



المحاضرة رقم 05: مخططات و أدوات تهيئة الاقليم (جزء 03)

د- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: الذي ظهر بموجب المادة رقم 10 و ما والاها من القانون 29¹/90 معدل و متمم بالقانون 04/05 و الذي عرف أدوات التهيئة و التعمير على أنها تلك التي تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي و ضبط توقعات التعمير عليها من جهة و شروط استعمال المساحات و المحافظة على النشاط الفلاحي و حماية المناطق الحساسة و الهشة و قواعد التهيئة و البناء و الحماية من الأخطار. (04/05)

اما المخطط التوجيهي للتهيئة و العمير فقد عرفه بأنه: "أدات للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة و التعمير للبلدية أ و البلديات المعنية مع مراعاة تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يشكل المرجع لمخطط شغل الأرض" (م¹⁶-29/90)

د-2- مهام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: حددت المادة 18 من القانون 29/90 مهام

م ت ت ب :

- تحديد التخصيص العام للأراضي ضمن ترب البلدية أو البلديات المعنية.
- يحدد مواقع انشاء المباني السكنية و التجهيزات و المرافق و الهياكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل على الأنسجة الحضرية القائمة و تلك الواجب حمايتها. (م¹⁸-29/90)

د-3- تطبيقات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: اين يتشكل الم ت ت ت من أربعة

قطاعات تتمثل في:

- القطاعات المعمرة: و الممتلثة في كل المناطق المبنية و المساحات الفاصلة بينها سواء كانت مهينة و مجهزة بشبكات البنى التحتية أو غير ذلك على شكل بنايات أو مساحات خضراء أو ساحات وطرق عامة المخصصة لخدمة هذا التجمع العمراني. (م20-29/90)

- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** و هي تلك المساحات المخصصة للتعمير على المدى القريب أو المتوسط في آفاق 10 سنوات (م21-29/90).

- **قطاعات التعمير المستقبلي:** و هي تلك الممتلثة في الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في حدود 20 إلى 25 سنة و التي يمنع البناء فيها إلا بوجود مخطط شغل الأرض مصادق عليه (م22-29/90)

- **قطاعات غير قابلة للتعمير:** هي تلك الأراضي التي تعاني من حساسية خاصة كالأخطار الطبيعية (انزلاقات، غمر و فياضانات) أو اصطناعية أو محمية كالغابات و الأراضي الفلاحية ذات المردودية المرتفعة.

د-4- اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: تمر عملية اعداد م ت ت ت بعدة حيثيات نذكر منها:

- يبادر المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة بقرار اعداد م ت ت ت و التي يجب أن تشمل (م2-77/91):

* التوجيهات العامة لعملية التهيئة

* كيفية اشراك الادارات و المصالح العمومية و المجتمع المدني

* التجهيزات المبرمجة.

- يبلغ الوالي بالمداولة و تعلق لمدة شهر في لوحة الاعلانات (م3-77/91)

- يصدر الوالي أو الوزير حسب الحالة قرار ترسيم حدود تدخل م ت ت ت مرفقا بمذكرة تقديم مخطط يوضح تلك الحدود و المداولة (م4-77/91).

- يشرع م ش ب في متابعة الدراسة و جمع آراء الهيئات و المصالح العمومية و جمعيات المجتمع المدني. (م6-77/91)

- مراسلة الشركاء على غرار غرف التجارة و الفلاحة و المنظمات المهنية و اعلامهم بقرار الاعداد و إمهالهم 15 يوما لتعيين ممثليهم. (م7-77/91)

- يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا و يعلق لمدة شهر في لوحة الاعلانات، يبين قائمة الادارات و الهيئات العمومية و الجمعيات التي أبدت نيتها في المشاركة في اعداد المخطط على غرار مديرية التعمير، الفلاحة، الري، الاشغال العمومية الثقافة، مؤسسات توزيع الطاقة، المياه... (م8-05/3017).

- بعد المصادقة الأولية من طرف م ش ب على مشروع المخطط يبلغ للادارات والهيئات العمومية و الشركاء الاجتماعيين المحددة في القرار السابق و تمهل 60 يوما لابداء رأيها (م9-91/77)

- يعرض م ت ت ت الى تحقيق عمومي لمدة 45 يوما من خلال قرار يحدد فيه مكان وتاريخ انطلاقه و المفوض المكلف بذلك (م10-91/77). كما يجب ان تؤخذ خلاصة التحقيق بعين الاعتبار و تعديل ما يجب تعجيله قبل ارسال المخطط للمصادقة عليه (م90-26/29)

د-5- المصادقة على م ت ت ت : حدد المشرع الجزائري عدة مستويات للمصادقة على م ت

ت ت استنادا الى عدد ساكنة البلدية اذ نجد:

- في حال البلديات التي يقل عدد ساكنتها عن 200 ألف نسمة تكون صلاحيات المصادقة من طرف الوالي

- في حال البلديات التي يقدر عدد ساكنتها ما بين 200 و 500 ألف نسمة تكون من صلاحيات الوزير المكلف بالتعمير مشتركا مع وزراء آخرين حسب الحالة.

- في حال البلديات التي يفوق عدد ساكنتها 500 ألف نسمة يكون بمرسوم تنفيذي (م90-27/29) ويتشكل ملف المصادقة من :

- مداولة المجلس الشعبي البلدي
- رأي المجلس الشعبي الولائي
- سجل الاستقصاء العمومي و محضر قفل الاستقصاء و النتائج المتوصل اليها.
- الوثائق الكتابية و البيانية للمخطط. (م15-91/77)

د-6 محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير : من خلال المرسوم التنفيذي رقم 05/317

فإنه يتشكل الم ت ت ت من :

- **تقرير توجيهي:** يشمل تحليلا للموقع و تصورا للتهيئة المقترحة.

- تقرير تقني يحدد المعايير و التقنيات و القواعد المطبقة على كل منطقة ، التخصيص العام للاراضي و الكثافة العامة و الارتفاقات مساحات و حدود مخططات شغل الارض، مواقع التجهيزات الكبرى و المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية والزلزالية ...

- مخطط الوضع القائم للاطار المبنى و الطرق و الشبكات المختلفة.

- مخطط التهيئة يوضح عليه القطاعات المعمرة و المخصصة للتعمير و غير القابلة للتعمير

و الواجب حمايتها

- مخطط الارتفاقات

- مخطط التجهيزات و الطرق و الشبكات المختلفة

- مخطط المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و مخططات التدخل (م17-05/317)

د-6-مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: قيد المشرع مراجعة الم ت ت ت بجملة

شروط تتمثل في :

- تشبع القطاعات المخصصة للتعمير

- اذا ظهرت تطورات جعلت من المشاريع المبرمجة و البنية الحضرية لا تستجيب لأهداف

التممية.

هـ- مخطط شغل الأراضي:

هـ-1- مفهومه: أدوات للتعمير تحدد بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي و البناء لكل جزء من

المجال العمراني لأي بلدية(م34-29/90) و ذلك في اطار توجيه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير(م31-

29/90)

هـ-2- مهامه: تركز مهام مخطط شغل الأرض في تحديد و ضبط:

- حقوق البناء و استعمالات الأرض في القطاعات المعنية

- الشكل الحضري و التنظيم العام فيها

- الكمية القصوى و الدنيا المسموح بها للبناء

- انماط و استعمالات المباني المسموح بها

- القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للمباني

- المساحات المخصصة للتجهيزات العمومية و المرافق ذات المنفعة العامة

- الطرق و الممرات و مسارات المشاة
- الساحات العامة و المساحات الخضراء
- الأرتفاقات و مساحات الحماية التي لا يمكن أن تخضع لأي تعديل
- المواقع و المناطق و الأحياء و النصب الواجب حمايتها و تجديدها و حمايتها(م31-29/90)

اعداد مخطط شغل الأرض:

- يقرر اعداد م ش أ بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني التي ترسل الى الوالي و تعلق بلوحة الاعلانات لمدة شهر و التي يجب أن تتضمن(م3+2-178/91):
- * ضبط حدوده بالرجوع الى المخطط التوجيهي للتهيئة و العمير
- * تحديد الادارات المعنية بالمشاركة في الاعداد و كيفية مشاركتها
- * وترفق بمذكرة تقديم و مخطط المساحة المعنية و حدودها بنفس مقياس م ت ت
- يصدر الوالي او الوزير حسب الاختصاص قرار ضبط حدود م ش أ بالاستناد الى الملف المرفق بالمداولة(م2-4-91/178).
- بشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي باجراءات اعداد المخطط و متابعة الدراسة و اشراك الهيئات المعنية(م6-91/178).
- تمهلت الادارات و الهيئات و الجمعيات المعنية مدة 15 لتأكيد رغبتهم في المشاركة(م7-91/178).
- يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا قائمة الادارات المعنية بالمشاركة(م8-05/318).
- تتم الموافقة على مخطط شغل الأرض بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي(م35-29/90)
- يرسل المخطط المصادق عليه الى الهيئات و الادارات المشاركة في الاعداد و تمهل 60يوما لابداء رأيها(م09-91/178)
- بعد الموافقة على م ش أ يخضع للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما(م36-29/90)(م10-91/178)
- يعدل حسب خلاصة التحقيق العمومي و يعرض على الوالي لابداء الرأي و يعاد المصادقة عليه من طرف المجلس الشعبي البلدي(م36-29/90)(م14-91/178)
- تبلغ نسخ من الملف المصادق عليه الى الوالي ، مديرية التعمير ، و الغرف التجارية و الفلاحية. و يوضع تحت تصرف الجمهور.(م17-91/178)
- **محتويات ملف مخطط شغل الأرض:** يتشكل ملف كل مخطط لشغل الأرض من(م18-05/318):

- **الجزء الكتابي:** على شكل تقرير كتابي حول الجوانب التنظيمية و التقنية للمخطط و الذي يجب ان يشمل:

- شرح يؤكد تطابق و توافق م ش أ مع م ت ت و البرامج التنموية للبلدية
- القواعد و التقنيات المطبقة ضمن كل جزء من المخطط سواء المتعلقة بحقوق البناء و نوع المباني و تخصيصها و معامل شغل الأرض و معامل الاستلاء...
- تحديد للمنافذ و الربط بالطرق و مختلف الشبكات، مواقف السيارات و المساحات الخضراء...
- الخصائص الهندسية للقطع الأرضية
- علاقة المباني بالطرق و حدود القطع الأرضية و بالمباني الاخرى و علوها و مظهرها الخارجي و

• نوع التجهيزات و المرافق العمومية و مواقعها.

- **الجزء البياني:** مشكل من جملة من المخططات ممثلة في:

• مخطط الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000

• المخطط الطبوغرافي بمقياس 1/500 أو 1/1000

• مخطط الأخطار الطبيعية و التكنولوجية مرفق بتقرير (مقياس 1/500-1/1000)

• مخطط الوضع القائم بمقياس (1/500-1/1000)

• مخطط التهيئة بمقياس 1/500-1/1000 يجب أن نحدد فيه:

الناطق المتجانسة - مواقع التجهيزات و المرافق العامة - مسارات الطرق و الشبكات المختلفة - المناطق الواجب حمايتها و الحفاظ عليها ...

• مخطط التراكم العمراني بمقياس 1/500-1/1000 يوضح الأشكال العمرانية و الاشتراطات التقنية.

مراجعة مخطط شغل الأرض: لا تتم مراجعة مخطط شغل الأرض الا اذا:

- لم يتجاوز تجسيد في الآجال المحددة الا ثلث المباني المبرمجة،
- اذا تعرضت المباني القائمة الى الخراب أو القدم ما يستدعي تجديدها.
- إذ المت بالمنطقة المعنية كوارث طبيعية عملت على تدهور مبانيها

- بعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه و بطلب من أكثر من 50% من مالكي المباني او حقوق البناء ضمنه
- بضغط من ضرورة المصلحة الوطنية و بهدف تجسيد مشروع هيكلية (م29/90-37).
- بعد مداولة للمجلس الشعبي المعني (م20-91/178).

¹ الجريدة الرسمية عدد 52. القانون 29/90 . المؤرخ في 09/01/1991. المتعلق بالتهيئة و التعمير. معدل و متمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 14 اوت 2004. المادة 16، 24

² المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991. يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.