

مقدمة الفصل:

بعد تشخيص الوضع القائم لتحصيص حي تكسبت وتحليل مختلف جوانب بيئته العمرانية الاقتصادية والاجتماعية. سندرس في هذا الفصل اهم العوائق التي جعلت التخصيصات السكنية لم تكتمل ومعرفة الواقع الموجود لهذا التخصيص وهل هو شامل لكل الضوابط المجالية والعقارية والقانونية وطريقة التخطيط ومعرفة العراقيل التي عرقلت اكمال انجازها.

-المشاكل المتعلقة بالجانب التشريعي (القانوني والتنظيمي):

عند تمعننا في ترسانة التشريعات المنظمة لعملية الإنتاج العمراني في التخصيصات السكنية. ورغم

انها غنية من حيث المضمون لما تزخر به من معايير ومقاييس تنظم عملية التعمير والبناء فيها. الا انها

لم تتمكن من فرض ذلك على ارض الواقع حيث سجلنا النقائص التالية:

✓ عدم وضع بند تشريعي يجبر المستفيد من التخصيص على اكمال البناء في مدة معينة. وكمال

الواجهات وعدم تركها تشوه المجال الحضري.

✓ عدم مرونة بعض البنود التشريعية في التعامل مع المجال العمراني والمستفيد يجعل من تحديه لها

امرا مفروغ منه ما لاحظناه في التخصيصات المدروسة.

✓ عدم تمكن التشريعات من وضع قوانين تمنع المضاربة العقارية في التخصيصات السكنية سواء

المدروسة او غيرها.

✓ عدم احترام ومخالفة النصوص القانونية ودفاتر الشروط يدل على ضعف الوسائل الردعية والوقائية.

في ظل تكاسل الجهات المعنية عن تطبيقها تحت ظهور ازمة السكن وقلة الوسائل والامكانيات

المادية والبشرية. فتبقى مهمة السلطات المعنية محصورة على منح رخصة البناء والتجزئة فقط دون

متابعة مراحل اشغال البناء والتعمير امام تفادي الكثير من المستفيدين لطلب شهادة المطابقة.

✓ قصور الجانب التشريعي في تحديد دور ومهام كل من صاحب التخصيص والجماعات المحلية

وغياب عملية التنسيق بينهما.

✓ عدم وجود تنظيمات تشريعية تجبر صاحب التخصيص على مرافقة المستفيدين في اشغالهم والعمل

على صيانة وتسيير التخصيص لخلق تخصيص متكامل ومكمل ما جعل التخصيصات السكنية

عرضة للإهمال.

✓ عدم تحديد دقاتر الشروط فترة معينة لتزويد التحصيل بمختلف التجهيزات المبرمجة، والضرورية للحياة اليومية للسكان ، قاعات العلاج , المدارس , خاصة عند غيابها عن المحيط المجاور . فتبقى العديد منها شاغرة

✓ ومشوهة للواجهة الحضرية.

✓ غياب شهادة المطابقة كليا في التحصيل المدروس. رغم اعتبار المشرع انها تكون مكان رخصة السكن. لكن لاحظنا ان معظم المباني لم تتحصل عليها.

على مستوى الجانب البيئي:

✓ وجد العديد من المخالفات كانتشار البنايات الغير المنتهية والقطع الشاغرة التي جعل من التحصيلات السكنية ورشا مفتوحة تعاني من التشوه البيئي الحضري.

✓ التلوث البصري الناتج عن التفاوت في علو المباني و احجامها. و المعالجات الفردية للواجهات من خلال التغيير في المخططات المعمارية وقوانين دفتر الشروط.

✓ التدهور الحاد في التحصيلات السكنية واطارها المبني بسبب الواجهات غير المهية وعدم اكمال الاشغال. وانجاز مباني التحصيلات السكنية يمتد على فترات طويلة وهذا ما يؤدي الى ابراز مشهد حضري غير مكتمل واشكال معمارية غير متناسقة.

✓ بنايات بدون هوية معمارية فعلى الرغم من المميزات المعمارية التي يزر بها التراث المعماري للمنطقة الا ان التحصيلات السكنية تشكلت من نمط معماري وحضري مفقود للجمالية, ولايراعي الطابع المعماري المحلي .

✓ وجود العديد من القطع الأرضية الشاغرة ساهم في خلق نسيج حضري يتميز بالتبعثر وعدم التجانس.

✓ غياب التأنيث الحضري وانعدام التشجير والمساحات الخضراء جعل البيئة العمرانية لحالة دراستنا متدهورة.

على مستوى الجانب الاقتصادي:

✓ انتشار ظاهرة المضاربة العقارية في معظم التخصيصات ساهم في زيادة تكلفة البناء في التخصيصات, وبقاء العديد من القطع شاغرة مما ساهم في اختلال البيئة العمرانية والمظهر الجمالي لها .

✓ ارتفاع تكلفة التعمير وذلك امام التأخر في انجاز الشبكات و الطرق ما يساهم في زيادة التكلفة.

المرافق والتجهيزات المكتملة للمجال السكني:

✓ افتقار التخصيص لمعظم الطرق الثالثية والثانوية ما جعلها تسمى للمحيط العمراني للتخصيصات أكثر مما تخدمه. خاصة اكوام التربة.

✓ وجود العديد من المساحات الشاغرة والمخصصة لاستقبال التجهيزات ساهم في حرمان السكان من خدمات ضرورية وجعل البيئة العمرانية مشوهة.

✓ انعدام الانارة الكهربائية تقريبا في الحي وعدم لجوء السلطات المعنية لتعديلها.

ومن هنا نلاحظ ان المشكل يكمن في الطرفين صاحب التخصيص و المستفيد. حيث كانت التزامات

المجزئ في دفتر الشروط كالتالي :

المرافق الخارجية:

ربط الشبكة الداخلية للمياه الصالحة للشرب بالشبكة الرئيسية, ربط شبكة تصريف المياه القذرة تلتزم

بربط الطرق الداخلية للتخصيص وقد لاحظنا ان الشبكات موجودة ولكن شبكة الطرق منعدمة تقريبا .

التسوية العامة:

التسوية العامة للمرافق والالتزام بإزالة كل العوائق او الشبكات الموجودة التي لاتكون وفق مخطط التهيئة

وهذا موجود.

الطرق ومواقف السيارات:

الالتزام بإنجاز الطرق ومواقف السيارات وهذا غير موجود ومنعدم تماما بالرغم من ان التحصيصة أنجزت في 1995 ونحن الان في 2018.

الكهرباء و الغاز:

الالتزام بإنجاز الشبكة العامة للتزويد بالتيار الكهربائي وكذلك تزويد الحصص بالكهرباء كما يلتزم بإنشاء الانارة العمومية على طول الطرق والمساحات ومواقف السيارات. وكما لاحظنا في التحصيص ان الحصص زودت بالكهرباء في سنة 2004. اما الانارة فهي منعدمة تقريبا.

الهاتف:

الالتزام بإنجاز التحفظات الخاصة بعبور الخطوط الهاتفية وهذا منعدم تماما في عينة الدراسة.

المساحات الخضراء والتشجير:

الالتزام بإنشاء التهيئات الخارجية والتشجير وهذا غير موجود الى يومنا هذا .

فالمجزئ لم يلتزم بجميع التعهدات الموجودة في دفتر الشروط هذا وقد مر سنوات على

توزيع التحصيصة فتلك التعهدات كانت على الورق فقط.

الاشغال الواقعة على عاتق المستفيدين اشغال التهيئة العمرانية والتجهيزات:

-انجاز مختلف الشبكات الداخلية داخل التحصيص شبكات الصرف الصحي ومياه الشرب و الكهرباء.

التسوية العامة الضرورية لانجاز المبنى والطرق الفرعية الداخلية.

-يجب على المستفيد بعد الانتهاء من الاشغال إعادة الأرضية ,الى طبيعتها ,بعد كل عملية من

الاشغال واحترام شروط النظافة والصحة العمومية.

-رمي النفايات والاسواخ في الأماكن المخصصة لها .والمحددة من طرف مخطط التهيئة او البلدية لا يوجد أصلا حاويات نفايات.

-يتعهد المستفيد بإنجاز بنيته طبقا لاحكام دفتر الشروط وقواعد التعمير والبناء وهذا غير مطبق.

-للمستفيد الحق في استعمال طرق وساحات التحصيل مع مراعاة شروط الامن و النظافة.

-يمكن المستفيد من الرجوع الى المحصص ليعوض له الاضرار الناتجة عن الاشغال التي يقوم بها المحصص.وهذا غير موجود.

-يتمتع المستفيد بكل الحقوق المتمثلة في المناظر,المداخل ,السير بالنسبة لكل الطرق والساحات التي تضم التحصيصة .المستفيد ملزم بالحفاظ على سلامة طرق التحصيصة من كل عطب ,وفي حالة حدوث أي عطب يتحمل المصاريف الناتجة عن ذلك .وهذا غير مطبق.

الالتزامات المعمارية والعمرانية التي يتقيد بها صاحب المبنى:

الطابع العام للمبنى:

المبنى لايتعدى طابقين على ان لايتجاوز ارتفاعهما معا (09) امتار وقد لاحظنا ان المباني متفاوتة في الارتفاع أي هذا التعهد لم يلتزم به صاحب المبنى .

الوحدة المعمارية :

يجب على المستفيد ان يحترم الطابع المعماري المميز للمنطقة (منطقة وادي سوف) كالكباب والاقواس واللون الفاتح وغيرها . يجب ان تشكل مجموعة المباني للتحصيصة وحدة معمارية متناسقة وبالتالي واجهاتها تعطي مظهر معماري جيد, كما يجب ان تكون الفتحات ذات شكل موحد وسطوح متشابهة والوان متناسقة وشرفات من جهة الطريق تعطي طابع معماري منسجم. وهذا غائب في مجال الدراسة .

قواعد التوقيع:

يجب ان تنشأ المباني حسب مخطط التهيئة المرفقة بطلب رخصة التجزئة, وان تكون مصففة او معبدة عن الطريق, كما يجب ان تكون واجهة المباني متناسقة وشكل الفتحات موحد وذات طابع معماري محلي يتوافق مع المنطقة .وهذا غائب كليا في مجال الدراسة .

خاتمة الفصل :

ومن هنا نستخلص ان سبب عدم اكمال التحصيلات السكنية يرجع الى عدم تطبيق المشرع الجزائري قوانين صارمة تمنعهم من ترك النسيج الحضري مشوه . وردعهم بالقوانين لاكمال كل تحصيلية في وقت معين. فقدلاحظنا ان تأخير انجاز وانتهاء التحصيلات السكنية الى غياب القوانين التي تمنع المضاربة العقارية و اخلال المرقى العقاري والمستفيدين من التحصيلات السكنية من الالتزامات المفروضة عليهم عرقل انجاز التحصيلات السكنية المبرمجة.

الطول والاقتراحات:

ان جملة النقائص السلبية السابقة ذكرها , هي بالفعل نقائص موجودة في واقع التحصيل السكني في مجال الدراسة . تسببت فيها العديد من الأسباب التي سبق تحليلها وذكرها فهي تبقى مجرد نقائص مرحلية يمكن تجاوزها والقضاء عليها من خلال معالجة هذه الأسباب وتحمل كل الفاعلين مسؤولياتهم ولعب الأدوار الخاصة بهم.

ومن هنا حاولنا صياغة جملة من الاقتراحات والبدائل , ستساهم في إنجاح مسار التحصيل السكني وجعله سكنا كاملا مكملا خاليا من التشوهات العمرانية :

أولا - على مستوى القوانين:

- تشديد العقوبات الجزرية للمخالفين لقواعد البناء سواء من خلال عمليات الهدم او الغرامات المالية. وفي حالة التمادي تضاعف العقوبة وتمنع عملية مواصلة الاشغال الى غاية مطابقة الاشغال مع المخطط المعماري.
- السهر على التطبيق الصارم للوائح التنظيمية ودفاتر الشروط ,من خلال المراقبة المستمرة والدائمة للمجال العمراني ومنع المخالفات قبل وقوعها من خلال المراقبة التقنية الدائمة لعمليات البناء.
- الزامية إتمام اشغال انجاز المباني واتمام إنجازها حسب المادة 07 من قانون 08-15 المتعلق مطابقة المباني واتمام إنجازها وكل من خالف القانون يهدم له الطابق الزائد وذلك بالهدم الجزئي.
- تحويل عملية البناء من المالك الى مقاولين ذوي خبرة وكفاءة وذلك في اجال لاتتعدى السنة والنصف مع مراقبة تقنية من طرف البلدية.

➤ مراقبة شرطة العمران للتجاوزات الميدانية على مستوى التخصيصات . وتفعيل دور شرطة العمران .

➤ لايجب البدء في البناء الا بعد انجاز الشبكات تسليم رخصة البناء يبقى مرهون باستكمال العملية .

ثانيا - بالنسبة للمستفيدين :

➤ الزام المستفيدين بعمليات الانهاء الخارجي للواجهات واحترام تناسقها مع محيطها , والتقيد بما ورد في المخطط المعماري المصادق عليه .

➤ الحث على الإسراع في انهاء الاشغال سواء ماتعلق منها بالاعمال الكبرى او عمليات الانهاء الخارجي , واحترام النسق العام للواجهات والمخططات المعمارية .

➤ تشجيع المستفيدين على المساهمة في انجاز تخصيصات سكنية قانونية . وذلك من خلال توفير حوافز تشجيعية وتسهيلات إدارية ومرافقة تقنية . من اجل الحد من البناء الفوضوي وغير المكتمل .

➤ فرض قوانين صارمة على كل القطع التي لم يتم فيها البناء والتي تبقى كصورة تشوه الحي وظلم من خلال نزع القطعة الأرضية للمستفيد ودفع غرامة مالية .

➤ الزامية المستفيدين باستخراج رخصة البناء وشهادة المطابقة وتجديدها عند استعادة البناء وذلك في النصوص القانونية المتعامل بها .

ثالثا - بالنسبة للمجزي : :

- مراقبة معاملات المرقى العقارى لتفادي المضاربة العقارية او عدم إعطاء عقد الملكية حتى انهاء الاشغال وحصوله على شهادة المطابقة.
- تطوير إمكانيات البلدية للتحكم في عقارها وذلك بتدعيم الوكالات المسؤولة عن تنظيم العقار وتحسين امكانياتها التقنية والبشرية وحتى الرقابية..
- اجبار المجرى على تمديد التحصيل بمختلف الشبكات والتأثيرات الحضرية المنصوص عليها في دفتر الشروط. وان لم يلتزم نزع القطعة الأرضية له مه عقوبة لمدة سنة بعدم استلامه لأي مشروع.

الخاتمة:

يعرف التخصيص السكني على انه عملية تقسيم لقطعتين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة, مهما كان موقعها من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية. والتخصيصات هي تقسيم الأرض الى حصص عقارية, بعد امدادها بالتجهيزات اللازمة من اجل بيعها او ايجارها للسكن او التجارة او الصناعة .

يعتبر واقع التخصيصات السكنية في الجزائر واقع غير منظم وفوضوي ولا يتوافق الشروط التي حددتها قوانين التهيئة والتعمير ويعود ذلك لغياب الرقابة الميدانية على مستلم التخصيص والمتسفيد منه وعدم اتخاذ اجراءات ردية للمخالفين, وجعل من هذه تخصيصات سكنية غير مكتملة ومشوهة للنسيج الحضري سواء كان ذلك من ناحية اخلال المستفيدين والمجزئ بتعداداتهم او انتشار ظاهرة المضاربة القانونية وعدم اهتمام الدولة بها. اذن فالتشريعات والقوانين المنظمة لعملية انتاج التخصيصات السكنية مضمونها فعال على الورق , ولكن في الحقيقة لم تساهم في فرض هذا الواقع على التخصيصات وقد لاحظنا في الحالة المغربية ان التشريع المغربي يتخذ إجراءات صارمة على كل مزل بالقوانين التي أصدرها. حيث ان التجزئات العقارية خاضعة لقواعد القانون الخاص بين المجزئ و المستفيدين, فالشيء المميز ان ضبط ومراقبة العمران من طرف الإدارة لعب دورا هاما في مجال تحسين نوعية السكن وتزويد السوق العقارية بالأراضي المجهزة القابلة للبناء , وتحقيق المخططات العمرانية وتفعيل الوثائق التعميرية على ارض الواقع فالقانون لا يستثني لا المجزئ ولا المستفيد في تطبيق القانون والمراقبة من طرف السلطات المختصة . وذلك لتحقيق تجزئات عقارية تحكمها تخطيطات سواء في جانبها الرقابي أو التقني ولخلق تخصيصات سكنية منجزة كليا وغير مشوهة للنسيج الحضري.

بعد الدراسة التحليلية لمجال التخصيص السكني المأخوذ كعينة للدراسة استنتجنا مجموعة من المشاكل. و قد وضعنا مجموعة من الحلول الردعية التي تمنع ترك التخصيصات السكنية في النصف وعدم اكمالها حيث نحصل على نسيج حضري غير مشوه وبيئة حضرية خالية من التشوهات البصرية .