

المحاضرة الرابعة: مؤشرات تقنية أخرى للتخطيط الحضري

اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني تعرف بوسائل التهيئة العمرانية بالإضافة إلى المصالح الحكومية المحلية التي لها علاقة مباشرة بتهيئة وتسيير المجال الحضري أو العمراني والتصرف فيه، مثل: مديرية العمران (البناء والتعمير) والإدارات والجماعات المحلية، ومصلحة الأملاك العمومية، والمجالس البلدية المنتخبة، ووسائل أخرى تقنية وتشريعية في مجال التهيئة العمرانية وقد وضع قانون 1958 عدة مخططات هي :

1. مخطط العمران الموجه " PUD ":

هو أداة سياسية التنمية والتهيئة الحضرية عبر مجالي الفيزيقي والإج والترجمة الفعلية لكل التدابير على الميدان والواقع الحضري من خلال التنظيم والهيكل العامة المعتمدة وقد وضع للمدن الكبرى والمتوسطة، لرسم حدودها مع الأخذ بعين الاعتبار توسيع النسيج العمراني على المدى المتوسط، واستخدام الأرض حسب حاجات السكان من مراكز ومرافق وهياكل أساسية ومساحات خضراء، وتجهيزات ومنشآت إق على مدى 10 إلى 15 سنة. ووصل العمل به لغاية 1990. (1)

2. المخطط العمراني المؤقت PUP :

خاص بالمدن والمراكز السكانية الصغيرة الغير معنية بمخططات العمران الموجه، استمر العمل بها إلى غاية 1990، يعمل هذا المخطط على تحديد التوسع المستقبلي للمجتمعات الحضرية على المدى القريب أي في حدود 5 سنوات انطلاق من احتياجات السكان من سكن ومرافق وخدمات ويتم المصادقة عليه من قبل الولاية الوصية. (2)

3. المناطق السكنية الحضرية الجديدة " ZHUN " :

ظهرت هذه الأداة سنة 1975 حيث ظهرت باستجابة لتزايد الحاجات السكانية من السكن، وهي أداة تقنية وتطبيقية لتخطيط المجال الحضري كما يجب أن تستجيب لعمل مشترك بين كل الفاعلين في حقل التعمير والسكن والبناء .
هذه المناطق جاءت لتمتلي الفراغ الذي أحدثه بطيء أدوات التخطيط والسياسية الحضرية المعتمدة خلال تلك الفترة، وتنشئ اختياريا إذا كان المشروع السكني موجه لاستيعاب 400 سكن فما فوق، وإجباريا إذا كان المشروع السكني موجه لسكنية أو أكثر، وهو ما جعل العديد من المدن الصغيرة والمتوسطة تستفيد من هذه العملية، وقد قدر عدد الوحدات المنجزة في إطار هذه العملية إلى غاية 1990 مليون سكن جماعي. (3)

وقد تمركزت هذه المناطق السكنية الحضرية في: الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة ثم تأتي المدن المتوسطة الحجم في الدرجة الثانية مثل: تلمسان سيدي بلعباس، الشلف، معسكر، سعيدة، مستغانم، تيارت المسيلة، البليدة، تيزي وزو، بجاية، ميله، جيجل، ميله، باتنة، سوق أهراس، بسكرة.

ثم تليها مدن درجة الثالثة: تندوف، بشار، أدرار، ورقلة، غرداية، الاغواط، عين صالح، تمنراست.

وإن نجحت هذه الوسيلة العمرانية العمومية في توفير السكن الجماعي وحل جزء مهم من أزمة السكن في البلاد، زيادة على التحكم في التوسع العمراني المنظم فإنها لم تتجو من الانتقادات حول نقائصها فيما يتعلق بإخفاقها في توفير جميع الهياكل والتجهيزات العمومية الضرورية للسكان فقط، حيث لا تزال هذه المناطق السكنية الحضرية المتواجدة في حواف المدن عبارة على مرآد للسكان فقط ومعانات سكانها

من مشكل النقل في رحلة العمل اليومية، كذلك وعائه العقاري اقتطع من الأراضي الفلاحية.

4. التجزئة أو التخصصات:

تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي والمنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية والتي تعرف بالتجزئة وتقوم البلدية ووكالتها العقارية بتهيئتها والإشراف على إنجازها من أجل توفير السكن الفردي في إطار البناء الأفقي المعروف بالبناء الفردي أو الذاتي، مع تولي المستفيد اعتماد دفتر الشروط ورخصة بناء مسلمة من قبل مديرية التعمير (1)

5. المناطق الصناعية ومناطق النشاطات:

تعتبر من أدوات التهيئة والتخطيط الحضريين ويشترط في إنشاءها وجود على الأقل خمس (05) وحدات صناعية قادرة على توفير 1000 منصب عمل أو أكثر ويجب أن تندمج هذه المناطق الصناعية ضمن المخططات العمرانية، حيث وصل عددها خلال الفترة مابين 1966 إلى غاية 1990 إلى حدود 120 منطقة صناعية وهي مخصصة للصناعات الصغيرة والمتوسطة

رخصة التدخل المباشر في تغيير النسيج العمراني:

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

1. رخصة البناء: يمكن الحصول على رخصة البناء من طرف الأشخاص أو الهيئات

في القطاعين العام والخاص لغرض تشييد البناءات الجديدة مهما كان نوعها أو استعمالها، كما تشترط لتمديد البناءات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلة على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب لتدعيم

أو تسيج. بحيث تحضر رخصة للبناء وتسلم في الأشكال بالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

2. رخصة التجزئة: تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم في اثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها. وتحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

3. رخصة الهدم: يخضع الهدم الكلي أو الجزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها سابقا وكلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية وتحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.(1)

قائمة المراجع

1. عبد الكريم قريد، معوقات التخطيط الحضري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، قسم علم الاجتماع والديمغرافيا، كلية الآداب والعلوم الاجتماعية، جامعة المسيلة، السنة الجامعية 2010/2009.
2. حسين أحمد عبد الحميد وشوان، التخطيط الحضري، مركز الإسكندرية للكتاب، 2005، ص56.
3. علا علي عبد المنعم، مدخل إلى التخطيط الحضري، شبكة رحلة الهندسية <https://www.rehla.academy>post>urban-planning-intro>
4. غنيم عثمان، التخطيط أسس ومبادئ، عمان، دار الصفاء، 2006، ص26.
5. بوزغاية باية، توسع المجال الحضري ومشروعات التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه، قسم العلوم الاجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2016/2015.
6. عبد الهادي محمد والي، التخطيط الحضري، تحليل نظري وملاحظات واقعية، الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، 1983، ص32_44.
7. محمد جاسم شعباني العاني، التخطيط الإقليمي، مبادئ وأسس، ونظريات وأساليب، دار الصفاء للنشر والتوزيع ط1، عمان، 2007، ص193.