



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية والشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1

كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية



اختصاص: طبوغرافيا

قسم: العلوم الجغرافيا والطبوغرافيا

دروس السداسي الثالث في:

## أدوات التهيئة والتعمير

موجهة لطلبة السنة الثانية طبوغرافيا

اعداد الأستاذة: هواري سعاد

أستاذ مساعد "أ"

السنة الدراسية 2020-2021

## الدرس الاول: تعريف ادوت ووسائل التهيئة العمرانية

### مقدمة:

شهدت المدن الجزائرية بعد الاستقلال تطور ديمغرافي كبير قابله توسع عمراني بسبب المشاريع التنموية التي ألحت الدولة على إنجازها تلبية لحاجيات المواطنين ورغبتا في تحسين أوضاعهم المعيشية وبهذا لجأت الدولة الى التهيئة العمرانية معتمدا على سياسات عمرانية محددة.

### 1-تعريف التهيئة العمرانية:

لقد ظهر مفهوم التهيئة العمرانية مع بداية الثلاثينات في الاتحاد السوفياتي ثم تطور بعد ذلك في الدول الرأسمالية مثل فرنسا وباقي دول غرب أوروبا اين استعمل كوسيلة في مجال تنظيم أوساطها الطبيعية العمرانية والريفية وكذلك لأهداف سياسية واقتصادية واجتماعية التي دعت اليها هذه الدول وطبقتها بعد الحرب العالمية الثانية. ويختلف تعريف التهيئة العمرانية من بلدة الى أخرى وهذا حسب النظام الاجتماعي المطبق وكذلك التقدم الاقتصادي الذي تعرفه هذه الدول. ومن بين اهم التعاريف هو: أنها نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر اما بالأفكار أو الدراسات مع الاستعانة بوسائل التنفيذ لتنظيم ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء اقليميا أو وطنيا او محليا.

### 2-أهداف التهيئة العمرانية:

- هي وسيلة للازدهار الاقتصادي على المدى البعيد.
- القضاء على التناقضات الاجتماعية في مختلف المناطق.
- القضاء على الفقر والتخلف.
- الحد من الهجرة الريفية نحو المدن وخلق التناسق بين مختلف جهات الوطن.
- محاولة ايجاد حلول للاستثمار في المناطق النائية (المعزولة).
- نشر وتوزيع النشاطات الاقتصادية بطريقة عقلانية
- حماية المحيط والبيئة.

### 3-أدوات التهيئة:

يقصد بأدوات تهيئة العمرانية مختلف الآليات والوسائل القانونية والتنظيمية المتبعة لتسيير وتهيئة وادارة مجال ما، وبالتالي فهي تعكس الحكم ونظامه الذي يبرز من خلال إنجاز وتطبيق المخططات التكميلية والتفصيلية والمراسيم التشريعية والتنفيذية. وتعرف أيضا بانها جملة القواعد القانونية التي تحدد إمكانية استغلال الأراضي وتشمل بذلك مجموع تدخلات السلطات العمومية المتعلقة بتنظيم السكن المرافق والأشخاص داخل الإقليم.

وقد نص القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية على 04 أنواع من المخططات: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المخطط الجهوي للتهيئة الإقليم ومخطط تهيئة الولاية ومخطط تهيئة البلدية. وقد حدد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير اداتين لتهيئة المجال هما: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

#### 4- وسائل التهيئة:

أما بالنسبة لوسائل التهيئة يمكننا القول بأنه لا توجد هناك وسائل موحدة تستعمل في جميع الدول، بل هي تختلف من بلد لآخر وذلك حسب النظام الاقتصادي والاجتماعي القائم، كما تختلف من مرحلة لأخرى. ومن منطقة لأخرى ولكن تشترك عموماً في:

- الدولة: التي هي السلطة العليا في البلاد والتي تختار التوجيهات السياسية والاقتصادية والاجتماعية الكبرى التي تضعها الوزارات الوصية.
- رأس المال: فكل عملية تهيئة يرصد لها أغلفة مالية محددة توضع قبل الشروع في تجسيد التهيئة.
- المخططات والبرامج كالمخططات الوطنية والولائية والمخططات البلدية والتي تستمد توجهاتها من برامج الدولة.
- المؤسسات الهيئات العمومية القائمة سواء بالدراسة أو الاشراف المباشر على تنفيذ محتوى التهيئة.
- المشاركة الشعبية في إعداد وتنفيذ ومتابعة خطط التنمية الإقليمية.
- بالإضافة إلى المعلومات الإحصائية والتي تكون ضرورية في عملية تحضير وتطبيق التهيئة فهي تقيّدنا في معرفة تمركز السكان، نسبة السكان، تطور الكثافة والهجرة وتقدير الاحتياجات المستقبلية.

## الدرس الثاني: أدوات التهيئة العمرانية:

تتمثل هذه الأدوات في:

### 1- المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية (SNAT) :

❖ تعريفه:

وهو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتتميته المستدامة من أجل إنجاز المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني وتحديد استراتيجية شغل الاراضي على المستوى الوطني وتوزيع الأعمال التنموية كتحديد مناطق المناجم والحقول البترولية، وتفرض مشاريع هذا المخطط على المخططات الأخرى سواء كانت جهوية أو محلية، وذلك على مدى 20 سنة. وهو من صلاحيات السلطة المركزية يكون محل تقييمات دورية وتحسين كل 5 سنوات. وقد تمت المصادق عليه بموجب القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 جويلية 2010

❖ أهدافه:

حدد القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بالتهيئة الإقليم وتتميته المستدامة أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كما يلي:

- تنظيم توزيع النشاطات والسكان عبر المجال الوطني
- دعم الأنشطة الاقتصادية الموجودة.
- التحكم في نمو المدن وتنظيمها.
- تصحيح الاختلالات الإقليمية وإيجاد البدائل للتهيئة الموروثة عن الاحتلال.
- تامين الموارد الطبيعية وعقلنة استغلالها.

### ❖ الخطوط التوجيهية الكبرى للمخطط الوطني للتهيئة الإقليمية:

وتتمثل في:

- توجه نحو إقليم مستدام.
- خلق ديناميكية إعادة التوازن الإقليمي.
- خلق شروط جاذبية وتنافسية الإقليم.
- تحقيق الانصاف الإقليمي.

### 2- المخطط الجهوي للتهيئة الإقليمية (SRAT)

❖ تعريفه:

هو أداة استراتيجية لتنفيذ المخطط الوطني للتهيئة حيث يتولى في حدود مجاله شرح توجيهات ومبادئ هذا الأخير، كما يبين مخطط جهوي تفاصيل الصور المستقبلية للإقليم الذي يغطيه، حيث يجمع عدة ولايات ذات الطابع الاقتصادي والاجتماعي الموحد والتي لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة بهدف تامين الإقليم الجهوي والقضاء على الفوارق الجهوية. ينجز من طرف السلطات المركزية ويشمل 9 أقاليم ممثلة لكامل التراب الوطني.

❖ أهدافه:

- تحديد التوجيهات العامة المتعلقة باستخدام الأرض على المستوى الإقليمي.
- تحديد مواقع البنى التحتية ومواقع التجهيزات.
- تحديد مواقع التوسع الحضري.
- يفصل البرامج وتنظيم الهياكل الأساسية والتجهيزات المهيكلية.
- تقسيم الإقليم الوطني الى تسعة أقاليم كبرى.

3- المخطط التوجيهي لتهيئة المدن الكبرى (SDAAM)

يمثل هذا المخطط مستوى من التخطيط الإقليمي يعتني بالمدن الكبرى: الجزائر، قسنطينة، وهران وعنابة

❖ محتوياته:

يتضمن أربع محاور كبرى:

- 1- رسم حدود فضاءات المدن الكبرى.
- 2- التشخيص القطاعي والإقليمي والاجتماعي والاقتصادي لهذه المدن.
- 3- المخطط التوجيهي لتهيئة المدينة الكبيرة والبرنامج الاولي للتدخل.
- 4- الليات الإنجاز والمتابعة.

4-مخطط التوجيهي لتهيئة الساحل (SDAL)

❖ تعريفه:

يعرف المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل وبالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، بأنه يترجم بالنسبة للمناطق الساحلية والشريط الساحلي للبلاد الترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة والمستهدفة وتثمينها. ويتضمن التشخيص الجغرافي والاجتماعي والبيئي والاقتصادي وسلم الرهانات في منطقة الساحل.

❖ أهدافه:

- المحافظة على توازن الأنظمة البيئية الساحلية وعلى التنوع البيولوجي وحماية الموروث الطبيعي والثقافي والمواقع التاريخية والمناظر الطبيعية؛
- الوقاية من تلوث وتدهور الساحل ومحاربتهمما والتقليص منهما وضمان إعادة تأهيل المناطق والمواقع الملوثة أو المتدهورة؛
- تشجيع سياسة البحث والابتكار بهدف استصلاح الساحل وموارده.

❖ محتوى المخطط الرئيسي لتهيئة الساحل:

- رسم حدود منطقة الساحل.
- الخرائط ونظام الاعلام الجغرافي في منطقة الساحل.
- التوجيهات والاختيارات الرئيسية وبرامج العمل من اجل تثمين وحماية الساحل.

- إجراءات وكيفيات الإنجاز .
- كيفيات متابعة وتقييم إنجاز المخطط

#### 4-مخطط التهيئة العمرانية الولاية (PAW)

##### ❖ تعريفه:

مخطط تهيئة الولاية: يعتبر هذا المخطط الإطار المرجعي للتنمية المحلية يهدف إلى توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية، وتطبيق المبادئ المقررة في المخطط الوطني، ويقوم هذا المخطط على تحديد نمط التعمير والبناء في البلديات والمساحات المشتركة للتخطيط الواقعة ما بين حدود إقليم بلديات الولاية الواحدة.

لذا يتعين على كل ولاية أن تبادر بإعداد مخطط تهيئتها بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للولاية ومجالس المداولة بالولايات والبلديات وممثلي الجمعيات المهنية.

##### ❖ اهدافه:

يهدف المخطط الولائي للتهيئة إلى توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي وشرحها فيما يخص الإقليم الذي تشغله. ويتم تطبيق محتواه عن طريق مخطط التهيئة للبلدية (PAC).

#### 5-مخطط تهيئة البلدية (PAC)

##### ❖ تعريفه:

إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجال الأمثل التي تتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، والتي من بينها نوعية إطار الحياة، والعدالة الاجتماعية، وانخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية والمستفيدين منها. وعليه كان مخطط تهيئة البلدية الأساس في تطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المحددان بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الا ان هذا المخطط استبدل ببرنامج التنمية البلدي (PCD) ويشمل مجموعة من المشاريع ذات الأولوية التي يجب الشروع في تنفيذها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

##### ❖ المخططات البلدية للتنمية (PCD) :

هي مجموعة من الوسائل القانونية والمالية التي تسمح للبلدية بتقدير وتجسيد سياساتها التنموية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، ويشمل التجهيز العمومي التابع للمخططات التنمية البلدية على برنامج يتمحور حول الأعمال ذات الأولوية في التنمية ومنها على وجه الخصوص "التزود بماء الشرب والتطهير والطرق والشبكات وفك العزلة".

## الدرس الثالث: أدوات التهيئة والتعمير

### أولاً-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

#### ❖ تعريفه:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدّد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدّة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كانتشار عدّة بلديات في نسيج عمراني متلاحم (الجزائر الكبرى) أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية (كتجمع قسنطينة) أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية (من المستوى الوطني الى المستوى المحلي) ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي.

#### ❖ اهدافه:

- يحدّد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية.
- يحدّد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموع البلديات حسب القطاعات المختلفة.
- يحدّد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- يحدّد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
- يحدد قطاعات التعمير المختلفة.

#### ❖ قطاعات التعمير:

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مجال البلدية او مجموع البلديات التي يغطيها الى أربعة قطاعات هي:

- **القطاعات المعمرة:** تشمل المناطق المعمرة التي تضم بنايات والمساحات الفاصلة بينهما، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية.
- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات.
- **قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الاراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة.
- **القطاعات غير القابلة للتعمير:** وتشمل كل الأراضي التي يمنع او يحدد فيها البناء مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعمير.

#### ❖ اجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يتم إعداده بموجب قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة يتم تبليغها إلى الوالي المختص إقليمياً وتنتشر مدة شهر بمقر البلدية المعنية كما يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة هيئات على مستوى الولاية وأخرى على المستوى المحلي بعدها يكون هذا المشروع المصادق عليه محل تحقيق عمومي بموجب قرار من ر.م.ش.ب المعني ويعين محقق أو أكثر لهذا الغرض وينشر قرار التحقيق في البلدية المعنية لمدة 45 يوماً ويغلق سجل التحقيق بعد انتهاء المدة القانونية.

## مقياس: ادوات التهيئة والتعمير

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي حسب الحالة بقرار من الوالي أو بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية حسب الحالات التالية:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلدية او مجموع البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.
- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للبلدية او مجموع البلديات التي يكون عدد سكانها ما بين 200.000 و 500,000 ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي او الولاية المعنيين بالنسبة للبلدية او مجموع البلديات وبناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 500,000 ساكن.

### محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يضم المخطط

- **تقرير توجيهي:** يعرض تحليل الوضع الراهن وتشخيصه بجميع عناصره ووضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية.
- **تنظيم يضبط القواعد العامة المطبقة على كل منطقة:** وهي مجموعة القواعد التي يجب تطبيقها على مناطق التدخل التي حددها وأجالها تطبيقها (القريب، المتوسط والبعيد).
- **الوثائق البيانية:** تعتبر المخططات تجسيدا تقنيا لما جاء في التنظيم، حيث تشمل على المخططات الآتية:
  - مخطط الوضع القائم يبرز فيه حالة الإطار المبني القائم واهم الطرق والشبكات المختلفة.
  - مخطط تهيئة: ويبين حدود قطاعات التعمير، المناطق ذات الخصوصية والواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية او ذات مميزات طبيعية.
  - مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
  - مخطط الشبكات المختلفة (شبكات الطرق، التزويد بالمياه، شبكات الصرف الصحي).

### ❖ **مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**

- تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إذا توفرت الشروط التالية:
- إذا كانت القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع،
  - إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لإقليم بلدية.

## ثانيا: مخطط شغل الأراضي (POS)

### ❖ **تعريف:**

يعتبر مخطط شغل الأراضي الوسيلة التنظيمية للتعمير الحضري ومخططا تفصيليا كما يعتبر اخر مستوى في التخطيط العمراني ويعرف كما يلي:

مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يحدّد بالتفصيل في إطار توجيهات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الاراضي والبناء عليها.

### ❖ **أهداف مخطط شغل الأراضي:**

تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي فيما يلي:



## مقياس: ادوات التهيئة والتعمير

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي، المظهر الخارجي للبنىات وانماطها وكذا استعمالاتها المسموح بها،
- تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء،
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا الشبكات المختلفة ومميزات طرق المرور والمنافذ،
- تحديد الإرتفاقات، والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.

### ❖ إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

- تتمثل إجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي والمصادقة عليه في نفس إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما عدى في بعض الإجراءات وتتمثل في:
- اعداد مداولة من طرف المركز البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث يجب أن تتضمن المداولة ما يلي:
- التنكير بحدود المرجعية لمخطط الشغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.
- بيان كيفية مشاركة مختلف الادارات والهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات في إعداد المخطط.
- يخضع مشروع مخطط شغل الاراضي للتحقيق العمومي لمدة سنتين يومًا (60 يوما)، في مقر البلدية بعد تعيين محقق وفتح سجل التحقيق وتتبع نفس اجراءات التحقيق العمومي في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

### ❖ محتوى مخطط شغل الأراضي: يضم ملف مخطط شغل الأراضي لائحة التنظيم والوثائق البيانية.

#### ▪ لائحة التنظيم: وتشمل على:

- مذكرة تقديم ويتم فيها تقديم دراسة تحليلية مع تحديد أفق التنمية (الدراسة الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية) للمنطقة التي تم تغطيتها بالمخطط مع التقيد التام بأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ناتجة عن الدراسة التحليلية مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كنوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض.
- تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك أيضا نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة سواء التي تتحملها الدولة أو التي تتحملها الجماعات المحلية، أو التي تكون على عاتق الخواص وكذلك آجال إنجازها.

## مقياس: ادوات التهيئة والتعمير

- الوثائق البيانية: تتكون الوثائق البيانية مما يأتي:
  - مخطط الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)،
  - مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)،
  - خريطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد مساحات الحماية والإرتفاعات المختلفة.
  - مخطط الوضع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الصورة الحالية لتركيبه النسيج الحضري من إطار مبني شبكة الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاعات الموجودة.
  - مخطط التهيئة العامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد فيه المناطق المتجانسة، موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية والمساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
  - مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص قواعد البناء من معامل شغل الأرض، معامل الاستيلاء، وعلو بنايات.

### ❖ مراجعة مخطط شغل الأراضي: لا يمكن إجراء هذه المراجعة إلا إذا توفرت الشروط التالية:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية لم ينص عليه المخطط.

## الدرس الرابع: المخططات الخاصة

وتتمثل في مخطط تهيئة المدن الجديدة والمخطط الدائم لحفظ القطاعات واستصلاحها.

**أولاً: مخطط تهيئة المدن الجديدة:**

### 1- مفهوم المدينة الجديدة في التشريع الجزائري:

المدينة الجديدة هي مدينة مخططة يتم إنشاءها بقرار إداري في إطار سياسة تهيئة الأقليم، وتكون المدن الجديدة مكتفية ذاتيا من حيث فرص العمل والإسكان والخدمات اللازمة، كما تضم مختلف التجهيزات والأنشطة. وقد عرفها القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتميمته المستدامة بأنها تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو انطلاقا من خلية من السكنات الموجودة، وتشكل مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز.

**2- إجراءات إنشاء المدينة الجديدة:** يقرر إنشاء مدينة جديدة بموجب مرسوم تنفيذي استنادا إلى أدوات تهيئة الإقليم الموافق عليها، وهذا بعد أخذ رأي الجماعات الإقليمية المعنية، ويحدد نص الإنشاء:

- تعيين أو ذكر البلدية أو البلديات المعنية.
- تحديد محيط تهيئة المدينة الجديدة الذي يشمل كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية أو جزء منها.
- تحديد محيط حماية المدينة.
- البرنامج العام للمدينة الجديدة ووظائفها الأساسية.

**3- أدوات تهيئة المدينة الجديدة:** تقوم تهيئة المدينة الجديدة في التشريع الجزائري على أداتين رئيسيتين هما:

### ❖ هيئة المدينة الجديدة :

تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة بموجب مرسوم تنفيذي، تتولى هذه الهيئة على الخصوص ما يأتي:

- إعداد وإدارة أعمال الدراسات والإنجاز لهذه المدينة الجديدة، بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المعنية.
- ب- إنجاز المنشآت الأساسية والتجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة لحساب الدولة بصفتها صاحب المشروع المفوض.
- ج- القيام بالأعمال العقارية وجميع عمليات التنسيق والتسيير والترقية التجارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة.

### ❖ مخطط تهيئة المدن الجديدة:

ينشأ لكل مدينة جديدة، مخطط يسمى مخطط تهيئة المدينة الجديدة، ويغطي هذا المخطط محيط التهيئة المحدد لها ومحيط حمايتها، وتراعى فيها الخصوصيات الثقافية والاجتماعية للمنطقة. كما يحدد برنامج إنشاء التجهيزات والمنشآت العمومية حسب كل قطاع وحسب الاجل المحدد لها (قصير، متوسط وطويل)، وبالأساس مخطط تمويل سنوي يشمل جميع المساعدات والإعانات المخصصة للسكن.

## ثانيا: المخطط الدائم لحفظ القطاعات واستصلاحها (PPSMVSS):

### 1-تعريف القطاع المحفوظ:

ظهر هذا المصطلح في القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، حيث عرف كما يلي:

قطاعات محفوظة هي المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية، أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من خلال حمايتها واصلاحها واعادة تأهيلها وتثمينها.

### 2- مفهوم المخطط الدائم لحفظ القطاعات واستصلاحها:

يحدد مخطط الحماية والاستصلاح، القواعد العامة للتنظيم، والبناء، والهندسة المعمارية، والتعمير، وكذلك طرق استخدام الأرض والانتفاع بها ولاسيما المتعلقة بتحديد الأنشطة التي يمكن أن تمارس عليها ضمن حدود الموقع المصنف أو منطقتة المحمية. وهو يحل محل مخطط شغل الأراضي.

### 3-أهداف المخطط

ان الأهداف الرئيسية للمخطط الدائم كأداة تنظيمية وإدارية، تتمثل فيما يلي:

- وضع القواعد العامة لاستخدام الأراضي التي يجب أن تتضمن المباني التي لا ينبغي أن تخضع للهدم أو التعديل أو المباني التي يكون هدمها أو تعديلها أمرا مفروضا.
- إصلاح الشروط المعمارية التي بموجبها يتم ضمان المحافظة على المباني والبيئة الحضرية.
- سن تدابير الحماية الخاصة، بما في ذلك تلك المتعلقة بالمتعلكات الثقافية غير المنقولة المصنفة أو غير المصنفة، والتي تقع في قطاع محفوظ.

### 4-إجراءات اعداده

يقرر إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة بمداولة من المجلس الشعبي للولاية المعنية ببناء على طلب من الوالي بعد إبلاغه من الوزير المكلف بالثقافة.

يعلم الوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين الذين يقومون بنشر المداولة مدة شهر بمقر البلدية أو البلديات المعنية.

توكل مهمة اعداد المخطط الى مكتب دراسات مؤهل قانونيا ومختص في حفظ المعالم والمواقع المحمية واستصلاحها

يخضع مشروع المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة للاستقصاء العمومي مدة ستين (60) يوما تتم الموافقة على المخطط الدائم للحماية والاستصلاح بناء على:

- مرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير مشترك بين الوزراء المكلفين بالثقافة، و الداخلية و الجماعات المحلية و البيئة، و التعمير و الهندسة المعمارية بالنسبة الى القطاعات المحفوظة التي يفوق عدد سكانها خمسين ألف (50.000) نسمة.

## مقياس: ادوات التهيئة والتعمير

- قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالثقافة والداخلية والجماعات المحلية والبيئة، والتعمير والهندسة المعمارية، بالنسبة إلى القطاعات المحفوظة التي يقل عدد سكانها عن خمسين ألف (50.000) نسمة، بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية.

### 5-مكوناته: يتكون المخطط الدائم من:

■ **مذكرة التقديم:** ويبرز الوضعية الحالية للقيم المعمارية والحضرية والاجتماعية التي حدد من أجلها القطاع المحفوظ ويبين التدابير المتخذة لحمايته واستصلاحه. كما يبين:

- وضعية حفظ المبنى والطبيعة القانونية للممتلكات العقارية.
- وضعية وخط مرور شبكات الطرق والتزويد بالمياه الصالحة للشرب وتصريف المياه والري.
- تصريف النفايات وتسييرها
- الإطار الديموغرافي والاجتماعي والاقتصادي.

■ **لائحة التنظيم والقواعد العامة لاستخدام الأرض:** وهي كل العمليات المقررة في إطار احترام الاحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

■ **الوثائق البيانية:** وتضم المخططات التالية:

- مخطط الموقع -المخطط الطبوغرافي -مخطط العوائق \_ مخطط الإرتقاقات -حالة المباني - مخطط مختلف الشبكات -....

■ **دراسة تاريخية:** تبرز فيها:

- مختلف مراحل تطور القطاع المحمي وبيئته المباشرة مع التركيز على الفترة التي اثرت في التشكيلة الحالية للقطاع المحمي.

- مواد وتقنيات البناء المتداولة والتي يمكن ملاحظتها في العناصر المكونة للمباني.

- طرق وتقنيات وخط مرور شبكات التزود بالمياه الصالحة للشرب والري وصرف المياه.

- طريقة صرف النفايات الصلبة والمياه المستعملة وإزالتها.

■ **تحليل أنماط المباني:**

ويعد على أساس دراسات تاريخية ووجود سابق تم احصاؤه داخل وخارج القطاع المحفوظ يعرف أنواع المباني مع ابراز تقنيات البناء ومواده.

### 6-تعديل ومراجعة المخطط الدائم

يكون تعديل ومراجعة المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة بنفس الأشكال التي تم فيها إعدادها لا يمكن أن يعاد ضبطه إلا في شكل تعديلات بسيطة ظهرت لدى تنفيذه.

## بالتوفيق