

## المحاضرة الأولى مصطلحات عمرانية

### 1- مفهوم المدينة

هي عبارة عن تصميمات مبنية على أسس رياضية، هندسية، فلسفية إيديولوجية ورمزية، والتي تعبر عن تطور الفن المعماري الذي يبرز الجماليات التي تجذب الناس، والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام، وإذا اعتمدنا على الناحية اللغوية نجد أن كلمة مدينة مرجعها إلى كلمة "دين" وهي الأصل السامي في عدة لغات وبمعاني مختلفة.

بالرغم من كثرة العلماء المهتمين بتعريف المدينة إلا أنهم لم يعطوا تعريفا واضحا لها، ذلك أن ما ينطبق على مدينة لا ينطبق على أخرى، لأنها عرفت باختصاصات متعددة حسب وجهة نظر كل عالم، فمنهم من فسر المدن في ضوء ثنائيات تتقابل بين المجتمع الريفي والحضري، ومنهم من فسرها في ضوء العوامل الايكولوجية، ومنهم من تناولها في ضوء القيم الثقافية - هو العلم الذي ينظم المدن، عن طريق دراسة المفاهيم التي تسمح بتكييف مساكن هذه المدن وفق حاجيات البشر بالاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية والاجتماعية والبشرية.

### 2- العمران

إن العمران هو ذلك التنظيم ألمجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، كون هذا الأخير يعبر عن اللاتنظيم و اللاتوازن من ناحية الوظيفة للمجال، كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن ومفهوم كلمة العمران يختلف من حقبة زمنية إلى أخرى مما يسمح لنا باعتماد على تصنيفات كالعمران القديم الإسلامي و العمران الحديث، من هنا نستخلص انه إذا كان فن التخطيط المدن معروف في السابق من فن الأعمال الفنية التي تركز على الأبعاد، فان العمران ظهر كاختصاصات نظرية وتطبيقية في مجال تنظيم المدينة ويحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في مجال الحضري وينظم العلاقات بينهم، وعلى هذا الأساس العمران ينظم واقع المدينة ويحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها والتحكم في ثرواتها عن طريق أدوات واليات تتماشى مع أدوات التهيئة العمرانية

### 3- التهيئة العمرانية

هي كل تدخل من طرف السلطات العمومية، يرمي لتحسين سير الفضاء السوسيو فيزيائي الحضري والريفي وتنظيمها.  
المجال العمراني الخارجي :  
يشكل تعبيرا للمجتمع بأكمله، فهو بذلك من الأماكن المفضلة للحياة الجماعية، التنزه، الترفيه، التنقل، الراحة، اللعب، ويضمن الانسجام البصري والوظيفي بين مختلف هياكل المدينة.  
المجال العمراني الخارجي من المكونات الأساسية للمجال العمراني، يعبر عن كل المساحات الحرة وغير المبنية مهما كان استغلالها، يتحدد شكله وطبيعته وفقا لوظيفته وتبعاً لما يحيط به من مجالات مبنية أيا كانت طبيعتها، ويتكون المجال الخارجي من مجموع المساحات التالية:  
المناطق المخصصة للنقل وتوقف السيارات.  
المناطق الحرة: الساحات، الأرصفة، ممرات المشاة، العقارات غير المبنية.  
المناطق المشجرة.

### 4- الاطار المبنى

يعبر المجال المبنى عن كل الكتل والهياكل المبنية داخل المجال العمراني مهما كانت طبيعتها وشكلها ووظيفتها، يختلف من حيث الشكل والوظيفة حسب الغرض الذي أنشئ من اجله، وهو يقتضي أن تتوفر به شروط معينة ويلبي حاجيات محددة تتعلق بمعايير الرفاهية والبيئة الداخلية.  
والفضاء المبنى يتكون من مجموع:  
السكنات.  
التجهيزات.

### 5- النسيج العمراني

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق ، الفضاء المبنى ، الفضاء الحر، الموقع والتجاوب بين هذه العناصر يعرف بخصائص الفضاء الحضري الذي يعرف تحولات ثابتة وراجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن

### 6- التهيئة الحضرية

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء الاجتماعي الفيزيائي من أجل ضمان تنظيمه و سيره الحسن و كذا تنميته كإعادة الاعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة، التوسع العمراني.

يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً يضم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد مع القديم بصفة منسجمة وحركية دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة، وتعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة و التخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه و مراقبة التوسع الحضري، فهي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع وتنظيم السكنات، الأنشطة، البنيات، التجهيزات و وسائل الاتصال على امتداد المجال.

## 7- اطار الحياة

هو المحيط العملي الذي يختلف من شخص لآخر ( حسب كل فرد) ويشمل على عناصر الوسط الذي يؤثر على سلوكيات الأفراد وتصرفاتهم .  
هو الوسط الذي يعيش فيه الإنسان ويمارس مختلف نشاطاته ويضبط فيه علاقته بمحيطه ويضم هذا الوسط المكونات التالية:

مكونات فيزيائية: ( سكنات- تجهيزات- عناصر طبيعية...).

مكونات فراغية: ( مجالات عمومية- مجالات خارجية- مجالات اجتماعية)

عوامل بيئية: ( المحيط البيئي- التهوية- الإضاءة)

إن إطار الحياة باعتباره الوسط الذي يحتضن مختلف الأنشطة والوظائف الحضرية يؤثر بصفة مباشرة على نوعية الحياة، إذ تتوقف هذه الأخيرة على ما يوفره هذا الإطار من ترابط وانسجام بين مختلف هذه المكونات، وعلى مدى قدرته على تلبية احتياجات السكان.

## 8- مفهوم البيئة

يعتبر احد فروع علم الاحياء و الذي عرفه العالم الالمانى « HICHEL » في عام 1966 على انه العلم الذي يبحث عن علاقة الكائنات الحية مع بعضها البعض ومع المحيط الذي تعيش فيه، أما علم البيئة فهو العلم الذي يبحث في المحيط الذي تعيش فيه الكائنات الحية ويدعى المحيط الحي Biosphere والذي يتضمن العوامل الطبيعية والاجتماعية والثقافية والإنسانية التي تؤثر على أفراد وجميع الكائنات الحية.

## 9- مفهوم المحيط

هو مجموعة من العناصر الفيزيائية والكيميائية والبيولوجية والاجتماعية التي تحدد خصوصيات المجال وتؤثر على حياة الافراد

وبشكل عام هو مجموعة العوامل التي تكوين الوسط الذي يعيش فيه الانسان،حيث ان مفهوم المحيط له علاقة بمفهوم النظام البيئي والبيولوجي ،وهو مفهوم واسع ويعني كل الاشياء التي تحيط بنا بصفة مباشرة او غير مباشرة وبصفة ادق هو مجموعة الانظمة البيئية لتجمعات السكانية .

## 10- مفهوم النظام البيئي الحضري

يمكن أن نعرف النظام البيئي الحضري بطريقة سهلة ،لكي تعيش المنطقة الحضرية هي في حاجة مثلها مثل الكائنات الحية إلى الهواء ،ماء نقي والى مواد صلبة بالنسبة إلى أي كائن حي والمدينة تطرح النفايات الناتجة عن نظامها أَلغداي على شكل هواء ملوث أو مياه الصرف أو نفايات صلبة.

## 11- شبكة الصرف الصحي

وتسمى أيضا قنوات الصرف الصحي وهي ناقل مائي تستخدم لنقل مخلفات المنازل والمصانع ومياه الأمطار والمياه الملوثة من مصدرها إلى أما كن الطرح أو الصرف سواء كانت تصرف في الطبيعة أو المجاري المائية (نهار، بحار) أو محطات المعالجة، ولا بد من إعطاء هذه الشبكات ميل مناسب لتسهيل حركة المياه.

كما تعرف على أنها مجموعة من العمليات التقنية التي تهدف إلى صرف اكبر كمية من المياه القذرة ومياه الأمطار في قنوات خاصة ورميها خارج المحيط العمراني بعد معالجتها.

## المحاضرة الثانية: المخططات الوطنية للتهيئة العمرانية

### مقدمة:

كانت سياسة التهيئة العمرانية في بداية الثمانينات مجرد تصورات محدّدة في المخططات الوطنية، ولم يكن في الحسبان أنّها ستدخل حيّز التطبيق بعد صدور نصوص قانونية تضيف عليها الطابع التنظيمي، وبالفعل فقد عرف شغل المجال صدور أهمّ قانونين يحدّدان أدوات التهيئة العمرانية، و القانون 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987م يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي، والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومجالات أخرى أدرجها القانون، وذلك على أساس إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، وحسب ما جاء فيه فهناك ثلاثة ( 3 ) أنواع من المخططات: المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية ( SNAT ) ، المخطّط الجهوي للتهيئة العمرانية

( SRAT ) و مخططات التهيئة المحلية والقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

### 1- التعمير :

إن التعمير هو أداة لتحسين الشكل العمراني و عملية تخطيط و تنظيم تتدرج في هذا الإطار، و هو يركز على التنبؤات والتقديرات المبنية على الأساس الديموغرافي والسوسولوجي، حيث أن هذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديموغرافي هذا من جهة، ومن جهة أخرى يُبنى على الأساس الإقتصادي، لارتباط النشاطات الإقتصادية بالأساس الأول، ولارتفاع معدل العمالة ومجالية خطوط التوسع الجغرافية للمدينة وإشكال شغل الأراضي.

### 2- أدوات التعمير :

هي الوسائل أو المناهج أو الخطط المحددة للتنظيم والتسيير الحضري فعادة ما نستعمل أدوات كمرادف لمخطط في مجالي التهيئة و التعمير حيث نجد التعريف التالي يحدد لنا بدقة ما نود التأكيد عليه، إذ يؤكد على أن الأدوات هي وسائل المراقبة والعمل في ميدان التعمير، وتشمل القوانين والقواعد التي تترجمها المخططات والوثائق الخاصة بالتعمير على غرار الأدوات الحالية بالجزائر.

### 3- قوانين وأدوات التهيئة العمرانية و التعمير :

كانت سياسة التهيئة العمرانية في بداية الثمانينات مجرد تصورات محدّدة في المخططات الوطنية، ولم يكن في الحسبان أنّها ستدخل حيّز التطبيق إلاّ بعد صدور نصوص قانونية تضي عليها الطابع التنظيمي، و بالفعل فقد عرف شغل المجال صدور أهمّ قانونين يحدّدان أدوات التهيئة العمرانية، وهما القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية والقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

### 3-1- المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية ( SNAT ) :

يُعتبر المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية المادّة الأساسية والخام المشكّلة لهذا القانون، حيث يجسّد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه على المدى الطويل وذلك في آفاق 10-20، 20-25، فطُرحت من خلاله ملفات متعلّقة بالديمغرافية، الموارد الطبيعية، النشاطات الإنتاجية، المنشآت القاعدية والبيئة، ويشكّل الإطار الإستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتوزيع أماكنها، فهو إذن بمثابة أداة إستراتيجية لتطبيق مبادئ التهيئة العمرانية، وبهذا فهو يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحدّدة للتنمية الإقتصادية و الإجتماعية.

إنّ هذا المخطّط يحدّد المقاييس التالية و ذلك اعتمادا على الأهداف الأساسية الموكلة إليه:

- الشغل العقلاني للمجال الوطني.

- وضع قنوات للهياكل القاعدية بصفة منسّقة و تعيين التجهيزات الكبرى.

- توزيع المخططات المعدّة للسكان، والأنشطة الإقتصادية والإجتماعية والثقافية.
  - تقييم الإستغلال العقلاني للموارد البشرية.
  - حماية التراث الإيكولوجي والثقافي والتاريخي الوطني.
- وفي هذا الصدد فإنه يحدد البرامج والنشاطات الكبرى بفترات زمنية تتناسب والمجال التخطيطي الوطني، ويحدد سلّم الأولويات وتخصيص الموارد النادرة وغير القابلة للتجديد، كما يحدّد توجيهات التنمية والتهيئة على المستوى الجهوي.

### 3-2- المخطّط الجهوي للتهيئة العمرانية ( SRAT ) :

هو أداة التطبيق المباشرة لتجسيد توجيهات المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية، حيث يتولّى في حدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات والمبادئ المقرّرة في المخطّط الوطني، و يُحدّد بنفس الإجراءات التي يحدّد بها SNAT ، ويتكفّل بالتنمية الجهوية عاملا على تبسيط وتكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية، وتشجيع التنمية والتكامل ما بين الجهات.

ويعمل المخطّط الجهوي على تنمية المجالات التالية:

- قواعد التنسيق الزمنية للتنمية.
- تحديد مساحات التعمير لمختلف التجمّعات الحضرية و تلك المتواجدة في الأراضي الخصبة.
- الصبغات المجالية الرئيسية و ذلك حسب القيود الطبيعية، و كذا المحاور الإنمائية كالهياكل القاعدية و مناطق الأنشطة الإقتصادية و مخطّطات استعمال الموارد الطبيعية.
- الأنشطة الواجب تميمتها لإعادة توازن الجهات.

### 3-3- مخطّطات التهيئة المحليّة: هي على نوعين:

أ) مخطّط تهيئة الولاية ( PAW ) : حسب توجيهات و مبادئ كل من المخططين الوطني و الجهوي تقوم كل ولاية بإعداد مخطّط تهيئتها، حيث تبادر بذلك الإدارة بالتشاور مع الأعوان الإقتصاديين والاجتماعيين للولاية و مجالس المداولة بالولاية والبلديات و ممثلي الجمعيات المهنية.

يهدف المخطّط الولائي للتهيئة إلى توضيح التوجيهات المعدّة في المخطّط الجهوي و شرحها فيما يخصّ الإقليم الذي تشغله، بإدخال التوجهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكّل الولاية، فهو يوضح و يضبط:

- التوجهات البلدية الرئيسية.
- توجيهات التنمية و الأعمال الواجب القيام بها من أجل إعادة التوازن لتوزيع الأنشطة و توطين السكان.

- تنظيم الهياكل الأساسية و مناطق الأنشطة الاقتصادية أو الخاصة بالإستصلاح.  
- قواعد التماسك القطاعي و الزمني لتطوير الولاية من خلال علاقتها مع المخطط الجهوي.  
هذا علاوة على لزوم احتواء المخططات الولائية للإنسجام بين البلديات وذلك لفائدة التنمية المنسقة والمتكاملة للولاية من خلال تحديد التوجهات التنموية والديمغرافية لمختلف البلديات، ويعتبر إقليم كل ولاية أيضا، مجالا لتثمين نوعي لهذا الإنسجام على مستوى الخدمات العمومية خاصة التي تهتم السكان مباشرة والتي ينبغي تكييفها ابتداء من هذا الصعيد مع التوزيع وخصوصيات هؤلاء السكان.

**ب) مخطط تهيئة البلدية ( PAC ) :** إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تقضي إليها وتتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، و التي من بينها نوعية إطار الحياة، و العدالة الإجتماعية، وانخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية و المستفيدين منها.

وعليه كان مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المحددان بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

#### **حسب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير:**

القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م ينصّ في فصل خاص من المادة العاشرة ( 10 ) إلى المادة الثانية والأربعين (42) والمعنّون بأدوات التهيئة والتعمير، على إيجاد أداتين رئيسيتين في سبيل تحقيق ذلك هما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ومخطط شغل الأراضي، ونفصل كل هذه المواد فيها على النحو الذي نجله فيما يلي:

**4- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ( PDAU ) :** هو وثيقة تعرّف بأهداف التهيئة، ويهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، وكذلك تشمل تقدير الإحتياجات في شتى المجالات الاقتصادية والإجتماعية لفترة تتراوح مدّتها في 20 سنة بعد إعداده، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة، وتوسّع التجمعات السكانية، كما يحدّد التوجيهات العامة للأراضي، فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات محددة كما يلي:

**أ- القطاعات المعتمّرة:** و تشمل كل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط.

**ب - قطاعات التعمير المستقبلية:** وهي الأراضي المخصّصة للتعمير على الأمد البعيد.

**ج- القطاع القابل للتعمير:** و يشمل القطاع المخصص للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات حسب الأولويات المنصوص عليها.

**د- القطاعات غير القابلة للتعمير:** كالمواقع الأثرية، المناطق الفلاحية، حماية الثروات الطبيعية و الغابات.

وتكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كونه الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية و حتى الجهة المُعدّة له و هي البلدية؛ فهو المقسّم للعقارات على تراب البلدية و بذلك فإنّ إنشاء المخطط بمثابة تعريف للأملاك العقارية و طبيعتها، و كذا تعريف بطرق استعمالها تقادياً للنمو العشوائي، والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية داخل حيّز البلدية، و توفيراً لاحتياجات المواطنين الأساسية داخلها.

إنّ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تحديث لمخطّط العمراني التوجيهي (PUD) ويتوجّب عند إعداده مراعاة المخطط الوطني والجهوي للتهيئة العمرانية.

**محتواه:** يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من:

أ- **تقرير توجيهي:** يقدم فيه مايلي :

- تحليل الوضع الحالي و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطورات الاقتصادية، الاجتماعية و الثقافية للتراب المعني .

- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية .

**ب-التقنين:**

يحدد فيه القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشغولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20-21-22-23 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م حيث يحدد:

-جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حصرها أو إخضاعها بشروط خاصة.

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض .

- الارتفاقات المطلوب البقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

-المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها و ذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية والفضاءات الواجب حمايتها.

- تحديد المواقع و التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها ويحدد فضلا عن ذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض الأجزاء الترتيبية.

**ج- وثائق بيانية:**

و تشمل المخططات التالية :

-مخطط الواقع القائم حيث يبرز فيه الإطار المشيد حالياً و الطرق و الشبكات المختلفة .

- مخطط التهيئة و يبين ما يلي:

القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير، المخصصة للتعمير المستقبلي، غير القابلة للتعمير. (O)  
بعض أجزاء الأرض : الساحل، أراضي الفلاحة ذات الإمكانيات المرتفعة و الجيدة و الأراضي

ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة. (O)

مساحات تدخل شغل الأراضي. (O)

-مخطط الإرتفاعات : يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.  
-مخطط التجهيز يبين خطوط مرور الطرق و أحسن السبل لإيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و المنشآت ذات المنفعة العمومية.

## 5- مخطط شغل الأراضي ( POS ) :

يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي، فهو الذي يحدّد حقوق استعمال الأراضي و البناء عليها، و يبيّن الشكل العمراني و حقوق البناء و كذلك عند استعمال الأراضي يحدد طبيعة و أهمية البناءات، كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، و يبين كذلك هذا المخطط الأراضي الفلاحية، والارتفاعات والطرق والمناطق الأثرية الواجب حمايتها.  
يحتوي المخطط على لائحة تنظيم و المتضمنة لما يلي:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام المخطط التوجيهي كذلك المعتمدة للبلدية المعنية تبعاً لآفاق تنميتها.

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب ، من حيث نوع المباني المرخص بها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاعات المحتملة.

يحدد معامل شغل الأراضي في هذه الحالة العلاقة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل من البناء ومساحة قطعة الأرض.

ويحتوي مخطط شغل الأراضي على دقائق بيانية تتضمن مخطط بياني للموقع؛ مخطط طوبوغرافي؛ خريطة تبين الكواصر التقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني، مخطط الواقع القائم الذي يبرز الإطار المشيّد حالياً وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة، مخطط تهيئة عامة (يحدد المناطق المتجانسة وموقع إقامة التجهيزات، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لأهميتها)، ومخطط التركيب العمراني.

وللإشارة فإنه لا يكون لمخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلاّ للأسباب التالية :

- عدم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرّر لإتمامه، سوى 3/1 من البناء المسموح به من المشروع الحضري، أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طُلب ذلك وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه.

## المحاضرة الثالثة إدارة المشروع

### مقدمة:

الإدارة هي حسن التعامل مع موارد المشروع للوصول إلى أفضل النتائج الممكنة تتكون موارد المشروع من الموارد البشرية، والموارد المادية من أموال ومكان وأصول المشروع تهدف الإدارة إلى تطبيق مجموعة من الأساليب والوسائل التعليمية بالطريقة التي تضمن حسن استخدام عناصر العمل والموارد المتاحة للوصول إلى المنتجات أو الخدمات التي تحقق احتياجات السوق بأعلى إنتاجية ممكنة بأقل تكلفة لتحقيق عائد (هامش ربح) يفي بغرض قيام المشروع واستثماره مع تجنب الأزمات

### 1-تعريف إدارة المشروع

يمكن تعريف إدارة المشروع على أنها إدارة التغيير لأحداث التطوير والتنمية والتحسين بصفة مستمرة بما يتناسب مع المتغيرات والظروف الاقتصادية والبيئية و قيادة الأفراد (العاملين) لتحقيق ذواتهم بينما هم يحققون أهداف المشروع الذي ينتمون اليه و توجيه للموارد لتحقيق أهداف محددة بأعلى كفاءة ممكنة كما يمكن تعريف إدارة المشروع على أنها فن التفويض والتعامل مع الآخرين

### 2-معايير قياس الإدارة

تقاس الإدارة بعدة معايير من أهمها

1.كفاءة وفاعلية تحقيق الأهداف

2.تحقيق رضا العاملين وتجديد حماسهم وولائهم للمنشأة وأقدامهم على مواجهة التحديات

3.كفاءة استغلال الفرص مع كفاءة إدارة الأزمات

4.القدرة على استيعاب الجديد والانتفاع به والقدرة على الابتكار اعتمادا على الذات

### 3-مؤشرات قياس الأداء

تشمل ثلاث جوانب

1. مؤشرات قياس الفاعلية: مثل قياس الدقة والجودة وسرعة الاستجابة للعميل
2. مؤشرات قياس الكفاءة: مثل قياس التكلفة ومستوى الاستفادة من الموارد
3. مؤشرات قياس القدرة على التأقلم: وتقاس بالقدرة على النجاح مع تغير الظروف الاقتصادية، والسياسية، وتغير سمات السوق، والطلبات الخاصة للعملاء

#### 4-وظائف الإدارة

1. التخطيط
2. التنظيم
3. التوجيه
4. التنسيق
5. الرقابة

#### 5-الوظائف المطلوبة للوصول إلى نجاح الإدارة

يتوقف نجاح الإدارة على أدائها لهذه الوظائف بكفاءة مع مراعاة القيود والمؤثرات الداخلية والخارجية

#### التخطيط:

بوضع برامج العمل اللازمة لتحقيق أهداف الإنتاج (أو الخدمة) بالمواسفات والمعدلات المطلوبة وبأقل تكلفة ممكنة مع تحديد عناصر العمل اللازمة للوصول إلى هذه الأهداف والتوقيتات الزمنية لأداء الخطوات المختلفة للعمل

#### التنظيم:

بتوزيع الواجبات الوظيفية والأنشطة على عناصر العمل المختلفة

## التوجيه:

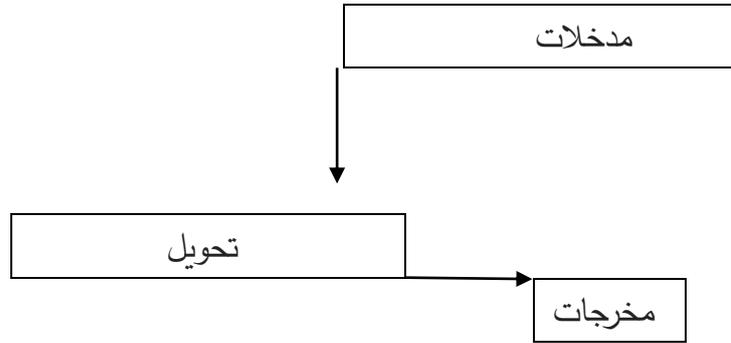
بضمان تحقيق التوافق بين الأفراد وباقي عناصر العمل من ناحية وبين الأهداف والخطط من ناحية أخرى

## التنسيق:

بين القائمين على الأنشطة المختلفة لضمان انسياب العمل طبقاً للخطط الموضوعية ومراعاة كميات العمل ومعدل الانجاز ومستوى الجودة ومواصفات المنتج أو الخدمة

## الرقابة:

وتهدف إلى التأكد من تطابق المخرجات مع الخطة الموضوعية واكتشاف ما يحدث من حياد بين المعايير المحددة لعناصر العمل والأداء الفعلي ويوضح الشكل (1) التالي عملية الإدارة ومدخلات ومخرجات الأنشطة الاقتصادية المختلفة



الشكل (1) عملية إدارة مدخلات ومخرجات الأنشطة الاقتصادية المختلفة

## أ المدخلات

وتتمثل استخدام قدر من الاستثمارات والموارد المالية في شكل مواد أولية وخامات ومعدات وآلات وأفراد وهذه الثلاثية لا يخلو منها أي مشروع مهما كان حجمه أو نوعه وقائمة المدخلات تختلف

من مشروع لآخر فعلى سبيل المثال فإن الموارد البشرية (العمالة) تختلف على حسب المعطيات الواردة في الجدول (1)

### الجدول (1) .مختلف انواع العمالة

عمال غير مهرة	فنيون
عمال نصف مهرة	ملاحظون
عمال مهرة	خبرات و مؤهلات
مديرون	عمالة مؤقتة
تسيير اداري و المحاسب	مهندسون

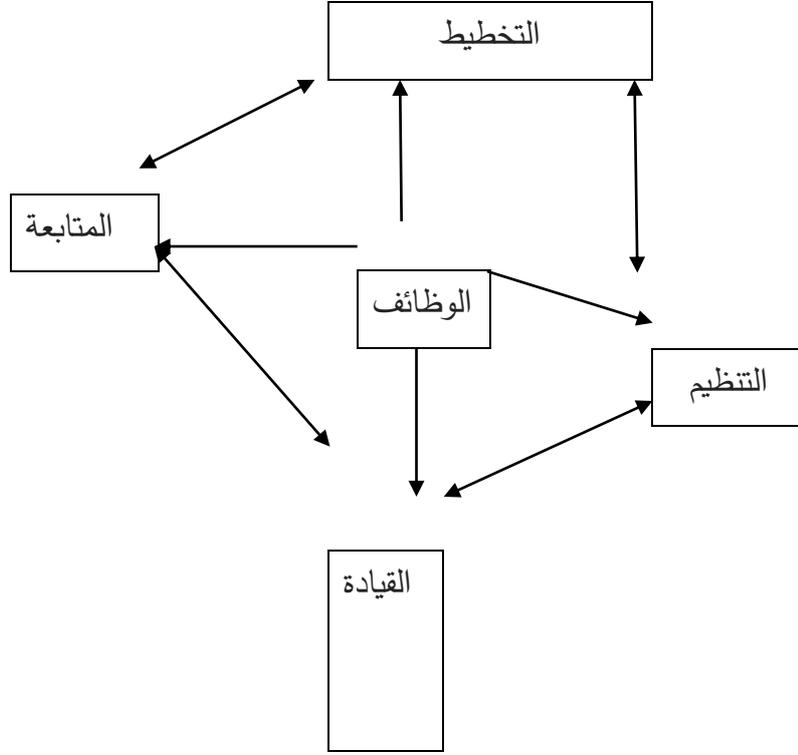
وكل مشروع يحتاج إلى عدد مختلف من العمالة عن المشروع الآخر ونفس الحال مع الخامات والمعدات فهي تتنوع وتختلف طبقا للمشروع

### ب التحويل

وهو بصفة عامة يعنى تحويل ما تم استثماره في المدخلات إلى صورة قابلة للاستخدام بواسطة العميل في صورة منتج أو خدمة

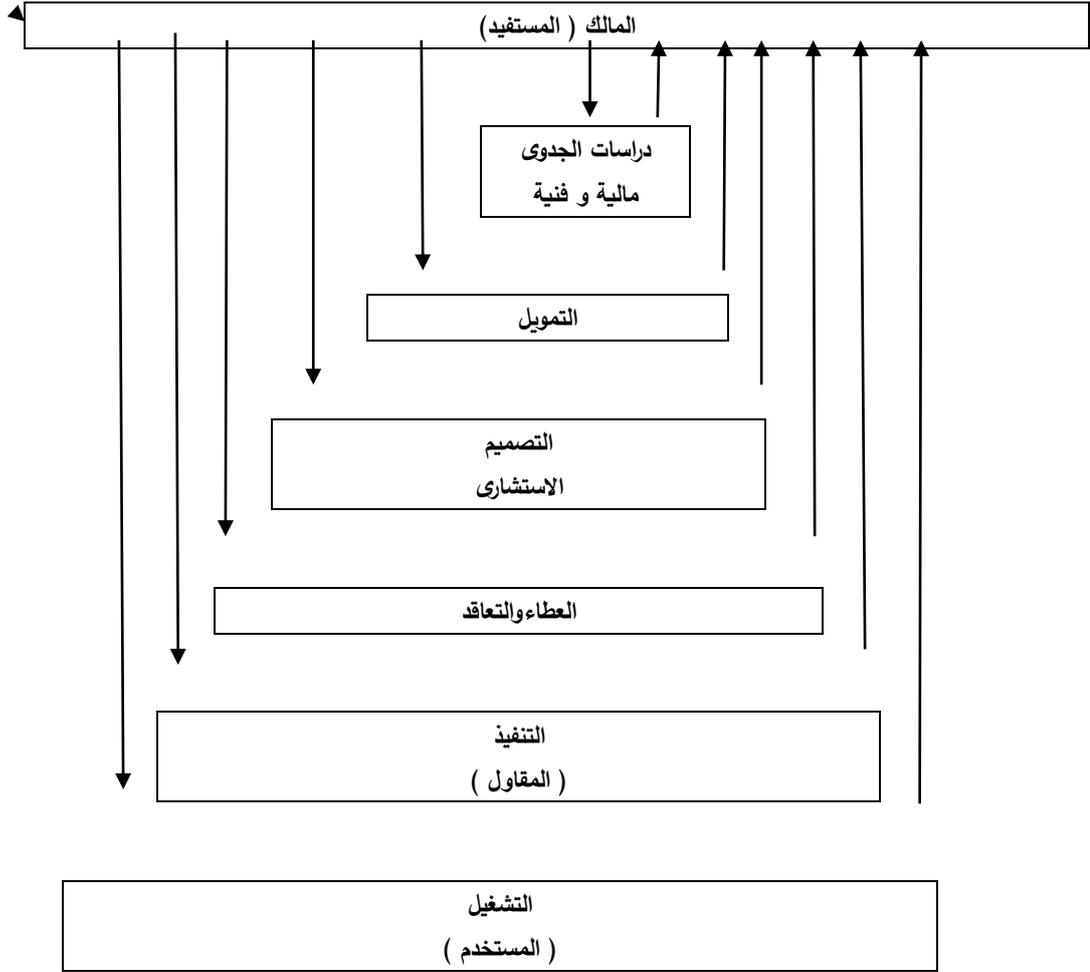
### ج المخرجات

(منتج نهائي - منتج وسيط)أو الخدمة التي يقدمها المشروع فمن وهى توضح ما هو نوع المنتج السهل القول أن إنتاج مخرجات المطاعم هي الوجبات ومصانع السيارات التي تنتج السيارات والجامعات مخرجاتها هي تأهيل الطلبة ولكن يمكن أن يكون مشروعك يسمح بنتاج أكثر من منتج وهنا يجب أن تكون هناك خطة أو جدول للإنتاج يعتمد على حجم المبيعات المتوقع حتى لا تواجه مشكلة المخزون الراكد المنتج الذي لا يمكن تصريفه



## مراحل تشييد المشروع

- يمر مشروع التشييد بالمراحل الآتية
- أ- مرحلة الدراسات الأولية.
  - ب- مرحلة التصميم.
  - ج- مرحلة العطاء والتعاقد.
  - د- مرحلة التنفيذ.
  - هـ- مرحلة التسليم.



الشكل (1). مراحل مشروع التشييد

### الاطراف الرئيسية لمساهمة في مشروع التشييد

هناك من الاطراف الاخرى المؤثرة وفريق العمل في مشروع التشييد يشمل:

- ا- المالك.
- ب- تشاري.
- ج- المضمون.
- د- لمقاول.
- هـ- الموردون.
- و- الجهات الحكومية المعنية.

### صفات مدير المشروع

يجب أن يكون لدى ه خلفية كبيرة فى مجال التشييد مع خبرة عالية  
يجب أن يكون على دراية كاملة أو يتوفر له الأشخاص ممن يتوفر فى هم الدراية الكاملة بتطبيق  
الأساليب الادارية المتخصصة.  
يجب أن يتميز بقوة الشخصية و نفاذ البصيرة .

## المحاضرة الرابعة التهيئة الاقليمية

### 1- تعريف التهيئة الإقليمية:

إن مصطلح التهيئة يعادل مصطلح الإستصلاح، هئىء الشئء يعنى أعده وتعنى كذلك تدخل  
الإنسان على المجال من أجل تهيئته، والتهيئة كما جاء فى معجم المصطلحات الجغرافية للدكتور  
يوسف التوني "بأن التهيئة هو تنظيم خاص تسترشد به الدولة فى تنظيم العلاقة بين أقاليمها  
المتباينة لتحقيق تكافئ الفرص لكل إقليم وإبراز مواهبه وإمكانياته الجغرافية الكامنة ودعم شخصيته  
المحلية أو إعادة التوازن بين الأقاليم المختلفة داخل الدولة . أما الدكتور Pierre George فى  
قاموسه الجغرافي يعرف التهيئة الإقليمية بأنها عبارة عن عمل مخطط لتنظيم الإقليم.

### 2- المؤسسات والهيئات المعنية بالتهيئة الإقليمية:

لقد أصبحت سياسة التعمير وتهيئة المجال فى الآونة الأخيرة ينظر إليها كأحد الركائز الأساسية  
التي تقوم عليها التنمية البشرية باعتبارها الرهان الكبرى التي اتخذتها الدولة على عاتقها. ولتطبيق  
وتجسيد هذه الرهائن لابد من توفير مؤسسات وهيئات مختصة بتهيئة الإقليم.

#### 2-1- الوزارة المختصة :

حاليا لدينا وزارة تهيئة الإقليم والبيئة وتمثل الجهاز المركزي والمسؤول الأول على كل برامج التهيئة  
العمرانية سواء تعلق الأمر بالجانب التشريعي أو البرامج والمخططات.

#### 2-2- المديريات والوكالات:

- لدينا 48 مديرية مختصة بالتهيئة العمرانية بمعنى لكل ولاية مديرية "مديرية التخطيط والتهيئة  
العمرانية D.P.A.T Direction de planification et de l'aménagement du

territoire وهي تشرف على تحديد مجال الولاية والقيام بمختلف الدراسات الطبيعية البشرية والإقتصادية لمجالها الإقليمي ومن منجزاتها المنوغرافيات الخاصة بكل ولاية.

- أما فيما يخص الوكالات فلدينا "الوكالة الوطنية للتهيئة الإقليمية" من مهامها تتبع الأدوار التي تضطلع بها الوكالة في مجال التعمير والتهيئة العمرانية و من بين الأدوار الأخرى:

المساهمة إلى جانب فاعلين آخرين في وضع التوجهات العامة للسياسة الحكومية في تهيئة الإقليم، ومراقبة تنفيذها داخل نفوذها الترابي كأداة لضبط ترشيد إستعمال المجال الحضري والحد من الإستغلال العشوائي له، بالإضافة إلى التنسيق بين مختلف المتدخلين على المستوى المحلي: تقوم به كجهاز فني يتولى تقديم المساعدة والإستشارة التقنية لصاحب القرار (الجماعات المحلية).

### 3- الجماعات المحلية:

وعلى رأسها الولايات والبلديات المسئولة على تجسيد وتطبيق والحرص على تنفيذ كل البرامج التخطيطية وتجسدها عن طريق تطبيق أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في المخطط الولائي للتهيئة والتعمير PAW المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS وكل من الأدوات السابقة تستمد شرعيتها من المخطط الوطني للتهيئة والتعمير SNAT والمخطط الجهوي للتهيئة والتعمير SRAT.

ومما سبق يمكن إعتبار الولايات في الجزائر كوحدات للتهيئة العمرانية والتخطيط الإقليمي للأسباب التالية:

\*توفر الإحصائيات حسب التقسيمات الإدارية

\*وجود المديريات المختصة على مستوى الولاية

مرت سياسة تهيئة الإقليم الوطني في الجزائر مرحلتين أساسيتين هما:

أ- المرحلة الأولى 1963/1978 يمكن استخلاص تهيئة التراب الوطني خلال هذه الفترة بمايلي:

تبنى الدولة الجزائرية مخططات إقتصادية و برامج كبرى في إقتصادها المركزي الموجه ذي الطابع الإشتراكي بوسائله و مؤسساته العمومية أو الحكومية و نخص بالذكر المخططات الإقتصادية الوطنية مثل المخطط الثلاثي 1969/1967 و المخطط الرباعي 1979/1970 و المخطط الرباعي الثاني 1977/1974 (1) و البرامج الكبرى مثل مشروع السد الأخضر لمقاومة التصحر بواسطة التشجير، و برامج تأمين الأراضي الفلاحية و مشروع بناء 1000 قرية فلاحية.

ب- المرحلة الثانية 2000/1980

أما الخطة الوطنية للتنمية القطرية التي وضعتها وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية المستحدثة في سنة 1979 استمدت أهدافها التنموية من الميثاق الوطني و تزامن هذا مع وضع

المخطط الخماسي الأول 1985/1980 و هنا استحدث تقسيم اداري جديد سنة 1984 حيث ارتفع عدد الولايات من 26 ولاية سنة 1974 إلى 48 ولاية

كما تزودت التهيئة العمرانية في 12 جانفي 1987 بقانون التهيئة العمرانية و التعمير رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

## المحاضرة الخامسة البيئة الحضرية واستخدامات الأرض

### مقدمة:

تشغل الاستخدامات السكنية اكبر نسبة من مساحة المدينة حيث تصل الى حوالي 30 % بينما شبكة الطرق 24% و الصناعة 7 % و التجارة 3 % و ليس من شك أن هذه النسب تتذبذب في قيمها، أيضا هذه النسب تعكس التوزيع الأفقي لاستخدامات الأراضي الحضرية و لكن هذه الصورة تتبدل إذا أخذنا التوزيعين الأفقي و الراسي أي كثافة هذه الاستخدامات ، بينت الدراسات أن المساكن تحتل حوالي 58 % و التجارة 16 % و الصناعة 14 % من كثافة الاستخدامات كما هي مفصلة على الوجه التالي :

## 1/ المناطق السكنية:

يعد السكن الوظيفة الرئيسية للتجمعات الحضرية و يشغل الحيز الأكبر من الاستخدامات الحضرية فهو في العادة يحتل أكثر من 50 % من مساحة المدينة المبنية ،تعتبر المناطق السكنية الأساس الأول للمدينة في تطورها التاريخي حيث تنمو حوله بقية استخدامات حضرية أخرى ،تتدرج المناطق السكنية في المدينة من حيث التوزيع الى ثلاث :

1- منطقة ذات كثافة سكانية و سكنية مرتفعة وهي تتركز في وسط المدينة و اغلب مبانيها متراسة النمط متعددة الطوابق و متعددة الأسر

2- مناطق ذات كثافة سكانية و سكنية متوسطة اغلب مبانيها مصممة لقدرة استيعابية معتدلة

3- مناطق ذات كثافة سكانية و سكنية منخفضة و طبيعة مساكنها غير متراسة فهي مفردة و مخصصة في العادة لأسرة واحدة

تختص في العادة دراسة المناطق السكنية على عدة عناصر متعلقة بالعمر الزمني، أسلوب البناء ، نوعية المواد المستخدمة، توفر الشروط الصحية و سهولة المواصلات و ربط هذه العناصر مع بعض لتحديد المشاكل المترتبة على هذه العلاقة ومعرفة مدى تحقيق رغبات و احتياجات السكان .

طورت دراسات **التخطيط الحضري** العديد من الاقتراحات التي ترجمت في عدد من السياسات مثل مدن الحدائق ، مدن التوابع ، الوحدات المجاورة ، التوسعات العمرانية ، مدن الأطراف و الضواحي .

وتشير هذه المسميات في مجملها الى البيئة السكنية التي من خصائصها :

1- أن لا يقل 10% من إجمالي مساحتها أراضي فضاء 'خضراء '

2- أن تكون منخفضة الكثافة السكنية بمعدل 20 نسمة في الهكتار الواحد

3- أن تكون الكثافة السكنية منخفضة لاتتعدى 10الى 12 مسكن في الهكتار الواحد

- 4- أن تتوفر فيها المدارس القريبة من السكن خصوصاً للأطفال مشياً على الأقدام
- 5- سهولة التسوق للاستهلاك المنزلي اليومي و أن تكون مكتفية ذاتياً من السلع و الخدمات
- 6- أن يكون حجم التجمعات السكانية صغيراً لا يزيد عن 30 ألف نسمة
- 7- أن تحاط بحزام أخضر و يخترقها ممر أخضر

## 2/ المنطقة التجارية

حددت الدراسات الحضرية ثلاث مناطق تجارية حسب موضعها من المدينة و هي:

1- منطقة وسط المدينة : تمثل المركز المالي الإداري و التجاري للمدينة و الإقليم ، تشمل هذه المنطقة اغلب مراكز تجارة الجملة و التجزئة و المراكز الرئيسية لمناطق النقل و التوزيع و غيرها من الخدمات الحضرية التي تخدم المدينة و تتعدها الى ظهيرها الإقليمي ، هذه المنطقة توسعت ببساطة مع تطور المدينة و توسع شبكة الطرق بها، تعد قلب المدينة النابض ، يطلق مصطلح القلب التجاري أو النواة أو منحدر المدينة لتمييز المنطقة الوسطى التجارية عن بقية المناطق الثانوية التابعة للمنطقة الوسطى على أساس سعر الأرض ، خريطة استخدام الأرض ، عائد التجارة، نسبة إيجار المحل .

2- التجمعات التجارية الفرعية: وهي عبارة عن تجمعات تجارية و مكاتب و مراكز فرعية للتوزيع و توفير الخدمات و الاتصالات، هذه المناطق موزعة على كافة أحياء المدينة.

3- المراكز التجارية و الخدمية المتناثرة : توجد خارج المناطق السابقة ، فهي عادة مختلطة و ملحقة بالوحدة السكنية و تشمل وحدات خدمية و تجارية توفر المتطلبات اليومية للأحياء السكنية مباشرة .

يتكون النشاط التجاري في المدينة عادة من ثلاث مستويات رئيسية :

1- المركز التجاري الرئيسي ( قلب المدينة )

2- المركز التجاري على مستوى مركز المدينة

3- المركز التجاري على مستوى مجموعة من المناطق السكنية

4- المركز الثانوي للضواحي الحضرية

5- الأسواق المجمع المنتشرة

وعادة ما يحتل الاستخدام التجاري مساحة تقدر بحوالي 5 % من مساحة الاستخدامات بالمدينة

### 3/ المنطقة الصناعية:

الصناعة من الأنشطة الحضرية القديمة ، المنطقة الصناعية اسم جديد أطلق على ظاهرة قديمة النشأة، أثرت في مواقع المدن و في تركيبها الداخلي ، بدأ الاستخدام الصناعي في منافسة بقية الاستخدامات الحضرية الأخرى و كذلك التأثير عليها ، فمثلا جذب المدينة للقوى العاملة الصناعية اثر في وجود مراتب مختلفة من الاستخدامات السكنية ، و كذلك على حركة السكان داخل الحيز الحضري ا واليه عن طريق الهجرة الداخلية أو الخارجية .

تتسم المناطق الصناعية بالمساحات الواسعة للوحدات الصناعية التي عادة ما تكون محاطة بأسوار مرتفعة وحركة مرور كثيفة ، انخفاض أسعار الأراضي في أطراف المدينة أدى الى تركزها بهذا الحيز علاوة على انه مناسب للتقليل من آثار التلوث .

تنقسم المنطقة الصناعية الى :

1- مساحة لموقع المصنع

2- مساحة للخدمات العامة ( الطاقة و المياه و المطافئ)

3- مساحة للخدمات المشتركة ( شحن ، تفريغ ، شبكات نقل )

4- مساحة للخدمات الاجتماعية ( مدرسة،عيادة ، مطاعم )

5- مساحات خضراء عازلة

### المحاضرة السادسة النفايات الحضرية

## مقدمة:

إن ارتفاع المستوى الاقتصادي للمدن و توسعها عن طريق مختلف الأنشطة الاقتصادية و التجارية التي تستقطب اليد العاملة و حجم كبير من السكان و كذلك ارتفاع المستوى المعيشي و التحسن في ظروف الحياة إلى زيادة الاستهلاكات و بالتالي ارتفاع كمية النفايات المطروحة باختلاف أنواعها .

### 1- تعريف النفايات :

حسب القانون رقم 01-19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 (الجريدة الرسمية رقم 77) : و المتعلق بتسيير النفايات و مراقبتها: يعرف في المادة 03 النفايات: كل البقايا الناتجة عن عمليات الإنتاج أو التحويل أو الاستعمال و بصفة اعم كل مادة أو منتج و كل منقول يقوم المالك أو الحائز بالتخلص منه أو قصد التخلص منه،أو يلزم بالتخلص منه أو بإزالته.

### 2- تعريف النفايات المنزلية و ما شبهها:

كل النفايات الناتجة عن النشاطات المنزلية و النفايات المماثلة الناتجة عن النشاطات الصناعية و التجارية و الحرفية و غيرها و التي بفعل طبيعتها و مكوناتها تشبه النفايات المنزلية.

### 3- النفايات الضخمة :

كل النفايات الناتجة عن النشاطات المنزلية و التي بفعل ضخامة حجمها لا يمكن جمعها مع النفايات المنزلية وما شبهها.

### 4- النفايات الخاصة :

كل النفايات الناتجة عن النشاطات الصناعية و الزراعية و العلاجية و الخدمات و كل النشاطات الأخرى ، التي بفعل طبيعتها و مكونات المواد التي تحتويها لا يمكن جمعها ونقلها ومعالجتها بنفس الشروط مع النفايات المنزلية و ما شبهها و النفايات الهامدة .

### 5- النفايات الخاصة الخطيرة :

كل النفايات الخاصة التي بفعل مكوناتها و خاصية المواد السامة التي تحتويها يحتمل أن تضر بالصحة العمومية و/أو بالبيئة.

### 6- نفايات النشاطات العلاجية :

كل النفايات الناتجة عن نشاطات الفحص و المتابعة و العلاج الوقائي أو العلاجي في مجال الطب البشري و البيطري.

#### **7- النفايات الهامدة :**

كل النفايات الناتجة لا سيما عن استغلال المحاجر و المناجم و عن أشغال الهدم و البناء أو الترميم و التي لا يطرأ عليها أي تغير فيزيائي أو كيميائي أو بيولوجي عند إلقائها في المفاغ و التي لم تلوث بمواد خطرة أو بعناصر أخرى تسبب أضرار يحتمل أن تضر بالصحة العمومية و/أو بالبيئة.

#### **8- منتج النفايات :**

كل شخص طبيعي أو معنوي يتسبب نشاطه في إنتاج النفايات.

#### **9- حائز النفايات :**

كل شخص طبيعي أو معنوي بحوزته نفايات.

#### **10- تسيير النفايات :**

كل العمليات المتعلقة بجمع النفايات و فرزها و نقلها و تخزينها و تثمينها و إزالتها بما في ذلك مراقبة هذه العمليات.

#### **11- جمع النفايات :**

لم النفايات و/أو تجميعها بغرض نقلها إلى مكان المعالجة.

#### **12- فرز النفايات :**

كل العمليات المتعلقة بفصل النفايات حسب طبيعة كل منها قصد معالجتها.

- المعالجة البيئية العقلانية للنفايات : كل الإجراءات العملية التي تسمح بتثمين النفايات و تخزينها و إزالتها بطريقة تضمن حماية الصحة العمومية و/أو البيئة من الآثار الضارة التي قد تسببها هذه النفايات.

#### **13- تثمين النفايات :**

كل العمليات الرامية إلى إعادة استعمال النفايات أو رسكلتها أو تسميدها.

#### **14- إزالة النفايات :**

كل العمليات المتعلقة بالمعالجة الحرارية و الفيزيوكيميائية و البيولوجية و التفريغ و الطمر و الغمر و التخزين و كل العمليات الأخرى التي لا تسفر عن إمكانية تثمين هذه النفايات أو أي استعمال آخر لها.

#### **15- غمر النفايات :**

كل عمليات رمي النفايات في الوسط المائي .

## 16- طمر النفايات :

كل تخزين للنفايات في باطن الأرض.

## 17- منشأة معالجة النفايات :

كل منشأة لتثمين النفايات و تخزينها و نقلها و إزالتها.

## 18- حركة النفايات :

كل عملية نقل للنفايات و عبورها و استردادها و تصديرها.

لكن أهم تصنيف للنفايات الصلبة هو ذلك الذي يقسمها إلى نفايات حضرية و نفايات صناعية.

## المحاضرة السابعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

### مقدمة:

لقد عرفت الجزائر فكرة المخططات العمرانية منذ الاحتلال الفرنسي لاسيما في القانون 14 مارس 1914 الذي جاء بفكرة "المخطط التوجيهي العام" و المخطط التوجيهي للتعمير"، و ذلك كمحاولة من السلطات الفرنسية في تلك الفترة لجلب انتباه الجزائريين بأنها تسعى لحل كافة المشاكل الاقتصادية و الاجتماعية التي يعاني منها الجزائريين خاصة في مجال السكن، و هذا ما تجلى بوضوح أكثر في مخطط قسنطينة .

و بعد الاستقلال تم الاعتماد في مجال التعمير على نفس المخططات الموروثة عن الاستعمار، و بقيت سارية المفعول حتى سنة 1974، لتظهر بعد ذلك فكرة "المخطط العمراني الموجه" (PUD) و "المخطط العمراني المقت" (PUP) .

### 1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ( PDAU ) :

هو وثيقة تعرّف بأهداف التهيئة، ويهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، وكذلك تشمل تقدير الإحتياجات في شتى المجالات الإقتصادية والإجتماعية لفترة تتراوح مدّتها في 20 سنة بعد إعداده، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة، وتوسّع التجمعات السكانية، كما يحدّد التوجيهات العامة للأراضي،

### 2- الاطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد أقرّ المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير و النصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

**3- اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير**

إن الأهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا على تحديد المناطق الواجب حمايتها و من أمثلة هذه المناطق:

### **1-الأراضي الفلاحية**

لقد اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرا للزيادة السكانية المستمر و تفشي ظاهرة على تلك الأراضي دون احترام المعايير و الشروط القانونية المحددة في هذا المجال .

### **2-حماية البيئة والموارد الطبيعية**

لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة و التعمير على ضرورة حماية البيئة و كل بما تتضمنه من موارد طبيعية، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة و متطلبات حماية البيئة و المحافظة على إطار معيشة السكان و لا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم "لمبدأ الترخيص المسبق" أو "مبدأ دراسة التأثير على البيئة" في كل عمل تعلق ب التهيئة و التعمير .

### **3- حماية المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي:**

لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة و التعمير ذاته و النصوص التطبيقية له أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، حيث منعت منعا باتا كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي كالحفرياتو الآثار التاريخية لاعتبارها جزء لا يتجزأ من الثورة الوطنية .

### **3-إجراءات أعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير**

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 و هي على النحو التالي:

#### 1- إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية :

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني، حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية :

- التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

#### 2- تبليغ المداولة :

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها التي تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

#### 3- إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط :

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ذلك حسب كل الحالات التالية :

\*- الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس ولاية واحدة.

\*- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير بالجماعات المحلية (وزير الداخلية): بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراد إعادته يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، و هذا ما أكدته أيضا القانون المتعلقة بالبلدية.

#### 4- إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية:

كي يتسنى للمؤسسات و الهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرفة الفلاحية، رؤساء المنظمات

المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. أكد قانون التعمير على ضرورة الاستشارة التوجيهية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة و المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات و كل الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة، النقل، المياه . و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة تعيين ممثلهم، و بعد انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط و ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و للجمعيات و المصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي و تمنح لها مهلة 60 يوما لإداع ملاحظاتها و آرائها حول مشروع هذا المخطط و ذلك بطريقة صحيحة و مكتوبة و إذا لم تجب خلال هذه المهلة عدى رأيها بالموافقة.

#### 5-قرار إجراء التحقيق العمومي:

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الى التحقيق العمومي و ذلك ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما، و يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجاس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يلي:

- \* - تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة
- \* - تعيين المفوض المحقق
- \* - تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما
- \* - تحديد كيفية إجراء التحقيق العمومي

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة هذا التحقيق العمومي و تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه و موقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات و الاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط، و بانقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق و

النتائج المتوصل إليها و يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

#### 6- المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل، سجل الاستقصاء و محضر قفل الاستقصاء و النتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق و ذلك بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15 يوما الموالية لاستلامه الملف، و بعد هذه الآجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمصادقة النهائية و ذلك حسب الحالات التالية:

- \* - بقرار من قبل الوالي
- \* - بقرار و زاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين
- \* - بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين و بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير .

و بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 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

#### 4-محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير طبقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني على المكونات التالية:

#### 1- تقرير توجيهي:

تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية و ذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي و آفاق التنمية العمرانية و الوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط فيه ما يلي:

- \* - تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديموغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني
- \* - قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات في مجال التهيئة العمرانية و حماية الساحل و الحد من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية.

**2- تنظيم تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي و ذلك إلى مناطق يتم تعميمها حسب الأولوية على النحو التالي:**

**القطاع العمر:** يشمل هذا القطاع على كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة و كذا المساحات الفاصلة بين هذه البنائات، كالمساحات الخضراء و الحدائق و الغابات الحضرية.

**القطاع المبرمج للتعمير:** يشمل على الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات.

**قطاعات التعمير المستقبلية:** يشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة و الاستثناءات المتعلقة بالتعمير غير المتوقع خلال 20 سنة، و يتعلق الأمر ب:

- تجديد، تعويض و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي
- البناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية

- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية و المرخص بها قانونيا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد رأي الوالي.

**القطاعات الغير قابلة للتعمير:** تشمل الأراضي الغير قابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق البناء شريطة أن تكون محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق .

**3- تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و في هذا الصدد لابد ان يحدد هذا التنظيم ما يأتي:**

- التخصيص الغالب للأراضي و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل .
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي .
- الارتقاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .

- المساحات الني تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها .
- تحديد مزاقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها .
- المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو الانهيارات و الفياضانات.
- مساحة حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة .
- المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال
- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل.

#### 4- وثائق بيانية :

- المستندات البيانية أو المخططات و هي تجسيد تقني لما جاء في التنظيم، حيث تشمل بالخصوص على المخططات الآتية :
- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة
  - مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي:
  - \* القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و المخصصة للتعمير في المستقبل و غير قابلة للتعمير
  - \* بعض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية الثقافية البارزة.
  - \* مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي
  - مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
  - مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية.
  - مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل و تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلزال و الدراسات الجيوتقنية أو الخاصة.

تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت القانونية و التنظيمية المعمول بها بتسجيل المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة و

التعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً حسب نفس الأشكال لبتى  
أملت الموافقة على المخطط بالإضافة إلى هذه المكونات التي لا بد أن يراعيها المخطط التوجيهي  
للهيئة و التعمير .

- مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للهيئة و التعمير :
- تتم مراجعة المخطط التوجيهي للهيئة و التعمير أو تعديله بنفس الطريقة و الإجراءات التي تمت  
بها المصادقة عليه، إذ لا يمكن إجراء هذه المراجعة أو التعديل إلا لأسباب معينة و هي كالتالي:
- إذا كانت القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع الهيئة أو البنية الحضرية لإقليم  
بلدية .

## 5- المناطق التي يتم التدخل عليها

يقسم المخطط المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات محددة كما يلي :

- \_ القطاعات المعمرة .

\_ القطاعات المبرمجة للتعمير .

\_ قطاعات التعمير المستقبلية .

\_ القطاعات الغير قابلة للتعمير .

وذلك حسب المادة 16 من القانون 29/90 المؤرخ في 01\_12\_1990 م .

## 6- التقنين

\_ يعطي التوجيهات الأساسية للأراضي .

\_ الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها .

\_ مواقع التجهيزات الكبرى .

\_ معاملات شغل الأرض .

## المحاضرة الثامنة مخطط شغل الأرض

### (أ) تعريفه :

مخطط شغل الأرض هو أداة حديثة للتخطيط ألمجالي والتسيير الحضري من الأدوات التهيئة  
والتعمير وجوده قبل 1990 م كان منعماً ، ظهر بموجب قانون 29/90 المؤرخ في 01.12.1990 م ،  
للتحكم في تسيير المجال ، أداة من اجل ضمان التوعية الحضرية والمعمارية للمدينة

من خلال الاستجابة للمشاكل والخيارات ، يحتل الطابق الأخير في المنظومة التخطيط العمراني في الجزائر ، ويعتبر أداة قانونية نستطيع الاحتجاج بها أمام الأفراد أي تصلح للمعارضة . كما أن له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية ، إذ يعتبر أداة جيدة للامركزية لاتخاذ القرار في تنظيم المجال .

تعريف آخر أكثر بساطة

### ب ( أهداف وضع مخطط الأراضي :

- \* تحديد المناطق العمرانية فهو وثيقة رسمية لتنظيم النمو الحضري على مدى متوسط .
- \* تحديد استخدام الرئيسي لكل مجال ضمن ما توضحه القوانين .
- \* وضع معادلة لاستعمال الأرض .
- \* تحديد مخطط شبكة الطرق والمواصلات .
- \* تحديد شبكات الهياكل الأساسية .
- \* تحديد الأحياء المهيكله والتي تخضع للتحديث .
- \* تحديد الأماكن المخصصة للتجهيزات العمومية .
- \* تحديد الأحياء والشوارع والمواقع التي يجب حمايتها و ترميمها او تجديدها .
- \* تعيين الأراضي الفلاحية الغابات الواجب حمايتها .
- \* تحديد مقياس العمران كالمساحات والعلو والأحجام وأنماط البناء .
- \* تحديد الارتفاعات .

### ج ( إعداد مخطط شغل الأراضي :

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي مداولة من المجلس الشعبي البلدي في حالة بلدية أو المجالس الشعبية البلدية في حالة عدة بلديات وبأغلبية الأصوات ، وهذا بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتحت مسؤوليته ، ويعهد بانجازه إلى مكاتب دراسات متخصصة ومعتمدة ، وهذا تحت إشراف ومراقبة المصالح البلدية التقنية ومديرية التعمير والبناء لوزارة التجهيز التهيئة . نسخة من المداولة ترسل إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة على محيط تدخل مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف من مذكرة التقديم ومخطط يعين تراب الذي يشمل المخطط ، وينشر قرار المصادقة لمدة شهر في مقر البلدية .

### د ( ملف المداولة :

تتم المداولة من خلال مايلي :

\* تذكرة بالحدود المرجعية للمخطط وتذكرة بالتوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتنتشر لمدة شهر في البلدية .

\* مشاوررة الإدارات العمومية والمصالح والهيئات بعد المداولة تبعث نسخة للوالي .

\* تحديد محيط التدخل إذا كان المخطط تابع داخل تراب :

. يعطي مجال تابع لبلدية واحدة فان التحدد يكون من طرف الوالي .

. يغطي مجال تابع لعدة بلديات أو ولايات فالتحدد يكون من طرف قرار مشترك بين وزير

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

انه من اجل ضمان التنسيق بين الولايات وحتى لا يتنافى مع مشاريع التهيئة العمرانية المبرمجة في إطار المخطط الوطني للتهيئة .

#### هـ ( الدراسة :

تتم الدراسة عبر حالتين :

1 . إذا كان المخطط يغطي تراب بلدية واحدة فان الهيئة المكلفة بالدراسة هي مكاتب دراسات خاصة .

2 . إذا كان مخطط يغطي تراب أكثر من بلديتين فان الهيئة المكلفة بالدراسة هي مؤسسة عمومية مشتركة .

#### و ( المشاورة :

بعد اشتراك اكبر من المعنيين بالمخطط فان القانون يجبر ويلزم البلدية بالمشارورة بحيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والمؤسسات المعنية بالمشارورة جميع الجمعيات والمصالح المعتمدة وهذا الإعلام يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي الأشخاص المختصين عن طريق رسالة مضمونة بوصول استلام بمهلة 15 يوم فإذا لم ترسل المصالح بممثليها للمشارورة فان الرئيس يعين الأشخاص المعنيين بالمشارورة وفق قرار إجباري ، وتتمثل الهيئات المعنية بالمشارورة في :

مصالح التعمير ، مصالح الفلاحة ، مصالح الري ، مصالح النقل ، مصالح السكن ، مصالح المواقع الأثرية والطبيعية ، مصالح البريد والمواصلات مصالح التنظيم الاقتصادي .  
. الجمعيات المحلية ورؤساء الغرف التجارية .

#### ي ( التحقيق العمومي :

ونقصد بها المشاورة الشعبية والتي تتم خلال 45 يوما ويعين مكان التحقيق والمحقق المفوض ومدة التحقيق وسجل التحقيق والذي يجب أن يكون مرقما من طرف رئيس البلدية .

#### م ( ملف المصادقة :

يتكون ملف المصادقة من الوثائق التالية :

- \* مداولة المجلس الشعبي البلدي .
- \* رأي المجلس الشعبي الولائي .
- \* سجل الاستقصاء العمومي .
- \* التقرير التوجيهي .

## ن ( المصادقة :

إن المصادقة على مخطط شغل الأراضي تخضع تقريبا إلى نفس إجراءات التي خضع لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بداية من مجلس الشعبي البلدي إلى الوصاية على مستوى الولاية محليا فالوزارة أو عدة وزارات معنية بالأمر على المستوى المركزي وهذا تبعا لأهمية البلدية أو مجموع البلديات التي يغطيها المخطط من الناحية العمرانية السكانية والاقتصادية وانه عادة ما يتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نفس الوقت .

## ك ( محتوى المخطط :

يتم انجاز المخطط على المدى القصير والمتوسط ويتضمن قانونيا جزأين احدهما :

1 الجزء المكتوب .

2 . الجزء الخرائطي .

إن أدوات التعمير قد استمرت العمل بها وهذا من أجل التخطيط وتنظيم المجال إضافة إلى ضبط التوسع وكذا المحافضة على التراث العمراني ، لتأتي بعد ذلك أدوات التعمير الحديثة وتلعب الدور الموجه لها في مراعاة الانسجام والتناسق بين المراكز ، وكذا رسم أفاق التوسع ومحاولة إيجاد حل لازمة السكن وبالتالي محاولة التحكم في التوسع العمراني المنظم إلا أنها مازالت تعاني من نقائص ، و بالرغم من كل محاولات في إثبات مدى فعالية أدوات التعمير وهذا في إطار التهيئة وإعادة الهيكلة للمجال والمراكز الحضرية إلا أنها في كل مرة تصطدم بواقع يحتم عليها إن تثبت في كل مرة فعالية الأدوات المتبعة .

لم تقم هذه الوسائل بدورها الأساسي ولعل قلة الوعي لدى الطرف المدني جعل أجهزة الدولة تتساهل في هذا الجانب والنتيجة لكل هذا التجاهل والتساهل مانراه على أرضية الواقع وصعوبة التحكم في التوسع حين قررت الدولة إيقاف العشوائية قد اصطدمت بواقع مرعب وخطير يحتم عليها إعادة النظر في مخططاتها وملائمتها مع الوقت الراهن.

## المحاضرة التاسعة التهيئة العمرانية

### أولا: مفهوم التهيئة ، التهيئة العمرانية ، التهيئة الإقليمية

**1- مفهوم التهيئة :** يقصد بالتهيئة مجموعة الاعمال المدروسة الرامية الى ارساء نظام محكم و متناسق في تركيز السكان و الانشطة الاقتصادية و الاجتماعية و البناءات و التجهيزات و وسائل الاتصال على امتداد رقعة من الارض .

- فهي بالتالي عمل ارادي يتم عن طريق السلطة العمومية او بإيعاز منها و على مستويات مختلفة : على مستوى بلد الى مستوى مدينة فحي سكني او حتى المستوى المحلي الداخلي ( تهيئة مسكن او مصنع ..... ) .

## **2- التهيئة العمرانية :**

يقتصر مجال تطبيق التهيئة العمرانية على التجمعات السكانية الحضرية خاصة .

وتتمثل في جملة الاجراءات والاعمال الفنية و التشريعية و العقارية و الجمالية لإحكام تنظيم و تصميم المجال العمراني و حسن التصرف فيه لبلوغ نفس الاهداف المذكورة في تعريف التهيئة الاقليمية ومنها بالخصوص الاستغلال الافضل للفضاء العمراني و تحسين ظروف سكن و عمل السكان و الترفيع في انتاجيتهم مع المحافظة على الموارد الطبيعية .

— مفهوم التهيئة العمرانية يحافظ على معنى واسع ، حيث يستوعب كل التدخلات الضرورية لأي سياسة عمرانية هدفها أن تبقى المدينة نظاما حيا موحدا يمكن للحديث أن يتعايش مع القديم بانسجام وحركية على مستويات متلائمة و متوافقة مع النوعية محافظة على الموارد الطبيعية .

## **3- التهيئة الاقليمية**

- هي فعل ارادي في المجال ينبنى على شروط معلومة او متوقعة ( معطيات الوسط الطبيعي ، معطيات بشرية ، معطيات اقتصادية ..... ) ويرتبط بأهداف محددة و معلنة وهي من هذا المنظور فعل غير حيادي اذ تعكس اختيارات التهيئة العمرانية تصورا مسبقا لملامح الاقتصاد و المجتمع الذي يزعم الطرف القائم على التهيئة تحقيقهما و لا تكون هذه الاختيارات بالضرورة محل اجماع وهو ما يخلف صراعات بين الاطراف المعنية بهذه التهيئة ( المهية ، : - سلط عمومية وطنية / جهوية / محلية ، مؤسسات اقتصادية ، خواص : - افراد - منظمات المجتمع المدني ..... ) .

- هي مجموعة الأعمال المشتركة الرامية الى توزيع و تنظيم السكان و الأنشطة و البنايات و التجهيزات و وسائل الاتصال على امتداد المجال .

- بوجه عام التهيئة الاقليمية تغطي مجموعة التدخلات العادية المطبقة في المجال السوسيوفيزيائي من اجل تحسين تنظيمه و تطوير وظيفتيه ، تأخذ عدة أشكال في التدخل منها رد الاعتبار ، التجديد ، إعادة الهيكلة ... الخ

- التهيئة تنظيم خاص تسترشد به الدولة في تنظيم العلاقة بين أقاليمها المتباينة لتحقيق تكافؤ الفرص لكل إقليم، وإبراز مواهبه وإمكانياته الجغرافية الكامنة ودعم شخصيته المحلية، أو إعادة التوازن بين الأقاليم المختلفة داخل الدولة.

## \* يمكن التمييز بين اسلوبين في التهيئة :

- **الاسلوب التوجيهي** : وهو الذي تفرض فيه المؤسسة الحاكمة او المهنية مخطط التهيئة دون اعتبار اراء الاطراف المعنية بهذه التهيئة ، وقد ساد هذا النموذج في البلدان الاشتراكية سابقا في العديد من دول العالم الثالث

- **الاسلوب التشاركي او التشاوري** : وهو الذي يقوم على مبدا المشاركة بين المؤسسة الحاكمة و الافراد و الخواص عبر منظمات المجتمع المدني و الاسلوب الذي يعطي الاولوية في عملية التهيئة للأطراف المعنية بها ولا يجعل من التهيئة هدفا في حد ذاته ، يسود هذا في البلدان الرأسمالية .

## ثانيا : خلفيات ظهور التهيئة العمرانية

ظهرت التهيئة العمرانية في **الدول الصناعية** مع العقد الثاني من القرن الماضي ، غير أن تطبيقاتها تعود الى ما قبل ذلك التاريخ ، وأخذت بشكل أساسي بعد الفوارق الجهوية ... استهدفت الأتي :

- 1- تحقيق معدلات نمو أفضل، من خلال الاستغلال الجيد للموارد.
  - 2- مواجهة البطالة خصوصا بعد فترة الكساد الكبير ( الأزمة الاقتصادية 1929 )
  - 3- التقليل من الفوارق الإقليمية على الصعيدين الاقتصادي و الاجتماعي بين المناطق و الأقاليم و بين المدن و الأرياف.
  - 4- بيروقراطية الإدارة الحكومية و عجزها في وضع الحلول للكثير من المشكلات الاقتصادية و الاجتماعية ، خصوصا في الأقاليم الهامشية البعيدة ، و البعيدة عن العواصم و مراكز صنع القرار مما أدببالاختلال التنموي .
- \* عرفت انجلترا مشكلات و مساوئ متعددة جراء التصنيع منها الديموغرافية و الاقتصادية من خلال فقدان الأقاليم لجاذبيتها و حيويتها نتيجة التركيز المفرط في المدن الكبرى و بالخصوص لندن ، تدخلت السلطات من خلال مخططات لمعالجة مشكلات الأقاليم الصناعية و الحد من تركيز السكان في إقليم لندن كما تم تخصيص مشاريع للمسح الإقليمي في منطقة ويلز على غرار مشروع التجمعات السكانية المنتجة للفحم في وادي الروهر في ألمانيا ..
- في الاتحاد السوفيتي ( سابقا ) ظهرت مفارقات بين الأقاليم حيث لم تحقق النتائج الاقتصادية و السياسية، من خلال تركيز الشبكات و السكان و البنية التحتية في القسم الغربي ، في حين أن الإقليم الشرقي يعرف تركزا لمصادر الثروات .
- فاتجه الاتحاد السوفيتي الى اعتماد خطط استهدفت تقليص الفوارق الإقليمية و تحقيق التوازن . كما ظهرت مشاريع تخطيطية في الولايات المتحدة الأمريكية منها مشروع وادي تنسي من قبل هيئة تسمى سلطة وادي تنسي .

أما في الدول النامية تم الأخذ بها كمبدأ في التنمية في وقت متأخر مقارنة بالدول الصناعية، بعد الاستقلال السياسي ( العقد الخامس و السادس من القرن الماضي ) وتم إعطاء الأولوية للجانب الاجتماعي في عملية التنمية و اعتبار هدف التنمية الرئيسي هو مبدأ المساواة الاجتماعية و الاقتصادية بين سكان الأقاليم، و يعود التأخر أساسا الى :

-اغلبها تحرر بعد الحرب العالمية الثانية.

- تدني مستوى الدخل الفردي و مستويات المعيشة عموما .

- تصاعد تيارات الهجرة الداخلية.

- ازدياد الفجوة ( الفروق ) بين الدول الصناعية و الدول النامية .

- ارتفاع معدلات البطالة.

### **ثالثا : أهداف التهيئة العمرانية :**

تسعى لتحقيق أهداف واضحة ومحددة متمثلة في:

1-تحقيق التوازن في التوزيع الجغرافي للسكان من ناحية والتقليل من التباين التنموي بين الأقاليم و بين المناطق داخل الإقليم الواحد، من خلال إيجاد مراكز نمو وجذب جديدة بما يتلاءم مع أهداف وسياسة التنمية على صعيدي الدولة والإقليم.

2-رفع مستوى معيشة السكان في الأقاليم، من خلال توفير فرص للنشاط والحد من البطالة (الهجرة الريفية)

3-الاستغلال الأمثل والعقلاني للموارد المتاحة في الأقاليم وتوجيه نوع التنمية بما يتلاءم والطاقات المحلية من موارد بشرية وثروات.

4-الحد من الفوارق الإقليمية من خلال ترسيخ وتجسيد مبدأ تكافؤ الفرص وعدالة توزيع التنمية

5-تخفيف الضغط على المدن الكبرى والنتيجة أساسا عن الهجرة الريفية و تخفيف الفوارق بين الريف و الحضر كنتيجة لتنمية أقاليم الدولة و توزيع الاستثمارات و الخدمات بشكل متوازن و عادل.

6 - الحد من المشكلات التي تعاني منها المراكز الحضرية( السكن، النقل، التلوث، الخدمات.. الخ

7 – إنشاء نظام إدارة لامركزي ، بحيث يصبح للإقليم دورا رئيسيا في توجيه وقيادة عملية التنمية المحلية .

8 – إشراك السكان في عمليات إعداد و تنفيذ و متابعة و خطط التنمية الإقليمية

### **المحاضرة التاسعة النفايات الحضرية**

## مقدمة:

إن ارتفاع المستوى الاقتصادي للمدن و توسعها عن طريق مختلف الأنشطة الاقتصادية و التجارية التي تستقطب اليد العاملة و حجم كبير من السكان و كذلك ارتفاع المستوى المعيشي و التحسن في ظروف الحياة إلى زيادة الاستهلاكات و بالتالي ارتفاع كمية النفايات المطروحة باختلاف أنواعها .

### 1- تعريف النفايات :

حسب القانون رقم 01-19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 (الجريدة الرسمية رقم 77) : و المتعلق بتسيير النفايات و مراقبتها: يعرف في المادة 03 النفايات: كل البقايا الناتجة عن عمليات الإنتاج أو التحويل أو الاستعمال و بصفة اعم كل مادة أو منتج و كل منقول يقوم المالك أو الحائز بالتخلص منه أو قصد التخلص منه،أو يلزم بالتخلص منه أو بإزالته.

### 2- تعريف النفايات المنزلية و ما شبهها:

كل النفايات الناتجة عن النشاطات المنزلية و النفايات المماثلة الناتجة عن النشاطات الصناعية و التجارية و الحرفية و غيرها و التي بفعل طبيعتها و مكوناتها تشبه النفايات المنزلية.

### 3- النفايات الضخمة :

كل النفايات الناتجة عن النشاطات المنزلية و التي بفعل ضخامة حجمها لا يمكن جمعها مع النفايات المنزلية وما شبهها.

### 4- النفايات الخاصة :

كل النفايات الناتجة عن النشاطات الصناعية و الزراعية و العلاجية و الخدمات و كل النشاطات الأخرى ، التي بفعل طبيعتها و مكونات المواد التي تحتويها لا يمكن جمعها ونقلها ومعالجتها بنفس الشروط مع النفايات المنزلية و ما شبهها و النفايات الهامدة .

#### 5- النفايات الخاصة الخطيرة :

كل النفايات الخاصة التي بفعل مكوناتها و خاصة المواد السامة التي تحتويها يحتمل أن تضر بالصحة العمومية و/أو بالبيئة.

#### 6- نفايات النشاطات العلاجية :

كل النفايات الناتجة عن نشاطات الفحص و المتابعة و العلاج الوقائي أو العلاجي في مجال الطب البشري و البيطري.

#### 7- النفايات الهامدة :

كل النفايات الناتجة لا سيما عن استغلال المحاجر و المناجم و عن أشغال الهدم و البناء أو الترميم و التي لا يطرأ عليها أي تغير فيزيائي أو كيميائي أو بيولوجي عند إلقاءها في المفارغ و التي لم تلوث بمواد خطرة أو بعناصر أخرى تسبب أضرار يحتمل أن تضر بالصحة العمومية و/أو بالبيئة.

#### 8- منتج النفايات :

كل شخص طبيعي أو معنوي يتسبب نشاطه في إنتاج النفايات.

#### 9- حائز النفايات :

كل شخص طبيعي أو معنوي بحوزته نفايات.

#### 10- تسيير النفايات :

كل العمليات المتعلقة بجمع النفايات و فرزها و نقلها و تخزينها و تثمينها و إزالتها بما في ذلك مراقبة هذه العمليات.

#### 11- جمع النفايات :

لم النفايات و/أو تجميعها بغرض نقلها إلى مكان المعالجة.

#### 12- فرز النفايات :

كل العمليات المتعلقة بفصل النفايات حسب طبيعة كل منها قصد معالجتها.

- المعالجة البيئية العقلانية للنفايات : كل الإجراءات العملية التي تسمح بتثمين النفايات و تخزينها و إزالتها بطريقة تضمن حماية الصحة العمومية و/أو البيئة من الآثار الضارة التي قد تسببها هذه النفايات.

### 13- تثمين النفايات :

كل العمليات الرامية إلى إعادة استعمال النفايات أو رسكلتها أو تسميدها.

### 14- إزالة النفايات :

كل العمليات المتعلقة بالمعالجة الحرارية و الفيزيوكيميائية و البيولوجية و التفريغ و الطمر و الغمر و التخزين و كل العمليات الأخرى التي لا تسفر عن إمكانية تثمين هذه النفايات أو أي استعمال آخر لها.

### 15- غمر النفايات :

كل عمليات رمي النفايات في الوسط المائي .

### 16- طمر النفايات :

كل تخزين للنفايات في باطن الأرض.

### 17- منشأة معالجة النفايات :

كل منشأة لتثمين النفايات و تخزينها و نقلها و إزالتها.

### 18- حركة النفايات :

كل عملية نقل للنفايات و عبورها و استردادها و تصديرها.

لكن أهم تصنيف للنفايات الصلبة هو ذلك الذي يقسمها إلى نفايات حضرية و نفايات صناعية.

## المحاضرة العاشرة العمران العملي

### 1تعريف العمران :

لغة:

في اللغة عمر المكان أي كان مسكونا بالناس وعمر الدار أي بناها والعمران هو البنيان أو ما يعمر به البلد بواسطة الصناعة والتجارة والبناء .

اصطلاحا:

العمران هو علم، فن، وتقنية تنظيـم المجال، وهو يضم جميع أنواع التدخلات المنظمة على المجال المبني والقابل للبناء

## 2. أنواع العمران:

ينقسم علم العمران الى جانبان :

### 1- العمران النظري أو القانوني:

الذي يتكون من القوانين المتحركة في النسيج الحضري، هذه القوانين تتكون من: أدوات التهيئة والتعمير مثل PDAU، القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، وأدوات المراقبة التي تستخدمها الدولة في مراقبة التدخل على النسيج الحضري مثل عقود التعمير المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير وهي - : شهادة التعمير: تحدد حقوق البناء وجميع الارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية - .رخصة التجزئة : تسمح بتقسيم ملكية عقارية غير مبنية واحدة الى قطعتين أو أكثر، بهدف تشييد بناية جديدة - .شهادة قابلية الاستغلال : تثبت أن التجزئة موصولة بجميع الشبكات الضرورية وهي شرط لبيع حصص الأرض المجزئة - .شهادة التقسيم: تسمح بتقسيم ملكية عقارية واحدة مبنية الى قسمين أو أكثر - .رخصة البناء: تمنح الحق في إقامة بناء جديد أو تعديل بناء قائم، بعد التحقق من مطابقة البناء لقواعد التعمير - .شهادة المطابقة : تثبت الانتهاء من أشغال البناء، وتمكن المستفيد من استغلال العقار - .رخصة الهدم: تسمح بأعمال الهدم الكلية أو الجزئية الواقعة في الأقاليم المصنفة نظرا لقيمتها الطبيعية أو التاريخية أو الثقافية.

### 2-العمران العملي:

هو تطبيق هذه القوانين على ارض الواقع، سواء على أراضي فارغة وفي هذه الحالة تسمى عملية التهيئة أي تهيئة وتحضير هذه القطعة الأرضية الاستقبال أنشطة حضرية معينة، أو على أراضي معمرة من قبل وفي هذه الحالة يتم الاعتماد على أنواع وأساليب التدخل على النسيج الحضري والتي يمكن تصنيفها الى نوعين: التدخلات السطحية والتدخلات الجذرية .

### 3-تاريخ العمران العملي

#### 3-1-أسباب ظهور العمران العملي :

في منتصف القرن التاسع عشر بعد انتهاء الثورة الصناعية( كانت شوارع باريس ال تزال مظلمة وضيقة وغير صحية وغي متأقلمة مع المتطلبات العمرانية للثورة الصناعية خاصة منها المتعلقة بالنقل، بالإضافة الى ان الملك لويس نابليون بونابرت كان قد أعجب كثيرا بإعادة إعمار العاصمة لندن بعد حريق كبير في عام 1666 ،حيث أصبحت هذه المدينة معيارا للنظافة والتخطيط العمراني الحديث، وهذا ما دفع بنابليون الى التفكير في جعل باريس مدينة مرموقة أيضا لبداية لعمل المحافظ الجديد وكانت هذه نقطة ا جورج هوسمان، الذي قاد التحول الكبير للعاصمة باريس ووضع خطة عمل شاملة لتحسين الوضع المعماري والعمراني لهذه المدينة، وبالتالي يرتبط تاريخ العمران العملي بالمهندس الفرنسي جورج أوجين هوسمان Georges Eugène Haussmann ولد في 27 مارس 1809 في باريس وتوفي فيها في 11 جانفي 1891 ،وهو مهندس وسياسي فرنسي معروف وضع مخطط باريس في القرن التاسع عشر وال مسمى بـ "المخطط الهوسماني" ووضع كذلك نظام البولفارد في باريس .وقد ذكر نابليون الثالث، عن مقابلته الأولى مع هوسمان سنة 1853: كان أمامي أحد أكثر الرجال تمي زا في هذا الوقت، ضخم البنية، وقوي وذو همة ونشاط، وفي الوقت نفسه ذكي ومراوغ ولديه حلول ناجعة لكل المشاكل ."

#### 3-2-اهداف المخطط الجديد :

كان الهدف من المشاريع العمرانية الضخمة التي خطط لها جورج هوسمان هو

- تمكين تدفق أفضل للتدفقات المرورية -تحسين نقل البضائع لتحسين الكفاءة الاقتصادية

-توفير الهواء والماء .

-الدافع السياسي المتمثل في منع الانتفاضات المحتملة توفير المن .

- تنظيف وسط العاصمة باريس

-توفير الإضاءة

### 3-3 محتوى مخطط باريس:

هُدِّمت أحياء بالكامل كانت قد بنيت في القرون الوسطى ليحل محلها شوارع حديثة التصميم، حيث كتب هوسمان في مذكراته ليتفاخر بـ "تمزيق أحشاء باريس"، حيث حول باريس إلى موقع بناء شاسع، لمدة 20 عاما، وعلى الرغم من إجباره على الاستقالة في عام 1870 بسبب زيادة النفقات، استمر العمل بخطة هوسمان حتى أواخر عشرينيات القرن الماضي. وتضمنت هذه الخطة، التي وُضعت ونُفذت على ثلاثة مراحل هدم:

- 19 ألف و 730 مبنى تاريخيا، وتشديد 34 ألف مبنى جديد .

- حلت محل الشوارع القديمة شوارع عريضة طويلة تتميز بصفوف من عمارات سكنية جديدة كلاسيكية الطراز وفسيحة ذات واجهات من الحجارة البيضاء

-تصميم ميادين فخمة ومنتزهات بالمدينة على غرار منتزه الهاید بارك بلندن،

-خلق بنية تحتية حضرية من خلال: تقيير شبكة عامة للصرف الصحي، وقناطر مياه جديدة لتوفير المياه النظيفة لعدد أكبر من الناس، وتوفير شبكة من أنابيب الغاز تحت الأرض الإضاءة الشوارع والمباني، وناشرات مزخرفة، ومراحيض عامة وفاخرة، وصفوف من الأشجار التي زُرعت حديث. صممت محطات السكك الحديدية الجديدة البارزة، "غار دي نورد" و "غار دي ليست"،

-خلق العديد من التجهيزات الراقية مثل أوبرا باريس الفخمة ، و مدارس جديدة وكنائس وأربعة وعشرين ساحة في المدينة، وعدد من المسارح في ساحة دو شاتليه، وسوق الطعام "ليه آل" المحاط بإطار حديدي، الذي سماه الكاتب إيميل زوال "بطن باريس"، والشبكة البديعة البالغ عدد شوارعها 12 شارعا تتفرع من قوس النصر في ساحة ليتوال التي صممها هوسمان، معتمدا في ذلك على خطة الانطلاق من الصفر ولذلك تعتبر أعمال Haussmann George تدشينا للعمران الحديث.

ومنذ أن أُعيد تسمية الساحة إلى "شارل ديغول"، أصبحت كابوسا لكل قائد سيارة أجنبي، إذ يحاول التعامل مع السيارات السريعة من 12 اتجاه ا في آن واحد، وذلك أثناء الدوران بصعوبة حول قوس النصر التذكاري الذي أقامه نابليون بونابارت.

### 3-4- إيجابيات المخطط الجديد للعاصمة باريس :

لم تعرف مدينة كبيرة أخرى مثل هذا التحول الجذري في زمن السلم مثل باريس التي استعانت بعدد هائل من العاملين المهرة وغير المهرة والمهندسين المعماريين وغير المعماريين، ومصممي الحدائق، من اهم إيجابيات هذا المخطط،

1- استعادت المدينة الصحة بعد عقود طويلة من الكوليرا والتيفوس، هو والاسترخاء .

2- توافرت متنزهات للباريسيين

كان حي ماريه من الأحياء التي وضعها نابليون الثالث، وجورج-أوجين هوسمان نصب أعينهما بفضل شوارع باريس العريضة، أصبح بمقدور القوات الحكومية التحرك بحرية لحفظ النظام العام في أوقات التظاهرات، وأعمال الشغب، وغير ذلك من الاضطرابات .حتى حين تضاعف حجم المدينة وتضاعف أيضا عدد السكان ثالث مرات، أضفت هذه الشوارع على باريس روح الوحدة الممزوجة بشعور الرخاء البرجوازي .

### 3-5- سلبيات اعمال جورج هوسمان

لقد نال هوسمان نصيبه من النقد، حيث كتب السياسي الشهير جول فيري 1832-1893 تقيض أعيننا من الدمع حزن ا على باريس القديمة، باريس التي احتضنت فولتير، باريس سنة 1830 و1848، كلما نرى المباني الجديدة الشاهقة التي ال تحتل، والفوضى المكلفة، وغلبة الأخلاقيات السوقية، والمادية البغيضة التي سنورها للأجيال من بعدنا ".أو كما قال رينيه هيرون دي فيليفيوس، المؤرخ في القرن العشرين، متذك را على وجه التحديد تغيير هوسمان لمعالم "إيل دو ال سيطيه"، "نسف البارون هوسمان سفينة باريس القديمة بالطوربيد وغرقت في عهده. وهذا فت أعماله أشع الجرائم التي ارتكبها هذا المحافظ المصاب بجنون العظمة وأي ضا أكبر خطأ ارتكبه. لقد خل دما را يزيد عما يسببه مئة تفجير ".

### 3-6- أهمية اعمال جورج هوسمان:

في 1944، حين كانت القوات المتحالفة تتجه لتحرير المدينة، وأصدر أدولف هتلر أوامر بَدك باريس بالكامل، رفض القائد العسكري الألماني الميجور جنرال ديتريش فون شولتز تنفيذ اوامره. فباريس ببساطة كانت أجمل من أن تنتهك أراضيها.

إن خطة هوسمان البارزة، على رغم ما بها من فخامة مبالغ فيها، تظلُّ مبهرة، وال سيما لأنه نفذ الكثير بهذه السرعة الفائقة وبهذا المستوى العالي والموحد. وكان هوسمان، الذي عمل موظفا حكومي بالتدريب، شخصية مؤثرة، ولكنه لم يكن عاطفي، برغم من أنه كان موسيقياً موهوباً، حتى أنه هدم البيت الذي ولد فيه، في 55 شارع فوبورغ دي رول، ولم يعبأ بكل ما به من ذكريات الطفولة العزيزة.

### 4-تعريف العمران العملي :

هو تطوير وتجسيد مشروع للتهيئة على إقليم معين يمكن ان يكون مجال فارغ او نسيج حضري موجود، وبالتالي فهو يتعلق بتصميم وتجسيد المشاريع الحضرية حسب ما تمليه قواعد العمران النظري، لكن في حالة المشاريع الكبرى والمهمة يمكن العودة الى هذه القاعد وتعديلها حسب ما تملئ عليه الحاجة.

## المحاضرة الحادية عشر التحليل العمراني

### 1تعريف التحليل العمراني

هو ليس تجزئة مفهوم أو عنصر ما إلى أجزاء فقط، بل ايضاً شرح كيفية ارتباط هذه العناصر ببعضها البعض، والتميز بين تلك العناصر بالرسم أو الأشكال التوضيحية لتوضيح طرق التفاعل بين هذه العناصر. هو دراسة هدفها فهم العوامل الطبيعية والبشرية الموجودة بموقع ما والتي تحدد شخصيته، وذلك من اجل ابراز أهمية كل عامل ودوره في عملية التخطيط الحضري والعكس .

## -2- أهداف التحليل العمراني

تعتبر عملية التحليل الحضري ضمن منهجية عملية التدخل على المجال الحضري، وهي عملية فاصلة و حرجة بشكل دقيق و مؤثرة في كثير من القرارات، كما تؤثر في المنتج النهائي، في المقابل فإن إهمالها سواء بعدم اجرائها بصفة نهائية أو اختصارها في دراسة بعض الظواهر بصفة سطحية يؤدي إلى انتاج تدخل غير متوافق على الطالق مع المحيط سواء الطبيعي أو المشيد، ومع مستعمل هذا المحيط، حيث يمكن اختصار أهداف عملية التحليل الحضري في ما يلي :

التعرف على عناصر البيئة الطبيعية و المشيدة المحيطة بالمشروع و التي قد تكون ذات تأثير سلبي أو إيجابي أو محايد

التعرف على الخصائص الديمغرافية والاجتماعية للمجتمع المحلي مما يسمح باقتراح مشاريع تلبي رغبات وتطلعات السكان والمستعملين.

رفع مستوى الأداء الوظيفي وتخفيض تكاليف المشاريع

تحقيق توافق المباني كمنتج متغير مع الأرض والموقع كثوابت كائنة

## 3- خطوات التحليل العمراني :

زيارة الموقع: حيث يمكن استنباط المعلومات الأولية من خلال الموقع والمنطقة المحيطة

البحث عن مصادر المعلومات: تحليل مصادر المعلومات الحالية، صور جوية، خرائط، تحليل تربة، مخططات المرافق - .أسئلة ومقابلات : يتم إجراء استبيانات ومقابلات مع من هم ذوي الصلة من سكان، مسئولو الآثار، مسئولو البلديات، الخبراء .

مقارنة التحليلات والمعلومات من كافة المصادر والخروج ببعض القرارات تحليل، تشخيص، اقتراح حلول.

## 4. مراحل التحليل العمراني

رصد بيانات الموقع: تتمثل هذه البيانات في :

بيانات المحتوى والمحيط الطبيعي

بيانات هندسة الأرض

بيانات المحتوى والمحيط البشري

بيانات المحتوى والمحيط الاقتصادي

بيانات المحتوى والمحيط المشيد تفسير وشرح عناصر وظواهر الموقع

كل هذه البيانات التي تم رصدها لها تأثير ايجابي أو سلبي او محايد على التصميم، و بالعكس قد يكون لوجود التصميم نفس الأثر على تلك الجوانب، فيكون لكل بيان أو معلومة أو ظاهرة من ظواهر الموقع تأثيرا و أثرا، ما يؤخذ بعين الاعتبار عند عملية التصميم، فيحاول المختصون تالفي الأثر السلبي و دعم الأثر اليجابي و يستغل الجانب المحايد لصالح المشروع و مستخدميه .  
استنتاج موجّهات قرار التدخل :تعتبر أهم خطوة في عملية التحليل، و التي تحقق الهدف المرجو منها، فيصبح لدى الفاعلين مجموعة من الموجّهات التصميمية و تعتبر في نفس الوقت مبررات منطقية وموضوعية لقراراته التصميمية التي يهدف الى جعلها تتماشى و تتوافق بنسبة كبيرة مع موقعه ، فينتج لنا نسيج مرغوب فيه متفاعل مع محيطه من النواحي الوظيفية و الجمالية .

## 5-أبعاد التحليل العمراني :

### 5-1 تحديد مجال الدراسة:

:كل عملية تحليل حضري تبدأ بتحديد وتوضيح حدود مجال الدراسة ، إذ يمكن أن يشمل التحليل الحضري تجمع سكني، أو حي، او مدينة كاملة، ويتم ذلك من خلال - :

تحديد موقع المجال

تحديد موضع المجال

المساحة الكلية

الأبعاد،

## 2-5 التحليل البيئي :

ونقصد به تحليل الموقع ومكوناته الطبيعية، الن الموقع يضم مجموعة من المعطيات والتوجيهات والعراقيل والرفاقات التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار عند التدخل على المجال الحضري، حيث يتم تحليل الموقع من خلال • دراسة الطبوغرافية وتكوينات سطح الأرض: اي دراسة الانحدارات دراسة جيدة النها تتحكم في توجيه الطرقات وتصريف مياه الأمطار، وتجنب الفيضانات والتموين بشبكات المياه الصالحة للشرب وشبكات الصرف الصحي، حيث :

انحدار بين 0 و 5 % غير قابلة للتعمير

انحدار بين 5 و 10 % قابلة للنشاء السكنات بمختلف انواعها

انحدار بين 10 و 15 % قابلة للنشاء المناطق الصناعية

انحدار فوق 20 % غير قابلة للتعمير •. الدراسة الجيولوجية: وهي دراسة المكونات السطحية للأرضية ونوعية التربة التي تسمح بتحديد الأراضي القابلة للبناء، وعدد الطوابق الذي يمكن ان تتحمله كل نوع من التربة، كما تستوجب منع أو تحديد البناء في الأراضي الزراعية •. الدراسة الجيوتقنية : لمكونات الطبقات التحتية للتربة التي تحدد مدى استقرار أرضية المجال المدروس مما يقلل نسبة التعرض لأخطار الزلازل •. طبيعة المناخ: من خلال تحديد نوع المناخ ثم تحليل الحرارة التشميس حركة الشمس درجات الحرارة القصوى والدنيا والمدى الحراري (والرياح ) اتجاه الرياح السائدة وشدتها القصوى ومتوسط هبوبها في السنة الواحدة ( والتساقط ) تحديد القسم المطري والمتوسط المطري، والفترات الثلجية والفترات الجليدية ونسبة الرطوبة (، وتوضيح كيفية تحكمها في توجيه وشكل ومحتوى الكتل والفراغات العمرانية •. دراسة أنواع الغطاء النباتي والحيواني وتوزعه على مجال الدراسة: النها تعطي فكرة على الأنواع المتأقلمة مع الظروف المناخية لمجال الدراسة وبالتالي تحديد الأنواع النباتية التي يمكن اقتراحها في المستقبل.

## دراسة الإرث الطبيعي:

التمثل في المصادر والمجاري المائية مصادر المياه السطحية مثل الأنهار والأودية المتمثلة في الآبار ، البحيرات ، المساحات المشجرة، الغابات والحضائر

### دراسة الارتفاقات:

التي تتمثل في المنطقة الصناعية -خط السكة الحديدية 80م ، 40.40 -انابيب الغاز الطبيعي 150م ، 75.75 والبتزل -خط التيار الكهربائي العالي والمتوسط الشدة 30م ، 15.15 ومحطات توليد الكهرباء -المقابر 35م -التجهيزات العسكرية مثل الثكنات والمصانع العسكرية -المواقع الثرية والطبيعية -قطاع التعمير المستقبلي -المجاري المائية عمقها في 2 وبالنسبة لمنايع المياه: حتى 50م -المناجم والمحاجر -المفرغات العمومية -الساحل او شاطئ البحر 100م -الطرق الوطنية: 50م ، 25.25 والطرق الولائية: 30م ، 15.15 -شبكات صرف المياه والمياه الصالحة للشرب: 30م، 15.15

## 3-5 التحليل الاجتماعية

وهي دراسة كل ما يتعلق بالمعطيات البشرية او المعطيات الاجتماعية وتخص بيانات التعداد الديمغرافي، بالاضافة الى الخصائص النوعية لهذا الحجم الديمغرافي، ومن أجل تسهيل فهم ومقارنة واستغلال المعطيات البشرية يجب تقديمها في شكل مخططات بيانية وتتمثل في

تطور حجم السكان

عدد السكان الحالي إذا كان متوفر وحسابه إذا كان غير متوفر

الكثافة السكانية ساكن/الهكتار

الفئات العمرية الهرم السكاني

نسبة النمو الديمغرافي

نسبة الهجرة ويعبر عنها بالنسبة المئوية من العدد الكلي للسكان (نستعملها في حساب نسبة النمو نسبة النمو الطبيعي % نحصل عليها بالإحصاءات للوالدات والوفيات

بنية او حجم الأسرة الحجم المتوسط (بعدد الأفراد وعدد الأطفال لكل امرأة: حيث يعتبر ارتفاع المعدل الأسري من علامات التدهور الاجتماعي، أنه يدل على عدم توفر السكن الذي يفرض إقامة أكثر من أسرة في المسكن الواحد، كما يمكن مقارنة المعدل الولائي والمعدل الوطني من اجل اصدار الحكم .

## التركيبة الاجتماعية

من خلال تحديد الحالة الاجتماعية للسكان متزوج، عازب، مطلق، أرمل، غير معرف، بالإضافة الى تحديد حجم فئة ذوي الاحتياجات الخاصة للتكفل باحتياجاتهم من حيث الجانب العمراني . مستوى التعليم والتكوين المهني: من خلال عدد المتدربين % عدد الأشخاص في سن المتدرب بالنسبة للعدد الكلي للسكان وتوزيعه على مختلف المستويات التعليمية

نسبة المتدرب عدد المتدربين بالنسبة لعدد الأشخاص في سن المتدرب

نسبة الأمية

الرفاهية الاجتماعية للسكان: تعد نسبة إمتالك الأجهزة الإلكترونية منزلية ودرجة الاستفادة من تكنولوجيايات الإعلام والاتصال، أحد المؤشرات التي تدل على مستوى الرفاهية الاجتماعية لسكان أي مدينة، هذا من جهة، ومن جهة أخرى إنتشار إستعمال هذه الأجهزة المنزلية) خاصة منها ذات النوعية الرديئة (يدل أيضا على الارتفاع في استهلاك الطاقة خاصة الكهربائية منها .الأجهزة المنزلية الرئيسية والثانوية:

## السكان والبيئة:

عدد الجمعيات المهتمة بالجانب البيئي مع تحديد الأنشطة والغير نشطة 4-5 .التحليل الاقتصادي: المعطيات الاقتصادية تشمل - :نسبة السكان النشطين )%( بالنسبة لمجموع السكان: وهي الفئة العمرية المحصورة بين 15 و 59 سنة

- . عدد الموظفين و نسبة التوظيف :

وهي نسبة السكان النشطين الحاصلين على وظائف

نسبة البطالة:

عدد السكان النشطين ناقص عدد السكان النشطين الحاصلين على وظائف وعدد السكان الغير راغبين في العمل، وعدد المتدرسين المحصور اعمارهم بين 15 و 19 سنة، والنتيجة هي السكان الغير موظفين بالنسبة لعدد السكان النشطين

توزيع الفئات المهنية على القطاعات الاقتصادية المختلفة زراعة، صناعة وقطاع الخدمات، بالإضافة الى عدد الوظائف في كل قطاع

مستوى الدخل

عدد وحدات الإنتاج والخدمات كلية وفي كل قطاع المساحة الكلية للنشاطات الثانوية بالهكتار وبالنسبة % بالنسبة للمساحة الكلية للعمران -المساحة الكلية للنشاطات المدمجة داخل البنايات السكنية بالهكتار- مساحات المناطق النشاطات والصناعية المتخصصة- ZAC ZI (معامل استغلال الوظائف) مساحة النشاطات/ عدد الوظائف ( الكلي أو حسب كل قطاع

### 3-5 التحليل العمراني :

وتضم كل من العقار، ومجالات الوظائف والنشاطات، وأيضا خصائص الأشكال العمرانية، وهي أكثر معطيات تخص عمل المسير الحضري، وتتمثل في:

الوضعية العقارية لمجال الدراسة من أنواع الملكيات ملك للدولة، للبلدية او للخواص وأسعار العقار .  
نسبة شغل الأراضي بتحديد نسبة المبني والفراغ وتحديد معاملات الشغل للمجال CES, COS  
تحديد نسبة نشاطات ووظائف المجال المدروس، وتتمثل في ثالث وظائف أساسية وهي (الهياكل القاعدية، المرافق العامة والسكن أو ما يسمى باستعمال الأراضي أو بالتطبيق الأشكال العمرانية : وتحليلها يضم

. تحليل الإطار المبني :

❖ السكن :

العدد الكلي للمساكن المساحة السكنية الكلية = مجموع مساحات المساكن المساحة المتوسطة مسكن = مساحة الكلية/ عدد السكنات

تصنيف السكنات حسب النوع: عدد السكنات الفردية مع عدد الغرف لكل منزل، عدد السكنات الجماعية مع عدد الغرف لكل شقة، عدد السكنات النصف جماعية تصنيف السكنات حسب الصنف: حديث، تقليدي، استعماري - .تصنيف السكن حسب الحالة : جيدة، متوسطة، متدهورة .  
-معامل شغل الأرضي للسكن = COS (المساحة السكنية الكلية للسكن/ المساحة العقارية السكنية

-معامل استيلاء الأرض للسكن = CES المساحة الكلية المبنية من الأرض للسكن/ المساحة العقارية تحديد نسبة العجز أو الفائض (من خلال تحديد نسبة شغل المسكن الغرفة .L.O.T. (P.O.T.معامل شغل المنزل = TOL عدد السكان/ عدد المنازل ,معامل شغل الغرفة TOP (=عدد السكان/ عدد الغرف -الحالة العقارية للسكنات نسبة الملكية، الكراء ....الكثافة الخام للسكن ساكن/ الهكتار = عدد السكان/ المساحة العقارية السكنية الكثافة الصافية للسكن ساكن/ الهكتار = عدد السكان لكل فئة/ المساحة العقارية حسب الفئة

### ❖التجهيزات

عدد التجهيزات وتقسيمها حسب القطاعات - .تصنيف التجهيزات حسب الحالة : جيدة، متوسطة، متدهورة .المساحة المغطاة للمرافق) كلية أو حسب القطاعات تعليمية، صحة، تجارة للمرافق الخام العقارية المساحة-المساحة العقارية الصافية للمرافق لكل قطاع للمرافق الأرض من المبنية المساحة-معامل شغل الأرض للمرافق .(S.O.Cمعامل استيلاء الأرض للمرافق S.E.C. كثافة خام مرافق = عدد السكان/ مساحة عقارية للمرافق كثافة صافية مرافق = عدد سكان معينين/ مساحة المرافق للقطاع المعني معامل التجهيز المتوسط = coefficient le مساحة عقارية للمرافق لكل ساكن/ مساحة مبنية مغطاة للمرافق لكل ساكن كل حسب ou quota par لكل ساكن لكل التجهيز مستوى قطاع مثل عدد الأسرة لكل ساكن بالنسبة لقطاع الصحة - .نسبة الاستعمال حسب كل قطاع مثل عدد التلاميذ في القسم -نسبة التردد بالنسبة لعدد السكان أو للفئة المعنية

### تحليل الإطار الغير مبني:

### ❖العقار

ونقصد بالعقار المساحات العمرانية التي لم تبني بعد:

مساحة الكلية بالهكتار المساحة الغير مبنية) مجموع الجزء الغير مبني لكل البنائيات المساحة المبنية -المساحة الغير مستعملة) مجموع المساحات الغير مبنية لكل البنائيات ولكل استعمال مساحة الاحتياطات العقارية بالهكتار -ثمن المتر المربع من الأرض المتوسط الثمن المتوسط /م

2 للتعير تهيئة +بناء ثمن البناء عملة/م2 معامل استيلاء الأرض CES معامل شغل الأرض  
COS ارتفاع المباني -معامل الارتفاع: ارتفاع البناءات / عرض الطريق

### ❖ المساحات العمومية:

تحليل الطرق والارصفة من خلال: مساحة الطرق أولية، ثانوية، ثالثة مع مساحات التوقف (حالة الطرق والارصفة ) جيدة، متوسطة رديئة - حساب مساحات التوقف ويعبر عنه بعدد المواقف أو ب % بالنسبة للمساحة الكلية -تحليل المساحات الخضراء بمختلف أنواعها من خلال: مساحة المساحات الخضراء (% بالنسبة للمساحة العقارية، ثم مقارنة متوسط مساحة المساحات الخضراء للفرد الواحد مع المساحة المفروضة 2 في شبكة التجهيزات والمقدرة ب 10 م للفرد الواحد - . تحليل الساحات، -تحليل اماكن لعب الاطفال -تحليل الطرق والارصفة من خلال: مساحة الطرق أولية، ثانوية، ثالثة مع مساحات التوقف ، حالة الطرق والارصفة جيدة، متوسطة رديئة حساب مساحات التوقف ويعبر عنه بعدد المواقف أو ب % بالنسبة للمساحة الكلية -تحليل المساحات الخضراء بمختلف أنواعها من خلال: مساحة المساحات الخضراء بالنسبة للمساحة العقارية، ثم مقارنة متوسط مساحة المساحات الخضراء للفرد الواحد مع المساحة المفروضة 2 في شبكة التجهيزات والمقدرة ب 10 م للفرد الواحد .تحليل الساحات، -تحليل اماكن لعب الاطفال

### ❖ الشبكات المختلفة:

وتحلل من حيث : نظرية القدرة - القدرة الفعلية - عدد المستعملين -متوسط نصيب حصة الفرد= القدرة الفعلية/ عدد المستعملين اما الشبكات التي يتم تحليلها فهي - :الكهرباء -الغاز - الهاتف -الأنترنيت -تزويد بالمياه الصالحة للشرب -تصريف المياه

### 6- استنتاج المشاكل

:بعد تحليل كل الابعاد المكونة والمحيطة بمجال الدراسة، يتم استنتاج المشاكل التي يعاني منها كل بعد واسقاط كل هذه المشاكل في مخطط واحد يسمى بالبطاقة الاستخلاصي، هذه البطاقة تسمح

.