنة 1974 الذي يعتبر الحاجز الطبيعي للنمو العمراني. هذا وقد بلغ عدد سكان هذه المرحلة 41190 نسمة.

الشكل رقم (13) المرحلة الخامسة للتطور العمراني (1962-1984)



المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + معالجة الطلبة

- المرحلة السادسة 1984-1994: اتسمت هذه المرحلة بنمو عمراني كبير بشكل عشوائي تراكمي، واستمر التحام النسيج العمراني داخل السد الأخضر الذي كان يمثل حاجز النمو وتوسعت بشكل خطي في كل الاتجاهات بظهور الأحياء المخططة وغير المخططة. كما ميز هذه المرحلة ظهور نمط جديد من السكن وهو السكن الجماعي في كل من حي النصر وحي 48 مسكن، حيث بلغ عدد سكان هذه المرحلة 65000 نسمة.

الشكل رقم (14) المرحلة السادسة للتطور العمراني (1984-1994)



المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + معالجة الطلبة

- المرحلة السابعة 1994-2008: شهدت المدينة نمواً عمرانياً كبيراً وتوسعت بشكل غير مستمر وذلك بتجاوز الحاجز السد الأخضر بنمو متعدد الاتجاهات وظهور أقطاب جديدة عمرانية من الجهة الشمالية متمثلة في سكنات جماعية بكل من حي بن حمودة وأولاد يحيى، بلغ عدد السكان في هذه المرحلة 847487 نسمة.

الشكل رقم (15) المرحلة السابعة للتطور العمراني (1994-2008)



المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + معالجة الطلبة

- **المرحلة الثامنة 2008-2016:** تعتبر هذه المرحلة منعرجا هاما في تطوير المدينة، حيث امتد التوسع غير المستمر في عملية تكثيف الجيوب الفارغة داخل المدينة نتج عنه عدة أقطاب عمرانية لا تخضع لنظام هندسي سوى اكتساح مساحات من الأراضي بسبب الحاجة الماسة للسكن، عرفت هذه المرحلة أيضا إطلاق المراجعة الثانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. هذا وقد بلغ عدد سكان هذه المرحلة 109145 نسمة.

الشكل رقم (16) المرحلة الثامنة للتطور العمراني (2008-2016)



المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + معالجة الطلبة

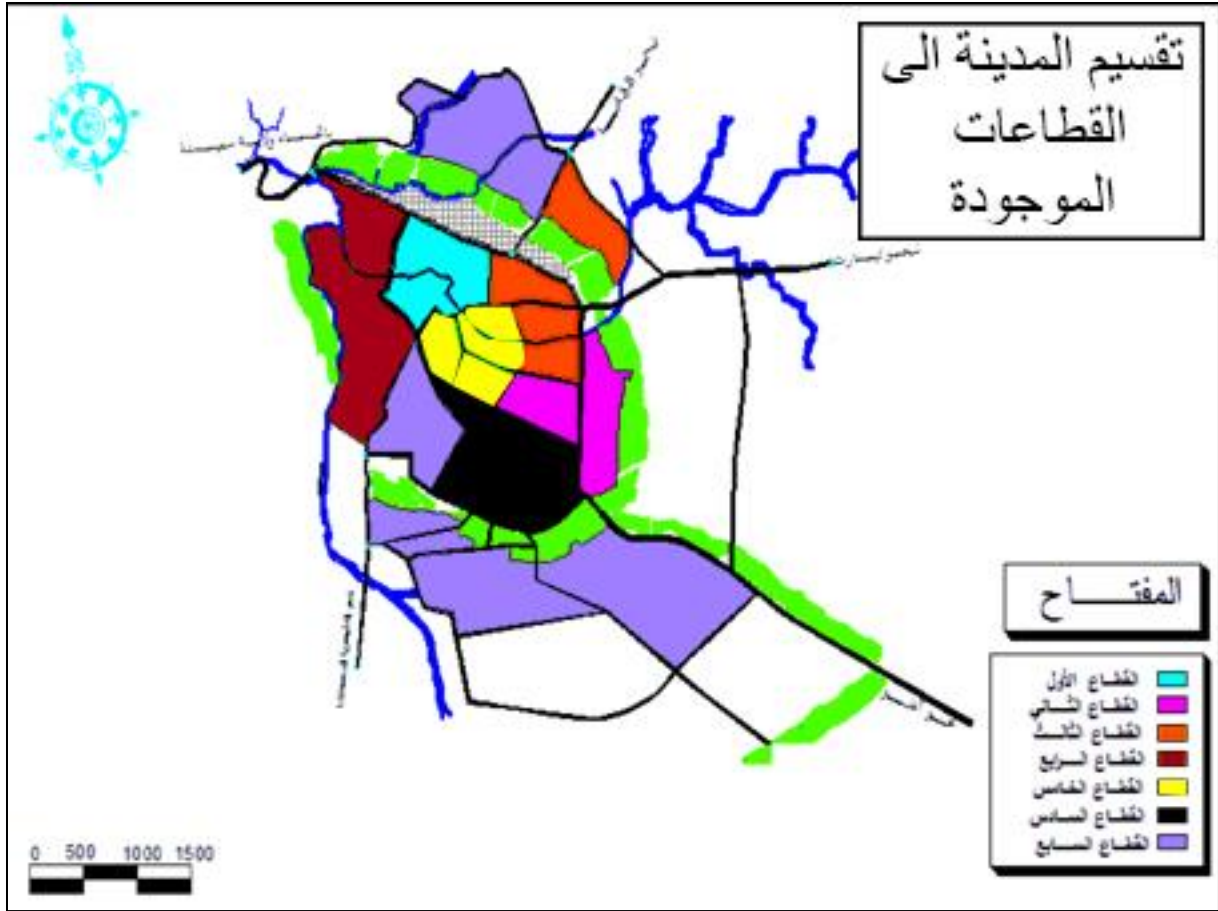
## 2. تقسيم المدينة إلى قطاعات:

من أجل التمكن من التحكم في المجال الحضري، تم تقسيم المدينة إلى سبع قطاعات بالاعتماد على خصائص ومزايا السير العملي للمدينة، وأساس تطوير واستهلاك الحيز الحضري باستثناء الحدود الموضوعية عند تقاطعات الوديان والطرق المهيكلة.

- **القطاع الأول:** يقع في وسط المدينة على امتداد واد البيوض، المتجه نحو الشمال الغربي يشمل النواة الأولى للمدينة وكذلك معظم التجهيزات الإدارية، الثقافية، الخدماتية والرياضية ويضم الأحياء التالية: حي القرابة، حي واد الفران، مركز المدينة وكلها سكنات فردية.
- **القطاع الثاني:** يقع غرب القطاع الأول على امتداد الطريق الوطني رقم 06 باتجاه ولاية سعيدة، ويضم: حي اللوز، وحي قصر بن خيرة وهي سكنات فردية.
- **القطاع الثالث:** يقع شرق القطاع الأول ويشمل الأحياء التالية: حي الصنوبر، حي العمارات الحمراء، حي 20 اوت ويضم سكنات فردية وأخرى جماعية.
- **القطاع الرابع:** يقع شرق القطاع رقم 03 يشمل الأحياء: سيد الحاج بحوص، حي العناصر، حي القدس وكلها سكنات فردية.
- **القطاع الخامس:** يقع جنوب القطاع الأول وهي سكنات فردية، ويضم الأحياء التالية: حي التوفير، حي السعادة.
- **القطاع السادس:** يقع جنوب القطاع الخامس وهو عبارة عن سكنات فردية وأخرى جماعية ويضم: حي المستشفى، حي 220 مسكن، حي الحياة.
- **القطاع السابع:** يضم المناطق الجديدة، وهو عبارة عن سكنات مختلطة بين السكن الفردي والجماعي ويضم كل من حي أولاد يحي وحي الشهداء.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

الشكل رقم (17) تقسيم القطاعات الموجودة في المدينة .



المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + معالجة الطلبة

### 3. عوائق التوسع العمراني:

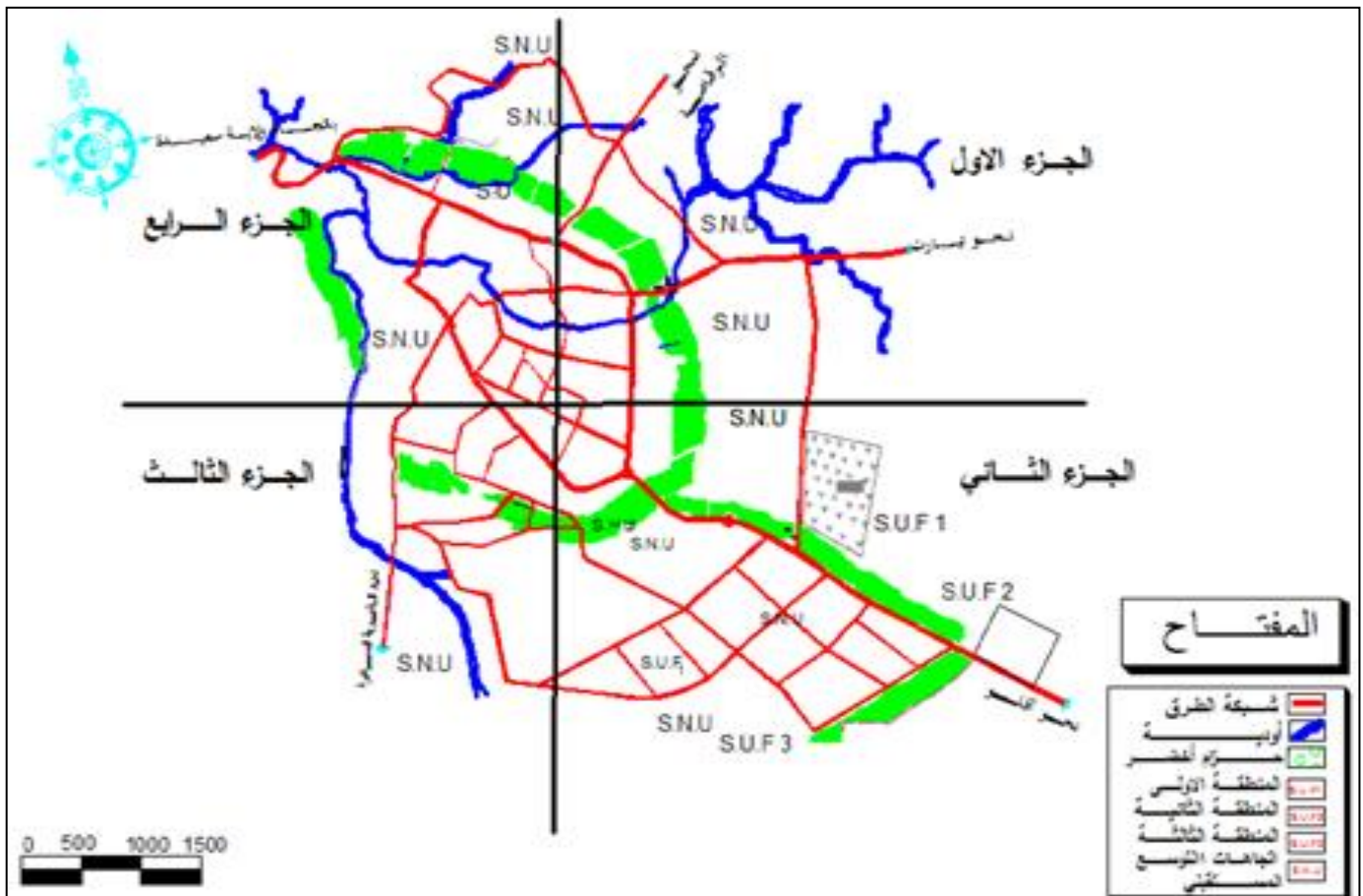
عرفت مدينة البيض نمو عمراني سريع أدى إلى استهلاك كبير للمجال، استنفذت من خلاله الأراضي القابلة للتعمير في جهة واحدة (طريق افلو) وذلك لتعدد العوائق المحيطة بالمدينة.

لتسهيل عملية إبراز العوائق سنقوم بتقسيم المدينة إلى أربعة أجزاء.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عياشي فاطمة الزهراء، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، دراسة التنظيم المجالي للتوسعات الحضرية الجديدة



الشكل رقم (18) تقسيم المدينة إلى أجزاء لدراسة عوائقها



المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + معالجة الطلبة



- **الجزء الأول:** موقعه (شمال – شرق) المدينة، تحد المدينة في هذا الجزء مجموعة من أراضي الخواص الزراعية، حيث تأخذ مساحة كبيرة، بالإضافة إلى واد الشرقي وجزء من الحزام الأخضر الذي تفرع في المنطقة. أما بخصوص أراضي الدولة فهي عبارة عن مناطق سهبية ومن حيث العوائق الاصطناعية فوجود المطار على بعد (4 كلم) في اتجاه طريق الحوض والمفرغة العمومية على بعد (1 كلم) في اتجاه طريق الرقاصة.
- **الجزء الثاني:** موقعه (جنوب – شرق) المدينة، هي منطقة تحوي سلسلة جبلية حيث يفصل بين هذه السلسلة والحدود العمرانية الحزام الأخضر المحيط بها والمساحات الزراعية وهي مدعمة من طرف الدولة.
- **الجزء الثالث:** موقعه (شمال – غرب) المدينة، في اتجاه الطريق الرابط بين مدينتي البيض وسعيدة ويعتبر من أصعب المناطق في المدينة لتواجد مجموعة من الجبال التي تشكل الجدار الحاجز أمام أي نزوح، مساهمة في فصل النسيج العمراني وتوسعه ويلتقي فيه الواديين الكبيرين (واد مريس – واد الخناق) وجزء من الحزام الأخضر. وفيما يخص أراضي الدولة فهي عبارة عن مساحات مملوءة بالتصدعات الكبيرة والوديان ويصعب تخصيصها للتعمير.
- **الجزء الرابع:** موقعه (جنوب – غرب) المدينة، في اتجاه الطريق الرابط بين البيض وبلدية المشرية الصغرى، حيث تتوسط هذه الطريق كثرة عسكرية تبعد عن النسيج العمراني بحوالي 3 كلم. تعد المنطقة كاملة ملكا للخواص.

## الشكل رقم (19) العوائق الموجودة في مدينة البيض



المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + معالجة الطلبة

من خلال دراسة مختلف عوائق التوسع، تبين أن مدينة البيض تقع بين مجموعة من الجبال المتسلسلة في منطقة منخفضة الارتفاع ما يساهم في زيادة حجم الأودية أثناء تساقط الأمطار، بالإضافة إلى طغيان الملك الخاص للعقار وتطويق المدينة وعرقلة نموها بسبب تواجد الحزام الأخضر.

- تتوسع المدينة نحو الجنوب الشرقي كونه المنتفس الوحيد رغم وجود الحزام الأخضر ما أدى إلى خلق جيوب وفراغات عمرانية.
- تواجد للأراضي الزراعية ملك الخواص وعوائق التعمير في الجهة الشرقية الذي يجعلها غير قابلة للتوسع كما هو الحال في الجهة الجنوبية الغربية بوجود الكثنة العسكرية والحزام الأخضر وملك الأرض للخواص.

#### 4. الإطار المبني:

يعبر عن كل ما هو مبني مهما كانت طبيعته وشكله ووظيفته، حسب الغرض الذي أنشئ من أجله، ويتكون من السكنات والتجهيزات.

#### 1-4 السكن:

يعد من أهم المكونات داخل المدينة واحد العناصر المساهمة في الديناميكية العمرانية. ينقسم السكن بمدينة البيض إلى عدة أنواع حيث يغلب عليه الطابع الفردي وهذا راجع لتقاليد المنطقة وما فيها من استقلالية وخصوصية للفرد. ويقدر إجمالي المساكن ببلدية البيض بنحو 32032 وحدة سكنية منها 26773 وحدة حضرية. كما يبلغ معدل شغل المسكن ب 4,59 شخص للمسكن. الجدول رقم (04) عدد السكان ومعدل شغل المسكن ببلدية البيض

TOL	المساكن			عدد السكان	بلدية البيض
	المجموع	الريفية	الحضرية		
4,59	32032	5259	26773	125734	

المصدر: مديرية البرمجة و متابعة الميزانية، 2022

#### 2-4 نمط المساكن:

▪ **السكن الفردي:** يتوزع في كل القطاعات العمرانية للمدينة والتي تضم بدورها نوعين من المساكن، سكن فردي موروث من عهد الاستعمار وآخر حديث البناء حيث يكمن الاختلاف بينهما في نوع مادة البناء والطابع المعماري، تقدر ب 21394 سكن ب نسبة 66,79 % من مجموع مساكن المدينة.

الجدول رقم (05) نمط المساكن

نمط المسكن	النسبة المئوية	عدد المساكن
الفردى	66,79	21394
الجماعى	33,21	10638

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية + معالجة الطالبة

#### 3-4 معدل شغل الغرفة:

إن المساكن في البلدية متوسطة الحجم حيث أن المساكن المكونة من غرفتين وثلاث غرف تمثل أكثر من 65% من العدد الكلى للمساكن.

مجموع عدد الغرف لمساكن البلدية حسب إحصاء 2008 هو 15080 غرفة. معدل الإشغال لكل غرفة في عام 2008 هو 2.3 شخص. وهو أقل من معدل الولاية البالغ 2.4 فرد.

الجدول رقم (06) معدل شغل الغرفة

TOP	المجموع	غير مصرح به	6+	5	4	3	2	1	الغرفة
2,3	15080	34	767	851	2228	6075	3745	1380	العدد
/	100	0,23	5,09	5,64	14,77	40,29	24,83	9,15	%

المصدر: الإحصاء العام للسكن و السكان 2008

#### 4-4 الحالة الإنشائية للمساكن:

يقصد بها الوضعية التي توجد عليها المدينة، وتقاس وفق عدة معايير منها: مادة البناء والمظهر الخارجي، بحيث نسجل ثلاث حالات وهي: <sup>1</sup>

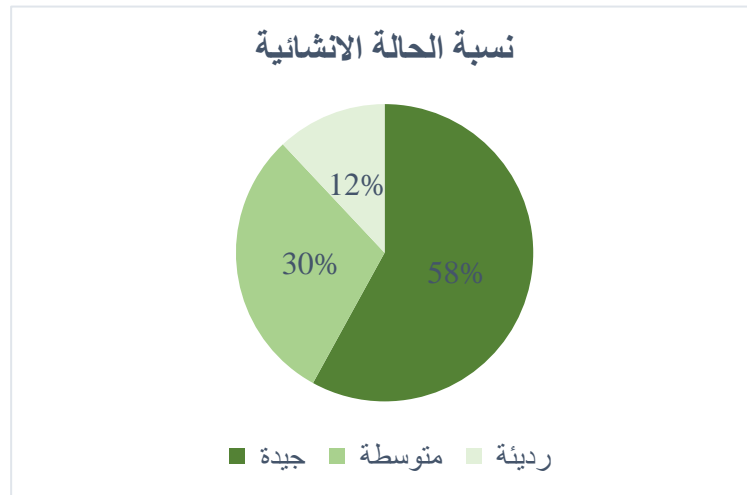
- **مساكن في حالة جيدة:** وهي المباني ذات النمط العصري، يضم هذا النوع المساكن حديثة البناء والعمارات المبنية وفق معايير صحيحة، تتواجد في كل القطاعات العمرانية بنسبة تقدر ب 58 %
- **مساكن في حالة متوسطة:** وهي مساكن ذات جدران متوسطة الصلابة، نمط بنائها عادي وقد تحتاج إلى تدخلات، تتوزع عبر القطاعات العمرانية بنسبة 30 %.
- **مساكن في حالة رديئة:** تمثل نسبة قليلة مقدر ب 12%، جدرانها مبنية بالطوب نجدها بنسبة كبيرة في القطاع الأول الذي يمثل النواة القديمة.

الجدول رقم (07) الحالة الإنشائية للمساكن

الحالة الإنشائية	جيدة	متوسطة	رديئة
النسبة	58	30	12

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية + معالجة الطالبة

الشكل رقم (20) نسبة حالة الانشائية للمساكن



المصدر: من إعداد الطالبة

<sup>1</sup> مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية

#### 5-4 التجهيزات:

تعد التجهيزات عنصر هام في المدينة من الناحية الاقتصادية والاجتماعية وكذا العمرانية.

الجدول رقم (08) التجهيزات الموجودة بمدينة البيض.

التجهيزات	العدد
الصحية	مستشفى، 11 قاعة علاج، مركزين صحيين، 22 صيدلية.
التعليمية	05 ثانويات، 25 ابتدائية، 10 متوسطات، 04 مراكز مهنية
الإدارية	المديريات تتمركز في وسط المدينة على غرار الدائرة، البلدية، 05 مكاتب للبريد والمواصلات.
الثقافية	مركز إعلامي، 04 دور شباب، 08 مكتبات، دار ثقافة.
الرياضية	مركب رياضي، ملاعب رياضية تحتوي على مسابح.
الدينية	14 مسجد موزع على المدينة.
التجارية	02 أسواق أسبوعية، 04 أسواق مغطاة، محلات تجارية.
الأمنية	تكنة عسكرية، 02 مقر للدرك الوطني، الأمن الولائي، 03 مقرات للأمن الحضري.
السياحية	06 نزل، 04 وكالات سياحية.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبة

الصورة رقم (01) التجهيزات الصحية ببلدية البيض



المصدر: التقاط الطالبة

الصورة رقم (02) التجهيزات التعليمية ببلدية البيض



المصدر: التقاط الطالبة



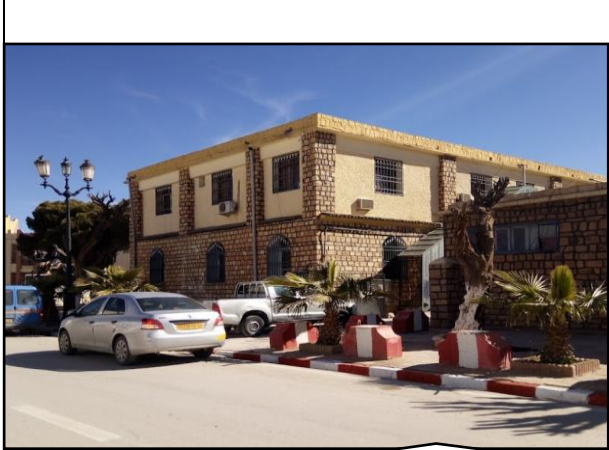
الصورة رقم (03) التجهيزات

الدينية ببلدية البيض (مسجد الهدى)

المصدر: التقاط الطالبة



الصورة رقم (04) التجهيزات الادارية ببلدية البيض



بلدية البيض



القرض الشعبي الجزائري

المصدر: التقاط الطالبة

الصورة رقم (05) التجهيزات الثقافية و الرياضية ببلدية البيض



دار ثقافة محمد بلخير



المركب الاولمبي زكريا المجدوب

المصدر: التقاط الطالبة



الصورة رقم (06) التجارية ببلدية البيض



المصدر: التقاط الطالبة

الصورة رقم (07) التجهيزات السياحية ببلدية البيض



المصدر: التقاط الطالبة

## 5. الإطار غير المبني:

وهو المجال غير المبني المخصص للتعبير عن مختلف نشاطات المجتمع كالاتقاء، التجمع، التنزه والتنقل.

### 1-5 شبكة الطرقات:

- الطرق الرئيسية: يتقاطع بالمدينة محورين رئيسيين هما:
- الطريق الوطني رقم 47 الرابط بين مدينتي البيض و افلو.
- الطريق الوطني رقم 06 الرابط بين مدينتي البيض وتيارت.
- الطرق الثانوية: وهي شبكة معتبرة من الطرق تربط المدينة بالمراكز الحضرية والأحياء ببعضها البعض، يقدر طولها ب 1164.5 كلم.

### 2-5 المساحات الخضراء:

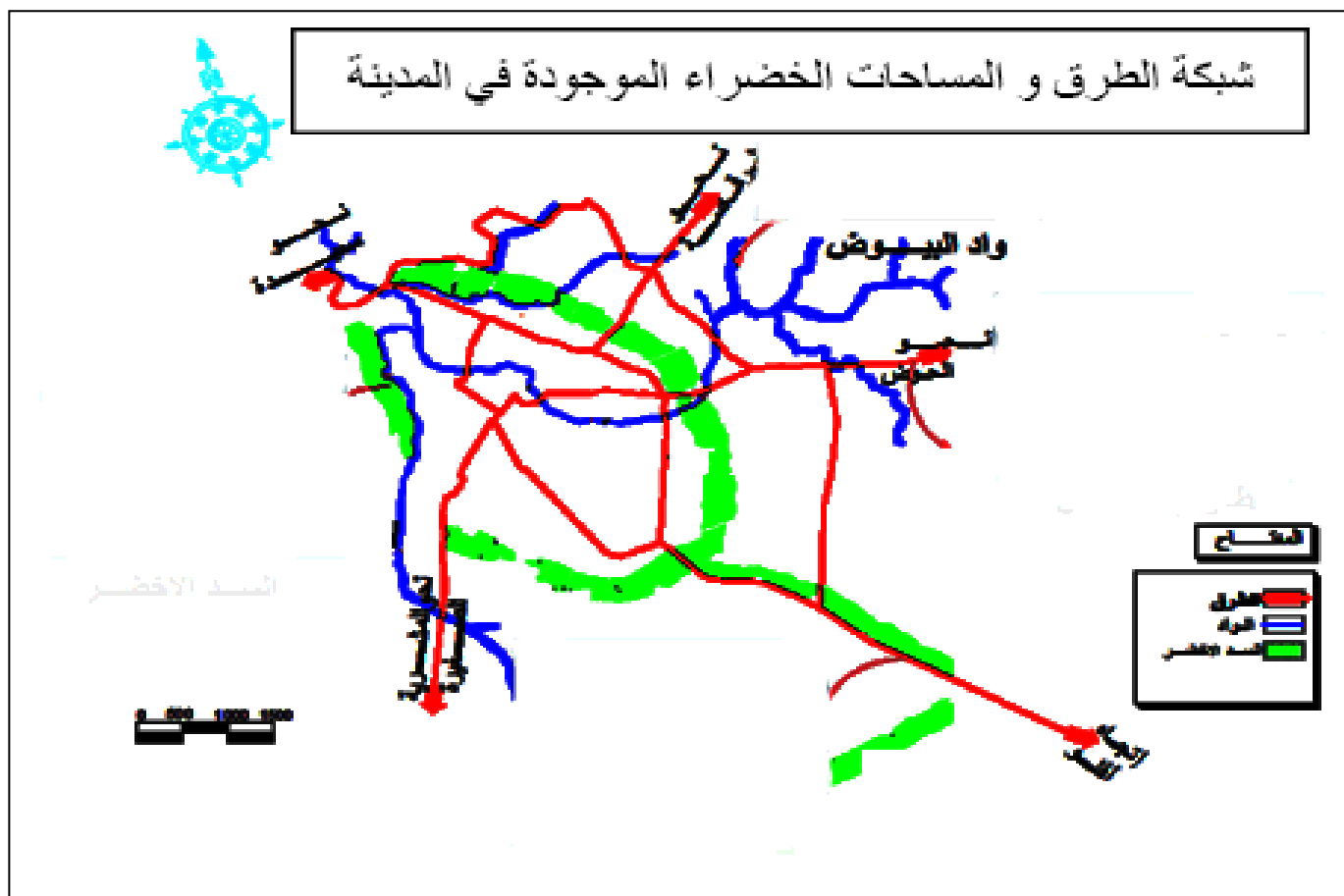
تفتقر المدينة إلى المساحات الخضراء داخل النسيج العمراني حيث قدرت نسبتها ب 0.36% من المساحة الإجمالية للمدينة، رغم وجود السد الأخضر بالمدينة إلا انه غير مستغل نتيجة الإهمال من طرف السلطات المعنية.

الصورة رقم (08) حديقة الوئام وسط مدينة البيض



المصدر: التقاط الطالبة

الشكل رقم (21) شبكة الطرق والمساحات الخضراء الموجودة في المدينة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطالبة

**الخلاصة :**

حاولنا من خلال الدراسة التحليلية لمدينة البيض، التعرف عليها من جميع النواحي بداية من مراحل توسعها العمراني الذي مرّ بفترات زمنية متعاقبة ليصل الى الشكل الحضري الحالي فقد بدأ التوسع بالجهة الشرقية للنواة الام ثم استمر بالتوسع العشوائي. إلا ان هذا التوسع اصطدم بمجموعة من العوائق المتمثلة في الحزام الاخضر، السلاسل الجبلية اراضي الخواص الزراعية والطرق الوطنية.

ولأجل التحكم الافضل في المجال الحضري تم تقسيم المدينة الى 07 قطاعات. كما تم تسليط الضوء على الدراسة السكانية للمدينة لأهميتها البارزة في التعرف على تركيبها من تطور السكان ومعدل النمو الى الكثافة السكانية. بالإضافة الى الدراسة العمرانية بشقيها: الإطار المبني المتمثل في السكن وانماطه والحالة الانشائية للمساكن ومختلف التجهيزات الموجودة بعاصمة الولاية. والإطار غير المبني المتمثل في شبكة الطرق والمساحات الخضراء.

## الفصل الثالث

# الفاعلين في تطبيق القانون 15-08

**تمهيد:**

سنتعرف في هذا الفصل على الفاعلين في تطبيق القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها وما هي صلاحياتهم ودورهم في تحقيق أهدافه على غرار المصالح العمومية والخاصة المعنية بالتعمير والبناء مثل وزارة السكن والمجالس الشعبية البلدية والمصالح الأمنية كما سنتحدث عن الأملاك والمستغلون للبناءات وواجباتهم.

سنطرق في هذا الفصل أيضا إلى المصادر الإحصائية المتعلقة بعملية تسوية البناءات باستعراض عدد ملفات التسوية بالمدينة ونوعها بالإضافة إلى المقبولة منها والمرفوضة والمؤجلة.

## I. الفاعلون في القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها :

في إطار ضمان السير الحسن لملف تحقيق المطابقة او التسوية يجب أن يتم تعيين الجهات المختصة التي تقوم بدراسة طلب تحقيق المطابقة، ويتم تعيين هذه الجهات تدريجيا حسب وضعية البناء الواجب معالجتها، حيث تلعب دورا كبيرا في تحقيق المطابقة وهي كالتالي:

1- **وزارة السكن والعمران والمدينة:** هي المسؤولة عن وضع السياسات والتشريعات والتوجيهات الخاصة بتطبيق القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على المستوى الوطني، كما تتابع وتقيم مدى فاعلية وكفاءة القانون في تحقيق أهدافه.

2- **الملاك والمستغلون للبناء:** هم المسؤولون عن التقدم بطلبات التسوية للبناء التي يملكونها، يجب عليهم احترام شروط وإجراءات القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها وتزويد المصالح المختصة بالأوراق والوثائق المطلوبة، كما يجب عليهم إتمام إنجاز البناء غير المكتملة وإصلاح أو هدم البناء غير الآمنة أو غير المطابقة.

3- **المصالح الأمنية:** هي المسؤولة عن مساندة المجالس الشعبية البلدية في تطبيق القانون تتولى مهام حماية أعضاء لجان التفتيش والمراقبة من أي تهديد أو اعتداء، كما تتولى مهام تطبيق الإجراءات الردعية على المخالفين.

4- **البلدية:**

1-4 **تعريف البلدية:** هي الجماعة القاعدية الإقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة<sup>1</sup>.

تمارس البلدية صلاحياتها في كل مجالات الاختصاص المخولة لها بموجب القانون وتساهم مع الدولة بصفة خاصة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والأمن وكذا الحفاظ على الإطار المعيشي للمواطنين وتحسينه<sup>2</sup>.

2-4 **صلاحيات البلدية فيما يتعلق بالتهيئة والتعمير:**

<sup>1</sup> المادة 01 من القانون 10-11 مؤرخ 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية.

<sup>2</sup> المادة 03 من القانون 10-11 مؤرخ 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية.

- حسب المادة 115 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية فمن ضمن الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما وبمساهمة المصالح التقنية للدولة، تتولى البلدية:
- التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن وكذا السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية.
- تسهر البلدية على الحفاظ على وعائها العقاري<sup>1</sup>.

#### 3-4- دور البلدية في القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها :

- البلدية لها دور مهم في تطبيق القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها المخصص لتسوية البناء، حيث تتولى مهام عديدة منها:
- استقبال طلبات المطابقة والتحقق من استيفائها للشروط القانونية والإدارية.
- إصدار شهادات المطابقة أو رفضها بعد دراسة الطلبات والتأكد من مطابقتها للمخطط التوجيهي والمخطط التفصيلي للتعمير.
- إجراء عمليات المراقبة والمتابعة للبناءات المشمولة بالتسوية وضبط المخالفات وإحالتها على الجهات المختصة.
- التعاون مع السلطات الولائية والمركزية في تنفيذ القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها وتبادل المعلومات والوثائق المتعلقة بالتسوية.

#### 4-4 - دور المجلس الشعبي البلدي:

يبدأ دور المجلس الشعبي البلدي بزيارة أعوان البلدية المكلفة بالتعمير للبناءة وذلك خلال 08 أيام الموالية لإيداع التصريح، ويقومون بتحرير محضر المطابقة يبين فيه مكان تواجد البناءة ووضعيتها وما يجاورها. كما يتم إنشاء سجل خاص على مستوى المجلس

<sup>1</sup> المادة 117 من القانون 10-11 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية.



الشعبي البلدي ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا التي تقوم بتسيير مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال أربع نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة والرأي المعطل من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء على مستوى الولاية وذلك خلال 15 يوما من تاريخ إيداع التصريح.

### 5- مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية:

**5-1- تعريفها:** هي إحدى المديريات العامة التابعة لوزارة السكن وتعد أحد المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، حيث تقوم بجمع كل الموافقات والآراء من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية وهي كالاتي:

أ- **المصالح المكلفة بالأموال الوطنية:** يتمثل رأيها في تبين العقارات التي يحوز صاحبها على عقد الملكية أو شهادة الحيازة والعقارات التي لا تحوز على عقد الملكية أو شهادة الحيازة .

ب- **مصالح الحماية المدنية:** يعد رأيها ذو أهمية ويظهر ذلك بصفة خاصة في البنايات التي تستقبل الجمهور مثل البنايات ذات الطابع الصناعي أو التجاري.

ج- **مصالح الآثار:** يؤخذ برأي هذه المصالح فيما إذا كان البناء غير المشروع قابلا للتسوية، كون هذه المناطق مصنفة مناطق سياحية محمية، وهي ذات طابع استراتيجي واقتصادي، واعتداء البناء عليها قد يؤثر سلبا على مصالح الدولة.

د- **مصالح الفلاحة:** نصّ المشرع الجزائري على عدم قابلية البنايات غير المشروعة الواقعة على أراضي فلاحية للتسوية، إلا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي للبلدية المعنية التي تتواجد فيها الأراضي الفلاحية، ويكون ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة وهذا ما ورد في نص المادة 49 من القانون 90-29.

تقوم هذه المصالح التي تمت استشارتها بصفة عامة بإرسال موافقتها ورأيها في غضون 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها، وتشكل مديرية التعمير والبناء ملفا لكل طلب تحقيق المطابقة الذي يدون في سجل خاص على مستوى المديرية وتودعه لدى الأمانة العامة التقنية للدائرة.

### 6- الدائرة:

**1-6- تعريف الدائرة:** هي وحدة إدارية تابعة للولاية تضم عدة بلديات وتهدف إلى تنسيق السياسات العمومية وتقريب الخدمات من المواطنين.

تتألف لجنة الدائرة من:

رئيس الدائرة أو من ينوبه رئيسا

ممثل عن مديرية التعمير والبناء بالولاية

ممثل عن مديرية الأشغال العمومية بالولاية

ممثل عن مديرية الفلاحة بالولاية

ممثل عن مديرية المجاهدين بالولاية

ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية

ممثل عن شركة سونلغاز بالولاية

رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو من ينوبه

رئيس المجلس الشعبي الولائي أو من ينوبه.

**2-6- دور الدائرة:** تقوم لجنة الدائرة بدراسة طلبات المطابقة التي ترفعها إليها مصالح البلدية، وتصدر قراراتها بالموافقة أو الموافقة بشروط أو الرفض وتعلم صاحب الطلب والسلطات المختصة بذلك، كما تقوم بإحصاء وتحديد وضعية البنايات المشمولة بالتسوية وإعداد التقارير اللازمة.

**II. دراسة ملفات التسوية لمدينة البيض:****1- عدد ملفات التسوية لمدينة البيض خلال الفترة 2010-2022:**

قدّر العدد الإجمالي لملفات مطابقة البناءات في الفترة الممتدة من 2010 إلى غاية 2022 ب 2991 ملف.

- تمثل نسبة الملفات المقبولة 88.07 % ما يؤكد أن جلّ الملفات قد تمت دراستها والمصادقة عليها، هذا وقد تباينت نسبة الملفات المودعة على مستوى مكتب التسوية بالبلدية فقد شهدت سنوات 2010، 2020، 2022 اقل عدد من الملفات المقبولة لا يتجاوز 100 ملف لكل سنة (25 – 89 – 60) على التوالي يمكن أن يرجع ذلك إلى أن سنة 2010 أول سنة قد بدا فيها العمل بهذا القانون على مستوى الولاية وسنة 2020 شهدت توقف شبه تام في مختلف القطاعات بسبب جائحة كورونا. بينما شهدت سنة 2017 قبول 538 ملف متصدرة على السنوات المتبقية التي لم يتعدى فيها عدد الملفات المقبولة 400 ملف.

- فيما يتعلق بالملفات المرفوضة فنسبتها سجلت ب 10.70 % بما يعادل 320 ملف موزع على كل السنوات، بحيث شهدت سنة 2015 اقل عدد للملفات بمعدل ملفين فقط وسنة 2021 أكبر عدد من الملفات المرفوضة ب 72 ملف.

- تمثل نسبة 1.23 % الملفات المؤجلة، بحيث نلاحظ انعدام تأجيل أي ملف في الفترة الممتدة من 2010 إلى 2016، في حين سجلت سنة 2017 أعلى عدد من الملفات المؤجلة المقدر ب 17 ملف، لتتناقص هذه الملفات في الخمس سنوات الموالية ولا تتجاوز ال 07 ملفات. (الجدول رقم 09)

الجدول رقم (09) العدد الإجمالي لملفات مطابقة البناءات في الفترة (2010-2022)

السنة	عدد الملفات المدروسة	عدد الملفات المقبولة	عدد الملفات المرفوضة	عدد الملفات المؤجلة
2010	36	25	11	00
2011	145	137	08	00
2012	247	216	31	00
2013	267	253	14	00
2014	120	113	07	00
2015	119	117	02	00
2016	351	340	11	00
2017	601	538	46	17
2018	434	396	33	05
2019	268	220	45	03
2020	119	89	29	01
2021	206	130	72	04
2022	78	60	11	07
المجموع	2991	2634	320	37

المصدر: المصالح التقنية للدائرة + معالجة الطالبة.

## 2- نوع الطلب لملفات التسوية في مدينة البيض:

يختلف نوع الطلب لملفات التسوية فنميز وجود 04 شهادات تسلم للمعني بالأمر حسب طبيعة البناءة، لاحظنا ما يلي:

- تصدرت البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء على عدد الملفات ب 1865 ملف أي أن اغلب البناءات بالمدينة متحصلة على رخصة إتمام على سبيل التسوية، حيث سجلت سنة 2017 أعلى عدد من الملفات المقدر ب 489 ملف فيما لم تتجاوز عتبة ال 100 ملف في سنوات (2010-2014-2015-2019-2020-2021 و2022) بينما تراوحت ما بين 123 و 276 ملف في باقي السنوات.

- جاءت البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء في المرتبة الثانية بعدد ملفات بلغ 648 ملف وبهذا تحصل أصحاب هذه البناءات على رخصة بناء على سبيل التسوية، بحيث سجلت سنوات 2018 – 2019 – 2021 عددا معتبرا من الملفات قدر ب 116،165 و 125 ملف على التوالي فيما لم تتجاوز عتبة ال 100 ملف في باقي السنوات.

- في المرتبة الثالثة جاءت البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء بعدد من الملفات قدره 536 ملف متحصل على رخصة إتمام، حيث سجلت سنتي 2016 و2017 أعلى عدد من الملفات في هذه الفئة ب 168 و 151 ملف على التوالي فيما لم تتعد 60 ملف في باقي السنوات باستثناء سنة 2010 التي لم تسجل أي ملف مودع.

- المرتبة الأخيرة كانت من نصيب البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة ب 44 ملف أي أن شهادة المطابقة سلمت ل 44 بناية فقط، وهي موزعة كما يلي: أكبر عدد من الملفات سجل سنة 2013 ب 12 ملف، لم يسجل أي ملف في سنوات (2010-2019-2020-2021 و2022) فيما لم يتعد 10 ملفات في باقي السنوات. (الجدول رقم 10)

الجدول رقم (10) عدد ملفات التسوية حسب نوع الطلب خلال الفترة (2010-2022)

السنة	البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء	البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة	البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء	البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء
2010	00	00	07	31
2011	10	04	08	123
2012	36	04	26	181
2013	52	12	19	184
2014	21	07	05	87
2015	24	05	16	74
2016	168	08	20	155
2017	151	01	60	489
2018	39	03	116	276
2019	08	00	165	95
2020	01	00	67	51
2021	11	00	125	70
2022	15	00	14	49
المجموع	536	44	648	1865

المصدر: المصالح التقنية للدائرة + معالجة الطالبة.

## 2- ملفات التسوية حسب نوع الطلب في الحالات الأربعة :

- تصدرت البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء على عدد الملفات المقبولة حسب نوع الطلب ب 1671 ملف أي أن أغلبية البنائيات بالمدينة متحصلة على رخصة إتمام على سبيل التسوية. حيث سجلت سنة 2017 أعلى عدد من الملفات ب 436 ملف، فيما لم تتجاوز عتبة ال 100 ملف في كل من سنة 2010، 2014، 2015، 2019، 2020، 2021، 2022 بينما تراوحت بين 115 ملف إلى 244 في باقي السنوات.

- جاءت البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء في المرتبة الثانية بعدد الملفات المقبولة بمعدل 503 ملف وبهذا تحصل أصحاب هذه البنائيات على رخصة

بناء على سبيل التسوية، بحيث سجلت سنتي 2018 و2019 عدد ملفات معتبر مقدر ب 110 و131 ملف على التوالي فيما لم تتجاوز 100 ملف في باقي السنوات.

- المرتبة الثالثة كانت للبناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء بعدد من الملفات قدره 416 ملف متحصل على رخصة إتمام، حيث سجلت سنة 2016 أعلى عدد من الملفات في هذه الفئة ب 162 ملف فيما لم تتعد ال 60 ملف في باقي السنوات باستثناء سنة 2010 التي لم تسجل أي ملف.

- المرتبة الأخيرة كانت من نصيب البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة ب 44 ملف أي أن شهادة المطابقة سلمت ل 44 بناية فقط. بحيث لم يسجل أي ملف في سنوات 2010، 2019، 2020، 2021، 2022 هذا وكان أكبر عدد للملفات يعادل 12 ملف سنة 2012 فيما لم يتعد 10 ملفات في السنوات المتبقية. (الجدول رقم 11)

الجدول رقم (11) ملفات التسوية المقبولة حسب نوع الطلب خلال الفترة (2010-2022)

السنة	البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء	البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة	البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء	البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء
2010	00	00	03	22
2011	10	04	08	115
2012	34	04	22	156
2013	52	12	18	171
2014	21	07	03	82
2015	24	05	14	74
2016	162	08	19	151
2017	50	01	51	436
2018	39	03	110	244
2019	04	00	131	85
2020	01	00	46	42
2021	07	00	70	53
2022	12	00	08	40
المجموع	416	44	503	1671

المصدر: المصالح التقنية للدائرة + معالجة الطالبة

### 3- ملفات التسوية المرفوضة حسب نوع الطلب في الحالات الأربعة :

- اكتسحت ملفات البناء غير المتممة التي لم تحصل على رخصة بناء على العدد الإجمالي للملفات المرفوضة ب 170 ملف موزع على كل السنوات باستثناء سنة 2015 التي لم يسجل فيها أي ملف مرفوض في ذات الفئة.
- لم يرفض أي ملف يتعلق بالبنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة.
- بالنسبة لعدد الملفات المرفوضة المتعلقة بالبنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء ف سجل ب 134 ملف موزع على طول فترة الدراسة باستثناء سنة 2011 التي لم تسجل أي ملف مرفوض ضمن هذه الفئة.
- بالنسبة للبنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء فقدر عددها ب 18 ملف، تتوزع هذه الملفات على سنة: 2012 ، 2016 ، 2017 ، 2019 ، 2021 و 2022 . (الجدول رقم 12)

الجدول رقم (12) ملفات التسوية المرفوضة حسب نوع الطلب خلال الفترة (2010-2022)

السنة	البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء	البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة	البنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء	البنائات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء
2010	00	00	04	09
2011	00	00	00	08
2012	02	00	04	25
2013	00	00	01	13
2014	00	00	02	05
2015	00	00	02	00
2016	06	00	01	04
2017	01	00	09	36
2018	00	00	04	29
2019	04	00	32	09
2020	00	00	20	09
2021	04	00	51	17
2022	01	00	04	06
<b>المجموع</b>	<b>18</b>	<b>00</b>	<b>134</b>	<b>170</b>

المصدر: المصالح التقنية للدائرة + معالجة الطالبة.



**4- ملفات التسوية المؤجلة حسب نوع الطلب خلال الفترة (2010-2022)**

- تم تأجيل ملفين للبناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء، كلاهما سنة 2022.

- لم يؤجل أي ملف فيما يخص البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة.

- بالنسبة للبناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء فقد اجل 11 ملف، بمعدل: 04 ملفات سنة 2021، ملفين في كل من سنة 2018، 2019 و2020 وملف واحد سنة 2020.

- أكبر عدد للملفات المؤجلة كان فيما يخص البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء ب 24 ملف، موزع على: سنة 2017 ب 17 ملف، سنة 2018 ب 03 ملفات، سنة 2020 بملف واحد وسنة 2022 ب 03 ملفات. (الجدول رقم

(13)

الجدول رقم (13) ملفات التسوية المؤجلة حسب نوع الطلب خلال الفترة (2010-2022)

السنة	البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء	البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة	البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء	البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء
2010	00	00	00	00
2011	00	00	00	00
2012	00	00	00	00
2013	00	00	00	00
2014	00	00	00	00
2015	00	00	00	00
2016	00	00	00	00
2017	00	00	00	17
2018	00	00	02	03
2019	00	00	02	01
2020	00	00	01	00
2021	00	00	04	00
2022	02	00	02	03
<b>المجموع</b>	<b>02</b>	<b>00</b>	<b>11</b>	<b>24</b>

المصدر: المصالح التقنية للدائرة + معالجة الطالبة.

5- الملفات المرفوضة وأسباب رفضها:

- سجلت المصالح التقنية 320 ملف مرفوض في الفترة الممتدة من 2010 إلى 2022.  
 - 72 ملف مرفوض سجل سنة 2021 بأعلى حصيلة بحيث 39 ملف لوحده يخص  
 البناءات الحديثة المنجزة بعد سنة 2008. بينما سجلت سنة 2015 رفض ملفين فقط.  
 فيما تراوحت عدد الملفات المرفوضة في باقي السنوات بين 07 ملفات و46 ملف.  
 (الجدول رقم 14)

- حسب ما يوضحه الجدول رقم 14 فقد تعددت أسباب الرفض، نذكر منها:

- عدم احترام الارتفاقات بالأخص البناء على حواف الأودية.
- عدم وجود سند الملكية.
- التعدي على أراضي أملاك الدولة وديوان الترقية والتسيير العقاري.
- تحفظات من طرف أحد أعضاء اللجنة.
- عدم احترام قواعد التعمير ومخطط شغل الأراضي.

الجدول رقم (14) الملفات المرفوضة وأسباب رفضها (2010\_2022)

أسباب الرفض	العدد	السنة
نقص سند الملكية .		
نقص سند ملكية امتلاك شهادة رفع اليد من الوكالة العقارية.	02	
بناية حديثة (الانجاز بعد 2008) .	05	
العقار في الشياح يجب تحديد المواقع بالضبط وفقا للتشريع.	02	<b>2010</b>
وجود واجهة خلفية غير قانونية مخصصة لاستيعاب هيكل عمومي .	01	

<p>عدم صلاحية اللجنة وفقا للمادة 02 . نقص تسوية الوعاء العقاري تعدد الملاك، الطلب يقدم من طرف كل المالكين . القطعة عبارة عن مساحة خضراء حسب مديرية التعمير. نقص سند الملكية. السكن به مؤسسة مصنفة بالطابق الأرضي غير موضحة في التصريح.</p>	<p>03 01 01 01 01 01</p>	<p>2011</p>
<p>عدم صلاحية اللجنة وفقا للمادة 02. عدم تطابق المساحة المبنية مع مساحة الدفتر العقاري. لا يدخل في إطار القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها نقص سند الملكية العقار محل نزاع على مستوى العدالة عدم وجود تأشير المهندس المعماري على المخططات + خطأ في مخطط الموقع. تسوية رخصة التجزئة مع المرقى العقاري مرور قناة توزيع المياه عبر البناية حسب مخطط شغل الأراضي. عدم تطابق المخططات مع الواقع القائم+ رفع تحفظات مديرية الحماية المدنية. أرضية المسكن مخصصة لفتح طريق حسب مخطط شغل الأراضي .</p>	<p>10 07 01 03 01 01 01 01 02 01 02 01</p>	<p>2012</p>

<p>أصل الملكية للتوسعة لديوان الترقية والتسيير العقاري عدم وجود سند الملكية للتوسعة .</p>	<p>01</p>	
<p>مساحة العقار لا تتوافق مع مساحة الدفتر العقاري . ارض فلاحية. نقص سند الملكية . البنائية ملك ديوان الرقية و التسيير العقاري . وجود قناة المياه الصالحة للشرب تبعا لمراسلة القسم الفرعي للموارد المائية . وجوده بالقرب من الخزان تبعا لمراسلة القسم الفرعي للموارد المائية . البنائيات داخل ارتفاقات الواد. شكل القطعة في المخططات لا يتوافق مع مستخرج مسح الأراضي</p>	<p>03 02 04 01 01 01 01 01</p>	<p>2013</p>
<p>تم التعدي بهدم الجدار الواقي من خطر الانزلاق مساحة العقار اكبر ب232م<sup>2</sup> من مساحة الدفتر العقاري نقص سند الملكية+ في نزاع مع البلدية عدم وجود سند الملكية +البناء فوق الطريق حسب مخطط شغل الأراضي 150م<sup>2</sup> ارض بيضاء و بدون سند ملكية ارض بيضاء + نقص سند الملكية عدم تطابق البنائية مع مخطط شغل الأراضي</p>	<p>01 01 01 01 01 01 01</p>	<p>2014</p>

العقار عبارة عن مساحة خضراء حسب مخطط شغل الاراضي	02	<b>2016</b>
التوسعة غير مطابقة لمخطط شغل الاراضي التوسعة عبارة عن تهيئة.	01	
في انتظار اعادة التحقيق من طرف مصالح الموارد المائية.	01	
عدم تطابق المخطط مع مستخرج مسح الأراضي	02	
عدم تطابق مخطط الموقع مع مخطط شغل الأراضي	01	
داخل مجال ارتفاعات الخزان المائي	01	
داخل ارتفاعات الواد	01	
مرور قنوات الصرف الصحي تحت البناية	01	
عدم تطابق المخططات مع دفتر الشروط	01	
البناء خارج المجال العمراني	01	
توسعة غير مطابقة لمخطط شغل الأراضي	03	
موقع العقار غير مطابق لمخطط شغل الاراضي يقع داخل ارتفاعات الواد	01	
موقع العقار غير مطابق لمخطط شغل الاراضي يقع داخل ارتفاعات الحزام الأخضر	01	
لا يملك سند ملكية	01	
فصل العقارين في الطلب لان القطعة رقم 259 تمثل عقار وليس توسعة	01	
فصل العقارين في الطلب كل قطعة تشكل عقار وليس توسعة	01	
غير مطابق لمخطط شغل الأراضي	03	

عدم اختصاص اللجنة ارض بيضاء	01	
خارج المجال العمراني ارض فلاحية	01	
المخططات لا تتطابق مع مستخرج مسح الاراضي	01	
توسعة ارض بيضاء داخل ارتفاقات الود	01	
بناية حديثة (الانجاز بعد 2008)	02	
بناء فوضوي	06	
انجاز التوسعة بعد سنة 2008	01	
املاك خاصة للدولة غير قابلة للتنازل.	01	
التوسعة بدون سند ملكية غير مبنية (عبارة عن مساحة خضراء طبقا لمخطط شغل الاراضي)	01	
التوسعة ارض بيضاء طبقا للمادة 14 من القانون 15/08	03	
البنائية تقع في ارتفاقات الخزان المائي	01	
أصل الملكية لديوان الترقية والتسيير العقاري	01	
ازدواجية طبيعة المسكن	01	
ارض بيضاء طبقا للمادة 14 من القانون 15/08	07	
اختلاف بين طالب الرخصة والمالك	06	
توسعة ارض بيضاء طبقا للمادة 14 من القانون 15/08.	08	
اختلاف بين صاحب الطلب والمالك.	01	
ارض فلاحية.	07	
أصل الملكية لديوان الترقية والتسيير العقاري.	20	
		<b>2018</b>

التعدي على الشارع حسب مستخرج مسح الأراضي.	02	
التوسعة عبارة عن بناية حديثة شيدت بعد 2008.	01	
بناية حديثة حسب الدفتر العقاري.	01	
تم دراسة الملف تبعاً لمحضر اجتماع لجنة الدائرة رقم 15 بتاريخ 2013/01/15.	01	
توسعة بدون سند بناية حديثة.	01	
توسعة عبارة عن شارع حسب مخطط شغل الأراضي.	03	
داخل ارتفاعات الواد حسب مخطط شغل الأراضي.	01	
توسعة مساحة خضراء حسب مخطط شغل الأراضي.	04	
عدم تطابق المخططات مع مستخرج مسح الأراضي.		
اختلاف المخططات عن الدفتر العقاري	01	
ارض بيضاء	06	
أصل الملكية لديوان الترقية والتسيير العقاري	04	
التوسعة بناية حديثة الانجاز بعد 2008	17	
بناء فوضوي	01	
بناية داخل ارتفاعات الواد	04	
توسعة ارض بيضاء محاطة بجدار	02	
توسعة على الرصيف	01	
توسعة ملك عمومي	01	
جزء من العقار غير مبني	01	
عدم احترام أدوات التعمير	03	
نصف القطعة ارض بيضاء	01	
		<b>2019</b>

عدم تطابق المخطط مع مخطط شغل الأراضي	01	
شهادة الملكية باسم عمران عبد العزيز	01	
عدم اختصاص اللجنة	01	
أصل الملكية للتوسعة لديوان الترقية والتسيير العقاري	06	<b>2020</b>
أصل الملكية للتوسعة للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري	01	
البناية من شأنها أن تستقبل الجمهور	01	
بناء ريفي	01	
بناء فوضوي	01	
بناية حديثة - الانجاز بعد 2008 -	01	
توسعة ارض بيضاء محاطة بجدار	12	
غياب أدوات التعمير	02	
يملك رخصة هدم جزئي ( بعد 2008 )	02	
امتلاك رخصة هدم (سنة 2017)	01	
يملك عقد إيجار	01	
	01	
بناية حديثة - الانجاز بعد 2008 -	39	
توسعة ارض بيضاء	06	
أصل الملكية للتوسعة لديوان الترقية و التسيير العقاري	04	
داخل ارتفاعات الواد	05	
لفصل بين العقارين	01	



عدم اختصاص اللجنة بناية مستقبلية للجمهور	05	
تم دراسة الملف بناء على محضر اجتماع اللجنة رقم 68 المؤرخ في 2017/10/16	01	
تم دراسة الملف بناء على محضر اجتماع اللجنة رقم 96 المؤرخ في 2018/12/03	01	
تم دراسة الملف بناء على محضر اجتماع اللجنة رقم 12 المؤرخ في 2012/08/14	01	
تم دراسة الملف بناء على محضر رقم 27 المؤرخ في 2014/01/29	01	
تم دراسة الملف في إطار القانون 15/08 محضر رقم 119 بتاريخ 2020/02/10	01	
يملك رخصة بناء في إطار القانون 15/08 سنة 2017	01	
غير مطابق لأدوات التعمير	01	
لا يمكن تسويته في إطار القانون 15/08	05	
	01	
بناية حديثة – الانجاز بعد 2008 –	03	
توسعة 19م2 ارض بيضاء محاطة بجدار	01	
ملك للدولة مسجل في الحساب المجهول لا يمكن تسويته في إطار القانون 15/08	01	
ملك للدولة إعادة الترقيم أمام المحكمة الإدارية	01	
تم دراسة الملف في إطار أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25	01	
التوسعة تابعة لعقار مخصص للغرفة الفلاحية		<b>2022</b>

التوسعة بناية محاطة بجدار ملكية خاصة لفائدة السيد بريجه لعرج	01	
توسعة أصل الملكية للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري	01	
داخل ارتفاقات الواد	01	

المصدر: المصالح التقنية للدائرة + معالجة الطالبة.

### 6- الملفات المؤجلة وأسباب تأجيلها:

- لم تسجل المصالح أي ملف مؤجل في الفترة الممتدة بين 2010 و2016.  
- بداية من سنة 2017 تم تسجيل وجود للملفات المؤجلة، وكانت عدد الملفات المؤجلة في ذات السنة الأعلى بمعدل 17 ملف، ليتناقص هذا العدد في السنوات المتبقية، بحيث سجل:

- 05 ملفات سنة 2018 / 03 ملفات سنة 2019 / ملف واحد سنة 2020 / 04 ملفات سنة 2021 و07 ملفات سنة 2022. (الجدول رقم 15)

- هذا وتباينت أسباب التأجيل بين:

- إعادة دراسة الملفات من طرف أحد المصالح.
- تغيير أو نقص في المخططات.
- نقص الدفتر العقاري.
- دراسة الملفات بتاريخ آخر.

الجدول رقم (15) الملفات المؤجلة و أسباب تأجيلها (2010\_2022)

السنة	العدد	أسباب التأجيل
2010	0	/
2011	0	/
2011	0	/
2013	0	/
2014	0	/
2015	0	/
2016	0	/
2017	01	تم دراسة الملف تبعا لمحضر اجتماع رقم 106 بتاريخ 2019/02/18
	03	إعادة الملفات للبلدية لإعادة الدراسة و التحقيق من طرف مصالح التعمير البلدية
	01	على مصالح البلدية موافاة اللجنة بمخطط الموقع يبين موقع العقار و الصور
	06	إلى حين الفصل في قائمة البناءات الفوضوية و المصادقة على مخطط شغل الأراضي
	01	إعادة التحقيق من طرف مصالح التعمير و البناء و مصالح الغابات و طلب من المعني إحضار صور للبناءة
	02	إعادة التحقيق من طرف مصالح أملاك الدولة
	01	إبلاغ المعني لاختلاف بين الطلب و المخططات +
	01	تحديد طبيعة المشروع

ينقص مخطط الموقع	01	
إحضار الدفتر العقاري	03	<b>2018</b>
إعادة التحقيق من طرف مصالح البلدية	01	
تغيير المخططات أو الطلب	01	
إحضار الدفتر العقاري ومستخرج مسح الأراضي	01	<b>2019</b>
إحضار الصور +مخطط الموقع	01	
على المعنية إعادة المخططات فقط للقطعة المراد تسويتها	01	
إحضار رفع اليد + التنازل	01	<b>2020</b>
إعادة الطلب حسب المخططات بإدراج المحلات	01	<b>2021</b>
إحضار مستخرج مسح الأراضي	01	
التحقيق من طرف مصالح التعمير + إحضار مستخرج مسح الأراضي والدفتر العقاري	01	
إعادة المخططات + إمضاء الطلب من طرف جميع الورثة	01	

إحضار الدفتر العقاري كاملا + تحيين المخططات حسب الواقع القائم	01	2022
إعادة التحقيق من طرف مصالح البلدية	01	
إعادة التحقيق من طرف مصالح التعمير	01	
على المعني إحضار وثيقة إثبات أن التوسعة شيدت قبل 2008	01	
إعادة التحقيق من طرف مصالح أملاك الدولة والمحافظ العقاري	01	
مراسلة كل من مديرية مسح الأراضي ورئيس فرع التعمير كل في اختصاصه للتأكد من المعلومات بخصوص التوسعة وإمكانية إنشاء القطعة	02	

المصدر: المصالح التقنية للدائرة + معالجة الطالبة.

**الخلاصة:**

مما لا شك فيه ان اي قانون كان يوجب وجود مجموعة من الفاعلين يسهرون على تطبيقه، انطلاقاً من هنا فإن هذا الفصل قام ذكر مختلف القائمين على هذا القانون بداية بالسكان الى غاية السلطة العليا المتمثلة في الوزارة.

كما تم استعراض بعض الاحصائيات المتعلقة بملفات التسوية في المدينة، بالرغم من أن القانون دخل حيز التطبيق بداية من سنة 2008 الا أن مدينة البيض سجلت سنة 2010 اول شطر من الملفات، هذا وقدّر العدد الاجمالي للملفات المودعة 2991 والمصادق عليها 2634 مقارنة بتعداد الحضيرة السكنية المذكورة في الفصل السابق فهو عدد ضئيل جداً، ارجعه المسؤولون الى نقص وعي المواطنين بهذا القانون بالدرجة الاولى اضافة الى التكاليف التي يفرضها القانون خصوصاً التي تعدى الى وجود مخالفات وبالتالي عقوبات. وبغرض فهم الموضوع بدقة فالفصل الموالي يعرض دراسة حول واقع تطبيق القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها بمدينة البيض بإجراء تحقيق ميداني لمجموعة من الاحياء لاستنباط اهم العراقيل التي تواجه السير المحكم لذات القانون.

الفصل الرابع

فعالية و تطبيق القانون 15-08 على

النسج العمراني لمدينة البيض

**تمهيد:**

البناءات غير المكتملة من الظواهر الملقطة للانتباه ميزت معظم المدن الجزائرية ومن بين هذه المدن مدينة البيض حيث بات العمران غير المتناسق والواجهات الغير المتممة الصورة التي تغلب على المدينة هذا ما أفقدها جمالها لهذا أقر المشرع الجزائري القيام بمجموعة من الإجراءات التي تعالج هذه الظاهرة ، ومن بين هذه الإجراءات القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ومن هذا المنطلق سنحاول في هذا الفصل دراسة أثر تطبيق هذا القانون على مستوى مجموعة من أحياء المدينة للوقوف على أهم العراقيل التي وقفت في تجسيده على أرض الواقع وهذا للخروج بمجموعة من الحلول والمقترحات، التي قد تساهم في معالجة الوضعية العمرانية الحالية.



**- تحليل الاستثمارة:**

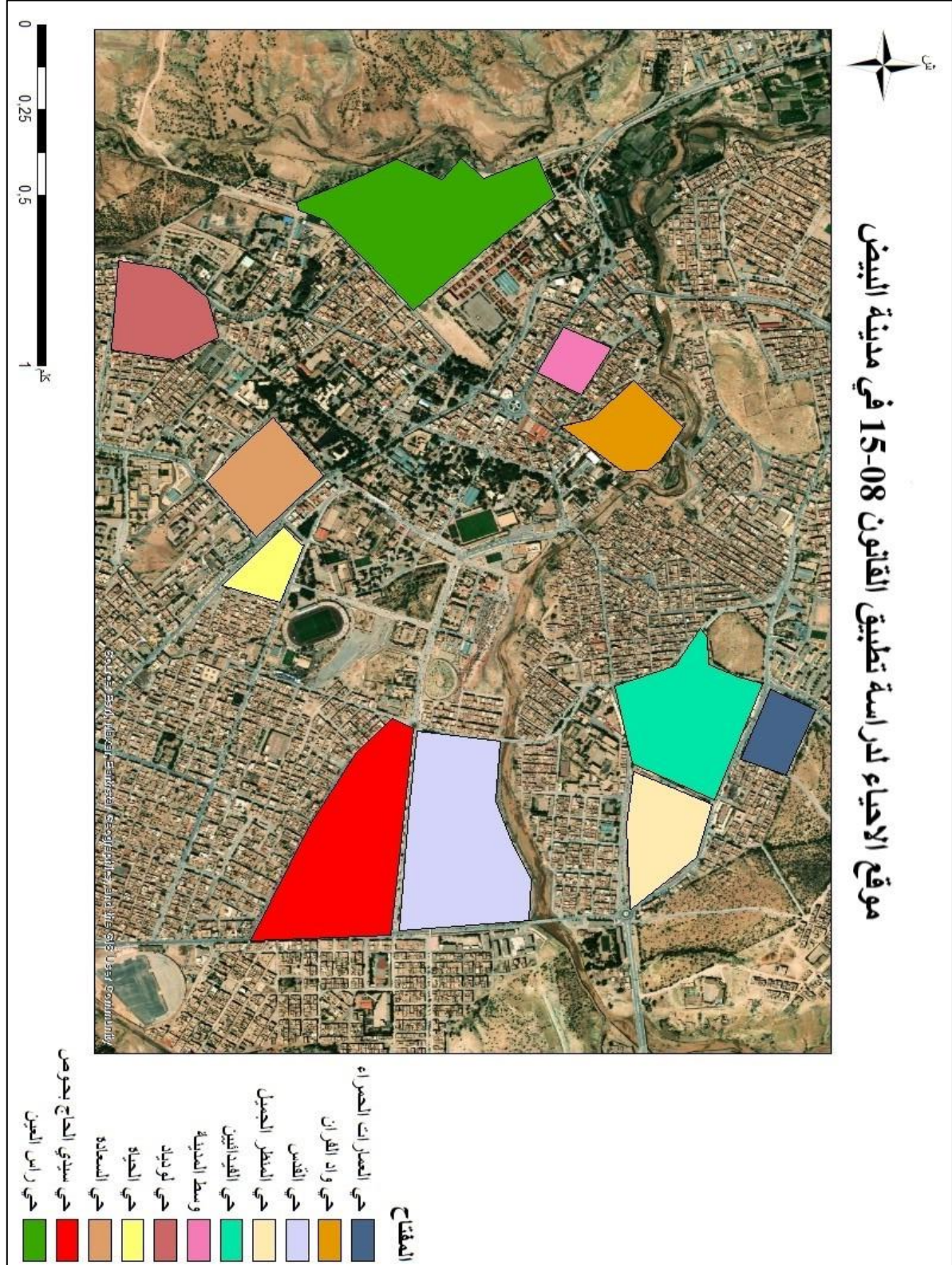
بهدف الدراسة الشاملة لواقع تطبيق قانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بمدينة البيض قمنا بمسح ميداني لمجموعة احياء قدرت ب 11 حي من أصل 21 حي بمدينة البيض حيث تتواجد بها 05 احياء ذات نمط سكني جماعي المتمثلة في (حي 220 مسكن، حي 170 مسكن، حي حميتو البشير، حي لازين وحي طريق المشرية الصغرى) حي حيث تم توزيع الاستثمارات على عينة من السكان من أجل تحليل نتائجها وهي موضحة على النحو التالي:

الجدول رقم (16) موقع الأحياء لدراسة أثر تطبيق قانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها في مدينة البيض

عدد الاستثمارات الممتنع الجابة عنها	عدد الاستثمارات المجاب عنها	الوحدة السكنية	المقاطعة	الحي	
4	10	0153	084	واد الفران	1
1	3	0083			2
3	4	0084	086	راس العين	
4	5	0079			
2	7	0195	048	الفدائيين	3
4	5	0207	049		
2	5	1961	072	الحياة	4
0	5	1962			
3	4	1717	090	السعادة	5
2	5	1718			
1	5	0802	099	لودياد	6
2	3	0803	100		
1	2	0794	100		
3	9	0023	083	وسط المدينة	7
4	6	0021	084		
3	11	0552	077	سيد الحاج بحوص	8
0	4	0219	032	العمارات الحمراء	9
1	4	0221			
2	5	0508	058	القدس	10
1	5	0512			
0	4	0217	032	لمنظر الجميل	11
2	2	0221			
45	113			المجموع	

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الخريطة رقم (03) موقع الاحياء لدراسة تطبيق القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها في مدينة البيض



I. المعلومات الشخصية:

1. الأصل الجغرافي لسكان مدينة البيض:

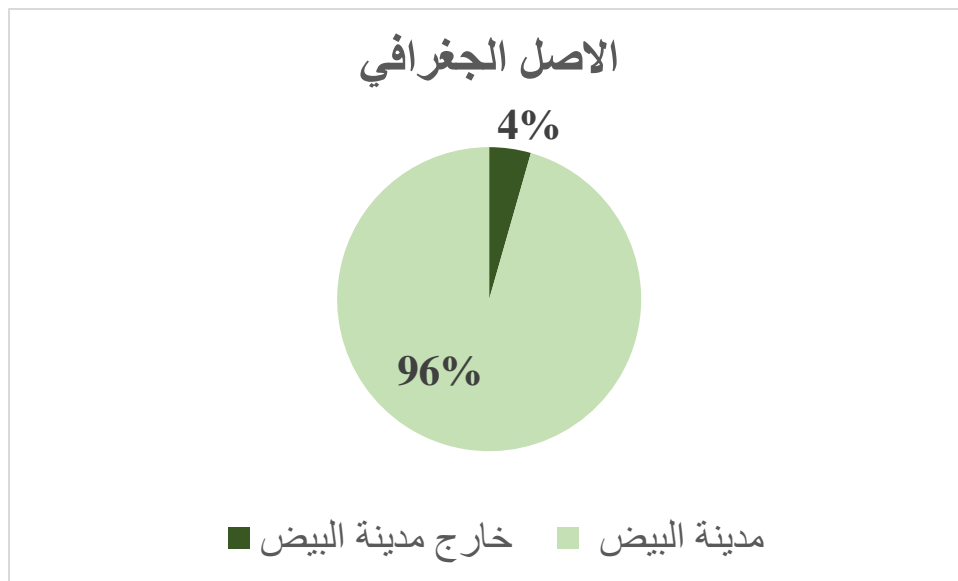
السكان الأصليين للمنطقة ينحدرون من ذات المدينة، بينما تم تسجيل ل 05 أسر من خارج المدينة وهم على التوالي: اسرتين من بلدية الغاسول واسرة من كل من بلدية بريزينة، الأبيض سيد الشيخ وبوعلام. (الجدول رقم 17)

الجدول رقم (17) الأصل الجغرافي لسكان مدينة البيض

الأصل الجغرافي	مدينة البيض	خارج مدينة البيض
العدد	108	5

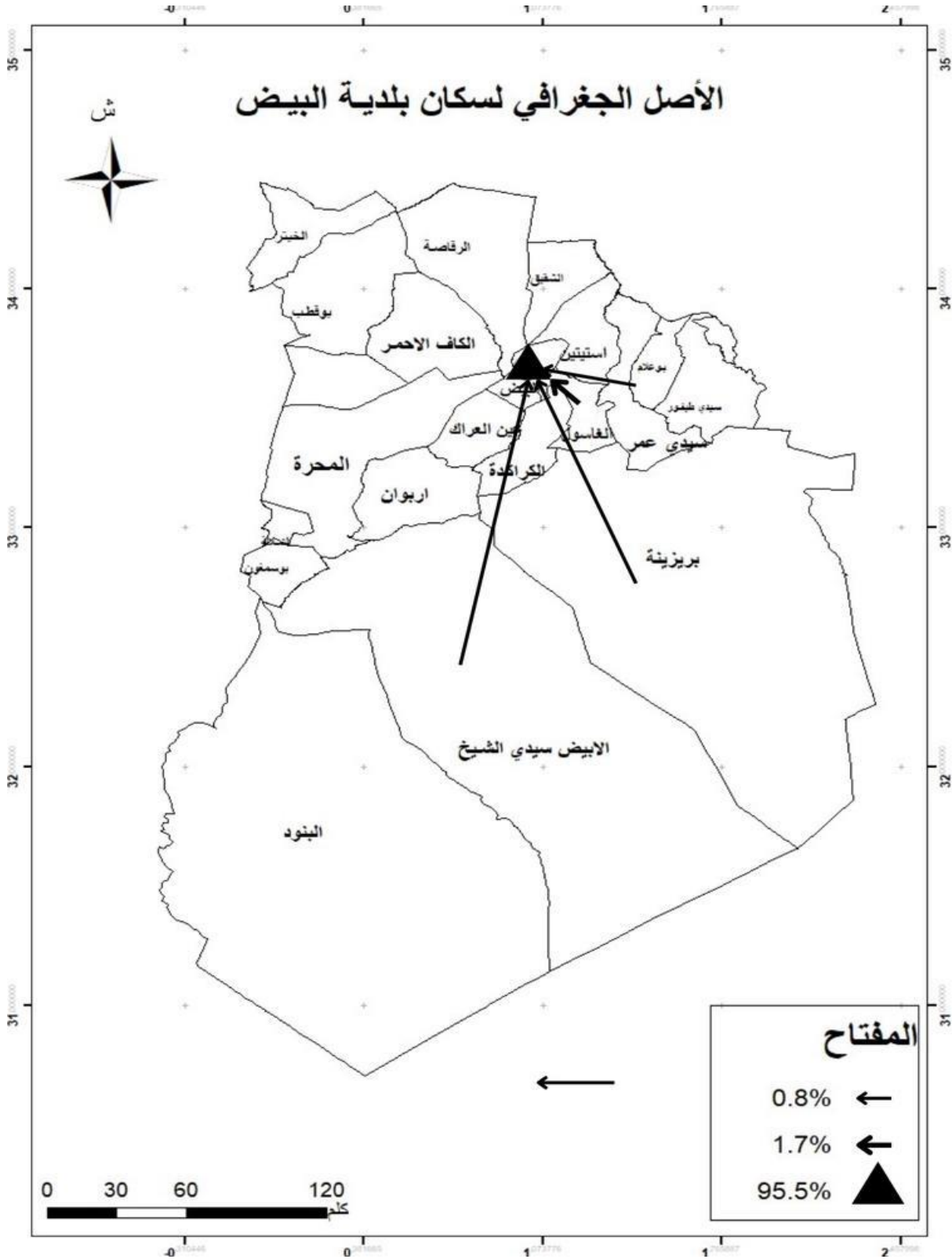
المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (22) الأصل الجغرافي لسكان مدينة البيض



المصدر: من إعداد الطالبة

الخريطة رقم (04) الأصل الجغرافي لسكان مدينة البيض



المصدر : من إعداد الطالبة

## 2. المستوى التعليمي:

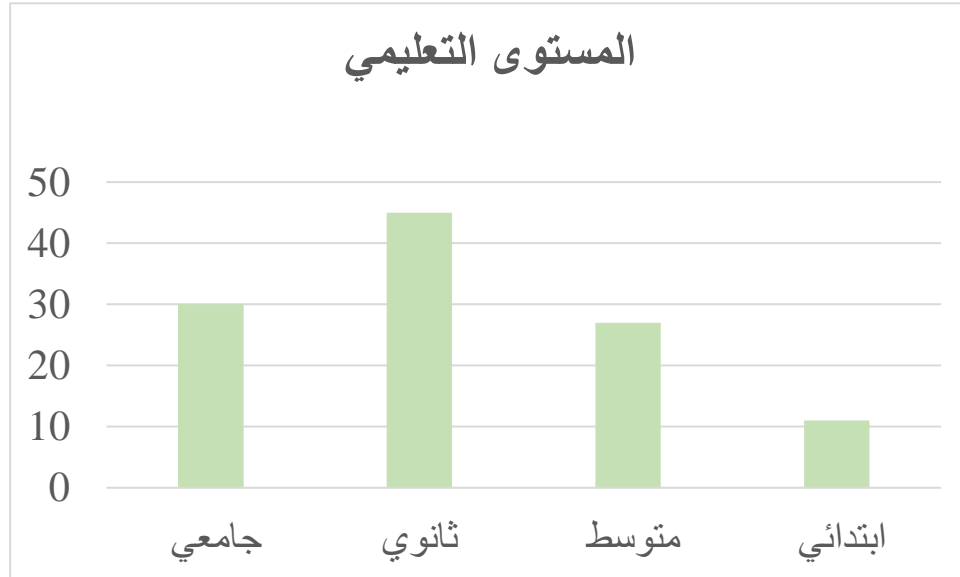
تبين لنا من خلال الاستبيان أن العينة المدروسة تملك المؤهلات العلمية للاطلاع على القانون وفهمه. ما يؤكد لنا عدم تأثير المستوى التعليمي على استجابة المواطن للقانون. (الجدول رقم 18)

الجدول رقم (18) المستوى التعليمي لسكان مدينة البيض

المستوى التعليمي	ابتدائي	متوسط	ثانوي	جامعي
العدد	11	27	45	30

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (23) المستوى التعليمي لسكان مدينة البيض



المصدر: من إعداد الطالبة



### 3. الوظيفة الحالية:

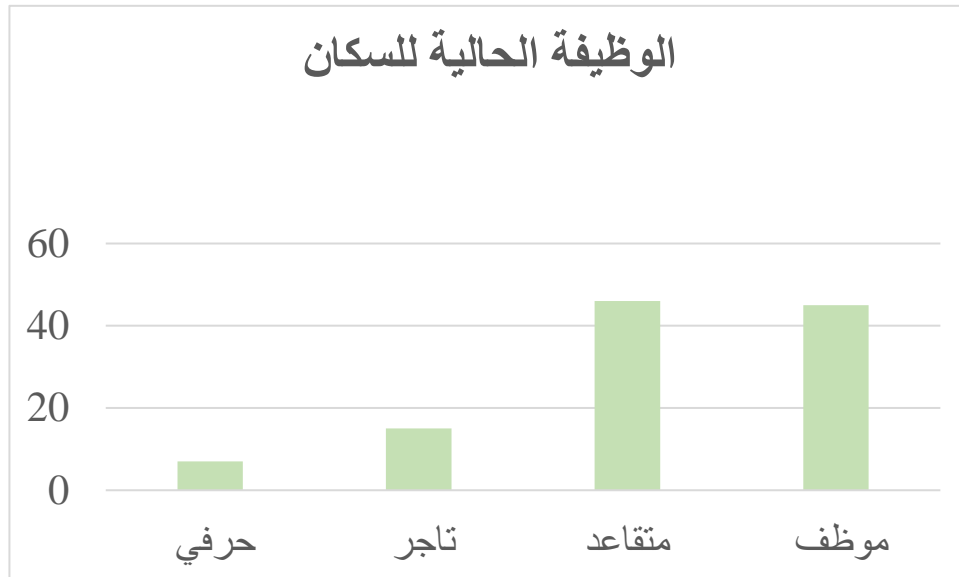
نلاحظ حسب النتائج المسجلة أن سكان منطقة الدراسة أغلبهم متقاعدون بينما يمارس بقية السكان وظائف مختلفة كما تشهد نسبة ضئيلة للتجار والحرفيين. (الجدول رقم 19)

الجدول رقم (19) الوظيفة الحالية لسكان مدينة البيض

المهنة	موظف	متقاعد	تاجر	حرفي
العدد	45	46	15	7

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (24) الوظيفة الحالية لسكان مدينة البيض



المصدر: من إعداد الطالبة

### 4. قيمة الدخل:

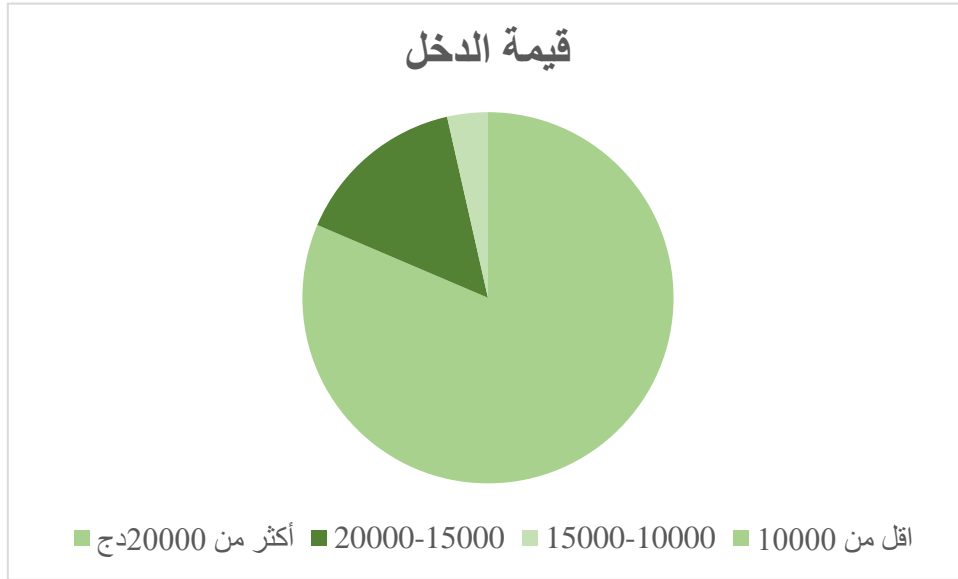
نلاحظ حسب النتائج أن قيمة الدخل لسكان منطقة الدراسة مختلف يطغى عليه دخل اكثر من 20000 دينار جزائري، ما يثبت ان المستوى المعيشي جيد ويلعب دورا مهما في فعالية القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها (الجدول رقم 20)

الجدول رقم (20) قيمة الدخل لسكان مدينة البيض

الدخل	اقل من 10000	15000-10000	20000-15000	أكثر من 20000 دج
العدد	00	4	17	92

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (25) قيمة الدخل لسكان مدينة البيض



المصدر: من إعداد الطالبة

#### 5. عدد افراد الاسرة:

إن معرفة عدد أفراد الاسرة أمر في بالغ الأهمية كونه يرتبط بتوزيعهم على المسكن، فان أغلبية الاسر يتراوح عدد أفرادها بين 5 الى 6 أفراد. (الجدول رقم 21)

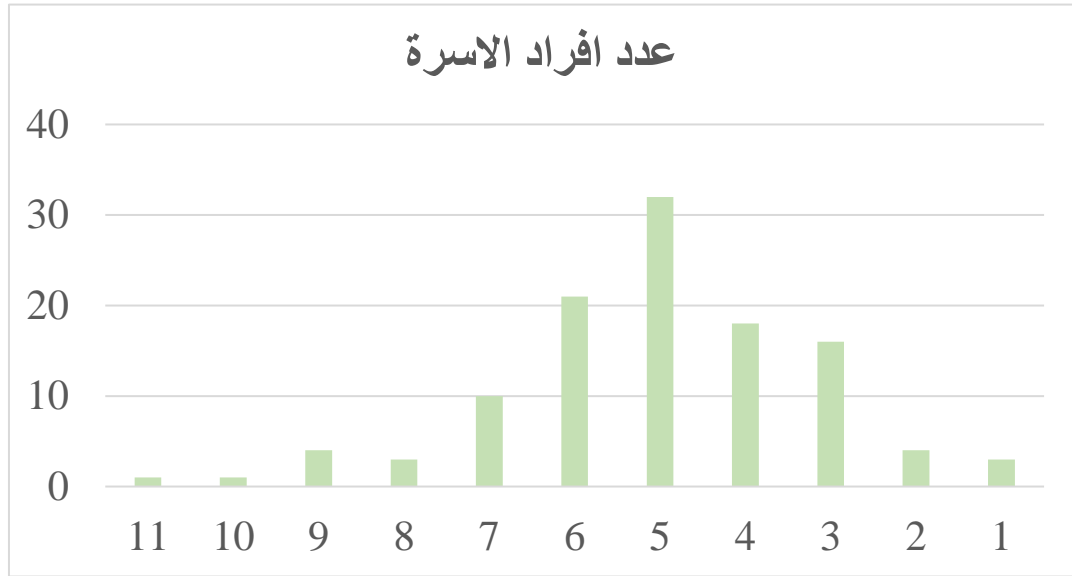
الجدول رقم (21) عدد افراد الاسرة لسكان مدينة البيض

عدد أفراد الاسرة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
العدد	3	4	16	18	32	21	10	3	4	1	1

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023



الشكل رقم (26) عدد افراد الاسرة لسكان مدينة البيض



المصدر: من إعداد الطالبة

## II. المعلومات المتعلقة بالبنية:

### 1. تاريخ إنجاز المبنى:

حسب النتائج المسجلة نجد نسبة 97% من المساكن قد شيدت قبل 2008 فيما كانت 03 مساكن المشيدة بعد 2008 في كل من حي: راس العين، وسط المدينة وحي لودياد

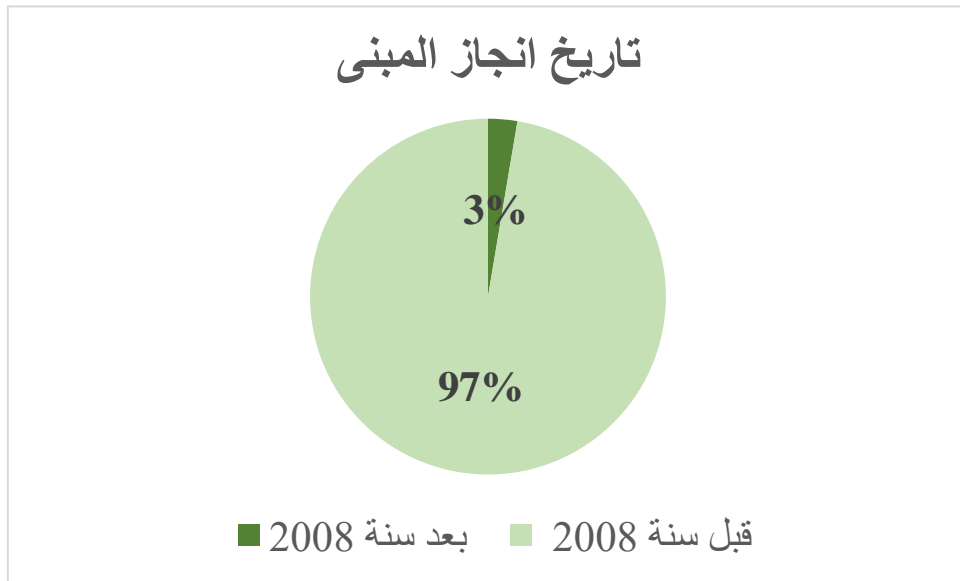
(الجدول رقم 22)

الجدول رقم (22) تاريخ إنجاز المبنى مدينة البيض

تاريخ إنجاز المبنى	قبل سنة 2008	بعد سنة 2008
العدد	110	3

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (27) تاريخ إنجاز المبنى بمدينة البيض



المصدر: من إعداد الطالبة

## 2. نمط السكن:

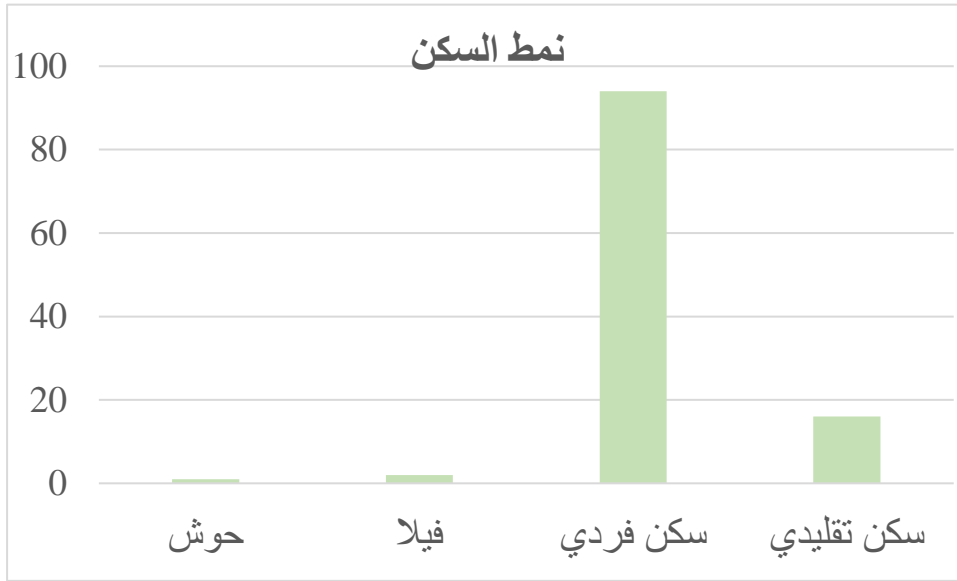
تتميز السكنات بمدينة البيض بالنمط السكني الفردي بنسبة 83 % بينما تمثل نسبة 14 % السكن التقليدي المتواجد بالأحياء القديمة للمدينة أما النمط السكني الأقل تواجدا هو الفيلا والحوش. (الجدول رقم 23)

الجدول رقم (23) نمط السكن بمدينة البيض

نمط السكن	سكن تقليدي	سكن فردي	فيلا	حوش
العدد	16	94	2	1

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (28) نمط السكن بمدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

### 3. طبيعة ملك المسكن:

ترجع ملكية مساكن (منطقة الدراسة) ببلدية البيض الى أصحابها أي ملكية خاصة .  
(الجدول رقم 24)

الجدول رقم (24) طبيعة ملك المسكن بمدينة البيض

طبيعة ملك المسكن	ملك خاص	ملك للدولة	ملك للبلدية	تعاونية عقارية
العدد	113	00	00	00

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

### 4. سندات المسكن:

وضح السكان أن سندات مساكنهم كلها قانونية. (الجدول رقم 25)

الجدول رقم (25) سندات مساكن مدينة البيض

سندات المسكن	قانونية	عرفية
العدد	113	00

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

### 5. إنجاز مخططات المسكن:

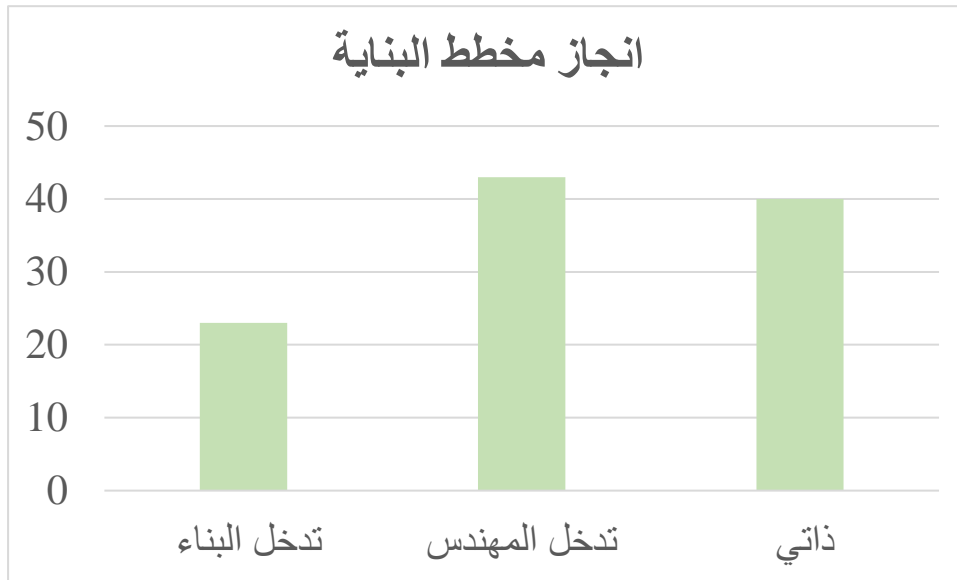
تباينت آراء السكان حول إنجاز مخططات المسكن بين تدخل المهندس والانجاز الذاتي لها فيما أقر البعض خاصة أصحاب المساكن القديمة أن البناء من تدخل في هذه المخططات. (الجدول رقم 26)

الجدول رقم (26) إنجاز مخططات المسكن بمدينة البيض

انجاز مخطط المبني	ذاتي	تدخل المهندس	تدخل البناء
العدد	43	45	25

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (29) إنجاز مخططات المسكن بمدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

### 6. حالة المسكن:

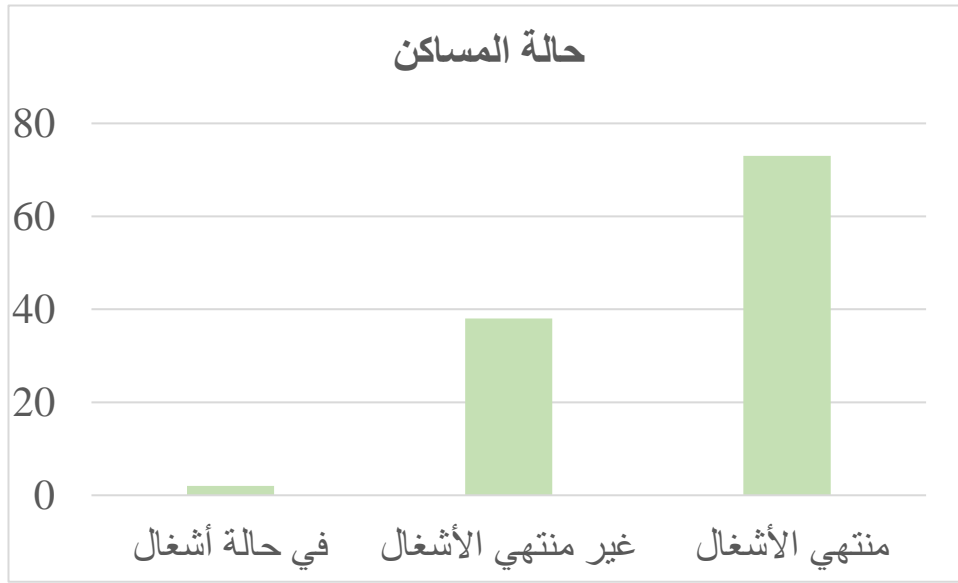
يوضح التحقيق الميداني ان جلّ المساكن منتهية الاشغال بنسبة %56 مما يمكنهم من تسوية وضعية بناياتهم بينما تمثل نسبة 33 % المساكن غير منتهية الاشغال وبالتالي عدم امكانيتهم إبداع ملفات تسوية بناياتهم. (الجدول رقم 27)

الجدول رقم (27) حالة مساكن بمدينة البيض

حالة المسكن	منتهي الأشغال	غير منتهي الأشغال	في حالة أشغال
العدد	73	38	2

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (30) حالة مساكن بمدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

### 7. عدد الطوابق:

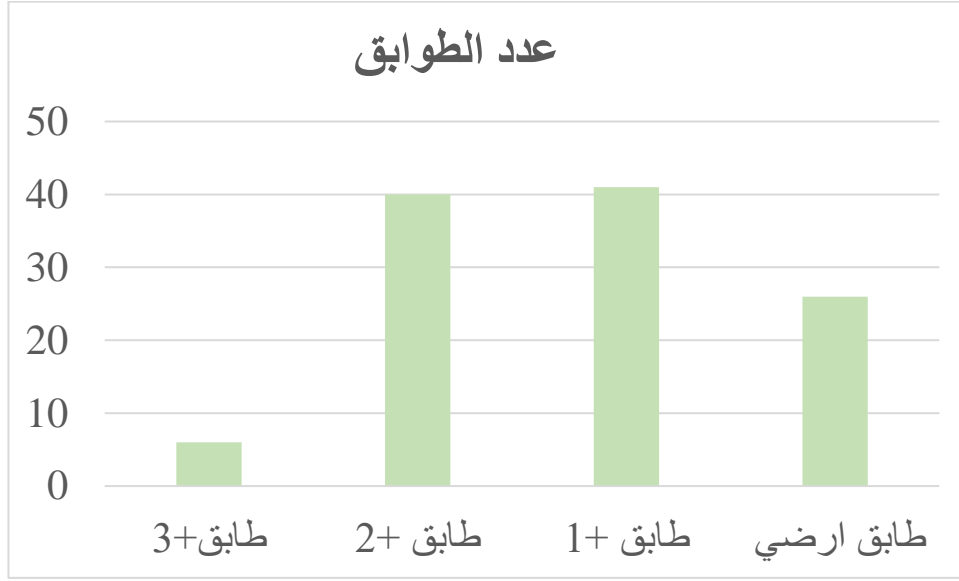
يعتبر طابق أرضي +1 وطابق أرضي +2 هو النمط الغالب لعدد الطوابق في منطقة الدراسة بينما تشغل البنايات ذات الطابق أرضي +3 عددا قليلا. (الجدول رقم 28)

الجدول رقم (28) عدد الطوابق بمساكن مدينة البيض

الطوابق	طابق ارضي	طابق +1	طابق +2	طابق +3
العدد	26	41	40	6

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (31) عدد الطوابق بمساكن مدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

#### 8. عدد الغرف:

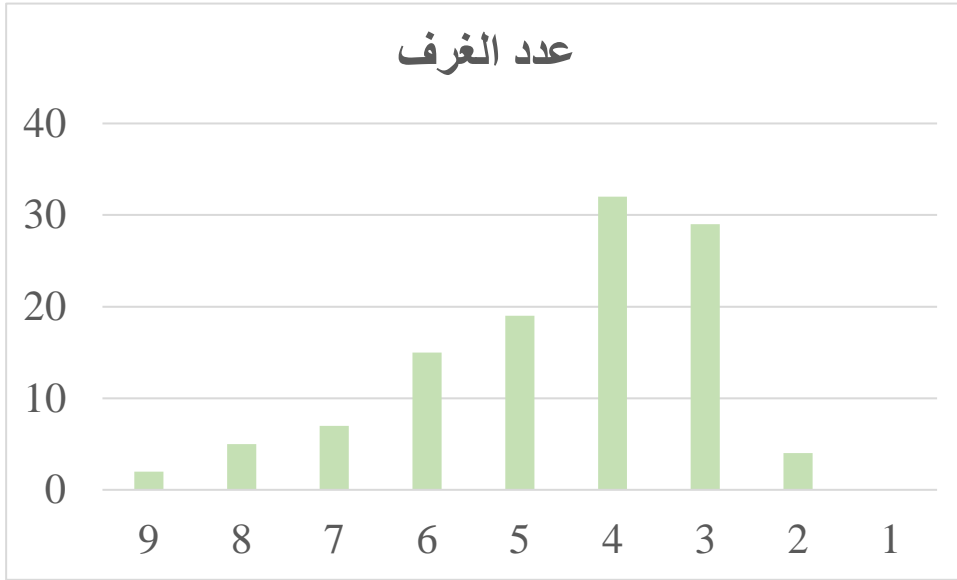
نلاحظ ان هناك تباين في توزيع عدد الغرف في المساكن، حيث تحتل المساكن ذات ال 04 غرف الصدارة ب 32 مسكن تليها المساكن ذات ال 03 غرف، فيما تتعدم المساكن التي تتواجد بها غرفة واحدة فقط. (الجدول رقم 29)

الجدول رقم (29) عدد الغرف بمساكن مدينة البيض

الغرف	1	2	3	4	5	6	7	8	9
العدد		4	29	32	19	15	7	5	2

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (32) عدد الغرف بمساكن مدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

### 9. تواجد المرآب:

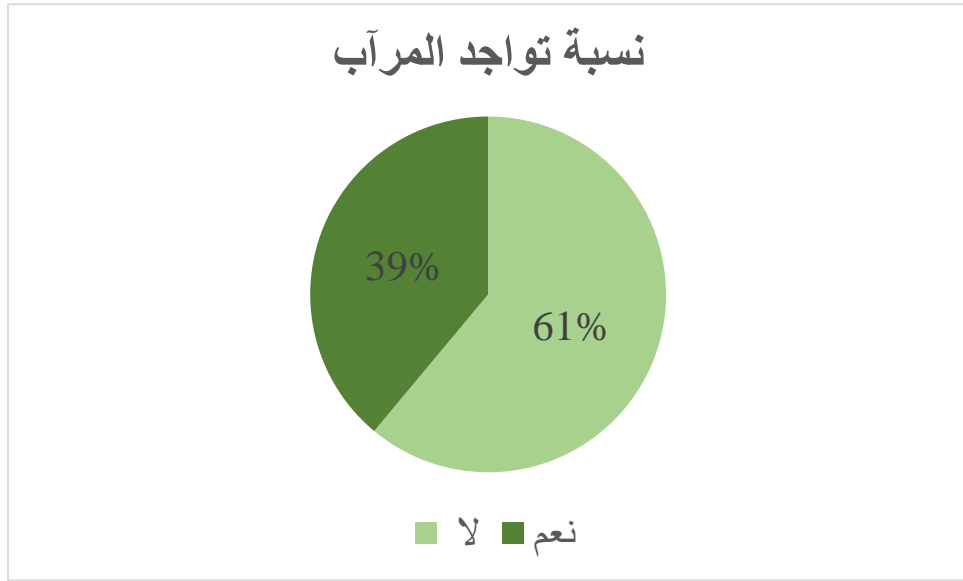
حسب النتائج المسجلة فان 61 % من المساكن لا تحتوي على مرآب، يمكن تفسير ذلك بتفضيل وجود الغرف في المنزل على تواجده هو وكذا كونه يستحوذ على مساحة معتبرة من المسكن. (الجدول رقم 30)

الجدول رقم (30) تواجد المراب بمساكن مدينة البيض

لا	نعم	تواجد المراب
69	44	العدد

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (33) تواجد المراب بمساكن مدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

#### 10. النوافذ بالواجهة:

تم تسجيل بعض المساكن التي لا تحتوي على منافذ في الواجهة الخارجية، بينما تم تسجيل عدد معتبر من المساكن التي بها عدد نوافذ ما بين 3-4 نوافذ فهي تعد من الامور التي تؤخذ بعين الاعتبار كونها تساعد في التهوية وتحافظ على جمالية الواجهة. (الجدول رقم 31)

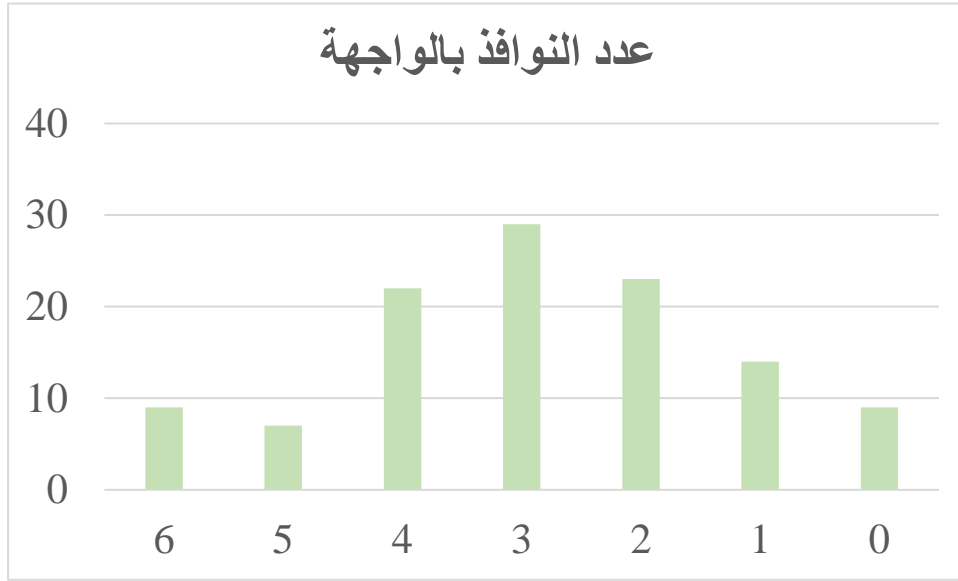
الجدول رقم (31) النوافذ بالواجهة بمساكن مدينة البيض

النوافذ بالواجهة	0	1	2	3	4	5	6	7
العدد	9	14	23	29	22	7	9	00

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023



الشكل رقم (34) النوافذ بالواجهة بمساكن مدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

### 11. مواد بناء الاسقف:

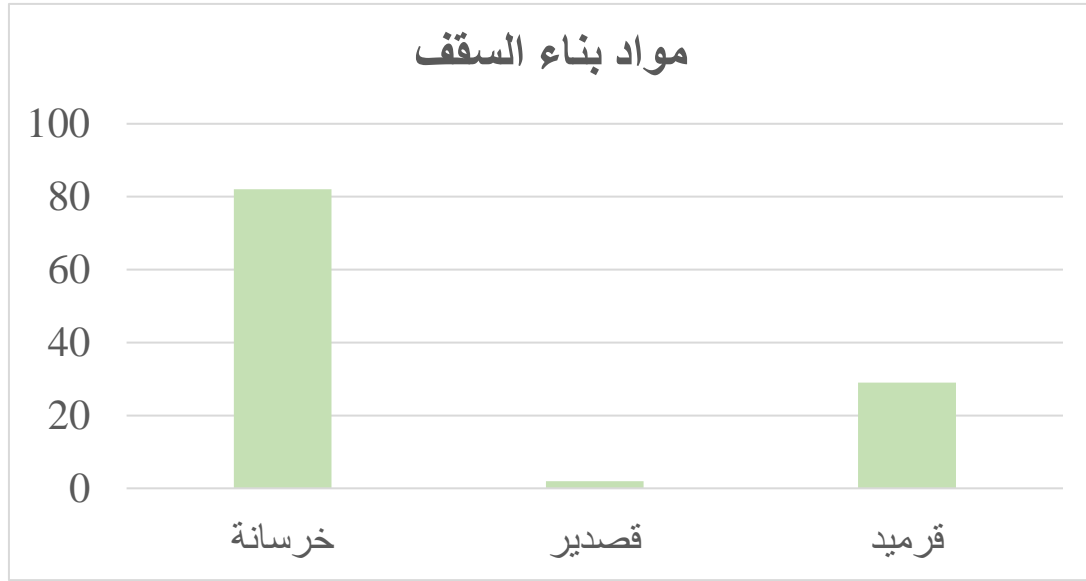
يضيفي القرميد في الاسقف نظرة جمالية على المبنى، غير ان معظم المساكن استغنت عنه واكتفت بالخرسانة في أسقفها (الجدول رقم 32)

الجدول رقم (32) مواد بناء الاسقف بمساكن مدينة البيض

مواد بناء السقف	قرميد	قصدير	خرسانة	أخرى
العدد	29	2	82	00

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (35) مواد بناء الاسقف بمساكن مدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

## 12. مواد بناء الجدران:

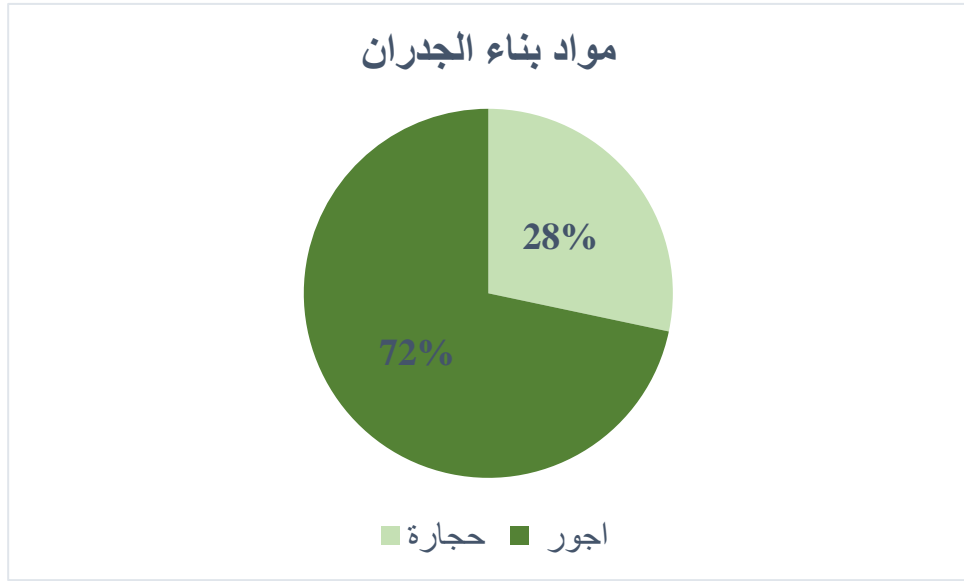
حافظت البعض من المباني على المواد الاولية التي بنيت بها وهو الحال بالنسبة ل 28 بالمئة من المساكن المبنية بالحجارة فيما تمثل النسبة المتبقية المساكن المبنية بالأجور (الجدول رقم 33)

الجدول رقم (33) مواد بناء الاسقف بمساكن مدينة البيض

مواد بناء الجدران	اجور	حجارة	أخرى
العدد	81	32	00

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (36) مواد بناء الاسقف بمساكن مدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

### 13. التوصيل بالشبكات:

ترتبط كل المساكن بالشبكات المختلفة (الجدول رقم 34)

الجدول رقم (34) توصيل الشبكات بمساكن مدينة البيض

التوصيل بالشبكات	متواجد	غير متواجد
العدد	113	00

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

### 14. استعمال المبنى لنشاط اخر غير السكن:

حسب النتائج فان 5 من المساكن مزدوجة الوظيفة اي السكنية + التجارية، 4 من المساكن مزدوجة الوظيفة السكنية+ التجارية حيث كانت في كل من حي: وسط المدينة، حي العمارات الحمراء، حي القدس وحي الفيدائيين. فيما تم تسجيل مسكن ذو نشاط مزدوج سكني + حرفي في حي الفيدائيين.

(الجدول رقم 35)

الجدول رقم (35) استعمال المبنى لنشاط اخر غير السكن بمساكن مدينة البيض

نشاط حرفي	نشاط تجاري	استعمال المبنى لنشاط اخر غير السكن
1	4	العدد

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

### III. المعلومات المتعلقة بالقانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام

انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها :

#### 1. علم المواطن بقانون تسوية البناءات:

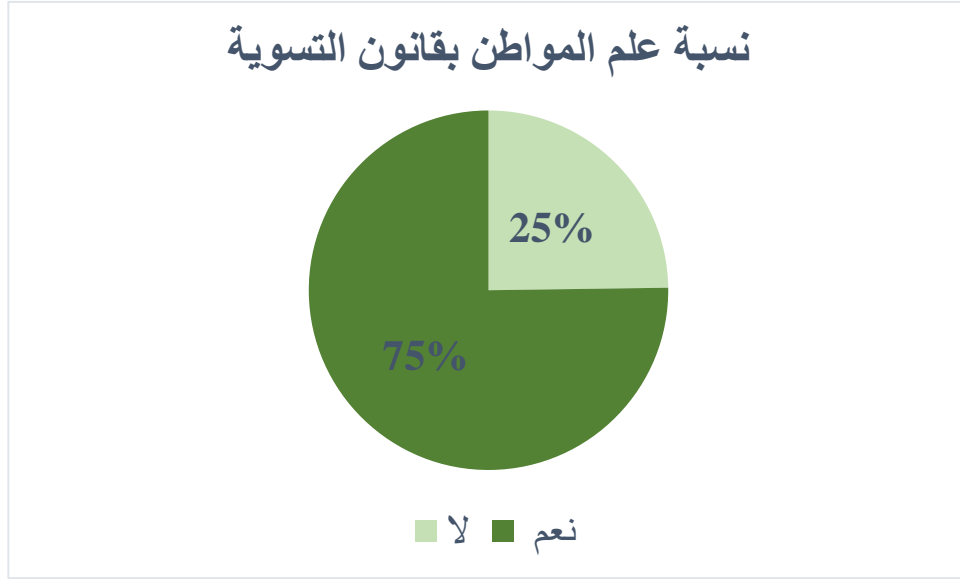
حسب النتائج المسجلة فان 75 % من المواطنين يعلمون بوجود القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها فقد صرح 10 من سكان حي راس العين بهذه المعلومة اي ان الحي قد تصدر في معرفته لهذا القانون على الاحياء الاخرى، أيضا 09 افراد من حي واد الفران و لودباد و 07 افراد من حي الحياة، فيما اقر 28 % من المواطنين بعدم امتلاك فكرة عن القانون. (الجدول رقم 36)

الجدول رقم (36) علم المواطن بقانون تسوية البناءات بمدينة البيض

لا	نعم	علم المواطن بقانون التسوية
28	85	العدد

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (37) توصيل الشبكات بمساكن مدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

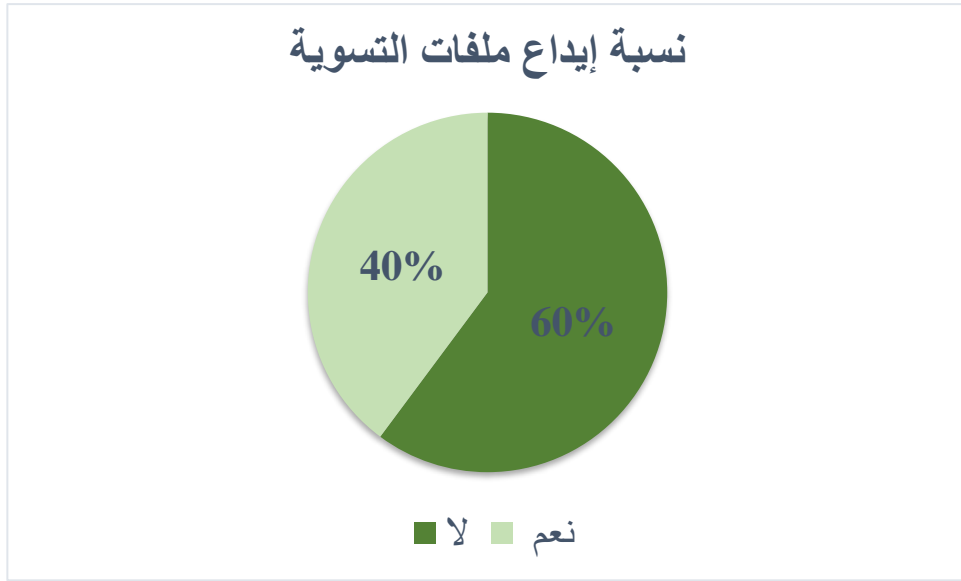
## 2. إيداع ملفات التسوية:

حسب النتائج الموضحة فان 40% من المواطنين أودعوا ملفات تسوية بناياتهم فيما سجلت نسبة 60% من المواطنين الذين امتنعوا عن دفع ملفات التسوية والاسباب وراء ذلك نوضحها في الجدول اللاحق. (الجدول رقم 37)  
الجدول رقم (37) إيداع ملف التسوية مدينة البيض

إيداع ملف التسوية	نعم	لا
العدد	45	68

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (38) إيداع ملفات التسوية مدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

### 3. العراقي التي منعت من إيداع الملف:

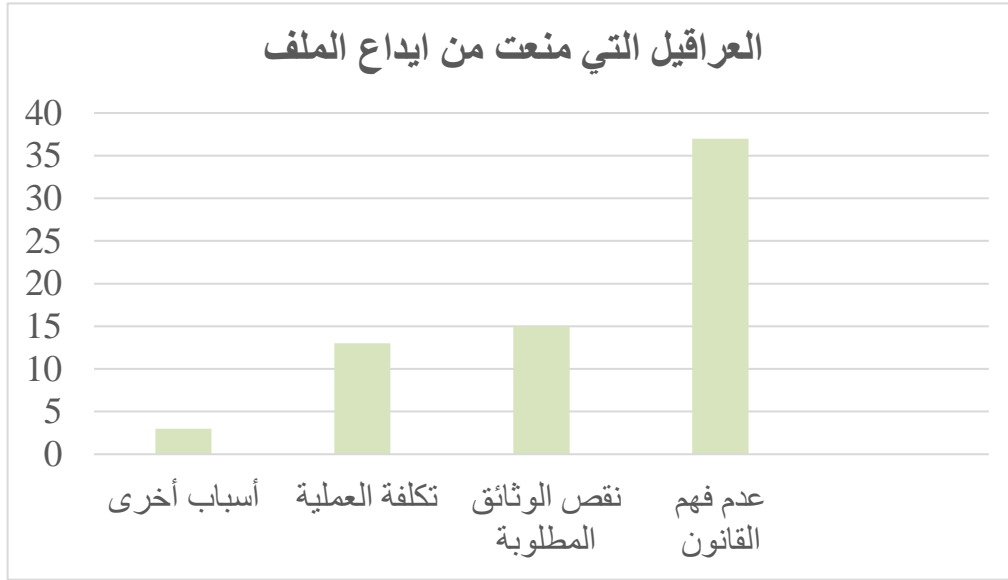
تمثلت مجموعة العراقي التي منعت المواطنين من ايداع ملفات تسوية بناياتهم في: اقرار الاغلبية بعدم فهمه لمحتوى القانون بشكل جيد وما هي قراراته ومضمونه، فيما افاد البعض بنقص في الوثائق المتعلقة بالسكن وارجع البعض الى ارتفاع التكاليف الخاصة بالعملية. فيما علق أحدهم على عدم احتياجه لتسوية بناءه لجهله بأهمية القانون وآخر بانه مؤجر للسكن والاخير بانه كانت هناك أخطاء على مستوى المخططات لم يتم تصحيحها لحد الساعة. (الجدول رقم 38)

الجدول رقم (38) العراقي التي منعت من إيداع ملف تسوية البنايات مدينة البيض

العراقي التي منعت من إيداع الملف	عدم فهم القانون	نقص الوثائق المطلوبة	تكلفة العملية	أسباب أخرى
العدد	37	15	13	3

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (39) العراقي التي منعت من ايداع ملف تسوية البناءات مدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

#### 4. علم المواطن بالعقوبات في حالة عدم التسوية:

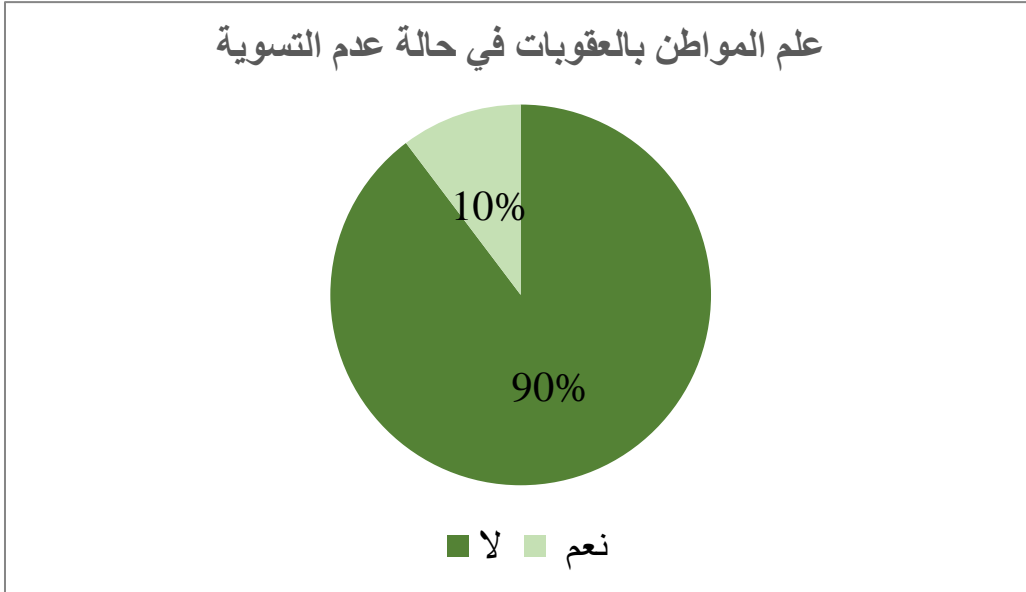
مثلت نسبة 90% المواطنين الذين يجهلون العقوبات المسلطة في حالة عدم التسوية التي نص عنها ذات القانون، فيما تمثلت النسبة المتبقية علم المواطنين بالعقوبات منهم الموظفين بالبلدية والدائرة الذين لهم معرفة سابقة بمحتوى القانون والقاطنين بكل من حي: 2 بلوديا، 2 بالسعادة، 2 وسط المدينة و 1 بحي راس العين. (الجدول رقم 39)

الجدول رقم (39) علم المواطن بالعقوبات في حالة عدم تسوية البناءات مدينة البيض

علم المواطن بالعقوبات في حالة عدم التسوية	نعم	لا
العدد	7	61

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (40) علم المواطن بالعقوبات في حالة عدم تسوية البناءات بمدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

#### 5. تسوية البناءة بعد تمديد القانون:

اجمع 82% من المواطنين على اقدمهم على التسوية بعد الاعلان عن تمديد سريان القانون نظرا لأهميته ولتفادي العقوبات. فيما مثلت % 18 عدد المواطنين الذين رفضوا التسوية وهم موزعين عبر احياء الفيدائين ب 03 مواطنين، الحياة مواطن واحد، العمارات الحمراء ب مواطنين اثنين، سيد الحاج بحوص ب 03 مواطنين، السعادة مواطن واحد، راس العين مواطن واحد، واد الفران بمواطنين (الجدول رقم 40)

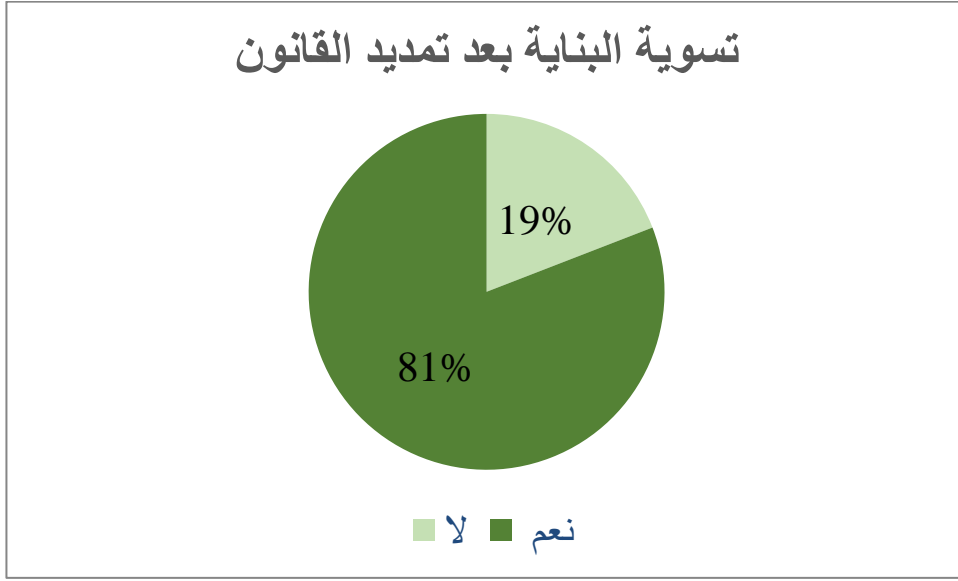
الجدول رقم (40) تسوية البناءة بعد تمديد القانون بمدينة البيض

لا	نعم	تسوية البناءة بعد تمديد القانون
13	55	العدد

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023



الشكل رقم (41) تسوية البناية بعد تمديد القانون مدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

#### 6. تكلفة المخططات:

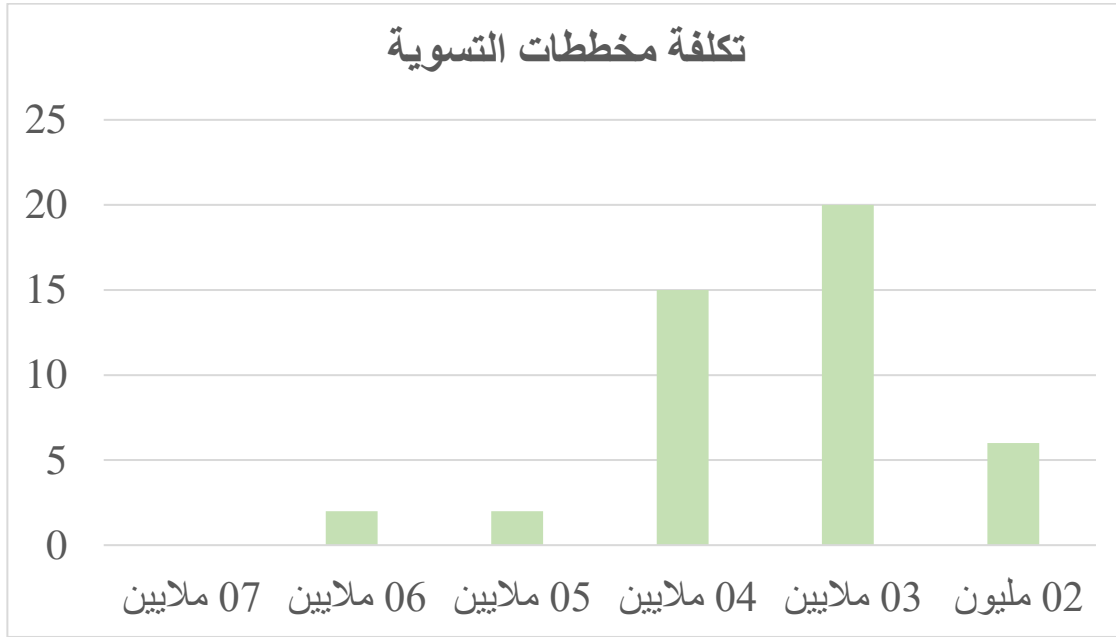
تراوحت تكلفة مخططات التسوية لإيداع الملفات بين مليونين و06 ملايين دينار جزائري، وهي تختلف حسب نوع الطلب ونوع البناية بالإضافة الى كون المخططات صحيحة او بحاجة للتصحيح (الجدول رقم 41)

الجدول رقم (41) تكلفة المخططات لتسوية البنايات بمدينة البيض

تكلفة المخططات	02 مليون	03 ملايين	04 ملايين	05 ملايين	06 ملايين	07 ملايين
العدد	6	20	15	2	2	00

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (42) تكلفة المخططات لتسوية البنايات بمدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

#### 7. اعلام المواطن بالتحفظات:

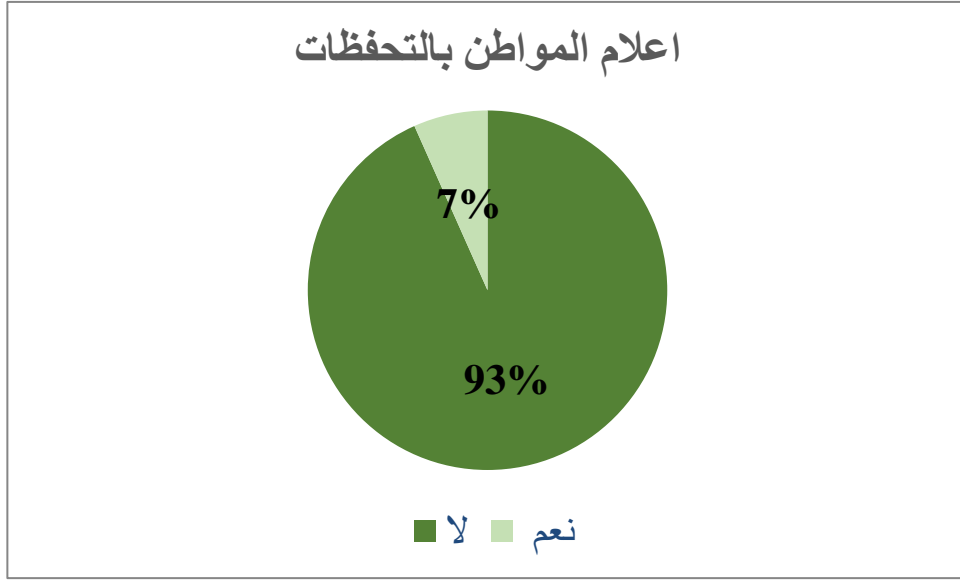
استوفت كل الملفات الشروط وبالتالي فان اللجنة لم تعلم المواطنين باي تحفظات باستثناء 03 ملفات يجب تصحيح مخططاتها كانت في كل من 2 بحى لودياد، 1 حي الحياة. (الجدول رقم 42)

الجدول رقم (42) اعلام المواطن بتحفظات ملفات تسوية البنايات بمدينة البيض

لا	نعم	اعلام المواطن بالتحفظات
42	3	العدد

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (43) اعلام المواطن بتحفظات ملفات تسوية البناءات بمدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

### 8. مدة معالجة الملف:

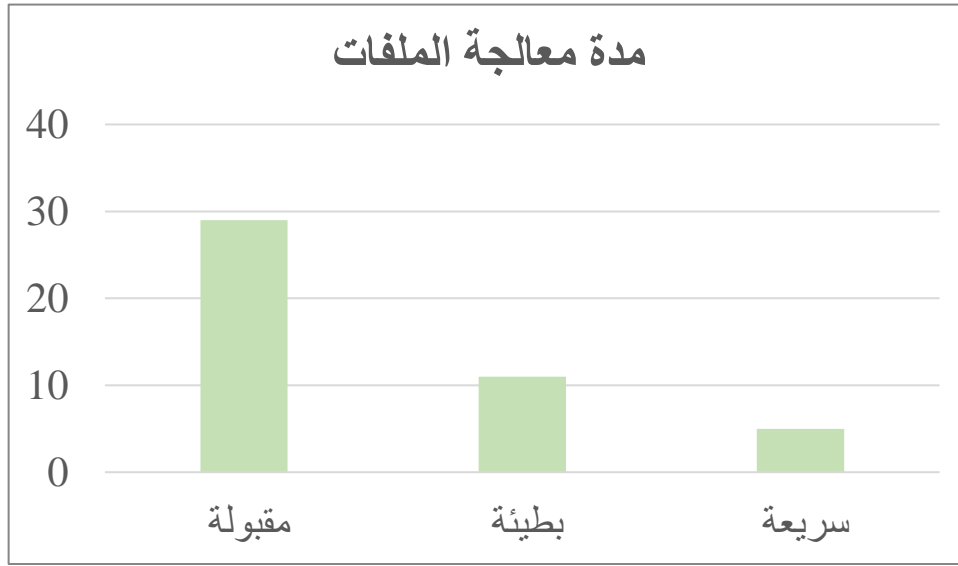
حسب النتائج المسجلة فان مدة معالجة الملفات كانت مقبولة بنسبة كبيرة الى سريعة بينما اشتكى البعض من المدة الطويلة التي اخذتها المصالح المعنية في معالجة ملفاتهم. (الجدول رقم 43)

الجدول رقم (43) مدة معالجة ملفت تسوية البناءات بمدينة البيض

مدة معالجة الملف	سريعة	بطيئة	مقبولة
العدد	5	11	29

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل الرقم (44) مدة معالجة ملفات تسوية البناءات بمدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

### 9. التحصل على الشهادة:

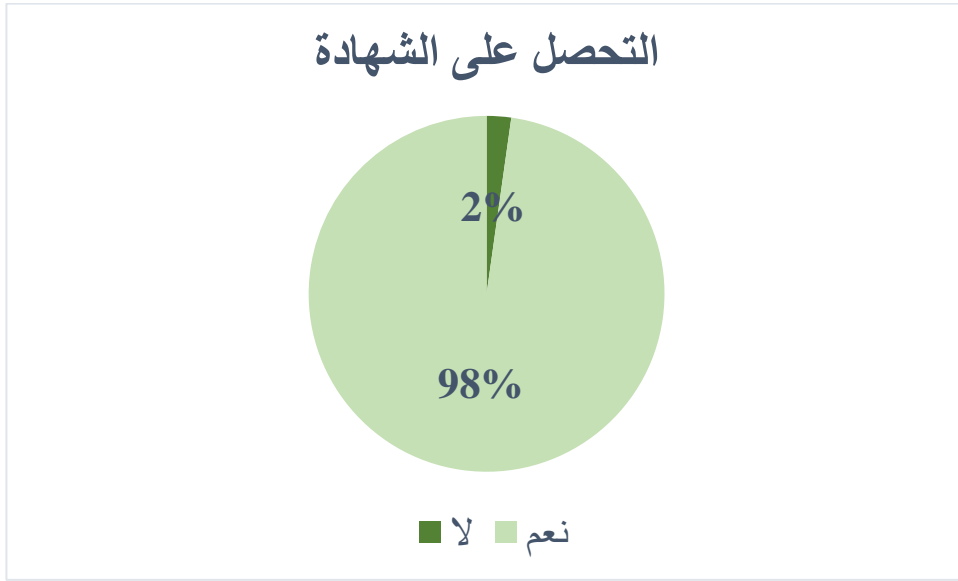
تحصل 44 مواطن على الشهادة المرادة فيما لم يتحصل مواطن واحد فقط عليها لأسباب ادارية. (الجدول رقم 44)

الجدول رقم (44) التحصل على شهادة المطابقة بمدينة البيض

لا	نعم	التحصل على الشهادة
1	44	العدد

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

الشكل رقم (45) التحصل على شهادة المطابقة بمدينة البيض



المصدر: إعداد الطالبة

**10. تأييد العمل بالقانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها :**

أيد جميع المواطنين الذين أقبوا على التسوية على الهمل بهذا القانون نظرا لإضافته الطابع الجمالي على المدينة. (الجدول رقم 45)

الجدول رقم (45) تأييد العمل بقانون المطابقة بمدينة البيض

تأييد العمل بالقانون	نعم	لا
العدد	45	0

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023

صورة رقم (09) مسكن مطابق  
لمعايير التسوية ولم يتحصل بعد على  
شهادة مطابقة



صورة رقم (10) مسكن غير منتهي  
الاشغال



المصدر : التقاط الطالبة

صورة رقم (11) مسكن في حالة  
أشغال



صورة رقم (12) مسكن منتهي  
الأشغال متحصل على شهادة مطابقة



المصدر : التقاط الطالبة



صورة رقم (13) مسكن ذو استعمال

سكني تجاري



صورة رقم (14) مسكن ذو استعمال

سكني حرفي



**- إيداع ملفات تسوية البنايات حسب أحياء منطقة الدراسة:**

إن عملية إيداع ملفات التسوية بمنطقة الدراسة التي شملت 11 حي عشوائية، حيث نجد نقص في وعي المواطنين لأهمية القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وكذا مستواهم المعيشي الذي يمكنهم من دفع تكاليف العملية هو السبب الرئيسي لتسوية وضعية مساكنهم وهذا ما هو موضح في الجدول التالي (الجدول 46).

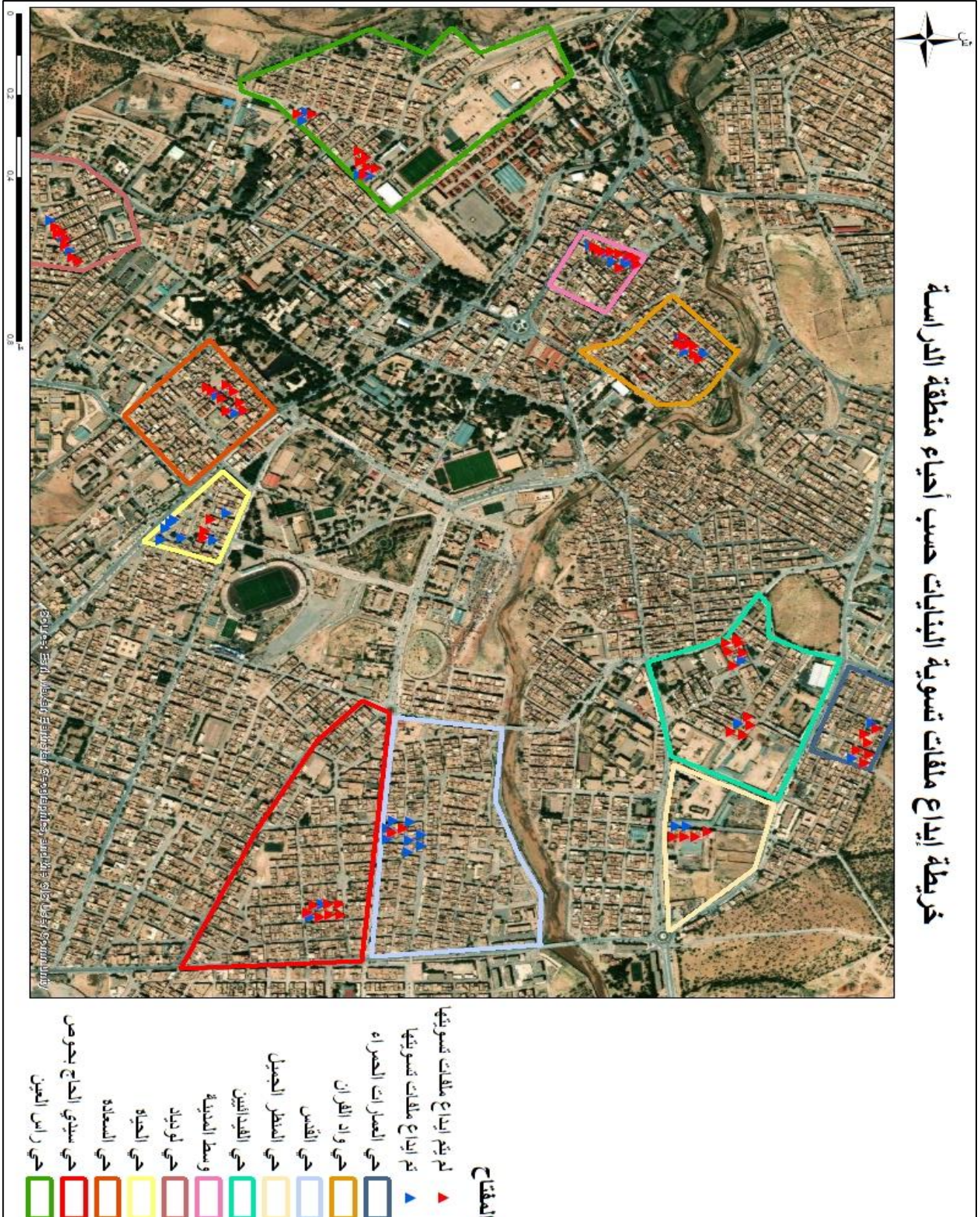
الجدول رقم (46) إيداع ملفات تسوية البنايات حسب أحياء منطقة الدراسة

الحي	واد الفران	رأس العين	الفدانيين	الحياة	السعادة	لودياد	وسط المدينة	سيد الحاج بحوص	العمارات الحمراء	القدس	المنظر الجميل
المساكن التي تم إيداع ملفات تسويتها	3	4	2	7	2	3	6	2	6	8	2
المساكن لم يتم إيداع ملفات تسويتها	7	8	10	3	7	7	9	9	2	2	4

المصدر: التحقيق الميداني جوان 2023



الخريطة رقم (05) إيداع ملفات تسوية البناءات حسب أحياء منطقة الدراسة



### النتائج المستخلصة:

القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها جاء لمعالجة مشكلة البناء العشوائي والغير شرعي في الجزائر هذا القانون يهدف إلى تحسين الجودة والسلامة والجمالية للنسيج العمراني وحماية المستهلكين من التلاعبات والغش. لكن تطبيق هذا القانون واجه عدة صعوبات وإشكالات مثل:

- عدم تفعيل دور الهيئات الرقابية والمتابعة والمراقبة للأشغال المنجزة.
- عدم احترام المخططات التوجيهية والتنظيمية للتعمر والبناء من قبل بعض المستثمرين والمطورين.
- عدم توفر شهادات المطابقة للبناء المنجزة قبل سنة 2008.
- عدم تحديد آلية واضحة لتسوية وضعية البناء الغير مكتملة أو المخالفة للرخصة المسلمة.
- عدم توافر الوثائق والمستندات اللازمة لإثبات ملكية الأرض أو البناء.
- عدم تكريس وعي عمراني لدى المواطنين والمهنيين حول أهمية احترام قواعد التعمر والبناء.

ولتطبيق القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها بشكل أفضل داخل النسيج العمراني، يمكن اقتراح بعض الحلول مثل:

- تشديد الرقابة والعقوبات على المخالفين والغشاشين وإغلاق المشاريع غير المطابقة.
- تحديث المخططات التوجيهية والتنظيمية للتعمر والبناء بما يتوافق مع التطورات الحديثة والاحتياجات المستقبلية.
- تسهيل إجراءات استخراج شهادات المطابقة للبناء المنجزة قبل سنة 2008 بتخفيض التكاليف والأجال.

**الخلاصة:**

لم تشيد العديد من المساكن بأحياء بلدية البيض بهندسة تأخذ بعين الاعتبار خصوصية المنطقة، فجاءت بهندسة خالية من الجمال في زمن تصنع فيه الهندسة المعمارية مدن آية في الإتقان. شهد قانون قواعد مطابقة البناء وإتمام انجاز المساكن تأرجح بين عزوف المواطنين ونقص الجانب التوعوي والتحسسي بأهمية هذه الخطوة التي أصبحت أكثر من ضرورية لتنظيم الواجهة في نسيج عمارني متناغم، بعيدا عن فوضى ركام البناء التصاعدي ، وهذا ما استنتجناه من خلال التحقيق الميداني فأول ما لاحظناه هو شكل البنيان او العمران غير المتناسق والمتمثل في صفائح آجريه حمراء شوهدت جل الاحياء سواء القديمة و المركزية أو الجديدة من المدينة ، حيث يفتقد الكثيرون للثقافة العمرانية التي تسمح بإنجاز أحياء جميلة تستجيب للمعايير المعمول بها كما أكدت المصالح التقنية بالدائرة عدم اقبال المواطنين على تسوية وضعيتهم بسبب ان هناك الكثير من البناءات مكتملة بدون رخصة بناء الأمر لذا استفسرنا لدى بعض المواطنين وجدنا الأسباب تختلف من شخص إلى اخر فالبعض منهم تحجج بالظروف المادية إلا ان الحقيقة والواقع يبقى واحد مظاهر شوهدت الوجه الخارجي لمدننا . اذ من غير المعقول ان يشيد المواطن بناية من ثلاث طوابق ذات ديكور جميل جدا من الداخل ثم يتحجج بالظروف المادية لعدم إكمالها من الخارج.



## خاتمة :

يعتبر ظهور التوسع غير القانوني الذي أثر سلبا على الشكل العمراني وكذا انتشار البناءات الهشة والفوضوية وغير المطابقة للمقاييس والأطر القانونية من أهم البوادر لظهور القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها الذي يدعو الى تسوية العقار وتحقيق مطابقة البناءات في الجزائر إذ تعتبر مدينة البيض أحد المدن التي تسعى الى تطبيق هذا القانون و التخلص من المظاهر المشوهة للعمران فهي ليست بمنأى عن هذه التغيرات حيث شهدت ذات المدينة نمو سكاني معتبر ليقدر تعداد سكانها ب 125734 نسمة رافقه الزيادة في الطلب على السكن، ما انتج نسبة تحضر جد مرتفعة قدرت ب 93.75 % .

وبالتطرق الى نشأة المدينة فنجدها قد مرت على 08 مراحل بداية من سنة 1853 الا ان هذا التوسع قابلته مجموعة من العوائق المتمثلة في السد الاخضر، المساحات الزراعية، السلاسل الجبلية و اراضي الخواص. وبغرض التحكم الافضل في هذا المجال الحضري تم تقسيمه الى 07 قطاعات تشمل كل الأحياء ولتنظيم عملية سير القانون تتطلب مشاركة مجموعة من الفاعلين بداية من السلطات العليا المتمثلة في الوزارة الى غاية السكان مرورا بالمصالح الادارية على غرار البلدية والدائرة ومديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية، هذا وتم التطرق الى الاحصائيات المتعلقة لتطبيق هذا القانون على مدينة البيض فإجمالي الملفات المودعة 2991 ملف مقسم بين المقبولين المرفوض والمؤجل وهو رقم لا يعكس حتى نصف عدد المساكن المسجلة بالمنطقة.

من اجل معرفة مدى تأثير القانون 08-15 على النسيج العمراني لمدينة البيض قمنا بتحقيق ميداني على مستوى عينة من الاحياء حيث شملت الدراسة المعلومات الشخصية للمواطنين، المعلومات المتعلقة بمساكنهم والمعلومات المتعلقة بالقانون فهو لم يحقق بعد الهدف المطلوب منه حيث عرف فشلا ذريعا إذ كان من أهدافه ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيا بانسجام وكذلك وضع عقوبات ردعية في مجال عدم احترام أجل البناء وقواعد التعمير ، إذ نرى أن مشكل البناءات غير المكتملة والواجهات الشاحبة مازالت في انتشار في الوسط الحضري لمدينة البيض وهذا ما يعني فشل التدابير الردعية للمخالفين الذين لم يحترموا أجل وقواعد البناء والتعمير ، اضافة إلى ذلك جاء القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها من اجل تسوية وضعية البناءات المشيدة قبل 2008 لكن المشرع الجزائري لم يضع اي تدابير للبناءات المشيدة بعد 2008 مما استلزم بعض اصحاب البناءات تجربة التحايل على الدولة من أجل تسوية بناياتهم المنجزة بعد 2008 ضمن القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، وساهم في فشل هذا القانون عدة عوامل أهمها:

- عزوف كبير من طرف المواطنين وتجاهلهم للإجراءات القانونية الخاصة بتسوية بنائاتهم.
- انعدام التواصل بين المواطنين والمسؤولين وعدم وضوح إجراءات التسوية.
- تكلفة عملية التسوية وغلاء سعر مواد البناء.
- غياب دور شرطة العمران للحد من المخالفات العمرانية.
- كخطوة لتطبيق هذا القانون تم اقتراح ما يلي:
- فتح قنوات الاتصال بين المواطن والإدارة.
- انشاء قاعدة بيانات لمختلف البنائات المشيدة خصوصا قبل 2008.
- تفعيل نظم المعلومات الجغرافية في إعداد ومتابعة وتحيين ادوات التهيئة والتعمير.
- تحسيس مختلف شرائح المواطنين بأهمية هذا القانون ودوره.
- التنسيق بين مختلف المصالح المتدخلة في تطبيق هذا القانون.
- وعليه بعد الدراسة التحليلية لأثر قانون المطابقة على البنائات نستنتج أنه فشل تطبيقه على النسيج الحضري لمدينة البيض.

## قائمة المراجع

## 1- المذكرات الجامعية

- ادري رامي، احداث صونيا 2015 « تسوية البناء غير المشروع على ضوء القانون 15\_08 » مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 111ص .
- جلال شاكر 2018 « دراسة نقدية لقوانين تسوية البناءات 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها على تسيير المدينة دراسة حالة برج بوعريريج » مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة 163ص .
- راجع نجاة 2017 « تأثير المخالفات العمرانية على المنظر العمراني، دراسة حالة النسيج القديم لمدينة البيض » مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية جامعة محمد بوضياف المسيلة ، 110ص .
- شوادر فريد 2017، « قانون مطابقة البناءات 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها بين القانون و الواقع ، دراسة حالة حي 374 مسكن بمدينة المسيلة » مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، 100ص
- عميري ويزة، صالح كنزة 2016 ، « شهادة المطابقة في التشريع الجزائري » مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 100ص .
- عياشي فاطمة الزهراء 2017 « دراسة التنظيم المجالي للتوسعات الحضرية الجديدة دراسة حالة مدينة البيض » مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، 121ص .
- قاسمي عزيزة، بحمان التالية تسوية العقار الحضري حسب القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام

انجازها بمدينة ادرار مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر اكايمي ( 2019\_2020 ) ،  
157 ص .

- قنفي زكريا فؤاد ،قرفة ايمان «التسوية القانونية للبنىات بمدينة قسنطينة هالة جبل  
الوحش»، مذكرة تخرج مهندس دولة، جامعة قسنطينة 2013 ، 147ص .

- رحمانى فاطمة , الدور الإقليمي لمدينة البيض من خال التجارة و الخدمات , مذكرة  
لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية , قسم جغرافيا و تهيئة  
الإقليم , جامعة وهران 2 , 1990 , ص 192 .

- HADEID Mohamed : la population des hautes plaines sud-  
oranaïses évolution et répercussions sue l'espace steppique  
. in actes du séminaire nationale  
\_espace\_population\_organisé le 14-15 avril 2002 a  
l'université Oran dar el Gharb .425p

## 2- المقالات العلمية و المجلات

- عزري الزين، كاهنة مزوزي 2014 « تسوية وضعية البنائيات المخالفة للتشريعات  
المنظمة للنشاط العمراني في اطار القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات  
وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام انجازها , مجلة العلوم الانسانية  
لجامعة بسكرة » .

- منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية, سبتمبر 2017 العدد الثالث «اجراءات و اشكالات  
تسوية البنائيات في ظل القانون 08\_15 ، مجلة تشريعات التعمير و البناء» .

## 3- النصوص التشريعية في الجريدة الرسمية

- القانون 29\_90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ، المعدل  
والمتمم بالقانون 04\_05 .

- القانون رقم 08\_15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البنائيات  
واتمام إنجازها .

- قانون رقم 11-10 مؤرخ 22 يونيو سنة 2011 ، يتعلق بالبلدية .

## قائمة الجداول

- الجدول رقم (01) تطور سكان بلدية البيض ..... 43
- الجدول رقم (02) معدل نمو سكان بلدية البيض ..... 44
- الجدول رقم (03) الكثافة السكانية بمدينة البيض ..... 44
- الجدول رقم (04) عدد السكان ومعدل شغل المسكن ببلدية البيض ..... 58
- الجدول رقم (05) نمط المساكن ..... 59
- الجدول رقم (06) معدل شغل الغرفة ..... 59
- الجدول رقم (07) الحالة الإنشائية للمساكن ..... 60
- الجدول رقم (08) التجهيزات الموجودة بمدينة البيض ..... 61
- الجدول رقم (09) العدد الإجمالي لملفات مطابقة البناءات في الفترة (2010-2022) ..... 75
- الجدول رقم (10) عدد ملفات التسوية حسب نوع الطلب خلال الفترة (2010-2022) ... 77
- الجدول رقم (11) ملفات التسوية المقبولة حسب نوع الطلب خلال الفترة (2010-2022) 78
- الجدول رقم (12) ملفات التسوية المرفوضة حسب نوع الطلب خلال الفترة (2010-2022) 79
- الجدول رقم (13) ملفات التسوية المؤجلة حسب نوع الطلب خلال الفترة (2010-2022) 80
- الجدول رقم (14) الملفات المرفوضة وأسباب رفضها (2010\_2022) ..... 81
- الجدول رقم (15) الملفات المؤجلة و أسباب تأجيلها (2010\_2022) ..... 90
- الجدول رقم (16) موقع الأحياء لدراسة أثر تطبيق قانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها في مدينة البيض .. 97
- الجدول رقم (17) الأصل الجغرافي لسكان مدينة البيض ..... 99



- الجدول رقم (18) المستوى التعليمي لسكان مدينة البيض ..... 101
- الجدول رقم (19) الوظيفة الحالية لسكان مدينة البيض ..... 102
- الجدول رقم (20) قيمة الدخل لسكان مدينة البيض ..... 102
- الجدول رقم (21) عدد افراد الاسرة لسكان مدينة البيض ..... 103
- الجدول رقم (22) تاريخ إنجاز المبنى مدينة البيض ..... 104
- الجدول رقم (23) نمط السكن بمدينة البيض ..... 105
- الجدول رقم (24) طبيعة ملك المسكن بمدينة البيض ..... 106
- الجدول رقم (25) سندات مساكن مدينة البيض ..... 106
- الجدول رقم (26) إنجاز مخططات المسكن بمدينة البيض ..... 107
- الجدول رقم (27) حالة مساكن بمدينة البيض ..... 108
- الجدول رقم (28) عدد الطوابق بمساكن مدينة البيض ..... 108
- الجدول رقم (29) عدد الغرف بمساكن مدينة البيض ..... 109
- الجدول رقم (30) تواجد المراب بمساكن مدينة البيض ..... 110
- الجدول رقم (31) النوافذ بالواجهة بمساكن مدينة البيض ..... 111
- الجدول رقم (32) مواد بناء الاسقف بمساكن مدينة البيض ..... 112
- الجدول رقم (33) مواد بناء الاسقف بمساكن مدينة البيض ..... 113
- الجدول رقم (34) توصيل الشبكات بمساكن مدينة البيض ..... 114
- الجدول رقم (35) استعمال المبنى لنشاط اخر غير السكن بمساكن مدينة البيض ..... 115
- الجدول رقم (36) علم المواطن بقانون تسوية البناءات بمدينة البيض ..... 115
- الجدول رقم (37) إيداع ملف التسوية مدينة البيض ..... 116
- الجدول رقم (38) العراقيل التي منعت من إيداع ملف تسوية البناءات مدينة البيض ..... 117

- الجدول رقم (39) علم المواطن بالعقوبات في حالة عدم تسوية البناءات بمدينة البيض....118
- الجدول رقم (40) تسوية البناءة بعد تمديد القانون مدينة البيض.....119
- الجدول رقم (41) تكلفة المخططات لتسوية البناءات بمدينة البيض.....120
- الجدول رقم (42) اعلام المواطن بتحفظات ملفات تسوية البناءات بمدينة البيض.....121
- الجدول رقم (43) مدة معالجة ملفت تسوية البناءات بمدينة البيض.....122
- الجدول رقم (44) التحصل على شهادة المطابقة بمدينة البيض.....123
- الجدول رقم (45) تأييد العمل بقانون المطابقة بمدينة البيض.....124
- الجدول رقم (46) إيداع ملفات تسوية البناءات حسب أحياء منطقة الدراسة.....127

### قائمة الاشكال

- الشكل رقم (01) يوضح البناءات المعنية بالمطابقة.....11
- الشكل رقم (02) يوضح الاعتبارات الواجب أخذها عند تحقيق المطابقة.....13
- الشكل رقم (03) يوضح البناءات الغير معنية بالمطابقة.....14
- الشكل رقم (04) إعداد تصريح المطابقة.....19
- الشكل رقم (05) يوضح مراحل الموافقة على ملف المطابقة.....26
- الشكل رقم (06) التحقيق العقاري لملف المطابقة.....30
- الشكل رقم (07) عدم الموافقة على ملف المطابقة.....32
- الشكل رقم (08) الموافقة بشروط على ملف المطابقة.....34
- الشكل رقم ((09) المرحلة الأولى للتطور العمراني (1880-1853).....45
- الشكل رقم ((10) المرحلة الثانية للتطور العمراني (1902-1880).....46
- الشكل رقم (11) المرحلة الثالثة للتطور العمراني (1945-1902).....47
- الشكل رقم (12) المرحلة الرابعة للتطور العمراني (1962-1945).....48

- الشكل رقم (13) المرحلة الخامسة للتطور العمراني (1962-1984)..... 49
- الشكل رقم (14) المرحلة السادسة للتطور العمراني (1984-1994)..... 50
- الشكل رقم (15) المرحلة السابعة للتطور العمراني (1994-2008)..... 51
- الشكل رقم (16) المرحلة الثامنة للتطور العمراني (2008-2016)..... 52
- الشكل رقم (17) تقسيم القطاعات الموجودة في المدينة..... 54
- الشكل رقم (18) تقسيم المدينة إلى أجزاء لدراسة عوائقها..... 55
- الشكل رقم (19) العوائق الموجودة في مدينة البيض..... 57
- الشكل رقم (20) نسبة حالة الانشائية للمساكن..... 60
- الشكل رقم (21) شبكة الطرق والمساحات الخضراء الموجودة في المدينة..... 66
- الشكل رقم (22) الأصل الجغرافي لسكان مدينة البيض..... 99
- الشكل رقم (23) المستوى التعليمي لسكان مدينة البيض..... 101
- الشكل رقم (24) الوظيفة الحالية لسكان مدينة البيض..... 102
- الشكل رقم (25) قيمة الدخل لسكان مدينة البيض..... 103
- الشكل رقم (26) عدد افراد الاسرة لسكان مدينة البيض..... 104
- الشكل رقم (27) تاريخ إنجاز المبنى بمدينة البيض..... 105
- الشكل رقم (28) نمط السكن بمدينة البيض..... 106
- الشكل رقم (29) إنجاز مخططات المسكن بمدينة البيض..... 107
- الشكل رقم (30) حالة مساكن بمدينة البيض..... 108
- الشكل رقم (31) عدد الطوابق بمساكن مدينة البيض..... 109
- الشكل رقم (32) عدد الغرف بمساكن مدينة البيض..... 110
- الشكل رقم (33) تواجد المراب بمساكن مدينة البيض..... 111

- الشكل رقم (34) النوافذ بالواجهة بمساكن مدينة البيض ..... 112
- الشكل رقم (35) مواد بناء الاسقف بمساكن مدينة البيض ..... 113
- الشكل رقم (36) مواد بناء الاسقف بمساكن مدينة البيض ..... 114
- الشكل رقم (37) توصيل الشبكات بمساكن مدينة البيض ..... 116
- الشكل رقم (38) إيداع ملفات التسوية مدينة البيض ..... 117
- الشكل رقم (39) العراقيل التي منعت من إيداع ملف تسوية البناءات مدينة البيض ..... 118
- الشكل رقم (40) علم المواطن بالعقوبات في حالة عدم تسوية البناءات مدينة البيض ..... 119
- الشكل رقم (41) تسوية البناءة بعد تمديد القانون مدينة البيض ..... 120
- الشكل رقم (42) تكلفة المخططات لتسوية البناءات بمدينة البيض ..... 121
- الشكل رقم (43) اعلام المواطن بتحفظات ملفات تسوية البناءات بمدينة البيض ..... 122
- الشكل الرقم (44) مدة معالجة ملفات تسوية البناءات بمدينة البيض ..... 123
- الشكل رقم (45) التحصل على شهادة المطابقة بمدينة البيض ..... 124

### قائمة الصور

- الصورة رقم (01) التجهيزات الصحية ببلدية البيض ..... 62
- الصورة رقم (02) التجهيزات التعليمية ببلدية البيض ..... 62
- الصورة رقم (03) التجهيزات ..... 62
- الدينية ببلدية البيض (مسجد الهدى) ..... 62
- الصورة رقم (04) التجهيزات الادارية ببلدية البيض ..... 63
- الصورة رقم (05) التجهيزات الثقافية و الرياضية ببلدية البيض ..... 63
- الصورة رقم (06) التجارية ببلدية البيض ..... 64
- الصورة رقم (07) التجهيزات السياحية ببلدية البيض ..... 64

- الصورة رقم (08) حديقة الوئام وسط مدينة البيض ..... 65
- صورة رقم (12) مسكن منتهي الأشغال متحصل على شهادة مطابقة ..... 125
- صورة رقم (11) مسكن في حالة أشغال ..... 125
- صورة رقم (10) مسكن غير منتهي الأشغال ..... 125
- صورة رقم (09) مسكن مطابق لمعايير التسوية ولم يتحصل بعد على شهادة مطابقة ... 125
- صورة رقم (14) مسكن ذو استعمال سكني حرفي ..... 126
- صورة رقم (13) مسكن ذو استعمال سكني تجاري ..... 126

### قائمة الخرائط

- الخريطة رقم (01) الموقع الإداري لبلدية البيض ..... 41
- الخريطة رقم (02) موقع منطقة الدراسة - مدينة البيض- ..... 42
- الخريطة رقم (03) موقع الأحياء لدراسة تطبيق القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة  
البنيات وإتمام إنجازها في مدينة البيض ..... 98
- الخريطة رقم (04) الأصل الجغرافي لسكان مدينة البيض ..... 100
- الخريطة رقم (05) إيداع ملفات تسوية البنيات حسب أحياء منطقة الدراسة ..... 128



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة وهران 2 محمد بن أحمد  
كلية علوم الأرض والكون  
قسم الجغرافيا و تهيئة الإقليم  
مدن ديناميكية مجالية وتسيير



## الاستمارة

### 1- البيانات الشخصية:

- الحي :

- رقم المقاطعة :

/ - رقم الوحدة السكنية :

- رقم المسكن

- الأصل الجغرافي

- المستوى التعليمي

- المهنة

- الدخل : أقل من 10000 دج  من 10000 إلى 15000 دج

من 15000 إلى 20000 دج  أكثر من 20000 دج

- عدد أفراد الأسرة :

### 2- الأسئلة المتعلقة بالمسكن:

- تاريخ انجاز المبنى : قبل سنة 2008  بعد سنة 2008

- نمط السكن : سكن تقليدي  سكن فردي  فيلا  حوش

- طبيعة ملك المسكن : ملك خاص  ملك للدولة  ملك للبلدية

تعاونية عقارية

- السندات القانونية للمسكن : قانونية  عرفية

- انجاز مخطط المبنى : ذاتي  بتدخل مهندس  بتدخل البناء

- حالة المسكن : منتهي الأشغال  غير منتهي الأشغال  في حالة أشغال

- عدد الطوابق : طابق ارضي  طابق +1  طابق +2  طابق +3

- عدد الغرف :

- تواجد المرآب : نعم  لا

عدد النوافذ بالواجهة :

- مواد بناء السقف : قرميد  قصدير  خرسانة  أخرى

- مواد بناء الجدران : أجور  اسمنت  حجارة  أخرى

- التوصيل بالشبكات : متواجد  غير متواجد

- استعمال المبنى لنشاط آخر غير السكن : نشاط تجاري  نشاط حرفي

### 3- الأسئلة المتعلقة بقانون مطابقة البناءات و تسويتها :

- هل يعلم المواطن بوجود قانون مطابقة البناءات ؟ نعم  لا

- هل أودعت ملف مطابقة بنايتكم ؟ نعم  لا

#### في حالة الإجابة ب لا :

- ما هي العراقيل التي منعت من إيداع الملف؟ - عدم فهم القانون

- نقص الوثائق المطلوبة  تكلفة العملية

- أسباب أخرى :

- هل تعلم بالحقوق المطبقة في حالة عدم التسوية ؟ نعم  لا

- بعد الإعلان عن تمديد القانون مرة أخرى ، هل ستباشر بتسوية البناءة ؟ نعم  لا

#### في حالة الإجابة ب نعم :

- كم كانت تكلفة المخططات المطلوبة ؟

- هل تم إعلامك بأي تحفظات بعد إيداع الملف ؟ نعم  لا

فيما تمثلت هذه التحفظات ؟

- كم كانت مدة معالجة الإدارة للملفات ؟ سريعة  بطيئة  مقبولة

- هل حصلت على الشهادة المطلوبة ؟ نعم  لا

- هل تؤيد العمل بهذا القانون ؟ نعم  لا

ANNEXE 1 MODELE TYPE DE DECLARATION

ملحق 1 نموذج التصريح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

**DECLARATION**

**تصريح**

<p>Wilaya de : .....</p> <p>Daïra/Circonscription administrative : .....</p> <p><b>1- IDENTIFICATION DU DECLARANT :</b></p> <p>Nom : ..... Prénom : .....</p> <p>Raison sociale : .....</p> <p>Né(e) le : .....</p> <p>A : ..... Wilaya de : .....</p> <p>Fils/Fille de : ..... et de .....</p> <p>Adresse : .....</p> <p><b>2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :</b></p> <p>Declare avoir entrepris une construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nature : .....</li> <li>- A l'adresse : ..... <ul style="list-style-type: none"> <li>• commune : .....</li> <li>• wilaya : .....</li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> Non achevée avec permis de construire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nature juridique du terrain * : .....</li> <li>- Références du permis de construire : <ul style="list-style-type: none"> <li>• N° de l'arrêté : .....</li> <li>• Etablit par : .....</li> <li>• Date de délivrance : .....</li> <li>• Date d'expiration du délai accordé : .....</li> </ul> </li> </ul> <p>- Travaux : conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/></p> <p>Non conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structure <input type="checkbox"/></li> <li>• Etages <input type="checkbox"/></li> <li>• Façade <input type="checkbox"/></li> </ul> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structure : achevée <input type="checkbox"/></li> <li>non achevée <input type="checkbox"/></li> <li>• Façades : achevées <input type="checkbox"/></li> <li>non achevées <input type="checkbox"/></li> <li>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></li> <li>non achevés <input type="checkbox"/></li> </ul> <p><input type="checkbox"/> Achevée non conforme au permis délivré.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nature juridique du terrain : .....</li> <li>- Références du permis délivré : <ul style="list-style-type: none"> <li>• N° de l'arrêté : .....</li> <li>• Etablit par : .....</li> <li>• Date de délivrance : .....</li> <li>• Date d'expiration : .....</li> </ul> </li> </ul> <p>- Parties non conformes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emprise au sol <input type="checkbox"/></li> <li>• Structure <input type="checkbox"/></li> <li>• Nombre d'étages <input type="checkbox"/></li> </ul>	<p>ولاية : .....</p> <p>دائرة / المقاطعة الإدارية : .....</p> <p><b>1. تعريف المصريح :</b></p> <p>الاسم : .....</p> <p>اسم الشركة : .....</p> <p>المولود(ة) في : .....</p> <p>بـ : .....</p> <p>ابن (ة) : .....</p> <p>العنوان : .....</p> <p><b>2. تعريف البناء :</b></p> <p>أصرح أنني شرعت في إنجاز بناء :</p> <p>الطبيعة : .....</p> <p>العنوان : .....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• بلدية : .....</li> <li>• ولاية : .....</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> غير متممة مع وجود رخصة بناء.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- طبيعة الأرضية : .....</li> <li>- مراجع رخصة البناء : <ul style="list-style-type: none"> <li>• رقم القرار : .....</li> <li>• معد من طرف : .....</li> <li>• تاريخ التسليم : .....</li> <li>• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح : .....</li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة.</p> <p><input type="checkbox"/> غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• الهيكل : <input type="checkbox"/></li> <li>• الطوابق : <input type="checkbox"/></li> <li>• الواجهة : <input type="checkbox"/></li> </ul> <p>- حالة تقدم الأشغال</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></li> <li>غير متمم <input type="checkbox"/></li> <li>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/></li> <li>غير متممة <input type="checkbox"/></li> <li>• التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></li> <li>غير متممة <input type="checkbox"/></li> </ul> <p><input type="checkbox"/> متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- طبيعة الأرضية : .....</li> <li>- مراجع رخصة البناء : <ul style="list-style-type: none"> <li>• رقم القرار : .....</li> <li>• معد من طرف : .....</li> <li>• تاريخ التسليم : .....</li> <li>• تاريخ انتهاء الصلاحية : .....</li> </ul> </li> </ul> <p>- الأجزاء غير المطابقة :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• مساحة الأرضية المبنية <input type="checkbox"/></li> <li>• الهيكل <input type="checkbox"/></li> <li>• عدد الطوابق <input type="checkbox"/></li> </ul>
---	--



<p style="text-align: center;">• Façades <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></p> <p style="text-align: right;">. Principale <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></p> <p style="text-align: right;">. Latérale <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></p> <p style="text-align: right;">. Arrière <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structure : achevée <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span> non achevée <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> <li>• Façades : achevées <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span> non achevées <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> <li>• Aménagements extérieurs : achevés <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span> non achevés <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>Achevée sans permis de construire.</b></p> <p>- Nature juridique du terrain : .....</p> <p>- Superficie : .....</p> <p>- Emprise au sol : .....</p> <p>- Nombre d'étages : .....</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Non achevée sans permis de construire.</b></p> <p>- Nature juridique du terrain : .....</p> <p>- Superficie : .....</p> <p>- Emprise au sol : .....</p> <p>- Nombre d'étages : .....</p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Structure : achevée <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span> non achevée <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> <li>• Façades : achevées <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span> non achevées <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> <li>• Aménagements extérieurs : achevés <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span> non achevés <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> </ul> <p><b>3- NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :</b></p> <p>En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, Je sollicite le bénéfice :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement</li> <li>- <input type="checkbox"/> d'un certificat de conformité</li> <li>- <input type="checkbox"/> d'un permis de construire à titre de régularisation</li> <li>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement à titre de régularisation</li> </ul> <p>pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.</p>	<p style="text-align: center;">• الواحات <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></p> <p style="text-align: right;">. الرئيسية <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></p> <p style="text-align: right;">. الجانبية <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></p> <p style="text-align: right;">. الخلفية <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></p> <p>- حالة تقدم الأشغال</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• الهيكل : متمم <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span> غير متمم <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> <li>• الواحات : متممة <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span> غير متممة <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> <li>• التهيئات الخارجية : متممة <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span> غير متممة <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> </ul> <p><input type="checkbox"/> متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- طبيعة الأرضية : .....</p> <p>- المساحة : .....</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية : .....</p> <p>عدد الطوابق : .....</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- طبيعة الأرضية : .....</p> <p>- المساحة : .....</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية : .....</p> <p>عدد الطوابق : .....</p> <p>- حالة تقدم الأشغال</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• الهيكل : متمم <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span> غير متمم <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> <li>• الواحات : متممة <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span> غير متممة <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> <li>• التهيئة الخارجية : متممة <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span> غير متممة <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> </ul> <p><b>3. طبيعة العقد المطلوب :</b></p> <p>تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، أطلب الاستفادة من :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <input type="checkbox"/> رخصة إتمام</li> <li>- <input type="checkbox"/> شهادة المطابقة</li> <li>- <input type="checkbox"/> رخصة بناء على سبيل التسوية</li> <li>- <input type="checkbox"/> رخصة إتمام على سبيل التسوية</li> </ul> <p>للشروع في مطابقة بنائين، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البداية و/أو إتمامها في الأجل الذي منح لي.</p>
---	---

<p><b>4- ARRET DES TRAVAUX :</b> (pour les constructions non achevées)</p>	<p><b>4. توقيف الأشغال :</b> (بالنسبة للبناءات غير المنتهية)</p>
<p>Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.</p>	<p>أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال وألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.</p>
<p><b>5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES</b></p>	<p><b>5. الاكتمالات التكميلية :</b></p>
<p>je m'engage par ailleurs :</p>	<p>من جهة أخرى أتعهد بـ :</p>
<p>-à souscrire a la demande d'un certificat de conformité <input type="checkbox"/></p> <p>- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité <input type="checkbox"/></p>	<p>- التقدّم بطلب شهادة المطابقة <input type="checkbox"/></p> <p>- ألا أسكن أو استغل البناء قبل الحصول على شهادة المطابقة <input type="checkbox"/></p>
<p><b>Pour les constructions non achevées :</b></p>	<p>بالنسبة للبناءات غير المنتهية :</p>
<p>- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier <input type="checkbox"/></p>	<p>- القيام بإيداع طلب فتح ورشة <input type="checkbox"/></p>
<p>- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux <input type="checkbox"/></p>	<p>- الشروع في وضع السياج واللانفة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال. <input type="checkbox"/></p>
<p>-à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de constructions sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux <input type="checkbox"/></p>	<p>- إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال. <input type="checkbox"/></p>
<p>- à démarrer les travaux dans un délai de trois (03) mois après l'obtention du permis d'achèvement <input type="checkbox"/></p>	<p>- انطلاق الأشغال في أجل ثلاثة (03) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام. <input type="checkbox"/></p>
<p>- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances <input type="checkbox"/></p>	<p>- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار. <input type="checkbox"/></p>
<p>- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (03) mois après achèvement des travaux. <input type="checkbox"/></p>	<p>- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر بعد إتمام الأشغال. <input type="checkbox"/></p>
<p>- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi <input type="checkbox"/></p>	<p>- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، تحرقاً لأحكام القانون <input type="checkbox"/></p>
<p>Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 Juillet 2008 et le décret exécutif n°.....</p>	<p>أصرح أنني اطّلت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمرسوم التنفيذي رقم .....</p>
<p>- SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT</p>	<p>- الإمضاء المصادق عليه للمصرح</p>
<p>DATE :</p>	<p>التاريخ :</p>
<p><b>6- AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :</b></p>	<p><b>6. الرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية :</b></p>
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE</p>	<p>- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي</p>
<p>DATE :</p>	<p>التاريخ</p>

<p><input type="checkbox"/> Mettre une croix (X) dans la case correspondante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriété du constructeur <input type="checkbox"/></li> <li>• Certificat de possession <input type="checkbox"/></li> <li>• Droit de jouissance (EAI – EAC) <input type="checkbox"/></li> <li>• Acte administratif <input type="checkbox"/></li> <li>• Terrain domanial <input type="checkbox"/></li> <li>• Terrain communal <input type="checkbox"/></li> <li>• Terrain privé appartenant à tiers. <input type="checkbox"/></li> </ul>	<p><input type="checkbox"/> مراع علامة (X) في الحالة المناسبة</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ملكية صاحب البناء <input type="checkbox"/></li> <li>• شهادة الحيازة <input type="checkbox"/></li> <li>• حق الانتفاع (م ف ف – م ف ج) <input type="checkbox"/></li> <li>• عقد إداري <input type="checkbox"/></li> <li>• أرضية تابعة للأموال العمومية <input type="checkbox"/></li> <li>• أرضية تابعة لأموال البلدية <input type="checkbox"/></li> <li>• أرضية خاصة يملكها الغير <input type="checkbox"/></li> </ul>
---	--

الأحد أول شعبان عام 1429 هـ

العدد 44

الموافق 3 غشت سنة 2008 م

السنة الخامسة والأربعون



الجمهورية الجزائرية  
الديمقراطية الشعبية

# الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية، قوانين، ومراسيم  
قرارات وآراء، مقررات، مناشير، إعلانات وبلاعات

<p>الإدارة والتحرير الامانة العامة للحكومة WWW.JORADP.DZ الطبع والاشتراك المطبعة الرسمية حي البستين، بئر مراد ريس، ص.ب 376 - الجزائر - محطة الهاتف: 021.54.35.06 إلى 09 021.65.64.63 الفاكس: 021.54.35.12 ب.ج.ب 50-3200 الجزائر Télex : 65 180 IMPOF DZ بنك القلعة والشعبية الريفيّة KG 68 060.300.0007 حساب العملة الأجنبية للمشاركين خارج الوطن بنك القلعة والشعبية الريفيّة 12 060.320.0600</p>	<p>الجزائر تونس المغرب ليبيا موريطانيا</p>	<p>بلدان خارج دول المغرب العربي</p>	<p>الاشتراك سنوي</p>
	<p>سنة</p>	<p>سنة</p>	
	<p>2675,00 د.ج</p> <p>5350,00 د.ج</p> <p>تزايد عليها نفقات الإرسال</p>	<p>1070,00 د.ج</p> <p>2140,00 د.ج</p>	<p>النسخة الأصلية .....</p> <p>النسخة الأصلية وترجمتها .....</p>

ثمن النسخة الأصلية 13,50 دج  
ثمن النسخة الأصلية وترجمتها 27,00 دج  
ثمن العدد الصادر في السنين السابقة : حسب التسعيرة.  
وتسليم الفهارس مجاناً للمشاركين.  
للطلوب إرفاق لفيفة إرسال الجريدة الأخيرة سواء لتجديد الاشتراكات أو للاحتجاج أو لتغيير العنوان.  
ثمن النشر على أساس 60,00 دج للسطر.

**المادة 41 :** ينشر هذا القانون في جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بلجزائر في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008.

### ميد العزيز بوتفليقة

**قانون رقم 08 - 15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البنديات وإتمام إنجازها.**

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المواد 119 و120 و122 و126 و127 منه.

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 ولتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 ولتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 ولتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 ولتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 ولتضمن إمداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 ولتضمن النظم العام للغابات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 ولتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 ولتضمن قانون البلدية، المتمم،

**المادة 36 :** تعدل الفقرة 2 من المادة 123 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 123 : ..... ( بدون تغيير)....."

وتندفع المبلغ للحصيلة على هذا النحو والتي لا يمكن أن تؤدي إلى تسوية شغل بدون سند، حسب الحلة، إعمال الخريضة العمومية، وإعمال ميزانية الجملة الإقليمية المعنية، وإما إلى الصلحة أو الهيئة العمومية المعنية إن كانت تتمتع بالاستقلال المالي.

**المادة 37 :** تعدل المادة 131 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 131 : تمارس المؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الإدارية وأمولاك الموظفين، ومؤسسات الرقابة كل فيما يخصه رقابة استعمال الأملاك التابعة للأمولاك الوطنية وفقاً للقوانين والتنظيمات التي تحدد اختصاصاتهم."

**المادة 38 :** تتمم المادة 134 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، بفقرتين تحرران كما يأتي :

"المادة 134 : ..... ( بدون تغيير)....."

تمارس الرقابة من طرف أموان ذوي كفاءة ومختلفين حلزين رتبة مفتش على الأقل.

يجب على المصالح المستفيدة من التخصيص أو الحلازة أملاك تابعة للدولة الامتثال لكل استدعاء يوجه لها في إطار ممارسة حق الرقابة المذكور.

**المادة 39 :** تعدل المادة 137 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 137 : علاوة على ذلك، تبقى سارية المفعول الأحكام الجزائية المنصوص عليها في القوانين التي تحكم تنظيم وسير المصالح العمومية والمؤسسات والهيئات العمومية وكذا أحكام التشريع الخاص بمختلف قطاعات الاقتصاد الوطني الذي يعاقب على المساس بالأملاك التي تتكون منها الأملاك الوطنية في مفهوم هذا القانون."

**المادة 40 :** تلغى المادة 107 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

- وبمقتضى القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والتضمن تسييس إجراء لعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

- وبمقتضى القانون رقم 07 - 06 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مارس سنة 2007 والتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها.

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- وبعد رأي مجلس الدولة.

- وبعد مصادقة البرلمان.

#### يصدر القانون الآتي نصه :

**المادة الأولى :** يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البنديات وإتمام إنجازها.

ويهدف على الخصوص، إلى ما يلي :

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البنديات.

- تحقيق مطابقة البنديات للنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

- تحديد شروط شغل و/أو استغلال البنديات.

- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بتسجيم.

- تسييس تدابير ردمية في مجال عدم احترام أجل البناء وقواعد التعمير.

### الفصل الأول

#### أحكام عامة

#### القسم الأول

#### تعاريف

**المادة 2 :** يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

**البناء :** كل بنديّة أو منشأة يوجه لتعملها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البنديات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة.

**الشغل :** كل استعمال أو استغلال لبنديّة طبقاً للوجهة المخصصة لها.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والتضمن قانون الولاية، التتم.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والتضمن التوجيه العقاري، المعدل والتتم.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والتعلق بتهيئة والتعمير، المعدل والتتم.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والتتم.

- وبمقتضى القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والتتم.

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مارس سنة 1994 والتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل.

- وبمقتضى القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والتعلق بحماية التراث الثقافي.

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 01 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات.

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والتعلق بحماية السائل وتثمينه.

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والتعلق بمنطق التوسع والمواقع السيلحية.

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والتضمن تنظيم مهنة الوثق.

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والتضمن القانون التوجيهي للمدينة.



يمنع أيضا تشييد كل بنلية في أي تجرزة غير مرخصة.

**المادة 4 :** يمنع تشييد كل بنلية في أي تجرزة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنشئ بها أشغال الشبكات والتهيئة للنصوص عليها في رخصة التجرزة.

يمكن تحديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خلصة بأجزاء مثبته في رخصة التجرزة بطلب من صاحب التجرزة.

يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال.

تحدد كميّات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 5 :** يجب على ملكي القطع الأرضية للوجود داخل التجرزة التي انتهت بها الأشغال وفقا لأحكام المادة 4 أعلاه، أن ينجزوا بنيلتهم في الأجل المحدد في رخصة البناء.

**المادة 6 :** يمنع القيام بتشبيد أي بنلية، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول للسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحدد قانونا.

تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها.

**المادة 7 :** يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بنلية مشيدة وتحقيق مطبقاتها، ويفرض على كل ملكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

**المادة 8 :** لا يمكن أي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بنلية، قبل إتمام إنجازها وفقا لأحكام المادة 2 أعلاه.

**المادة 9 :** يثبت تحقيق مطابقة البنليات من طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، للعدل والتتم، والمذكور أعلاه، ونصوصه التطبيقية.

**المادة 10 :** يمنع شغل أو استغلال أي بنلية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة للنصوص عليها في هذا القانون.

**الاستغلال :** ممارسة نشاط تجاري أو خدمتي أو سيلحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية.

**إتمام إنجاز البنلية :** الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئة السليمة لها.

**تحقيق المطابقة :** الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بنلية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

**الإطار المبني :** مجموعة بنليات ومساحات خارجية عمومية، منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير.

**المظهر الجمالي :** انسجام الأشكال ونوعية واجهات البنلية بما فيها تلك المتعلقة بالساحات الخارجية.

**التجرزة :** القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطبق لأحكام مخطط التعمير.

**مجموعة سكنية :** تشكل مجموعة من السكنات والبنليات القردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية.

**شبكات :** طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها وشبكات التزويد ببناء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنليات.

**التهيئة :** أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز للساحات الخضراء وتشبيد السياج.

**المساحة المبنية :** مساحة الأرض البنية تضاف إليها مساحات الدخول ومساحات التبعية الخارجية.

**رخصة إتمام الإنجاز :** وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بنلية قبل شغلها أو استغلالها.

## القسم الثاني

### مبادئ عامة

**المادة 3 :** يمنع إنشاء تجرزة أو مجموعة سكنية قبل الحصول للسبق على رخصة التجرزة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- البنديات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها

- البنديات المشييدة للوحدات بصفة امتيدية بالواقع والمنطق للحمية للنصوص عليها في التشريع المتعلق بمنطقة التوسع السيلحي والواقع وللعلم التاريخي والأثرية، وحمية البيئة والساحل بما فيها مواقع اللواتي والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات للربطة بها

- البنديات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغلي يستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

- البنديات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والنظر العام للموقع.

- البنديات التي تكون صلتقا لتشييد بنديات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.

**المادة 17 :** يجب أن تكون البنديات المذكورة في المادة 16 أعلاه، بعد معلنتها من طرف الأوان للذهلين، موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 للورخ في أول ديسمبر سنة 1990، للمعدل والتمم، وللمذكور أعلاه.

تقع أمباء عملية الهدم على متق للضخف.

**المادة 18 :** يتم تحقيق مطابقة البنديات وإتمام إنجازها حسب وضعية حالة كل بنديّة، مع الأخذ بعين الاعتبار :

- الطبيعة القنونية للوواء العقاري.
- احترام قواعد التعمير ومقلييس البناء،
- تخصيصها أو استعمالها.
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

**المادة 19 :** عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن صاحب البنديّة غير التتمّة والمتحصّل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكييفيات المنصوص عليها في هذا القانون.

**المادة 20 :** دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 للورخ في أول ديسمبر سنة 1990، للمعدل والتمم، وللمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البنديّة للتعمّة والتحصّل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة للتطبيق حسب الكييفيات للمدة في هذا القانون.

**المادة 11 :** دون الإخلال بالأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول في هذا الميدان، يمكن تسليم رخصة بناء قصد إنجاز بنديّة أو عدة بنديات على شكل حصّة أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يمكن أن تسلّم شهادة للتطبيق حسب حصّة للنجزة.

تحدد كييفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 12 :** يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصلح العام. ولهذا الغرض، يستلزم الحفظ عليه وترقيته.

تحدد كييفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 13 :** لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البنديات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لصالحها.

## الفصل الثاني

### تحقيق مطابقة البنديات

**المادة 14 :** يمكن تحقيق مطابقة البنديات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط للمدة في هذا القانون.

## القسم الأول

### تحقيق مطابقة البنديات وإتمام إنجازها

**المادة 15 :** يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون :

- البنديات غير التتمّة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.

- البنديات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

- البنديات التتمّة والتي لم يتحصّل صاحبها على رخصة البناء.

- البنديات غير التتمّة التي لم يتحصّل صاحبها على رخصة البناء.

**المادة 16 :** لا تكون قبلة لتحقيق للتطبيق، في إطار أحكام هذا القانون، البنديات الآتية :



**المادة 25 :** يجب أن يذكر في هذا التصريح كما هو محرز ما يأتي :

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصالح المشروع.

- طلب تحقيق مطابقة البنوية أو رخصة إتعام الإنجاز.

- عنوان البنوية وحالة تقدم الأشغال بهذا

- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت.

- الطبيعة القانونية للمواهب العقاري، بالنسبة للمبني المشيدة بدون رخصة البناء.

- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء.

يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القتون.

يحدد محتوى الملف المرفق بالتصريح عن طريق التنظيم.

**المادة 26 :** يجب أن يدون التصريح في سجل خاص، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس للحكمة المختصة إقليميا.

يمنح وصل استلام للمصرح.

**المادة 27 :** يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعلنة حالة عدم مطابقة البنويات، في مفهوم أحكام هذا القتون، على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح.

يترتب على معلنة عدم المطابقة، في جميع الحالات، تحرير محضر عدم المطابقة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 28 :** يرسل التصريح للرفق بالملف للنصوص عليه في المادة 25 أعلاه والرأي الملل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال خمسة عشر (15) يوما للولاية لإيداعه، إلى مصالح الدولة للكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

تقوم مصالح الدولة للكلفة بالتعمير بجمع اللوائح والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإيداع رأيها الملل في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

**المادة 21 :** يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القتون صاحب البنوية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء.

**المادة 22 :** يمكن أن يستفيد من رخصة إتعام الإنجاز، على سبيل التسوية حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القتون، صاحب البنوية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل.

### القسم الثاني

#### كيفيات تحقيق مطابقة البنويات

**المادة 23 :** يجب على ملاك البنويات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بنوياتهم، ضمن الشروط والأجل المحددة في هذا القتون.

من أجل تحقيق مطابقة البنويات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية.

**المادة 24 :** تخضع البنويات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

يتم إعداد التصريح في خمس (5) نسخ طبقا لاستمارة.

في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كتلت البنوية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القتون، يمنح استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البنوية.

إذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعلنة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.

تحدد كيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 33 :** يجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قبليية الحق في طلب تحقيق المطالبة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأصوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

لجنة الدائرة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بلخبرة التي تقررها.

يمكن لجنة الدائرة في إطار مهلتها، أن تستعين بشخص طبيعى أو معنوي يسألدها في إطار أشغالها.

**المادة 34 :** يجب أن تناقش لجنة الدائرة بعين الاعتبار أحكام المادة 16 أعلاه، عند دراسة التصريح.

**المادة 35 :** عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البنية، عقد ملكية أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصلقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للعني، قصد إصدار إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البنية أو شهادة تحقيق المطالبة، وفقا لأحكام المواد 20 و 21 و 22 أعلاه.

في هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي للعني من صاحب التصريح لتيفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة أعلاه والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

**المادة 36 :** عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جملة إقليمية، ورخصة للبناء، وفي حالة ما إذا شيدت البنية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.

على إثر التحقيق الذي تجريه للمصالح المكلفة بالأموال الوطنية، ومالم تكن هذه البنليات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أدناه.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البنية متممة في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطالبة.

**المادة 29 :** يقيم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنليات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 أعلاه، وهذا حسب حجم الأشغال الباقى إنجازها.

غير أنه، لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل، المدة الآتية :

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنليات ذات الاستعمال السكني.

- اثني عشر (12) شهرا، بالنسبة للبنليات ذات الاستعمال التجاري أو الخدمتي أو لرفعي.

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنليات ذات الاستعمال المزودج السكني والتجاري أو الخدمتي.

- أربعة وعشرين (24) شهرا، بالنسبة للبنليات الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الأجل المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ للعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

توضح أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 30 :** تكون مصالح الدولة للكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح، يحتوي على :

- التصريح كما تقدم به المصروح.
- الرأي للعلل لمصالح التعمير للبلدية.
- الرأي للعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.
- رأي مصالح الدولة للكلفة بالتعمير.

يجب أن يحمل الملف رقما ترتيبيا يبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة للكلفة بالتعمير.

**المادة 31 :** يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 أدناه، في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة للكلفة بالتعمير.

**المادة 32 :** تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بإبليت في تحقيق مطابقة البنليات، بمفهوم أحكام هذا القانون.

تحدد تشكيلها هذه اللجنة وسيورها من طريق التنظيم.

السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المقتنين 16 و 37 أملاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بقراري وفقاً للتشريع المعمول به.

يشتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك بالتنازل منه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأمالك الدولة.

يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية، بمفهوم المادة 3 من هذا القانون.

توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إمداد عقد التنازل.

وفي هذه الحالة، وفي أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إمداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته، إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتصاف الإنجاز.

وإذا لم يقدم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها أملاه في الأجل المحدد، تطبق عليه أحكام المادة 87 أملاه.

**المادة 41 :** تفصل لجنة الدائرة، في نهاية أعمالها، بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة للقيدة بشروط أو بغيره.

**المادة 42 :** ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للخص إقليميا.

**المادة 43 :** يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي للخص إقليميا لصاحب التصريح، حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتصاف الإنجاز أو شهادة مطابقة.

يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالخطر للطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها.

**المادة 44 :** في حالة الموافقة المقيدة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة من لجنة الدائرة في أجل يحدده له.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البنوية غير تامة الانجاز في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتصاف الإنجاز.

**المادة 37 :** لا تكون البنوية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأمالك الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إصداء تصنيفها وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط للصددة في المقتنين 16 و 36 أملاه.

**المادة 38 :** في إطار أحكام المادة 37 أملاه، تأسر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض في مفهوم المادة 18 أملاه.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بأمالك الدولة، تقوم لجنة الدائرة بإخطار حسب الحالة :

- إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة، يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتصاف الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

- وإما رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من أجل القيام بهدم البنوية، تطبيقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 للورخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والتتمم والذكور أملاه.

**المادة 39 :** لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بنوية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة.

في هذه الحالة، يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إعدارا لصاحب البناء غير الشرعي، لإصداء الأملكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده.

وفي حالة عدم امتثال صاحب البناء، تسري أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 للورخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والتتمم والذكور أملاه.

**المادة 40 :** إذا شيدت البنوية للتممة أو غير التتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية

**المادة 53 :** يلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز. تحت طائلة سحبها منه في الأجل المحدد في الرخصة المسلمة. بإيداع طلب شهادة المطابقة.

يسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه.

**المادة 54 :** تسمح رخصة البناء للتحصل عليها على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز بربط البنوية بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية للفترة المذكورة في وثيقة التعمير. طبقا لأحكام المادة 30 أعلاه.

يودع طلب الربط لدى المصالح والهيئات المؤهلة. في هذا الإطار، يمنع الربط للخلاف لأحكام هذه المادة.

**المادة 55 :** تحدد شروط وكيفيات تنفيذ أحكام هذا القسم، عند الاقتضاء، عن طريق التنظيم.

### القسم الثالث

#### كيفية استئناف إتمام أشغال الإنجاز

**المادة 56 :** يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي للقتص إقليميا من طرف المالك أو صاحب المشروع، لاستئناف الأشغال لإتمام إنجاز البنوية.

وفي حالة قبول الطلب، تسلم رخصة فتح الورشة. في أجل مدته ثمانية (8) أيام.

يجب أن تجسد الورشة عن طريق إقفاصة سياج عملية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

**المادة 57 :** يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل ثلاثة (3) أشهر، ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز.

**المادة 58 :** يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي للعني، خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز، القيام شخصيا أو عن طريق الأسمان المذكورين في المادة 27 أعلاه، بالرقابة التي يعلم بها للعني أو الفجائية من أجل معيئة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها.

**المادة 59 :** يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يحفظ على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات والحصى والرديم ونقلها إلى الفرقة العمومية عند إتمام إنجاز البنوية.

وفي حالة رفع التحفظات الصادرة من لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

**المادة 45 :** في حالة الرفض، وبعد استلامها للنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البنوية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للعني في أجل شهر واحد.

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصروح برفض لجنة الدائرة للعطل، في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد استلامه.

**المادة 46 :** يمكن للمصروح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن للنشأة بموجب المادة 47 أعلاه، في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض.

**المادة 47 :** تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن، يرأسها الوالي للقتص إقليميا.

تحدد تشكيلة لجنة الطعن وسيرها عن طريق التنظيم.

**المادة 48 :** يودع الطعن مرفقا بتريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن.

يسلم وصل استلام لطلب الطعن.

**المادة 49 :** تلزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الإيداع.

يمكن لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.

**المادة 50 :** عند نهية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة.

**المادة 51 :** على أساس قرار لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ للعني.

**المادة 52 :** تختص المحاكم الإدارية للبلدية للقتص إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمثلها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.

**المادة 64 :** في إطار أحكام المادة 63 أعلاه، تمسك سجلات مصلحة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والدير المكلف بالتعمير والبناء للختصين إقليميا.

**المادة 65 :** يتم تحرير محضر عن الضالفة المعنية بدون فيه العون للوهرل قلاونسا وقلع للخالفة والتصريحات التي تلقاها.

**المادة 66 :** يوقع للضر من طرف العون المكلف للعلينة ومرتكب للخالفة.

في حلة رفض للخالف التوقيع على للضر، يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس.

يرسل للضر خلال اثنني وسبعين (72) سلة للولية إلى جهة القضاية للخصة.

ترسل نسخة من للضر، حسب الحلة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الدير للكلف بالتعمير والبناء للختصين إقليميا في أجل لا يتجاوز سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ معلنة للخالفة.

**المادة 67 :** يمكن أن يستعين أعوان الدولة والبلديات للتكورون في المادة 62 أعلاه، في حلة عرقله مهلمهم، بالقوة العمومية لإيقاف الأعمال و/أو غلق الورشات.

**المادة 68 :** تنشأ لدى مصالح الدولة للكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق أعوان مكلفين باللابعة والتصري حول إنشاء التجزئات أو الجمومات السكنية أو ورشات إنجاز البنليات كماهي معرفة في هذا القنون.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 69 :** تسخر الدولة والجمصات الإقليمية جميع الوسائل لتسهيل عمل الأعوان للوهرلين والحفاظ على كرامتهم.

**المادة 70 :** في إطار تادية مهلمهم، يمنح للأعوان للوهرلين تكليف مهني يسلمه لهم، حسب الحلة، الوزير للكلف بالتعمير أو الوالي للختص إقليميا، ويلزمنون بلسظهاره أثناء أداء مهمة للراقبة.

يسحب هذا التكليلف المهني في حلة توقف الأعوان عن العمل.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

يتعين عليه كذلك حفظ الجوار من جميع أشكال التلوث والأذي.

**المادة 60 :** يلزم المالك أو صاحب الشروع بطلب تسليمه شهدة للطبيقه عند إتمام الأشغال.

يجب أن يودع طلب شهدة للطبيقه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر ابتداء من التاريخ للحد في رخصة إتمام إنجاز البنلية.

**المادة 61 :** يمنح الحصول على شهدة للطبيقه حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

يمنع كل ربط يتم خارج أحكام الفقرة الأولى أعلاه.

تحدد أصناف الطرقات وشبكات الانتفاع وكيفيات التكفل بها عن طريق التنظيم.

### الفصل الثالث

### أحكام جزائية

### القسم الأول

### محلنة للخالفات

**المادة 62 :** علاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضاية والمستخدمين للنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القنون رقم 90-29 للورخ في أول ديسمبر سنة 1990، للعدل وللتمم وللتكور أعلاه، يؤهل الأعوان للتكورون في المادة 68 أدناه، للبحث ومعلنة للخالفات لأحكام هذا القنون.

يؤهل هؤلاء الأعوان أيضا :

- لزيارة ورشات التجزئات والجمومات السكنية والبنليات،

- للقيام بالفحص والتحقيقات،

- لاستصدار الوثائق التقنية للكتوبة والبيانية للخصة بها،

- لخلق الورشات غير القنونية.

**المادة 63 :** تتم للراقبة والتحقيق في إطار أحكام المادة 62 أعلاه، وفق رزنسة الزيارات التي تعد من طرف :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية.

- مدير التعمير والبناء، بالنسبة للمفتشين والأعوان للوهرلين التابعين لمصالح الدولة للكلفة بالتعمير.

**المادة 77 :** يعاقب بلحيس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بلحدي العقوبتين، كل من يبيع قطعاً أرضية من تجرزة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجرزة أو للمجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام للوقت لأشغال الانتفاع.

وفي حلة العود، يمكن أن يحكم عليه بلحيس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، وتضامف الغرامة.

**المادة 78 :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من لا ينجز البنلية في الأجل المحدد في رخصة البناء.

**المادة 79 :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يشيد أو يحول تشييد بنلية دون رخصة البناء.

وفي حلة العود، يعاقب للضلف بلحيس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة (1)، وتضامف الغرامة.

**المادة 80 :** يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتصام الإنجاز، إلى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).

**المادة 81 :** يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البنلية في الأجل المحدد.

**المادة 82 :** يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من يشغل أو يستغل بنلية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.

يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأسكن فوراً.

في حلة عدم امتثال للضلف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة لحيس لمدة ستة (6) أشهر إلى اثني عشر (12) شهراً، وتضامف الغرامة.

**المادة 83 :** يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) كل من لا يصرح بينلية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون.

وفي حلة عدم امتثال للضلف، يمكن الأمر بهدم البنلية وللصارييف على علق للضلف.

**المادة 71 :** تحمي الدولة الأصوان التوهلين، في إطار ثانية مهمتهم، من كل ضغط أو تدخل أيًا كان شكله من شأنه أن يضر بثانية مهلتهم أو يمس سلامتهم.

**المادة 72 :** لا يؤهل الأصوان المذكورون أعلاه بدراسة ملفات التجرزة أو المجموعات السكنية أو البنليات التي تكون ملكاً لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة.

**المادة 73 :** يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس للجلس الشعبي البلدي اللعني، الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجرزة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجرزة، فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول.

في هذه الحلة، يأمر الوالي للضلف بإسكن الأسكن إلى حلتها الأصلية وهدم البنليات المشيدة في الأجل الذي يحدده.

إذا لم يمثل للضلف، يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بلقيام بأشغال الهدم، ويتحمل للضلف للصارييف.

لا يعفي توقيف الورشة، وهدم البنليات، وإسكن الأسكن إلى حلتها الأصلية، للضلف من التسليعة القضائية.

### القسم الثاني

#### العقوبات

**المادة 74 :** يعاقب بلحيس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من ينشئ تجرزة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجرزة.

وفي حلة العود، تضامف العقوبة.

**المادة 75 :** يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من يشيد بنلية داخل تجرزة لم يتحصل لها على رخصة تجرزة.

وفي حلة العود، تضامف الغرامة.

**المادة 76 :** تطبق العقوبات المنصوص عليها في الملتين 74 و75 أعلاه، على اللقول الذي أنجز الأشغال والهندس المعماري والهندس والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أو امر تسببت في للضلفة.

**المادة 91 :** يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.

وفي حلة العود، تضاعف الغرامة.

**المادة 92 :** يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده هذا القانون.

وفي حلة العود، تضاعف الغرامة.

### الفصل الرابع

#### أحكام ختامية

**المادة 93 :** تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير، بطنائية وطنية تسجل فيها عقود التعمير للسلمة تطبقا لأحكام القانون رقم 90-29 للورخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والذكور أعلاه وأحكام هذا القانون، وكذا اللوائح المتعلقة بها.

لهذا الغرض يجب على البلديات والولايات وإذا اقتضى الأمر الجهات القضائية، إفادة الوزير المكلف بقطاع التعمير بكل المعلومات والعطيات المذكورة أعلاه.

تحدد كميّات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 94 :** ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

غير أن أحكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و3 و4 و5 و6 و7 و8 و10 و11 و12 و54 و61 و68 و93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول.

**المادة 95 :** ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بلجزائر في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008.

عبد العزيز بوتفليقة

**المادة 84 :** يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات، كل من يدلي بتصريح كذاب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.

**المادة 85 :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها.

وفي حلة العود، تضاعف الغرامة.

**المادة 86 :** يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) وبغلق الورشة، كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبقا لأحكام هذا القانون.

**المادة 87 :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل مصرح تمت تسوية وضعيته، ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد.

**المادة 88 :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يقوم بالربط للوقت أو النهائي للبنائية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.

تطبق نفس العقوبة للنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على للقول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك.

وفي حلة العود، تضاعف الغرامة.

يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإزالة الأمان إلى حلتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير للصاريف.

**المادة 89 :** يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج)، كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

وفي حلة العود تضاعف الغرامة.

**المادة 90 :** يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)، كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.

الفهرس

الشكر والعرفان

الإهداء

الملخص

1 ..... مقدمة

3 ..... الإشكالية

4 ..... الهدف من الدراسة

4 ..... منهجية البحث

5 ..... هيكله موضوع الدراسة

6 ..... صعوبات البحث

6 ..... أهم الدراسات السابقة

8 ..... الفصل الأول

8 ..... الإطار المفاهيمي للقانون 15-08

9 ..... تمهيد

10 ..... 1- قانون مطابقة البناءات

1-1- دواعي ظهور قانون التسوية 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام

10 ..... إنجازها :

11-2- أهداف القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.....

11-3-1- وضعية البناءات الواردة ضمن القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات

11 ..... وإتمام إنجازها

11-3-1- البناءات المعنية بالمطابقة

13 ..... الاعتبارات الواجب أخذها عند تحقيق المطابقة:



14	1-3-2- البنائات غير المعنية بالمطابقة
15	2- مفهوم التسوية
15	3- مفهوم شهادة المطابقة
16	1-3- خصائص شهادة المطابقة
19	
19	3-2-1- التصريح بالمطابقة
20	3-2-2- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة
22	3-2-3- إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية المختصة
	ملاحظة حول توضيح القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام انجازها
23	
25	3-2-4- البث في طلب تحقيق المطابق:
34	4- العقوبات المقررة لمخالفة شهادة المطابقة
	5- المراسيم التنفيذية التابعة للقانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام انجازها
36	
37	الخلاصة
38	الفصل الثاني
38	الدراسة التحليلية لمدينة البيض
39	تمهيد
40	I. التعريف بمنطقة الدراسة
40	1. ولاية البيض
	2. بلدية البيض 40

40	الموقع الإداري لبلدية البيض .....
43	II. الدراسة السكانية لمدينة البيض .....
43	1. تطور السكان .....
44	2. معدل النمو .....
44	3. الكثافة السكانية .....
44	4. نسبة التحضر .....
45	III. الدراسة العمرانية لمدينة البيض .....
45	1 مراحل التوسع العمراني لمدينة البيض .....
53	2. تقسيم المدينة إلى قطاعات .....
54	3. عوانق التوسع العمراني .....
58	4. الإطار المبني. ....
58	4-1 السكن .....
58	4-2 نمط المساكن .....
59	4-3 معدل شغل الغرفة .....
60	4-4 الحالة الإنشائية للمساكن .....
61	4-5 التجهيزات .....
65	5. الإطار غير المبني .....
65	5-1 شبكة الطرقات. ....
65	5-2 المساحات الخضراء .....
67	الخلاصة .....
68	الفصل الثالث .....
	الفاعلين في تطبيق القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها
68	يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها .....

69	تمهيد:.....
	Iالفاعلون في القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها يحدد
70	قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها :.....
70	1-وزارة السكن والعمران والمدينة.....
70	2-الملاك والمستغلون للبناءات.....
70	4-البلدية:.....
70	1-4تعريف البلدية.....
70	2-4 صلاحيات البلدية فيما يتعلق بالتهيئة والتعمير.....
	3-4 دور البلدية في القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام
71	إنجازها : .....
71	4-4 - دور المجلس الشعبي البلدي .....
72	5-مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية.....
72	6-الدائرة.....
73	1-6-تعريف الدائرة.....
73	2-6 دور الدائرة.....
74	II.دراسة ملفات التسوية لمدينة البيض.....
74	1-عدد ملفات التسوية لمدينة البيض خلال الفترة 2010-2022:.....
77	2- ملفات التسوية حسب نوع الطلب في الحالات الأربعة.....
79	3-ملفات التسوية المرفوضة حسب نوع الطلب في الحالات الأربعة:.....
80	4-ملفات التسوية المؤجلة حسب نوع الطلب خلال الفترة(2010-2022).....
81	5-الملفات المرفوضة وأسباب رفضها:.....
89	6-الملفات المؤجلة وأسباب تأجيلها:.....
93	الخلاصة.....
94	الفصل الرابع.....

94	فعالية وتطبيق القانون 15-08 على النسيج العمراني لمدينة البيض .....
95	تمهيد .....
96	-تحليل الاستثمارة.....
99	I.المعلومات الشخصية.....
99	1.الأصل الجغرافي لسكان مدينة البيض .....
101	2.المستوى التعليمي .....
102	3.الوظيفة الحالية.....
102	4.قيمة الدخل.....
103	5.عدد افراد الاسرة.....
104	II.المعلومات المتعلقة بالبنائة.....
104	1.تاريخ إنجاز المبنى .....
105	2.نمط السكن.....
106	3.طبيعة ملك المسكن.. ..
106	4.سندات المسكن.....
107	5.إنجاز مخططات المسكن .....
107	6.حالة المسكن.....
108	7.عدد الطوابق.....
109	8.عدد الغرف.....
110	9.تواجد المرآب.....
111	10.النوافذ بالواجهة.....
112	11.مواد بناء الاسقف.....
113	12. مواد بناء الجدران .....
114	13.التوصيل بالشبكات.....

115.....	14. استعمال المبني لنشاط اخر غير السكن
115.....	III.المعلومات المتعلقة بالقانون 15-08
115.....	1. علم المواطن بقانون تسوية البناءات
116.....	2. إيداع ملفات التسوية
117.....	3.العراقيل التي منعت من إيداع الملف
118.....	4. علم المواطن بالعقوبات في حالة عدم التسوي
119.....	5.تسوية البناءة بعد تمديد القانون
120 .....	6.تكلفة المخططات.
122 .....	7.اعلام المواطن بالتحفظات
123 .....	9.التحصل على الشهادة
124 .....	10.تأييد العمل بالقانون 15-08
127 .....	-إيداع ملفات تسوية البناءات حسب أحياء منطقة الدراسة
129 .....	النتائج المستخلصة
130 .....	الخلاصة
131 .....	خاتمة
133 .....	قائمة المراجع
135 .....	قائمة الجداول
135 .....	قائمة الاشكال
139 .....	قائمة الصور
139 .....	قائمة الخرائط
137.....	قائمة الصور
138.....	قائمة الخرائط
139.....	قائمة الملاحق