

إشكالية المخالفات العمرانية في الجزائر - دراسة ميدانية: حالة بلدية بوفاريك (ولاية البليدة) The problem of urban violations in Algeria-Field Study: The Case of Boufarik Municipality (Blida Province)

كريم اخلفوم^{1*}

¹ جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا (الجزائر)، medinavilles@yahoo.fr

تاريخ القبول : 2022/04/02

تاريخ الاستلام : 2022/01/29

ملخص: لقد عرفت ظاهرة المخالفات العمرانية في الجزائر تطورا ملحوظا ابتداء من أواخر السبعينيات من القرن الماضي، ويعزى ازدياد المباني السكنية دون خضوعها للضوابط والمعايير التنظيمية المتعلقة بأدوات التخطيط الحضري لعوامل عديدة أهمها: أزمة السكن، الهجرة المتزايدة نحو المدن، والمراكز الحضرية الناتجة عن التنمية غير المتوازنة بين المجالين الريفي والحضري. والسؤال الرئيسي الذي يطرح في هاته الورقة البحثية كيف يمكن معالجة مختلف القضايا الحضرية، ومن أهمها إشكالية المخالفات العمرانية، بحيث نسعى من خلال البحث إلى تشخيص الظاهرة، وهذا من خلال دراسة أشكالها وعوامل ظهورها؛ وأسباب انتشارها في ظل تحديات إنتاج مدن صديقة للبيئة، وتظهر بلدية بوفاريك كنموذج لإبراز ظاهرة المخالفات العمرانية في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: القضايا العمرانية؛ المخالفات العمرانية؛ أدوات التخطيط الحضري؛ الضوابط العمرانية؛ بوفاريك.

Abstract : The phenomenon of urban violations in Algeria has witnessed a remarkable development starting from the late seventies of the last century, and the increase in residential buildings without being subject to regulatory controls and standards related to urban planning tools is attributed to many factors, the most important of which are: the housing crisis, the increasing migrations towards cities, and urban centers resulting from the unbalanced development between Rural and urban areas.

The main question that arises in this research paper is how to deal with various urban issues, the most important of which is the problem of urban irregularities, so that we seek through research to diagnose the phenomenon, and this is by studying its forms and factors of its emergence; And the reasons for its spread in light of the challenges of producing environmentally friendly cities, and the municipality of Boufarik appears as a model to highlight the phenomenon of urban violations in Algeria.

Keywords : Urban issues; urban violations; urban planning tools; urban controls; Boufarik.

مقدمة :

يعتبر العمران من أهم المقاييس التي يقاس بها تقدم ورقي الدول، كما يبين مستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر العديد من الدول على إنشاء قواعد نظامية للتهيئة والتعمير معتمدة في ذلك على التخطيط الحضري كأسلوب لمعالجة القضايا والمشاكل العمرانية المتزايدة بواسطة جملة من الأهداف الرامية لتحسين الحياة الحضرية، وضبط وتوجيه النمو العمراني وفقا لمبادئ التنمية العمرانية المستدامة، و تعد الجزائر واحدة من الدول التي تعاني من مشكلة التحكم في قواعد البناء والامتداد العمراني، وغياب النسق المعماري الجمالي والذي يعبر عن الهوية العمرانية الجزائرية، حيث نلاحظ قصور وتدهور النسيج العمراني وظهور أحياء سكنية فوضوية غير شرعية مخالفة لضوابط أدوات التخطيط الحضري، ولقد عرفت ظاهرة المخالفات العمرانية في الجزائر تطورا ملحوظا ابتداء من أواخر السبعينيات من القرن الماضي، ويعزي ازدياد المباني السكنية دون خضوعها للضوابط والمعايير التنظيمية المتعلقة بأدوات التخطيط الحضري لعوامل عديدة أهمها: أزمة السكن، الهجرات المتزايدة نحو المدن، والمراكز الحضرية الناجمة عن التنمية غير المتوازنة بين المجالين الريفي والحضري.

إن استمرار ارتفاع المخالفات العمرانية والممارسات اللاشعرية في قطاع التعمير يؤدي إلى تشويه البيئة العمرانية من خلال زيادة عدد البنايات غير المكتملة والتي أصبحت لا توفر الراحة النفسية والأمان لسكانها، وهو ما يهدد مستقبل مدننا بإنتاج مدن حزينة تبعث على النشور والنفور وهذا بالرغم من استفادة جميع بلديات القطر الوطني من أدوات التخطيط الحضري، بل قامت الدولة بمراجعة العديد منها، وفي ظل استفحال ظاهرة المساس بالبيئة والعمران وتفشي السلوك غير السوي والمضر بالصحة العامة والمهدد لسكنية والنظام العام، في ظل اختلال التوازن ما بين سرعة النمو العمراني من جهة، ومن جهة أخرى قلة الإمكانيات التي يحتاجها جهاز المراقبة في هذا المجال .

والسؤال الرئيسي الذي يطرح في هاته الورقة البحثية كيف يمكن معالجة مختلف القضايا الحضرية، ومن أهمها إشكالية المخالفات العمرانية، وفي هذا الصدد يمكن طرح جملة من التساؤلات:

هل استمرار انتشار مختلف أشكال المخالفات العمرانية في الجزائر يعني فشل سياسة الاعتماد على نفس الآليات والأدوات المتضمنة تسيير وتنظيم العمران في الجزائر.

وهل نمو ظاهرة المخالفات العمرانية ببلدية منطقة الدراسة ناتج عن عدم الالتزام بالضوابط والقواعد العمرانية لأدوات التهيئة والتعمير.

ما هي الجدوى من هيئات الرقابة المكلفة بضبط ومراقبة المجال العمراني في الجزائر؟.

ولإجابة عن هذه التساؤلات قمنا بطرح الفرضيات التالية:

. الفرضية الأولى: البناء بدون عقود التعمير، وعدم تطبيقها إن وجدت أدى إلى ظهور مختلف أشكال المخالفات العمرانية.

. الفرضية الثانية: غياب ونقص المراقبة الميدانية للمصالح العمومية المعنية بمراقبة وتسيير وضبط المجال العمراني ساهم في انتشار واستفحال ظاهرة المخالفات العمرانية.

. الفرضية الثالثة: غياب مشاركة المواطن في إعداد المخططات والمشاريع العمرانية أدى إلى ظهور مختلف أشكال المخالفات العمرانية.

وتظهر بلدية بوفاريك كنموذج لإبراز وتشخيص ظاهرة المخالفات العمرانية في الجزائر.

وتجدر الإشارة أن إشكالية المخالفات العمرانية تم التطرق إليها من طرف بعض الباحثين في الجزائر ونذكر من أهمهم:

• الأستاذ عيسى بن حمادة (2009) في بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، بعنوان المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف

الرخص بمدينة قسنطينة، اذ توصل الباحث على أن إشكالية المخالفات العمرانية تعود الى النمو العمراني السريع في ظل غياب فعالية

الأدوات العمرانية، وعدم السهر على تطبيقها من طرف السلطات المختصة أدى تزايد كبير لعدد المخالفات العمرانية، وعلى حساب

أراضي غير قابلة للتعمير.

• الأستاذة دباش ربيعة (2017) في بحث مقدم لنيل شهادة دكتوراه علوم بعنوان المخالفات العمرانية في المدن الكبرى بالجزائر بين

التشريع والتطبيق الميداني، دراسة حالة مدينة قسنطينة، وقد أثبتت الدراسة على وجود مجموعة من الأطر القانونية التي تعتمد عليها الإدارة

لتسيير وتنظيم المجال العمراني، ولكنها أصبحت غير قادرة على مواكبة التحولات المجالية في ظل غياب تعمير تشاوري وتشاركي يعمل على

تطبيق مبادئ الحكامة الحضرية الرشيدة، مما ساعد على استفحال ظاهرة المخالفات العمرانية بمدينة قسنطينة.

• الأستاذ عيسى بن حمادة (2018) في بحث مقدم لنيل شهادة دكتوراه علوم بعنوان المخالفات العمرانية واثرها على النسيج الحضري في

التجمعات الحضرية لولاية قسنطينة، حالة بعض النماذج بقسنطينة، الخروب، وعين سمارة، ولقد توصلت الدراسة على أن ظاهرة

المخالفات العمرانية ناتجة عن غياب إرادة حقيقية من طرف السلطات المختصة لمراقبة البناء، من خلال القيام بالمراقبة القبلية والبعدية لأشغال البناء والتعمير، وللحد من هاته الظاهرة السلبية يجب تضافر الجهود ما بين مختلف المتدخلين في قطاع التعمير، ونشر ثقافة الوعي العمراني بين أفراد المجتمع في ظل الانعكاسات السلبية الناتجة عن ظاهرة المخالفات العمرانية نذكر منها الاستهلاك المفرط للعقار ومواد البناء.

1. مفهوم المخالفات العمرانية:

وقد عرفها المشرع بأنها الشروع في أشغال البناء بدون رخصة، أو انجازها دون احترام المخططات البنائية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء (قانون التهيئة والتعمير 2004 ، المادة 76) ، وتعرف كذلك المخالفة العمرانية على أنها " كل تغيير يقوم به الأفراد دون احترام المخطط المصادق عليه من حيث الحجم، الشكل العمراني والمعماري، أو الاعتداءات المختلفة إما على الغير أو على المساحات العمومية بدون احترام دفتر الشروط، رخصة البناء، أدوات البناء، وهذا بقصد أو من دون قصد تبعاً لظروف السكان الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية والسياسية أو لعدم وجود ثقافة عمرانية من شأنها أن تلزم هؤلاء الأفراد من إحترام كل الأطر القانونية، وبذلك ينتج عنها تجاوزات هي عبارة عن إضافات أو حذف بعض التفاصيل التي تجعل من المبنى مشوهاً، وبالتالي تفقد النسيج الحضري خصائصه المعمارية وطابعه المميز وتظهر بذلك أنماط جديدة من البناء لا صلة لها بالأنماط الموجودة من قبل لأنها لم تبنى على قاعدة سليمة (دباش ربيعة، 2017 ، ص 101 و 102).

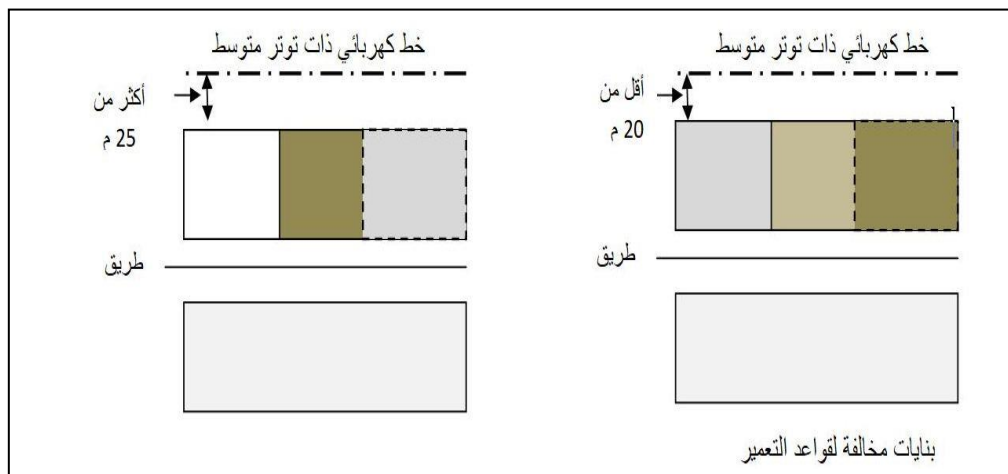
و يمكن إعطاء مفهوم للمخالفة العمرانية على أنها كل تغيير يمس جزء من مساحة المجال العمراني، يقوم به الأفراد دون احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها، وهذا لتلبية حاجياتهم اجتماعياً أو اقتصادياً، وقد يكون هذا التجاوز العمراني على حساب الملكية العقارية العمومية أو ملكية الغير، أو التعدي على حقوق الارتفاقات، وهو ما يشكل خلل في منظومة المجال العمراني بفقدان النسيج العمراني لخصائصه المعمارية والعمرانية المميزة له (اخلفهم كريم، 2020 ، ص 109).

1.1 أشكال المخالفات العمرانية:

عرفت المخالفات العمرانية في الجزائر تطوراً ملحوظاً انطلاقاً من أواخر السبعينيات من القرن الماضي بازدياد عدد المباني السكنية دون خضوعها للقواعد والضوابط التنظيمية المتعلقة بأدوات التخطيط الحضري، بحيث تم إحصاء 7480 مخالفة عمرانية عام 2005، لترتفع إلى 10378 مخالفة عام 2015، أي بنسبة زيادة لظاهرة المخالفات العمرانية بـ 38.74% (وزارة السكن، العمران والمدينة، الجزائر 2016) خلال عقد من الزمن. وتعد ظاهرة البناء بدون ترخيص مسبق أو البناء دون احترام نظام عقود التعمير بالمناطق العمرانية سواء داخل بعض المدن أو على أطرافها أحد أهم تصنيفات المخالفات العمرانية المشوهة للنسيج الحضري، ويمكن تقسيم المخالفات العمرانية إلى نوعين وهما:

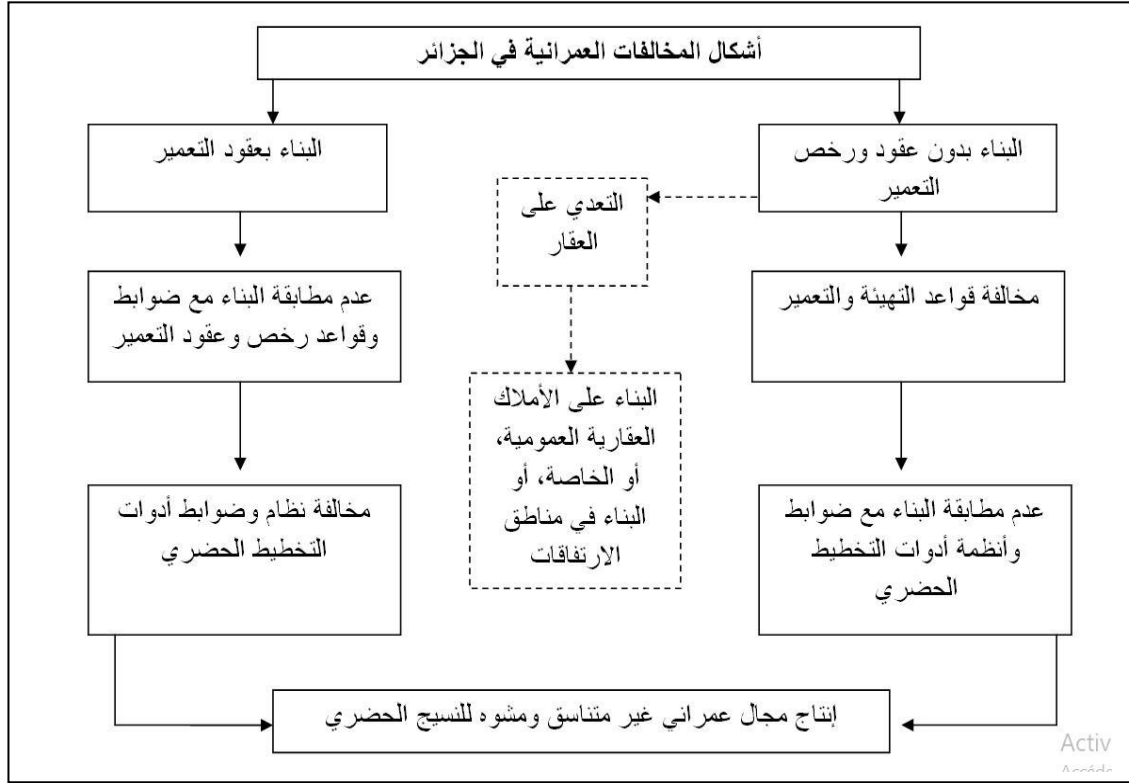
- البناء بدون عقود ورخص التعمير.
- البناء بعقود التعمير، وعدم احترام ضوابطها وقواعدها النظامية.

الشكل (1) : بنائات مخالفة لقواعد النظامية للارتفاعات



المصدر: اخلفهم كريم، 2020 ، ص 111.

الشكل (2) : تصنيف المخالفات العمرانية في الجزائر



المصدر: اخلفهوم كريم، 2020 ، ص 113.

الشكل (3) : مخالفة معامل ما يؤخذ من الأرض (CES)



المصدر: عدسة اخلفهوم كريم، 2017 ، بلدية بوفاريك.

2. الطريقة والأدوات:

قمنا بإجراء مسح واستبيان للمنطقة المعنية بالدراسة خلال سنتي 2016 و 2017 شمل التجمع المركزي وجميع المراكز العمرانية الثانوية لبلدية بوفاريك، إذ شملت العينة 2071 فرد، ودراسة 295 بناية ، كما قمنا بإجراء عدة مقابلات مباشرة مع الفاعلين على تسيير وضبط المجال العمراني كمدير التعمير على مستوى الوزارة الوصية، ومدير التعمير والبناء لولاية البلدة، وكذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي لبوفاريك، وكذلك الاتصال ببعض خبراء التعمير والبناء.

كما قمنا بإجراء تطبيقي لمعاينة مخالفات التعمير مع محافظ الشرطة لبلدية بوفاريك في أربعة زيارات ميدانية، وكذلك استفادنا من رأي بعض القضاة والمحامين حول موضوع البناء المخالف للتشريع العمراني على مستوى محكمة بوفاريك.

الجدول (1): التعريف بعينة الدراسة المتعلقة ببلدية بوفاريك

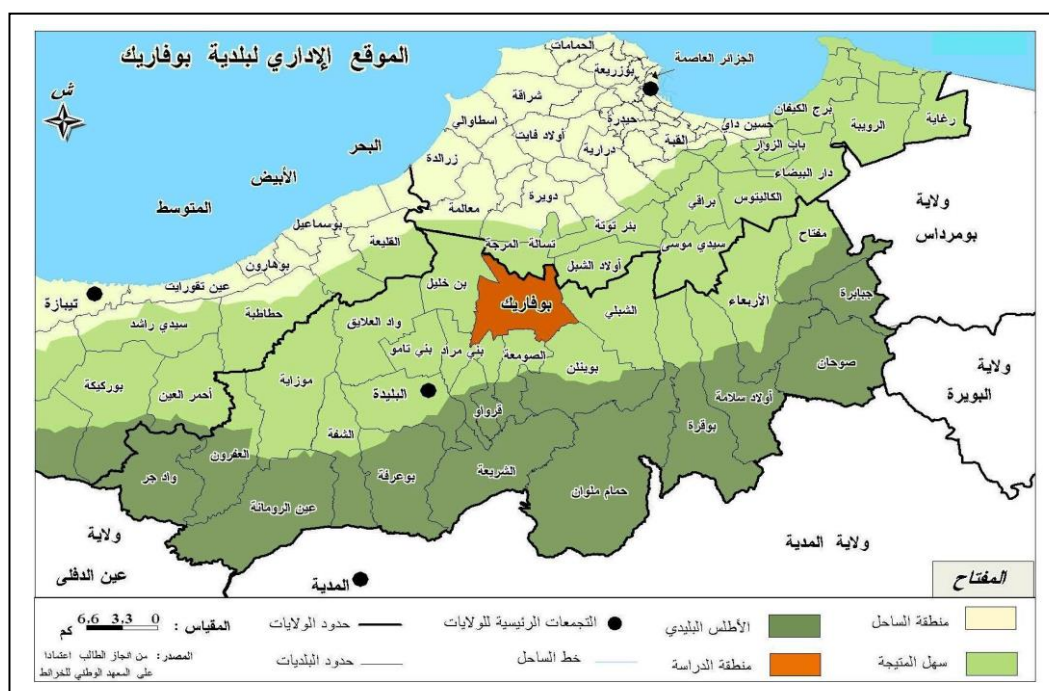
التجمعات العمرانية	عدد استمارات الاستبيان	عدد العائلات	عدد الافراد	عدد البنايات	عدد الغرف
التجمع المركزي	140	231	869	140	374
سيدي عايد	67	128	394	67	253
سويداني بوجمعة	50	124	501	50	266
سوق علي	21	35	160	21	94
بوراري	17	36	147	17	78
المجموع	295	554	2071	295	1065

المصدر: كريم اخلفهوم ، 2018 ، مسح بالعينة

3. التعريف بمنطقة الدراسة:

تقع بلدية بوفاريك في الجزء الأوسط من سهل متيجة، وتعتبر إحدى أهم بلديات ولاية البليدة، والتي تقع في أقصى شمالها تبعد عن مقر الولاية بـ 14 كم، وعن الجزائر العاصمة بـ 35 كم، كما تعتبر بلدية بوفاريك مركز الدائرة التي تضم بلديتين وهما الصومعة وبلدية قرواو. يحد بلدية بوفاريك من الشمال بلدية تسالة المرحة، ومن الجنوب بلديات الصومعة، بوينان، وبلدية قرواو، بينما من الناحية الشرقية بلديتي أولاد الشبل (ولاية الجزائر)، والشبلي، وغربا بلديتي بني خليل وبني مراد، بينما فلكيا تقع بلدية بوفاريك بين خطي عرض 36.60° و 36.53° شمالا، وخطي طول 2.98° و 2.86° شرقا. وتربع البلدية على مساحة تقدر بـ 5094 هكتار (50.94 كم^2)، وعدد سكانها قدر عام 2018 بـ 79331 نسمة حسب مصلحة الإحصاء ببلدية بوفاريك .

الشكل (4) : الموقع الإداري لبلدية بوفاريك

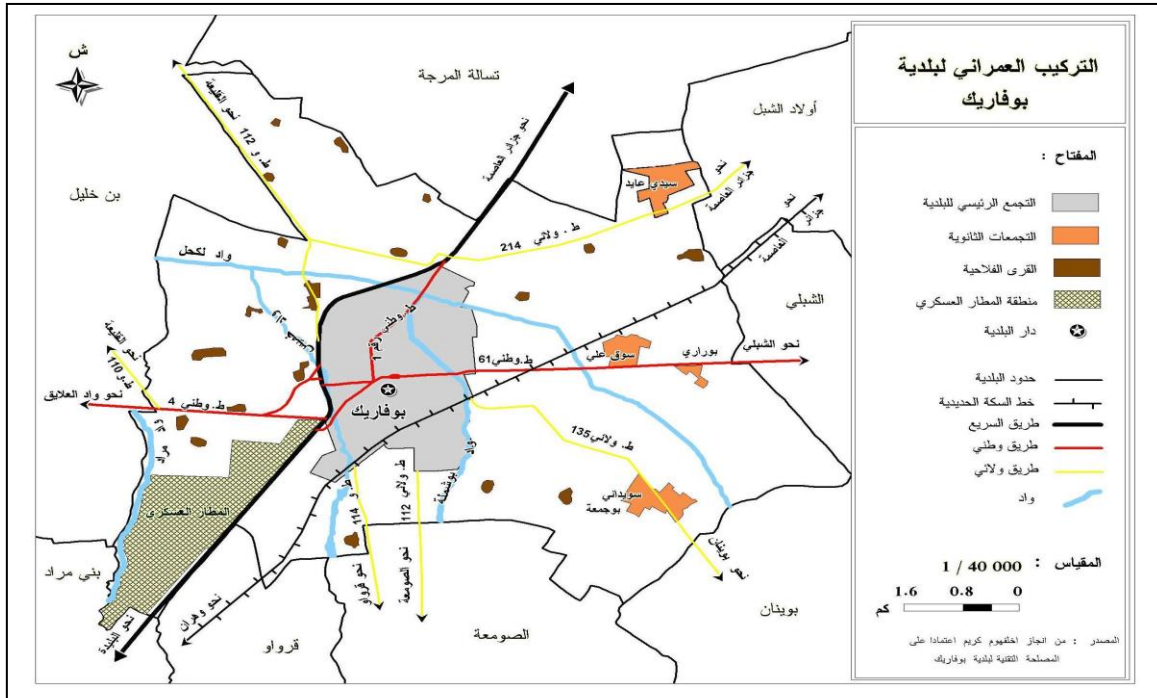


المصدر: كريم اخلفهوم، 2018

1.3. التركيب العمراني لبلدية بوفاريك:

تتكون بلدية بوفاريك من التجمع المركزي، وأربعة تجمعات ثانوية، بالإضافة الى المناطق المبعثرة، بحيث تبلغ مساحة التجمع العمراني الرئيسي بـ 483 هكتار أي بنسبة 9.48 % من المساحة الإجمالية للبلدية، بينما تجمع سيدي عايد يتواجد في شمال شرق البلدية، حيث يشغل مساحة 39 هكتار أي ما يعادل نسبة 0.76 % من المساحة الإجمالية للبلدية، وكذلك من التجمعات الثانوية نجد تجمع سويداني بجمعة يسمى سابقا بسيدي محفوظ، ويقع في الجنوب الشرقي للبلدية ، تبلغ مساحته 35 هكتار ، وتتكون البلدية كذلك من تجمع سوق علي بمساحة 22 هكتار، وتجمع بوراري بمساحة 6 هكتار.

الشكل (5) : التركيب العمراني لبلدية بوفاريك



المصدر: كريم اخلفهوم، 2018 .

4. النتائج ومناقشتها:

1.4. البناء بدون عقود التعمير وعدم تطبيقها إن وجدت من أهم أسباب ظهور مختلف أشكال المخالفات العمرانية:

الجدول (2): توزيع أنواع المخالفات العمرانية ببلدية بوفاريك (2016-2017)

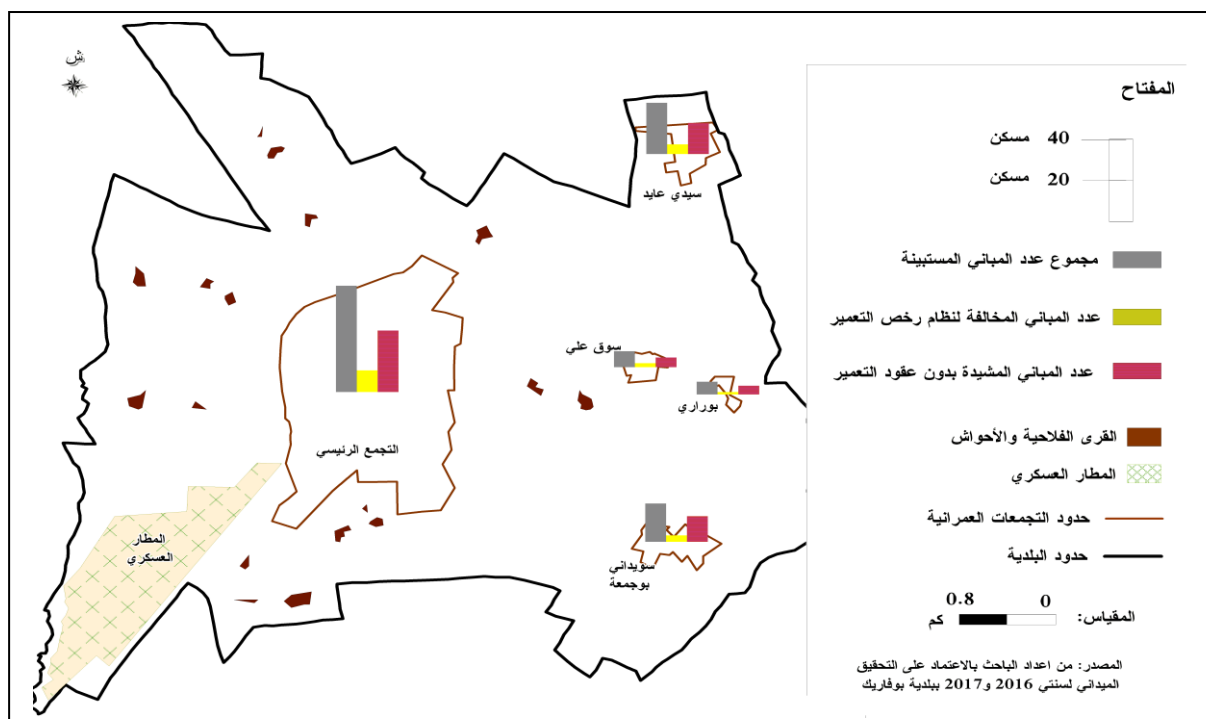
النسبة %	المجموع	النسبة %	البناء بدون عقود التعمير	النسبة %	عدم احترام نظام رخص التعمير	التجمعات العمرانية
100	109	74,31	81	25,69	28	التجمع المركزي
100	54	75,93	41	24,07	13	سيدي عايد
100	42	80,95	34	19,05	8	سويداني بجمعة
100	18	72,22	13	27,78	5	سوق علي
100	15	80,00	12	25,00	3	بوراري
100	238	76,05	181	23,95	57	المجموع

المصدر: كريم اخلفهوم ، 2018 ، مسح بالعينة

من مجموع 238 مخالفة عمرانية مسجلة بعينة الدراسة نجد أنه هناك حوالي 57 مخالفة عمرانية متعلقة بعدم احترام نظام عقود ورخص التعمير أي ما يعادل نسبة 23.95 % من مجموع المخالفات العمرانية، كما سجلنا 181 مخالفة عمرانية متضمنة البناء بدون عقود التعمير أي ما يعادل نسبة 76.05 % من مجموع البنائات الغير مطابقة لقواعد التعمير.

فمثلا سجلنا بالتجمع المركزي لبلدية بوفاريك 109 مخالفة عمرانية موزعة على البناء بدون احترام نظام رخص التعمير بنسبة 25.69 %، والبناء بدون عقود التعمير بنسبة 74.31 %، كما سجلنا بإحدى التجمعات الثانوية على سبيل المثال تجمع سويداني بوجمعة بمجموع 42 مخالفة عمرانية منها حوالي 19.05 % مخالفة متعلقة بعدم احترام قواعد رخص التعمير، و 80.95 % مخالفات متعلقة بالبناء والتشييد بدون وثائق عقود التعمير.

الشكل (6) : توزيع أنواع المخالفات العمرانية ببلدية بوفاريك (2016- 2017)



المصدر: كريم اخلفهوم، 2018 .

2.4. أسباب عدم طلب رخصة البناء بمنطقة الدراسة ببلدية بوفاريك

جدول رقم (3) : أسباب عدم طلب رخصة البناء بمنطقة الدراسة ببلدية بوفاريك (2017)

أسباب عدم طلب الرخصة	التجمع المركزي	سيدي عايد	سويداني بوجمعة	سوق علي	بوراري	المجموع الكلي	النسبة %
غياب عقد الملكية	49	19	16	8	5	97	53,59
لغياب معرفتهم برخصة البناء	9	6	4	2	2	23	12,71
بسبب مصاريف وأتعاب الرخصة	7	4	2	1	1	15	8,29
لكثرة الاجراءات الادارية	12	11	10	2	4	39	21,55
لأسباب أخرى	4	1	2	0	0	7	3,87
المجموع	81	41	34	13	12	181	100

المصدر: كريم اخلفهوم ، 2018 ، مسح بالعينة

إن البناء بدون رخص وعقود التعمير يعتبر من العوامل الأساسية لظهور وانتشار مختلف أشكال المخالفات العمرانية، وحسب الدراسة الميدانية بمنطقة الدراسة فإن القيام بأعمال البناء والتشييد دون الحصول المسبق على رخصة البناء يعود بالأساس لغياب عقد الملكية لأغلب المباني المشيدة بنسبة 53.59% من مجموع أسباب عدم طلب إيداع ملف الحصول على رخصة البناء.

كما هناك أسباب أخرى متعلقة بكثرة الإجراءات الإدارية بنسبة 21.55%، وأيضا يرجع ذلك لغياب الثقافة العمرانية بالزامية رخصة البناء قبل الشروع في أشغال البناء بنسبة 12.71%، كما أن مصاريف الحصول على رخصة البناء تعد سببا من أسباب امتناع المواطن عن طلب رخصة البناء بنسبة 8.29%، بحيث تتمثل مصاريف رخصة البناء في أعاب المهندس المعماري، وكذلك الرسوم الضريبية المطبقة على رخصة البناء.

3.4. ضعف المراقبة الميدانية للأعوان المؤهلين لمراقبة وتسيير المجال العمراني

إن تطبيق المراقبة الميدانية الدورية المنتظمة تعتبر أداة فعالة لمعالجة ظاهرة المخالفات العمرانية، وإن عدم معرفة بالمعوقات التي تحول دون تطبيق المراقبة الميدانية للمجال العمراني يؤدي في النهاية إلى ازدياد ظاهرة المخالفات العمرانية.

جدول رقم (4) : مراقبة البناءات من طرف الأعوان المؤهلين بمنطقة الدراسة (2016 - 2017)

التجمعات العمرانية	عدد البناءات	المراقبة من طرف أعوان البلدية أو الولاية	المراقبة من طرف شرطة العمران	مجموع البناءات التي تم مراقبتها	نسبة مراقبة البناءات %
التجمع المركزي	140	07	02	09	6.42
سيدي عايد	67	04	03	07	10.44
سويداني بوجمعة	50	03	01	04	8.00
سوق علي	21	01	01	02	9.52
بوراري	17	00	01	01	5.88
المجموع	295	15	08	23	7.79

المصدر: كريم اخلفهوم، 2018، مسح بالعينة

تهدف آليات تطبيق القوانين والاشتراطات المنظمة للبناء في الجزائر إلى التحكم أكثر في عملية توسع المجالات العمرانية، ومختلف التجمعات السكانية، وتعدد الجهات الرقابية التي تلعب أدوار مختلفة تهدف في مجملها إلى تنظيم المجال الحضري وتحقيق تطبيق أمثل لمختلف قوانين التعمير عن طريق الرقابة على مختلف عمليات التهيئة العمرانية.

يقصد بالمراقبة التحقق من وجود الوثائق القانونية والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها، أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة (المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55. 2006 ص 06).

ومن خلال نتائج الاستبيان تبين ضعف نسبة مراقبة المباني إذ قدرت نسبتها بـ 7.79%، وأضعف نسبة مراقبة مسجلة بتجمع بوراري بنسبة 5.88%، وأعلى نسبة مراقبة مسجلة بتجمع سيدي عايد بنسبة 10.44%، ويرجع هذا التفاوت في نسب المراقبة من تجمع لآخر إلى الإمكانيات البشرية والمالية المتوفرة للقيام بعملية مراقبة المباني سواء من طرف أجهزة وهيئات الضبط الإداري، أو الأعوان المؤهلين قانونا للتقصي والبحث عن المخالفات في مجال البناء والهندسة المعمارية، إذ هناك أعوان البلدية والولاية، كما هناك كذلك أعوان شرطة العمران.

إن ضعف الموارد البشرية المؤهلة للقيام بعملية مراقبة المجال العمراني أدى إلى ضعف آلية المراقبة الميدانية، إذ أصبح معظم الأعوان لا ينتقلون ولا يقومون بالزيارات والمراقبة الميدانية إلا بطلب من السكان أو شكاوي المواطنين بوجود أشغال بناء أو توسع تهدد أملاكهم أو أمنهم أو صحتهم العمومية، وفي ظل عجز الأعوان عن القيام بالمراقبة الدورية المنتظمة للمجال العمراني سمح لأصحاب البناءات القيام بأشغال البناء سواء بمخالفة نظام تراخيص التعمير أو البناء بدون تراخيص وعقود التعمير، وهو ما يفتح المجال واسعا لاستفحال ظاهرة المخالفات العمرانية.

4.4. مشاركة شعبية ضعيفة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن المشاركة الشعبية في التنمية العمرانية ليست مجرد أداة بل هي عنصر هام للتأكيد على عملية تنمية فعالة، ومشاركة الناس على المستوى المحلي والإقليمي، والوطني يعني انطلاق التنمية العمرانية من القاعدة اتجاه رأس الهرم، فالمشاركة تعمل على ربط جهود الأفكار المحليين بمساعدة الحكومة المركزية، مما يجعلها من أهم دعائم نجاح الخطط والسياسات التنموية في المجتمع المحلي (طارق بركات، 2014، ص 66).

وأشارت الدراسات التي أجريت على موضوع التنمية في بلدان العالم الثالث في أواخر القرن العشرين إلى أهمية المشاركة في التنمية المحلية، وحثمتها في كونها تعمل على تناسب الخدمات التي تقدمها للسكان المحليين مع احتياجاتهم التي حددوها بأنفسهم، كما أنها تتيح الفرصة لمختلف فئات المجتمع للمساهمة والقيام بدور إيجابي في مساعدة وتنفيذ وتبعية سير المشروعات التنموية التي تخص مجتمعاتهم، إضافة إلى ترشيد توزيع الخدمات بين مختلف تلك الفئات والمستويات في المجتمع.

كما هناك جملة أخرى من أهداف المشاركة ذات الطابع الاقتصادي تتمثل في تقليل التكلفة، وتخفيف الأعباء على الحكومة من خلال الاستغلال الأمثل للموارد المحلية في المجتمع (أحمد مصطفى خاطر، 2000، ص 213).

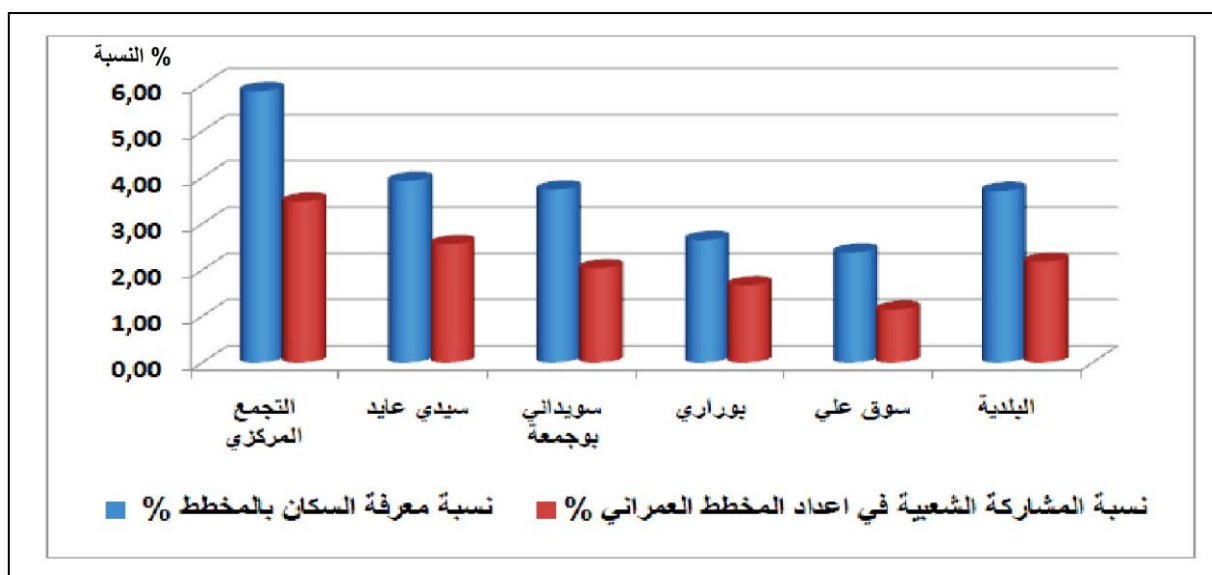
وتميزت المشاركة الشعبية في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ببلدية بوفاريك بضعف نسبة مشاركة المواطن في إبداء رأيه فيما يخطط ويهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

جدول رقم (5) : نسبة المشاركة الشعبية في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ببلدية بوفاريك

التجمعات العمرانية	نسبة معرفة السكان بالمخطط %	نسبة المشاركة الشعبية في إعداد المخطط العمراني %
التجمع المركزي	5,87	3,48
سيدي عايد	3,93	2,56
سويداني بوجمعة	3,74	2,04
بوراري	2,65	1,67
سوق علي	2,38	1,14
البلدية	3,71	2,18

المصدر: كريم اخلفهوم ، 2018 ، مسح بالعينة

الشكل (7) : نسبة المشاركة الشعبية في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ببلدية بوفاريك



من خلال الجدول والشكل أعلاه نلاحظ ضعف المشاركة الشعبية في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ببلدية بوفاريك، بحيث قدرت نسبتها بحوالي 2.18 %، وأعلى نسبة مشاركة سجلت بالتجمع المركزي للبلدية بـ 3.48 %، وأضعف نسبة مشاركة مسجلة بتجمع سوق علي بـ

1.14 %، وترتبط نسبة المشاركة في إعداد المخطط العمراني ارتباطا وثيقا بنسبة معرفة السكان بالمخطط العمراني من حيث محتواه، أهميته، ودوره في التنمية المحلية، بحيث لاحظنا أنه كلما انخفضت نسبة معرفة السكان بالمخطط كلما ضعفت نسبة المشاركة الشعبية في إعداد المخطط العمراني.

الخلاصة:

عرفت ظاهرة المخالفات العمرانية في الجزائر تطورا ملحوظا منذ أواخر السبعينيات من القرن الماضي بازدياد عدد المباني السكنية دون خضوعها للقواعد والضوابط التنظيمية المتعلقة بأدوات التخطيط الحضري فمثلا قدر عددها عام 2005 بـ 7480 مخالفة لترتفع إلى 10378 مخالفة عمرانية سنة 2015، أي بنسبة زيادة تقدر بـ 38.74 % سواء تعلقت المخالفة بالبناء بدون ترخيص مسبق، أو البناء دون احترام نظام عقود التعمير، فمثلا تم تسجيل نسبة 94.37 % عام 2015 مخالفة عمرانية متعلقة بالبناء بدون رخصة من المجموع الكلي للمخالفات العمرانية المسجلة على مستوى الوطن.

ولقد عرفت منطقة الدراسة تطورا ملحوظا لظاهرة تشوه النسيج العمراني فقد بلغت عدد المخالفات العمرانية ببلدية بوفاريك سنة 2009 بـ 68 لترتفع إلى 128 مخالفة عام 2015، ومن الدراسة الميدانية لظاهرة المخالفات العمرانية بمنطقة الدراسة، لاحظنا أن أغلب المخالفات العمرانية ناتجة بسبب البناء بدون عقود التعمير في ظل إشكالية عدم تسوية الطبيعة القانونية للعقار لدى أغلب أصحاب المباني من جهة، ومن جهة أخرى حاجة السكان للحصول على مسكن حيث أن العديد منهم لم يستفيد من البرامج السكنية المنجزة من طرف السلطات المعنية. وكذلك عدم استجابة نظام رخصة البناء لرغبات وتطلعات وعادات السكان، حيث أن الأغلبية منهم قام بالتعديل، بالإضافة إلى ضعف المراقبة الميدانية للأعوان المؤهلين لمراقبة وتسيير المجال العمراني، حيث تعتبر المراقبة الدورية المنتظمة للمجال العمراني أداة فعالة لمعالجة ظاهرة المخالفات العمرانية، وإن عدم معرفة العوامل والعوائق التي تحد من تطبيق المراقبة الميدانية للمجال العمراني يؤدي في النهاية إلى استمرار انتشار ظاهرة تشويه النسيج العمراني، ومن خلال نتائج الاستبيان قدرت نسبة المراقبة الميدانية بـ 7.79 % ببلدية بوفاريك.

يعتبر توفر عقد الملكية العقارية شرط أساسي للحصول على عقود التعمير، وخاصة طلب رخصة البناء، حيث لاحظنا من خلال نتائج الدراسة إن أغلب أصحاب المباني لم يطلبوا رخصة البناء بسبب غياب عقد الملكية العقارية، وهو ما يفتح المجال لانتشار مختلف أشكال التعدي عن الضوابط العمرانية المعتمدة في أدوات التخطيط الحضري في ظل تزايد حاجيات السكان للحصول على سكن لائق، ولذلك لا بد على السلطات المعنية بتسوية عقود الملكية للسكان في أقرب الآجال.

وللحد من ظاهرة انتشار البناء المخالف لقواعد التعمير يجب تفعيل أجهزة الرقابة الميدانية للمجال العمراني بشكل دوري ومنتظم، وهذا بتوفير جميع الموارد البشرية المؤهلة لمراقبة المجال العمراني بتوفير لهم جميع الوسائل الضرورية للعمل الرقابي الميداني.

كما أظهرت الدراسة بأن طريقة التحقيق العمومي التي تبنتها الدولة الجزائرية في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لم تعطي نتائج تخدم المجال العمراني، بحيث كانت مستوى المشاركة الشعبية سطحية رمزية وهامشية، ولذلك لا بد من الرفع من مستوى مشاركة المواطن في إعداد المخططات العمرانية، وهذا بالزامية إشراك المواطن في اتخاذ القرارات ورسم المخططات العمرانية الخاصة بتنمية مجالهم العمراني.

حيث أن المشاركة الشعبية مبنية على مفهوم جوهري هو أن البيئة العمرانية يكون أداؤها أفضل إذا ساهم سكانها في إنشائها وإدارتها بشكل فعلي بدلا من التعامل معهم كمستهلكين للمجال العمراني فقط، كما يجب الرفع من مستوى الوعي العمراني لدى مختلف فئات المجتمع بالاستفادة من مزايا الإعلام المحلي، وزيادة على ذلك يجب تقوية مقياس الثقة ما بين السكان والجماعات المحلية لتكون مشاركتهم أكثر فعالية في تنمية مجالهم العمراني وفقا لمنظومة التخطيط الحضري المستدام.

الإحالات والمراجع:

1. أحمد مصطفى خاطر المحلي (2000)، تنمية المجتمع المحلي، الاتجاهات المعاصرة، المكتبة الجامعية، الإسكندرية، مصر.
2. اخلفهوم كريم (2020)، أطروحة دكتوراه بعنوان أدوات التخطيط الحضري وإشكالية المخالفات العمرانية في الجزائر، حالة: ولاية البليدة بجامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا، الجزائر.
3. بن حمادة عيسى (2009)، رسالة ماجستير علوم بعنوان المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، بجامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر.
4. بن حمادة عيسى (2018)، أطروحة دكتوراه علوم بعنوان المخالفات العمرانية وأثرها على النسيج الحضري في التجمعات الحضرية لولاية قسنطينة، حالة بعض النماذج بقسنطينة، الخروب، وعين سمارة، بجامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر.
5. دباش ربيعة (2017)، أطروحة دكتوراه علوم بعنوان المخالفات العمرانية في المدن الكبرى بالجزائر بين التشريع القانوني والتطبيق الميداني، دراسة حالة مدينة قسنطينة بجامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر.
6. طارق بركات (2014)، تفعيل دور المشاركة الشعبية والتمكين المستدام في التنمية المحلية، مجلة تشرين للبحوث والدراسات العلمية، المجلد 26، العدد 5، ص 66.
7. رئاسة الجمهورية، ا. ا. ل. (1990، ديسمبر 2). الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير. استرجع في 3 مارس، 2022، من <https://www.joradp.dz/HAR/Index.htm>
8. رئاسة الجمهورية، ا. ا. ل. (2004، أغسطس 15). الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون 04-05 والمتعلق بالتهيئة والتعمير. استرجع في من <https://www.joradp.dz/FTP/jo-arabe/2004/A2004051.pdf>
9. رئاسة الجمهورية، ا. ا. ل. (2006، فبراير 5). الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المرسوم التنفيذي رقم 06-55، والمحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعيان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير. استرجع في 3 مارس، 2022، من <https://www.joradp.dz/FTP/jo-arabe/2006/A2006006.pdf>