

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية
قسم العلوم الاجتماعية

تخصص: علم الاجتماع الحضري

السنة: الثانية ماستر حضري

مطبوعة دروس لمقياس

التخطيط الحضري
قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

من إعداد:

د/ لبعل أمال

السنة الجامعية: 2026/2025

عنوان الماستر: علم اجتماع الحضري

السداسي: 3

اسم الوحدة: وحدة التعليم الأساسي

اسم المادة: التخطيط الحضري

الرصيد: 05

المعامل: 02

أهداف التعليم: تزويد الطلبة بالمعارف العلمية والتقنية الخاصة بالتخطيط العمراني وتقنياته المتخصصة التي تساعدهم على قراءة وفهم واستخدام هذه الأدوات.

المعارف المسبقة المطلوبة: معارف أساسية في علم الاجتماع والعلوم الاجتماعية بوجه عام والمكتسبات التي تكونت للطلبة في الطور الأول من التعليم الجامعي في العلوم الاجتماعية. محتوى المادة: (إجبارية تحديد المحتوى المفصل لكل مادة مع الإشارة إلى العمل الشخصي للطلاب)

التعريف بالأشكال البيانية الإجرائية المستعملة في إعداد المخططات العمرانية والمتمثلة في:

1. أداة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

2. أداة مخطط شغل الأراضي (POS)

3. المؤشرات التقنية الأخرى

4. المقاييس المختلفة لحساب معدل شغل المسكن ومعدل شغل الغرفة ومعدل النمو وغيرها من

المقاييس

طريقة التقييم: مراقبة مستمرة، امتحان... إلخ (يترك الترجيح للسلطة التقديرية لفريق التكوين)

المراجع: (كتب، ومطبوعات، مواقع انترنت، إلخ)

1. هاشم عبدو الموسوي، حيدر صلاح يعقوب، التخطيط والتصميم الحضري، دراسة نظرية تطبيقية حول المشاكل الحضرية، دار الحامد للنشر والتوزيع الأردن، الطبعة الأولى، 2006.
2. روبرت أوزيل، فن تخطيط المدن، ترجمة: بهيج شعبان، عويدات، بيروت، 1973.

Agence URBANIS, Les instruments et les actes d'aménagement et 3.d'urbanisme en Algérie, 2002.

4. Castells Manuel, "Vers une théorie sociologique de la planification urbaine", in Sociologie du travail, numéro spécial, N°04/1969.

5. Kheladi Mokhtar, Urbanisme et systèmes sociaux: La planification urbaine en Algérie, OPU, 1993.

6. Maouia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme: Histoire, méthodologie, réglementation, CASBAH, 2000.

7. François Ascher, Les nouveaux principes de l'urbanisme, Editions de L'aube, 2001.

خطة البحث:

المحاضرة الاولى: التخطيط الحضري

تمهيد:

أولاً: مفهوم التخطيط الحضري:

ثانياً: خصائص التخطيط الحضري

ثالثاً: أهداف التخطيط الحضري

رابعاً: المقومات الأساسية لأعمال تخطيط المدن (التخطيط الحضري)

خامساً: أنواع التخطيط الحضري

سادساً: نظريات التخطيط الحضري

سابعاً: مراحل التخطيط الحضري

المحاضرة الثانية: أداة المخطط الوطني للتهيئة والتعمير "PDAU"

أولاً: تعريف المخطط الوطني للتهيئة والتعمير "PDAU"

ثانياً: مكونات المخطط الوطني للتهيئة والتعمير PDAU

ثالثاً: أدوات التهيئة والتعمير قبل 1990

رابعاً: إجراءات إصدار المخطط الوطني للتهيئة والتعمير PDAU:

خامساً: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

سادساً: مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المحاضرة الثالثة: أداة مخطط شغل الأراضي "POS"

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي POS

ثانياً: أهداف مخطط شغل الأراضي: "POS"

ثالثاً: محتوى مخطط شغل الأراضي POS

رابعاً: مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي

خامساً: خصائص أداة شغل الأراضي POS

المحاضرة الرابعة: المؤشرات التقنية لآلية التخطيط الحضري

تمهيد:

أولاً: رخصة البناء

ثانياً: رخصة التجزئة

ثالثاً: رخصة الهدم

رابعاً: دور الرخص التنظيمية في تنظيم المجال الحضري

خامساً: خصائص رخصة البناء

سادساً: خصائص رخصة الهدم

سابعاً: الإجراءات المترتبة عن مخالفة أحكام الرخص

ثامناً: نماذج حول تطبيق الرخص التنظيمية

المحاضرة الخامسة: المقاربة الإحصائية لحساب معدل شغل المسكن ومعدل شغل الغرفة

ومعدل النمو

تمهيد:

أولاً: مفهوم السكن وخصائصه.

ثانياً: تقسيم الفضاء واستخدامات السكن.

ثالثاً: المقاييس الإحصائية لشغل المسكن والغرفة.

رابعاً: معدلات النمو السكاني وتأثيره على درجة التزاحم.

المحاضرة الأولى:
التخطيط الحضري

تمهيد:

يشير التخطيط بصفة عامة إلى عملية إرادية يتم من خلالها حشد الموارد البشرية والمالية لتحقيق جملة من الأهداف، خلال فترة زمنية قصيرة أو متوسطة أو طويلة المدى. التخطيط هو أسلوب علمي يهدف إلى دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانيات المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو المدينة أو القرية أو المؤسسة وتحديد كيفية استخدام هذه الموارد في تحقيق الأهداف وتحسين الأوضاع⁽¹⁾.

ومن هذا المنطلق يمكن أن نتحدث عن التخطيط الاقتصادي، التخطيط التربوي، التخطيط الثقافي وغيره مما يعني أن التخطيط يرتبط بوصف معين ومجال محدد، فهناك التخطيط الإقليمي، التخطيط الريفي، التخطيط الحضري، فالتخطيط هو الأداة أو الوسيلة التي يشتغل بموجبها المجتمع من وضع إلى آخر وال طريقة التي تنظم عملية نقل المجتمع من حال إلى حال، فالتخطيط ليس هدفاً في ذاته بل أداة للوصول إلى الهدف المطلوب وأسلوب عمل لتحقيق غاية بأقصر جهد وأوفر وأقل تكلفة (2)

أولاً: مفهوم التخطيط الحضري:

يصعب الوصول إلى تعريف شامل للتخطيط الحضري، ونظراً لسعة هذا المفهوم إلا أنه يمكن تعريفه على النحو التالي:

التخطيط الحضري: هو إستراتيجية أو مجموعة الاستراتيجيات التي تتبناها الجهات المسؤولة لاتخاذ القرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع العمران في المدينة، وبحيث يُتاح للأنشطة والخدمات الحضرية أفضل توزيع جغرافي وللسكان أكبر فائدة⁽³⁾

ويعرف التخطيط الحضري بأنه التكوين المكاني للعناصر المتعددة للبيئة الحضرية، بحيث يكون أكثر كفاءة وإنتاجية وملائمة للجميع، وفي تناسق بين جوانب ثلاث هي المعماري والتصميم للمدن والتجميل المعماري⁽⁴⁾

كما يعرف بأنه الصورة المستقبلية لشكل وحجم المدينة من خلال تحديد المناطق الملائمة لقيام مدن جديدة، وتوسع المدن المدن القائمة، والأسلوب الأمثل لنموها (عمودياً أو أفقياً، وبما يتلاءم والعناصر الطبيعية والمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، ومعالجة مشاكل المدن الحالية والتي يترتب عليها تغيير في استعمالات الأرض القائمة⁽⁵⁾

ويعرفه ميرسون دراسة تصور الحياة المستقبلية وأنه يربط بين السياسة والدراسة الاقتصادية والاجتماعية مع التصميم البيئي لحل المشكلات الحضرية كالإسكان والنقل⁽⁶⁾.

كما يعرف بأنه توجيه نمو المناطق الحضرية والذي يتحقق من خلاله أهداف إجتماعية واقتصادية فتحاً و المظهر العام لاستعمالات الأرض الحضرية وطبيعة البيئة الحضرية، ويتم ذلك من خلال فعاليات حكومية لأنه يحتاج إلى تطبيق أساليب عامة في المسح والتحليل والتنبؤ⁽⁷⁾.

كما يعرف بتحويل المركبات الحضرية غير المنتظمة وعلاج مشكلة الاستقطاب الحضري بتعديل التجمعات الحضرية وضبط المركب الحضري غير المحدود لتحقيق التوازن⁽⁸⁾.

هو محاولة رسم سياسة علمية للاستخدام الأمثل للموارد المتاحة سواء كانت هذه الموارد بشرية أم طبيعية أم مادية لتحقيق أهداف اجتماعية واقتصادية محددة مهما اختلفت من مجتمع لآخر إلى تحقيق حياة أفضل للمواطنين⁽⁹⁾.

ثانيا: خصائص التخطيط الحضري

يختلف التخطيط الحضري في طبيعته وخصائصه عن سائر أنواع التخطيط نظراً لطبيعته الخاصة التي يتعامل معها وهي البيئة الحضرية المتعددة السريعة التطور والتبدل والتحول ومن هنا يمكن تحديد بعض هذه الخصائص فيما يلي:

1. فهم العناصر الاجتماعية والثقافية والنفسية كمكونات أساسية في المخططات التي توضح للبيئة الحضرية وبذلك الربط بين الجوانب المعمارية والسلوكية للتخطيط الحضري⁽¹⁰⁾
2. التعامل مع الخصائص الطبيعية والظواهر المختلفة في المناطق الحضرية.
3. معالجة المنطقة الحضرية كوحدة مترابطة في جميع مكوناتها وعناصرها مع بعضها، فالتخطيط الحضري يتكون من عنصرين أساسيين هما: (11)
 - أ. الخصائص الطبيعية: المتمثلة في التضاريس والتربة والمياه والمناخ.
 - ب. النشاط البشري: من مؤسسات إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية.
4. ارتباط التخطيط الحضري بكثيرة من أنواع التخطيط الأخرى بقرارات سياسية وإدارية ومالية والتأثير فيها وتعدد الصلاحيات ودور الذي يمارسه أجهزة التخطيط⁽¹²⁾
5. يتعامل التخطيط الحضري مع بيئة غير متجانسة اجتماعياً لوجود فوارق بين السكان في العادات والتقاليد والثقافة وهذا ما يجب مراعاته عند وضع المخططات⁽¹³⁾
6. تحقيق التوازن في توزيع السكان في المناطق الحضرية وبشكل يحقق التجانس الاجتماعي دون إقامة تكتلات اجتماعية عرقية التي تؤدي إلى إضاعة خصوصية المدينة الأصلية.

7. تحقيق توازن إقليمي بين جميع المناطق الحضرية من حيث توفير الخدمات والاستثمارات دون حصرها في مكان واحد، فينتج عن تركزها مشاكل عديدة⁽¹⁴⁾

8. النظر إلى التخطيط الحضري كعملية من عمليات إعادة بناء العلاقات الاجتماعية، ويظهر ذلك مثلاً في عملية نقل السكان من منطقة إلى أخرى في المدينة الواحدة نتيجة التخطيط⁽¹⁵⁾

ثالثاً: أهداف التخطيط الحضري

ويمكن إجمال أهداف التخطيط الحضري فيما يلي:

1. تحديد الأقسام الوظيفية في المدينة، مثل المناطق السكنية والتجارية والصناعية، بحيث تستطيع كل منها أن تؤدي دورها بأقل تكلفة وتتاغم مع الربط بين أقسام المدينة المختلفة بعضها مع البعض الآخر ومع العالم الخارجي بشكل متفاعل، وتطوير كل قسم منها وفق مستوى معقول من نواحي الحجم والامتداد والمناخ المخضر في المناطق السكنية وإتاحة وقوف المواصلات في المناطق التجارية⁽¹⁶⁾

2. تخطيط الكثافة السكانية وتوزيعها بشكل متوازن.

3. تحقيق التوازن بين عمال المدينة وكفاءة التخطيط على مختلف مستويات المدينة.

4. إعادة تنظيم مراكز المدن بطريقة تتلائم مع التطور التكنولوجي وحاجات سكان المدينة.

5. الاهتمام بالمناطق الأثرية في المدن.

6. تحديد مشاكل المدن القائمة ووضع حلول لها.

7. التجديد الحضري والحفاظ على الأبنية الأثرية في المدن.

8. تخطيط مدن جديدة وفق أسس حديثة⁽¹⁷⁾

9. التأكد أن تكون البيوت حيوية البناء وصحية وسريعة، وبمنفعة مناسبة لأحجام الأسر.

10. الاهتمام بالوظيفة الترويحية داخل المدن⁽¹⁸⁾

11. التحكم في النمو الحضري وحل المشكلات الحضرية.

12. التطوير العصري.

رابعاً: المقومات الأساسية لأعمال تخطيط المدن (التخطيط الحضري)

إن تخطيط المدن في كل أنواعه سواء لتنمية المدن القائمة وحل مشاكلها أو لإقامة مدن جديدة يحتاج إلى معلومات أساسية طبيعية أو بشرية لتكون الأساس الذي يعتمد عليه المخطط، فتخطيط المدن يعتمد على جملة من المقومات وهي:

1. دراسة الخصائص الطبيعية للموقع والموضع: بمعنى مراعاة التضاريس (جبال، وديان،

سهول، هضاب، مناخ، التربة، الموارد المائية، وموقع تلك الرقعة من الأرض التي تحتلها المدينة⁽¹⁹⁾

2. الدراسة البيئية العمرانية للمدينة: وتشمل مرفولوجية المدينة وهي المظهر العام للمدينة

والتي يتغير من فترة لأخرى عبر تاريخها الطويل⁽²⁰⁾، إضافة إلى دراسة استخدام الأرض الحضرية ومنها الاستخدامات السكنية والتجارية والصناعية والإدارة والخدمات .

3. دراسة الشبكات الأساسية للمدينة: منها شبكة الطرق والمواصلات، شبكة الصرف

الصحي، قنوات المياه...

4. دراسة الخصائص السكانية للمدينة: من تحليل الظاهرة السكانية ومعرفة أحجامها وكثافتها ومعدلات الزيادة الطبيعية والهجرة، بنوعيتها والهرم السكاني وحجم القوى العاملة
5. الدراسة الاقتصادية: حيث تتباين المدن في أنشطتها الاقتصادية من مكان إلى آخر فهناك مدن صناعية وأخرى تجارية وأخرى سياحية...

خامسا: أنواع التخطيط الحضري

1. **تخطيط الأراضي للسكن:** المقصود بتخطيط الأراضي للسكان هو استغلال الأرض لإقامة مساكن ومرافق خدمات، ويرتبط بهذا الجانب في التخطيط مسائل متعددة أهمها ما يلي:
- طبيعة الأرض.
 - خصوصية الأسرة.
 - حاجات ورغبات الساكن.
 - كثافة السكان.

2. **تخطيط الخدمات والمنافع السكنية في المدينة:** كثيراً ما يُنظر في التخطيط الحضري إلى أراضي السكن وكأنها مدينة صغيرة داخل المدينة الكبيرة، ويجب أن يكون لهذه الوحدات الصغيرة كل مقومات الحياة الاجتماعية والاقتصادية والإدارية بما في ذلك تخطيط المساجد والخدمات، وتخطيط الخدمات يسير وفق فلسفة المجتمع وأهدافه وغاياته وقيمه.

التخطيط لتنمية الموارد الذاتية للمدينة: عادة ما تعتمد المدن في العالم الإسلامي على مصدرين أساسيين، المصدر الأول ما تخصصه ميزانية الدولة للمدينة، المصدر الثاني ما تحصل عليه المدينة من رسوم وضرائب تقوم بها سلطات المدينة لوحدها أو مشتركة مع مؤسسات أخرى

أو روابط طبية وفي بعض الأحوال يتطلب الموقف تنمية رأس مال المدينة ويقصد بذلك الوسائل والأساليب التخطيطية حتى تكون للمدينة مصادر دخل دائمة.

إعادة تخطيط تنمية الموارد الذاتية للمدينة كأى استثمار يخضع لقواعد اقتصادية ومالية وكلفة المشروع وآثاره المستقبلية والمفاضلة بينهم وبين مشاريع أخرى ومشاركة العامة على المستوى القريب والبعيد والقدرات البشرية والموارد المالية اللازمة له. (21)

سادسا: نظريات التخطيط الحضري

- النظرية السكانية

تركز هذه النظرية على الحجم الأمثل للسكان في أي مدينة، وتتلخص هذه النظرية في كل دولة من دول العالم أو أي مدينة من المدن المختلفة لابد لها من عدد مناسب من السكان يناسب حجمها وإمكانياتها الاقتصادية لكي تستثمر بطريقة مثالية، فإذا زاد عدد السكان عن هذا الحد المفترض بشكل كبير أو زاد عنه السكان في حالة سيئة وحياة غير مستقرة (22)

- النظرية الاقتصادية

وتسمى أيضاً نظرية تفسير العمل وملخص هذه النظرية هو افتراض أن الإنسان كائن عقلاني ويعمل دائماً لتحقيق غايات اقتصادية، تتمثل في تحقيق أقصى عائد وربح مادي، وأصحابها يعتقدون أنه على الإنسان أن يخطط للمدينة للمستقبل طبقاً لبدائل اقتصادية استثمارية اقتصادية ثم يختار من بينها البديل الأمثل الذي يحقق له أكثر رفاهية، كما تشمل أيضاً نظرية المتخصص الحضري ويعتقد أصحاب هذه النظرية أن المدينة تمثل وحدة اقتصادية وتؤدي دوراً مهماً في البناء الاجتماعي العام للدولة، وبناءً عليه لما تخطط مثل هذه المدن للقيام وبدور اقتصادي أو مهني معين أما الأدوار الأخرى فهي تعتبر أدوار ثانوية.

مدناً منتجة وأخرى مستهلكة ومدناً لغرض أنواع حيث يمكن إنشاء مدن دراسية ومدن سياسية... إلخ.

- النظريات الجغرافية : وتنقسم بدورها إلى عدة نظريات أهمها:

نظرية تفاعل الإنسان مع الموقع الجغرافي: ينظر بعض العلماء إلى المدينة على أنها خلاصة تفاعل الإنسان مع البيئة أو الموقع الجغرافي الذي يمكن أن ينتفع بوضعه الطبيعي وإيجاد بيئة حضرية وتسم به بتأثير ذلك على نشأة المدينة، كما تحاول أن تجد الحلول لبعض المشاكل والعقبات التي تعترض نمو وتطور المجتمعات العمرانية الحضرية.

- نظرية والتر كريستالر: ويطلق عليها نظرية النظام السداسي أو الأماكن المتباعدة، والمدن حسب رأيه تتوزع بأشكال سداسية، ولكل مدينة منطقة تكميلية تابعة لها تتخذ أشكالاً سداسية، والمدينة تقع وسط هذه المنطقة السداسية، وتأتي أهمية ظهور المدينة كإقليم أساسي مركز لتقديم الخدمات للمنطقة المحيطة بها، كما رتب المراكز في سبع مراتب تبتدئ بالعاصمة بوصفها أكبر مدينة وتنتهي بالقرية الصغيرة باعتبارها أصغر تجمع سكاني في الدولة.

تتدرج أحجام المراكز بعضها عن بعض بنسب ثابتة، كما تتباعد المسافات بين المراكز بنسب ثابتة تقدر على أساس الجذر التربيعي للرقم 3.

وبذلك تظهر من استنتاجات نظرية كريستالر أن هناك قواعد وقوانين ثابتة تحكم توزيعات المدن وتحديد أعدادها وأحجامها، غير أنه يلاحظ أن هذه النظرية مثالية، ويندر تطبيقها على الواقع إلا في مناطق محدودة في العالم.

-نظرية الخطة الشبكية أو خطة الزاوية القائمة: تم استعمال هذا النوع من التخطيط منذ زمن الإغريق والرومان وكذلك أيام حضارات وادي النيل ومنطقة الرافدين في الهلال الخصيب. وهي تشبه لوح الشطرنج من شوارع طويلة وعرضية يتعامد بعضها على بعض.

ومن خصائصها: (23)

أ. سهولة وضع الخطة للمدينة إذ أنها تقوم على مد شارعين رئيسيين أحدهما طولي والآخر عرضي بحيث يكونان متعامدان معاً، ثم يتم تقسيم المربعات الناجمة عنها إلى شوارع صغيرة ومتعامدة.

ب. سهولة تقسيم الأرض للاستعمالات المختلفة بحيث يمكن تقسيم الأرض بسرعة وبدقة كما تكون الأشكال الهندسية الناتجة عن ذلك منتظمة.

ج. تعتبر قطع الأرض والأقسام المخططة بهذه الطريقة سهلة الاستخدام للغرض البناء.

د. يمكن توسيع الخطة بسهولة عندما تمتد المدينة إلى مناطق جديدة.

ويؤخذ على هذا النوع من الخطط أن جغرافية الأرض قد لا تساعد دائماً على إتباعها خاصة في المدن الجبلية لكنها تلائم المدن الموجودة في الأراضي المنبسطة والسهول الواسعة.

-نظرية الخطط الإشعاعية:

تقوم الفكرة الأساسية لهذه النظرية على إنشاء مركز للمدينة يتبلور حول مقر لإدارة الدولة، ويتفرع من هذا المركز شوارع طويلة تمتد على هيئة أشعة في كل الاتجاهات، وقد أطلق على المدن التي كانت تبني على أساس هذه الخطة مدن العظمة لأنها كانت تعكس عظمة الحاكم وقوة الدولة حيث تقوم المباني والعمارات الفخمة على أعمدة عالية ومناطق جميلة، وكانت معظم مدن القرون الوسطى تبني على هذا المنوال وخاصة الأوروبية.

-نظرية الخطة الشريطية:

وتعود هذه النظرية للمهندس سوريا ماتا (1840 - 1920) وهي تدعو إلى إلغاء الشكل المركزي للمدينة واتخاذ أسلوب المدينة الشريطية ويتم إنشاء المدن على شارع رئيسي سرعان ما تنمو حوله وتكبر أجزاء المدينة بحيث تتفرع من الشارع الرئيسي شوارع ثانوية مسدودة النهايات⁽²⁴⁾ تمثل على ذلك مدينة برج العرب الجديدة التي تقع على بعد 60 كم من مدينة الإسكندرية. كما اتبع هذا الأسلوب في مدن الد و الف في فترة الاستيطان المبكر عندما كانت تنمو نويات المدن على طول الشوارع الرئيسية ويسمى مدناً الشارع الرئيسي غير أن هذا النوع من التخطيط يؤدي إلى نمو عشوائي وفوضوي إذ لم يوضع خطة واضحة ومنظمة.

- نظرية المدينة المثالية:

من أمثلتها مدينة بالمانوفا الايطالية التي شيدت عام 1593م، وتأخذ المدينة شكل متساوي الأضلاع محصناً من جميع جوانبه بسور وقلاع من قبت وتنطلق من مركز المدينة باتجاه الأطراف ثلاثة شوارع رئيسية تنتهي بثلاث بوابات للدخول والخروج من المدينة وإليها. كما قسمت للمدينة أيضاً إلى ستة قطاعات توجد بينها الأحياء الرئيسية في المدينة.

- نظرية المدينة الحداثية:

صاحب هذه النظرية هو إبنيزر هوارد وتقوم هذه النظرية على أساس عدم تداخل المناطق السكنية بالمناطق الصناعية والتجارية والهدف من إنشاء مدن الحدايق هو إقامة مناطق سكنية جديدة نواحيها وأسواقها في مناطق ريفية بعيدة عن التلوث البيئي والضجيج الصناعي داخل المدينة، ويلاحظ أن المواصلات خاصة السيارة ساعدت على انتشار هذا النوع من التخطيط الحضري⁽²⁵⁾

النظريات الاجتماعية

- نظرية المدينة الأولى والمدينة المثالية

لاحظ مارك جيفرسون أنه في كل دول العالم توجد مدينة أو عاصمة أكبر مدينة في الدولة، وغالباً ما تكون هي العاصمة، وهي أكبر المدن جميعها وأكثرها كثافة سكانية وأنشطة اقتصادية وأفضلها سوقاً ومرفقاً وأكثر تأثيراً في حياة الدولة والسكان على حد سواء. كما أن المدينة الأولى أو العاصمة تلتهم معظم الاستثمارات الاقتصادية في الدولة وتمتص أغلب القوى العاملة في المجتمع، وهي تعتبر للمدينة المسيطرة على الحياة الاقتصادية والسياسية والثقافية، وتتميز بارتفاع كبير في نسبة الاستهلاك مقارنة بباقي المدن الأخرى كما تحتكر أهم الأنشطة السياسية.

كما يوجد أيضاً المدينة الثانية من حيث حجم السكان في معظم الدول النامية مثل الإسكندرية في مصر، أما بالنسبة للدول ذات المساحات الشاسعة مثل الو. م. أ. والهند والصين، فيلاحظ وجود أكثر من مدينة كبيرة فيها، وقد يصل عدد سكان كل مدينة إلى عدة ملايين، حيث تعتبر هذه المدن عواصم للمقاطعات أو الولايات في الحكومة الفيدرالية⁽²⁶⁾

- نظرية برجس

قسم برجس مدينة شيكاغو لعدة مناطق على شكل حلقات حول المركز الأساسي للمدينة، بحيث تكون المنطقة الأولى هي المنطقة التجارية وتقع عالماً في وسط المدينة، ثم المنطقة الانتقالية التي توجد فيها المباني القديمة التي يقطن فيها الفقراء وكذلك بعض الصناعات الخفيفة والشركات التجارية، ثم بعض المناطق السكنية للطبقة الوسطى، ثم تأتي المنطقة الانتقالية الثانية ومنطقة التوسع العمراني وفي الأخير توجد منطقة الضواحي حيث تسكن العائلات الغنية.

- نظرية هومر هويت:

وتوضح أن المدينة تتنوع على شكل قطاعات ابتداءً من المنطقة المركزية العمرانية على طول المواصلات الرئيسية، كما يعتقد أن سكان الطبقة الغنية يسكنون في المناطق المرتفعة والبعيدة والبحار، بينما تسكن الطبقات الفقيرة في المناطق القريبة من وسط المدينة أو بالقرب من المصانع. كما يرى أن المناطق السكنية تميل إلى الانتشار كما ابتعدنا عن وسط المدينة.

- النظرية السلوكية:

وهي تعتمد على مفهوم السلوك الانساني العقلاني القائم على نظرة اقتصادية هدفها تحقيق الأرباح والعوائد الفرد من الناحية النفسية ويجب أيضاً مراعاة العوامل الاجتماعية والسلوكية والثقافية عند تخطيط المدن الحديثة وليس فقط الاعتبارات المادية، وهذا أدى إلى ظهور النظرية السلوكية والاهتمام بمشكلات البيئة المدينة التوازن بين الفوائد الاقتصادية والمنافع الاجتماعية.

سابعاً: مراحل التخطيط الحضري

1- مرحلة تحديد الأهداف:

يخضع تحديد الأهداف إلى جملة من الشروط في مقدمتها، الانسجام مع الأهداف التي رسمت للخطة الإقليمية، فلا يجب أن نفكر في أهداف خارجها.

ضرورة التفكير في طبيعة الموارد المالية والبشرية اللازمة لتحقيق هذه الأهداف.

رسم أهداف واقعية وعقلانية، يمكننا قياسها من خلال بعض المؤشرات على أرض الواقع.

2- مرحلة تحديد المؤسسات المعنية بالتخطيط الحضري:

قد يكون الهدف من التخطيط توسعة للمدينة القائمة أو إنشاء مدينة جديدة تأتي مرحلة اختيار المؤسسات التي يقع عليها أعمال التخطيط في تكوين مؤسسات عمومية أو خاصة أو مكاتب عالمية معروفة في طريق المسابقات أو تكليف سياسي أو إداري مباشر إلى وحدات التخطيط⁽²⁷⁾

3- مرحلة وضع الخطة العام للمدينة:

بعد أن يتم اختيار الهيئة أو المؤسسة المسؤولة عن إعداد المخطط، يشرع في عملية إنجاز الخطة لتحقيق الأهداف التي رسمت مسبقاً، إنشاء أجهزة الأجهزة بتجميع كل الوثائق المتعلقة بمجتمع المدينة، مثل الخرائط الأنشطة في المنطقة، وتحديد واضح للموضوعات والوظائف، وأسبقيات المنطقة، واستخدام الأرض، ومواقع الطرق، والتغيرات التي تعترى المنطقة...⁽²⁸⁾

ويتم الاستعانة بالخبراء المختصين في مختلف المجالات التي يمسها التخطيط الحضري بالإضافة إلى الاعتماد على كل التخصصات العلمية والمعرفية اللازمة لبناء الإطار الذي يوضح النمو السكاني وتبين مختلف الحاجات الاقتصادية والاجتماعية كمؤسسات الصحة والتعليم والرياضة ومنشآت البنية الترويحية وغيرها، لأن أي خطأ في حجم التقديرات يعد أول بادرة فشل في التخطيط الحضري.

لذلك فإن أول خطوة رئيسية في عملية التخطيط هي ضرورة التقدير الجيد لحاجات السكان في المستقبل القريب والبعيد، والتعرف على مختلف المناحي التي يمكن أن يتخذها النمو العمراني، كسهولة الأراضي وسهولة الحصول على العقار وغيرها.

4- مرحلة تصميم الخطة الحضرية:

بعد أن يتم إعداد المخطط الحضري يوضع في شكل خرائط وجداول وتقرير نهائي، مع التأكيد على أن توضع العديد من البدائل أمام أصحاب القرار الاقتصادي لاختيار خطة من الخطط البديلة، مع شرح المخطط الموضوعة والتكاليف المحتملة لكل خطة، وكذلك الفترات الزمنية اللازمة لتنفيذ الخطة والمؤسسات التي يمكن أن تسهم في عملية التنفيذ⁽²⁹⁾

وبعد اختيار الخطة البديلة يرى العديد من المخططين ضرورة عرضها على الرأي العام المحلي، من خلال محاولة إشراك المجتمع المدني ومختلف المؤسسات التي تسبب ضرراً لمجتمع المدينة، أو إعطائهم الحق في الاعتراض على بعض المشروعات كما يمكن لوسائل الإعلام المحلية أن تلعب دوراً في الترويج للخطة التي تم اعتمادها، من خلال إشراك للمواطنين في مناقشتها والاسهام في توعيتهم بأن الخطة وضعت لخدمتهم وتحقيقاً للمصالح الجمعية.

5- مرحلة التنفيذ والتقييم:

يعني تنفيذ المخطط على أرض الواقع وقد توكل مهمة الانجاز للقطاع الخاص عن طريق آلية المناقصات وفي مختلف المجالات سواء كانت تهيئة الطرقات، وإنجاز الوحدات السكنية وطرق للمواصلات... إلخ، وتكون اللجنة التي أعدت الخطة الحضرية هي لجنة انبثقت عن الهيئة الشاملة ويمكن أن تكون هناك شراكة بين القطاع العمومي والقطاع الخاص في تنفيذ مشروعات الخطة، ويمكن أن تنفذ بعض المؤسسات التابعة لأجهزة التخطيط بعض المشروعات.

ويجب أن تترافق مع عملية التنفيذ عملية التقييم، ووضع كل المشروعات ضمن أطر زمنية محددة حتى تتمكن اللجنة من متابعتها، فالتقييم يجب أن يخضع لمبدأ المرحلية، بمعنى أن يأخذ الطابع الدوري. ⁽³⁰⁾

المحاضرة الثانية: أداة المخطط الوطني
للتهيئة والتعمير "PDAU"

أولاً: تعريف المخطط الوطني للتهيئة والتعمير "PDAU"

عرفت الجزائر فكرة المخططات العمرانية منذ الاحتلال الفرنسي لاسيما القانون المؤرخ بتاريخ 14 مارس 1919 الذي جاء لفكرة المخطط التوجيهي العام والمخطط التوجيهي للتعمير وذلك كمحاولة من السلطات الفرنسية في ذلك الوقت لجلب انتباه الجزائريين بإرضاء شغف لحد كافة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها الجزائريين خاصة في مجال السكن . وهذا ما تجلى بوضوح أكثر في مخطط قسنطينة.

وبعد الاستقلال تم الاعتماد في مجال التعمير تحت نفس المخططات الموروثة من الاستعمار وبقيت سارية المفعول حتى سنة 1974 لتظهر بعد ذلك فكرة المخطط العمراني الموجه PUD والمخطط العمراني المؤقت PUP

لقد أقر المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون 90 - 29 المؤرخ في 1/12/1990م المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05 - 317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

لذا فهو يعرف على أنه أداة للتخطيط والتسيير يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير للبلدية المعنية أو مجموعة بلديات آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي (POS)

كما يعتبر أداة للتخطيط والتسيير المجالي، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو مجموعة بلديات تحدوها عوامل مشتركة كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني متقارب أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل.

ثانيا: مكونات المخطط الوطني للتهيئة والتعمير PDAU

يتضمن المخطط الوطني للتهيئة والتعمير طبقاً للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني من المكونات التالية:

*تقرير توجيهي:

تحدد هذه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية وذلك بعد تقديم مسح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه حيث يضبط فيه ما يلي:

تحليل الوضع القائم وإحتمالات الرؤية للتنمية بالنسبة لآفاق التطوير الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

قيم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية السواحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

تنظم وتضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي وذلك في مناطق يتم تعميمها حسب الأولوية على النحو التالي:

قطاع معمر: كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البلديات - كالمساحات الخضراء - والحدائق والغابات الحضرية.

مطبوعة دروس لمقياس التخطيط الحضري قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

قطاع مبرمج للتعمير: الأراضي المبرمجة للتعمير حسب آلة مدينة القصر على المدى المتوسط بآفاق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات.

قطاعات التعمير المستقبلية: الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة وإتمام الاستحقاق المتعلق بالتعمير المتوقع خلال 20 سنة.

قطاعات غير قابلة للتعمير: الأراضي الغير قابلة للتعمير مع إمكانية وجوب حقوق البناء شريطة أن تكون محددة بدقة وبنسب تلك م م مع الاحتفاظ العام لهذه المناطق.

تنظيم وتحديد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة متحولة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي هذا الصدد لا بد أن نحدد ما يلي:

- التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تحديث الساحل.
- الكثافة العامة الناتجة من معامل شغل الأراضي.
- الارتفاقات المطلوبة الإبقاء عليها أو تعديلها أو إلغاؤها.
- المساحات التي تشغل غيرها مخططات شغل الأراضي مع الحدود العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت ذات فائدة والخدمات والمساحات ونوعها.
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار لاسيما التصدعات الزلزالية وأي انزلاقات وأي فيضانات.
- مصلحة مساحة حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار لاسيما التصدعات الزلزالية أو أي انزلاقات وأي فيضانات.

مطبوعة دروس لمقياس التخطيط الحضري قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

- مساحة حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتعلقة بالمؤسسات والمنشآت الأمامية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية، وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.
- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.
- الأخطار الكبرى المتبعة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

*وثائق بيانية:

المستندات البيانية والمخططات وهي تجسيد تقني لما جاء في التقارير، حيث تشمل بالخصوص على المخططات التالية :

- مخطط الوضع القائم يبرز فيه إطار المبني حالياً وأهم الطرق والشبكات المختلفة .

ثالثاً: أدوات التهيئة والتعمير قبل 1990:

هي عبارة عن مخططات عمرانية مطبقة في كل منطقة تسمح لها بالتنظيم والمتمثلة في:

1. المخطط الوطني للتهيئة العمرانية: (SNAT)

ويرسم الصورة المستقبلية لجزائر الغد ويحدد التوجهات والمبادئ التي ينبغي أن تتضافر لتحقيقه نظراً لكونه يركز على عمل تخطيطي منسق ليشمل قطاعات الدولة ومراعاة لضرورات التنمية الوطنية ومتطلبات التضامن الوطني وكذلك خصوصيات أقاليمها وعوائقها من هذا فإن المخطط الوطني للتهيئة العمرانية يحدد التوجيهات الأساسية في مجال تنظيم التراب الوطني وتنميته ... إلخ.

2. المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية: (SRAT)

هو أداة إستراتيجية لتنمية المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، حيث يتولى في حدود مجاله شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ المقررة بالمخطط الوطني وبين المخطط الجهوي ويبين الصورة المستقبلية لإقليم الجهة ويحدد الأهداف الأساسية لتثمين الإقليم وقواعد التوزيع المتوازن للأنشطة وتوطين السكن، فالمخطط الجهوي تبادر به الدولة باعتباره المسطر الرئيسي للسياسة التهيئة والتنمية الإقليمية.

3. مخطط التهيئة للولاية: (PAW)

حسب التوجيهات والمبادئ المحددة في مخطط التهيئة العمرانية والمخطط الجهوي الذي يهتما تقوم كل ولاية بإعداد مخططها المتميز، فهو يشرح ويوضح ويضبط على هذا النحو للولاية مختلف مساحات تخطيطها⁽³¹⁾

مساحات تخطيطها، والتوجيهات البلدية الرئيسية، وكذلك توجيهات التنمية والأعمال الواجب القيام بها من أجل إعادة التوازن الجهوي وكذا على مستوى توزيع الأنشطة وتوطين السكان بين مختلف المساحات المخصصة، ومختلف بلديات كل منها، وتبادر بإعداده الإدارة والولاية بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين للولاية والمجالس المداومة بالولاية والبلديات وممثلي الجمعيات المهنية والمستعملين⁽³²⁾

4. مخطط العمران الموجه

استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990 حيث استبدل بوسيلة عمرانية أخرى سنشير إليها فيما بعد، ومخطط العمران الموجه كان يوضع للمدن الكبرى والمتوسطة يرسم حدودها ويأخذ بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلاً على المدى المتوسط ويحدد استخدام الأرض

مستقبلاً حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن ومرافق، وهياكل أساسية ومساحات خضراء وتجهيزات ومنشآت اقتصادية وغيرها.

وهذه الوسيلة التقنية في مجال العمران، بالإضافة إلى كونها مخطط عمراني يرسم معالم التهيئة العمرانية داخل المدينة، فإنه كان عبارة عن أداة قانونية تنظم استخدام المجال داخل النسيج العمراني إذ يصبح بمثابة قانون عمراني لمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية.

5. مخطط العمران المؤقت:

انتهت صلاحيته في سنة 1990، وهو يشبه مخطط العمران الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية، وأهدافهما إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه الحضرية، والفرق بين الاثنين يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمران المؤقت، كما أن المخطط (33)

العمراني المؤقت لا يحتاج إلى مصادقة وزارية، كما هو الحال بالنسبة إلى مخطط العمران الموجه، فبمصادقة الوصاية على المستوى المحلي (الولاية كافية لهذا النوع من المخططات العمرانية المؤقتة).

6. مخطط التحديث العمراني:

هو في الحقيقة مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن وبالأخص المدن الكبيرة والمتوسطة الحجم بغرض ترقية وصيانة مكتسباتها، للمرافق العمومية كالطرق والأرصفة والمساحات الخضراء والمنتزهات والحدائق العمومية وحدائق الأطفال وغيرها. ولو أن الاعتمادات المالية المخصصة لمخطط التحديث العمراني أقل أهمية من باقي المخططات الاقتصادية المحلية الأخرى كالمخططات البلدية للتنمية مثلاً، إلا أن الأهداف العمرانية التي وضعت من أجلها هذه

المخططات مهمة في مجال صيانة التراث المعماري الذي أصبح معرضاً للتدهور من جراء القدم في الأحياء العتيقة ومراكز المدن... زيادة على بعض الأحياء القديمة في المدن الكبرى مثل حي سيدي الهواري بوهرا، وحتى القصبة العتيقة بمدينة الجزائر اللذين أصبحا معرضين للانحيار، وهنا في حاجة ماسة إلى اعتمادات مالية ضخمة من أجل تنفيذ مخطط التهيئة العمرانية لكل حي والممثل في الهدم الجزئي لبعض جهاتهما وتحديثهما زيادة على ظاهرة الاكتظاظ السكاني وقلة المرافق والتجهيزات التي تعاني منها مثل هذه الأحياء العتيقة⁽³⁴⁾

أزمة المدينة الجزائرية والحاجة إلى سياسة حضرية جديدة منذ 1990
لقد عملت الجزائر منذ الاستقلال على بعث تنمية البلاد بما يحقق تحسين مستوى المعيشة والتعليم والصحة والخدمات، وهذا حققت على مدى ثلاث عشرات تحولات كبرى في الحياة السياسية والاجتماعية والاقتصادية أثرت على البنية الاجتماعية وتحول المجتمع الجزائري وكانت من نتائج ذلك أن تضاعفت وتزايدت ظاهرة التعمير إذ تضاعفت عدد التجمعات إلى أكثر من 4000 مسكن وتوسعت سياسة الإنارة الريفية والتجهيز والتقليص من الفقر ليزيد مداخل الأسر الجزائرية إلى أكثر من 10 مرات وكان لدور المخطط وتدخل الدولة الجانب الكبير في هذا التغيير الهيكلي إلى غاية نهاية الثمانينات ومع هذا ذلك فإن هذا النمط من التنمية أظهر عيوباً لا حصر لها تراكمت مع نهاية الثمانينات بعد أن تأثرت الجزائر بالأزمة العالمية 1986 وكان أكتوبر 1988 مرحلة حاسمة في التحول الديمغرافي والإقتصادي والسياسي والاجتماعي داخل المجتمع وهكذا بدأت ملامح التحول في اتجاه سياسة ليبرالية اعتماداً على إصلاحات هيكلية على غرار الكثير من المجتمعات ذات الاقتصاد المخطط وهكذا ظهرت التشريعات الحالية في ميدان التهيئة والتعمير والتيسير العقاري⁽³⁵⁾

فانخفاض نصيبها (الجزائر من الدخل العالمي واعتماد غذائها على الاستيراد وزيادة مديونيتها في تحديد أولويات الاستثمار وأدى إلى تعميق تبعيتها وزيادة تخلفها ونهب ثروتها والفشل في خطط الاستثمار والخطط التنموية⁽³⁶⁾)

- على المستوى الفيزيقي:

- التوسع الحضري والعمراني غير المتوازن عبر محيط المدينة والأراضي الفلاحية، حيث اقتطعت أراضي فلاحية من أجل إقامة مشاريع سكنية ومناطق صناعية لمواجهة الاحتياجات الاجتماعية من السكن والمرافق من جهة وتجسيد سياسة التصنيع من جهة أخرى وشملت كل أنواع التوسع المنظم وغير المنظم (أحياء عشوائية، كما تركت المراكز (النسيج القديم للإهمال دون تدخلات).
- انعدام البعد الإدماجي لسياسات التعمير والبناء المنجزة، (أحياء مراقدة وافتقارها للخدمات الضرورية.
- انعدام النظرة الشمولية المعمارية والعمرانية المتجانسة الكفيلة بتحقيق الأهداف الوظيفية والجمالية والخدمات في إطار بعد مستقبلي.
- الاعتماد على كفاءات وأدوات لا تعبر عن الواقع الفعلي للمدينة الجزائرية بمكوناتها السوسيوثقافية والاجتماعية - والقطيعة الواضحة بين التصميم والإنجاز.

- على المستوى الاجتماعي والحياة الحضرية:

- وتتجلى في عدم قدرة الأفراد على التكيف مع الحياة الحضرية.
- تراجع القيم واستفحال النزعة الفردية واللامبالاة إزاء المجال العمراني.
- انهيار إطار الحياة الحضرية وتفشي الأمراض والمظاهر الباطولوجية (كثافة عالية، الفقر، التسول، التلوث، العنف، البطالة، الانحراف، التفكك الأسري.

- أزمة النقل خاصة المدن الكبرى - أزمة السكن (اختلال التوازن بين العرض والطلب)⁽³⁷⁾
- ومصادر هذا ورجوع هذه الأزمة راجعة لـ:

أ. ظاهرة النمو الديمغرافي والمعدل: وجدت الجزائر نفسها سنة 1962 إرثاً اجتماعياً واقتصادياً متدهوراً أرغم السلطات على توفير المطالب الأساسية الاجتماعية في مقابل ذلك تنامي الفقر والجهل والبطالة عبر العديد من الأقاليم خاصة المهمشة، فالمدن أصبحت ملاذ آمن للسكان لأنها توفر المرافق الضرورية وإمكانية الشغل وهذا بدأ عصر النزوح الريفي وخاصة من المناطق الطاردة للسكان اتجاه المدن بالإضافة إلى عوامل ديمغرافية كارتفاع المواليد ونقص الوفيات وتهميش القطاع الفلاحي وسياسة التصنيع ليفتح المجال لظاهرة نمو المدن وانتشار الأحياء القصديرية وتشويه المدينة والأمراض الاجتماعية.

ب. ظاهرة التعمير والتحضر:

المجتمع الجزائري أصبح أكثر من أي وقت مضى مجتمع مدن ونزعة مستمرة للتمركز بالمدن والتجمعات الحضرية مع ما تحمله هذه الظاهرة من آثار عكسية تتم عن أزمة فكرية اقتصادية - اجتماعية ثقافية، سياسية وحضرية متعددة الجوانب وتراكم المشكلات متعددة: - النمو الحضري العشوائي وغير المخطط والقصور الكبير في الخدمات الاجتماعية. سوء استخدام الأرض الحضرية والصراعات حولها.

- تنامي ظاهرة الأحياء المتخلفة ومشكلات البطالة والتشغيل غير الرسمي.
 - تزايد مستويات التلوث بكل أشكالها وعدم الاهتمام بالمساحات الخضراء⁽³⁸⁾.
- مخطط توجيهي يبين حدود ما يلي:

مطبوعة دروس لمقياس التخطيط الحضري قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

- قطاعات موسعة القابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المدى القريب وغير قابلة للتعمير.
- تعيين أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الطبيعة الثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
- مخطط الإرتققات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- مخطط تجهيز: يبرز خطوط مرور الطرق وأهم شبكات إيصال ماء الشرب وتطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
- مخطط يحدد مساحات المناطق ذات الأهمية للخطر الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة بالزلازل والبراكين والانهيئات الجيولوجية.

- التقنية:

- تعطي التوجيهات العامة لكل تراب من خلال تحديد:
- الأراضي الخدمية الواجب حمايتها.
- مواقع التجهيزات الكبرى.
- معاملات شغل الأراضي.

رابعا: إجراءات إصدار المخطط الوطني للتهيئة والتعمير: PDAU

يمر في اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في: 28/05/91 والمحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 وهي على النحو التالي:

مطبوعة دروس لمقياس التخطيط الحضري قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

*إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية: يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني، حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية:

* التوجيهات التي تحدد النظرة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة لتراب البلدية المعنية. القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

*تبليغ المداولة:

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً لإصدار رقم قيدها والتي تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي والمجالس الشعبية البلدية المعنية.

*إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي يدخل فيه المخطط:

تختلف الجهة المخول لها قانونياً إصدار هذا القرار بالنظر إلى الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات الرقمية التي تبين توسيع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك حسب الحالات التالية :

الوالي: إذا كان الإقليم المعني بالارتفاق المخطط يخص ولاية واحدة.

الوزير: إذا كان الإقليم المعني بالارتفاق المخطط يخص أقاليم عدة بلديات وولايات مختلفة.

*إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية:

مطبوعة دروس لمقياس التخطيط الحضري قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

كي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية إبداء الرأي والقرار الخاص بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ كلاً من رؤساء الغرف التجارية، الغرفة الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية كتابياً بالقرار الخاص بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

* قرار إجراء التحقيق العمومي:

يخضع مشروع المخطط إلى التحقيق العمومي وذلك ابتداءً من انقضاء مهلة لـ 45 يوم، ويكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة.
 - تحديد المفوض المحقق.
 - تعيين تاريخ انطلاق هذا التحقيق وتاريخ انتهائه على أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوم.
 - تحديد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.
- يُنشر هذا القرار بالمجلس الشعبي البلدي طوال مدة التحقيق وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليمياً.

* المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوباً بملف كامل: سحب الاستحضار - محضر ذكر الاستقصاء النتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق، بعد ذلك يعرض للمصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني هنا يُصرف

مطبوعة دروس لمقياس التخطيط الحضري قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

الوالي المختص إقليمياً والذي بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي الولائي من مصلحة كل يوم للوالي بسلامة الملف، وبعد هذه الإجراءات يعرض المخطط للمصادقة النهائية حسب الحالات التالية:

- بقرار من الوالي.
- بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير، والوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناءً على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.

وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي يتم تبليغه إلى كل من:

- الوزير المكلف بالتعمير.
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف المصالح الوزارية المعنية.
- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
- الغرف التجارية.
- الغرف الفلاحية.

خامساً: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

بعد تحديد المناطق التي يمكن تعميرها، يهدف أيضاً إلى تحديد الضوابط الواجب ضابطها وهي:

* حماية الأراضي الفلاحية:

وهذا راجع للتزايد السكاني وتفشي ظاهرة الاعتماد على الأراضي الفلاحية دون احترام المعايير والشروط المحددة في هذا المجال.

* حماية البيئة والموارد الطبيعية:

ضرورة حماية البيئة وكل ما تتضمنه من موارد طبيعية لأن التنمية الحديثة تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة عليها لضمان العيش للسكان من خلال التطبيق الصارم للعديد من التراخيص المسبقة أو مبدأ دراسة آثار الأثر البيئي في كل عملية تتعلق بالتهيئة والتعمير.

* حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي :

تم التأكيد على هذه الحماية في داخل النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، وصنّفت منعاً باتاً كل التدخلات المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحضريات والآثار التاريخية ومحيطها من شأنها مساس الإرث الثروة الوطنية.

* كما يهدف أيضاً إلى:

- دراسة تحليلية للوضع العام التنموي والاجتماعي والديمقراطي والوضعية الاقتصادية، وكذا دراسة هذه الجوانب دراسة تقديرية توقعية مستقبلية .
- تحديد دوافعه وأهدافه مع تحديدها وتحديد مدى نجاحها.
- دراسة شاملة تهم وضع حافر ومستقبل وتحديد كفاءات استخدامه.
- تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توزيع النسيج العمراني وكفاءات التوسعات العمرانية.

مطبوعة دروس لمقياس التخطيط الحضري قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

- تحديد الفضاءات والأنظمة المتأخرة للجهة المعنية وتحديد كفاءات حمايتها.
- تحديد الأماكن الحامية وكيفية حمايتها وترقيتها.
- تعيين أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية .

سادسا: مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يتعين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من ثلاثة مراحل أساسية:

- مرحلة الدراسة والتقييم للوضع السائد حالياً، والتقديرات ذات التطور مستقبلاً بالخصوص الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية.
- صياغة الخيارات ونصائح وفرضيات التهيئة المقترحة مع إبراز جميع إيجابياتها وسلبياتها.
- تحديد الاتجاهات على المدى البعيد، ثم استخراج الأهداف التي يمكن تحقيقها على المدى القريب والمتوسط كمرحلة مبدئية.

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الجزائر تبعاً للحالة وحسب طبيعة البلدية أو البلديات المعنية بإعداد، وبعد مداولة المجالس الشعبية البلدية كالتالي:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن "200.000 ساكن.
- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ثمانين ويقل عن "500.000 ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يتخذ على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

لا يمكن مراجعة أو تغيير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بقرار من الهيئات التي صادقت عليه وبحجج قوية ومقنعة، كأن تصبح مشاريع التهيئة على مستوى البلدية لا تستجيب أساساً للأهداف المرسومة - أو حدوث الأخطار العارضة في توجهات مخططات التهيئة والتعمير أو ما شابه ذلك.

يجب على المناهج والبرامج والتوجيهات الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أن تكون متناسقة ومنسجمة مع مخطط شغل الأراضي وبصفة خاصة ومخططات التهيئة العمرانية على المستوى المحلي الإقليمي والوطني بصفة عامة.

ولكي يصبح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ذو فعالية قوية في الميدان التطبيقي ينبغي أن تجند له الجماهير والجمعيات والمنظمات الغير حكومية، وإشراك المواطن البسيط عن الصوت المحلي خلال عملية الإعداد كإضافة المشاريع والبرامج للتنمية المقترحة، وكذلك بعد المصادقة وأثناء الشروع في عملية التنفيذ لأن تحسيس السكان بمدى أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واشتراكهم في اتخاذ القرار في هذا المجال يمكن أن يلعب دوراً كبيراً في إنجاح وتسهيل عملية تنفيذه . (39)

المحاضرة الثالثة: أداة مخطط شغل

الأراضي "POS"

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي POS:

مخطط شغل الأراضي هو أداة حديثة للتنظيم والتهيئة العمرانية ومن أدوات التهيئة العمرانية - وجوده كان قبل 1990 منعماً وظهر بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، وجوده أدى للتحكم في تسيير المجالات من أجل ضمان التوجيه الحضري و المعماري للمدينة من خلال الاستجابة للمشاكل والخيارات ويحدد الضوابط المتميزة منظومة التخطيط العمراني في الجزائر ويعتبر أداة قانونية تستطيع الاحتجاج بها أمام الأفراد أي صالح للمعارضة، كما أن له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية إذ يعتبر أداة جيدة للامركزية لاتخاذ القرار في تنظيم المجالات، وهو إلزامي لكل بلدية عبر التراب الجزائري.

ثانياً: أهداف مخطط شغل الأراضي "POS"

ينظم مخطط شغل الأراضي استخدام الأرض والتحسين على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويستهدف إلى :

- تحديد المناطق العمرانية السكنية، مناطق الخدمات والتجارة، مناطق الصناعة، التعدينية، المناطق الطبيعية والغابات، المساحات الخضراء، الأراضي الفلاحية والغابات وأماكن الراحة والترفيه.

- يحدد لكل منطقة الاستخدام الرئيسي للأرض والمجالات، ويضع حداً معادلاً في استعمال الأرض، ويحدد طبيعة وأهمية البنايات.

- يحدد مخطط شكل الطرق والعوامل وتحديد مواصفاتها.

مطبوعة دروس لمقياس التخطيط الحضري قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

- يحدد باقي شبكات البنية الأساسية كالمياه الصالحة للشرب والغاز الطبيعي والصرف الصحي، وأماكن التخلص من النفايات.
- تحديد الأحياء التي تهيكل ويجري تحديثها وتطويرها.
- يحدد مواقع الأراضي المخصصة للتجهيزات العمومية.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وترميمها.
- تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وترقيتها.
- يحدد بعض مقاييس البناء والقرارات عبر مختلف المناطق العمرانية كتحديد المساحات والكمية من البناء المسموح بها واستعمالها كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات وتحديد الارتفاعات.
- تحديد الارتفاعات.
- وضع معادلة لاستعمال الأرض وفق وثيقة رسمية لتنظيم النمو الحضري على المدى المتوسط.

ثالثا: محتوى مخطط شغل الأراضي POS :

يتكون مخطط شغل الأراضي من عدة وثائق أهمها العوامل التحليلية وأبعاده التوجيهية والتشريعية المستمدة من الياسر المعتمدة بإجراءات التهيئة العمرانية بصفة عامة والتحسين في طبيعته بصفة عامة - وتوضع في هذا المخطط جميع الضوابط المجالية والإحداثيات بدقة لاستخدام الأرض طيلة مدة زمنية معينة على المدى المتوسط، ويتكون من :

*النسق التنظيمي ويتضمن ما يلي :

أ/ مذكر تقييم: يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك المعتمدة للبلدية تبعاً لآفاق تنميتها.

ب/ القواعد: التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب من حيث نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي "POS" و معامل مساحة ما يؤخذ منه الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

ج/ تحديد معامل شغل الأرض: ويأخذ الحالة العامة في العلاقة بين مساحة الأرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض.

د/ يعبر عن مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها قيام البناء على ما يلي :

- مساحة أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدوارها، ما تحت الأرض غير قابلة للتهيئة السكنية أو أي نقطة ذات طابع مهني أو حرفي، صناعي أو تجاري.

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف وسلالم وشرفات ومقصورات وكذلك غير المغلقة الواقعة في الطوابق الأرضية.

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مباني لتستعمل مواقف للسيارات.

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مباني مخصصة لتربية المحاصيل أو لتربية المواشي أو القش الفلاحي، وكذلك مساحات الدفيئات الملزمة لإنتاج الزراعي.

- الارتفاقات القانونية المستحدثة.

- موقع إقامة التجهيزات.

- خطوط مرور الطرق والشبكات المختلفة.

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لأهميتها لخصوصيتها.

وترفق مع التقرير التحليلي الخرائط والرسوم البيانية لمختلف المناطق والأوساط التي يغطيها مخطط شغل الأراضي، ويرافق فيها اللوحة الخرائطية والتحصيل الجيد في استخدام مفاهيم الرسم المرجعي، كما يراعي أي انسجام المطلق وعدم التعارض بين كل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتبارهما وسيلتان لبعضهما البعض في مجالات التهيئة العمرانية، ولا يمكن لأحدهما أن يستغني عن الآخر.

رابعاً: مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي :

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي بمداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي في حالة بلدية والتدابير الشعبية للبلدية في حالة عدة بلديات وبأغلبية الأصوات، وهذا بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتحت مسؤوليتهم، وبعدها بإجازة إلى مكاتب دراسات متخصصة ومعتمدة، وهذا تحت إشراف ومراقبة المصالح البلدية التقنية ومديرية التعمير والبناء لوزارة التجهيز والتهيئة وينجم عن المداولة تبني إيجاد الرواتب المخصصة للمصادقة من محيط تدخل مخطط شغل الأراضي، استناداً إلى ملف من مذكرة التقديم ومخطط يوضح التراب الذي يشمل المخطط، ينشر قرار المصادقة لمدة شهر في مقر البلدية.

* ملف المداولة :

تتم المداولة من خلال ما يلي :

مطبوعة دروس لمقياس التخطيط الحضري قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

- تذكرة بالحدود المرجعية للمخطط وتذكير بالتوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويُنشر لمدة شهر في البلدية.
- مشاوررة الإدارات العمومية والمصالح والهيئات بعد المداولة تبعت نسخة للوالي.
- تحديد محيط التدخل إذا كان المخطط تابع داخل التراب:
- يغطي مجال تابع للبلدية واحدة فإن التحديد يكون من طرف الوالي.
- يغطي مجال تابع لعدة بلديات أو ولايات، فالتحديد يكون من طرف قرار مشترك بين وزير.

- التعمير ووزير الداخلية والجماعات المحلية، فالمخطط يندرج ضمن التهيئة العمرانية.

*ملف الدراسة :

تتم الدراسة على حالتين :

- إذا كان المخطط يغطي تراب بلدية واحدة فإن الهيئة المكلفة بالدراسة هي مكاتب دراسة خاصة.
- إذا كان المخطط يغطي تراب أكثر من بلدية فإن الهيئة المكلفة بالدراسة هي مؤسسة عمومية مشتركة.

*المشاوررة :

بعد اشتراط الخبرات المعنية بالمخطط فإن القانون يجبر ويقوم البلدية بالمشورة بحيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والمؤسسات المعنية بالمشاوررة مع جميع الجمعيات والمصالح المعتمدة وهذا إلى علم يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي الأشخاص المعنيين عن طريق

مطبوعة دروس لمقياس التخطيط الحضري قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

وسائل مضمونة يسهل استلام ومجلة كل يوم، فإذا لم ترسل المصالح ممثليها للمشاورة فإن البلدية تلغي الرغبة ويعني أن الأشخاص المعنيين بالمشاورة وقعت قرار إجباري، وتتمثل الهيئات المعنية بالمشاورة في: مصالح التعمير، مصالح الفلاحة، مصالح الري، مصالح النقل، مصالح السكن، مصالح المواقع الأثرية والطبيعية، مصالح البريد والمواصلات، مصالح التأمين الاقتصادي، الجمعيات المحلية ورؤساء الغرف التجارية.

*التحقيق العمومي :

ويعهد به المشاورة الشعبية والتي تتم خلال 45 يوم ويعين مخاز التحقيق والمحقق المفوض ومدة التحقيق، وسجل التحقيق والذي يجب أن يكون موقعاً من طرف رئيس البلدية.

*ملف المصادقة :

يتكون ملف المصادقة من الوثائق التالية:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي.

- رأي المجلس الشعبي الولائي.

- سجل الاستقصاء العمومي.

- التقرير التوجيهي.

*المصادقة :

إن المصادقة على مخطط شغل الأراضي تخضع تقريباً لنفس إجراءات التي تخضع لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بداية من المجلس الشعبي البلدي إلى الوصاية على مستوى الولاية محلياً، فالوزارة أو عدة وزارات معنية بقرار من السوق المركزي وهذا تبعاً لتوجيه البلدية أو

مجموع البلديات التي يغطيها المخطط من الناحية العمرانية السكانية وإن اقتصادياً وأشياء عادية ما يتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نفس الوقت.

*محتوى المخطط

يتم إنجاز المخطط لشغل الأراضي على المدى القصير والمتوسط ويتضمن قانونياً جزأين أحدهما :

- الجزء المكتوب.

- الجزء الخرائطي

إن أدوات التعمير قد استبسل العمل بها وهذا أدى إلى التخطيط وتنظيم المجالات لغاية الحد من التوسع وكذا المحافظة على التراث العمراني، لتأتي بعد ذلك أدوات التعمير الحديثة وتلعب الدور الموجه لها بالاعتماد إلى انسجام والتناسق بين المرافق، وكذا رسم آفاق التوسع ومحاولة لإيجاد حل لأزمة السكن وبالتالي محاولة التحكم في التوسع العمراني المنظم، إلا أن فضاءات تعاني من نقائص، وبالرغم من كل محاولات في إثبات صحة وفعالية أدوات التعمير وهذا في إطار التعمير وإعادة الهيكلة للمصالح والمراكز العمرانية إلا أنها في كل مرة تصطدم بواقع يحتم عليها أن تثبت في كل مرة فعاليتها أدوات الرصد

و بالمتز المكعب من الأحجام، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ويحدد الارتفاقات، كما يحدد الأحياء والشوارع والنصب التاريخية، والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وإصلاحها، ويعين مواقع الأراضي الفلاحية ويحدد المساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية.(40)

خامساً: خصائص أداة شغل الأراضي POS

بناءً على مختلف جوانب مفهوم مخطط شغل الأراضي، ومن خلال الاطلاع على قانون التهيئة والتعمير يمكن استخلاص جملة من الخصائص المتعلقة به سواءً من حيث التنظيم السلمي (أولاً) أو من حيث التطبيق (ثانياً)

- من حيث التنظيم السلمي للمخطط:

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وثيقة مرجعية لمخطط شغل الأراضي، حيث هو الذي يضبط حدود ومحيطات مخططات شغل الأراضي التي يجب إنجازها من جهة، إذ يجب أن ينسجم مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بحيث يعتبران وسيلتان مكملتان لبعضهما البعض في مجال التهيئة العمرانية ولا تبني البلدية أو مجموعة البلديات المشتركة، فمخطط شغل الأراضي هو مخطط تفصيلي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن جهة أخرى يجب أن ينسجم مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأن يتبنى ويحترم أحكامه تطبيقاً لمبدأ تدرج القوانين.

- من حيث التطبيق:

تظهر ميزات مخطط شغل الأراضي أيضاً من حيث التطبيق الزمني والمكاني⁽⁴¹⁾

أ- من حيث التطبيق الزمني:

يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المرنة ذات الحركة الديناميكية، كونه يأخذ بالأبعاد الثلاثة: القصيرة (05 سنوات المتوسطة ، 10 سنوات والطويلة 20 سنة)، بالإضافة إلى إمكانية المراجعة والتعديل المستمر.

يدخل من هذه المعطيات آلية متزامنة مع المستجدات ومع ما ينتج من برمجة من مشاريع وبحسب الأولويات، كما تُمكن هذه الآجال المتحركة مع إمكانية لكل مجلس بلدي جديد من تحيين وبرمجة برامج جديدة، وأهداف المسطرة، وكل المشاريع الموجودة في المحلات ضمن هذه المخططات المرنة.

وذلك في ظل احترام القواعد العامة المنظمة لحركة البناء والتعمير المنصوص عليها في قوانين التعمير.

ب- من حيث التطبيق المكاني:

من حيث الأصل، فإن نطاق التطبيق المكاني لمخطط شغل الأراضي يغطي في غالب الأحيان تراب البلدية كاملة أو جزءاً منها، ولكن من الناحية الواقعية لا يمكن تغطية تراب البلدية بمخطط واحد من مخططات شغل الأراضي إلا إذا كانت البلدية مساحتها صغيرة لذلك في الحالات العادية يوجد أكثر من مخطط واحد لشغل الأراضي⁽⁴²⁾.

المحاضرة الرابعة: المؤشرات التقنية
لآلية التخطيط الحضري

تمهيد:

اعتمدت الجزائر عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني والقرارات والتي عرفت بوسائل التهيئة العمرانية، بالإضافة إلى تحديد الهيئات المركزية والمحلية التي لها علاقة مباشرة بتهيئة وتسيير المجال العمراني أو العمراني والتصرف فيه وهناك وسائل أخرى تقنية وتشريعية يراد بها العقارات، سوف نحاول عرضها في هذا الجزء من الفصل.

أولاً: رخصة البناء:

هي وثيقة إدارية من البلدية المعنية من أجل الحصول على ترخيص التخطيط والتطوير الحضري، ولذلك فإن هذا الترخيص سوف يتعلق بأي بناء جديد أو تحويل لبناء قائم، كما يمكن الحصول على رخصة البناء من طرف الأشخاص أو الهيئات في القطاعين العام والخاص لغرض تشييد البنايات الجديدة مهما كان نوعها واستعمالها، كما تشترط لتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الهيئات الضخمة منه أو الواجهات المطلة على الساحة العمومية وإلى إنجاز جدار صلب للتسييج، بحيث تحضر رخصة البناء وتسلم في آن واحد وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم⁽⁴³⁾ يمكن الحصول على رخصة البناء من طرف الأشخاص أو الهيئات في القطاعين العام والخاص لغرض تشييد البنايات الجديدة مهما كان نوعها أو استعمالها، كما تشترط لتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الهيئات الضخمة منه أو الواجهات المطلة على الساحة العمومية وإلى إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، بحيث تحضر رخصة البناء وتسلم في آن واحد وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

ثانيا: رخصة التجزئة :

هي وثيقة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وتحضر رخصة التجزئة وتسلم في آن واحد والشروط والآجال التي يحددها التنظيم وهي رخصة تهدف إلى توفير السكن الحضري اللائق والمنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمندمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية والتي تعرف بالتجزئة، وتقوم البلدية ووكالاتها العقارية بتهيئتها والإشراف عن إنجاز ضمن أجل رخص التدخل المباشر في تغيير النسيج العمراني :

أهم هذه الوثائق لها علاقة مباشرة بالتغيير في النسيج العمراني بواسطة البناء أو الهدم أو التسييج.

تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها - وتحضر رخصة التجزئة وتسلم في آن واحد وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

ثالثا: رخصة الهدم

يخضع الهدم الكلي أو الجزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها سابقاً وكذا ما اقترنت ذلك الشروط التقنية والإدارية وتحضر رخصة الهدم وتسلم في آن واحد وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم⁽⁴⁴⁾

وفيها سكن الفردي في إطار البناء الأفقي المعروف بالبناء الفردي أو الذاتي - مع توثيق الاستفادة إستعداد دفتر الشروط ورخصة بناء مسلمة من قبل مديرية التعمير.

هي وثيقة إدارية تسلّم على شكل قرار إداري من الجهات الإدارية المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً من حافات هذا البناء في مكان مصنف أو في طريق التصنيف، كما تشترط أيضاً بإحالة البنايات الآيلة للانهيار ويخضع الهدم الكلي أو الجزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها سابقاً وكذا ما اقترنت ذلك الشروط التقنية والإدارية وتحضر رخصة الهدم وتسلّم في الآجال وفي آن واحد وبالشروط التي يحددها التنظيم .

رابعا: دور الرخص التنظيمية في تنظيم المجال الحضري

1. دور رخصة التجزئة :

تعتبر رخصة التجزئة ثاني القرارات المتعلقة بالبناء والتعمير فتجد أن لها دور لا يقل أهمية من دور رخصة البناء الذي يبشر في المحافظة على النسق العمراني وفي تنظيم لعملية البناء الفوضوي وذلك يتبين من الأحكام التي قيدها المشرع لهذه الرخص

أ. من حيث الأعمال المعنية برخصة التجزئة:

حيث جاء في المراسيم التنفيذية تميزت بخصائص مميزة وهي :

- تلزم هذه الرخصة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة إلى عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.
 - يجب أن تكون الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله وأن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزئة.
 - أن يشرع في أشغال التهيئة خلال المدة المحددة من تاريخ صدور القرار بالتجزئة.
- فلإشارة يوجد هناك أشغال معفاة من رخصة التجزئة خاصة بوزارة الدفاع الوطني والهيئات والمؤسسات.(45)

ب. من حيث الأهداف المرجوة من رخصة التجزئة:

- هي أداة رقابية على مدى مطابقة التجزئة مع أدوات التهيئة والتعمير وقواعدها.
- هذه الرخصة لا يمكن التعدي على ملكية الغير وحماية لحقوقهم.
- سواء من طرف الأفراد فيما بينها أو بين الإدارة والأفراد.
- تساهم بشكل كبير في مكافحة التلوث والعقار التي تؤثر على المحيط العمراني خاصة في ما يتعلق بالتجزئة الصناعية.
- تساعد في تنظيم العمراني وحماية البيئة.

2. دور رخصة البناء :

دور رخصة البناء في تجسيد الطابع العمراني من خلال جانبين الأول يبدأ بالنظر إلى الأعمال المعنية بهذه الرخصة وكذا الصدق هنا قرارها أصلا، حيث تتجسد في البناءات والأنشطة العمرانية محل الترخيص ومن خلال نطاق تطبيقها من حيث الموضوع.

أ. من حيث الأعمال المعنية برخصة البناء :

- نص المشرع الجزائري لاشتراط رخصة البناء في جميع الأعمال المتعلقة بالبناء أو هدمها وبالتالي لا تكون لطالب الرخص والشغل عليها حرية في البناء العشوائية ولنستعرض فقد حدد المشرع أعمال البناء وهي :
- أعمال التشييد البنائي الجديدة: وهو يجب أن يكون المبنى من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناء مستقر ثابت بالأرض.
- لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج؛ ويقصد بها تقوية المباني و لإزالة الشوائب والعيوب.

- تعديد البنايات الموجودة؛ وهو إعطاء المشرع حد معين لتعلية يتطابق مع القواعد الهندسية لذا يستوجب حصول على رخصة تعلية.(46)
- ب. من حيث أهداف المرجوة لرخصة البناء وهي:
 - لرخصة البناء دور وقائي لفرض مقاييس التخطيط العمراني والذي أدرجت قواعد الأمن والصحة والسلامة للأشخاص وممتلكاتهم.
 - تساهم في المحافظة على البيئة والتسييج العمراني بشكل عام بفرضها مجموعة من الإجراءات والقيود على طلب رخصة البناء.
 - لها دور في ضمان إقامة نسيج عمراني متناسق وحمايته للحياة وتحد من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي والعشوائي الذي ينمو بسرعة كبيرة بسبب النزوح الريفي إلى المدن.
 - تتجسد في أحكام رخصة البناء من خلال ضمان استخدام الأرض طبقاً لتوجيهات التخطيط والتعمير وترشيد المساحات والموازنة بين وظيفة المسكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط البيئي.

3. دور رخصة الهدم :

- يعتبر الهدم من عناصر استعمال حق الملكية غير أنه ومن خلال مخاطر التي تتجم عنه للغير وللملكيات المجاورة فإننا نجد أن المشرع قيدها بالحصول على رخصة الهدم.
- أ. من حيث الأعمال المعنية بالهدم.

من خلال ما حدده المشرع لنطاق تطبيق رخصة الهدم فإن الغاية منه :

فرض الحصول على ترخيص قبل الهدم وهو عدم المساس بهذه الأبنية.

فرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ أي سياسة عمرانية.

ب. من حيث أهداف موجودة من رخصة الهدم

- القضاء على البنايات الفوضوية المخالفة لقواعد التعمير وكذا البنايات الآيلة للسقوط التي تشكل خطراً على أصحابها وعلى البنايات المجاورة لها. (47)
- المحافظة على المناطق التاريخية والمعمارية والثقافية والبيئية والسياحية سواء كانت على مستوى المناطق المصنفة أو في طريق التصنيف بالامتناع عن البنايات الواقعة في هذه المناطق، مما يحافظ على نسيج مناطقها.
- حماية حقوق الجوار من طريق حماية البنايات المجاورة للبنية المطلوب هدمها إذا كانت هشة البناء.
- تحقيق رقابة إدارية على البنايات الهشة والنشاطات العمرانية وتحترم إلحاق الضرر بالغير عند القيام بعملية الهدم.

خامساً: خصائص رخصة البناء:

من خلال القراءة المتأنية لتعاريف الكثير من الفقهاء لرخصة البناء، نجد أن هذه الأخيرة تتميز بخصائص تتمثل في: (48)

- رخصة البناء هي قرار إداري صادر من سلطة إدارية مختصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ويتضمن هذا الترخيص لإنشاء بناية جديدة أو تعديل بناية قائمة مع مراعاة أحكام قانون التهيئة والتعمير.
- رخصة البناء هي رخصة ضبط وهذه الخاصية يقصد بها ضبط السلطة الإدارية المختصة الرقابة المسبقة بمعنى أن يكون قرار رخصة البناء قراراً قلياً وهذا ما نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي اشترطت ضبط المشرع في بناء بناية جديدة أو تحويل البناية الحصول على رخصة البناء.

- رخصة البناء عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير).
- رخصة البناء ترتب للمستفيد أي طالب الرخصة الحق في القيام بالتصرفات أو إنجاز أعمال وتنفيذ نشاطات في موقع أرضي محدد المعالم.
- رخصة البناء ذات طابع تقديري تأكيدي للإدارة من خلالها المركز القانوني لطالبيها في حالة قبولها بالبناء.
- منح رخصة البناء اختصاص مقيد للجهة الإدارية [من خلالها] المختصة بالرغم من وجود السلطة التقديرية، ليس لها منع إمكانيته رفض رخصة البناء بمراعاة الأحكام التشريعية التنظيمية.

- الجهات الإدارية المختصة في إصدار رخصة البناء:

إن الجهات الإدارية المختصة في إصدار رخصة البناء فصل فيها المشرع الجزائري في القانون رقم 29/90 وأقرها على سبيل الحصر لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير (49)

أ. اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة البناء:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة، بصفته ممثلاً للبلدية يصدر قرار إداري يتضمن البناء إذا كانت البلدية التي توجد فيها أشغال مهياة بالبناء مغطاة ومشمولة بمخطط شغل الأراضي طبقاً للمادة 34 من القانون رقم 29/90.

أما بصفته ممثلاً للدولة، يخص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة البناء المتعلقة بمشاريع البناء عندما تكون مغطاة بمخطط شغل الأراضي إستناداً إلى المادة "65" من قانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ب. اختصاص الوالي في إصدار رخصة البناء:

أقر المشرع الجزائري للوالي منح رخصة البناء طبقاً لأحكام المادة 66 من القانون رقم 90 / 29 فيما يخص المشاريع والبنائيات ذات الأهمية الكبرى.

ج. اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في إصدار رخصة البناء:

طبقاً لأحكام المادة 67 من قانون 90 / 29 يمكن للوزير المكلف بالتعمير أن يصدر رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المهيكلّة ذات المصلحة الجهوية أو الوطنية وذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المختصين والمختصين إقليمياً

- نطاق تطبيق رخصة البناء:

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين، الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص، والثاني مكاني أي تحديد النطاق التي تستلزم فيها أعمال البنائية محل الترخيص:

- النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

وهو ما تقيد به تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة، أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعليته أو تعديله، أو غيرها. لذلك حددت أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيصها إدارياً وهي كما ورد ذكره بالمادة الثانية من هذا القانون:

- بناء محل أي كان تخصيصه.
- أشغال تغيير واجهة أو هيكل لبنانية.
- الزيادات في العلو.
- الأشغال التي تتجزأ عنها تغيير في التوزيع الخارجي وبما أن هذا القانون في أثر العمل به بموجب القانون رقم (90 - 29) المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن هذا الأخير قد حدد أيضاً الأعمال التي تستلزم رخصة بناء، وهو كما جاء ذكرها في المادة 52 منه:

✓ كل تشييد لبنانيات جديدة مهما كان استعمالها

✓ كل تمديد لبنانيات موجودة

✓ كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الجهات المعروضة

✓ المفوضية على الساحات العامة. (50)

- تغيير البناء:

يعني به المشرع التغيير الذي يشمل الحيطان الضخمة أو الواجهات المتضمنة بفرض تعلية المباني أو التعديل في الواجهة الخارجية لها، وأيضاً يرتبط هذه الأشغال بالمظهر الخارجي الجمالي للبنية.

- إقامة جدار التدعيم أو التسييج:

يقصد بتدعيم البنايات تقويتها وإزالة ما بها من خلل وعيوب من أجل إطالة عمر البناء، أما بالنسبة للتسييج يتركز على إقامة حائط يحيط بالفناء الخارجي للمنزل فخصص المشرع بضرورة الحصول على رخصة البناء قبل اتخاذها لعملية التسييج أو التدعيم.

- حالة تشييد المباني الجديدة:

يعني بالتشييد لإنشاء واستحداث المباني بإقامتها من العدم، ثم العمل على إقامتها وإبرازها لأول مرة ضمن الميدان والتشييد هو إقامة البناء على رقعة معينة وفارغة من المباني سواء كان الهدف من البناء هو السكن أو غير ذلك.

- تمديد البنايات الموجودة:

يقصد بتمديد البنايات الزيادة في مساحتها طولاً أو عرضاً من خلال التوسعة في حجمها والتي تمس حيزها المكاني أما عمودياً بتعلية المباني أو إقامة مباني جديدة فوق المباني القائمة.

- النطاق المكاني لرخصة البناء:

أكد المشرع الجزائري على سريان شرط الحصول على رخصة البناء على كامل الإقليم الوطني دون تمييز سواء كانت قرى أو دوائر أو مدن كبرى، حيث يتجلى ذلك من خلال نص المادة 03 من القانون 82 - 02 الملغى بالقانون 90 - 29. (51)

والتي حددت الأماكن التي تتطلب فيها رخصة بناء متمثلة في مناطق التوسع والمساحات العمرانية كما استثنى من هذه المناطق أماكن أخرى وهذا ما أورده في المادة 54 من ذات القانون المذكور أعلاه والتي لا تكون رخصة البناء فيها إلزامية، غير أنه بالرغم من الاستثناءات التي لم يخصصها المشرع إلا الاستثناءات بالأنشطة والجهود مرة أخرى ليجعل من رخصة البناء ضرورة في كل عملية بناء على الرغم من مكانها وموقعها، إلا أنه بموجب القانون 90/29 ساري المفعول

وضع الاستثناءات التي لا تخصها الرخص بالبناء في المادة 53 لا تخضع لرخص البناء، التي تحظى بالسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها لأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.

مما سبق يتضح أن المشرع الجزائري قام بتوسيع نطاق تطبيق رخصة البناء، حيث لم يستثني إلا ما تعلق بالبنائيات التي تحظى بسرية الدفاع الوطني وإلزامها على كل المناطق من دون استثناء ويعد ذلك هو نقلة نوعية للتوسع العمراني. (52)

إجراءات الحصول على رخصة البناء :

وضع المشرع الجزائري قواعد أمرة لمنح رخصة البناء، وذلك طبقاً لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له، والتي تخضع لها جميع البناءات سواء داخل المنطقة أو خارجها، إذ أنه حدد الشروط التي يجب توفرها في كل من طالب رخصة البناء وكذا الشروط الخاصة بالعقار محل البناء، كما حدد كيفية إيداع طلب البناء فيه والإجراءات الخاصة بذلك والجهات المختصة لمنح رخص البناء وبالرجوع إلى المرسوم رقم 176/91 يتبين لنا أن المشرع الجزائري قد أخضع كلا الأشخاص العامة والخاصة لنفس الإجراءات

أ. **طلب الحصول على رخصة البناء:** يعد الطلب هو المسعى الرسمي لإصدار رخصة البناء، هو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء، بحيث يتعذر الحصول عليها دون تقديم طلب للجهة المعنية بإصدارها.

ب. دراسة الطلب من قبل الجهات المختصة للتأكد من توافقه مع الشروط واللوائح.

ج. التحقق من الموقع والتأكد من توافقه مع مخططات التنمية العمرانية.

د. مراجعة التصاميم الهندسية والمخططات.

هـ. منح الرخصة بعد استيفاء جميع الشروط. (53)

سادساً: خصائص رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص المهمة في مجال التعمير ونظراً لأهميتها سنحاول هنا الإحاطة بمفهوم هذه الرخصة وكذا إجراءات منحها:

- نطاق تطبيق رخصة الهدم:

حسب القانون: 29-90 ومادة 60 من مرسوم تنفيذي 15-19 فإنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية للبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة هدم وحسب مرسوم 91-176 يحدد في حالات التالية:

عندما تكون بناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة أملاك التاريخية أو معمارية أو سياحية أو ثقافية أو طبيعية.

عندما تكون البناية الآيلة للهدم سند البنايات مجاورة.

- إجراءات منح رخصة الهدم:

طلب الحصول على رخصة الهدم يشمل مجموعة من شروط التنظيمية والقانونية من بينها:

1. **صفة طالب رخصة:** نصت المادة 12 على أنه ينبغي أن يقدم طلب رخصة الهدم

الموقع عليه من طرف مالك بناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة

التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية:

أ. نسخة من عقد ملكية أو شهادة الحياة.

ب. توكيل طبقاً للأحكام المنصوص عليها في قانون.

ج. نسخة من العقد الإداري والذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

د. نسخة من قانون الأساسي إذ كان مالك أو موكل شخصاً معنوياً

2. **مضمون الطلب :** يتضمن الملف الوثائق التالية :

أ. **وثائق إدارية:** طلب رخصة هدم الذي يجب أن يكون موقع، نسخة من عقد ملكية أو

شهادة الحياة أو توكيل إذا كان طالب رخصة وكيل للمالك أو نسخة من عقد الإداري

والذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

ب. **وثائق تقنية:** يتضمن ملف مرفق بطلب رخصة هدم الذي يعده مكتب دراسات في

هندسة معمارية والوثائق مؤشر عليها كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من

طرف مهندس معماري ومهندس مدني اللذان ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول

بها. (54)

- إيداع ملف رخصة الهدم:

نصت المادة 61 من قانون 29-90 على أن إيداع طلب رخصة تجزئة أو بناء، وهدم يكون بمقر مجلس الشعبي البلدي المحلي على أنه ينبغي على رئيس مجلس الشعبي البلدي قيام بالصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر مجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم؛ كما أن طلب على رخصة هدم وملفات مرفقة به يرسل في 3 نسخ إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية مقابل وصل و إيداع بمحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية. طلب رخصة الهدم حسب نفسه أشكال منصوص عليها لترخيص رخصة بناء؛ وبالنسبة لأجل تحضير رخصة هدم شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع طلب ملف.

البت في طلب رخصة الهدم سنتناولها من خلال :

أ. جهة مختصة بمنح رخصة الهدم :

من خلال قانون 29-90 ومادة 48 من مرسوم 82-19 نجد اختصاص الحصري في منح رخصة هدم لرئيس مجلس شعبي البلدي.

ب. مضمون قرار رخصة الهدم :

وإما أن تكون :

1. قبول طلب رخصة هدم : في حالة أنه لا يمكن رخصا عنه ما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية.

2. قبول الرخصة بتحفظ : حسب المادة 49 من مرسوم 82-19 على أنه يمكن إيداع رأي بموافقة على رخصة الهدم مع تحفظات خاصة حيث يجب تبليغ قرار أو الرأي معللين إلى صاحب الطلب.

كما أن صاحب طلب رخصة لا يمكنه القيام بإشغال الهدم إلا بعد 20 يوم من تاريخ الحصول على رخصة وبعد إعداد ورشة أو إعداد تصريح بفتح ورشة وتعتبر رخصة هدم منقضية في حالات التالية :

- إذا لم تحدث العملية هدم خلال اجل 5 سنوات.
- إذا توقفت أشغال هدم خلال سنة واحدة.
- إذا ألغيت رخصة بموجب قرار من عدالة

3. رفض منحة رخصة هدم : يمكن لصاحب الطلب أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انقضاء آجال التحضير وإذا لم يبلغ بالرد بعد انقضاء 30 يوما الموالية للتوديع عريضته فيمكنه أن يرفع دعوى لدى جهات القضائية المختصة كما يمكن أيضا لصاحب طلبه الذي لم يرضه رد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت سلطة مختصة في الأجال مطلوبة ان يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى ولاية وفي هذه حالة تحدد اجل تبليغ او رفض جرى بخمسة عشر يوما إذا لم يبلغ صاحب طلب بالرد بعد انقضاء اجل منصوص عليه (55)

رخصة التجزئة :

عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة

قطع.

الملف :

- تملأ استمارة الطلب (رابط تحميل إستمارة الطلب) وتوقع من طرف صاحب الملكية أو موكله. يجب أن يدعم المعني بطلبه إما :
- بنسخة من عقد الملكية
- أو توكيل
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

يرفق الطلب بالملف التالي :

- مخطط الموقع
- التصاميم الترشيدية تشمل على بيانات التالية :
- حدود القطعة الأرضية

- منحنيات المستوى وسطح التسوية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة
تحديد المقطع الأرض المبرمجة مع رسم مخطط الشبكات.
إجراءات منح رخصة التجزئة :
الإيداع :

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يحدد تاريخ الإيداع على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق.
تحضير رخصة التجزئة :

يدرس ملف الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون تسليم الرخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.
يدرس الملف الطلب من طرف الشباك الوحيد للولاية عندما تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.
تسليم رخصة التجزئة :

تسلم رخصة التجزئة في غضون شهرين (02) الموليين لتاريخ إيداع الطلب عندما يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى. (56)

صلاحية رخصة التجزئة :

تعد رخص التجزئة ملغاة في الحالات التالية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغ قرار رخصة التجزئة. (57)
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في قرار رخصة التجزئة.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة.
- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني.

مطبوعة دروس لمقياس التخطيط الحضري قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة للتخلص من كل أنواع المخلفات المضرّة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.
- مذكرة تشمل البيانات التالية:
 - ✓ قائمة القطع الأرض ومساحتها.
 - ✓ نوع مختلف أشغال شغل الأراضي.
 - ✓ الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
 - ✓ طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.
 - ✓ دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء.
 - ✓ دراسة برنامج الأشغال (58)

دفتّر الشروط :

الذي يلي تاريخ إيداع الطعن يمكنه إيداع طعن ثاني لدى وزارة مكلفة بالعمران. وفي هذه حالة تأخر مصالح وزارة مكلفة بالعمران مصالح تعمير خاصة بالبلدية و لاية على أساس معلومات مرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب أو أخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوماً إبتداء من تاريخ إيداع طعن.

سابعا: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام الرخص

- رخصة بناء:

الجرائم المتعلقة برخصة البناء جرائم مادية: إن جريمة بناء دون ترخيص تقع بقيام شخص أعمال أو منشآت بغير ترخيص وتحتل هذه جريمة من عنصرين وهما:

أ. عنصر مادي: بناء وهو عنصر الإيجابي.

ب. عدم وجود رخصة بناء: كحالة عدم طلب رخصة من جهات الإدارية، رفض إدارة تسليم رخصة أما صراحة بموجب قرار رفض أو ضمناً بسكوته بعد فوات أجل قانوني للرد.

ج. إن يتم بناء في مجال تطبيق رخصة بناء.

جرائم متعلقة لرخصة بناء جرائم مستمرة:

إن فعل جريمة متعلقة برخصة بناء يشكل جريمة مستمرة ذلك إن أعمال بناء قد تستغرق وقت طويل في وقوعها بسبب امتداد مادي زمن عليا يبدأ احتساب مدة تقادم دعوى عمومية لحظة تمام المخالفة.

الجرائم المتعلقة برخصة البناء "جرائم العمدية": ومن بينها :

أ. عدم احترام اجل محدد في رخصة بناء : يعاقب بغرامة مالية من خمسين ألف دينار إلى مائة ألف دينار كل من لا ينجزه في اجل محدد لها.

ب. جزاء مترتب عن تشييد بناية دون رخصة بناء : نصت مادة 50 من مرسوم تشريعي 94-07 على أنه:

• غرامة مالية بمبلغ ألف دينار لمن يشيد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة لأملاك عمومية وطنية.

• غرامة بمبلغ ألف وخمسمائة دينار لمن يشيد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير.

• غرامة بمبلغ ألف دينار لمن يشيد بناية دون رخصة على أرض خاصة.

ملاحظة: إن مبالغ زهيدة للغاية ولا تعتبر جزاءات ردعية للمخالف بل تشجع أشخاص

على مخالفة.

وفي حالة عود يعاقب مخالف بحبس لمدة (6 أشهر إلى عام) وتضاعف غرامة حسب قانون 04-05 مادة 79. (59)

ج. عدم إيداع طلب رخصة بناء على سبيل التسوية : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار إلى مائة ألف.

- ربط بناية بشبكات انتفاع عمومي دون حصول مسبق لرخصة بناء : غرامة مالية تُقدّر من خمسين ألف دينار إلى مائة ألف دينار كما تُطبّق نفس عقوبة على مقاول الذي أنجز أشغال ربط أو عون مؤسسة التي رخصت له وفي حالة العود تضاعف غرامة .
- رخصة التجزئة:

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة : العقوبة لهذه جرّمة هي حبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية تُقدّر ب مائة ألف دينار إلى كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية كما أنه في حالة العود تضاعف العقوبة (60)
- تشييد بناية داخل تجزئة دون حصول على رخصة تجزئة:

يعاقب مخالف بغرامة مالية من مائة ألف دينار إلى مليون دينار وفي حالة العود تتضاعف الغرامة .

الإجراءات متعلّقة بمخالفات قواعد العامة :

أ. وضع مواد بناء على رصيف العمومي :

غرامة من خمسة آلاف دينار إلى عشرين ألف دينار لكل من يضع مواد بناء أو حصى أو فضلات على رصيف العمومي كما انه في حالة العود تضاعف الغرامة.

ب. عدم إتمام إشغال الانجاز :

في حالة عدم إتمام أشغال يفرض مالك أو صاحب مشروع الذي لم يتمّ أشغال انجاز في وقت محدد يغرم ب غرامة تُقدّر ب عشرين ألف دينار إلى خمسين ألف دينار .

• تشييد بناية لا تتطابق مواصفات رخصة بناء :

تُسَلَّط غرامات مالية كما يلي :

- تجاوز معامل شغل الأرضية يقل عن نسبة 10% تُقدَّر غرامة بـ 400 دج .
- تجاوز معامل شغل الأرضية يفوق نسبة 10% تُقدَّر غرامة بـ 900 دج .
- تجاوز معامل شغل الأرضية وما يماثلها يقل عن نسبة 10% تُقدَّر غرامة بـ 400 دج

- تجاوز معامل شغل الأرضية وما يماثلها يفوق نسبة 10% تُقدَّر غرامة بـ 900 دج
- عدم احترام ارتفاع مرخص به تُقدَّر غرامة بـ 900 دج من كل مستوى أو 300 دج عن كل متر يضاف اختلافاً عن مرخص به .

- إنشاء على ملكية الغير تُقدَّر غرامة بـ 800 دينار ج .

- تعديل واجهة تُقدَّر غرامة بـ 500 دج .

- انجاز منفذ تُقدَّر غرامة بـ 700 دج .

• عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار .⁽⁶¹⁾

حيث حدد الوزير المكلف بالتعمير نموذج اللافتة كما أن لافطة قانونية يجب أن تحمل بيانات التالية :

- نوع بناء إذ كان يخصّ سكن فردي أو جماعي أو يخصّ مشروع آخر .
- مراجع رخصة بناء من رقم وتاريخ إصدار .
- تاريخ افتتاح ورشة وبدأ الأشغال .
- تاريخ متوقع لانتهاء أشغال حسب دراسة مهندسين مكلفين بالأمر .
- اسم صاحب مشروع وتسمية المكتب ومؤسسة مكلفة بالإنجاز .

ملاحظة لافتة تكمن في اخذ احتياطات اللازمة لذلك وهذا طالما يمكن أن تحدث خلال فترة الانجاز حيث أن مشروع إذ كان في منطقة حساسة أو بمحاذاة طريق قد يسبب في عرقلة حركة مرور منه فإن سلطات تعمل على فتح طريق ثانوي لتفادي أي تأخير أو عرقلة . أما غرامات المقدرة على مخالفين الإجراءات فقد قدرت بحسب مرسوم تشريعي 994-07 ملغاة فهي :

- عدم وضع لافتة مبينة لمراجع رخصة بناء غرامة مالية تُقدّر ب مائتا دينار ج .
- حيث حدد الوزير المكلف بالتعمير نموذج اللافتة كما ان لافتة قانونية يجب ان تحمل بيانات التالية :

- ① نوع بناء اذ كان يخصّ سكن فردي او جماعي او يخصّ مشروع آخر .
- ② مراجع رخصة بناء من رقم وتاريخ إصدار .
- ③ تاريخ افتتاح ورشة وبدأ الأشغال .
- ④ تاريخ متوقع لانتهاء أشغال حسب دراسة مهندسين مكلفين بالأمر .
- ⑤ اسم صاحب مشروع وتسمية المكتب ومؤسسة مكلفة بالانجاز .

ملاحظة لافتة تكمن في اخذ احتياطات الأزمة لذلك وهذا طالما يمكن أن تحدث خلال فترة الانجاز حيث أن مشروع إذ كان في منطقة حساسة أو بمحاذاة طريق قد يسبب في عرقلة حركة مرور منه فإن سلطات تعمل على فتح طريق ثانوي لتفادي أي تأخير أو عرقلة . أما غرامات المقدرة على مخالفين الإجراءات فقد قدرت بحسب مرسوم تشريعي 994-07 ملغاة فهي :

- عدم وضع لافتة مبينة لمراجع رخصة بناء غرامة مالية تُقدّر ب مائتا دينار ج .
- عدم تصريح بفتح ورشة أو إتمام أشغال غرامة تُقدّر ب مائتا دينار ج .

كما منح المشرع للمخالف اجل 30 يوما ليدفع غرامة للخزينة ولأئمة ابتداء من تاريخ تبليغ محضر وإلا تم مشروع في متابعات قضائية. (62)

ثامنا: نماذج حول تطبيق الرخص التنظيمية :

1. على مستوى الجزائر :

لقد اعتمدت على رخصة البناء التي تتطلب تقديم مخططات معمارية وموافقة من البلديات قبل بدء أي مشروع، نجد من بلدان الجزائرية:

مدينة وهران: طبقت فيها رخصة تغيير الأشخاص بشكل صارم، حيث يجب على أي شخص يرغب في تحويل محل تجاري إلى مطعم أو أي استخدام آخر إجبارية الحصول على رخصة خاصة بالتغيير.

مدينة قسنطينة: تستخدم رخصة تقسيم الأراضي حيث يجب على المطورين تقديم طلبات مفصلة تتضمن خطط تقسيم الأرض ومراعاة القوانين المحلية.

مدينة عنابة: فرضت رخصة الإعلانات في الأماكن العامة، حيث يجب على الشركات تقديم طلبات لتوضيح موقع الإعلانات وحجمه.

2. على الصعيد العالمي تجد :

سنغافورة: تتميز بسنغافورة بنظام تنظيمي فعال للرخص التنظيمية، حيث يتميز بالشفافية والسرعة والكفاءة، وتركز على ضمان التنمية المستدامة.

الدانمارك: تعد الدانمارك من الدول الرائدة في مجال التخطيط الحضري وتتميز بنظامها للرخص التنظيمية الذي يركز على البيئة والحفاظ على التراث الثقافي.

دبي: تتميز دبي بنظام تصنيف الرخص التنظيمية في جذب الاستثمارات وخلق بيئة للمستثمرين.

المحاضرة الخامسة: المقاربة الإحصائية لحساب معدل
شغل المسكن ومعدل شغل الغرفة ومعدل النمو.

تمهيد:

سنحاول في هذا الفصل التطرق لأهم المعايير المعتمدة في دراسة البعد السكاني وتأثيره على الأفراد وحياتهم حيث يشكل ما يلي إمكانيات تحقيق الاكتفاء والرفاه للفرد وقدرته على التكيف مع الجانب الإداري في حياته وهو "أو السكن" والمتطلبات الواجب توفرها لتلبية هذا الحي الحيوي والمساهمة بدوره في تنمية المجال الحضري .

أولاً: مفهوم السكن وخصائصه.

هو مفهوم بسيط والذي يعني أنه بناء يتألف من جدران وسقف، فهذا المفهوم يعيد عن البعد الفعلي المفهوم الحقيقي والشامل، وهو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من الخدمات المباشرة وغير المباشرة الذي يقدمها السكن للفرد حيث يعيش فيه بكل راحة واطمئنان ويتم تحقيق العديد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة. وقد أخذ المفهوم وحول أبعاد يرى الموظف "نفيت آدم" من خلال كتابه: المشاكل الاقتصادية للسكن "على أن السكن عبارة عن حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة.

خصائصه:

1. السكن استثمار مكلف: وهذا راجع لعدة أسباب:

- ✓ ارتفاع تكاليف إنجازه
- ✓ أهمية الاستثمار في قطاع السكن
- ✓ اليد العاملة
- ✓ دور المهندس المعماري والبيئي

2. السكن سلعة استهلاكية واستثمارية.

أنواع السكن: ويمكن الوقوف على الأشكال التالية للسكن:

- السكن الفردي.
- السكن الجماعي.
- السكن النصف جماعي.
- السكن الرسمي والسكن الغير رسمي (قابل للتسوية - الرخصة).
- السكن الحضري والسكن الريفي.
- السكن الهش والهشيشة ويوجد في الدول المتخلفة.
- السكن الاجتماعي.
- سكن عيش لا تليق (دول العالم الثالث)

ثانياً: تقسيم الفضاء واستخدامات السكن.

إن الفضاء السكني الذي قدم لأسرة قد فرغت عليها ما أحدثه تغيير في وضائعه وأشياء تقدر من خصوصياته الاجتماعية والثقافية وهذا ما فرضه التصميم الحضري على شقق ذات طابع غربي، وتحاول الفرد من خلال إجراء بعض التغييرات لاستعادة خصوصياته وعاداته وتقاليده وقيم في هذا المسكن.

شروط السكن الملائم:

أ. توفيراً لحاجيات الأساسية:

- التهوية والإضاءة والتدفئة والتكييف لتجنب الأزمات الطفيفة.
- تجنب حدوث ضوضاء داخل المسكن.
- توفير مجالات كافية لممارسة الرياضة ولعب الأطفال.

ب. ضرورة حماية الأسرة من الأمراض:

- تزويد المسكن بالمياه الصالحة للشرب والصرف الصحي.
- التخلص من المهملات والنفايات المنزلية ووضعها في أماكن مخصصة لها.
- تخصيص لكل فرد من الأسرة غرفة نوم لتجنب الازدحام والأمراض النفسية والمعدية.

استخدامات السكن:

أ. الحاجات الفيزيائية للسكن: وتتمثل في:

المياه المنزلية: يجب توفير قنوات المياه الصالحة للشرب وتحديد شبكات منظمة لتوزيع المياه في التنظيف، شرب، غسل، طبخ.

قنوات الصرف الصحي: وهي مزودة لصرف المياه القذرة خارج المنزل دون تلوث البيئة أو المساس بالكائنات الأخرى.

ب. الكهرباء والغاز: ضرورة توفير شبكة الغاز والكهرباء وتوفير منظم تحت كل مرافق وغرف المنزل دون إحداث أي خلل لتجنب أية حادث فجائي أو غير ذلك.

ج. المطبخ - الحمام - المراض:

هي مرافق ضرورية وأساسية لكل سكن ويجب أن تكون في مسار واحد ومن أجل تنظيم قنوات المياه والصرف الصحي حيث يكون المطبخ بمعدل $4 \text{ م} \times 2 \text{ م}$ ، بمعدل "ستة أمتار مربعة" لتجنب أية خطر، أما المراض والحمام يكون بمعدل $2 \text{ م} \times 1 \text{ م}$ "متر مربع" للكشف

د. منطقة النوم:

مكان مخصص للراحة ويجب أن يكون بعيداً عن المراض والحمام والمراض ويتوفر حسب تهوية وإضاءة، ولا يستوعب أكثر من فرد في مساحة $2 \text{ م} \times 3 \text{ م}$.

هـ. منطقة المعيشة:

منطقة حيوية يقوم فيها الأفراد ببعض الأنشطة تكون منعزلة عن المدخل الرئيسي للمسكن، وتتم فيها الاجتماع مع أفراد الأسرة من أجل تناول الطعام واستقبال الغرف وتكون مساحتها حوالي $3 \text{ م} \times 4 \text{ م}$ "أربعة أمتار مربعة" حسب الإمكانيات.

ورغم هذه التنظيمات إلا أن الكثيرين المسكن في الجزائر تعاني من الضيق وارتفاع تكلفة المساكن التي أدت في مساكن مقدمة من طرف الدولة حيث روجتها تمويل مشاريع ضخمة تحتوي على عمارات ذات شقق وغرف واسعة ومريحة وهذا راجع لارتفاع أسعار العقار، مواد البناء قلة المساحة المخصصة للبناء.

ثالثاً: المقاييس الإحصائية لشغل المسكن والغرفة.

نظراً لصعوبة العلاقة الرابطة بين البعد المكاني والعلاقات الاجتماعية، استخدمت مقاييس يتم بواسطتها تحديد كثافة الأفراد بالنسبة لمنطقة ومكان معينة ومنها نذكر:

1. مقياس شغل المسكن:

ويتمثل في نسبة عدد السكان الحقيقية إلى عدد الوحدات السكنية المتوفرة في منطقة واحدة.

$$\text{درجة تركيز السكان} = \frac{\text{عدد السكان الحقيقية}}{\text{عدد الوحدات السكنية}}$$

ومن خلاله يمكن قياس قدرة السلطات على توفير السكن لجميع الناس في بلد ما، كما يمكن من خلاله قياس درجة الرفاه الذي يقدمه المسكن للأسر.

2. مقياس شغل الغرفة:

ويتمثل في خاصية نسبة عدد السكان الحقيقيين في منطقة معينة إلى عدد الغرف التي يقطنها هؤلاء السكان في منطقة محددة ويطلق عليه اسم "درجة التزامم السكني".
درجة التزامم السكني = $\frac{\text{عدد السكان في المنطقة}}{\text{عدد الغرف التي يقطنوها}}$
وبعد مؤشر للكثير من المتغيرات في المستوى الاجتماعي والاقتصادي للأسرة.

3. متوسط عدد الأشخاص في المسكن الواحد:

$$\text{TOL} = \frac{\text{مجموع عدد السكان}}{\text{مجموع عدد المساكن}}$$

4. متوسط عدد الأشخاص في الغرفة الواحدة:

$$\text{TOP} = \frac{\text{مجموع عدد السكان}}{\text{مجموع عدد غرف المعيشة}}$$

التقديرات السكنية:

يمكن حساب الاحتياجات الحالية من المساكن بناء على عدد السكان الحالي ومعدل شغل المسكن.

$$\text{الاحتياجات الحالية} = \text{عدد السكان} / \text{معدل شغل المسكن}$$

$$\text{معدل شغل المسكن} = \text{عدد الأفراد} / \text{عدد المساكن}$$

- وتقدير العجز الحالي في السكن بطرح عدد المساكن الموجودة من عدد المساكن التي يجب أن تكون .

- الاحتياجات المستقبلية هنا تعتمد على معدلات الزيادة السكانية خلال فترات زمنية متتالية لـ (التعدادات)

$$\text{الزيادة السكانية} = \text{عدد السكان المستقبلية} / \text{عدد السكان الحالية}$$

$$\text{عدد المساكن المستقبلية} = \text{الزيادة السكانية} / \text{معدل شغل المسكن}$$

(مع اعتبار أن معدل شغل المسكن ثابت)

أما العجز النظري في السكن الحالي فهو الفرق بين الوحدات السكنية المتوفرة ومجموع الوحدات السكنية النظري

رابعاً: معدلات النمو السكاني وتأثيره على درجة التزاحم:

يتأثر مقياس شغل الغرفة والمسكن ولا بد من معرفة العامل الديمغرافي للمنطقة، ومن معايير النمو السكاني "معدل النمو السكاني" الذي هو عبارة عن الفرق بين معدل المواليد ومعدل الوفيات أو ما يعرف بمعدل الزيادة الطبيعية، وكذا الوقت الذي يستغرقه السكان ليتضاعف عددهم من معدل النمو الحالي، وكذلك لا بد من حساب الهجرة الوافدة والمهاجرة إلى الخارج.

مطبوعة دروس لمقياس التخطيط الحضري قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

ويعتبر هذا المعدل كأشهر مقياس لنمو السكان في منطقة معينة، وهو عبارة عن نسبة قابلة للزيادة أو النقصان.

ويعتبر ارتفاع معدل النمو السكاني خلال فترة زمنية وجيزة عاملاً في ارتفاع مقياس شغل المسكن وبالتالي ارتفاع درجة التزاحم السكاني والانعكاس المحيط، ذلك أن النمو الديمغرافي المفاجئ لا يسمح للسياسة السكنية في المنطقة بتخطيط النقص الفادح في أعداد المتطلبات السكنية، وبالتالي يحدث عجز في تخطيط الحظيرة السكنية أي عدم وجود توازن بين عدد السكان وخدمة الوحدات السكنية اللازمة.

- معدل شغل الغرفة والمسكن في الجزائر:

من المستقل إلى يومنا هذا عرفت معدل شغل المسكن والغرفة تغييرات ملحوظة، فقد عرفت الجزائر زيادة في معدلات نمو السكان بسبب الاستقلال في وتحسن الظروف المعيشية والصحية وبسبب زيادة عدد المواليد وتناقص نسبة الوفيات الأمر الذي شكل انفجاراً سكانياً كانت آثاره واضحة في الحظيرة السكنية في الجزائر التي عجزت عن توفير سكنات لعدد السكان المتنامي في سنة إلى أخرى.

نتيجة عدم التوافق بين حجم السكان وحجم السكن ارتفع معدل شغل المسكن بـ 6,1 في 1966 إلى 6,33 في 1977، إلى 7,24 في 1987، إلى 7,14 في 1998، إلى 7,24 في فترات التعداد (1966، 1977، 1987، 1998، حتى الثواني وبالثنائي تقلص نصيب الفرد من المساحة السكنية وبالتالي تقصت حريته، لكل المسكن مما أدى إلى تدخلات على السكن كمحاولة لتكييفه مع الحاجيات السكنية.

مطبوعة دروس لمقياس التخطيط الحضري قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

هذا إضافة إلى أن نصيب الفرد من المساحة السكنية قدر بـ 8م² وهذا المعدل بعيد عن المعدل العالمي المحدد بـ 16م² للفرد الواحد مما يؤدي إلى زيادة درجة التزاحم بالمسكن وبالتالي انخفاض مؤشر الرفاهية.

ودخلت الجزائر في التعداد الثالث ومع بيانات السكان التي اتبعتها الجزائر وتطبيق سياستها السكنية وصياغة السكان في المختلفة تراجع معدل شغل المسكن بشكل ملحوظ وتحسب إجراءات الديوان الوطني للإحصاء فقد انخفض هذا المعدل إلى 12 بالمئة سنة 2004 ثم إلى 6,1 سنة 2009.

الهوامش:

-
- (1) صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 2009، ص 19.
 - (2) رولا أحمد هيفا، التخطيط الحضري في سوريا وتوجهات المعاصرة نحو المرونة الحضرية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد 32، العدد 1، 2016، ص 272.
 - (3) حلف حسين علي الدليمي، التخطيط الحضري: أسس ومفاهيم، ط1، إصدارات الدار العلمية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2002، ص 21.
 - (4) صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، 2009، ص 21.
 - (5) حلف حسين علي الدليمي، مرجع سبق ذكره، ص 61.
 - (6) ابتسام أبو سديرة، الكفاءة والتشكيل العمراني، مدخل للتصميم وتخطيط المواقع، المكتبة الأكاديمية، القاهرة، 1994، ص15.
 - (7) علي الحوت، التخطيط الحضري، دار الجماهير للنشر والتوزيع والإعلام، ليبيا، 1999، ص.
 - (8) إسماعيل خليل، علم الاجتماع الحضري: مشكلات التمدين والتحضر والتنمية، منشأة المعارف، الاسكندرية، (د ت)، ص 375.
 - (9) متعب جاسم، التخطيط والمجتمع، جامعة بغداد، العراق، 1976، ص 95.

مطبوعة دروس لمقياس التخطيط الحضري قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

- (10) هشام عباد الموسوي، حيدر صلاح يعقوب، التخطيط والتصميم الحضري: دراسة نظرية تطبيقية حول المدن الحضرية، ط1، دار الحامد للنشر والتوزيع، 2006، ص 24.
- (11) حسين علي الدليمي، مرجع سبق ذكره، ص 62.
- (13) حسين علي الدليمي، مرجع سبق ذكره، ص 62.
- (14) مرجع سبق ذكره، ص 63.
- (15) هشام عباد الموسوي، حيدر صلاح يعقوب، مرجع سبق ذكره، ص 27 .
- (16) صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، مرجع سبق ذكره، ص 24.
- (17) حامد مصطفى علي الدليمي، مرجع سبق ذكره، ص 58.
- (18) صبري فارس الهيتي، مرجع سبق ذكره، ص 25.
- (19) حمزة عاطف حسن، تخطيط المدن: أساليب ومراحل، دار الكتب القطرية، جامعة قطر، 1992، ص 28.
- (20) قورية بورغالية بادية، تسيير المجال الحضري مشروعات التنمية المستدامة، مدينة بسكرة نموذجاً، رسالة دكتوراه علم الاجتماع الحضري، جامعة بسكرة 2015-2016، ص 209.
- (21) خلف حسين الدليمي، مرجع سابق، ص 113.
- (22) حاتم عبود الموسوي، حيدر صلاح يعقوب، مرجع سبق ذكره، ص 69 ص 86 - ص 87 .
- (23) د. صابر أحمد عبد الباقي، علم الاجتماع الحضري، جامعة الملك فيصل للتعليم عن بعد، ص 36، على الرابط ijtihadino.blogspot.com.
- (24) د. صابر أحمد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 37.
- (25) خلف حسين علي الدليمي، مرجع سابق، ص 66.
- (26) د. جابر أحمد عبد الباقي، مرجع سابق، ص 38.
- (27) د. صابر أحمد عبد الباقي، المرجع السابق، ص 34-35.
- (28) عاطف حمزة حسن، تخطيط المدن: أساليب ومراحل، دار الكتب القطرية، جامعة قطر، 1992، مرجع سابق، ص 21.
- (29) حسن عبد الحميد رشوان، التخطيط الحضري: دراسة في علم الاجتماع، مركز الاسكندرية للكتاب، الاسكندرية، 2005، ص 99.
- (30) حسن عبد الحميد رشوان، التخطيط الحضري: دراسة في علم الاجتماع، مركز الاسكندرية للكتاب، الاسكندرية، 2005، ص 99.
- (31) د/ مدني بن شايب ذراع . واقع السياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة . مدينة بسكرة نموذجاً رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في علم الاجتماع تخصص بيئة 2014 ص 67
- (32) مدني بن شايب ذراع . مرجع سابق ص 68.
- (33) د/ شريف رحمانى التعمير والتهيئة العمرانية في الجزائر . ديوان المطبوعات الجامعية 2000 ص 65

مطبوعة دروس لمقياس التخطيط الحضري قدمت لطلبة السنة الثانية ماستر

- (34) يشير د حامان . مرجع سابق ص 66 . التعمير والتهيئة العمرانية في الجزائر . ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر 2000 - ص 66
- (35) بورغابة باية. توسع المجال الحضري ومشروعات التنمية المستدامة - مدينة بسكرة نموذجاً - أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في علم اجتماع الحضر 2016 ص 239.
- (36) د / محمد فاروقة الشبول. النمو السكاني والتنمية - دار عمار الدين للنشر غمان والطباعة 2009 ص 31.
- (37) بورغابة باية مرجع سابق ص ص 240، 241.
- (38) باية بورغابة، مرجع سابق ص 242.
- (39)
- (40) بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، 2018، ص 653.
- (41) بلفضل محمد، التخطيط العمراني والبيئي، من أجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل المجتمعات الحضرية، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، ع 03، 2014، ص 98.
- (42) بلفضل محمد، مرجع سابق، ص 99، ص 100 .
- (43)
- (44)
- (45) شكوى كريعة، دور رخصة والشهادات في الحفاظ على الطابع العمراني، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية قمع جامعة يحيى فارس. المدينة، 2019، ص ص 35 - 65.
- (46) شكوى كريعة، نفس المرجع
- (47) نفس المرجع
- (48) د. حمار دويب بونوة، مرجع سبق ذكره
- (49) د - حمار دويب بونوة، مرجع سبق ذكره
- (50) الدكتور عزري الزين عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري - 2005 جوان
- (51) دكتور عزري الزين، مرجع سبق ذكره
- (52) دكتور عزري الزين، مرجع سبق ذكره
- (53) عباس منصف، «دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر»، مذكرة ماستر قانون، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة قالمة 2021 - 2022.
- (54) محمد جري، تأطير قانوني لتعمير في ولاية جزائر، مذكرة نيل ماجستير، فرع إدارة، كلية حقوق.
- (55) محمد الامين : تدابير واجراءات مقررة لمواجهة قواعد * مجلة مفكر * كلية حقوق * عدد 3.
- (56) نفس المرجع
- (57) وزير السكن والعمران والمدينة، السيد محمد طارق بلعريب (مخططات شغل الأراضي) 21/58/24/11/09

- (58) وزير السكن نفس المرجع
- (59) نورة منصوري: قواعد تهيئة وتعمير، دار هدى لطباعة. جزائر . 240.
- (60) عمر حمدي: نقل ملكية عقارية باصد تعديلات . دار هومة . جزائر . سنة 2002 .
- (61) الفاضل خمار : جرائم واقعة على عقار . طبعة 02 . دار هومة لطباعة ونشر . جزائر . 2006 .
- (62) عابدة دير : مخالفات التعمير في تشريع ج . دار خلدونية لنشر . 2005.

قائمة المراجع:

أولاً: الكتب والمؤلفات العامة

1. ابتسام أبو سديرة، الكفاءة والتشكيل العمراني: مدخل للتصميم وتخطيط المواقع، المكتبة الأكاديمية، القاهرة، 1994.
2. إسماعيل خليل، علم الاجتماع الحضري: مشكلات التمدين والتحضر والتنمية، منشأة المعارف، الإسكندرية، (د.ت).
3. حسن عبد الحميد رشوان، التخطيط الحضري: دراسة في علم الاجتماع، مركز الإسكندرية للكتاب، الإسكندرية، 2005.
4. خلف حسين علي الدليمي، التخطيط الحضري: أسس ومفاهيم، ط1، إصدارات الدار العلمية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2002.
5. حمزة عاطف حسن، تخطيط المدن: أساليب ومراحل، دار الكتب القطرية، جامعة قطر، 1992.
6. شريف رحمانى، التعمير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
7. صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، ط1، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.
8. عابدة دير، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، دار خلدونية للنشر، 2005.
9. عباس منصف، دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر.

10. علي الحوت، التخطيط الحضري، دار الجماهير للنشر والتوزيع والإعلام، ليبيا، 1999.
11. عمر حمدي، نقل الملكية العقارية بواسطة التعديلات، دار هومة، الجزائر، 2002.
12. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
13. محمد فاروق الشبول، النمو السكاني والتنمية، دار عمار للنشر والطباعة، عمان، 2009.
14. متعب جاسم، التخطيط والمجتمع، جامعة بغداد، العراق، 1976.
15. نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر.
16. هشام عباد الموسوي وحيدر صلاح يعقوب، التخطيط والتصميم الحضري: دراسة نظرية تطبيقية حول المدن الحضرية، ط1، دار الحامد للنشر والتوزيع، 2006.

ثانياً: المذكرات والرسائل الجامعية:

أ- المذكرات:

1. شكوى كريعة، دور الرخصة والشهادات في الحفاظ على الطابع العمراني، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2019.
2. عباس منصف، دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة قالم، 2021-2022.

ب- الرسائل الجامعية

3. بورغابة باية، توسع المجال الحضري ومشروعات التنمية المستدامة - مدينة بسكرة نموذجاً، أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري، جامعة بسكرة، 2015-2016.
4. مدني بن شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة: مدينة بسكرة نموذجاً، أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع (تخصص بيئة)، 2014.

5. محمد جري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير (فرع إدارة)، كلية الحقوق.

ثالثاً: الدوريات والمجلات العلمية والأبحاث

1. بزغيش بوبكر، "مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، 2018.
2. بلفضل محمد، "التخطيط العمراني والبيئي من أجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل المجتمعات الحضرية"، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد 03، 2014.
3. رولا أحمد هيفا، "التخطيط الحضري في سوريا وتوجهاته المعاصرة نحو المرونة الحضرية"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد 32، العدد 1، 2016.
4. عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2005.
5. محمد الأمين، "تدابير وإجراءات مقررة لمواجهة قواع"...، مجلة مفكر، كلية الحقوق، العدد 3

رابعاً: المحاضرات والمصادر الإلكترونية والبيانات الرسمية

1. صابر أحمد عبد الباقي، علم الاجتماع الحضري، جامعة الملك فيصل للتعليم عن بعد، متاحة على الرابط ijtihadino.blogspot.com :
2. محمد طارق بلعريب (وزير السكن والعمران والمدينة)، مخططات شغل الأراضي، تصريح/مستند برقم. 09/11/24/58/21 :

فهرس المحتويات:

المحاضرة الاولى: التخطيط الحضري

تمهيد:	7
أولاً: مفهوم التخطيط الحضري	7
ثانياً: خصائص التخطيط الحضري	9
ثالثاً: أهداف التخطيط الحضري	10
رابعاً: المقومات الأساسية لأعمال تخطيط المدن (التخطيط الحضري)	11
خامساً: أنواع التخطيط الحضري	12
سادساً: نظريات التخطيط الحضري	13
سابعاً: مراحل التخطيط الحضري	18

المحاضرة الثانية: أداة المخطط الوطني للتهيئة والتعمير "PDAU"

أولاً: تعريف المخطط الوطني للتهيئة والتعمير "PDAU"	22
ثانياً: مكونات المخطط الوطني للتهيئة والتعمير PDAU	23
ثالثاً: أدوات التهيئة والتعمير قبل 1990	25
رابعاً: إجراءات إصدار المخطط الوطني للتهيئة والتعمير: PDAU	31
خامساً: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	34
سادساً: مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	36

المحاضرة الثالثة: أداة مخطط شغل الأراضي "POS"

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي POS	39
ثانياً: أهداف مخطط شغل الأراضي: "POS"	39
ثالثاً: محتوى مخطط شغل الأراضي POS	40

- رابعاً: مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي.....42
- خامساً: خصائص أداة شغل الأراضي POS.....46

المحاضرة الرابعة: المؤشرات التقنية لآلية التخطيط الحضري

- تمهيد:.....49
- أولاً: رخصة البناء.....49
- ثانياً: رخصة التجزئة.....50
- ثالثاً: رخصة الهدم.....50
- رابعاً: دور الرخص التنظيمية في تنظيم المجال الحضري.....51
- خامساً: خصائص رخصة البناء.....54
- سادساً: خصائص رخصة الهدم.....58
- سابعاً: الإجراءات المترتبة عن مخالفة أحكام الرخص.....63
- ثامناً: نماذج حول تطبيق الرخص التنظيمية.....68

المحاضرة الخامسة: المقاربة الإحصائية لحساب معدل شغل المسكن ومعدل شغل الغرفة ومعدل النمو

- تمهيد:.....70
- أولاً: مفهوم السكن وخصائصه.....70
- ثانياً: تقسيم الفضاء واستخدامات السكن.....71
- ثالثاً: المقاييس الإحصائية لشغل المسكن والغرفة.....73
- رابعاً: معدلات النمو السكاني وتأثيره على درجة التزاحم.....75