

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
قسم علوم الأرض والكون



مذكرة ماستر

الميدان: هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة
الفرع: تسيير التقنيات الحضرية
التخصص: عمران وتسيير المدن
رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

إعداد الطالب:

زهور زوزو

يوم: 27/09/2020

المخالفات الميدانية لأدوات التهيئة والتعمير - الانعكاسات
العمرانية والسوسيو مجالية "دراسة حالة مدينة المقارين تقرت"

لجنة المناقشة:

رئيسا	أ. مس أ	جامعة بسكرة	شريف محمد لمين
مشرفا مقرر	أ. مح ب	جامعة بسكرة	بوشلوش عبد الغني
ممتحنا	أ. مس أ	جامعة بسكرة	قسم الله نجاة

إهداء

لك الحمد ربي على عظيم فضلك وكثير عطائك

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع:

إلى رمز العطاء وصدق الإيلاء إلى ذروة العطف والوفاء إلى أمي الغالية أطال الله في

عمرها ، وإلى النور الذي ينير لي درب النجاح إلى أبي الغالي رزقه الله الجنة

وإلى إخوتي وزوجاتهم وأخواتي و أزواجهم وأبنائهم وبناتهم

إلى أخي *ضيف الله وأسعد*

وإلى كتايت العائلة *منذر-وجدان -عبد الخالق*

وإلى رفيق دربي *هيثم*

وإلى كل عائلتي الكريمة وكل من مهد لي طريق العلم والمعرفة

وفي الأخير يا رب لا تدعني أصاب بالغرور إذا نجحت ولا أصاب باليأس إذا

فشلت بل ذكرني دائماً بان الفشل هو التجربة التي تسبق النجاح

آمين يا رب العالمين

شكر وتقدير

بعد أن من الله علينا بإنجاز هذا العمل، فإننا نتوجه إليه سبحانه وتعالى أولاً وأخيراً بجميع ألوان الحمد شاكرين فضله وكرمه الذي غمرنا به فوقتنا إلى ما نحن فيه راجين منه دوام نعمه وكرمه، وانطلاقاً من قوله صلى الله عليه وسلم: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"، فإننا نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذ المشرف "بوشلوش عبد الغني" على إشرافه على هذه المذكرة وعلى الجهد الكبير الذي بذله معنا، وعلى نصائحه القيمة التي مهدت لنا الطريق لإتمام هذه الدراسة، فله منا فائق التقدير والاحترام كما نتوجه في هذا المقام بالشكر الخاص لأساتذتنا الذين رافقونا طيلة المشوار الدراسي ولم يخلوا في تقديم يد العون لنا.

كما لا ننسى أن نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل طلبة تسيير التقنيات الحضرية و
خاصة دفعة 2019-2020

وفي الختام نشكر كل من ساعدنا وساهم في هذا العمل سواء من قريب أو بعيد
حتى ولو بكلمة طيبة أو ابتسامة عطرة

مقدمة عامة

مقدمة عامة :

لعل ابرز ما يميز المدن تاريخيها ومدى تعاقب الحضارات عليها، وهذا ينعكس بصورة مباشرة على تقدمها من جهة وعلى تطور عمرانها من جهة أخرى. و الجزائر واحدة من الدول التي شهدت عديد الإحتلالات وتعاقب عليها الكثير من الحضارات مما جعلها تحضى بعمران فسيقائي متميز.

ولعل من أهم وأكثر المراحل تأثيرا على الجزائر مرحلة الاحتلال الفرنسي التي تبرز تأثيراتها من خلال ما تركته الحقبة الاستعمارية من اختلالات مست مختلف مفردات المجالات العمرانية ، ما جعل المدينة الجزائرية تعاني أزمة حقيقة كانت نتاجا عن تراكمات مختلف الحقب الزمنية التي مرت بها، لذا سعت الدولة الجزائرية المستقلة جاهدة للبحث عن سبل للخروج من هذا الوضع فعملت على سن مجموعة من النصوص والأطر القانونية والقواعد التنظيمية كحل من الحلول من شأنه التقليل من حدة الأزمة. بالإضافة الى انتاج جملة من المخططات العمرانية التي كانت تهدف الى وضع اسس تخطيطية و تنظيمية للمجال الحضري بغية احياء النسيج القائم و معالجة مختلف اختلالاته من جهة و وضع تصورات تخطيطية ملزمة للتوسعات المستقبلية من جهة ثانية. تراعى فيها احتياجات الساكنة و أحجامها و في نفس الوقت تضع اشتراطات و معايير تضبط مختلف الممارسات العمرانية. و إلا انه ونتيجة للنمو الديموغرافي المتسارع للمدن الحاصل جراء الزيادة الطبيعية الكبيرة والهجرة الديموغرافية الكبيرة من الريف الى المدن بغية الاستقرار جعلها موطننا للسكن الفوضوي ومجالا لانتشار المناطق العشوائية ذات الكثافة العالية المفتقرة لأدنى معايير جودة الحياة الحضرية وهو السبب الذي حال بين هذه القوانين وتطبيقها ميدانيا لتخلق بهذا أزمة جديدة على شكل تجاوزات لهذه القوانين والأطر ومخالفات في حق النسيج العمراني سواء من خلال الإخلال بدوره الوظيفي او تلويث بيئته أو تشويه مظهره الجمالي ،لذا وجب التحري عن هذه المخالفات والتصدي لها وردع المتسبب فيها ولها.

1-الإشكالية:

تعتبر المخالفات الميدانية لأدوات التهيئة والتعمير من الظواهر الكبرى التي تعاني منها المدن الجزائرية ، والتي جاءت نتيجة لعدم التقيد والامثال للقواعد والضوابط المنصوص عليها في الاطر القانونية الادارية والتقنية التي تضبط عمليات التعمير سوءا من طرف صناع القرار (الفاعلون العموميون) أو من طرف المستفيدين(المواطنين) . وبناءا على هذا السياق نطرح التساؤلات التالية:

➤ ماهي الأدوات التي تنظم عمليات البناء والتعمير في المدينة الجزائرية؟

➤ مامدى اسقاط تفصيلات هذه الأدوات على أرض الواقع و ماهي اهم المخالفات التي تشهدها العملية ؟

➤ كيف يمكن لنا الحد من هذه المخالفات ومنه الرفع من الكفاءة التخطيطية للمدينة الجزائرية؟

2-الفرضيات:

➤ تتمثل الأدوات المنظمة لعمليات البناء والتعمير في المدينة الجزائرية في مخططات التخطيط المجالي والحضري والمجسدة في كل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض.

➤ تطبيق هذه المخططات على أرض الواقع لا يتماشى مع التوجيهات المبرمجة ضمنها ما تسبب في حدوث مخالفات وتفاقمها.

➤ يمكن لنا من خلال بعض الحلول التخطيطية و الميدانية الحد من هذه التجاوزات و لما لا انتاج مخططات عمرانية مرنة تحول دون مخالفتها

3-الأهداف:

لكل دراسة هدف تصبو الى الوصول اليه .وحقائق تسعى الى كشف غموضها وهدفنا في هذه الدراسة هو:

ابرار دور المخططات العمرانية قي تنظيم النسيج العمراني ومنحنه المنحى الوظيفي والجمالي من خلال القواعد والاشتراطات المنصوص عليها في الاطر والنصوص القانونية والتنظيمية لها و كذا نسعى الى الوقوف على مدى اسقاط هذه المخططات على أرض الميدان و رصد المخالفات العمرانية التي شابت ذلك

4- أهمية وأسباب اختيار الموضوع:

✓ - الدور الكبير لأدوات التهيئة والتعمير في المحافظة على النسيج العمراني والحد من المخالفات والتجاوزات التي تتم على مستواه

✓ - أهمية الموضوع وحدائته حيث لا توجد دراسات كثيرة فيه . كما انه شكل عبء حقيقيا لدى المصالح المعنية.

✓ -تطور هذه الظاهرة وتفاقمها بتطور المجال الحضري وبمرور الزمن.

5- منهجية وتقنيات البحث:

نظرا لنوعية الموضوع المراد دراسته انتهجنا المنهج الوصفي التحليلي والذي قمنا من خلاله بإجراء دراسة تحليلية لمدينة المقارين ثم تحليل مخطط شغل الأرض رقم 03 المختار كعينة للدراسة لنحاول اسقاطه ميدانيا لمعرفة مدى التطابق ومن ثم استخراج مختلف الاختلالات والتجاوزات. و بغية الوصول الى الأهداف الموضوعية والإجابة عن التساؤلات المطروحة ارتأينا اتباع المراحل والخطوات الموالية:

أ- الدراسة النظرية :

والتي حاولنا من خلالها أخذ صورة شاملة عن الموضوع وإحاطته من مختلف الجوانب معتمدين في ذلك على عديد السندات والمراجع من كتب ومذكرات وأبحاث جامعية وملتقيات علمية بالإضافة الى القوانين والمراسيم التنفيذية .

ب- الدراسة الميدانية:

اعتمدنا من خلالها على الزيارات الميدانية والملاحظات العينية وهذا بغية تشخيص واقع مخطط شغل الأرض رقم 03 والوقوف على المخالفات العمرانية الموجودة على مستواه بالإضافة الى التقرب من مختلف المصالح والهيئات الادارية والتي لها صلة بالموضوع والمتمثلة في: -المصالح التقنية للبلدية -مديرية البناء والتعمير -شرطة العمران -ديوان الترقية والتسيير العقاري-مكاتب دراسات

ج- مرحلة التحرير و الكتابة: و التي من خلالها قمنا بتجميع المعطيات في جداول و أشكال بيانية و من ثم تحليلها و تتبع حيثياتها من تحليل و تفسير و استنتاج لنتمكن في الأخير من صياغة ثلاث فصول لهذه الدراسة.

6- خطة البحث:

هيكلت المذكرة بالشكل الآتي:

-مقدمة عامة :

ابرزنا فيها كل من : مقدمة للموضوع وإشكالية وفرضيات وأهداف الدراسة والمنهجية المعتمدة وخطة العمل

-الفصل الاول :

وهو سند نظري تطرقنا فيه لبعض المفاهيم ذات الصلة المباشرة بالموضوع والتطور التاريخي لأدوات التهيئة والتعمير حيث وقفنا بالتفصيل على تلك المبرمجة ضمن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ثم عرجنا فيه الى اشتراطات وقواعد البناء ثم أهم الفاعلين والمتدخلين في العملية التعميرية

الفصل الثاني:

سند تطبيقي قمنا فيه بدراسة تحليلية لكل من مدينة المقارين وإرفاق مختلف ادوات التهيئة والتعمير المتعلقة بها ثم قمنا بتحليل مخطط شغل الأرض رقم 03 وإسقاطه ميدانيا لنستخرج بعدها جملة المخالفات المتعلقة بتوجيهات هذا الأخير ومخالفات اشتراطات وقواعد البناء

الفصل الثالث:

عملنا فيه على ابراز توجيهات المشرع الجزائري في المخالفات العمرانية كخطوة أولى ومن ثم حوصلة لمختلف النتائج المتحصل عليها من الدراسة(المخالفات المسجلة) وتجميع النقائص والإشكاليات ثم بعدها تجميع بعض التوصيات والحلول

الفصل الأول

تمهيد الفصل :

تعاني المدن الجزائرية اليوم من العديد من المشاكل العمرانية والتي انقلت كاهل الدولة والمواطن على حد سواء ، ولعل أبرز هذه المشاكل ظاهرة المخالفات الميدانية لأدوات التهيئة والتعمير ، والتي عرفت انتشارا كبيرا في الآونة الأخيرة ما جعلها محل عناية من طرف ذوي الاختصاص و الباحثين على حد سواء ، حيث سنحاول من خلال هذا الفصل فهم الموضوع جيدا بداية بالمفاهيم والمصطلحات ذات الصلة المباشرة به لنعرج بعدها الى التطور التاريخي لأدوات التهيئة والتعمير قبل الاستقلال وبعده ، لنفصل بعدها في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض كأبرز مخططين حضريين للتهيئة والتعمير ضمن القانون الأساسي 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 1.ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 ثم اشتراطات وقواعد البناء في ذات السياق ، لنختم هذا الفصل بالفاعلين في العملية التعميرية عموميون كانوا او خواص ودورهم في العملية التعميرية عامة وفي المخالفات العمرانية على وجه الخصوص.

أولاً: مفاهيم عامة

نسعى من خلال التطرق الى هذه المفاهيم والمصطلحات الى تقديم معلومات نظرية لدراستنا وإعطائها نظرة شاملة من خلال الصلة المباشرة لهذه المفاهيم بالموضوع مع محاولة ضبط المصطلحات و توحيد مفاهيمها ضمن هذه الدراسة

1-المدينة

لغة:

من الاستقرار أي مدن وأقام¹

تشريعياً:

عرفها المشرع الجزائري في المادة الثالثة من القانون التوجيهي للمدينة "على انها كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف ادارية واقتصادية واجتماعية وثقافية"²

2-التعمير:

التعمير ظهر كاختصاصات نظرية وتطبيقية في مجال تنظيم المدينة ويحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في المجال الحضري وينظم العلاقات بينهم وعلى هذا الاساس فان التعمير ينظم واقع المدينة ويحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها والتحكم في ثروتها عن طريق ادوات وآليات تتماشى مع ادوات التهيئة والتعمير³

3-التخطيط :

يعرف بأنه : "وضع خطة لتحقيق اهداف المجتمع في ميدان وظيفي معين لمنطقة جغرافية ما في مدى زمني محدد ،وحتى يكون التخطيط سليماً يجب ان يكون واقعياً محققاً للهدف في

¹ عبدا لله عطوي:جغرافية المدن،دار النهضة العربية للنشر والتوزيع جزء 01، لبنان 2001-01-01 صفحة 12-14-15-16

² الجريدة الرسمية العدد 15،القانون رقم 06/06، المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة

³ خلف الله بوجمعة.العمران والمدينة .دار الهدى عين مليلة سنة 2005 ص12

الوقت المناسب المحدد له ومستمر الصلاحية طوال المدى الزمني المقدر لتنفيذه بأعلى درجة من درجات الكفاية¹

4-التخطيط الحضري:

التخطيط الحضري هو وضع استراتيجية معينة ومحددة لتنمية وتنظيم وتهيئة المراكز العمرانية وتوجيهها وضبط نموها وتوسعها، بهدف الوصول الى أفضل توزيع لاستخدامات الأرض ، بمعنى تأهيل وإعادة التنظيم الداخلي للمكان ،وبمفهوم آخر هو ممارسة لاجراءات الضبط لاستخدام الارض في المدن بهدف تحقيق أوضاع ملائمة وعادلة في مجالات الاسكان والصحة والخدمات العامة والترفيهية.²

5-المخالفات العمرانية :

عرفتها المادة 76 من القانون 90-29 على انها:

"كل حالة انجاز اشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الاحكام القانونية والتنظيمات السارية المفعول في هذا المجال اذ يمكن للسلطة الادارية ان ترفع دعوى امام القاضي المختص من اجل الامر بوقف الاشغال طبقا لاجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الامر 66-154 المؤرخ في 08 يونيو 1966"³

6-التهيئة العمرانية:

هي عملية تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيو فيزيائي لأجل ضمان تنظيمه وتسييره الحسن وكذا تتميته كإعادة الاعتبار،التجديد،اعادة الهيكلة والتوسيع الحضري. إذ يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً لفهم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد والقديم بصفة منسجمة وحركية دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة.

¹ حيدر فاروق.تخطيط المدن والقرى .مصر .مركز الدلتا للطباعة ط1. سنة 1994 ص10

² رولا أحمد ميا،التخطيط الحضري في سورية والتوجيهات المعاصرة نحو التنمية المستدامة،مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية المجلد السادس والعشرون -العدد الاول 2010 ص 275

³ المادة 76 من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق ل1.ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة والتخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه ومراقبة التوسع الحضري¹

7- أدوات التهيئة والتعمير:

هي تلك الآليات التي تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الاراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر ومن جهة اخرى تعيين الاراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائيات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن وتحدد ايضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية.²

ثانيا: التطور التاريخي لأدوات التهيئة والتعمير في الجزائر

مر العمران في الجزائر بالعديد من المراحل التاريخية والتطورات التشريعية وهذا قبل الاستعمار وبعده ، ما نتج عنها العديد من التغييرات والتي مست مختلف مستوياته. فمنها ما أدت بالنهوض به واخرى فشلت في ذلك . وفيما يلي سنتطرق الى اهم مراحل تطور ادوات التهيئة والتعمير في الجزائر

1-مرحلة ما قبل الاستقلال:

بعد الاحتلال شرعت فرنسا في اعادة تشكيل النسيج الحضري بما يتماشى مع استراتيجياتها عن طريق تطبيق جملة من القوانين والمخططات وانتهاج مجموعة من السياسات ،حيث ساهمت هذه الاخيرة بشكل كبير في تغيير المجتمع الجزائري.وكخطوة اولى عملت على تكوين الاحتياطات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير معتمدة في ذلك على مخطط التصفيف والاحتياطات العقارية والذي يطلق عليه بتعمير التصفيف والتجميل ليكون بذلك اول شكل من اشكال ادوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر³

¹ مصطفى فوز. مبادئ تنظيم المدينة. بيروت 1980 ص 103

² المادة 04 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

³ هواري سعاد. مخططات شغل الاراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية دراسة حالة مدينة قسنطينة .ماجستير التهيئة العمرانية.جامعة قسنطينة. 2015.

ويظهر التخطيط الحضري في فرنسا ومستعمراتها من خلال قانون كورنيدات سنة 1919 المعدل سنة 1924 الذي وضع بموجبه مخطط التهيئة وتوسيع وتحسين المدن، والذي طبق على الجزائر بموجب مرسوم 05 جانفي 1922. ليتم بعد ذلك وضع مخطط خاص بالجزائر سنة 1931 من طرف وكالة التخطيط¹

في هذه الفترة اعتبر المستعمر الجزائر ارض للابداع والتجديد في مجال المخططات العمرانية، فطبقت فرنسا عليها كل الاحكام المتعلقة بقانون التعمير الفرنسي وخاصة في مجال ادوات التعمير سنة 1950، ووضعت مجموعة من الادوات الجديدة لتنظيم التعمير والتي لم تطبق واقعيا الا سنة 1958 و1959 وهي الفترة التي تمثل بالنسبة للجزائر انطلاق مخطط قسنطينة لمحاولة اعادة التوازن الاقتصادي والاجتماعي للقضاء على الحرب التحريرية² حيث ضم المخطط خطة عمل على مدى خمس (05) سنوات وقد لازم هذا المشروع استحداث ادوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في مجموعة من المخططات والبرامج وهي كالاتي:

❖ المخطط التوجيهي للتعمير (المخطط العمراني الموجه) (pud)³:

ويهدف الى تحديد المناطق الواجب تعميمها لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20 سنة وقد ركز على مبدأ تحقيق مجال عمراني منظم من خلال:

- بناء المجموعات السكنية الكبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين
- وتشجيع التخصيصات (البناء الفردي الراقى) في شكل أحياء منظمة
- تخصيص مساحات لاستقبال التجهيزات -تهيئة شبكة النقل والطرق

لكن هذا المخطط لم يحقق اهدافه ولم يتمكن من التحكم في النمو العمراني ومن مراقبة التعمير الفوضوي بسبب حرب التحرير

¹ MAOUIA SAIDOUNI. EDITION CASBAH.ALGER.2000. P202

² MAOUIA SAIDAOUNI.OPCIT PP204.205

³ هواري سعاد. مرجع سابق ص10

❖ المخططات التفصيلية (PLAN DE DÉTAIL):

وهي وسيلة تطبيقية للإجراءات التي يشملها المخطط التوجيهي للتعمر وقد تم تأسيسها على مستوى البلديات ويتمثل دورها في تنظيم القطاعات المعمورة والقابلة للتعمر مع تعيين مواقع التجهيزات

ولم تحقق هذه الاداة الغاية الموجودة المرجوة منها لعدم مراعاة خصوصية المجتمع الجزائري.

❖ مخطط التعمر وإعادة الهيكلة

❖ برنامج التجهيزات الحضرية ومخطط التحديث والتجهيزات PME

❖ برنامج التعمر والمناطق القابلة للتعمر حسب الأولوية ZUP¹

2- مرحلة ما بعد الاستقلال:

بعد الاستقلال وجدت الجزائر نفسها امام خراب كبير ودمار مس شتى الميادين ،فميدان التعمر والعمران من اكثر الميادين تائرا بالاحتلال الفرنسي ومخلفاته، ماجعل الحكومة الجزائرية تعكف على ارساء منظومة قانونية للتعمر تتماشى مع مبادئ الدولة الجزائرية .

وكانطلاقة فعلية لهذه المنظومة تم الشروع على سبيل الاستعجال في عمليات اعادة التوازنات المجالية عن طريق بعث برامج مجالية خاصة لفائدة اكثر الجهات حرمانا في اطار السياسة المسماة آنذاك سياسة التوازن الجهوي معتمدة اساسا على التخطيط الاقتصادي وسياسة التصنيع². وذلك كمواجهة لمخاطر استفحال الفوارق الموروثة والمتوقعة الناتجة عن موجة الهجرة الواسعة من داخل البلاد والمناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب نحو الشمال، وذلك من خلال عدة برامج تنموية خاصة بالمناطق المحرومة تمثلت في كل من المخطط الثلاثي(1967-1969) والمخططين الرباعيين الاول والثاني(1970-1973 و1974-1977) لاجل اعادة التوازن الجهوي مركزة على الاستثمارات الصناعية والاقتصادية و المخططات السوسيو اقتصادية³ والمتمثلة في كل من:

¹ رفيقة سنوسي، ادوات التهيئة والتعمر بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة مدينة باتنة. ماجستير في الهندسة المعمارية. جامعة باتنة 2010 ص23

² رفيقة سنوسي، مرجع سابق ص 24

³ عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمر بالجزائر. اطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، في القانون العام، جامعة الجزائر، 2015.

❖ المخطط البلدي للتنمية (pcd):

تم إصداره من خلال المخطط الرباعي الثاني سنة 1974، وهو عبارة عن وسيلة لتطوير المرافق الاجتماعية ، وتنمية الزراعة والصناعة على المستوى المحلي، أي لكل بلدية مخطط تنمية بلدي خاص بها، يمول عن طريق إعتمادات مالية توفرها الدولة للبلديات حسب أهميتها.¹

❖ مخطط التحديث الحضري (pmu):

وهو مخطط ملحق بإعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة والمتوسطة الحجم ، بغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمرانية العمومية كالطرق والارصفة والمساحات الخضراء والمنتزهات وحدائق الاطفال وغيرها، كما أنه عبارة عن "أداة تسمح بتنظيم وتخطيط تحولات المدن.²

ان البرامج التي تم وضعها في اطار مخطط التنمية البلدي (PCD) ومخطط التحديث الحضري (PMU) أثرت على الانسجة الحضرية للمدن الجزائرية وادت الى النمو السريع والاستهلاك المفرط للمجال الحضري، مما أدى الى ضرورة إيجاد وسيلة تتحكم فيه وتسييره وتكون قاعدة لبرمجة وتنظيم وتوزيع مختلف برامج واستثماراته على الامدية الثلاث (القريب والمتوسط والبعيد)، مما أدى الى التفكير في أداة جديدة تمثلت في المخطط العمراني الموجه (PUD).³

❖ المخطط العمراني الموجه (PUD):

هو اداة للتخطيط و التنظيم الحضري ،تم العمل به سابقا في الفترة الاستعمارية بفرنسا عام 1958 عن طريق المرسوم رقم 58-1463 المؤرخ في 1958/12/31⁴ واستمر العمل بهذا المخطط العمراني الى غاية 1990 حيث كان يوضع للمدن الكبرى والمتوسطة فيعمل على يرسم حدودها آخذا بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط ويحدد

¹تيجاني بشير. التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر , ديوان المطبوعات الجامعية , الجزائر , 2000 , ص65

²Rapport général du 2ème plan quadriennal SEP.Mai1974.p176

³ ربيعة سنوسي.مرجع سابق ص27

استخدامات الارض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن ومرافق وهايكل ومساحات خضراء وتجهيزات ومنشآت اقتصادية وغيرها.¹

❖ المخطط العمراني المؤقت (pup):

هو مخطط عمراني يخصص للتجمعات التي لم تحظ بالاستفادة من مخطط عمراني موجه PUD² حيث انتهت صلاحيته سنة 1990 وهو يشبه المخطط العمراني الموجه من حيث ابعاد التهيئة العمرانية واهدافها الا ان هذا الاخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة او شبه حضرية.³

وفي بداية التسعينات وفي ظل الاصلاحات العامة التي شرع فيها تطبيقا لدستور 1989 شهدت الجزائر تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية جوهرية بدخولها النظام الليبرالي واقتصاد السوق، والتعددية الحزبية والانفتاح على الاقتصاد العالمي، وبالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط فعرفت سياسة التعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسد بصدور قانون الولاية والبلدية 08/90 و09/90 المؤرخين في 07/04/1990 واللذان حددا الصلاحيات ومجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات ادارية لضمان الرقابة وصدور قنون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الاطار العام للتحكم في العقار الحضري ثم يليه القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له والذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بوضع قواعد وآليات للرقابة ولاسيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير.⁴

وعليه ومن خلال استعراضنا للتطور التاريخي لأدوات التهيئة والتعمير تبين أن العمران في الجزائر مر بعدة مراحل سواء قبل الاستقلال أو بعده، تميزت كل مرحلة عن الأخرى بصدور قوانين ومراسيم انبثقت عنها جملة من المخططات والبرامج التنموية منها ما نجحت في تطوير العمران والنهوض به واخرى فشلت في ذلك، ولعل من ابرز القوانين التي كان لها دور كبير في

¹ مدور يحي. التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية. حالة مدينة ورقلة. ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران. جامعة باتنة. 2011.

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية. رئاسة الجمهورية. القانون 81-09 المؤرخ في 04/07/1981 المتعلق بالقانون البلدي.

³ بشير التجاني. التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر. ديوان المطبوعات الجامعية سنة 2002 ص 65

⁴ مدور يحي. مرجع سابق ص 20

تنظيم العمران وتطويره على المستوى المحلي القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير اذ تضمن هذا الأخير مجموعة من القواعد والضوابط التخطيطية والتي من شأنها حماية النسيج العمراني والمحافظة عليه ، كما تم بموجبه وضع مخططين يعتبران من أهم المخططات العمرانية الحضرية ممثلين في كل من **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض**، اذ يعتبر هذان الاخيران ادوات وآليات للتخطيط المجالي والتسيير الحضري هذا من جهة وأدوات رقابية للنسيج العمراني والمحافظة عليه من جهة أخرى

ثالثا: أدوات التهيئة والتعمير ضمن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم:

من أهم وأبرز القوانين العمرانية التي سنها المشرع الجزائري القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 والذي قام بدوره بوضع مخططين أساسيين يتمثلان في : **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)** و**مخطط شغل الاراضي (pos)**، اذ يعتبر هذان الاخيران ادوات قانونية تنظيمية تهتم بالمجال الحضري وذلك بضبط جميع التوجهات الكبرى للمدينة وكذا الاهتمام بمختلف تفاصيلها العمرانية والمعمارية الدقيقة . كما يعتبران ادوات رقابية اذا ما تعلق الامر بالتحري عن المخالفات العمرانية وردع المخالفين ، وفيما يلي سنتناول بالتفصيل كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الارض .

1/- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: Plan Directeur (PDAU) d'Aménagement et d'Urbanisme

بعد فشل المخطط العمراني الموجه وذلك نتيجة سلبياته خاصة التأخر في اجراءات اعداده والمصادقة عليه وانتهاجه للتخطيط المحلي دون الاخذ بعين الاعتبار المستويات الاعلى منه (الوطنية والإقليمية) وكذا اهتمامه بقطاعات التعمير المستقبلية وإهماله لقطاعات التعمير الحالية وغياب الاجراءات الردعية في التشريع الخاص به، ما نتج عنه ارتكاب المخالفات وتفاقمها ، ماقلل من فعاليته ان لم نقل اقصاؤها تماما. وهذا ما أدى الى الاستغناء عنه وتعويضه بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي جاء كبديل ومصحح له . وفيما يلي سنتناول كل من تعريف المخطط ومضمونه ومختلف مراحل اعداده وإجراءات المصادقة عليه واهم الاهداف التي وضع من أجلها

وقد تم تعريفه ب:

1-1 / تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

عرف المشرع الجزائري هذا المخطط بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية اخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي ويتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية¹

وعليه فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر آلية من آليات التخطيط الحضري على المستوى المحلي ووسيلة من وسائل تنظيم النسيج العمراني ، وذلك من خلال تنفيذه لمختلف توصيات السياسات العمرانية الأعلى منه مستوى كالمخطط الوطني والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية ومخطط التهيئة الولائي هذا من جهة ومن خلال ضبطه للصيغ المرجعية للمخططات الأقل منه مستوى كمخطط شغل الاراضي والمخططات التفصيلية من جهة أخرى .فهو بذلك يمثل دور أساسي وفعال في العملية التخطيطية التعميرية.

1-2/محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

بناء على ما جاء في المادة 17 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية ،وأشارت الى ذلك المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 بالتفصيل والشكل الآتي يوضح ذلك :

¹ المواد 16-17 من لقانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون

الشكل 01: يوضح محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير



1-3-1/إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والمصادقة عليه:

1-3-1-1-مداولة من المجلس الشعبي البلدي (المجالس الشعبية البلدية) تبين ما يأتي¹ :

-التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالبلدية إلى التراب المقصود

-كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

-القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية .

تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي(المجالس الشعبية البلدية)²

1-3-2-إصدار قرار رسم حدود المحيط :وهو قرار يبين حدود مجال تدخل المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك استنادا إلى ملف يتكون من :

مذكرة تقديم ومخطط ،ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمداولة المتعلقة به، ويخول للجهات المعنية اصدار هذا القرار بحسب المجال الذي يشغله المخطط بحيث يصدره :

-الوالي اذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة .

-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية اذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة³

بحيث يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسناد مهمة اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات اذا كان المخطط يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات⁴

¹ المادة02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10-09-2005 المتعلق

باجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ج.ر.ع62

² المادة03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم

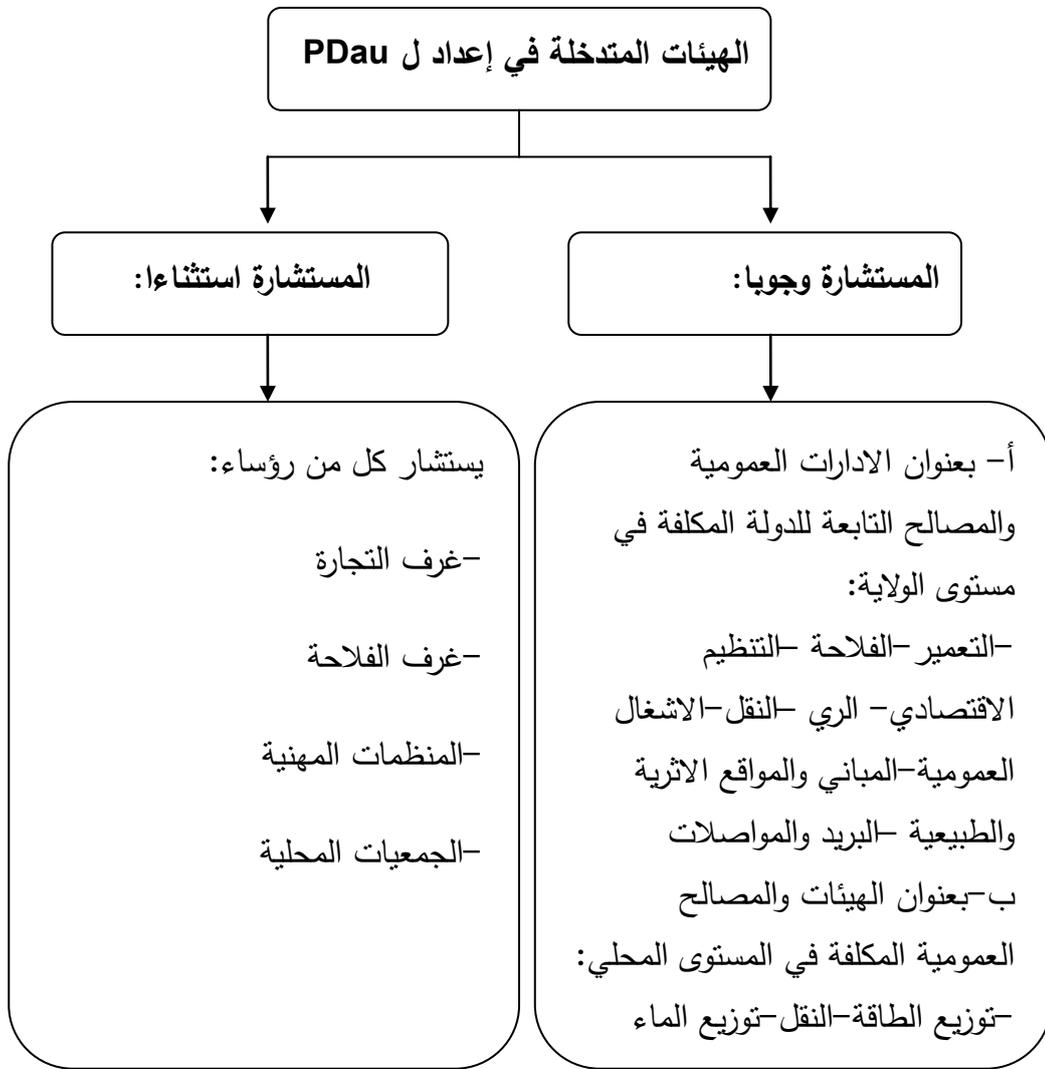
³ المادة04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم

⁴ المادة05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم

1-3-3- قرار تبليغ بعض الهيئات والمؤسسات العمومية:

في إطار اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحرصا على ارساء مبادئ التشاور يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي(المجالس الشعبية البلدية) بإشراك مختلف الهيئات والمصالح العمومية وكذا الجمعيات المحلية بغية جمع الآراء وهذا من اجل التوصل إلى دراسة دقيقة ملمة بمختلف الجوانب والحيثيات ، والحصول على مخطط يحتوي على أقل نسبة ممكنة من الأخطاء وعليه سنحاول من خلال الشكل الموالي ابراز مختلف الهيئات والمصالح المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سواء استشيرت على سبيل الوجوب أو على سبيل الإستثناء :

الشكل 02: يوضح الهيئات المتدخلة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير



المصدر: اعداد الطالبة استنادا على المرسوم التنفيذي 91-177 المتضمن اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه

-تبلغ هذه المصالح والهيئات بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كتابيا .اذ تمنح لهم مهلة خمسة عشر (15)يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما اذا كانوا بصدد المشاركة في مشروع المخطط ليتم تعيين ممثليهم في حالة ثبوت ارادتهم¹ ليصدر بعد ذلك قرار يبين قائمة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية او الجمعيات التي طلب استشارتها في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية ويبلغ للهيئات والمصالح المعنية² اذ تمنح هذه الأخيرة مهلة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها بعدما تبلغ بمشروع المخطط والمصادقة عليه وهذا بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية والذي يعتبر عدم إجابة هذه المصالح والهيئات خلال هذه المهلة دليل موافقة على مشروع المخطط³

1-3-4-قرار الاستقصاء العمومي:

نظرا لأهمية إشراك المواطن في عملية التخطيط عامة ، والأخذ بوجهة نظره في إعداد أدوات التهيئة والتعمير خاصة ، وما يترتب عنها من نتائج ايجابية كونه المستفيد الأول منها. فإن هذه المرحلة تعتبر مرحلة جد مهمة في عملية اعداد المخطط ، كونها تتيح للمجتمع المدني فرصة التدخل والمشاركة مما يساهم بشكل او بآخر في رفع مستوى هذه الأدوات وتحسين مردوديتها. إذ يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة خمسة وأربعين(45) يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد⁴:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها .

-يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

-يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها .

-يحدد كفايات إجراء التحقيق العمومي .

¹ المادة07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم05-317 المؤرخ في 10-09-2005 المتعلق

باجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ج.ر.ع62

² المادة08من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم05-317 المؤرخ في 10-09-2005 المتعلق

باجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ج.ر.ع62

³ المادة09من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم

⁴ المادة1من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم

ليتم بعد ذلك نشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي بعدما تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليمياً¹

تدون مختلف الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق والذي يقوم بدوره بقفل سجل الاستقصاء وذلك بعد انتهاء المهلة القانونية، ليشرع بعد ذلك في اعداد محضر قفل الاستقصاء خلال الخمسة عشر (15) يوماً الموالية ليرسل الى رئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.²

1-3-5- مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من اجل المصادقة³.

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا حسب الحالة وتبعاً لأهمية البلدية أو البلديات المعنية⁴:

-بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن.

-بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن ويقل عن 500000 ساكن .

-بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500000 ساكن فأكثر.

ويتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يأتي⁵:

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم

² المادة 12 و13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم

³ المادة 26 من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بلقانون

05-04

⁴ المادة 27 من القانون 90-29 المعدل والمتمم

⁵ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10-09-2005 المتعلق

باجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ج.ر.ع.62

-مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية .

-رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية .

-سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها

المفوض المحقق او المفوضين المحققين.

-الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

1-3-6-مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹ :

يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمراجعة في الحالات التالية:

-اذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الاشباع

-اذا كان تطور الاوضاع أو المحيط أصبحت مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا

تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها .

-حصول كوارث طبيعية أو نقص في تطبيق المخطط تقنيا

يصادق على مرجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الاشكال المنصوص عليها

للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

1-4/ أهداف ومضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

توضع كل المخططات العمرانية مهما كان نوعها او مستواها او المجال الذي تشغله لتحقيق

جملة من الاهداف سواء على المدى القصير او المتوسط او البعيد تسعى من اجل بلوغها

وتحقيقها. فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كغيره من المخططات جاء لتحقيق مجموعة من

الاهداف والمتمثلة فيما:²

تحديد مختلف التوجيهات الاساسية للتهيئة والتعمير سواء على مستوى بلدية واحدة او عدة

بلديات وتحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع ترابها حسب القطاع. وكذا تحديد توسع

المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل

الاساسية مع تحديد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية ، كما يسعى للحفاظ على البيئة ،

الايواسط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي والنشاط الفلاحي أيضا ويعمل على حماية كل من

المواقع والمناظر والمحيطات الحساسة

¹ المادة28من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411الموافق ل1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بلقانون

05-04

² المادة18من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

بالإضافة الى ماسبق يعمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تحديد المناطق التي يغطيها وتقسيمها الى قطاعات وتقسيم كالاتي:
القطاعات المعمرة -القطاعات المبرمجة للتعمير-قطاعات التعمير المستقبلية -القطاعات غير القابلة للتعمير

2-مخطط شغل الاراضي: (POS) Plan d'Occupation des Sols

جاء هذا المخطط ايضا بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 هـ الموافق ل 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي 91/178 المحدد لإجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي وكذا مضمون الوثائق المتعلقة به.

حيث يعتبر هو الآخر اداة للتخطيط الحضري والتنظيم المجالي إلا انه اقل مستوى من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث المجال الذي يشغله لكنه تفصيلي اكثر منه وفيما يلي سنتطرق الى تعريف المخطط ومضمونه وإجراءات إعداده والمصادقة عليه وكذا الاهداف التي وضع من أجلها.

2-1/ تعريف مخطط شغل الأرض :

لقد عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الاراضي كما يلي " هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قوام استخدام الاراضي والبناء " اذ يتكون من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية ¹.

ومن خلال هذا التعريف يتبين ان مخطط شغل الاراضي لا يقل اهمية هو الاخر عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك من خلال تنظيمه للمجال الحضري وتسييره . فإذا كان الاول يهتم بالإطار العام من خلال رسم التوجهات الكبرى للمدينة ، فالثاني يهتم بالإطار الخاص وذلك من خلال تحديده لاستعمالات الارض وترشيد الاستغلال العقلاني لها، وكذا الاهتمام بأدق تفاصيلها العمرانية والمعمارية.

¹ المواد من (31-38) من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق ل 01ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04

2-2-2-2-2-2 محتوى مخطط شغل الأرض:

بناء على ما جاء في المادة 32 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فان مخطط شغل الارض يتكون من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية. وأشارت الى ذلك المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المحدد لإجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها بالتفصيل حيث ان قوام مخطط شغل الارض كالاتي:

2-2-2-1-1-2 لائحة تنظيم:

تتضمن اللائحة مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والبرامج المعتمدة للبلدية أو للبلديات المعنية مع مراعاة آفاق التنمية فيها إلى جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام المطبقة على بعض أجزاء التراب، كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون 90-29 المؤرخ في ديسمبر 1990: نوع المباني المرخص لها، أو المحضور وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها بمعامل الأرض ومعامل ما يؤخذ من الأرض مع حجم الارتفاقات المحتملة كما يحدد شروط شغل الارض المرتبطة بالمنافذ والطرق ووصول الشبكات اليها ، خصائص القطع الأرضية موقع المباني إلى الحدود الفاصلة ،موقع بعضها من بعض على ملكية واحدة ،ارتفاع المباني ، المظهر الخارجي .¹

2-2-2-2-2-2 وثائق بيانية²:

تتكون على الخصوص مما يأتي:

- مخطط بيان الموقع
- مخطط طوبوغرافي
- خارطة تبين القواسر الجيوتقنية لتعمير التراب المعني ،مصحوبة بتقرير تقني .
- مخطط الواقع القائم يبرز الاطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.
- مخطط تهيئة عامة يحدد :

- المناطق القانونية المتجانسة

¹ ماجي منصور. أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري. مجلة البحوث للدراسات العلمية العدد 01. الصادر في نوفمبر

2007 ص 13

² المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 14 ذو القعدة 1411 الموافق ل28 ماي 1991 المحدد لاجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي

والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها

- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية
- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع ابراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها

○ مخطط التركيب العمراني

2-3/إجراءات إعداد مخطط شغل الأرض والمصادقة عليه:

يمر مخطط شغل الارض كغيره من المخططات بجملة من المراحل والإجراءات وذلك بغية إعداده والمصادقة عليه وهي كالآتي:

2-3-1 مداولة من المجلس الشعبي البلدي (المجالس الشعبية البلدية) وتتضمن ما يأتي¹:

-تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الاراضي الواجب اعداده وفقا لما حدده

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به .

-بيانا لكيفيات مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في

اعداد مخطط شغل الاراضي .

تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي(المجالس الشعبية البلدية)²

2-3-2 إصدار قرار رسم حدود المحيط³ :وهو قرار يبين حدود مجال تدخل مخطط شغل

الارض وذلك استنادا إلى ملف يتكون من :

مذكرة تقديم ،والمخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود

التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الاراضي ،والمداولة المتعلقة به تكون حسب الحالة :

-الوالي اذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة .

-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية اذا كان التراب المعني

تابعا لولايات مختلفة

بحيث يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسناد مهمة اعداد مخطط شغل الارض

الى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات اذا كان المخطط يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178

² المادة 03من المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 14 ذو القعدة 1411 الموافق ل28ماي1991المحدد لاجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي

والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها

³ المادة04و05من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم

،غير ان المقررات التي تتخذها هذه الأخيرة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

2-3-3- قرار تبليغ بعض الهيئات والمؤسسات العمومية¹:

في اطار إرساء مبدأ التشاور وإشراك مختلف الفاعلين يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رئيس المجالس الشعبية البلدية المعنية او المؤسسة العمومية المشتركة بإطلاع كل من رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ،ورؤساء المنظمات المهنية ،ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الاراضي حيث تمنح لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوم للإفصاح عما اذا كانوا يريدون المشاركة ، ليقوم بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين قائمة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الارض وهذا بعد انقضاء المهلة المحددة سالفًا.

اذ يستشار على سبيل الوجوب كل من :

أ-بعنوان الادارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية :

-التعمير-الفلاحة-التنظيم الاقتصادي-الري-النقل-الاشغال العمومية-المباني والمواقع الاثرية والطبيعية-البريد والمواصلات

ب-بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي:

توزيع الطاقة-النقل-توزيع الماء

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية ،وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية لتمنح هيا الاخرى مهلة قدرها (60)يوما لإبداء ارائها وملاحظتها وهذا بعدما يبلغ مشروع شغل الاراضي المصادق عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية و تعد عدم اجابتها في هذه المدة المحددة دليل موافقة.

¹ المواد7و8و9ومن المرسوم التنفيذي 91-178المعدل والمتمم

2-3-4- قرار الاستقصاء العمومي¹:

يخضع مشروع مخطط شغل الارض المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة ستين (60) يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأرض فيها
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها
- يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي

ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الارض على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة منه للوالي المختص اقليميا . حيث تدون مختلف الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من طرف المجلس الشعبي البلدي أو يعرب عنها للمفوض المحقق كتابيا ،ليصدر بعدها قرار قفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية موقعا من طرف المفوض المحقق ، ليقوم هذا الاخير بإعداد محضر قفل الاستقصاء خلال الخمسة عشر (15)يوما الموالية ويقوم بإرساله الى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته .

2-3-5-مرحلة المصادقة على مخطط شغل الاراضي²:

يرسل مخطط شغل الارضي ، بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفله والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق الى الوالي المختص اقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف ويعتبر رأي الوالي موافقا بمجرد انقضاء هذه المهلة وبمداولة من المجلس الشعبي البلدي يصادق على مخطط شغل الارض المعدل عند الاقتضاء بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان.

-يبلغ مخطط شغل الاراضي للجهات الآتية على الخصوص :

-الوالي المختص أو الولاية المختصين اقليميا

¹ المواد من 10 الى 13من المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 14 ذو القعدة 1411 الموافق ل28ماي1991المحدد لاجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها

² المواد من 14 الى 17من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

-المصالح التابعة للدولة ،المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية

-الغرفة التجارية

-الغرفة الفلاحية

ليوضع بعدها مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار

يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يأتي :

-تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف

-المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها

-قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها

2-3-6-مراجعة مخطط شغل الاراضي¹:

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة الا بعد مداولة

المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن و للأسباب التالية:

-إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع

الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.

-إذا كان الاطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

-إذا كان الاطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية

-إذا طلب ذلك ،وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه. أغلبية ملاك البناءات البالغين

على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول

-إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط

الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي

2-4/ أهداف وموضوع مخطط شغل الارض:

لمخطط شغل الارض العديد من الاهداف التي سطر من اجل تحقيقها تمثلت عموما في

مايلي :

-يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع او القطاعات او المناطق المعنية الشكل الحضري

والتنظيم وحقوق البناء واستخدام الاراضي

¹ لمادة37من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411الموافق ل1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بلقانون

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء او بالمتر المكعب من الاحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشات العمومية والمنشات ذات المصلحة العامة
- يحدد تخطيطات ومميزات طرق المرور
- يحدد الارتفاعات
- يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها

-تعيين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها¹

رابعاً: اشتراطات وقواعد البناء طبقاً لتعليمات المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير

هناك العديد من الاشتراطات والقواعد المتعلقة بالبناء والتعمير وضعت من أجل التقييد بها واحترامها عند المباشرة في عمليات التهيئة و التعمير ، وعلى اساسها تتم الموافقة على البناء او الرفض او البناء بشروط وهذا اذا ما اعتمدت كقواعد تخطيطية تنظيمية للمجال الحضري . كما تلعب ايضاً دور الاطار المرجعي والمعياري القانوني اذا ما اسقطت ميدانيا لمعاينة الإختلالات الحضرية وضبط المخالفات العمرانية وردع المخالفين وهذا في حالة الانتهاء من الأشغال.وفيما يلي سنتناول ابرز هذه الاشتراطات وكيف ساهمت في العملية التعميرية طبقاً لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وكيف يمكن ان تتحول الى مخالفات وتجاوزت في حق المجال الحضري .

1-موقع البناء والطرق المؤدية اليه :

يعتبر موقع البناء والطرق المؤدية اليه من المبادئ التخطيطية الاساسية في العملية التعميرية وأي تجاوز على مستواه يعتبر مخالفة في حق النسيج العمراني وقد ينجر عنه نتائج وخيمة فيما بعد. لدى هناك حالات من الممكن فيها رفض رخصة البناء او رخصة تجزئة الارض من

¹ القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04

اجل البناء او منحه شريطة احترام الاحكام الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها وهي كالتالي اذا كانت:

-البناءات من طبيعتها ان تمس بالسلامة او الامن العمومي من جراء موقعها او حجمها او استعمالها

-البناء او التهيئة مقررة في ارضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف

-البناءات نظرا لموقعها يمكن ان تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص

-البناءات او التهيئات بفعل موضعها ومآلها او حجمها من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة شريطة احترام تطبيق التدابير التي اصبحت ضرورية لحماية البيئة (طبقا لأحكام المرسوم 90-78 المؤرخ في 27 فبراير 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة)

-البناءات بفعل اهميتها وموقعها ومآلها يمكن ان تتعارض مع الاحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية باحترام الاحكام الخاصة الرامية الى جعل مشروع البناء غير متناف .طبقا لأحكام المرسوم رقم 87-91 المؤرخ في 21 فبراير سنة 1987 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية

-البناءات من طبيعتها من جراء موقعها ان تخل بالمحافظة على المكان او اصلاحه او كذا بالآثار التاريخية

كما يمكن رفض رخصة بناء عمارة او مجموعة عمارات اذا كانت:

-لا تصل اليها الطرق العمومية او الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها .لاسيما في مجال السير في المرور والنفوذ اليها وفي وسائل الاقتراب التي تمكن من مكافحة فعالة ضد الحريق

-منافذها خطرا على امن مستعملي الطرق العمومية او امن مستعملي هذه المناطق اذ يجب تقدير هذا الامن اعتبارا على الخصوص لموقع المنافذ وشكلها واعتبارا كذلك لطبيعة حركة المرور وكثافتها

2-موقع البناءات وحجمها:

قد يتسبب موقع البناءات وحجمها في مخالفات عمرانية وهذا في حالة عدم استجابتها لجملة الشروط المتعلقة بهذا الصدد وهي كالتالي:

-ان تقام البناءات في ملكية واحدة بكيفية لا تحجب الفتحات التي تدير غرف المساكن بأي جزء في العمارة عند الرؤية تحت زاوية تفوق 45 درجة فوق المستوى المعتبر اعتمادا على هذه الفتحات ويمكن ان تصل هذه الزاوية الى 60 درجة بالنسبة للواجهة الاقل اناة .شريطة ان يكون نصف عدد الغرف القابلة للسكن تتار من هذه الواجهة

-يمكن فرض مسافة لا تقل عن اربعة امتار بين عمارتين متجاورتين

-يجب ان يستفيد النصف على الاقل من الواجهة المثقوبة بالفتحات المستعملة لإنارة غرف السكن من الشمس ساعتين في اليوم طوال مائتي يوم على الاقل في السنة .

3-كثافة البناءات في الارض(معامل شغل الارض):

يعتبر تجاوز معامل شغل الارض وعدم احترامه مخالفة وذلك لما قد ينجم عليه من أخطار على مستوى البناءات او على مستوى الارضية على حد سواء لدى:

-فان الكثافة القصوى للبناءات في اجزاء البلدية الحضرية اي المعمورة يعبر عنها بالتناسب بين المساحة الارضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الارض(او معامل شغل الارض) وتحدد تنظيمات خاصة لتعيين الكثافة المقبولة تبعا لمختلف انواع الارض التي تقع خارج الاجزاء الحضرية من البلدية

4- مظهر البنايات:

من بين الأهداف التي سن من اجلها القانون الاساسي 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير هو حماية ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وعليه أي مساس بكل ما ذكر سابقا يعتبر مخالفة عمرانية وتشويا للطابع العمراني لذلك:

- يمكن رفض رخصة البناء او منحها مقيدة بأحكام خاصة.اذا كانت البنايات او المنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها ومظهرها الخارجي بالطابع او بأهمية الاماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية او الحضرية وكذا بالمحافظة على افاق المعالم الاثرية

-يجب ان تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر

-يجب ان يكون للجدران الفاصلة والجدران العمياء (بدون نوافذ) من البناية ، عندما لا تكون من نفس المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية ، مظهر ينسجم مع مظهر الواجهات ، ويجب

ان تتسجم البنايات الملحقة والمحلات التقنية لاسيما البنايات المعدة لاحتواء مراكز المحلات الكهربائية، محافظة على طابع الهندسة المعمارية والمنظر العام

5- علو البنايات المرخص به:

يعد عدم احترام العلو المرخص به للبنايات مخالفة ، كما أنه يعمل على تشويه المظهر الحضري وتلويث البيئة البصرية له لهذا:

يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البنايات المجاورة، او ايقافها على احكام خاصة تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها في المناطق المبنية جزئيا والتي تمثل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها مخططها العمراني قيد الموافقة.

6-السياج:

يجب انجاز السياج بانسجام كامل مع البنايات الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية والبناء ويجب ارفاق مشروع للسياج مع طلب رخصة البناء

-لا يجوز ان يتعدى ارتفاع السياجات مترتين وأربعين (2.40) طوال طرق المرور والجزء المبنى منه يقل عن متر وخمسين (150) انطلاقا من الرصيف

عندما يستعمل السياج كجدار الدعم ايضا.يمكن السماح بمخالفة الحد الاقصى المحدد له

7- المساحات الخضراء:

ان لتواجد المساحات الخضراء على مستوى النسيج العمراني اهمية بالغة وظيفية كانت أو جمالية. لهذا يعد الاعتداء عليها أو المساس بها اعتداء على النسيج وإخلالا به وهي مخالفة عمرانية يعاقب عليها قانونا وعليه:

- يمكن رفض رخصة البناء اذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل اهمية اكيدة ولم يتم ضمانها ، او اذا كان انجاز المشروع ينجر عنه هدم كبير من الاشجار

-يمكن منح رخصة البناء شريطة انشاء وتهيئة مساحات خضراء بالتناسب مع اهمية وطبيعة المشروع

رابعا:الفاعلون في العملية التعميرية

تعد عملية التعمير عملية تخطيطية تشاركية، حيث يشارك فيها العديد من الأطراف والفاعلين ذوي الخبرات والكفاءات كل حسب مجاله وتخصصه.اذ يحرص كل فاعل فيها على القيام بجملة الأعمال والمهام المخصصة له وفق المناهج والتعليمات والأطر المخول بها قانونا. لينتج بذلك تخطيط حضري ممنهج ، يظهر الصورة الكاملة والمتكاملة للمدينة. حيث هناك العديد من الفاعلين في ميدان التهيئة والتعمير على جميع المستويات سواء على المستوى المحلي او المستوى المركزي عموميون كانوا او خواص ممارسين للعملية التعميرية او مراقبين لها ، يساهمون في عملية التعمير بشكل مباشر او غير مباشر ويتمثلون في:

1-البلدية:

هي الهيئة القاعدية لهمم الادارة العامة للدولة ،فهي الأرضية الأساسية التي يرتكز عليها الحكم بالنظر لدورها الفعال في رفع كفاءة الأداء الإداري والتنموي وفي تقريب الادارة من المواطن ،بما يسمح بتنمية المجتمع وتحقيق رفاهيته ،حيث يستند عملها على مبدأ اللامركزية الذي يعطي للجماعات المحلية حزمة من المهام والاختصاصات التي تيسر سهولة وسرعة اتخاذ القرار على المستوى المحلي بعيدا عن سيطرة الادارة المركزية ،مع ربط هذه الاختصاصات والمهام بتحقيق السياسات والأهداف الانمائية في الاطار القومي للدولة ،كما أنها هيئة ديمقراطية تمثيلية لان مجلسها ينتخب من السكان المحليين عن طريق الاقتراع المباشر ، وبذلك فهي تعبر بكفاءة عن تطلعات السكان واختياراتهم¹

ونظرا لأهمية البلدية فقد اسندت لها الدولة الادوار الاولى في سياسة التعمير التي تعتبر اقوى وأكثر الخدمات التصاقا وتأثيرا في حياة السكان لما لها من مردود فعال في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين رفاة البيئة الحضرية وذلك من خلال أدوات التهيئة والتعمير وهي على صنفين

-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير -مخطط شغل الأراض²

فالبلدية هي السلطة المخول لها قانونا اعداد كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الارض وكذا المصادقة عليهما من خلال مداولة رئيس المجلس الشعبي البلدي واستشارته لمختلف المصالح والهيئات فهي بذلك المسؤولة عن المجال الحضري من خلال

¹محمد الهادي لعروق.التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية .ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية .قسنطينة 9-10جانفي 2009

²مدور يحي.مرجع سابق.ص.28

تطبيق هذه المخططات ميدانيا والحرص على احترام مختلف اشتراطات البناء وقواعد التهيئة والتعمير والتصدي لأي خرق لها، كما تسعى أيضا لحماية النسيج العمراني ومراقبته من شتى انواع المخالفات من خلال المتابعات والزيارات الميدانية لمصالحها التقنية للمشاريع ومدى تقدم أشغالها ومطابقتها لمخططاتها.

2- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء¹:

انشئت بموجب المرسوم التنفيذي 13-13 المؤرخ في 3 ربيع الأول عام 1434 الموافق ل 15يناير 2013 المحدد لقواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران ، إذ تندرج ضمن المديرية الولائية

التابعة للمصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران إلى جانب كل من مديرية السكن ومديرية التجهيزات العمومية .

إذ تتولى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والعمران والبناء مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على المستوى المحلي.وتكلف بهذه الصفة بما يأتي :

*في مجال التعمير:

- تضمن تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير ، ومراقبتها ومتابعتها،بالتنسيق مع الهيئات المعنية.
- المحافظة على المواقع والمناطق ذات الطابع الخاص.
- السهر على احترام القواعد في مجال التعمير.
- تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة.
- برمجة وضمان توفر العقار القابل للتعمير على المدى القريب والمتوسط والبعيد .
- دراسة طلبات عقود التعمير وإبداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلقة بها.

*في مجال البناء:

- التأكد من تطبيق الوثائق التقنية والتنظيمية ومقاييس البناء المعمول بها.
- إحصاء قدرات إنتاج المحاجر وتحديد مواقع المواد الطبيعية المستعملة في البناء
- المبادرة بكل نشاط يتعلق بالبحث ويهدف إلى ترقية وتطوير انظمة البناء ومواد البناء .
- السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء .

¹ المواد 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 15يناير 2013المحدد لقواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران.

3- مديرية السكن والتجهيزات العمومية:

طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 3 ربيع الأول عام 1434 الموافق ل15 يناير 2013 المحدد لقواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران فإن مديرية السكن والتجهيزات العمومية تفرعت الى مديرتين مديرية السكن ومديرية التجهيزات العمومية حيث تختلف المهام المخولة الى كل واحدة فيهما

3-1- مديرية السكن¹:

تتولى مديرية السكن مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي. وتكلف بهذه الصفة بما يأتي :

- اقتراح برامج السكن المبادر بها من الدولة والجماعات المحلية ومتابعة حالة تقدمها، بالاتصال مع السلطات المحلية والهيئات المعنية
- المشاركة في مراقبة النوعية التقنية الخاصة بإنجازات القطاع وتنسيق النشاطات من أجل تطوير برامج الترقية العقارية
- متابعة ومراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف الوكلاء العقاريين و المرقبين العقاريين والمقاولين العقاريين
- السهر على تنفيذ ومراقبة الاعانات العمومية وضمان متابعة الانجازات المتعلقة بها
- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب المشروع مفوض لبرامج السكن التي بادرت بها الدولة والجماعات المحلية
- ضمان متابعة البطاقة المحلية في مجال توزيع السكن بالاتصال مع الجماعات المحلية والهيئات المعنية.
- ضمان متابعة وتقييم انجازات السكنات .

3-2- مديرية التجهيزات العمومية²:

- تتكفل مديرية التجهيزات العمومية بتنفيذ سياسة الدولة على المستوى المحلي في مجال إنجاز التجهيزات العمومية ، وتتكلف بهذه الصفة بما يأتي :
- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب المشروع مفوض لبرامج التجهيزات العمومية

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 15 يناير 2013 المحدد لقواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 15 يناير 2013 المحدد لقواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران.

- المشاركة في تحديد الاحتياجات من التجهيزات العمومية بالتوافق مع برامج السكنات
- ضمان متابعة وتقييم انجازات برامج التجهيزات العمومية
- المساهمة في تحديد اجراءات حماية الاطار المبني
- المشاركة في تحضير الملفات التنظيمية المتعلقة بصفقات الأشغال والدراسات
- ضمان جمع واستغلال المعطيات المتعلقة بالدراسات وبالإنجازات في مجال التجهيزات العمومية

- ضمان تسليم المشاريع المنجزة لأصحاب المشاريع
- القيام بتحديد النسيج الحضري الموجود واقتراح عمليات لتكييفه بالاتصال مع الهياكل المعنية لكل مديرية من المديرية الولائية المذكورة أعلاه قسم فرعي اقليمي على مستوى كل دائرة:
 - قسم فرعي اقليمي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء
 - قسم فرعي اقليمي للسكن
 - قسم فرعي اقليمي للتجهيزات العمومية

4-الوكالة العقارية¹:

هي هيئة عمومية تقوم بتسيير الممتلكات الموجودة أو تعزم اكتسابها طبقا لدفتر الشروط المنصوص عليها في القانون الذي حدد انشاء هذه الوكالة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 تنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية أو المجالس الشعبية الولائية وتتنحصر اختصاصاتها في ميدان التعمير كما يلي:

- ✓ تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجمع الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخططات التعمير والتوجيه وتعليماتها
- ✓ تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية
- ✓ مساعدة السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة تبعا لتعليمات مخطط التهيئة
- ✓ السهر على برمجة الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها

¹ مدور يحي، مرجع سابق، ص 28

✓ مساعدة أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير وأدواتها بإعدادها وتنفيذها

5- ديوان الترقية والتسيير العقاري:

أنشئ ديوان الترقية والتسيير العقاري طبقا للمرسوم 82-502 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 والمحدد لشروط خلق وتنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري . من مهامه¹:

-تحديد عدد السكنات الواجب انجازها

-السعي لتوفير الارضية المناسبة

-اخيار المتعامل المتعاقد(مكتب الدراسات،ومؤسسة الإنجاز)

-مراقبة المهام الواردة سالفها

-تسليم المشروع وضمان التسيير والبيع

6-شرطة العمران:

هي عبارة عن فرقة تتشكل من الأعوان المؤهلين يقر لهم القانون صفة الضبطية ويتم تعيينهم للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير على مستوى البلديات والدوائر ويثبتونها بناءا على محاضر توجه للسلطات المحلية للإعلام والتنفيذ أو القضائية للفصل فيها² فالدور الأول والمهمة الأساسية التي انشت من اجلها شرطة العمران هي البحث والتحري عن المخالفات في مجال التهيئة والتعمير ،وحماية النسيج العمراني والمحافظة عليه من شتى الاختلالات التي قد تحدث على مستواه من انتشار للسكنات الفوضوية اللاشعرية وكذا التعدي على الساحات العمومية و المساحات الخضراء أو إتلاف عناصره العمرانية وتخريب صورته الجمالية .

حيث أن عملية ضبط هذه التجاوزات والمخالفات يتم من خلال التدخلات الميدانية للشرطة العمرانية بمعية المصالح التقنية في مجال العمران ، ولإثباتها تقوم بتحرير محاضر ضد المخالفين بعد المعاينة بالإضافة الى السيطرة على ظاهرة التعدي على الوجه العمراني للمدينة من خلال تكثيف الدوريات والمراقبة دون ان ننسى عملها في ترقية العمل التحسيبي والتوعوي

¹ مدور يحي.المرجع نفسه.ص.64

² المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30جانفي 2006المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها .ج.ر.ع.06

الى جانب ترسيخ ثقافة عمرانية لدى المواطن من خلال الفاعلين في هذا المجال من مجتمع مدني ومصالح تقنية محلية.¹

7- مكاتب الدراسات:

هو شخصية معنوية أو طبيعية مكلف من طرف صاحب المشروع من أجل ضمان سير مهمة واحدة او عدة مهام ، ويجب ان تتوفر على شروط التأهيل العلمية والقدرات التقنية والوسائل الضرورية.²

اذ تعمل مكاتب الدراسات على تنفيذ المشاريع ميدانيا وهذا بالتنسيق مع الهيئات الادارية والمقاولين وأصحاب هذه المشاريع

8-المواطنين:

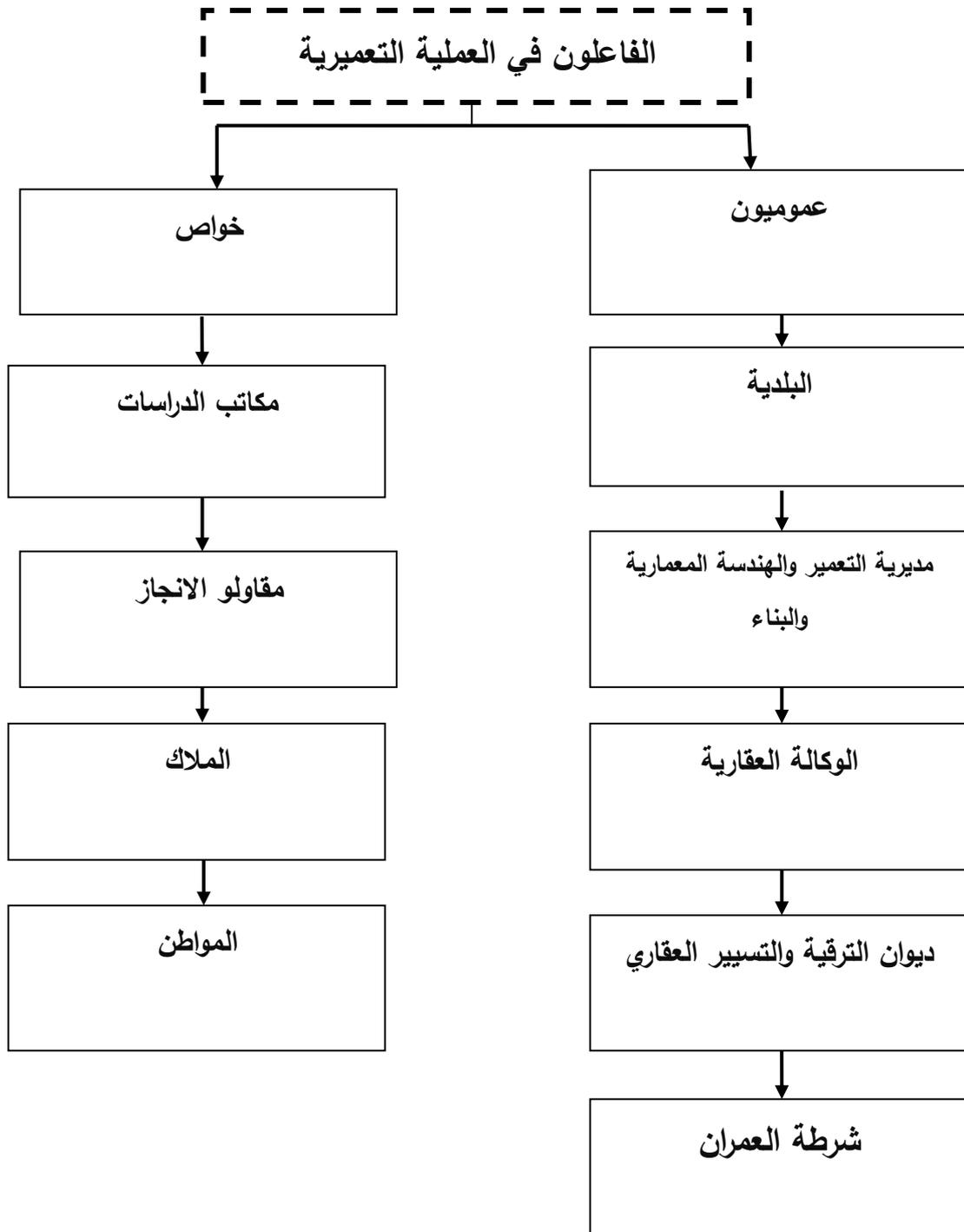
ان اشراك الجهات الفعالة بشكل عام والمواطنين بشكل خاص في التخطيط العمراني من جهة ، وتحقيق العدالة الاجتماعية داخل التركيبة السكانية الواحدة من جهة أخرى،يشجع على ادماج السكان في المجتمع ويعزز روح الانتماء والمسؤولية لديهم كما يخلق مرونة في تقبل مخططات التهيئة المنجزة أو المبرمجة على المستوى المحلي، ويشجع على ترك المصالح الشخصية والعمل من اجل المصلحة العامة ،ويتم ذلك بتكوين مجتمع مسؤول قادر على الوفاء بالتزاماته ،هذا ما يجعل من المتدخلين القائمين بالتجزئة اللاشعرية والمرتكبين للمخالفات العمرانية والذين يخلقون عوائق لإفشال كل محاولات التدخل العمراني ،من مخالفين الى مشاركين يدعمون المخططات المبرمجة ،ويبادون الى المشاركة بأفكارهم وآرائهم بطريقة منظمة³

¹ محمد لعمرى .دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول.مجلة تشريعات التعمير والبناء في 30سبتمبر 2018

² مدور يحيى . مرجع سابق.ص30

³ -مدور يحيى . مرجع نفسه.ص29

الشكل 03: يوضح الفاعلون في العملية التعميرية



المصدر: من إعداد الطالبة

خلاصة الفصل :

من خلال دراستنا النظرية للموضوع والتي كانت بدايتها باستعراض لمجموعة من المفاهيم والمصطلحات والتي تهدف الى توضيح الصورة وتقريبها للأذهان . فتعرضنا بعدها الى التطور التاريخي للتهيئة والتعمير في الجزائر حيث لاحظنا مرورها بعدد المراحل والتي كانت سببا في انتهاج العديد من المنظومات والسياسات العمرانية ما أدى الى بروز جملة من القوانين والتنظيمات والمخططات منها التي نجحت وكان لها نتائج إيجابية وأخرى باءت بالفشل. ولعل ابرز واهم قانون تطرق وبصفة مفصلة ومباشرة لأدوات التهيئة والتعمير قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي كان له دور كبير في احداث التغيير الجذري للتعمير على المستوى المحلي والحضري حيث تطرق هذا الأخير الى ابرز مخططين في ذات السياق والمتمثلان في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الارض ما جعلنا ندرسهما بصفة مفصلة. ثم تطرقنا بعدها الى قواعد واشتراطات البناء والتي تعد خطوة اساسية لانطلاق اي مشروع عمراني لنختم هذا الفصل بأهم الفاعلين والمتدخلين في العملية التعميرية لدورهم الكبير في المساهمة في التخطيط العمراني للمجال الحضري ومراقبته وكذا ضبط المخالفات العمرانية على مستواه وردع المخالفين.

الفصل الثاني

تمهيد:

تعاني المدينة الجزائرية اليوم عديد المشاكل على جميع الأصعدة العمرانية ، البيئية ، الاجتماعية ، ومن بين المشاكل الأكثر انتشارا وتفاقما في الآونة الأخيرة هي المخالفات العمرانية وما تخلفه من آثار سلبية على العمران و البيئة وذلك بسبب التطاول وعدم احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها في المجال وكباقي بلديات الجزائر تعاني بلدية المقارين مشكل المخالفات العمرانية على أنسجتها وتجاوزات على مخططاتها وقواعدها فمن خلال هذا الفصل سنحاول معرفة اهم المخالفات العمرانية ببلدية المقارين والأسباب المؤدية الى ارتكابها .

أولاً: تقديم عام لمنطقة الدراسة

1_لمحة تاريخية لنشأة مدينة المقارين¹:

أول مكان عمر في مدينة مقارين هو المكان المسمى بالكدي وهي عبارة عن منطقة مرتفعة اذ لقب السكان الاوائل لهاته المنطقة برجال الكدى ، وكان يقام في هذا المكان اجتماعات عديدة لسكان المنطقة لحل مختلف مشاكلهم. هذه المنطقة تسمى حالياً بورخيس ويعود الاصل في التسمية اي اسم بورخيس لان هذا المكان كانت تباع فيه مختلف الخضر والفواكه المنتجة محلياً وبأسعار في متناول الجميع.

وكما ذكر سابقاً ان منطقة بورخيس كان يقام فيها مختلف الاجتماعات لحل مشاكل الاهالي اذ تطورت هذه العادة وأصبحت عبارة عن سوق تعرض فيه جميع المواد الاستهلاكية ويقام مرة في كل عام ولازالت هذه العادة تقام الى يومنا هذا ولكن تغير المكان فبدلاً من بورخيس اصبح يقام هذا السوق في المقارين الجديدة.

وتحت تأثير عوامل التعرية الطبيعية التي شهدتها منطقة بورخيس عبر الزمن تلاشت تلك المنطقة المرتفعة وتأثرت المساكن المتكونة من الطوب بالمياه الجوفية لهذا انتقل الاهالي الى منطقة كانت مسماة بالجامع والتي هي الان عبارة عن بحيرة سياحية.

وبمرور الزمن انتقل السكان من منطقة الجامع ولكن هذه المرة انقسم السكان الى قسمين، قسم من السكان انتقل الى المنطقة المسماة حالياً بسيدي ساكر وهذا الاخير عبارة عن ضريح لولي صالح موجود الى يومنا هذا بالقرب من مقارين الجديدة . ويعتبر هذا التنقل هو التمرکز الاخير لسكان منطقة المقارين في المنطقتين المذكورتين سابقاً .

ومن ثم بدأت التوسعات للمقارين في جميع الاتجاهات الى ان اصبحت على الصورة التي نراها اليوم.

ملاحظة: عند ذكر مراحل تطور منطقة المقارين لم نحدد التواريخ ولكن المؤكد منه هو ان كل هذه التطورات بدأت قبل الاحتلال الفرنسي وانتهت بفترة وجيزة قبل الاستقلال.

¹تقرير مخطط شغل الارض رقم 03بلدية المقارين. سنة 1999ص11

2- موقع البلدية:

2-1 الموقع الفلكي¹:

إحداثيات منطقة المقارين كالتالي :

خط العرض: 33°11'31 شمالا و خط الطول : 6°5'13 شرقا و ترتفع عن سطح البحر ب: 68 متر.

2-2 الموقع الجغرافي²:

تقع منطقة المقارين في إقليم وادي ريغ والذي هو عبارة عن منخفض مستطيل الشكل يتراوح طوله حوالي 160 كلم، وعرضه ما بين 30 و40 كلم، ويبدأ شمالا من عين الصفراء قرب بلدة أم الطيور، وينتهي جنوبا بقرية (القوق) قرب بلدة عمر جنوب تقرت. كما أنها تقع في منطقة إستراتيجية بحيث يمر بجانبها الطريق الوطني رقم 3 الرابط بين ولايتي بسكرة و ورقلة ، ويمر قريبا خط السكة الحديدية الذي أنشأته السلطة الاستعمارية.³

خريطة 1: الموقع الجغرافي لبلدية المقارين



المصدر: google earth

2-3 الموقع الإداري:

تقع بلدية المقارين ضمن إقليم ولاية ورقلة و تم ارتقاؤها إلى مقر دائرة حسب التقسيم الإداري لسنة 1991 اذ تضم بلديتين هما : (المقارين و سيدي سليمان) .

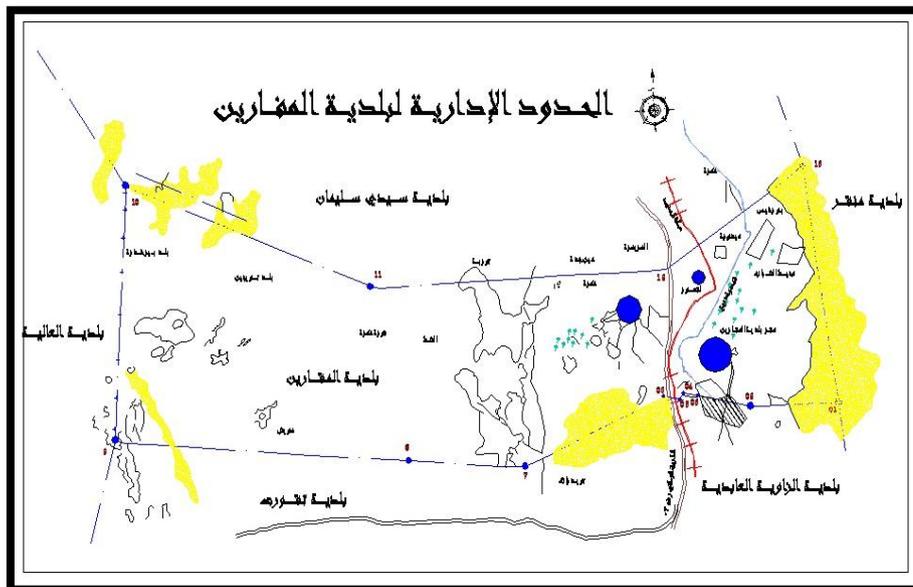
¹تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المقارين سنة 2011
²تقرير مخطط شغل الارض رقم 06 لبلدية المقارين سنة 2013 ص04

يحددها إداريا ما يلي :

- الشمال : سيدي سليمان .
- الشرق: بلدية منقر .
- الغرب : بلدية العالية .
- الجنوب : بلدية الزاوية العابدية ، بلدية تقرت .
- و تضم المقارين التجمعات العمرانية التالية :
- مقر بلدية المقارين : المقارين الجديدة ، المقارين القديمة ، حي عميش ، حي الزقيمي .
- تجمع ثانوي : القصر القديم ، الشهيد بوصافي .
- تجمع ثانوي: غمرة (الحي القديم) .
- تجمع ثانوي : حي الأمل .

تعتبر المقارين من أكبر التجمعات السكانية في منطقة وادي ريغ. و من أصغر بلديات ولاية ورقلة حيث تحتل مساحة 285 كلم² مكونة نسبة 0,20 % من المساحة الإجمالية لإقليم الولاية المقدر بـ 136230 كلم² و بنسبة 30,97 % من إجمالي مساحة الدائرة المقدر بـ 920 كلم² يقطنها 15407 نسمة حسب معطيات مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية لسنة 2013 ، يتوزعون بكثافة 54,06 ن/كم².

خريطة 2: الحدود الإدارية لبلدية المقارين



المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2011

4- التطور العمراني لنسيج مقر البلدية ومناطق التوسع الممكنة¹:

التطور العمراني لنسيج مقر البلدية جاء على شكل خطي و في بعض الأحيان نقطي على طول المحاور الرئيسية المتمثلة في الطريق الولائي رقم 306 و الطريق المؤدي نحو الزاوية العابدية وفق هذين المحورين تتركز مختلف التفاعلات بفعل وجود مفترق الطرق للتوزيع الداخلي و الربط.

أما بالنسبة للشكل المرفولوجي للمدينة فهو ذو شكل طولي عموما و يختلف التنظيم من حي لآخر ، و قد تحكمت في ظهور هذا الشكل عوامل طبيعية خاصة شمال و غرب النسيج (النخيل) أدى إلى التطور التلقائي لهذا النسيج طوليا إضافة إلى هذه العناصر المهيكلة توجد كذلك منطقة النشاطات المبرمجة غربا و التي تبرز كأحد العناصر المهمة في هيكله النسيج العمراني للمدينة مستقبلا بتوجيه التعمير نحو المناطق المحيطة بها ، باعتبارها الوسيلة الوحيدة في التوسع المستقبلي نظرا لنفاذ الأراضي القابلة للتعمير بقية الاتجاهات و وجود عوائق في هذه المناطق تحيل دون تعميمها و انطلاقا من هذه العناصر يمكن تحديد الإمكانيات المتوفرة حاليا للتوسع المجالي بمدينة المقارين واتجاهات التوسع المستقبلي في النمو المجالي والمحددة كالتالي: .

منطقة التوسع رقم 01 : جنوب مقر البلدية و هي مساحات قابلة للتعمير و بعض المساحات الشاغرة داخل النسيج و التي يمكن إدراجها في احتياجات السكان للمدى القريب .

منطقة التوسع رقم 02 : الموجودة غرب النسيج العمراني شرق منطقة النشاطات مع الحفاظ على العوائق الموجودة (منطقة النشاطات ،خط الكهرباء ذو التوتر المتوسط) و يمكن إدراجها في الاحتياجات للمدى المتوسط .

منطقة التوسع رقم 03 :الموجودة في الجنوب و الجنوب الشرقي بالنسبة للنسيج العمراني و يمكن إدراجها في الاحتياجات للمدى المتوسط .

منطقة التوسع رقم 04 : شرق النسيج العمراني و يمكن إدراجها كذلك للاحتياجات للمدى المتوسط

¹تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2011

5- الدراسة الطبيعية:

5-1 التضاريس:

بلدية المقارين كغيرها من مناطق ولاية ورقلة تقع في حواف العرق الشرقي الكبير الذي يمثل بحر رملي يغطي 3/2 من مساحة الولاية و بالضبط داخل حوض وادي ريغ، إذ تنقسم الأشكال التضاريسية في منطقة المقارين الى ثلاثة أقسام وهي:

-الأراضي المنبسطة السهلة:وهي أراضي خصبة نسبيا يكثر بها زراعة أشجار النخيل

-المستنقعات المالحة:وعادة ماتكون قريبة من واحات النخيل

-الهضاب الطبيعية:وهي مناطق استغلت كمواد أولية لصناعة الطوب والآجر والأواني الفخارية¹

لكن أكثر ما يميز منطقة المقارين هو الأراضي المنبسطة ضعيفة الانحدار بالإضافة الى الكثبان الرملية و الشطوط الملحية ، حيث تشكل الأراضي المنبسطة مشكلة لشبكات الصرف الصحي بالمنطقة.

بالإضافة الى الاشكال التضاريسية المذكورة سابقا هناك مسطحات مائية مميزة للمنطقة تتمثل في كل من بحيرة لالة فاطمة وبحيرة زرزاييم. الواقعتان في الجهة الشرقية للبلدية

5-2 الغطاء النباتي:

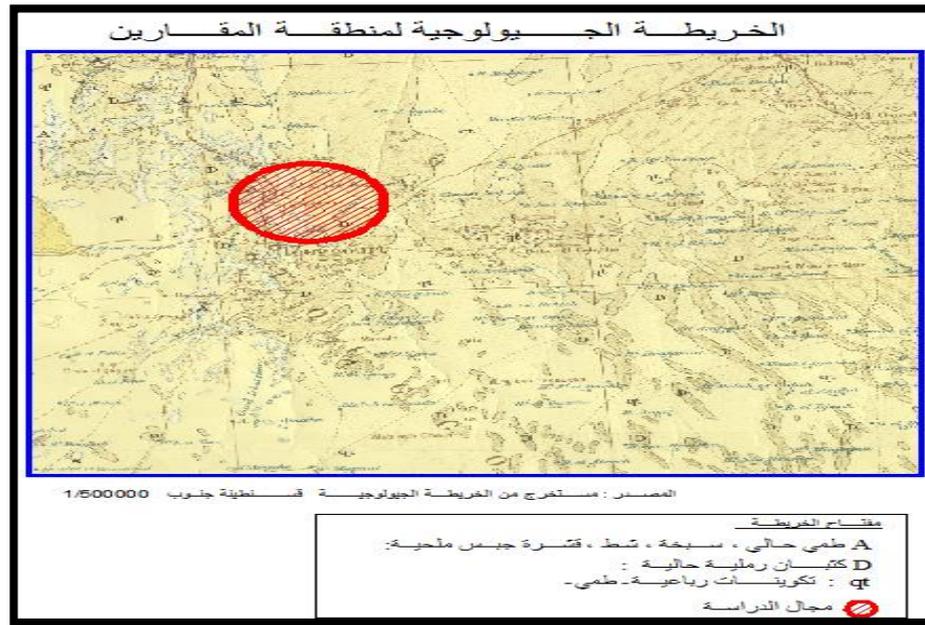
يتكون الغطاء النباتي بالمنطقة أساسا من غابات النخيل المتواجدة داخل التجمعات العمرانية ، أو محيطة بها، بالإضافة إلى النباتات الموسمية التي تستغل للرعي فعموما تفتقر المنطقة للغطاء النباتي الذي هو راجع للظروف المناخية و نقص الأمطار

5-3 جيولوجية المنطقة:

التكوينات الجيولوجية لمجال الدراسة ذات أصل رسوبي فهي عبارة عن توضعات من العصر الرباعي المكون من الطين و الطين الرملي الناتجة عن ترسبات لمواد صخرية بفعل عوامل التآكل و التعرية،أما من الناحية التكتونية فإن مجال الدراسة لا توجد فيه فوالق أو تعاريج

¹تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2011

خريطة 3: جيولوجية منطقة المقارين



المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2011

6-العوامل المناخية:

تتميز بلدية المقارين بمناخ صحراوي و الذي يسود معظم منطقة الصحراء ، من خصائصه حار جاف صيفا وبارد شتاء بينما يتميز فصل الربيع ببرودة ورياح جافة وعواصف رملية.

أ-الحرارة:

تتميز المنطقة بدرجة حرارة مرتفعة خاصة في فصل الصيف حيث يبلغ متوسط درجة الحرارة السنوي 22,7 م°.

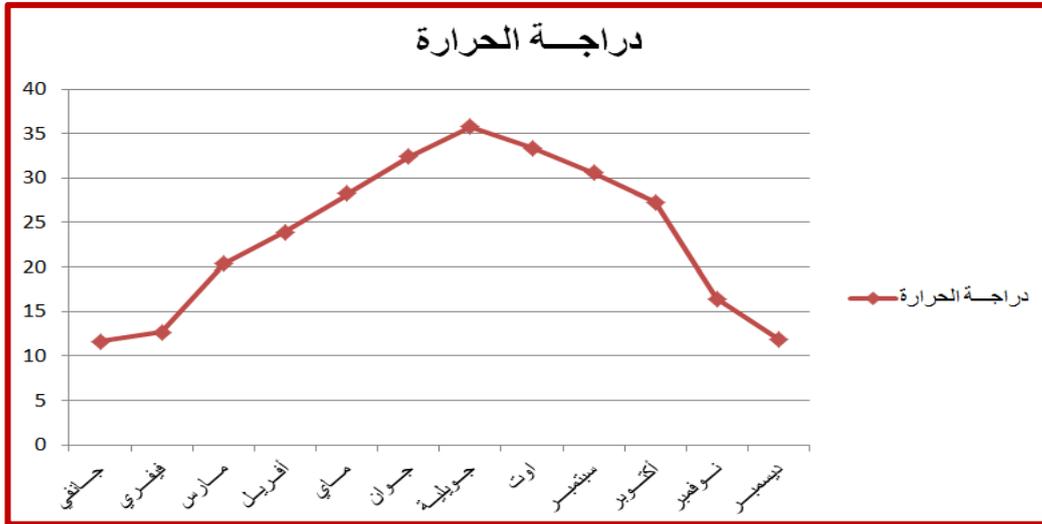
تبلغ أقصاها شهر جويلية بـ 37.7 م°، بينما نسجل في شهر ديسمبر أدنى حرارة بـ 11,6 م°.

جدول 1: يوضح درجات الحرارة لبلدية المقارين لسنة 2018

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل
الحرارة	12.5	12.1	18.2	22.4	26.0	30.8	37.7	32.0	31.1	22.5	16.0	11.6	22.7

المصدر: من اعداد الطلبة بالاعتماد على معطيات ديوان الأرصاد الجوية ورقلة

مخطط 1: يوضح درجات الحرارة بالمقارن لسنة 2018



المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات ديوان الأرصاد الجوية ورقلة

ب-الرياح:

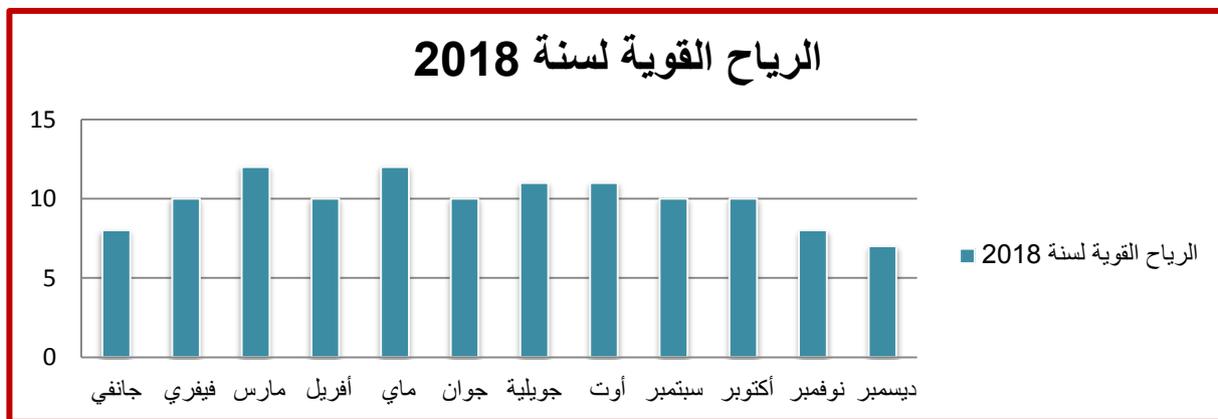
يأخذ عنصر الرياح بعين الاعتبار عند إقامة و توجيه البنايات لتجنب مؤثراتها و ما تحملها ،اذ تتميز المنطقة عموما بهبوب نوعين مختلفين من الرياح الموسمية رياح جنوبية غربية تهب في شهري أكتوبر و أبريل ورياح جنوبية شرقية و شرقية تهب في فصل الصيف و هي رياح السيروكو (الشهيبي) حيث تصل سرعتها إلى 30 م/ثا.

جدول 2: يوضح الرياح القوية لبلدية المقارن لسنة 2018

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
الرياح القوية م / ثا	08	10	12	10	12	10	11	11	10	10	08	07

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات ديوان الأرصاد الجوية ورقلة

مخطط 2: يوضح الرياح القوية بالمقارن لسنة 2018



المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات ديوان الأرصاد الجوية ورقلة

ج-التساقط:

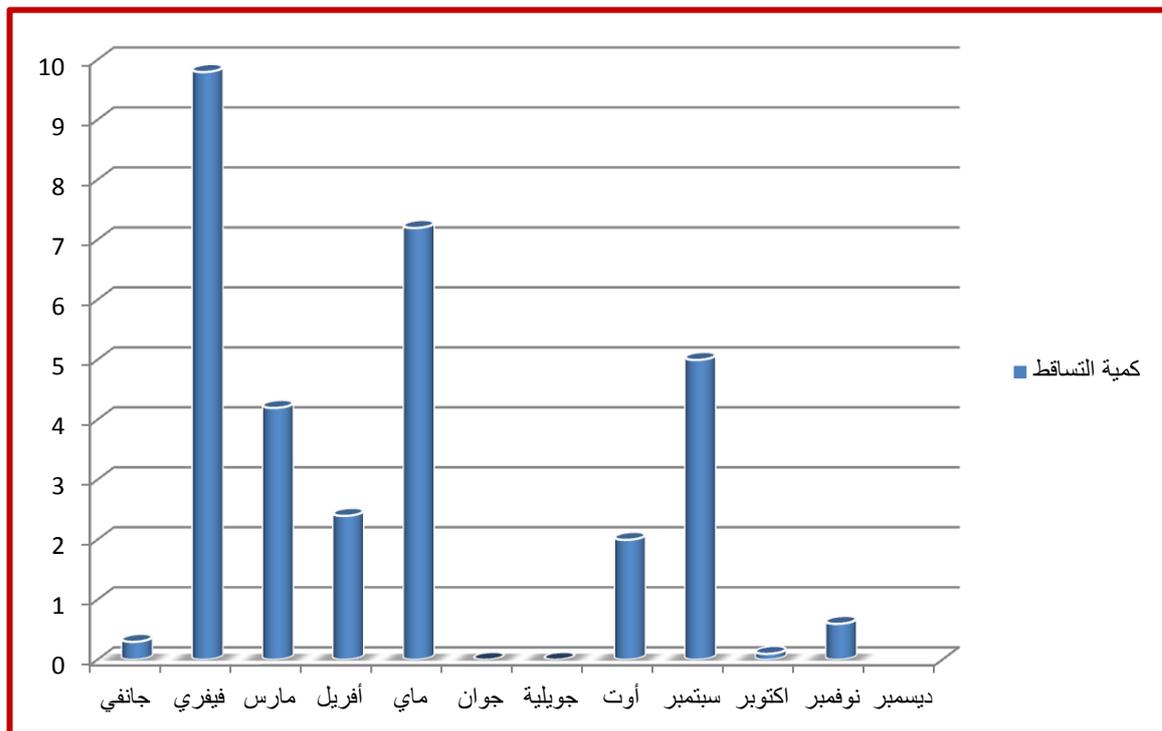
تتميز منطقة المقارين بندرة الأمطار و عدم انتظامها إذ تبلغ كمية الأمطار في السنة 31.6 مم، و يعتبر شهر فيفري الأكثر تساقطا إذ سجلنا به 9.8 مم، بينما نسجل انعداما في التساقط في كل من شهر جوان و جويلية و الملاحظ في المنطقة هو صعود المياه السطحية و التي تؤثر بصفة سلبية على أساسات المباني و غابات النخيل مما يستدعي معالجة ذلك بإقامة تقنيات بنائية مقاومة.

جدول 3: يوضح معدل تساقط الأمطار بالمقارن لسنة 2018

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	تساقط الأمطار
عدد الأيام	01	05	02	01	05	00	00	01	01	01	01	00	
كمية التساقط	0.3	9.8	4.2	2.4	7.2	0.0	0.0	2.0	5.0	0.1	0.6	/	

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات ديوان الأرصاد الجوية ورقلة

مخطط 3: يوضح معدل تساقط الأمطار بالمقارن لسنة 2018



المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات ديوان الأرصاد الجوية ورقلة

د-الرطوبة:

منطقة المقارين منطقة جافة ، حيث سجلت أقصى نسبة للرطوبة في شهر ديسمبر بـ 62 % وأدنى نسبة في شهر جويلية بـ 26 %، كما بلغ المعدل السنوي 46.3 %

جدول 4: يوضح معدل الرطوبة المئوية بالمقارن لسنة 2018

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جون	جويلية	اوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل
الرطوبة %	56	59	42	40	43	35	26	43	43	48	58	62	46.3

المصدر: من اعداد الطلبة بالاعتماد على معطيات ديوان الأرصاد الجوية ورقلة

7- الدراسة السكانية:

7-1 الكثافة السكانية:

هي العلاقة بين مجموع عدد السكان و مساحة المجال الذي يشغلونه حيث أنها حاصل قسمة مجموع السكان على كامل المساحة و تكمن هذه الدراسة في تحديد مناطق التركيز السكاني و الفوارق بينها. و في هذا الجزء نبدأ دراستنا بالكثافة السكانية قصد إعطاء صورة شاملة مسبقة حول واقع التوزيع السكاني في بلدية المقارين و ذلك من سنة 2008 الى 2018

جدول 5: يوضح توزيع الكثافة السكانية ببلدية المقارين

البلدية	عدد السكان سنة 2008	عدد السكان سنة 2018	المساحة كلم ²	الكثافة السكانية ن/كم ² سنة 2008	الكثافة السكانية ن/كم ² سنة 2018
المقارين	13751	17262	285	48.24	60.58

المصدر: من اعداد الطلبة بالاعتماد على معطيات مديرية التخطيط و رصد الميزانية 2018

من خلال المعطيات العامة للإحصاء العام للسكن و السكان لسنة 2008 و قياسا بمساحة البلدية و عدد السكان فإن الكثافة السكانية لذات السنة بلغت 48.24 ن/كلم² و قد ارتفعت هذه الكثافة وفق الزيادة السكانية لسنة 2018 حيث بلغ عدد السكان لبلدية المقارين 17262 ساكن فيما بلغت الكثافة السكانية 60.58 ن/كم² وهذا ما يدل على نقطتين مهمتين الاولى و هي زيادة في عدد السكان بوتيرة متسارعة مقارنة مع المساحة المتوسع عليها و النقطة الثانية و هي أن التوسع الداخلي و استغلال الجيوب العقارية سمح بتلبية الطلب على الارض الحضرية و هو ما يبرر زيادة الكثافة السكانية لهذه الفترة مقارنة مع الفترات السابقة. لكن السؤال الذي يطرح نفسه هنا هو هل عملية التوسع الداخلي من خلال التكثيف العمراني تمت في اطار

توصيات أدوات التهيئة و التعمير أم انها تمت بصورة عشوائية خارج هذه التوجيهات. و بالتالية كانت مخالفة للقوانين و التشريعات العمرانية و هو ما سنبحث حيثياته في العناصر اللاحقة.

7-2 تطور السكان لبلدية المقارين :

جدول 6: يوضح النمو الديموغرافي لبلدية المقارين 2013-2033

السنة	2013	2018	2023	2033
المقارين	15407	17263	19347	24287

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات مديرية التخطيط ورصد الميزانية 2018

من خلال التوقعات الاحصائية و المتحصل عليها من مكتب الدراسات "urbatia" فان النمو السكاني لبلدية المقارين سيشهد في الفترة الممتدة من 2013 الى 2033 تطورا متسارعا بداية من سنة 2013 حيث قدر عدد السكان ب15407 ليرتفع سنة 2018 الى 17263 اي بزيادة سكنية قدرها 1856 وهو مرجح للزيادة سنة 2023 الى 19347 اي بزيادة قدرها 2084 اما عدد السكان المتوقع لسنة 2033 فقدر ب24287 اي بزيادة قدرها 4940 ساكن والحديث عن التطور السكاني للبلدية يصحبه تلقائيا زيادة في الطلب على البرامج السكنية والتجهيزات الضرورية وكذا التهيئات على مستوى المساحات غير المبنية لذا من الضروري وضع خطة محكمة وتخطيط ممنهج تقاديا للمخالفات التي قد تحدث جراء الاحتياجات المتوقعة.

ثانيا: أدوات التهيئة والتعمير لبلدية المقارين

استفادت بلدية المقارين عموما و التجمعات العمرانية خصوصا من عدة دراسات توجيهية عمرانية لتدعيم التنمية المجالية و تشخيص و معالجة الإشكاليات المختلفة بهذا المجال و قد تناولت كل دراسة حسب مجال الاختصاص ، إقتراحات و تدخلات لمعالجة السلبيات الموجودة و أهم هذه الدراسات:

1- دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U) لسنة 1996

أنجز سنة 1996 و أهم الاقتراحات التي جاء بها تتمثل في :

1-1- الاحتياجات السكانية:

جدول 7: يوضح احتياجات السكن ببلدية المقارين على المدى القريب

إحتياجات السكن	البرنامج	تقدير العجز أو النقص	المقارين
185	655	فائض بـ 470 مسكن	

نلاحظ من خلال الجدول أن بلدية المقارين خصص لها على المدى القريب برنامج سكن قدر بـ 655 مسكن فيما قدر الاحتياج بـ 185 اي هناك فائض بـ 470 مسكن و هذا يجعلنا نقف على ان تقديرات المخطط مبالغ فيها و المقصودة من طرف منجزه يجعلنا نطرح أكثر من تساؤل عن سبب ذلك و الغاية منه.

جدول 8: يوضح احتياجات السكان ببلدية المقارين على المدى المتوسط

التجمعات	إحتياجات السكن	البرنامج	تقدير العجز أو النقص	المقارين
	148	170	فائض بـ 122 مسكن	

نلاحظ من خلال الجدول أن بلدية المقارين خصص لها على المدى المتوسط برنامج سكن قدر بـ 170 مسكن فيما قدر الاحتياج بـ 148 اي هناك فائض بـ 122 مسكن

جدول 9: يوضح احتياجات السكن ببلدية المقارين على المدى البعيد

التجمعات	إحتياجات السكن	البرنامج	تقدير العجز أو النقص
المقارين	592	1148	فائض بـ 556 مسكن

نلاحظ من خلال الجدول أن بلدية المقارين خصص لها على المدى البعيد برنامج سكن قدر بـ 1148 مسكن فيما قدر الاحتياج بـ 592 اي هناك فائض بـ 556 مسكن و من خلال دراسة المشاريع السكنية المبرمجة على المخطط على جميع المدد كانت كلها مبالغ فيها و غير واقعية ما سيفقد لا محال مصداقية المخطط و يحفز مسيري المدينة على عدم احترامه و منه عدم التقيد بتوجيهاته لأنهم أخذوا عليه نظرة سلبية فيما يخص مصداقية توقعاته و أرقامه.

1-2- التجهيزات العمومية :

تتمثل أهم التجهيزات العمومية المقترحة ببلدية المقارين في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U) لسنة 1996 في:

جدول 10: يوضح التجهيزات المقترحة ببلدية المقارين على المدى القريب-المتوسط-البعيد

المدى القريب و المتوسط	المدى البعيد
✓ قسم ط1 + ط2	✓ مدرسة الطور الأول و الثاني
✓ أقسام الطور الثالث	✓ مدرسة الطور الثالث
✓ أقسام الثانوي	✓ ثانوية
✓ محطة خدمات	✓ مركز صحي
✓ تجارة و خدمات	✓ مركز الحماية المدنية
✓ ملعب رياضي	✓ مكتب اليد العاملة
✓ مدرسة تعليم السياقة	✓ مديرية الضرائب
✓ مركز امتحان	✓ مصلحة تجسيد المصالح
✓ محطة مسافرين	✓ مركز تخليص ضمان اجتماعي
✓ قاعة رياضية	✓ قاعة متعددة الخدمات
✓ فرع إداري	✓ مركز إعلام + دار شباب
✓ درك وطني	✓ سوق خدمات
	✓ محطة حافلات

<p>✓ ساحة لعب</p> <p>✓ مركز أمومة</p> <p>✓ ملاعب هواء الطلق</p> <p>✓ ملعبين لكرة القدم</p> <p>✓ قاعة رياضية و دار شباب +مركز</p> <p>إعلام</p> <p>✓ مسبح + دار أمن</p> <p>✓ فرع إداري</p> <p>✓ محكمة</p>	
---	--

من خلال الجدول نلاحظ ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1996 ركز على مستوى المدى القريب والمتوسط على برمجة التجهيزات العمومية الضرورية والتي تتماشى مع مساحة وسكان البلدية والمتمثلة في التجهيزات التعليمية كأقسام الطور الاول والثاني وأقسام الطور الثالث والثانوي بالإضافة الى التجهيزات الخدماتية كمحطة الخدمات والتجارة والخدمات وتجهيزات امنية كالدرك الوطني أخرى رياضية والمتمثلة في قاعة رياضية وملعب رياضي أما على مستوى المدى البعيد وبالنظر الى الزيادة المتوقعة للسكان واحتياجاتهم الخدماتية فقد برمج كل من التجهيزات التعليمية والصحية، الادارية والترفيهية بالإضافة الى الامنية والرياضية

1-3 التوجيهات العامة للتنمية المجالية

تتمثل التوجيهات التنموية لبلدية المقارين التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U) لسنة 1996 في:

أ-على مستوى القطاع العمراني :

ان اهم ما ورد في هذا المخطط في الشق العمراني يجعلنا نقف على ان هذا الاخير حضي باهتمام كبير و كان محور مهم ضمن السياسة التنموية لبلدية المقارين ككل و المدينة بصفة خاصة و لعل اهم ما ورد فيه من توصيات و توجيهات نذكر:

- تنمية المراكز العمرانية من خلال تدعيمها بالمرافق و المنشآت القاعدية خاصة بالمركز الرئيسي .

- هيكله المجال العمراني بين التجمع الرئيسي ومختلف التجمعات الثانوية التابعة له بربطها بالطرق و التي تعد العامل الرئيسي في التفاعلات المجالية
 - اقتراح التوسع للتجمع الرئيسي باتجاه الجهة الجنوبية .
 - اقتراح مرافق عمومية على شكل نقطي عبر المجال العمراني المقترح و الموجود
 - الرفع من نسبة التغطية من مختلف الشبكات القاعدية عبر تراب البلدية
- ب - على مستوى القطاع الصناعي:** والذي هو الآخر حظي باهتمام من طرف المخطط رغم تركيزه على محور واحد و متمثل في:
- تدعيم منطقة النشاطات من خلال اقتراح توسيعها و ذلك تلبية لاحتياجات المدى البعيد.
- ج- على مستوى القطاع السياحي:** و هو القطاع الذي غيبته جميع المخططات و البرامج السابقة ما جعل المدينة تشهد تأخرا كبيرا في هذا القطاع الذي لا زال الى يومنا هذا في حالة سبات رغم ما ورد في هذا المخطط من خلال:
- اقتراح منطقة سياحية تضم المناطق المنخفضة و الكثبان الرملية .
- وعلى الرغم من التوجيهات التي قدمها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المقارين في مختلف الجوانب المجالية للتنمية إلا أنه لم يحقق الأهداف المراد الوصول إليها ما عدا الإحتياجات العقارية للمرافق العامة التي حافظت عليها المصالح التقنية كأراضي مخصصة للتجهيزات أما بقية التوجيهات خاصة في تحديد القطاعات العمرانية وفق الآفاق المستقبلية فإنه لم يحدد بالتفصيل هذه القطاعات، و لم يقدر الحسابات المضبوطة لآفاق التطور ،لذا نجد أن ما أقرحه على المدى القريب و المتوسط و البعيد من أراضي قابلة للتعمير خاصة على مستوى المقر الرئيسي استهلك في فترة وجيزة (المدى القريب) ، و يعود ذلك حسب رأينا إلى ما يلي :
- لم يأخذ بعين الاعتبار السياسة العمرانية للتعمير فنتج عن ذلك استهلاك مجالي للقطاعات المقترحة قبل انقضاء المدة المحددة له .
 - نقص في تقييم الحجم الحقيقي للعنصر الديموغرافي .
 - نقص في تقييم الحجم الحقيقي للتجهيزات.
 - لم يقدم مخطط مفصل لتهيئة مراكز التجمعات العمرانية .
 - و لم يجسد التوجيهات التنموية على مستوى البلدية في مخطط عام يبرزها بشكل واضح

2- دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U) لسنة 2009

2-1-أسباب المراجعة:

إن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المقارين جاءت نتيجة نفاذ الأراضي القابلة للتعمير المحددة في المخطط السابق واستهلاكها من قبل مختلف البرامج التنموية خاصة بمركز البلدية و الوقوع في إشكالات قانونية لتجسيد البرامج المستقبلية لذلك جاءت هذه الدراسة لتحقيق الأهداف التالية :

- رغبة السلطات المحلية و التقنية في إحداث تنمية عمرانية منسجمة و منظمة وفق توجيه التوسع العمراني للمناطق القابلة للتعمير بعيدة عن مناطق صعود المياه .
 - تحديد الأطر القانونية الملائمة في توسيع التجمعات العمرانية .
 - الابتعاد عن استغلال المناطق غير القابلة للتعمير لتجنب أي سلبات مستقبلا.
 - توجيه النمو المجالي في التوسع باتجاه الطريق الوطني رقم (03) و نحو الزاوية العابدية .
- و أهم الاقتراحات التي جاء بها تتمثل في :

2-2-الاحتياجات من ناحية السكن

جدول 11: يوضح احتياجات السكن ببلدية المقارين على المدى القريب

المقاييس التجمعات	السكان في سنة 2008	السكان المقدرين في 2013	الزيادة السكانية	معدل شغل المسكن	الاحتياج
مقر البلدية	11043	14076	3033	06	506

من خلال الجدول نلاحظ أن الاحتياجات السكنية لبلدية المقارين على المدى القريب قدرت ب506 وهذا باحتساب كل من المقاييس التالية : عدد السكان سنة 2008 والمقدر ب 11043 وعدد السكان سنة 2013 والمقدر ب 14074 والزيادة السكانية بينهما والتي قدرت ب3033 بالإضافة الى معدل شغل المسكن 6 أفراد/مسكن وهو عدد سيحتاج ملا يقل عن 25هكتار

جدول 12: يوضح احتياجات السكن ببلدية المقارين على المدى المتوسط

المقاييس التجمعات	السكان في سنة 2013	السكان المقدرين في 2018	الزيادة السكانية	معدل شغل المسكن	الاحتياج
مقر البلدية	14076	16160	2084	06	347

من خلال الجدول رقم 12 اعلاه نلاحظ أن الاحتياجات السكنية لبلدية المقارين على المدى المتوسط قدرت ب347 وهذا باحتساب كل من المقاييس التالية :عدد السكان سنة 2013 والمقدر ب 14076 وعدد السكان سنة 2018 والمقدر ب 16160 والزيادة السكانية بينهما والتي قدرت ب2084 بالاضافة الى معدل شغل المسكن 6أفراد/مسكن

جدول 13:يوضح احتياجات السكن ببلدية المقارين على المدى البعيد

المقاييس التجمعات	السكان في سنة 2018	السكان المقدرين في 2038	الزيادة السكانية	معدل المسكن	شغل الاحتياج
مقر البلدية	16160	21963	5803	06	967

من خلال الجدول نلاحظ ان الاحتياجات السكنية لبلدية المقارين على المدى البعيد قدرت ب967 وهذا باحتساب كل من المقاييس التالية :عدد السكان سنة 2018 والمقدر ب 16160 وعدد السكان سنة 2038 والمقدر ب 21963 والزيادة السكانية بينهما والتي قدرت ب5703 بالاضافة الى معدل شغل المسكن 6أفراد/مسكن وهذا التقدير يدل على تزايد الاحتياج السكني و منه الطلب على التوسع العمراني و الذي لا يجب ان نكتفي بالتقديرات الرقمية و انما العملية التخطيطية و التصميمية سيكون لها بالغ الأثر على العملية التعميرية و على احترام توجيهات و توصيات هذا المخطط و اسقاطها السليم على أرض الواقع.

2-3-التجهيزات العمومية :

تتمثل أهم التجهيزات العمومية المقترحة ببلدية المقارين في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U) لسنة 2009 في:

جدول 14:يوضح التجهيزات المقترحة ببلدية المقارين سنة 2013

نوع التجهيز	العدد	المساحة العقارية (م2)
تعليمية	01	12000
-إكمالية		
-مدرسة ابتدائية	01	8000-5400
-دار حضانة	01	500
صحية	01	700
-قاعة علاج		
-صيدلية	02	100
ثقافية	01	2800
-مسجد		
شعائرية		
إدارية	01	1800
-مركز بريدي		
رياضية	01	
-قاعة متعددة الرياضات		

4000	/	ساحة لعب -ملعب جوارى	
6000	01	مقر الديوان للسياحة و الصناعة	أخرى
3000	01	محطة خدمات -ساحة عمومية	

من خلال الجدول رقم 14 اعلاه نلاحظ ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المقارين لسنة 2009 برمج مساحة قدرها 36100 م² خصصت لانجاز تجهيزات عمومية بوظائف متنوعة لسنة 2013 تمثلت في تجهيزات تعليمية بنسبة 49.59% وصحية بنسبة 2.216% وتجهيزات شعائرية بنسبة 7.756% وتجهيزات ادارية بنسبة 4.986% وتجهيزات رياضية بنسبة 11.080% وتجهيزات أخرى بنسبة 24.930% و هي نسبة جد معتبرة فاقت 36هـ تجعلنا نتساءل عن اذا كان هناك مبالغة في تقدير الاحتياج من جهة و عن قدرة موضع المدينة على تلبية هذا الاحتياج من جهة ثانية.

جدول 15: يوضح التجهيزات المقترحة ببلدية المقارين سنة 2018

المساحة العقارية (م ²)	العدد	نوع التجهيز	
12000	01	-إكمالية	تعليمية
8000-5400	01	-مدرسة ابتدائية	
2400-16000	01	-ثانوية	
500	01	-دار حضانة	
/	01	-عيادة متعددة الخدمات	صحية
100	01	-صيدلية	
800	01	-دار الشباب	ثقافية
1500	01	-مسجد	شعائرية
7000	01	-مجمع إدارات	إدارية
400	01	-فرع بريدي -فرع الأشغال العمومية	
1000	01	-مركز تجاري	تجارية
2500	01	-سوق مغطاة -ملعب بلدي	
4000	01	-ملعب جوارى	رياضية
/	/	-ساحة لعب	
10000	01	-محطة مسافرين	أخرى
/	01	-منطقة سياحية	
3000	02	-ساحة عمومية	
700	01	-فندق	

من خلال الجدول نلاحظ ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المقارين لسنة 2009 برمج مساحة قدرها 64900 م² خصصت لانجاز تجهيزات عمومية بوظائف متنوعة لسنة 2018 تمثلت في تجهيزات تعليمية بنسبة 52.234% وصحية بنسبة 0.154% وتجهيزات ثقافية بنسبة 1.232% وتجهيزات شعائرية بنسبة 2.311% وتجهيزات ادارية بنسبة 11.4027% وتجهيزات تجارية بنسبة 5.392% وتجهيزات رياضية بنسبة 6.163% وتجهيزات أخرى بنسبة 21.109%

2-4 التوجيهات العامة للتنمية المجالية

تتمثل التوجيهات التنموية لبلدية المقارين التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة 2009 في: لسنة (P.D.A U) والتعمير
أ- على مستوى القطاع العمراني:

- تجسيد الدراسات التنفيذية لشبكة الصرف الصحي و المياه الصالحة للشرب و الطرق داخل التجمعات العمرانية للرفع من نسبة الربط و القضاء على الإختلالات الموجودة
- حماية مختلف العوائق الموجودة في التنمية المستقبلية .
- تنمية التجمعات العمرانية و محاولة الرفع من المستوى الحضري لها بترقيتها إلى أقطاب رئيسية يمكن لها تلبية احتياجات مقر البلدية مستقبلا خاصة مع تشعب الأراضي القابلة للتعمير في مقر البلدية

ب- على مستوى القطاع الصناعي:

- تجسيد مشروع منطقة النشاطات المبرمجة و ذلك لخلق مناصب شغل و إحداث تنمية صناعية بالبلدية .
توجيه الاستثمار الصناعي بكل أنواعه و وحداته لهذه المنطقة مع حمايتها
- توفير مختلف المنشآت القاعدية بهذه المنطقة و تسهيل الإجراءات الإدارية لجلب المستثمرين .

إلزام المستثمرين بدفتر الشروط عند إنجاز الوحدات و الإنتاج .

-انجاز مصنع الحليب و مصنع التمور المبرمجين داخل توسع منطقة النشاطات

ج- على مستوى القطاع الخدماتي

و يشمل النقل ، الاتصال ، التجارة ، الخدمات و البناء و هو مرتبط بالتطور العمراني و الاقتصادي للبلدية من خلال تجسيد ما يلي :

- تجسيد مختلف المرافق المقترحة بهذه الدراسة الملبية لاحتياجات السكان .
- تنمية المركز الرئيسي لمقر البلدية بتدعيمه بمختلف المرافق و المنشآت القاعدية .

د - على مستوى القطاع السياحي

- انجاز دراسة تخص تهيئة منطقة التوسع السياحي المقترحة.
- إنشاء نزل سياحي بمقر البلدية تدعيما للسياحة .
- إنجاز وحدات حرفية تبرز الطابع الاجتماعي و الحضاري للمنطقة .

هـ - الجانب البيئي و الإيكولوجي

- و تتمثل في حماية البيئة في هذه المنطقة من خلال:
- تجسيد القمامة العمومية المقترحة و إعادة تحويل فضلاتها .
- تجسيد دراسة الصرف الصحي
- إنجاز خنادق على مستوى المناطق المعرضة لصعود المياه السطحية قبل استغلالها

و-المجال الأخضر

- يخص هذا القطاع بتشجير المناطق الرطبة.
- تشجير أشرطة حماية لمختلف العوائق .
- أما على مستوى التجمعات العمرانية اقترح:
- ساحات عمومية و مساحات خضراء داخل الوحدات السكنية .
- استعمال أنواع خاصة من الأشجار عند غرسها مثل (الكليتوس الذي يمتص كمية كبيرة من المياه و ذلك خارج التجمعات العمرانية و يمكن استعمال بعض الأشجار المثمرة مثل النخيل أما داخل التجمعات العمرانية يمكن استعمال أشجار الفقيس و ذلك بطريقة خطية .
- هذا التشجير يساعد على التقليل من خاصية صعود المياه السطحية و خلق مناخ محلي و يساعد على الجانب السياحي كمكان للتنزه

ثالثا : المخططات العمرانية بين الأمل و التطبيق

بغرض الوقوف على مدى تنفيذ توجيهات مخططات التهيئة والتعمير ميدانيا وماهي الاختلالات التي قد تشهدها العملية قمنا بدراستنا التالية:

نظرا لشساعة مجال الدراسة و تزامن هذه الأخيرة مع الوضع الوبائي المتمثل في جائحة كورونا و بهدف التحكم أكثر في الموضوع حاولنا التركيز على عينة ضمن هذه المدينة ممثلة في مخطط شغل الأرض رقم 03"pos3"

1-تقديم المنطقة المدروسة:

1-1الموقع: يقع مخطط شغل الارض رقم 03 في الجهة الغربية لمدينة المقارين و قد انبثق

عن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة1996و يحده :

-من الناحية الشمالية غابات النخيل

-من الناحية الجنوبية حي الفتح

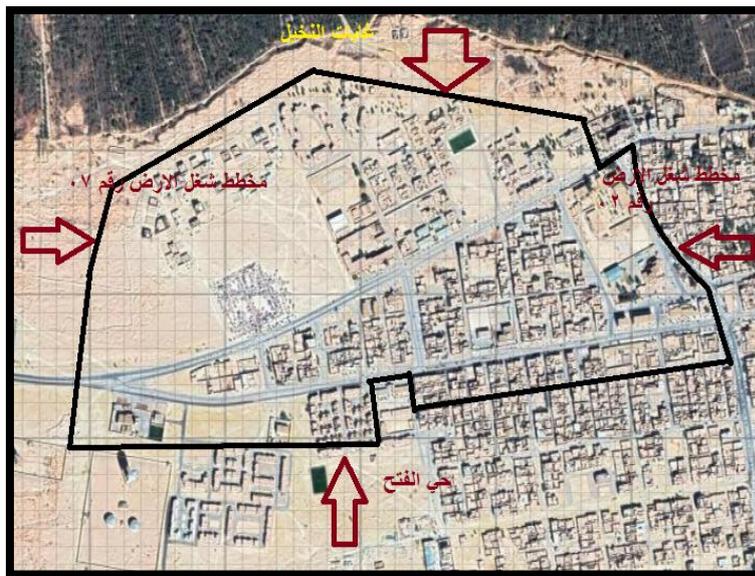
-من الناحية الشرقية مخطط شغل الارض رقم 02

-من الناحية الغربية مخطط شغل الأرض 07

حيث هناك أربعة أحياء تقع داخل مجال الدراسة والمتمثلة في :

حي المجاهدين 1،حي المجاهدين 2،منطقة التجهيزات،جزء من حي الفتح.

صورة 1:موقع مخطط شغل الأرض رقم 03 بالنسبة لبلدية المقارين



المصدر: Google earth+معالجة الطالبة

1-2- استخدامات الأرض ضمن مخطط شغل الأرض 03:

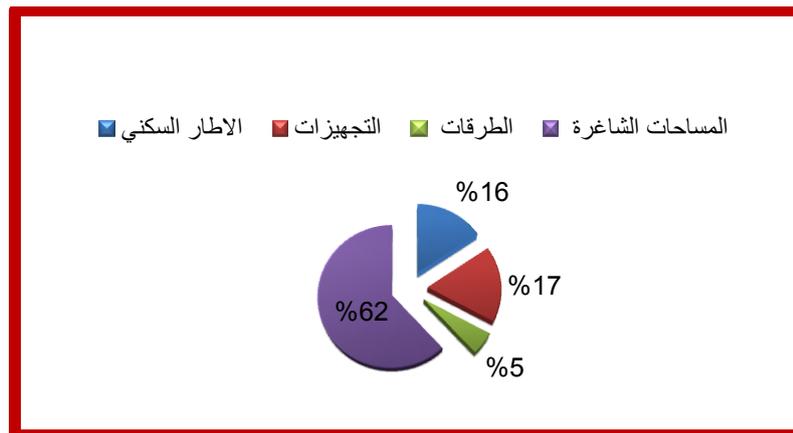
محيط الدراسة يتكون من الاستخدامات المبينة في الجدول رقم 16 اسفله:

جدول 16: يوضح مكونات محيط الدراسة

الاستخدام	المساحة (هـ)	النسبة %
الاطار السكني	5.98065	15.57
التجهيزات	6.6394	17.28
الطرق	2.0135	5.24
المساحات الشاغرة	23.779775	61.91
المجموع	38.413325	100

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات تقرير مخطط شغل الأرض رقم 03

مخطط 4: يوضح مكونات محيط الدراسة



من خلال الجدول والدائرة النسبية يتبين أن محيط الدراسة يحتوي على نسبة من السكنات قدرت بـ 16% بالإضافة الى التجهيزات بنسبة 17% وبنسبة اقل من الطرق والمقدرة بـ 5% لكن نسبة المساحات الشاغرة فيه والمقدرة بـ 62% تفوق نصف المساحة الاجمالية وهي أكبر من نسبة المساحة المستغلة منه لذا وجب تكثيفه بمختلف العناصر العمرانية من سكنات و التجهيزات الضرورية بالإضافة الى الطرق والمساحات العمومية والمساحات الخضراء

2-الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض رقم 03

2-1- الاطار السكني:

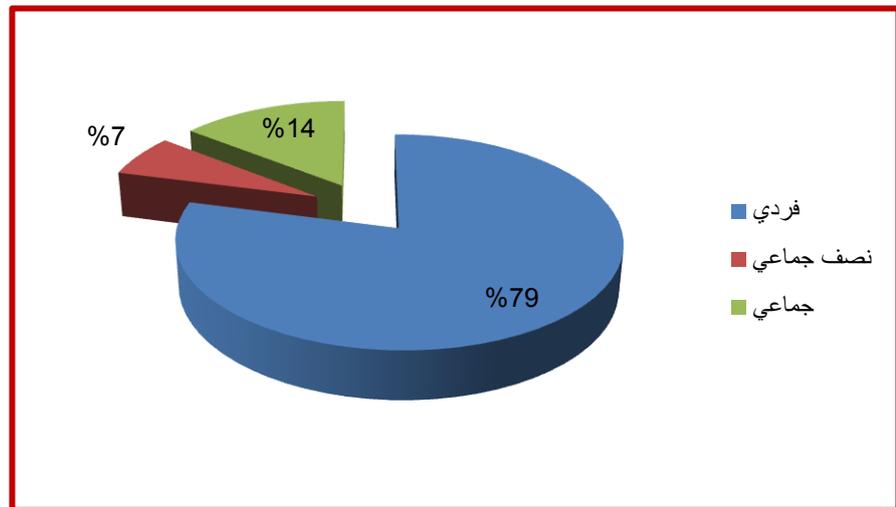
2-1-1-الاطار السكني الموجود:

جدول 17:يوضح أنماط السكنات الموجودة على مستوى المخطط

نمط البناء	عدد المساكن	النسبة %	المجموع
فردى	132	79.041	167
نصف جماعى	11	6.586	
جماعى	24	14.371	

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات تقرير مخطط شغل الارض رقم 03

مخطط 5: يوضح انماط السكنات الموجودة على مستوى المخطط



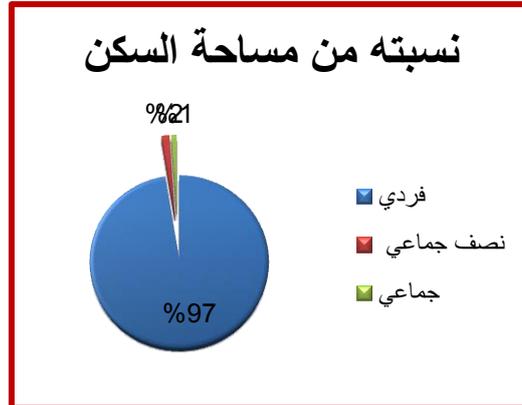
المصدر: من اعداد الطالبة

جدول 18: يوضح مساحات أنماط السكنات الموجودة على مستوى المخطط

الانماط	مساحته (هـ)	نسبته من مساحة السكن %	نسبته من المساحة الاجمالية %
فردى	5.82855	97.45	15.173
نصف جماعى	0.0924	1.53	0.240
جماعى	0.0600	1.02	0.156

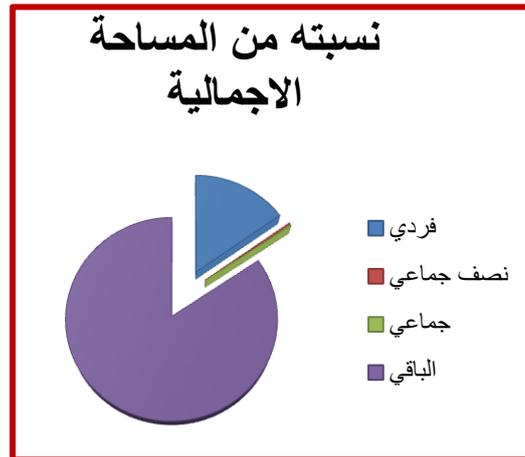
المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات تقرير مخطط شغل الارض رقم 03

مخطط 6: نسبة السكنات الموجودة من مساحة السكن



المصدر: من اعداد الطالبة

مخطط 7: نسبة السكنات الموجودة من المساحة الاجمالية



المصدر: من اعداد الطالبة

2-1-1-1- السكنات الفردية:

قدرت عدد المساكن ذات النمط الفردي الموجودة بـ 132 مسكن اي بنسبة 79.041% من اجمالي عدد السكنات الموجودة

فيما تشغل مساحة قدرها 5.82855 هـ اي بنسبة 97.45% من المساحة المخصصة للسكن وبنسبة 15.173% من المساحة الاجمالية للمخطط.

قدرت الكثافة السكنية بـ 4 مسكن/هـ و بارتفاع مباني قدره 06 أمتار أي (طابق أرضي + سطح مستعمل) بالنسبة للسكنات التي لا تدمج فيها السكنات التجارية وبارتفاع قدره 09 أمتار (طابق أرضي + طابق اول + سطح مستعمل) للسكنات التي تدمج فيها النشاطات التجارية على مستوى الطابق الأرضي.

-قدر معامل شغل الأرضية c.o.s ب1.50

وقدرت معامل استغلال الارضية ب0.75

2-1-1-2-السكن النصف جماعي :

قدرت عدد السكنات ذات النصف جماعي ب11 مسكن اي بنسبة 6.586% من إجمالي عدد السكنات

وقدرت مساحته ب0.0921هكتار اي بنسبة1.53% من مساحة السكن وبنسبة0.240% من المساحة الاجمالية للمخطط

في حين اعتمدت 119مسكن/هكتار ككثافة له.

2-1-1-3- السكن الجماعي:

قدرت عدد السكنات الجماعية في المخطط ب 24مسكن أي بنسبة 14.371% من إجمالي عدد السكنات فيما قدرت مساحته ب0.600هـ أي بنسبة1.06% من مساحة السكنات وبنسبة

0.156% من المساحة الاجمالية للمخطط

في حين اعتمدت 400مسكن/هكتار ككثافة له.

مخطط 8:موقع أنماط السكنات الموجودة في مخطط شغل الأرض رقم 03



المصدر: مخطط شغل الارض رقم (03)+معالجة الطالبة

2-1-2-الاطار السكني المقترح:

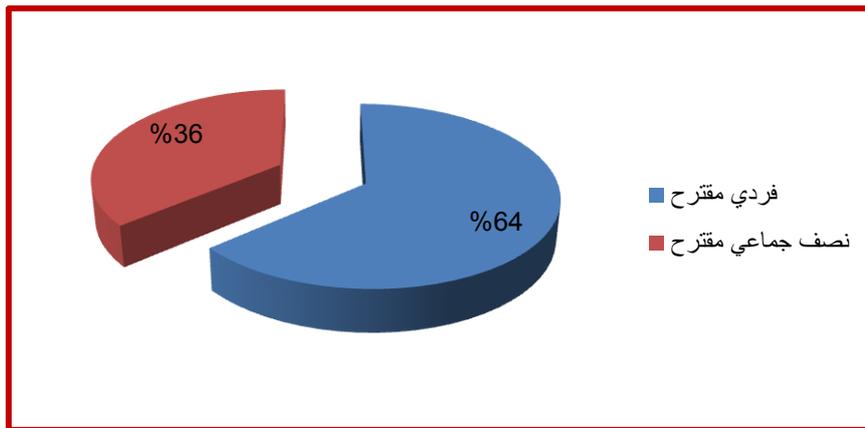
هناك نمطين من السكنات المقترحة على مستوى المخطط سكنات فردية وسكنات نصف جماعية

جدول 19: يوضح أنماط السكنات المقترحة على مستوى المخطط

نمط البناء	عدد المساكن	النسبة %	المجموع
فردى مقترح	412	63.77	646
نصف جماعى مقترح	234	36.22	

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات تقرير مخطط شغل الارض رقم 03

مخطط 9: يوضح أنماط السكنات المقترحة على مستوى المخطط



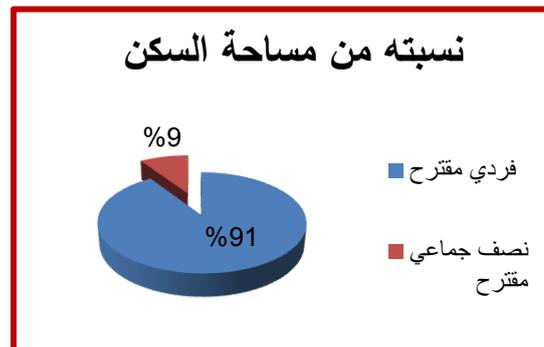
المصدر: من اعداد الطالبة

جدول 20: يوضح مساحة أنماط السكنات المقترحة على مستوى المخطط

الانماط	مساحته (هـ)	نسبته من مساحة السكن المقترح %	نسبته من المساحة الاجمالية للمخطط %
فردى مقترح	18	90.75	46.85
نصف جماعى مقترح	1.8336	9.25	4.77

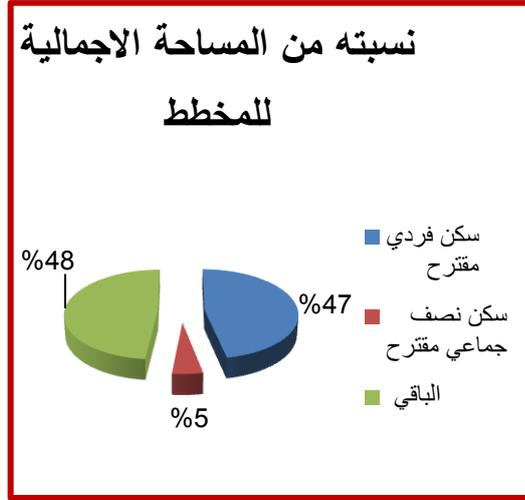
المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات تقرير مخطط شغل الارض رقم 03

مخطط 10: يوضح نسبة السكنات المقترحة من مساحة السكن



المصدر: من اعداد الطالبة

مخطط 11:نسبة السكنات المقترحة من المساحة الاجمالية



المصدر: من اعداد الطلبة

2-1-2-1- السكن الفردي المقترح :

قدرت عدد سكنات الفردي المقترح ب412 أي بنسبة 63.77% من اجمالي عدد السكنات المقترحة والمقدرة ب646مسكن وبمساحة قدرها 18هكتار اي بنسبة 90.75% من المساحة المخصصة للسكنات وبنسبة 46.85% من المساحة الاجمالية للمخطط

فيما اعتمدت 23مسكن/هكتار ككثافة له وقدر الارتفاع الأقصى للمباني ب(ط+1) في حين قدر معامل شغل الارضية بCOS1.50ومعامل إستغلال الأرضية بCES0.75

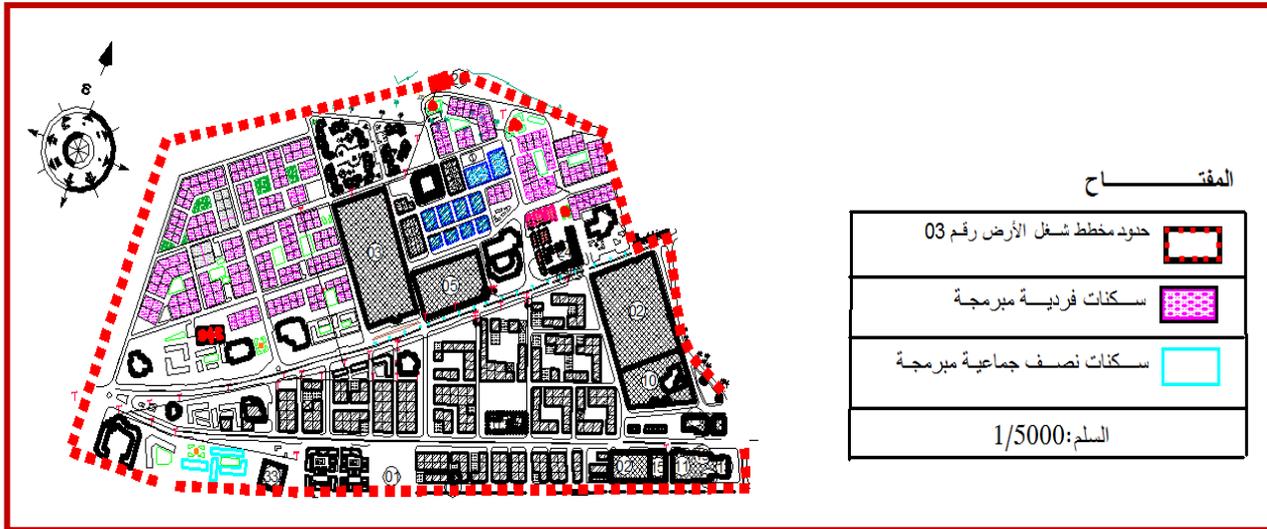
2-2-1-2- السكن النصف جماعي المقترح:

قدرت عدد سكنات النصف جماعي المقترحة ب234 اي بنسبة 36.22% من اجمالي عدد السكنات المقترحة

وقدرت مساحته ب1.8336هكتار أي بنسبة 9.25% من المساحة المخصصة للسكن وبنسبة 4.77% من المساحة الاجمالية للمخطط.

فيما اعتمدت 128مسكن/هكتار ككثافة له وقدر معامل شغل ارضيته ب2.05ومعامل استغلال ارضيته ب1.02

مخطط 12: موقع أنماط السكنات المقترحة في مخطط شغل الارض رقم 03



المصدر: مخطط شغل الارض رقم (03)+معالجة الطالبة

2-2- التجهيزات:

جدول 21: يوضح التجهيزات المقترحة على مستوى المخطط

الرقم	التجهيزات المقترحة	العدد	المساحة (م ²)
01	ابتدائية	01	3250
02	روضة أطفال	01	1600
03	ملعب مدرسي	01	1080
04	نادي الإعلام الآلي	01	900
05	مركز الصناعات التقليدية	01	900
06	مسبح	01	300
07	قاعة متعددة الرياضات	01	2700
08	الدرك الوطني	01	1600
09	مركز الولادة	01	1700
10	وكالة سياحية	01	600
11	الأمن الوطني	01	1700
12	بلدية	01	2065
13	مسجد	01	1600
14	قباضة الضرائب	01	1300
15	بنك	01	1700

16	مطعم+مقهى	01	625
17	حماية مدنية	01	4556
18	مجمع إداري	01	2700
19	مركز خدمات	01	3000
20	مقهى	01	255
المجموع:.....		34131	

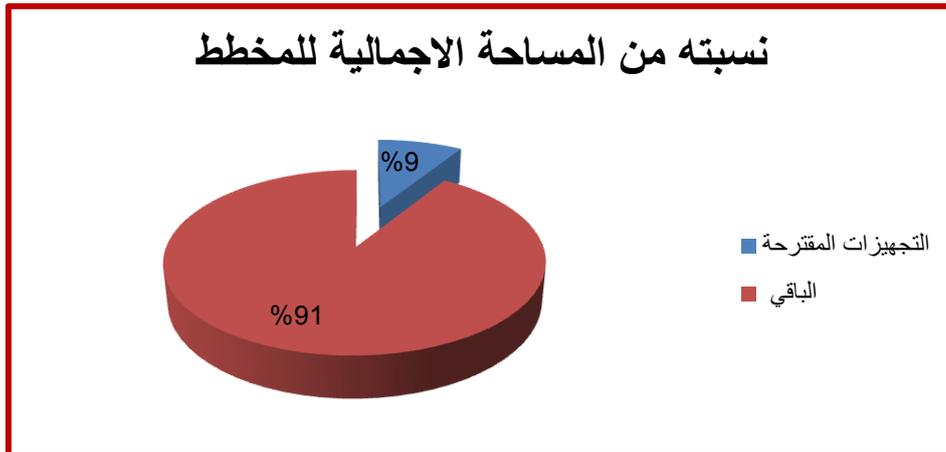
المصدر: تقرير مخطط شغل الارض رقم 03

جدول 22: يوضح مساحة التجهيزات المقترحة على مستوى المخطط

نسبتها من مساحة المخطط %	مساحتها (هـ)	التجهيزات المقترحة
8.885	3.4131	

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات تقرير مخطط شغل الارض رقم 03

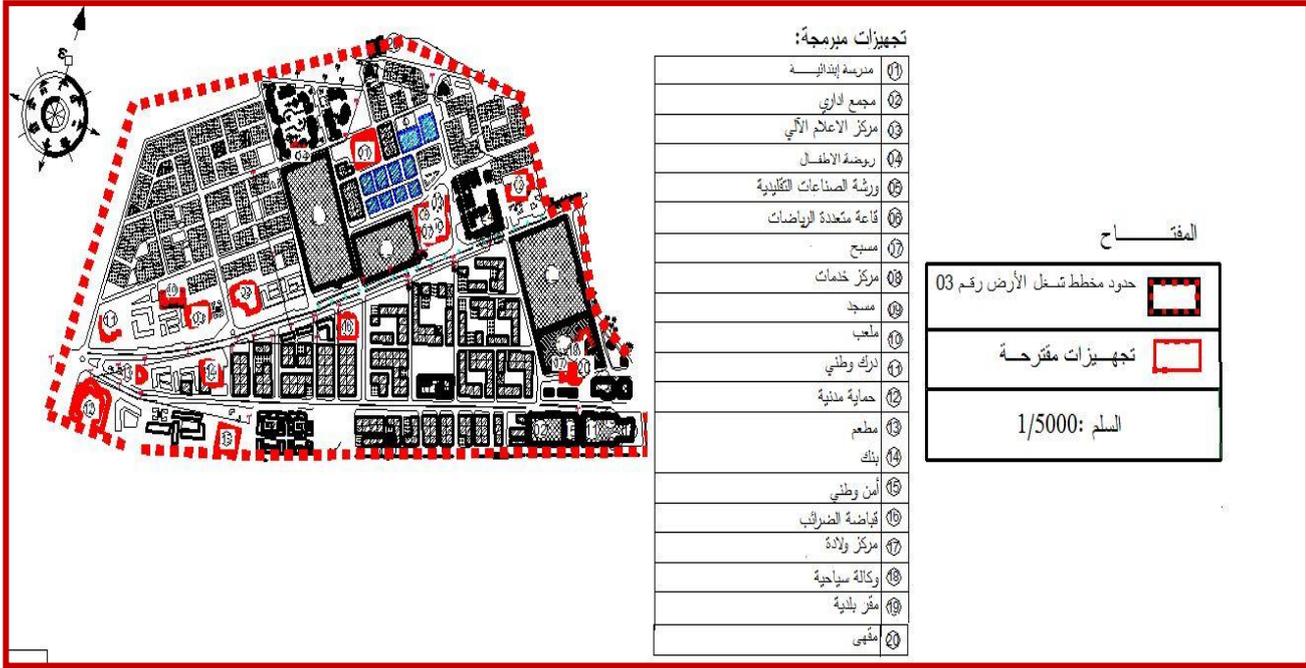
مخطط 13: يوضح مساحة التجهيزات المقترحة على مستوى المخطط



من اعداد الطالبة

برمج 20 تجهيز على مستوى منطقة مخطط شغل الأرض رقم 03 المقارن تنوعت بين تجهيزات تعليمية ودينية .رياضية وترفيهية ،صحية وأمنية واخرى خدماتية حيث قدرت مساحتها ب3.4131 هكتار اي بنسبة 8.885% من المساحة الاجمالية للمخطط

مخطط 14: موقع التجهيزات المبرمجة في مخطط شغل الأرض رقم 03



المصدر: مخطط شغل الارض رقم (03)+معالجة الطالبة

2-3- الطرق (المحاور):

المحاور تمثل أحد العناصر المهمة في التركيبة العمرانية والتنظيم الفضائي للمنطقة وتختلف في المسافة والأهمية والنشاطات التجارية وبالإستناد لمخطط التهيئة المقترح في منطقة الدراسة هناك 3 أنواع من المحاور للانجاز بالإضافة إلى اقتراح توسعة لمحورين مهيكلين:

- المحاور الرئيسية: هي المحاور التي تسمح بربط الحي مع التجمع (م7)
- المحاور الثانوية: تسمح بالتوغل داخل الحي (م6)
- المحاور الثالثية: تسمح بالتوغل إلى نهاية الحي (م5)

جدول 23: بوضح المحاور المقترحة على مستوى المخطط

الرصيف		طريق معبدة			التعيين	
المساحة (م ²)	العرض (م)	الطول (م)	المساحة (م ²)	العرض (م)		الطول (م)
11350.00	10.00	1135.00	20430.00	18.00	1135.00	المحور الهيكل من الدرجة الأولى على مستوى التجمع
10500.00	10.00	1050.00	18900.00	15.00	1050.00	المحور الهيكل من الدرجة الثانية على مستوى التجمع
8160.00	6.00	1360.00	9520.00	7.00	1360.00	المحور الرئيسي رقم 01
3240.00	6.00	540.00	3780.00	7.00	540.00	المحور الرئيسي رقم 02

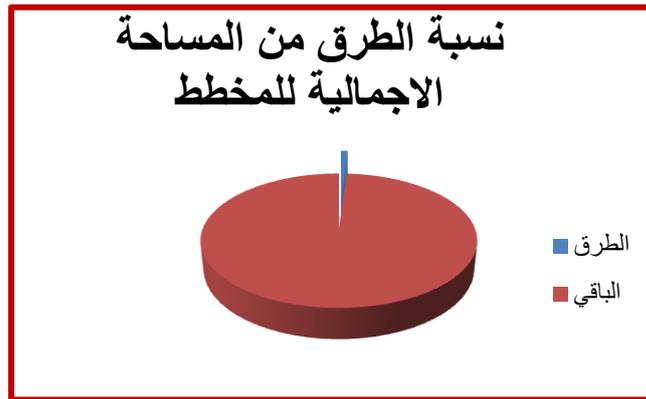
3468.00	6.00	578.00	4046.00	7.00	578.00	المحور الرئيسي رقم 03
2934.00	6.00	489.00	3423.00	7.00	489.00	المحور الرئيسي رقم 04
1500.00	6.00	250.00	1750.00	7.00	250.00	المحور الرئيسي رقم 05
8820.00	4.00	2205.00	13230.00	6.00	2205.00	المحاور الثانوية
3032.00	4.00	758.00	3790.00	5.00	758.00	المحاور الثالثية

المصدر: تقرير مخطط شغل الارض رقم 03

جدول 24: يوضح مساحة المحاور المقترحة على مستوى المخطط

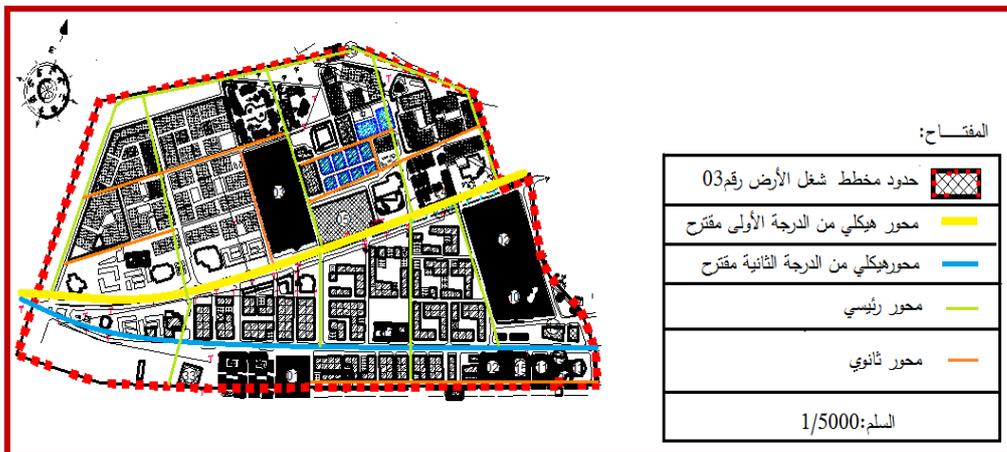
نسبته من المساحة الاجمالية للمخطط %	مساحته (هـ)	
0.034	0.0131	الطرق

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات تقرير مخطط شغل الارض رقم 03
مخطط 15: يوضح مساحة الطرق المقترحة على مستوى المخطط



المصدر: من اعداد الطالبة

مخطط 16: يوضح محاور الطرق في مخطط شغل الأرض رقم 03



المصدر: مخطط شغل الارض رقم (03)+معالجة الطالبة

2-4- الفضاءات العمومية:

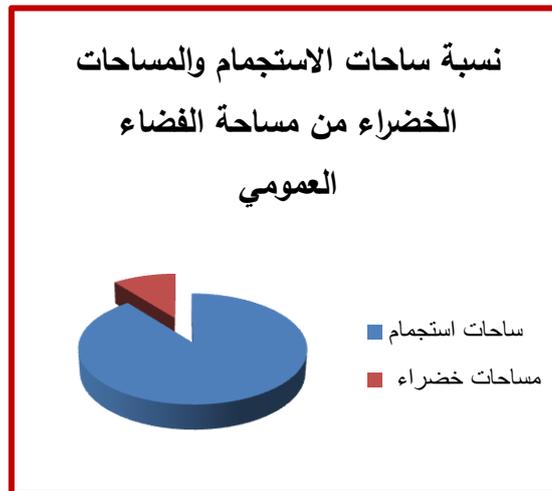
نظرا لأهمية الفضاءات العمومية والمساحات الخضراء على مستوى الأنسجة العمرانية خصص في المخطط مساحات خصصت لهذا الغرض قدرها 0.523 هكتار أي بنسبة 1.362% من المساحة الاجمالية حيث برمجت 09 ساحات استجمام بمساحة قدرها 0.47 هكتار اي بمساحة 500م² للساحة الواحدة متموضعة على مستوى التجمعات السكنية وبالقرب من التجهيزات المقترحة مما يسمح لها بتقديم خدماتها ووظائفها سواء للسكان أو رواد تلك المرافق وخصصت باقي المساحة والمقدرة ب0.053 هكتار كمساحات خضراء صغيرة وزعت على نقاط مختلفة من منطقة التجمع

جدول 25: يوضح مساحة الفضاءات العمومية المقترحة على مستوى المخطط

نسبتها من مساحة المخطط %	مساحة الفضاء	نسبتها من مساحتها (هـ) العمومي %	مساحات استجمام
1.171		86.042	0.45
0.137		10.133	0.053

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات تقرير مخطط شغل الارض رقم 03

مخطط 17: يوضح نسبة ساحات الاستجمام والمساحات الخضراء من مساحة الفضاء العمومي



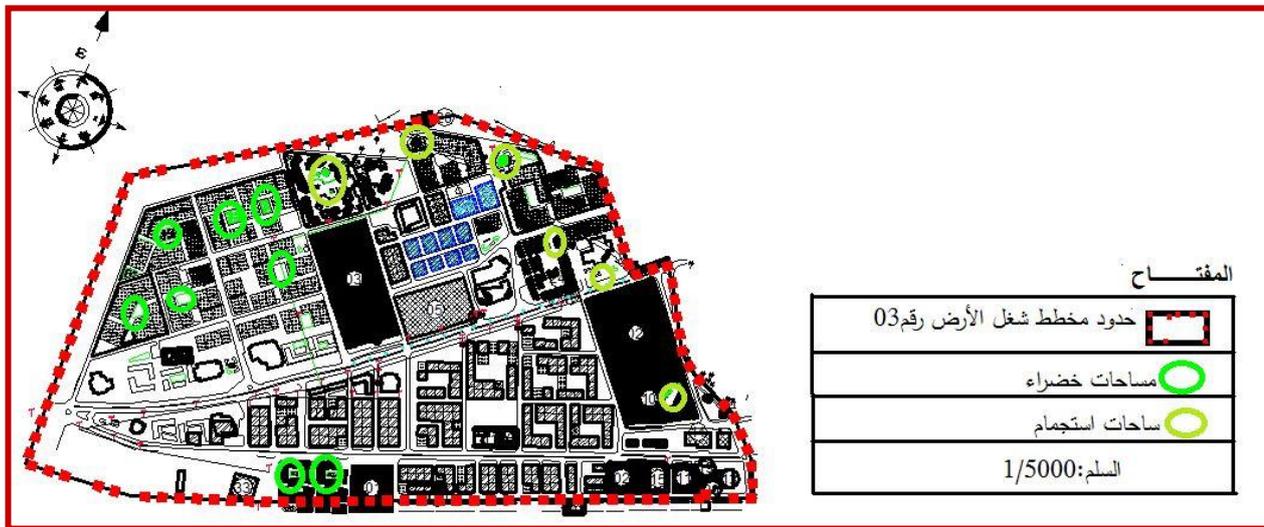
المصدر: من اعداد الطالبة

مخطط 18: يوضح نسبة ساحات الاستجمام والمساحات الخضراء من مساحة المخطط



المصدر: من اعداد الطالبة

مخطط 19: يوضح موقع الفضاءات العمومية المقترحة في مخطط شغل الارض رقم 03



المصدر: مخطط شغل الارض رقم (03)+معالجة الطالبة

3-الواقع الميداني لإسقاط مخطط شغل الارض رقم 03:

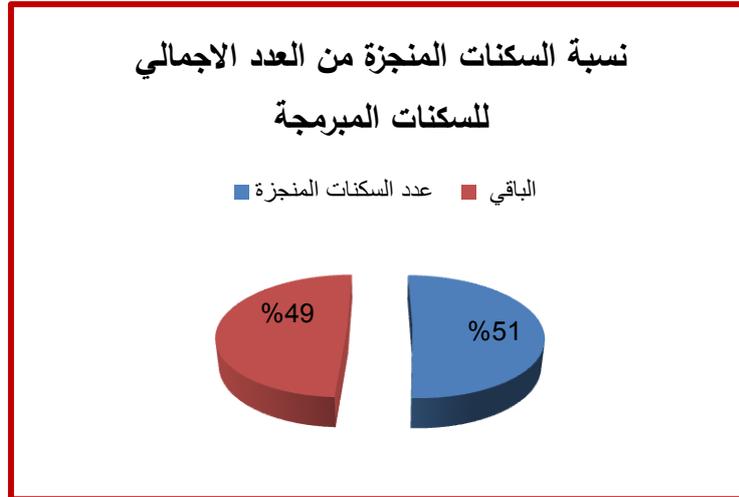
3-1-السكن الفردي:

جدول 26: يوضح عدد ومساحة السكنات الفردية المنجزة في الواقع

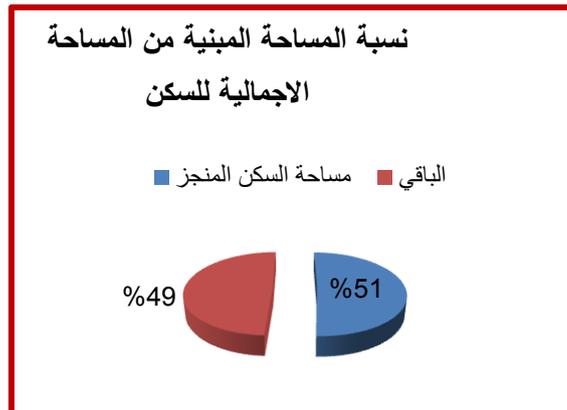
عدد السكنات المنجزة	نسبتها من عدد السكنات المقترحة %	مساحتها (هـ)	نسبتها من مساحة السكن المقترح %	نسبتها من المساحة الاجمالية للمخطط %
209	50.72	9.131	50.72	23.77

المصدر: من اعداد الطالبة

مخطط 20: نسبة السكنات الفردية المنجزة على الواقع

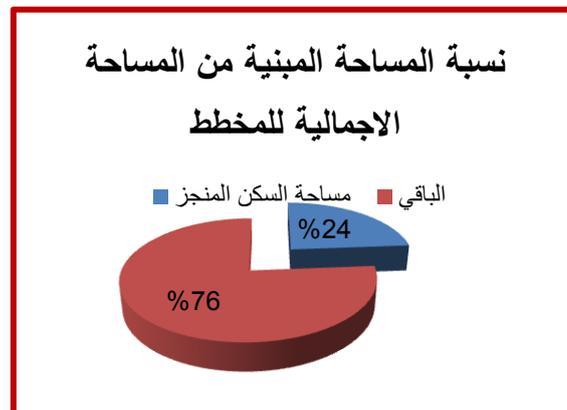


المصدر: من اعداد الطالبة
مخطط 21: يوضح نسبة السكنات المنجزة من مساحة السكن



المصدر: من اعداد الطالبة

مخطط 22: يوضح نسبة السكنات المنجزة من المساحة الاجمالية للمخطط



المصدر: من اعداد الطالبة

بناء على تحقيق اجتماعي-اقتصادي سابق للنسيج العمراني لمخطط شغل الارض رقم 03 والتي اظهرت نتائجها ان هذا الأخير ذو كثافة سكنية ضئيلة، جاء ضمن المخطط المعتمد حاليا برمجة سكنات ذات نمط فردي والتي من شأنها النهوض بالنسيج وزيادة كثافته حيث قدر عددها ب 412 مسكن بمساحة قدرها 18هكتار اي بنسبة 90.75% من المساحة الاجمالية المخصصة للسكنات وبنسبة 46.85% من المساحة الاجمالية للمخطط متموضعة في كل من الجهة الشمالية والغربية منه. الا انه استنادا على الاحصائيات المتحصل عليها من طرف الجهات المختصة وكذا الزيارة الميدانية والملاحظة العينية تبين ان هذه السكنات لم ينجز منها الا 209 مسكن اي بنسبة 50.72% من اجمالي عدد السكنات الفردية المقترحة وشغلت مساحة قدرها 9.31هكتار اي بنسبة 50.72% من المساحة المخصصة للسكنات وبنسبة 23.77% من المساحة الاجمالية للمخطط رغم انقضاء الفترة المحددة في رخص البناء لانجاز هذه السكنات وكذا مضي الوقت الكافي لتنفيذ مختلف التوجيهات التي جاء بها المخطط لذا يمكننا استنتاج مخالفتين للمخطط على مستوى المنطقة المخصصة للسكن الفردي الأولى تتمثل في عدم احترام عدد السكنات الموصى بها في المخطط والثانية عدم احترام الاجال المحددة لانجاز هذه السكنات

3-1-1- أسباب المخالفة المسجلة على مستوى السكنات الفردية :

تعود الأسباب المؤدية الى ارتكاب هذه المخالفة الى:

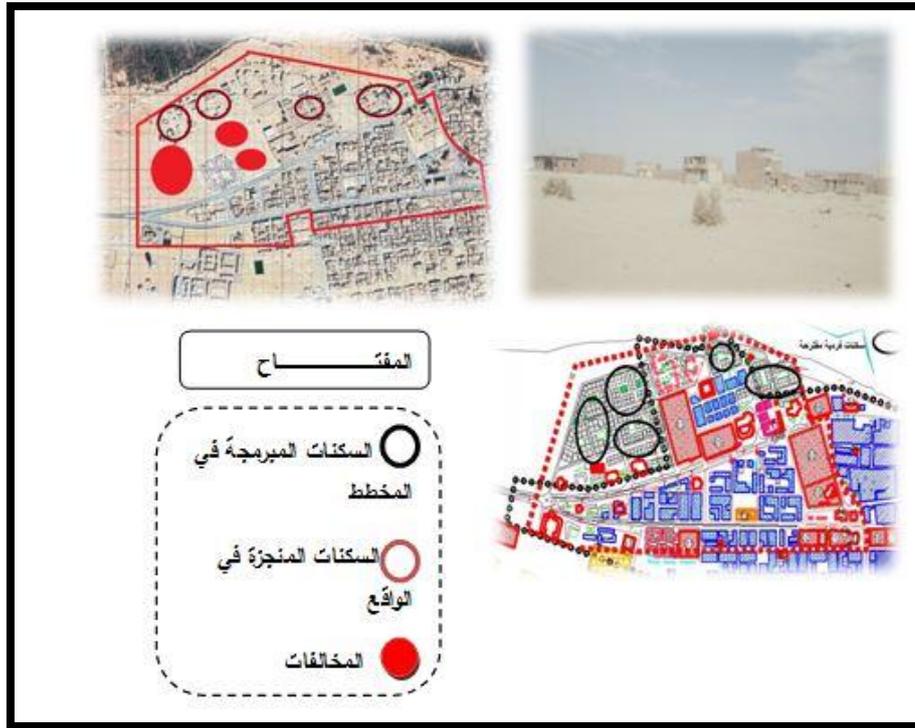
- انعزال المنطقة المخصصة للسكن الفردي على التجمع الرئيسي وصعوبة الوصول اليها بسبب غياب الطرق المؤدية اليها
- الانعدام الكلي للتجهيزات الضرورية على غرار المدارس الابتدائية ورياض الاطفال
- غياب الرقابة الدورية للجهات المكلفة بمراقبة تطور أشغال البناء
- الوضع الاقتصادي لملاك السكنات والذي يجعل الأشغال تتطور بوتيرة ضعيفة

3-1-2- المخالفون:

تسبب في هذه المخالفة كل من:

- ملاك السكنات بعدم احترام ما جاء في رخصة البناء المسلمة لهم
- المصالح التقنية للبلدية في ظل غياب الرقابة والمتابعة

الشكل 04: يوضح المخالفة المتعلقة بالسكن الفردي



المصدر: من اعداد الطالبة

3-2- السكن نصف جماعي:

جدول 27: يوضح عدد ومساحة السكنات النصف جماعية المنجزة في الواقع

عدد السكنات المنجزة	نسبتها من عدد السكنات المقترحة %	مساحتها (هـ)	نسبتها من مساحة المقترح %	نسبتها من المساحة الاجمالية للمخطط %
لم تنجز	/	شاغرة	/	/

المصدر: من اعداد الطالبة

برمج ضمن مخطط شغل الارض رقم 03 مواضع للسكنات نصف جماعية قدر عددها ب234 مسكن اي بنسبة 36.22% من اجمالي عدد السكنات المقترحة وقدرت مساحتها ب 1.8336 هكتار أي بنسبة 9.25% من المساحة المخصصة للسكن وبنسبة 4.77% من المساحة الاجمالية للمخطط متموضعة في الجهة الجنوبية منه، الا ان ملاحظناه ميدانيا أثبت عكس ذلك فالسكنات نصف الجماعية المبرمجة في المخطط لم تنفذ واقعيا في الموقع المخصص لها رغم توفر الارضية التي اصبحت ملاذا للنفايات ومخلفات البناء ، ولكن تم تحويل موقع هذه السكنات وتنفيذها فعليا في مخطط شغل الارض رقم 04 المجاور مع زيادة في عدد الأجنحة ومنه زيادة عدد السكنات

وعليه يمكننا استخلاص مخالفة على مستوى السكن النصف جماعي متمثلة في عدم تجسيد المشاريع في الموقع المخصص لها وتغييرها الى موقع آخر رغم شغور الأرضية والتي أصبحت ملاذا للنفايات ومختلف الملوثات.

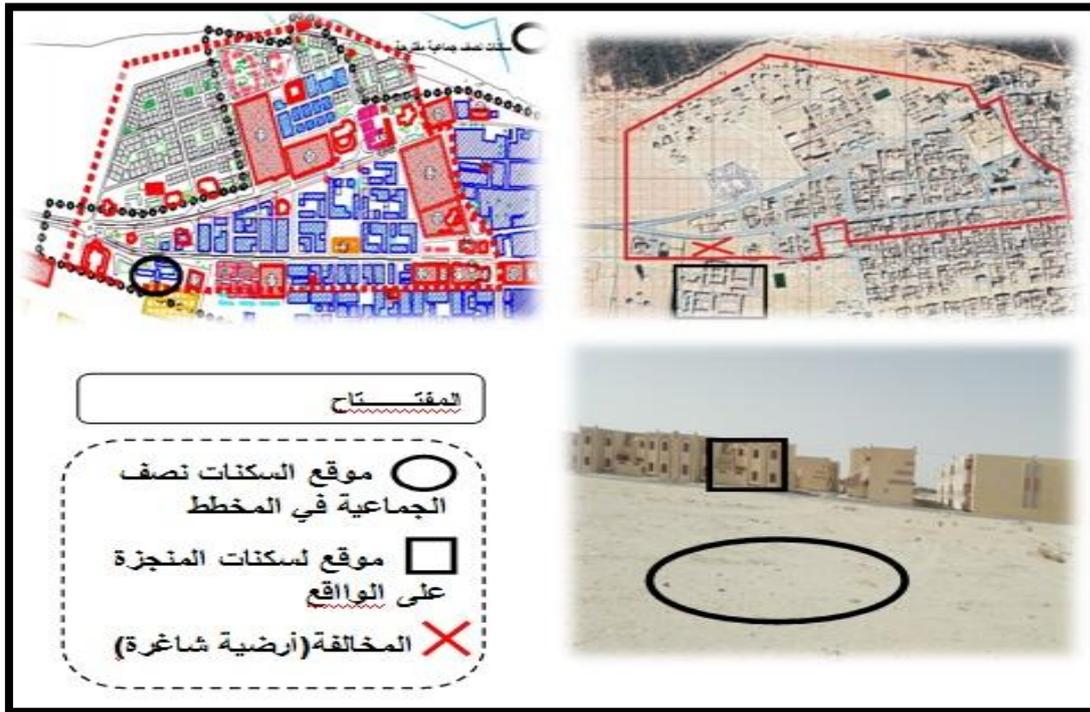
3-2-1- أسباب المخالفة المسجلة على مستوى السكنات النصف جماعية :

تتصدر جملة الأسباب المؤدية الى ارتكاب مخالفة عدم انجاز مشروع السكنات النصف جماعية في الموقع المخصص لها والمبرمج في المخطط وتغييره الى موقع آخر في :
-تقارب موقع السكنات نصف جماعية المبرمجة في مخطط شغل الأرض رقم 03 وموقع السكنات نصف جماعية المبرمجة في المخطط شغل الأرض رقم 04 لذا أختير اقامتها وفق المخطط الجديد كونه بحاجة الى استقطاب أكبر عدد من السكان للنهوض به وربطه مع منطقة المخطط الأول وباقي التجمع.

3-2-2- المخالفون:

تسبب في هذه المخالفة كل من :

المصالح التقنية للبلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري ومديرية البناء والتعمير وذلك من خلال العشوائية في تسيير المشاريع وهيمنة القرارات الادارية والسياسية على القرارات التقنية
الشكل 05: يوضح المخالفة المتعلقة بالسكن نصف جماعي



المصدر: من اعداد الطالبة

3-3-التجهيزات:

لعل من اهم وابرز العوامل التي تجعل تجمعا عمرانيا يحظى باستقطاب للسكان اكثر من تجمع آخر هي التجهيزات وماقدمه من خدمات للساكنة، فتوفر التجهيزات والمرافق على مستوى الأنسجة والتجمعات العمرنية لا تقل اهمية على توفر السكن بل من أهم مبادئ التهيئة الرشيدة هو التوفيق بين كل من الوظيفة السكنية والوظيفية الخدماتية
جدول 28:يوضح التجهيزات التي انجزت والتي لم تنجز في الواقع

الرقم	التجهيزات المقترحة	انجزت/لم تنجز
01	ابتدائية	أنجز
02	روضة أطفال	لم تنجز
03	ملعب مدرسي	لم ينجز
04	نادي الإعلام الآلي	لم ينجز
05	مركز الصناعات التقليدية	لم ينجز
06	مسبح	لم ينجز
07	قاعة متعددة الرياضات	لم ينجز
08	الدرك الوطني	لم ينجز
09	مركز الولادة	لم تنجز
10	وكالة سياحية	لم تنجز
11	الأمن الوطني	انجز في غير موضعه
12	بلدية	أنجز
13	مسجد	لم ينجز
14	قباضة الضرائب	انجز
15	بنك	لم ينجز
16	مطعم+مقهى	لم ينجز
17	حماية مدنية	انجز
18	مجمع إداري	انجز

19	مركز خدمات	انجز بغير شكله
20	مقهى	لم ينجز

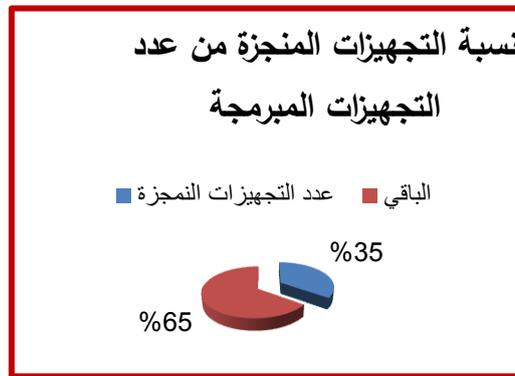
المصدر: من اعداد الطالبة

جدول 29: عدد ومساحة التجهيزات المنجزة في الواقع

عدد التجهيزات المنجزة	نسبتها من عدد التجهيزات المقترحة %	مساحتها (هـ)	نسبتها من مساحة التجهيزات المقترحة %	نسبتها من المساحة الاجمالية للمخطط %
07	35	1.6506	48.36	4.29

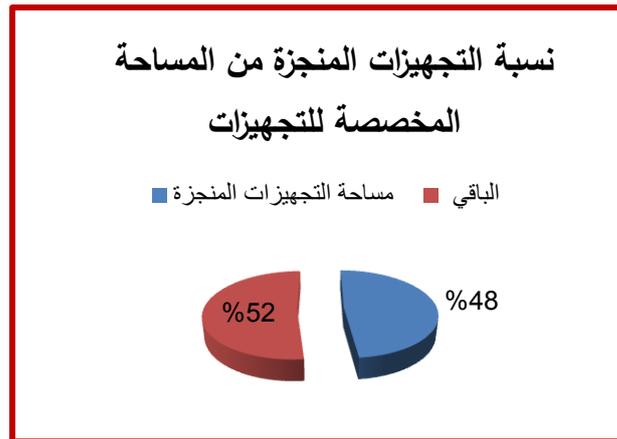
المصدر: من اعداد الطالبة

مخطط 23: يوضح نسبة التجهيزات المنجزة على الواقع



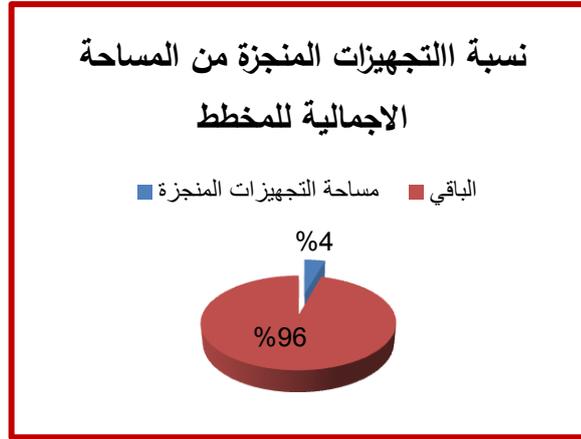
المصدر: من اعداد الطالبة

مخطط 24: نسبة التجهيزات المنجزة من المساحة المخصصة للتجهيزات



المصدر: من اعداد الطالبة

مخطط 25: نسبة التجهيزات من المساحة الاجمالية للمخطط



المصدر: من اعداد الطلبة

من أجل النهوض بمنطقة مخطط شغل الأرض رقم 03 برمجت ضمنه تجهيزات ذات وظائف متنوعة منها التعليمية والأمنية الادارية والترفيهية، قدر عددها ب20تجهيز بمساحة قدرها 3.4131 هكتار أي بنسبة 8.885% من المساحة الاجمالية الا ان التحقيق الميداني بين ان هناك 08 تجهيزات لم تجسد واقعيا رغم توفر الأرضية والمتمثلة في كل من (مسبح+قاعة متعددة الرياضات+ورشة الصناعات التقليدية+مركز الاعلام آلي+مسجد)+(مقهى+مطعم)+درك وطني+ملعب) حيث قدرت مساحتها ب0.970 هكتار اي بنسبة 2.52% من المساحة الاجمالية للمخطط وهي مخالفة متمثلة في عدم تجسيد المشاريع رغم توفر الأرضية. فيما غير موقع بعض التجهيزات والمتمثلة في مقر للأمن قدرت مساحته ب1700م² يمتوضع في الجهة الجنوبية من المخطط ، بالقرب من السكنات وهو موقع استراتيجي لأداء المهام الأمنية وكذا بعض التجهيزات المهمة كالحماية المدنية (تجهيز مقترح)وابتدائية(تجهيز موجود). اذ شغل الموقع الذي كان مخصص لانجاز مقر للامن بمقر لديوان التطهير في حين شغل مقر الامن أرضية كانت مخصصة لمشروع بريد الجزائر وهي مخالفة من مخالفات أدوات التهيئة والتعمير متمثلة في تغيير التخصيص(الاستخدام)الموصى به في المخطط، كما استغلت بعض الأراضي المخصصة للتجهيزات لاداء وظائف غير الوظائف المنوطة اليها حيث شغلت سكنات نصف جماعية أرضية كانت مخصصة لمقر لروضة أطفال بمساحة قدرها1600م²متومضعة في الجهة الشمالية من المخطط خلف ثانوية(تجهيز موجود) وبالقرب من ابتدائية(تجهيز مقترح)وهي مخالفة عمرانية تتمثل في تغيير الوظيفة من تجهيزات(تعليمية)الى سكنية في حين

استغلت مساحة كانت مخصصة لمركز خدمات بمساحة قدرها 3000م² متموضعة في الجهة الغربية من المخطط بمحاذاة السكنات الفردية المقترحة وبالقرب من مسجد-ملعب (تجهيزات مقترحة) كسوق أسبوعي بمساحة قدرها 2112م² بعد احاطتها بسياج شبكي وهي مخالفة عمرانية متمثلة في تغيير للشكل والمساحة والوظيفة.

3-3-1-أسباب المخالفات المسجلة على مستوى التجهيزات:

الأسباب التي كانت وراء ارتكاب هذه المخالفة هي:
-نفاذ الأغلفة المالية وهذا بسبب عدم الدقة في تقدير الميزانية المخصصة للتجهيزات مما أدى الى تأخر انجاز المشاريع بالرغم من توفر الأرضية .

-اعطاء الأولوية للمشاريع الاستعجالية دون تولي الاهتمام بواجب التقيد بتوجيهات المخططات المحلية والتناسق المجالي كما هو الحال بالنسبة لإنجاز مقر لديوان التطهير على حساب أرضية مقر الأمن ومقر الأمن على حساب مقر بريد الجزائر.

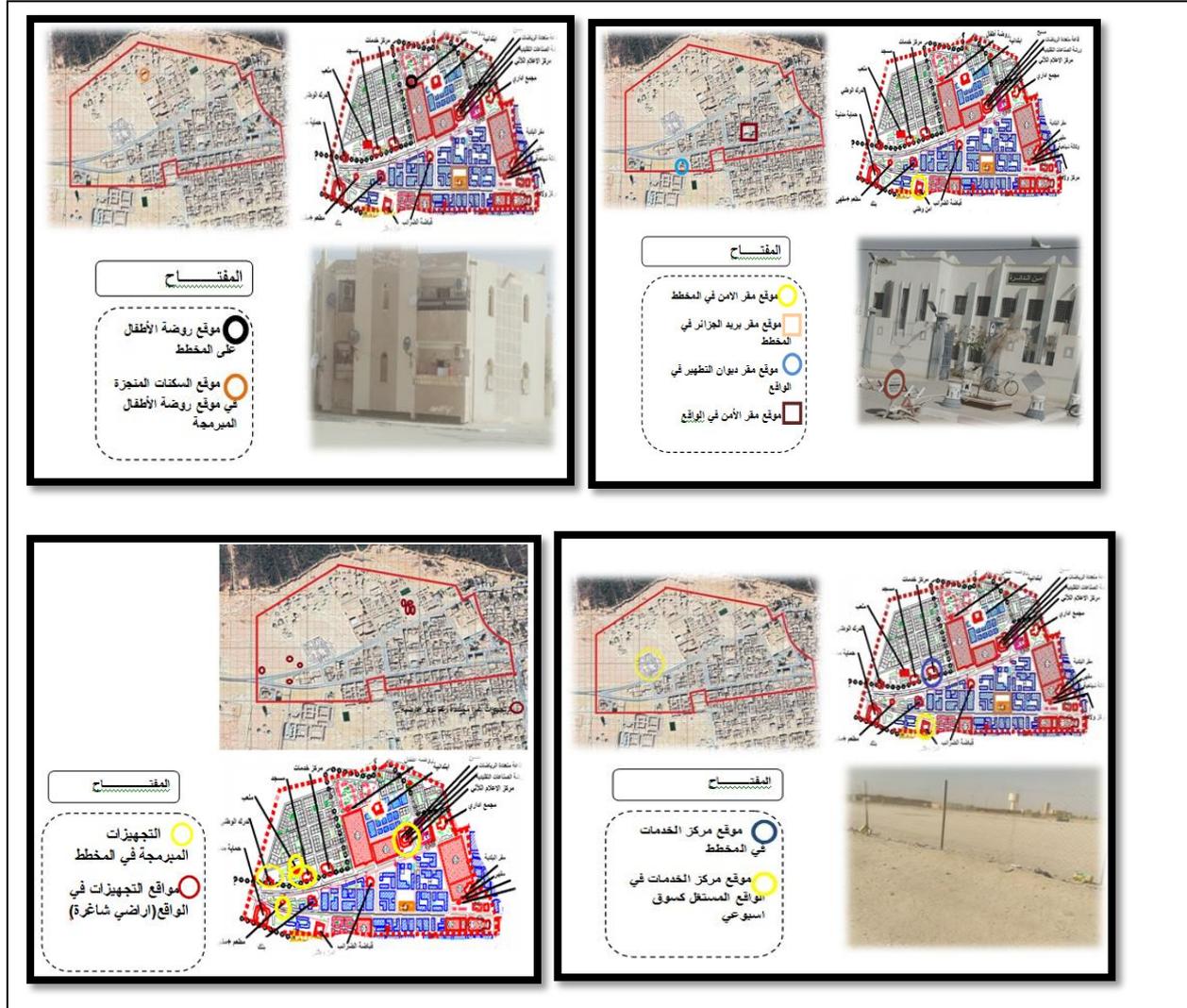
-عدم اجراء دراسة معمقة للملكية العقارية للأراضي وهذا بسبب غياب التنسيق بين مختلف الفاعلين في العملية التعميرية وهذا ماثبت بالنسبة للأرضية المخصصة لمركز الخدمات والذي اثبتت ان ملكيته ملك خاص

3-3-2-المخالفون:

-تسبب في ارتكاب هذه المخالفة كل من:

-مديرية التخطيط ورصد الميزانية: من خلال عدم التقدير الدقيق للميزانية التي تتطلبها التجهيزات المقترحة ،مديرية السكن والتجهيزات العمومية: من خلال سوء تسيير المشاريع والتماطل في انجازها الوكالة العقارية

الشكل 06: يوضح المخالفة المتعلقة بالتجهيزات



المصدر: من اعداد الطالبة

3-4- شبكة الطرق:

تعتبر الطرق باختلاف أنواعها والوظائف التي تؤديها القلب النابض لأي تجمع عمراني فهي تلعب دور كبير في هيكله النسيج العمراني وتنظيمه وكذا ربط مختلف العناصر والمفردات المكونة له مع بعضها البعض مما يجعل عملية التنقل بين أرجائه والتجمعات المجاورة له سهلة ومرنة اذ برمج ضمن المخطط جملة من المحاور والطرق بتصنيفات مختلفة ووظائف متعددة لجعله أكثر حركية وفعالية تمثلت في توسعة للمحوريين المهيكليين له احدهما من الدرجة الاولى (طول 1135م-عرض 18م-مساحة 20430م²) والثاني من الدرجة الثانية (طول 1050م العرض 15م المساحة 18900م²)

-انجاز محاور رئيسية قدرت مساحتها الاجمالية ب22519م² بعرض قدره 7 وزعت على شكل 05محاور على مستوى المخطط

-انجاز محاور ثانوية(طول2205م العرض6م المساحة3790م²)

-انجاز محاور ثالثة (طول758م العرض4م المساحة2303م²)

لكن المعاينة الميدانية أثبتت ان الطرق التي برمجت لم تجسد كلها على أرض الواقع حيث لم ينجز كل من :

-المحور الرئيسي(المحدد لحدود الدراسة من الجهة الشمالية) الرابط بين العقدة الرئيسة الاولى اين تتركز الدائرة(تجهيز موجود)الى الدرك الوطني (تجهيز مقترح)(الطول1360م العرض7م المساحة9520م²)

-المحور الرئيسي الرابط بين المحور الهيكل من الدرجة الاولى اين يتمركز مركز الخدمات والمحور الهيكل من الدرجة الثانية (الطول489م العرض7م المساحة3423م²)

-محيين ثانويين على مستوى السكنات الفردية المقترحة الشمالية بمساحة325م²

أما المحاور الثالثية فهي موجودة من غير تعبيد وتهيئة بمساحة1254م²

كما هناك تجاوزات على مستوى ابعاد الطرق اخلت بالتصنيف المبرمج على مستوى المخطط ومنه تستخلص وجود مخالفة على مستوى انجاز الطرق وعدم احترام التصنيف الموصى به في المخطط

3-4-1-أسباب المخالفة:

-معظم الطرقات التي لم تنجز متواجدة على مستوى التخصيصات المبرمجة اي ان السبب الواضح لعدم انجاز الطرق هو عدم انجاز المشاريع رغم أن الأصل هو انجاز الطرق ثم المشاريع لا العكس

-قلة الغلاف المالي المخصص للطرق مقارنة مع الطرق المبرمجة

-غياب التنسيق بين مختلف الفاعلين من مديرية الأشغال العمومية ومكاتب الدراسات ومقاولو الانجاز

3-4-2-المخالفون:

تسبب في المخالفات المرتكبة على مستوى الطرق كل من:

-مديرية الأشغال العمومية:كونها المسؤول الأول عن انجاز المشاريع والوقوف عليها

-مكاتب الدراسات

-مقاولو الانجاز

-المواطنين بصفة غير مباشرة

جدول 30: يوضح عدد ومساحة الطرق المنجزة في الواقع

نسبته من المساحة الاجمالية للمخطط %	مساحته (هـ)	الطرق المنجزة
0.010	0.00393	

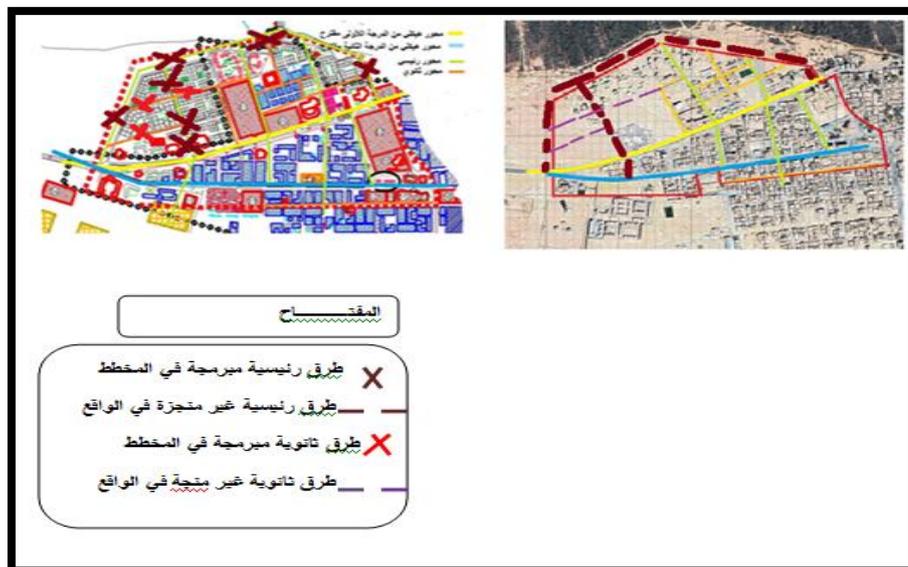
المصدر: من اعداد الطالبة

مخطط 26: يوضح نسبة الطرق المنجزة من المساحة الاجمالية



المصدر: من اعداد الطالبة

الشكل 07: يوضح المخالفة المتعلقة بالطرق



من اعداد الطالبة

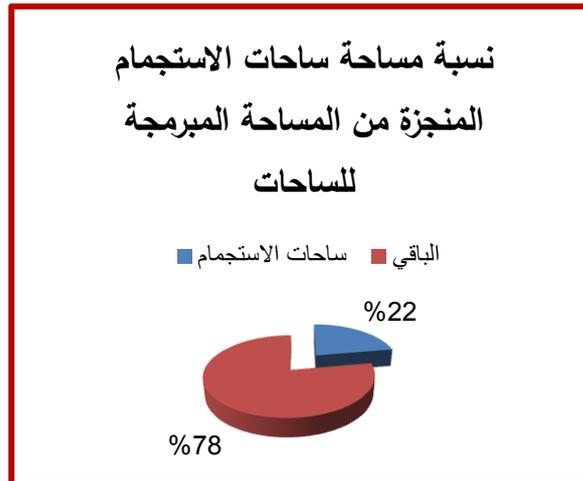
3-5- الفضاءات العمومية :

جدول 31: يوضح عدد ومساحة الفضاءات العمومية المنجزة في الواقع

عدد الساعات المنجزة	نسبتها من عدد المبرمجة %	نسبتها من مساحة الفضاء العمومي %	نسبتها من مساحة المخطط %
02	22.22	22.22	0.26
/	/	/	/

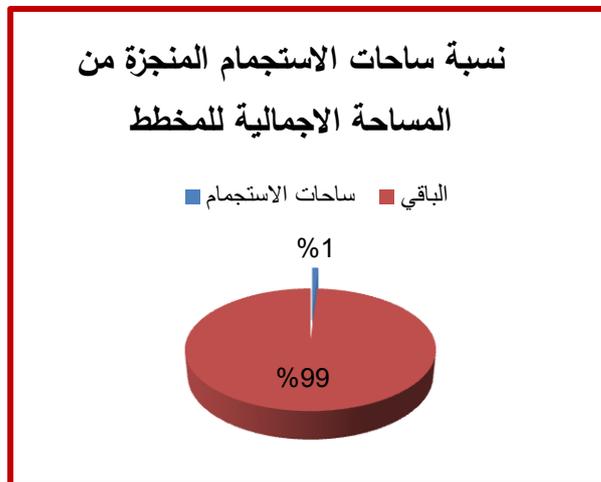
المصدر: من اعداد الطالبة

مخطط 27: يوضح نسبة ساحات الاستجمام من الساحة المبرمجة



المصدر: من اعداد الطالبة

مخطط 28: يوضح نسبة ساحات الاستجمام من المساحة الاجمالية للمخطط



المصدر: من اعداد الطالبة

ان التخطيط الأمثل لا يقتصر على تجهيز الأحياء السكنية بالمرافق والخدمات المختلفة التي يتطلبها السكان فقط ولكنها بحاجة الى تخصيص مساحات غير مبنية وبخاصة الى تهيئة مساحات خضراء وساحات لعب تكون كأماكن للالتقاءات العامة وللترفيه والترويح عن النفس فالرغم من برمجة مخطط شغل الارض رقم 03 لمساحات غير مبنية خصصت كساحات استجمام ومساحات خضراء قدرت مساحتها ب 0.532 هكتار اي بنسبة 1.362% من المساحة الاجمالية مقسمة بين 0.47 هكتار كمساحة ل09ساحات مبرمجة بمقدار 500م² للمساحة الواحدة و 0.053 هكتار كمساحات خضراء صغيرة وزعت على نقاط مختلفة من منطقة التجمع الا انه ما لوحظ واقعا اثبت غير ذلك فلم يتم تهيئة سوى ساحتين من ضمن الساحات المبرمجة اي لم تشغل سوى 0.104 هكتار من المساحة المخصصة للساحات في حين سجلنا غياب كلي للمساحات الخضراء حتى وان وجدت فهي عبارة على اراضي قاحلة وهي مخالفة من مخالفات أدوات التهيئة والتعمير تتمثل في عدم تجسيد المساحات الخضراء والإعتداء عليها

3-5-1- أسباب المخالفة المتعلقة بساحات الاستجمام والمساحات الخضراء:

كانت الأسباب الآتية وراء ارتكاب المخالفات على مستوى الفضاءات العمومية:
-عجز مسؤولي البلدية عن انجاز المساحات الخضراء بسبب نقص تمويل هذه المشاريع رغم أهميتها

-غياب الرقابة الدورية والامنية للمساحات مما جعلها تعاني التهميش والاندثار

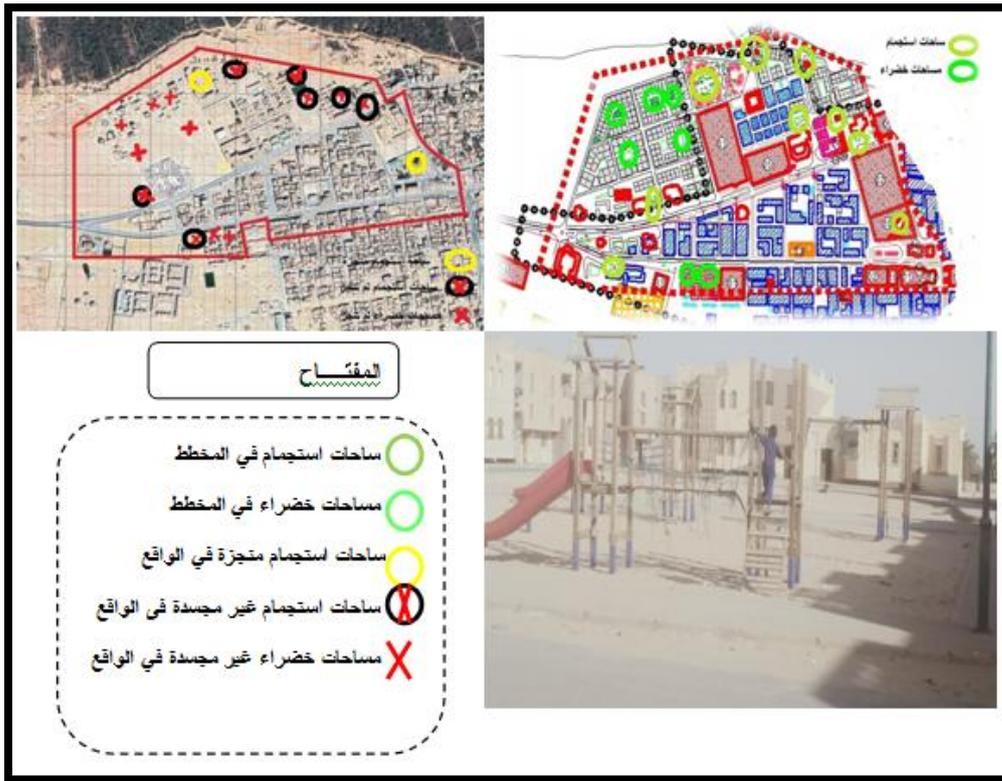
-التخريب والاعتداء من طرف المواطنين من خلال رمي مخلفات البناء والنفايات المختلفة

3-5-2- المخالفون:

البلدية :وذلك من خلال عدم انجازها وتهيئتها والاهتمام بها والحرص على حمايتها من طرف مصالحتها التقنية

المواطنين :من خلال الاعتداء عليها وعدم المحافظة عليها

الشكل 08: يوضح المخالفة المتعلقة بالفضاءات العمومية



المصدر: من اعداد الطالبة

3-6-6- حوصلة:

من خلال تحليلنا لمخطط شغل الارض رقم (03) وذلك عن طريق دراسة مايرمج ضمنه من سكنات وتجهيزات وطرق وفضاءات عمومية واسقاطها ميدانيا لمعرفة مدى تنفيذها وانجارها الفعلي على أرض الواقع توصلنا الى جملة من الملاحظات والمتمثلة في :

- قدرت النسبة الكلية للمشاريع المجسدة بـ 28.33% وهي نسبة ضعيفة بالمقارنة مع المشاريع المبرمجة والمساحة الاجمالية للمخطط

- سجلت أكبر نسبة للتجسيد على مستوى السكنات الفردية بنسبة 23.77% مايفسر الاحتياج السكني للبلدية في حين لم نسجل ولا تجسيد للسكنات نصف جماعية مايفسر تراخي المسؤولين في تجسيد المشاريع وعدم احترام توجيهات المخططات العمرانية وكذا عدم الالتزام بالآجال المحددة في عقود التعمير. في حين جسد بنسب متفاوتة باقي المشاريع التجهيزات 4.29% الطرق 0.010% والفضاءات العمومية بنسبة 0.26%

ملاحظة: هدفنا من التحليل هو للتمكن من المقارنة بين محتوى ما برمج في المخطط وبين ما جسد ونفذ في الواقع ومن ثم رصد المخالفات واستخراجها بسهولة وفيما يلي جرد لمختلف المخالفات المسجلة على مستوى المخطط.

جدول 32: يوضح المخالفات المسجلة على مستوى مخطط شغل الأرض رقم 03

المخالفة	مساحته (هـ)	نسبته %
01 التغيير في عدد السكنات الفردية الموصى بها في المخطط	8.69	63.83
02 التغيير في موقع سكنات نصف جماعية الموصى بها في المخطط	1.8336	13.469
03 عدم انجاز المشاريع (التجهيزات)	0.970	7.125
04 التغيير في التخصيص (الاستخدام) من أمن الى ديوان للتطهير	0.14	1.028
05 التغيير في الوظيفة (من تجهيزات الى سكن)	0.16	1.175
06 التغيير في التخطيط العام والمساحة والوظيفة	0.2112	1.551
07 عدم تجسيد المشاريع وعدم احترام تصنيف الطرق	1.4552	10.689
08 عدم التجسيد والاعتداء على الفراغات العامة والمساحات الخضراء	0.153	1.123
المجموع	13.613	

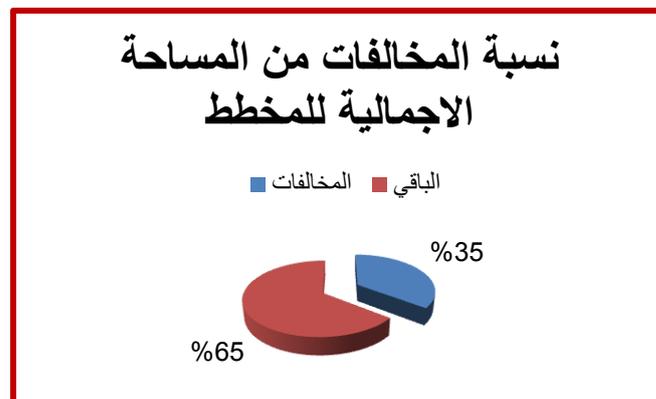
المصدر: من اعداد الطالبة

جدول 33: يوضح مساحة المخالفات المسجلة على مستوى مخطط شغل الأرض رقم 03

مساحة المخالفات (هـ)	نسبتها من المساحة الاجمالية للمخطط %
13.613	35.43

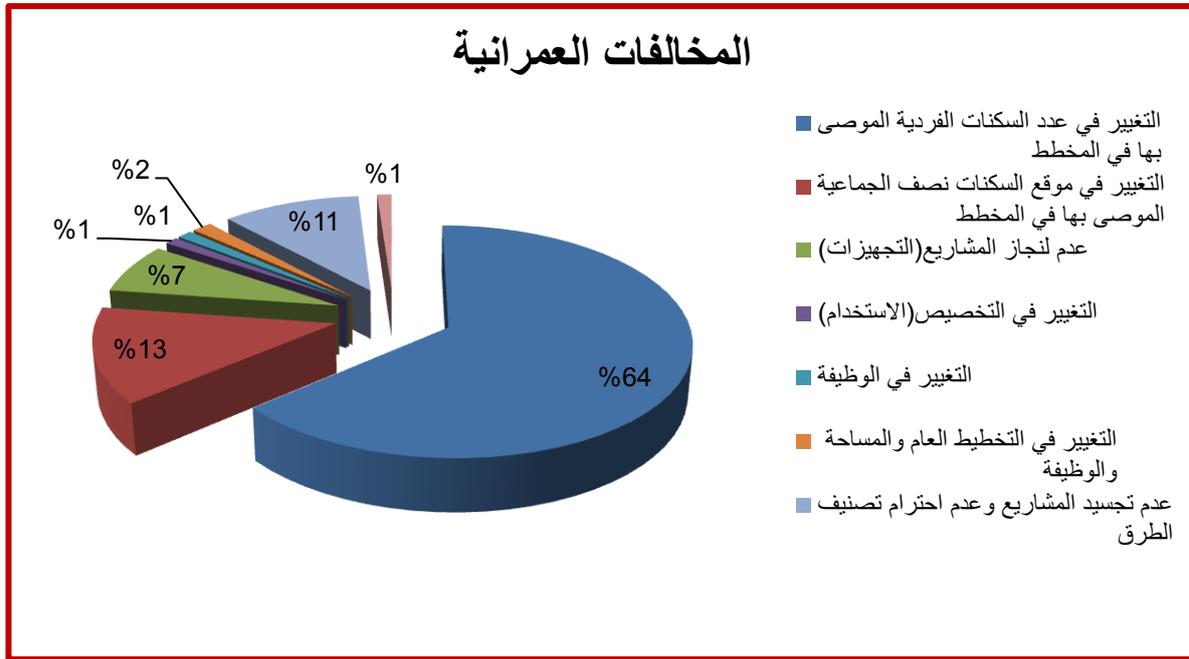
المصدر: من اعداد الطالبة

مخطط 29: يوضح نسبة المخالفات من اجمالي مساحة المخطط



المصدر: من اعداد الطالبة

مخطط 30: يوضح عدد ونوع المخالفات المسجلة



المصدر: من اعداد الطالبة

وعليه ومن خلال النتائج المتحصل عليها والملخصة في كل من الجدول رقم (32) والجدول رقم (33) والمخطط رقم (22) والمخطط رقم (23) نجد أنه:

- تم رصد 08 مخالفات على مستوى مخطط شغل الأرض رقم (03) قدرت مساحتها بـ 13.613 هكتار أي بنسبة 35.43% من اجمالي مساحة المخطط ، تنوعت هذه المخالفات بين تغيير في العدد والموقع الموصى بهما، عدم تجسيد المشاريع وتغيير في الاستخدام والوظيفة المتعلقة بها وكذا التغيير في المساحات وعدم احترام تصنيف الطرق والاعتداء على الفضاءات العمومية والمساحات الخضراء اذ سجلنا أكبر نسبة وهي 63.83% في المخالفة المتعلقة بعدم انجاز المشاريع الموصى بها وبالتالي عدم احترام العدد وكذا الآجال المحددة للبناء تليها المخالفة المتعلقة بتغيير موقع السكنات نصف الجماعية بنسبة 13.469% في حين سجلنا أقل نسبة 1.028% في المخالفة المتعلقة بتغيير التخصيص (الاستخدام) المسجلة على مستوى تجهيز مقر الامن.

4- مخالفات قواعد واشتراطات البناء والتعمير

لا يقتصر ارتكاب المخالفات على خرق القوانين والتنظيمات المعمول بهما أو عدم احترام توجيهات وضوابط المخططات العمرانية فقط بل هناك مخالفات على مستوى قواعد واشتراطات

البناء والتعمير تمس بالمعايير التقنية يعد العامل البشري المتسبب الرئيسي لها ،اذ يترتب عنها عديد الآثار الجانبية والتي تمس بالطابع العمراني والبيئي ،الجمالي والاجتماعي والحاق الضرر بكل ما هو حي

ولغرض معرفة اهم المخالفات العمرانية المتواجدة على مستوى تخصيصات منطقة شغل الاراضي رقم 03المقارين قمنا بزيادة ميدانية له وفيما يلي عملية جرد لمختلف هذه المخالفات:

4-1-عدم احترام العلو المرخص به:

جدول 34 :يوضح توزيع السكنات حسب عدد الطوابق

عدد الطوابق	عدد المساكن	النسبة%
طابق أرضي	102	27.12
طابق+1	185	49.20
طابق+2	59	15.69
ط+3	30	7.30
المجموع	376	

من اعداد الطالبة اعتمادا على تحقيق ميداني

من خلال الجدول رقم(33)أعلاه نلاحظ أن أغلب السكنات على مستوى المخطط هي سكنات ذات (ط+1)حيث قدر عددها ب185 أي بنسبة 49.20% تليها السكنات ذات الأرضي والمقدرة ب102مسكن بنسبة27.12% تليها السكنات ذات (ط+2)ب59مسكن أي بنسبة 15.69%فيما بلغت السكنات ذات (ط+3)30مسكن أي بنسبة 7.30%وهي أقل نسبة مسجلة وعليه وانطلاقا من نتائج الجدول وبالنظر لعلو البناءات الأقصى المحدد في دفتر الشروط ب(ط+1) فان هناك 89مسكن اي بنسبة24.25% تجاوز هذا العلو وهي مخالفة لقواعد واشتراطات البناء

4-1-1-الأسباب:

- عدد أفراد الكبير للأسرة الواحدة ما يتطلب زيادة في عدد الطوابق

- بناء الأفراد حسب ميولهم وأهواءهم دون التقييد بما جاء في دفتر الشروط
 - غياب الرقابة الدورية من طرف الجهات المختصة خاصة أيام العطل والمناسبات
 - جهل وعدم دراية الأفراد بمختلف القواعد والاشتراطات المتعلقة بالبناء
- 4-1-2- الآثار جانبية:**

- تشويه المظهر العمراني والجمالي محدثا تلوثا بصريا للبيئة العمرانية
 - اختلال التنسيق الحضري بتمايز الواجهات العمرانية
 - التعدي على خصوصيات الغير وعدم احترام حرمان الجيرة-
 - الكثافة العمودية المرتفعة الحاجبة للتشميس والتهوية والإضاءة
- صورة 2: المخالفة المتعلقة بتجاوز العلو المرخص به



المصدر: من التقاط الطالبة

4-1-3-العقوبات المترتبة عن تجاوز العلو المحدد:

- غرامة مالية تقدر ب900دج على كل مستوى -
- او 300دج على كل متر يضاف انطلاقا من الحد المرخص به

4-2-2- تجاوز معامل الاستيلاء :

من خلال التحقيق الميداني تمكنا من رصد 08 حالات مخالفة لمعامل الاستيلاء المحدد في القانون التنظيمي المتعلق به والمقدر ب0.75 للسكن الفردي الموجود

4-2-2-1- الأسباب المؤدية الى تجاوز معامل الاستيلاء:

- غياب الرقابة من طرف الهيئات المختصة
- جهل المواطن للقواعد والاشتراطات الخاصة بالبناء
- طمع وجشع الأفراد الذي يؤدي بهم الى حيازة ماليس من حقهم

4-2-2-2- الآثار الجانبية:

- تشويه المظهر العمراني
- التعدي على الرصيف والممرات
- الاخلال بالتنسيق الحضري والتصنيف الهرمي للطرق
- الاعتداء على خصوصية الجوار ماينتج عنه منازعات وتشتت اجتماعي

صورة 3: المخالفة المتعلقة بتجاوز معامل الإستيلاء



المصدر: من التقاط الطالبة

4-2-3- العقوبات المترتبة عن مخالفة معامل الاستلاء المحدد:

غرامة مالية قدرها 900 دج للتجاوز الذي يفوق 10%

غرامة مالية قدرها 400 دج للتجاوز الذي يقل عن 10%

4-3- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز:

من بين شروط اقامة بناية هو الشروع في بناءها في الوقت المحدد في رخصة اتمام الانجاز واي تأخر يعتبر مخالفة تعرض مرتكبها لعقوبة مصرح بها قانونا

جدول 35: يوضح كل من السكنات المنجزة والسكنات غير المنجزة ونسبتها

نسبتها	عدد السكنات غير المنجزة	نسبتها	عدد السكنات المنجزة	اجمالي عدد السكنات
49.27	203	50.72	209	412

المصدر: من إعداد الطالبة

من خلال الجدول رقم (34) أعلاه يتضح أن من بين اجمالي عدد السكنات المقدر ب 412 لم تتجز و تنتهي من الأشغال سوى 209 بناية اي بنسبة 50.72 % في حين 203 من السكنات اي بنسبة 49.27 % لم تباشر في الأشغال بالرغم انها من المفروض منجزة

اي هناك تأخر كبير في انطلاق الأشغال وإنهاءها

وعليه وبناءا على هذه النتائج فان هناك 203 مخالفة لتجاوز الأجال المحددة للشروع في البناء أي بنسبة 55.31%

4-3-1- أسباب المخالفة:

-الوضعية الاقتصادية للسكان والتي حالت بينهم وبين استكمال مساكنهم

-التراخي في البناء من أجل المضاربة العقارية عند ارتفاع الأسعار

-غياب المعاينة الميدانية للمصالح المختصة

-التساهل وعدم تطبيق العقوبات الردعية على المخالفين

4-3-2- الآثار الجانبية الناجمة عن المخالفة :

- غياب التناسق الجمالي للنسيج وانعدام التوازن بين ما هو مبني وغير مبني
- اعطاء نظرة سلبية على النسيج وذلك باستغلال اراضي البنايات في رمي النفايات ومخلفات البناء
- انتشار الآفات الاجتماعية من خلال استغلال الشباب للسكنات غير الميينة القريبة من السكنات الميينة

صورة 4: المخالفة المتعلقة بعدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد



المصدر: من النقاط الطالبة

4-3-3- العقوبات المترتبة عن عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز:

- غرامة مالية من عشرة آلاف (10000 دج) الى ثلاثون ألف (30000 دج).

4-4- عدم اتمام البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء:

من خلال الزيارة الميدانية تمكنا من احصاء 39 حالة من البنايات اي بنسبة 10.62% باشر أصحابها بالبناء ثم توقفوا قبل انهاءها

4-4-1- أسباب المخالفة :

من خلال استجواب لبعض ملاك السكنات النصف منتهية عن أسباب توقفهم عن الاشغال وعدم انهاؤها بالرغم من مباشرتهم فيه فكانت معظم الاجابات كالتالي:

-الحالة المادية للسكان والتي عجزوا من خلالها من انهاء البناءات

- أصحاب هذه البناءات استفادوا من الدعم الريفي والذي من ضمن شروطه ان ينطلق المالك في البناء بماله الخاص ليتم فيما بعده منحه باقي لمال لاستكمال الاشغال .

بالإضافة الى:

-نقص الرقابة الدورية وتهاون الهيئات المختصة

-جهل الفرد لمعايير وشروط البناء

4-4-2- الآثار المترتبة عن هذه المخالفة:

-تلوث بصري يآثر سلبا على الطابع المعماري والجمالي للنسيج

-اختلال التناسق في الواجهة العمرانية

صورة5: المخالفة المتعلقة بعدم اتمام البناءة في الأجل المحدد



المصدر: من التقاط الطالبة

4-4-3-العقوبات المترتبة عن عدم اتمام البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء:

-غرامة من خمسمائة الف (500000دج)الى مليون(1000000)مليون دج

4-5-التغيير في مظهر البنايات:

اسفرت نتائج التحقيق الميداني عن رصد 09 حالات بنسبة 2.45% تم التعدي فيها على مظهر البنايات من خلال تعديل الشرفات وزيادة في علو الجدران الجانبية للسلاالم

4-5-1الاسباب المؤدية الى ارتكاب المخالفة:

-ضيق المسكن مما يؤدي بصاحبه الى بناء الشرفة كتوسعة له

-لحفظ الخصوصية وتحقيق الحرمة

-البناء حسب الرغبة والميول ووفقا لمتطلبات عدد الأفراد في الأسرة

4-5-2-الآثار المترتبة عن هذه المخالفة :

- تشويه الطابع العمراني وتلويث للبيئة البصرية

-النقص في التهوية والاضاءة والتشميس

- غياب التناسق في المباني ماينتج عنه نسيج عمراني غير منظم

صورة 6: المخالفة المتعلقة بتغيير مظهر البنايات



المصدر: من التقاط الطالبة

4-5-3-العقوبات المترتبة عن التغيير في مظهر البنايات:

-غرامة مالية تقدر ب700دج

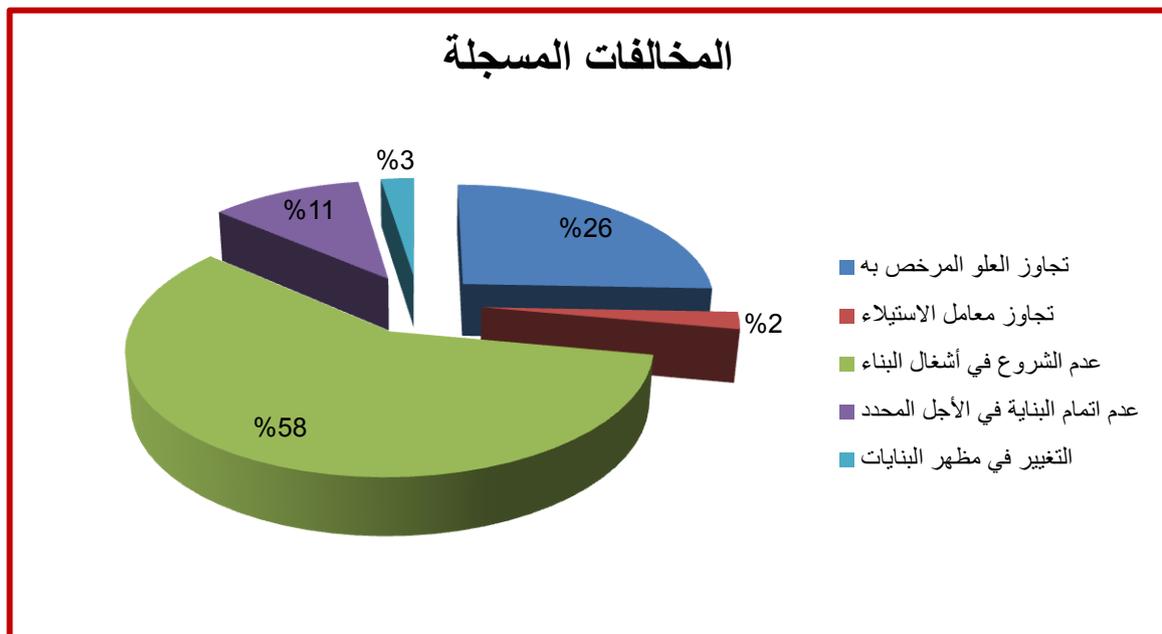
4-6-حوصلة:

جدول 36: يوضح مخالفات اشتراطات وقواعد البناء والتعمير المسجلة

المخالفة	عددتها	نسبتها%
01 عدم احترام العلو المرخص به	89	25.57
02 تجاوز معامل الاستيلاء	08	2.29
03 عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة اتمام الإنجاز	203	58.33
04 عدم اتمام البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء	39	11.20
05 التغيير في مظهر البنايات	09	2.58

المصدر: من إعداد الطالبة

مخطط 31: يوضح مخالفات اشتراطات وقواعد البناء المسجلة



المصدر: من إعداد الطالبة

وعليه ومن خلال النتائج المتحصل عليها والملخصة في كل من الجدول رقم(35) والمخطط رقم(24) نجد أنه:

تم تسجيل 05مخالفات لاشتراطات وقواعد البناء قدر عددها ب348 موزعة كالتالي: 89 حالة تجاوزت العلو المرخص به اي بنسبة 25.57% و 08 حالات لتجاوز معامل الاستيلاء بنسبة 2.29% وهي أصغر نسبة مسجلة و 203 حالة لعدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة اتمام الإنجاز بنسبة 58.33% وهي أكبر نسبة مخالفة مقارنة مع المخالفات الأخرى أما نسبة المخالفة المتعلقة بتغيير مظهر البنايات فقدرت ب 2.58% ب 09 حالات مسجلة

خلاصة الفصل:

بغرض معرفة مدى توافق وتطابق أدوات التهيئة والتعمير بين المخططات و الواقع ومدى تطبيق واحترام مختلف توجيهاتها سواء المتعلقة بتحديد استخدامات الأرض أو الاستغلال العقلائي للمجال الحضري أثناء تجسيد المشاريع قمنا بدراسة تحليلية لمحتوى مخطط شغل الارض رقم(03) ومقارنته بالواقع اذ تبين ان هناك فرق كبير بين ما برمج في المخطط وما جسد فعليا على أرض الواقع، وتجدد ذلك في شكل مخالفات عمرانية منها ماتعلقت بمخططات التهيئة والتعمير وأخرى باشتراطات وقواعد البناء، تعددت أسبابها وتعدد مسببيها ولكن نتائجها واحدة وهي الاخلال بمختلف الجوانب الوظيفية والعمرانية والجمالية للنسيج العمراني لذا يعد البحث عن سبل للحد منها والتصدي لها ضرورة حتمية لتفادي الآثار الوخيمة التي قد تسببها بمرور الوقت من جهة .وللرفع من الكفاءة التخطيطية للمدن الجزائرية من جهة أخرى.

الفصل الثالث

تمهيد:

بعد تحليلنا لواقع المخططات العمرانية و تتبع أثرها بين المأمول و الواقع سنحاول من خلال هذا الفصل محاولة حوصلة الاختلالات و تجميع المخالفات الميدانية لهذه الادوات و محاولة تتبع أهم أصناف هذه المخالفات قصد التنبيه لها و من ثم العمل على وضع توصيات قصد الحيلولة دون الوقوع فيها مستقبلا ما يسمح لنا باستشراف مستقبل هذه الأدوات التخطيطية أملا في ان تنعكس ايجابا على واقع و مستقبل المدينة الجزائرية.

أولاً: توجيهات المشرع الجزائري

بالرغم من جملة التوجيهات والضوابط التي تتسم بها مخططات التهيئة والتعمير سواء التوجيهية منها أو مخططات شغل الأرض وكذا مختلف القوانين التنظيمية المحددة لاشتراطات وقواعد البناء إلا أنها لم تسلم من الانتهاكات والتجاوزات. سواء تعلق الامر بالتوجيهات الكبرى (التركيبة العمرانية) او على مستوى المعايير و الاشتراطات ، و يتضح ذلك جليا من خلال التناقضات و الفروقات بين ما قرر وخطط له وبين مانفذ وما هو موجود ميدانيا اذ شكلت هذه الأخيرة عبء حقيقيا لدى السلطات والجهات الوصية مادفعها لسن مجموعة من القوانين والتنظيمات كآلية من آليات التصدي لهذه المخالفات وردع المخالفين وفرض عقوبات متفاوتة الصرامة للحد من تفاقم هذه الظاهرة ومن بين هذه القوانين:

-الامر 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم

-القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 تعلق بالتهيئة والتعمير ومختلف المراسيم التنفيذية التابعة له

-القانون 05-06 المؤرخ في 14 غشت 2004 المعدل للمرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في

18 مايو سنة 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري .

-القانون 04-5 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

-القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها

ثانيا: حوصلة واقع المخالفات العمرانية

اذ و من خلال دراستنا التحليلية والميدانية لمخطط شغل الارض رقم (03) تبين ان النسيج العمراني له يعاني من تجاوزات تجسدت في شكل مخالفات لتوجيهات المخطط والتي أثرت بدورها على مختلف جوانبه العمرانية والبيئية، الوظيفية والجمالية .وعليه سنحاول من خلال هذا الفصل حوصلة لجملة المخالفات المسجلة على مستوى المخطط وإبراز المخالفين المتسببين في ارتكابها . مستخرجين أهم الاشكاليات والنقائص لنقترح بعض التوصيات والحلول الاحترافية للتصدي للمخالفات العمرانية ومنه الرفع من الكفاءة التخطيطية للمدينة الجزائرية .

1- المخالفات المسجلة على مستوى مخطط شغل الارض رقم(03)المقارين

تنوعت وتعددت المخالفات الميدانية لأدوات التهيئة والتعمير المرصودة على مستوى مخطط شغل الأرض رقم 03 وفيما يلي استعراض لأبرزها :

1-1- عدم تجسيد المشاريع المبرمجة:

أين لمسنا تراخي وتماطل كبير من طرف المسؤولين على انجاز المشاريع على مستوى المخطط سواء تعلق الامر بالسكن أو التجهيزات ، الطرق أو المساحات الخضراء مما يؤدي الى استغلال الأراضي المخصصة لهم في أغراض أخرى غير التي خصصت لها دون مراعاة الآثار الوخيمة التي قد تتجر عليها ناهيك عن فقد ثقة المواطن في المسؤول كونه غير قادر على تحمل المسؤولية ما يجعله يأخذ صورة سلبية وقاصرة عن المخططات تشجعه على ارتكاب المخالفات بأريحية كون المسؤول مقصر .

كما أن هذه النقطة توحى بسوء تقدير المشرفين على اعداد المخطط و الذي رغم كونه وضع للأمد القريب و رغم مرور أكثر من 24 سنة من اعداده الا اننا نشهد عديد الأوعية ما زالت تنتظر دورها و عديد البرامج لم تجسد بعد ما يجعلنا نتساءل على اي معيار تم برمجتها و على أي حسابات تم تخصيصها .

1-2- تغيير استخدامات الأرض:

أين تشهد عديد المخططات عدم احترام استخدامات الأرض المبرمجة ومخالفتها سواء من خلال تغيير الاستخدام بين ما هو مبرمج ضمن المخطط أو توطين استخدامات لم تكن أصلا مبرمجة ضمنه دون مراعاة لاحتياجات الساكنة ولا النقائص ضمن المنطقة أنما توطين التجهيزات على حسب توفر الاغلفة المالية وأحيانا بتوجيهات مركزية دون احترام المخططات وانتظار مراجعتها .

1-3- عدم احترام المساحات والحدود :

أين وقفنا على ان اسقاط المخططات العمرانية على واقع المدن لم تحترم في العديد من الأحيان المساحات المخصصة لاستخدام معين سواء الزيادة والنقصان ما سيأخذ من تلك المخصصة لاستخدام آخر أو يزيد لها وهو ما يجعل من المساحات تأخذ بصورة عشوائية ولا تحتكم لأي معيار أو مؤشر ،ما يجعل من الفوضى التخطيطية سمة الموضع .

1-4- عدم احترام العدد والحجم:

يخضع عدد وحجم المشاريع المبرمجة ضمن المخططات الى عدة مؤشرات ومعايير ولعل من أهمها: الدراسات الطبيعية بما فيها المناخية والجيوتقنية بالإضافة الى التقديرات الديموغرافية والاحتياجات السكانية ومدى تأثر هذه المشاريع وتأثيرها على النسيج الواحد أو عدة أنسجة لدى أي تغيير في حجمها أو عددها الموصى به في المخطط قد يترتب عليه انعكاسات مجالية وأخرى سوسيو_اقتصادية آنية أو بمرور الوقت وهذا ما التمسناه من خلال دراستنا للمخطط.

1-5- الاعتداء على الفراغات العامة والمساحات الخضراء:

بقدر ما يحتاج الانسان الى مسكن يؤويه وتجهيزات تخدمه يحتاج الى أماكن للترفيه والراحة والاستجمام . اماكن تعد كنقاط تلاقي لأفراد المجتمع الواحد تحررهم من قيود الجدران الإسمنتية ، لدى يعد ادراج مثل هذه المساحات في المخططات العمرانية ضرورة حتمية لكن اسقاطها على الواقع يظهر عكس ذلك تماما فعدم اهتمام المصالح التقنية بها بتهيئتها وتوفير من يسهر على مراقبتها وتأمينها يشجع على الاستيلاء عليها واستغلالها في وظائف غير التي خصصت لها والاعتداء عليها بجعلها مستودع للنفايات والخردوات وهذا ما يترتب عنه تشويه المظهر العام للنسيج العمراني وتلويث صورته الجمالية.

1-6- التعدي على الممتلكات العمومية:

وتظهر من خلال الحاق الممرات والأرصفة والمساحات الحرة والتي تعتبر موجهة للمصلحة العامة الى مساحة المسكن سواء من خلال بناءها أو تسيجيبها لاستغلالها في أنشطة ووظائف غير التي خصصت لها كمرآب أو محل أو مكان لتربية الحيوانات ما يؤدي الى تشويه النسيج العمراني من جهة والإخلال بوظيفته من خلال عدم احترام التدرج الهرمي للطرق من جهة أخرى

1-7- عدم احترام المعاملات التقنية :

كون المعايير التخطيطية وحدها لا تكفي لإنشاء بناية تتسم بالجودة لا بد من اعتماد معايير تقنية لتحقيق ذلك والمتمثلة في معامل شغل الأرض ومعامل الاستيلاء وعلو البناءات والتي نجدها محددة بدقة في دفتر الشروط إلا ان هذه الأخيرة لم تسلم من الخرق اشباعا للمتطلبات

الشخصية وتبرز من خلال اضافة لعدد من الطوابق دون ترخيص اداري والاستغلال الكلي للمساحة العقارية في البناء ماينتج عنه نسيج عمراني يفتقد لأدنى معايير الجودة والصحة

1-8- التغيير في مظهر البنايات:

ويبرز ذلك من خلال الانتهاكات و الممارسات العشوائية للساكنة على مستوى الواجهات العمرانية كبناء الشرفات واعتمادها كغرف أو تغيير في المنافذ والمدخل باستعمال مواد بناء غير متجانسة مع المبنى الأصلي مما يجعلها تفتقر للطابع المعماري الذي يضفي صورة جمالية على المبنى بصفة خاصة وعلى النسيج بصفة عامة.

2-المخالفون

لم يعد ارتكاب المخالفات العمرانية أمر تعسفي أو جريمة مرتبطة بالمواطن كفاعل مشارك في العملية التعميرية لكنه يفتقر للثقافة العمرانية و يجهل القوانين والقواعد المرجعية .بل أصبح ارتكابها أمر مقصود ومدروس كون المخالفون اليوم مسؤولون وإدارات متشعبة بالثقافة العمرانية وتعي جيدا حيثياتها وهذا ما لمسناه في دراستنا اذ ساهم في انتشار المخالفات العمرانية كل من:

-المصالح التقنية للبلدية -ديوان الترقية والتسيير العقاري -مديرية التعمير والبناء-مديرية السكن والتجهيزات العمومية -مديرية التخطيط ورصد الميزانية -الوكالة العقارية -مديرية الأشغال العمومية-مكاتب الدراسات-مقاولو الانجاز -ملاك السكنات(المواطنين)

لدى التصدي للمخالفات لا يقتصر على نشر الوعي بين المواطنين أو الصرامة في تطبيق العقوبات الردعية لكن كل مايتطلبه الأمر هو التحلي بروح المسؤولية.

ثالثا:الإشكاليات والنقائص المتعلقة بالمخالفات

هناك العديد من الإشكاليات والنقائص والتي تساهم بشكل أو بآخر في انتشار المخالفات وتفاقمها وفيما يلي أبرزها:

-مركزية القرار والتخطيط مايجعل المخططات المحلية أقل أهمية فهي تخضع لتوجيهات المخططات الاعلى منها مستوى دون الأخذ بالحسبان ماقد ينجر عن ذلك من اختلالات

-الاجراءات الكثيرة والمعقدة وطول الفترة المخصصة لدراسة المخططات والتي قد تكون سبب في المخالفات بسبب تعميم المجال قبل المصادقة على المخطط.

- غياب التنسيق بين مختلف الفاعلين في العملية التعميرية ونقص الخبرة والتكوين لدى المتدخلين المحليين

- القرارات السياسية الإستراتيجية الصادرة من الجهات الوصية الأولى التي لا تراعي ولا تأخذ بعين الإعتبار توجيهات المخططات المحلية مايؤدي الى تضارب في انجاز المشاريع و حدوث مخالفات

- غياب الوعي القانوني والحس الثقافي العمراني لدى المواطنين

- نقص الحملات التحسيسية والبرامج الإعلامية سواء الميدانية أو عن طريق السمعي البصري أو منصات التواصل الاجتماعي

- نقص الرقابة الدورية من الجهات المختصة وخاصة في أيام العطل والمناسبات والأعياد وهي أكثر الأوقات استغلالا لارتكاب المخالفات

- نقص العدة والعتاد الخاصة بالبحث عن المخالفات والتصدي لها

- التساهل في تطبيق العقوبات الردعية وعدم تنفيذ القوة مع المخالفين

رابعاً: توصيات واقتراحات احترازية من المخالفات

نظرا للآثار الوخيمة التي قد تتسبب فيها المخالفات العمرانية والتي قد تتخطى العمران لتصل الى البيئة والمحيط والعامل البشري وجب مكافحتها والحد من تفاقمها وفيما يلي جملة من التوصيات والتي من شأنها الاحتراز منها والتصدي لها:

1- توصيات خاصة بالاعداد:

-المضي نحو التكنولوجيا والرقمنة في اجراءات اعداد المخططات وهذا ادخارا للجهد والوقت من جهة والدقة في المعلومات مما يجعل تطبيقها أسهل من جهة أخرى

-التحسين الدائم للمخططات وهذا لمواكبة التطورات المستمرة والمتنامية للمدن وللرفع من كفاءتها التخطيطية

-التنسيق بين مختلف المتدخلين في العملية التعميرية مع اشراك المجتمع المدني كونه المستهلك الاول للمجال. مما يضمن لنا الحصول على مخطط ذو فعالية بأقل نسبة من الأخطاء ويتمشى مع ميول مستهلكيه

2-توصيات خاصة بالتجسيد:

- التقييد بالتوصيات الموصى بها في المخطط مكانا وزمانا وهذا تفاديا لاستغلال شغورها في وظائف أخرى تعود بالسلب على المخطط وعلى النسيج العمراني
- ضرورة تحلي الدولة بروح المسؤولية جراء تطبيق المخططات واحترام توجيهاتها، كون حماية المخططات من مسؤولياتها و عدم احترام المسؤول للمخطط يؤدي بالضرورة لعدم احترامه من باقي الفاعلين
- اجراء دراسة معمقة للقرارات الاستعجالية التي تتنافي توجيهات المخططات المحلية قبل تنفيذها ميدانيا كون التضارب في المسؤوليات السبب الرئيسي في حدوث المخالفات

3-توصيات خاصة بالمراقبة :

- الرقابة الدورية والمستمرة للمشاريع مع وضع فرق مداومة أيام العطل والمناسبات
- تزويد المؤهلين للبحث عن المخالفات بالعتاد والآليات المتطورة والحديثة لجعل العملية أكثر فعالية ونجاح
- ضرورة تطبيق العقوبات على المخالفين بكل صرامة دون تساهل أو خضوع للاعتبارات الشخصية مع استعمال القوة العمومية اذا تطلب الأمر

4-توصيات عامة:

- القيام بحملات تحسيسية تثقيفية لفائدة المواطنين من طرف الفاعلين في مجال التعمير بالتنسيق مع الجمعيات واللجان المحلية تحثهم على ضرورة حماية المجال العمراني
- استغلال وسائل التواصل الاجتماعي للتعريف بالثقافة العمرانية والعقوبات الجزائية المطبقة على من تسول له ارتكاب مخالفة في حق القانون
- اعتماد خط أخضر يتاح للعامة من أجل التبليغ عن المخالفات وذلك عن طريق البريد الصوتي .

خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل اتضح أن مخطط شغل الأرض رقم 03 يعاني من مخالفات متعددة مست مختلف عناصره العمرانية من سكن وتجهيزات وطرق وفضاءات عمومية لذا من الضروري مجابتهها والتصدي لها حفاظا على النسيج العمراني من جهة واحتراما للمخطط كونه أداة قانونية يجب أن تحترم، ولعل من أهم الحلول الناجحة والفعالة هي الوعي من طرف المواطنين والتحلي بروح المسؤولية من طرف المسؤولين وذوي الاختصاص لان الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان احترام أدوات التهيئة والتعمير

خاتمة عامة

خاتمة عامة:

تعمل مخططات التهيئة والتعمير على تنظيم الأنسجة العمرانية وحمايتها من أي خطر يحدق بها ويتسبب في الاخلال بوظيفتها أو تشويه لصورتها الحضرية والجمالية ، لا أن واقع مددنا اليوم يغلب عليه طابع العفوية والتسيب والعشوائية مايفسر أن تلك الأهداف المسطرة والآمال الموضوعة ما هي إلا حبر على ورق تأبى التجسيد الواقعي .

فمن خلال دراستنا التي قمنا فيها باستعراض مخطط شغل رقم (03) بالمقارن وإسقاطه ميدانيا لمعرفة مدى فعاليته كونه آلية من آليات تنظيم المجال الحضري توصلنا الى جملة من النتائج والحقائق أثبتت بدورها أن هذه المخططات بعيدة كل البعد عن الواقع ولا تمد اليه بصلة ، واتضح ذلك جليا من خلال المخالفات العمرانية المسجلة سواء تلك المتعلقة بتوجيهات المخطط بحد ذاته من تغيير لحدود واستخدامات الأرض المبرمجة ضمنه أو التعدي على الفضاءات العمومية والمساحات الخضراء او تلك المتعلقة باشتراطات وقواعد البناء من تجاوز للمعاملات التقنية المحددة من علو البناء ومعامل شغل الارض أو التعدي على الممتلكات العامة أو تغيير لمظهر البنايات اذ تعد هذه المظاهر إلا نتاج لغياب الوعي والثقافة العمرانية لدى المواطنين وعدم التحلي بروح المسؤولية من طرف أهل الاختصاص من خلال التماطل والتراخي في القيام بالأعمال المنوطة اليهم والتخاذل في اتخاذ الاجراءات الردعية المناسبة . وهذا ما حال بين احترام هذه التشريعات وتطبيقها واقعيا .

لدى أصبح من الضروري انتهاج سياسة عمرانية جديدة ذات نظرة استراتيجية بعيدة المدى تجمع بين التخطيط المحكم لهذه المخططات والتطبيق الصارم لها ،تعمل على توعية مسؤوليها ومواطنيها على حد سواء بضرورة التقيد بها واحترام مختلف مضامينها وهذا كسبيل لإخراج هذا المخططات من المأمول الى الواقع العملي .

المراجع

قائمة المراجع :

المراجع باللغة العربية:

الكتب والمطبوعات والمجلات :

1. تيجاني بشير. التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر. ديوان المطبوعات الجامعية. الجزائر 2002 ص 65 حيدر فاروق. تخطيط المدن والقرى. مصر. مركز الدلتا للطباعة ط1. سنة 1994 ص 10
2. د. خلف الله بوجمعة. العمران والمدينة. دار الهدى عين مليلة سنة 2005 ص 12
3. رولا أحمد ميا. التخطيط الحضري في سورية والتوجيهات المعاصرة نحو التنمية المستدامة. جامعة دمشق للعلوم الهندسية. المجلة 26. العدد الأول 2010. ص 275
4. عبد الله عطوي: جغرافية المدن، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع جزء 01. لبنان 01-01-2001. صفحة 12-14-15-16
5. ماجي منصور. أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري. مجلة البحوث للدراسات العلمية العدد 01 الصادر في نوفمبر 2007 ص 13
6. محمد الهادي لعروق. التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية. ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية قسنطينة 09-10 جانفي 2009
7. محمد لعمرى. دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول. مجلة تشريعات التعمير والبناء 2018-09-30
8. مصطفى فواز. مبادئ تنظيم المدينة. بيروت 1980 ص 103

مذكرات:

1. رفيقة سنوسي. أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق. دراسة حالة مدينة باتنة. ماجستير في الهندسة المعمارية. جامعة باتنة 2010. ص 23
2. عباس راضية. النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر. أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العام. جامعة الجزائر 2015
3. مدور يحي. التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية. حالة مدينة ورقلة. ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران. جامعة باتنة 2011
4. هوارى سعاد. مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية دراسة حالة مدينة قسنطينة. ماجستير التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة 2015

القوانين والمراسيم:

1. الجريدة الرسمية العدد 15. القانون رقم 06/06. المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة
2. القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

3. القانون 81-09 المؤرخ في 04/07/1981 المتعلق بالقانون البلدي
4. القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق ل1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير
5. المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها العدد 06
6. المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 14 ذو القعدة 1411 الموافق ل28 ماي 1991 المحدد لإجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به.
7. المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 15 يناير 2013 المحدد لقواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران
8. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10-09-2005 المتعلق بإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه. العدد 62

التقارير:

1. تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المقارين سنة 2011
2. تقرير مخطط شغل الارض رقم 03 لبلدية المقارين. سنة 1999 ص 11
3. تقرير مخطط شغل الارض رقم 06 لبلدية المقارين سنة 2013 ص 04

المراجع باللغة الفرنسية:

1. MAOUIA SAIDAOUNI. EDITION CASBAH.ALGER.2000. P202
2. Rapport général du 2éme plan quadriennal SEP.Mai1974.p176

الفهارس

فهرس الصور

- صورة 1: موقع مخطط شغل الأرض رقم 03 بالنسبة لبلدية المقارين 56.....
- صورة 2: المخالفة المتعلقة بتجاوز العلو المرخص به 86.....
- صورة 3: المخالفة المتعلقة بتجاوز معامل الإستيلاء 87.....
- صورة 4: المخالفة المتعلقة بعدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد 89.....
- صورة 5: المخالفة المتعلقة بعدم اتمام البناء في الأجل المحدد 90.....
- صورة 6: المخالفة المتعلقة بتغيير مظهر البناءات 91.....

فهرس الجداول

- جدول 1: يوضح درجات الحرارة لبلدية المقارين لسنة 2018 42.....
- جدول 2: يوضح الرياح القوية لبلدية المقارين لسنة 2018 43.....
- جدول 3: يوضح معدل تساقط الأمطار بالمقارين لسنة 2018 44.....
- جدول 4: يوضح معدل الرطوبة المئوية بالمقارين لسنة 2018 45.....
- جدول 5: يوضح توزيع الكثافة السكانية لبلدية المقارين 45.....
- جدول 6: يوضح النمو الديموغرافي لبلدية المقارين 2013-2033 46.....
- جدول 7: يوضح احتياجات السكن ببلدية المقارين على المدى القريب 47.....
- جدول 8: يوضح احتياجات السكان ببلدية المقارين على المدى المتوسط 47.....
- جدول 9: يوضح احتياجات السكن ببلدية المقارين على المدى البعيد 48.....
- جدول 10: يوضح التجهيزات المقترحة ببلدية المقارين على المدى القريب-المتوسط-البعيد 48.....
- جدول 11: يوضح احتياجات السكن ببلدية المقارين على المدى القريب 51.....
- جدول 12: يوضح احتياجات السكن ببلدية المقارين على المدى المتوسط 51.....
- جدول 13: يوضح احتياجات السكن ببلدية المقارين على المدى البعيد 52.....
- جدول 14: يوضح التجهيزات المقترحة ببلدية المقارين سنة 2013 52.....
- جدول 15: يوضح التجهيزات المقترحة ببلدية المقارين سنة 2018 53.....
- جدول 16: يوضح مكونات محيط الدراسة 57.....
- جدول 17: يوضح أنماط السكنات الموجودة على مستوى المخطط 58.....
- جدول 18: يوضح مساحات أنماط السكنات الموجودة على مستوى المخطط 58.....
- جدول 19: يوضح أنماط السكنات المقترحة على مستوى المخطط 61.....
- جدول 20: يوضح مساحة أنماط السكنات المقترحة على مستوى المخطط 61.....
- جدول 21: يوضح التجهيزات المقترحة على مستوى المخطط 63.....
- جدول 22: يوضح مساحة التجهيزات المقترحة على مستوى المخطط 64.....
- جدول 23: يوضح المحاور المقترحة على مستوى المخطط 65.....

- جدول 24: يوضح مساحة المحاور المقترحة على مستوى المخطط 66
- جدول 25: يوضح مساحة الفضاءات العمومية المقترحة على مستوى المخطط 67
- جدول 26: يوضح عدد ومساحة السكنات الفردية المنجزة في الواقع 68
- جدول 27: يوضح عدد ومساحة السكنات النصف جماعية المنجزة في الواقع 71
- جدول 28: يوضح التجهيزات التي انجزت والتي لم تنجز في الواقع 73
- جدول 29: عدد ومساحة التجهيزات المنجزة في الواقع 74
- جدول 30: يوضح عدد ومساحة الطرق المنجزة في الواقع 79
- جدول 31: يوضح عدد ومساحة الفضاءات العمومية المنجزة في الواقع 80
- جدول 32: يوضح المخالفات المسجلة على مستوى مخطط شغل الأرض رقم 03 83
- جدول 33: يوضح مساحة المخالفات المسجلة على مستوى مخطط شغل الأرض رقم 03 83
- جدول 34: يوضح توزيع السكنات حسب عدد الطوايق 85
- جدول 35: يوضح كل من السكنات المنجزة والسكنات غير المنجزة ونسبتها 88
- جدول 36: يوضح مخالفات اشتراطات وقواعد البناء والتعمير المسجلة 92

فهرس الأشكال

- الشكل 1: يوضح محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 11
- الشكل 2: يوضح الهياكل المتدخلة في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 13
- الشكل 3: يوضح الفاعلون في العملية التعميرية 33
- الشكل 4: يوضح المخالفة المتعلقة بالسكن الفردي 70
- الشكل 5: يوضح المخالفة المتعلقة بالسكن نصف جماعي 71
- الشكل 6: المخالفة المتعلقة بالتجهيزات 76
- الشكل 7: المخالفة المتعلقة بالطرق 78
- الشكل 8: المخالفة المتعلقة بالفضاءات العمومية 81

فهرس الخرائط

- خريطة 1: الموقع الجغرافي لبلدية المقارين 38
- خريطة 2: الحدود الإدارية لبلدية المقارين 39
- خريطة 3: جيولوجية منطقة المقارين 42

فهرس المخططات

- مخطط 1: يوضح درجات الحرارة بالمقارين لسنة 2018 43
- مخطط 2: يوضح الرياح القوية بالمقارين لسنة 2018 43
- مخطط 3: يوضح معدل تساقط الأمطار بالمقارين لسنة 2018 44

- مخطط 4: يوضح مكونات محيط الدراسة 57
- مخطط 5: يوضح أنماط السكنات الموجودة على مستوى المخطط 58
- مخطط 6: نسبة السكنات الموجودة من مساحة السكن 59
- مخطط 7: نسبة السكنات الموجودة من المساحة الإجمالية 59
- مخطط 8: موقع أنماط السكنات الموجودة في مخطط شغل الأرض رقم 03 60
- مخطط 9: يوضح أنماط السكنات المقترحة على مستوى المخطط 61
- مخطط 10: يوضح نسبة السكنات المقترحة من مساحة السكن 61
- مخطط 11: نسبة السكنات المقترحة من المساحة الإجمالية 62
- مخطط 12: موقع أنماط السكنات المقترحة في مخطط شغل الأرض رقم 03 63
- مخطط 13: يوضح مساحة التجهيزات المقترحة على مستوى المخطط 64
- مخطط 14: موقع التجهيزات المبرمجة في مخطط شغل الأرض رقم 03 65
- مخطط 15: يوضح مساحة الطرق المقترحة على مستوى المخطط 66
- مخطط 16: يوضح محاور الطرق في مخطط شغل الأرض رقم 03 66
- مخطط 17: يوضح نسبة ساحات الاستجمام والمساحات الخضراء من مساحة الفضاء العمومي 67
- مخطط 18: يوضح نسبة ساحات الاستجمام والمساحات الخضراء من مساحة المخطط 68
- مخطط 19: يوضح موقع الفضاءات العمومية المقترحة في مخطط شغل الأرض رقم 03 68
- مخطط 20: نسبة السكنات الفردية المنجزة على الواقع 69
- مخطط 21: يوضح نسبة السكنات المنجزة من مساحة السكن 69
- مخطط 22: يوضح نسبة السكنات المنجزة من المساحة الإجمالية للمخطط 69
- مخطط 23: يوضح نسبة التجهيزات المنجزة على الواقع 74
- مخطط 24: نسبة التجهيزات المنجزة من المساحة المخصصة للتجهيزات 74
- مخطط 25: نسبة التجهيزات من المساحة الإجمالية للمخطط 75
- مخطط 26: يوضح نسبة الطرق المنجزة من المساحة الإجمالية 79
- مخطط 27: يوضح نسبة ساحات الاستجمام من الساحة المبرمجة 80
- مخطط 28: يوضح نسبة ساحات الاستجمام من المساحة الإجمالية للمخطط 80
- مخطط 29: يوضح نسبة المخالفات من إجمالي مساحة المخطط 83
- مخطط 30: يوضح عدد ونوع المخالفات المسجلة 84
- مخطط 31: يوضح مخالفات اشتراطات وقواعد البناء المسجلة 92

فهرس المواضس

أ..... مقمة عامة

ب..... 1-الاشكالية

ب..... 2-الفرضيات

ب..... 3-الأهاف

ج..... 4-اهمة وأسباب اأثار الموضوع

ج..... 5-منهجة وتقنيات البأ

د..... 6-أطة البأ

..... الفصل الأول

1..... تمهس الفصل

2..... أولاً: مفاهس عامة

2..... 1-المسنة

2..... لغة

2..... تشرسا

2..... 2-الأسمر

2..... 3-الأأطس

3..... 4-الأأطس الأضرس

3..... 5-المأالفات العمرانسة

3..... 6-الأسسنة العمرانسة

7-أدوات التهيئة والتعمير 4

ثانيا: التطور التاريخي لادوات التهيئة والتعمير في الجزائر 4

1-مرحلة ما قبل الاستقلال 4

2- مرحلة ما بعد الاستقلال 6

ثالثا:أدوات التهيئة والتعمير ضمن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم: 9

1-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: (PDAU) PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME)..... 9

1-1 / تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 10

1-2/محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 10

1-3/إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والمصادقة عليه 12

1-4 / أهداف ومضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 16

2-مخطط شغل الاراضي (POS) PLAN D'OCCUPATION DES SOLS) 17

2-1/ تعريف مخطط شغل الأرض 17

2-2-محتوى مخطط شغل الأرض 18

2-3/إجراءات إعداد مخطط شغل الأرض والمصادقة عليه 19

2-4/ أهداف وموضوع مخطط شغل الارض 22

رابعا: اشتراطات وقواعد البناء طبقا لتعليمات المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28ماي 1991المحدد

للقواعد العامة للتهيئة والتعمير 23

1-موقع البناء والطرق المؤدية اليه 23

2-موقع البناءات وحجمها 25

3-كثافة البناءات في الارض(معامل شغل الارض) 25

4- مظهر البناءات 25

5- علو البناءات المرخص به 26

6-السياج 26

7- المساحات الخضراء 26

رابعاً: الفاعلون في العملية التعميرية..... 27

1- البلدية 27

2- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء 28

3- مديرية السكن والتجهيزات العمومية 29

3-1- مديرية السكن 29

3-2- مديرية التجهيزات العمومية 29

4- الوكالة العقارية 30

5- ديوان الترقية والتسيير العقاري 31

6- شرطة العمران 31

7- مكاتب الدراسات 32

8- المواطنين 32

خلاصة الفصل 34

الفصل الثاني.....

تمهيد 36

أولاً: تقديم عام لمنطقة الدراسة 37

1_لمحة تاريخية لنشأة مدينة المقارين 37

2-موقع البلدية 38

2-1الموقع الفلكي 38

2-2الموقع الجغرافي 38

2-3 الموقع الإداري 38

4-التطور العمراني لتسيج مقر البلدية ومناطق التوسع الممكنة..... 40

5-الدراسة الطبيعية 41

41.....	5-1التضاريس
41.....	5-2الغطاء النباتي
41.....	5-3جبلولوجية المنطقة
42.....	6-العوامل المناخية
42.....	أ-الحرارة
43.....	ب-الرياح
44.....	ج-التساقط
44.....	د-الرطوبة
45.....	7-الدراسة السكانية
45.....	7-1الكثافة السكانية
46.....	7-2تطور السكان لبلدية المقارين
47.....	<u>ثانيا: أدوات التهيئة والتعمير لبلدية المقارين</u>
47.....	1- دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U) لسنة 1996
47.....	1-1-الاحتياجات السكانية
48.....	1-2- التجهيزات العمومية
49.....	1-3 التوجيهات العامة للتنمية المجالية
51.....	2- دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U) لسنة 2009
51.....	2-1-أسباب المراجعة
51.....	2-2-الاحتياجات من ناحية السكن
52.....	2-3-التجهيزات العمومية
54.....	2-4التوجيهات العامة للتنمية المجالية
56.....	ثالثا : المخططات العمرانية بين الأمل و التطبيق
56.....	1-تقديم المنطقة المدروسة
56.....	1-1الموقع
57.....	1-2- استخدامات الأرض ضمن مخطط شغل الارض 03

58.....	2-الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض رقم 03.....
58.....	2-1- الاطار السكني
63.....	2-2-التجهيزات
65.....	2-3-الطرق(المحاور)
67.....	2-4-الفضاءات العمومية
68.....	3-الواقع الميداني لإسقاط مخطط شغل الارض رقم 03
68.....	3-1-السكن الفردي
71.....	3-2-السكن نصف جماعي
73.....	3-3-التجهيزات
77.....	3-4-شبكة الطرق
80.....	3-5-الفضاءات العمومية
82.....	3-6-حوصلة
84.....	4-مخالفات قواعد واشتراطات البناء والتعمير.....
85.....	4-1-عدم احترام العلو المرخص به
87.....	4-2-تجاوز معامل الاستيلاء
88.....	4-3-عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز
89.....	4-4-عدم اتمام البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء
91.....	4-5-التغيير في مظهر البنايات
92.....	4-6-حوصلة
94.....	<u>خلاصة الفصل</u>
<u>الفصل الثالث</u>	
96.....	<u>تمهيد:</u>
97.....	<u>أولا:توجيهات المشرع الجزائري</u>
97.....	<u>ثانيا:حوصلة واقع المخالفات العمرانية</u>

98.....	1-المخالفات المسجلة على مستوى مخطط شغل الارض رقم(03)المقارين
98.....	1-1-عدم تجسيد المشاريع المبرمجة
98.....	1-2-تغيير استخدامات الأرض
98.....	1-3-عدم احترام المساحات والحدود
99.....	1-4-عدم احترام العدد والحجم
99.....	1-5-الاعتداء على الفراغات العامة والمساحات الخضراء
99.....	1-6-التعدي على الممتلكات العمومية
99.....	1-7-عدم احترام المعاملات التقفية
100.....	1-8-التغيير في مظهر البناءات
100.....	2-المخالفون
<u>100.....</u>	<u>ثالثا:الاشكاليات والنقائص المتعلقة بالمخالفات</u>
<u>101.....</u>	<u>رابعا: توصيات واقتراحات احترازية من المخالفات</u>
101.....	1-توصيات خاصة بالاعداد
102.....	2-توصيات خاصة بالتجسيد
102.....	3-توصيات خاصة بالمراقبة
102.....	4-توصيات عامة
<u>103.....</u>	<u>خلاصة الفصل</u>
.....	خاتمة عامة
<u>105.....</u>	<u>خاتمة عامة</u>
.....	المراجع
<u>108 -107</u>	<u>قائمة المراجع</u>

119-110 الفهارس

Résumé:

Les problèmes et les déséquilibres que nos villes connaissent aujourd'hui dans le domaine de la préparation et de la reconstruction sont le reflet de ces pratiques qui sont contraires aux orientations et aux contrôles des organigrammes et aux règles de la reconstruction incarnées sous la forme de les violations architecturales qui affectent différents aspects fonctionnels et esthétiques. À cette fin, une politique intégrée impliquant les différents acteurs impliqués dans le processus de reconstruction doit être poursuivie afin de maintenir le système de reconstruction et de veiller à ce qu'il soit correctement appliqué sur le terrain, sans abus

LES MOTES Clés: Outils d'initialisation et de reconstruction/zone urbaine/plans d'occupation du sol/normes de construction/infractions urbain

Abstract:

The problems and imbalances that our cities are experiencing today in the field of preparation and reconstruction are a reflection of those practices that are contrary to the guidelines and controls of organizational charts and the rules of reconstruction embodied in the form of architectural violations that affect different functional and esthetic aspects. To that end, an integrated policy involving the various actors involved in the reconstruction process must be pursued in order to maintain the reconstruction system and ensure that it is applied properly on the ground, free from abuses

Keywords : construction and planning/urbain Domain /plans of land occupation/building codes/violations of planning

ملخص:

ان ما تشهده مدننا اليوم من مشاكل واختلالات في ميدان التهيئة والتعمير ما هي الا انعكاس لتلك الممارسات المنافية لتوجيهات وضوابط المخططات التنظيمية والقواعد التعميرية والمجسدة في شكل مخالقات عمرانية تمس بمختلف الجوانب الوظيفية والجمالية . من أجل ذلك وجب العمل على ايجاد سياسية متكاملة يتشارك فيها مختلف الفاعلين في العملية التعميرية قصد الحفاظ على نظام التعمير وضمان تطبيقه على أرض الواقع تطبيقا سليما بعيدا عن التجاوزات .

الكلمات المفتاحية:

أدوات التهيئة والتعمير - المجال العمراني -مخطط شغل الأرض - قواعد البناء

-المخالفات العمرانية