

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

- قسم الحقوق -



علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمخطط شغل الأراضي

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون البيئة والتعمير

المشرف:

* عبادة سيف الإسلام

من تقديم الطالبة:

• بلحلة أمينة

لجنة المناقشة:

- الأستاذ: لعدايسية فوزي..... رئيسا

- الأستاذ: عبادة سيف الإسلام..... مشرفا

- الأستاذ: بريك الطاهر..... مناقشا

دورة جوان 2016

شكر وعرفان

إن الشكر ينبغي أن يكون أولاً وأخيراً لله عز وجل، فنحنهه حمداً كثيراً على توفيقنا لنا في هذا العمل.

أتوجه بعميق الشكر والتقدير والعرفان لكل من:

- الأستاذ: **عبادة سيف الإسلام** الذي شرفنا بقبولنا للإشراف على هذه الرسائل وساعدنا في إتقانها.

- الأستاذ: **قريب جمال** المشرف السابق على هذه الرسائل والذي أرشدنا ووجهنا في بداية عملي، وأتمنى له الشفاء العاجل.

- الأستاذة: **خلجة كريم** والأستاذة: **بكوش إهام** اللتان قامتا بتوجيهنا أثناء إنجازنا هذا العمل، وكان لهما الفضل فيما وصل إليه البحث.

- الأخ الأستاذة الذين قبلوا مناقشة هذا البحث

الأستاذ: **لعدايسية فوزي** (رئيسة)، الأستاذ: **بريك الطاهر** (مناقشة).

كما أشكر إدارة كلية الحقوق بسكيدة على الجهود الرامية إلى تسهيل ظروف البحث، وكذا أتقدم بالشكر لموظفنا بلديع الشرايع على تقديمهم المعلومات و الوثائق اللازمة لإتمام البحث .

كما أتقدم بالشكر إلى كل من أعاننا في عملي هذا من قريب أو بعيد.

شكراً

إهداء

إله من قال فيهما الرحمن " وبالوالدين إحسانا " .

إله الخلد رسر الإبداع فله فؤاد الخلد بلبل، إله الخلد عرس فله مبادله الفضل
والإيمان، وزرع فله نفسله بذرة الإزادة والتحدله والكبرياء، إله **أبلى العزيز** أطال إله فله
عمره.

إله نبع الخلد وأخلله كلمه نطقها لسانله، إله أجمل وردة تزين خلدله، والتله دعاءها
سر نبلله، إله **أمى اللبلة** أطال إله فله عمرها.
إله من يملك شهامه الرجال، إله قرة عىنله وسندله فله الحياه، إخوتله **محمدا أمين**
وسيف الإسلام، أتمله هم النبله.

إله خبىبته وأمىنه أسرارله أخلته **وسبله** وزوجها **مؤيد**، أدام إله السعادة فله بيتهم
ورزقههم الخلد الصالح.

إله أمىراتله وزهرات قلبله، أخواتله : **ساره** التله أهنتها بمناسبله تخرجها، **فطىمه الزهراء**
وعائشه، أتمله هم النبله فله مشوارهم الدرسله، والكتكوتله **آلاء الرحمن**
إله كل **أعمالله وأخوالله**، خاصه **جدتله** حفظها إله.

إله قدوتله فله الحياه، الأستاذة: **علمادة لأمىه**

إله كل من جمعتله بهم مراحل الحياه، وكانوا له خير أنىس: **رمىسه، وسامى، آسيا**،
سفىان وبلال، أسأل إله أن يوفقههم فله خلدتهم.

إله كل دفعه السبله الثانىه ماستر حقوق، و أخص بالذكر طلاب تخصص قانون اللبلة
والتعمر.

أهدله عملله هذا وجهدله المتواضع.

بكله أمىنه

قائمة المختصرات:

- 1- م.ت.ت وت: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- 2- م.ش.أ: مخطط شغل الأراضي.
- 3- م.ش.ب: المجلس الشعبي البلدي.
- 4- ج.ر: الجريدة الرسمية.
- 5- ق: القانون.
- 6- م.ت: المرسوم التنفيذي.
- 7- ص: الصفحة.

قائمة المفاهيم:

* **قانون التعمير:** هو مجموعة القواعد القانونية التي تنظم مجال العمران في منطقة معينة يعتبر أحد فروع القانون العام.

* **التخطيط:** هو أسلوب عمل يدعو المجتمع لاتباع منهج علمي لرسم المستقبل وحل مشاكله.

* **التخطيط العمراني:** يهدف إلى التحكم في توجيه النشاط الذي يقوم بتعمير منطقة معينة من جهة معينة، وقصد به تحقيق مستوى الأداء عند تعمير مدينة جديدة أو تطوير مدينة أو رفع مستوى العمران فيها.

* **الخريطة:** هي تصوير خاص للأرض وما فيها بشكل كامل أو جزء معين منها، تقوم بتوضيح دقيق لجميع المناطق الجغرافية الموجودة على سطح الأرض.

* **التهيئة:** هي نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر، سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسة، ووسائل التنفيذ والإنجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء على المستوى المحلي أو الإقليمي.

* **المخطط التوجيهي للمدينة الجديدة:** هو أحد أدوات التخطيط المجالي والحضري للمدينة الجديدة، نصت عليه المادة 19 من القانون 06-06 المتضمن المخطط التوجيهي للمدينة الجديدة.

* **مخطط التهيئة العمرانية:** هو مخطط يبين التهيئة العمرانية لمنطقة معينة و له قوة قانونية.

* **مخطط الوقاية من المخاطر الكبرى:** هو مخطط يتضمن تحديدا دقيقا لمناطق تصنف على أنها مهددة بحدوث كوارث طبيعية فيها بصورة كبيرة

* **المدينة الجديدة:** تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال، أو انطلاقا من خلايا السكنات الموجودة.

* **المناطق الحساسة:** فضاءات هشة من الناحية الإيكولوجية، لا يمكن أن تنجز فيها عمليات إنمائية دون مراعاة خصوصيتها.

مقدمه

مقدمة:

أصبحت سياسة التعمير وتهيئة المجال في الآونة الأخيرة ينظر إليها كأحد الركائز الأساسية التي تقوم عليها التنمية البشرية باعتبارها الرهان الأكبر الذي أخذته الدولة على عاتقها من أجل وقف عشوائية التعمير وتلبية حاجة الأفراد للسكن ومختلف الخدمات. ولقد حدد القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 حدد أدوات التهيئة والتعمير في المادة 10 منه، والتي نصت على ما يلي: " تشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذا التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير...".

حيث تعتبر أدوات التهيئة والتعمير سواء المخططات. ت و ت أو مخطط ش. أ من أدوات الرقابة القبلية على عملية البناء والتعمير، فهي مرجع لكل عملية بناء يقوم بها أي فرد وتحدد قواعد تخصيص الأراضي وتحدد القطاعات القابلة للبناء والغير قابلة للتعمير، فهي أدوات ومخططات محلية كما سنبين في صلب الدراسة، تهتم بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة والقضاء على العشوائية العمرانية، وإيجاد مدينة جديدة مطابقة للمواصفات العالمية.

و مما تقدم بيانه يمكننا القول أن أهمية الدراسة تكمن فيما يلي:

- كون المشرع الجزائري قد أصدر عدة نصوص قانونية تتعلق بالتهيئة والتعمير.
- تعدد أدوات التهيئة والتعمير، وفي بعض الأحيان تكون متعارضة.
- تحديد مفهوم أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في الم.ت.ت و ت و م.ش.أ.
- تحديد طبيعة أدوات التهيئة والتعمير.
- محاولة إيجاد حل لمشكلة البناءات الفوضوية العشوائية، وانعكاساتها على الطابع الجمالي للمدينة.

إن دراستنا لهذا الموضوع راجع إلى عدة معايير، منها ذاتية وأخرى موضوعية، المعايير الذاتية تتمثل في:

- الرغبة في معالجة مواضيع حديثة لم يتم التطرق إليها بكثرة.
- الرغبة في التعمق بالتشريعات المنظمة للعمران.

• كون المواضيع المتعلقة بالتعمير متجددة وحيوية.

أما الموضوعية فتتمثل في:

• الواقع العمراني الذي آلت إليه المدينة الجزائرية.

• أهمية أدوات التهيئة والتعمير.

• تقشي ظاهرة البناء الفوضوي والعشوائي.

• محاولة معرفة علاقة الم.ت.ت.وت.بم.ش.أ، والتي لم يتطرق إليها أغلب الدارسين.

من أهم الأهداف التي أردنا الوصول إليها ما يلي:

• الوقوف على مدى الدور الذي تلعبه الإدارة المحلية في مجال التهيئة والتعمير.

• إبراز مدى فاعلية النصوص القانونية التي وضعها المشرع في تحسين وضع العمران في

الجزائر.

• معرفة علاقة أدوات التهيئة والتعمير ببعضها البعض.

• معالجة جوانب علاقة الم.ت.ت.وت.بم.ش.أ.

أثناء إعدادنا لهذه الدراسة واجهتنا عدة صعوبات منها:

• قلة المراجع المتخصصة المتعلقة بموضوع الدراسة.

• ترابط عناصر الموضوع وصعوبة تقسيمه.

• امتناع بعض الإدارات المتخصصة عن المساعدة وتقديم الحقائق كما هي في الواقع.

• كثرة القوانين التي لها علاقة بالموضوع.

ولمعرفة مظاهر علاقة الم.ت.ت.وت.بم.ش.أ. وجب علينا أولاً الإجابة على الإشكالية

التالية: إلى أي مدى توجد علاقة بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل

الأراضي؟ و تتفرع هذه الإشكالية إلى تساؤلات عدة منها:

• ما هو الم.ت.ت.وت، ما موضوعه، وما هي محتوياته ومراحل إعداده؟

• ما هو م.ش.أ، ما خصائصه، وما هي محتوياته ومراحل إعداده؟

• وأخيراً ما هي علاقة الم.ت.ت.وت.بم.ش.أ؟

ولمعالجة موضوعنا والإجابة على تساؤلاتنا وعرض دراستنا اعتمدنا: المنهج الوصفي

والذي يظهر في التعريفات الواردة في الدراسة، إضافة إلى المنهج التحليلي والذي يساعد على

تحليل النصوص القانونية التي لها علاقة بموضوع الدراسة.

للإجابة على تساؤلاتنا السابقة ولمعالجة موضوعنا اتبعنا الخطة التالية:

قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين، الفصل الأول عنوانه بـ: (ماهية أدوات التهيئة والتعمير)، والذي قسمناه بدوره إلى مبحثين، الأول بعنوان (ماهية الم.ت.ت.وت)، أما المبحث الثاني فعنوانه: (ماهية م.ش.أ)، أما الفصل الثاني والذي بعنوان (مظاهر علاقة الم.ت.ت.وت بـ م.ش.أ)، وقد قسمناه إلى مبحثين أيضا، الأول بعنوان (علاقة الم.ت.ت.وت بـ م.ش.أ من حيث الأساس القانوني والآثار القانونية)، وتطرقنا في المبحث الثاني إلى (مظاهر هذه العلاقة من حيث نطاق التطبيق ومدى تكريس حق الارتفاق).

لقد تناولت موضوع العمران عدة دراسات، منها كتاب " قانون العمران الجزائري " للدكتورة إقلولي أولد رابح صافية، وكذا مذكرة الطالبة غواس حسينة، والتي كانت بعنوان "الآليات القانونية لتسيير العمران"، إضافة إلى مذكرة " قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، والتي كانت من إعداد الطالب لعويجي عبد الله، هذه الأخيرة كانت الوحيدة التي تطرقت إلى موضوع العلاقة بين أدوات التهيئة والتعمير.

إن أغلب الدراسات السابقة كانت دراسات عامة ولم تنطرق إلى موضوع علاقة الم.ت.ت.وت بـ م.ش.أ، لذلك حاولنا إيجاد بعض مظاهر هذه العلاقة.

الفصل الأول

ماهية أدوات التهيئة والتعمير

الفصل الأول

ماهية أدوات التهيئة والتعمير

تتشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (pdau) ومخطط شغل الأراضي (pos)، وهذا حسب نص المادة 10 قانون 90-29¹ المتعلق بالتهيئة والتعمير.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي هما أهم مخططات التعمير، حيث لا يهتمان فقط بالجوانب المعمارية التوسيعية للتجمع الحضري، بل يحددان أيضاً آفاق توسع التجمع الحضري وعلاقته الوسيطة مستقبلاً كجزء من الكل على المستوى الإقليمي، وكخلية عمرانية للنسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني.²

ولمعرفة مفهوم هذين المخططين وإجراءات إعدادهما، قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين الأول خصصناه (للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير)، أما الثاني فهو (لمخطط شغل الأراضي).

¹ - القانون 90-29 المؤرخ في : 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في: 14/08/2004، الجريدة الرسمية، عدد 51 لسنة 2004.

² - إقلاوي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر ، 2014، ص 59.

المبحث الأول

ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) الأداة الأولى للتهيئة والتعمير فهو يحدد الخطوط العريضة والأهداف العامة التي تسعى الدولة إلى تحقيقها تكريساً للسياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، فهو يخضع لإجراءات خاصة لإعداده.

لهذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في الأول (مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير)، وندرس في الثاني (إجراءات إعداده).

المطلب الأول

مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتطلب تحديد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ضبط تعريفه، ودراسة محتواه والتطرق إلى أهدافه، لهذا قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نخصص الأول لـ(تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير)، والثاني لبيان(محتواه)، أما الثالث لبحث (أهدافه).

الفرع الأول

تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموضوعه

نتطرق في هذا الفرع إلى (تعريف المخطط ت.ت.وت) أولاً، ثم بينا (موضوعه) ثانياً.

أولاً: تعريفه

جاء في نص المادة 16 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير: " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات أو البلدية المعنية، آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"¹.

¹ - المادة 16 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

من خلال هذا التعريف يتضح لنا أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية لبلدية أو عدة بلديات في مجال التهيئة العمرانية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وقد يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عدة بلديات.¹

هذه البلديات تجمع بينها عوامل مشتركة، كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية. ويحافظ على توجهات مخطط ش.أ ويحترمها ويضبط صيغتها المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا.²

ثانيا: موضوعه

حسب نص المادتين 16 و 18 وكذا المادة 80 من قانون 90-29 يظهر لنا موضوع هذا المخطط بوضوح، حيث نصت المادة 16 على: يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية (مادة 16 قانون 90-29).³

أما المادة 18 من القانون 90-29 السابق الذكر⁴ فقد حددت بشكل عام موضوع المخطط، أي الإطار العام والخطوط العريضة التي يجب أن يحتويها المخطط، وإلا كان باطلاً ووجب عدم المصادقة عليه، حيث:

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات، حسب القطاعات المختلفة (مادة 18 قانون 90-29).
- يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية (مادة 18 قانون 90-29).
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها (مادة 18 قانون 90-29).

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2004، ص 98.

² - Benhadi daoud, coissance et instrument d'urbanisme, mémoire de fin d'étude pour obtention de diplôme de post-gradation, école national d'administration, Alger, 1993, p 25.

³ - المادة 16 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

⁴ - المادة 18 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

إضافة إلى ذلك نجد أن المادة 19 قانون 90-29¹ وتبين المناطق التي يجب أن يغطيها المخطط التوجيهي والذي يقسمها إلى القطاعات المحددة بدقة.²

الفرع الثاني

محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حسب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317³، فإن المخطط التوجيهي يتضمن المكونات التالية:⁴

أولاً: التقرير التوجيهي

تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية، بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط ما يلي:

- تحليل الوضع القائم وتقييمه وتشخيصه بجميع عناصره، ووضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية التي تتضمن الإطار الفيزيائي والطبيعي للأماكن، التحليل الديمغرافي والسوسيواقتصادي تعيين الشبكة العمرانية الحضرية والريفية على المدى الطويل، المتوسط والقصير.
- قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية، حماية الساحل وتخفيف المخاطر الطبيعية والتكنولوجية.⁵

¹ - المادة 19 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

² - إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 63-64.

³ - المادة 17 من المرسوم 91-177، المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية 26 لسنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317، المؤرخ في 2005/09/10، ج.ر. 62، لسنة 2005.

⁴ - إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 65.

⁵ - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012، ص 17.

ثانيا: لائحة التنظيم

- تحدد هذه اللائحة القواعد المطبقة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المنصوص عليها في المادة 19 وما يليها من القانون 90-29، والتي تشمل:
- 1- جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.
 - 2- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.
 - 3- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.¹
 - 4- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، الخدمات والأعمال وطبيعتها.
 - 5- تحديد شروط البناء الخاصة بالساحل إذا اقتضى الأمر، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية أو الثقافية البارزة، وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.²

ثالثا: الوثائق والمستندات البيانية

تشتمل خاصة على المخططات وهي:

- 1- **مخطط الوضع القائم:** يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- 2- **مخطط التهيئة:** يبين حدود ما يأتي:
 - القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير وتلك المخصصة للتعمير في المستقبل.
 - بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
 - مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذاً له.
- 3- **مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.**
- 4- **مخطط التجهيز:** يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

¹ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 182.

² - نفس المرجع، ص 175.

- 5- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل.¹
- تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة.
- تحديد مساحات حماية المؤسسات والمنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقاً للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.
- تسجيل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناءً على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً حسب نفس الأشكال التي أمت الموافقة على المخطط.²

الفرع الثالث

أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- يهدف هذا المخطط إلى تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، كما نجده في المقابل يهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها، ومن أمثلة ذلك: حماية الأراضي الفلاحية التي تقرر حمايتها انطلاقاً من أن الجزائر تواجه ضرورة رفع إنتاجها الفلاحي لتلبية حاجيات سكانها المتزايدة باستمرار، وبالتالي ضمان أمنها الغذائي، الأمر الذي يُحتم علينا ضرورة حماية هذا النوع من الأراضي³، كما يهدف أيضاً إلى:
- 1- دراسة الوضع العام التنموي والاقتصادي والديمقراطي للجهة المعنية، وكذا دراسة هذه الجوانب دراسة تحليلية وتقديرية وتوقعية مستقبلية.
 - 2- دراسة شاملة للأرض حاضراً ومستقبلاً، وتحديد كفاءات استخدامها المثلى.
 - 3- تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسع النسيج العمراني، وكفاءات الهيكلة العمرانية.
 - 4- تحديد الفضاءات والأوساط الشاغرة للجهة المدروسة وكفاءات حمايتها.

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 18.

² - نفس المرجع، ص 18-19.

³ - مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي يحي فارس، المدينة، الجزائر، نوفمبر 2007، ص 10.

- 5- تحديد الأماكن الغابية وكيفية حمايتها وترقيتها.
- 6- تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية والطبيعية، وتبيان طرق حمايتها والمحافظة عليها.¹
- 7- تعيين أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية.
- 8- التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضراً ومستقبلاً.
- 9- التنظيم الشامل لشبكة مياه الشرب وتجهيزات تخزينه ومعالجته.
- 10- التنظيم الشامل لشبكة صرف المياه القذرة حاضراً ومستقبلاً.²

المطلب الثاني

إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتشرط التشريعات الخاصة بالتهيئة والتعمير مراحل وإجراءات تتبع لإعداده، وقد خصصنا لها هذا المطلب وقسمناه إلى ثلاثة فروع، وذلك حسب مراحل الإعداد، فالفرع الأول خصصناه للمرحلة الأولى ألا وهي (مرحلة التحضير والإعداد)، أما الفرع الثاني فعنوانه (مرحلة الاستقصاء العمومي)، وأخيراً الفرع الثالث بعنوان (مرحلة المصادقة والمراجعة والتعديل).

الفرع الأول

مرحلة التحضير والإعداد

يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق عدة إجراءات، تتم خلال المرحلة الأولى، وهي مرحلة الإعداد والتحضير، هذه الإجراءات هي:

أولاً: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وهو ما أكدته المادة 24 قانون 90-29 المعدل والمتمم³، ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 91-177 حسب المادة 02 منه أن تبين هذه المداولة عموماً ما يلي:⁴

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة بالنسبة لتراب البلدية وكيفية تنميتها.

¹ - إقلاوي أولاد رباح صافية، المرجع السابق، ص 69.

² - نفس المرجع، ص 69-70.

³ - المادة 24 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

⁴ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

- كفيات مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط.¹
- بالإضافة إلى إيراد قائمة بالتجهيزات ذات المنفعة العمومية² في إطار تنفيذ المادة 13 قانون 90-29.³

ثانيا: تبليغ المداولة

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها، وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي، وذلك حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-177.⁴

ثالثا: صدور قرار ترسيم الحدود

يصدر قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط، ويتخذ هذا القرار على أساس مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود البلدية التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبًا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة.

وتختلف الجهة المخول لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي حسب الحالات التالية:

1- الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي يمس ولاية واحدة.

2- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (وزير الداخلية):

بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة⁵، وذلك حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-177.⁶

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 19.

² - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 71.

³ - المادة 13 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

⁴ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91-177 . المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

⁵ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 20.

⁶ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 91-177 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات¹، وهذا ما أكده قانون البلدية في المادة 215 الفقرة الثانية²، حيث نصت على: "...يسمح التعاون المشترك بين البلديات للبلديات بتعاقد وسائلها وإنشاء مصالح ومؤسسات عمومية مشتركة"، والمادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-177³، ولكن يبقى هذا الأمر نظرياً، أما في الواقع فهذه المؤسسات المشتركة غير موجودة.

رابعاً: إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية

كي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ كل من:

- رؤساء الغرف التجارية.
- رؤساء الغرف الفلاحية.
- رؤساء المنظمات المهنية.
- رؤساء الجمعيات المحلية.

ويكون التبليغ كتابياً بهذا القرار⁴، حرصاً على مبدأ المشاركة والمشاورة والتنسيق وذلك لأهمية في الارتقاء ورفع مستوى هذه الأدوات.

أكد قانون التعمير على الاستشارة الوجوبية لكل الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة، والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 20.

² - المادة 215 من القانون رقم 11-10، المؤرخ 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية 37 مؤرخة في سنة 2011.

³ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-177 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

⁴ - المادة 15 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

والأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، وكل المصالح المكلفة بتوزيع الطاقة على مستوى الولاية، المياه.¹

ولديهم مهلة 15 يوم ابتداءً من استلام الرسالة بالإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط.

تحدد قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط بموجب قرار، ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ للإدارات العمومية، الهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي.²

تمنح مهلة 60 يوماً لهذه الهيئات من أجل إيداع ملاحظاتهم وآرائهم حول مشروع هذا المخطط، وتكون بطريقة صريحة ومكتوبة، وإذا لم تبدي هذه الهيئات رأيها خلال هذه المدة يُعدُّ رأيها موافقة.

الفرع الثاني

مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد انتهاء المدة السالفة الذكر، يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوماً، حيث يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قراراً بهذا الشأن، وذلك حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-177.³

¹ - المرسوم التنفيذي 91-177، المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 05-317 قد أضافت البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة كهيئات ومصالح تابعة للدولة يتم استشارتها وجوباً.

² - غواس حسينة، المرجع السابق ص 21.

³ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-177 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

وتوجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177¹ أن يتضمن هذا القرار ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يبين كذلك تاريخ انطلاق التحقيق ومدته وتاريخ انتهائه.
- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

ثم ينشر القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال فترة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليمياً، وذلك ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-177².

ويتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقماً وموقعاً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، بعدها يقفل سجل الاستقصاء بانتهاء المدة المحددة قانوناً وهي 45 يوماً³.

يوقع المفوض المحقق أو المفوضون المحققون على هذا السجل ويقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء العمومي مع استنتاجاتهم⁴ وذلك حسب نص المادة 13 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177⁵، حيث نصت على... " يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال (15) الخمسة عشرة يوماً الموالية بإعداد

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

² - المادة 11 من المرسوم 91-177 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

³ - إقلاوي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 75-76.

⁴ - نفس المرجع، ص 76.

⁵ - المادة 13 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته".

الفرع الثالث

مرحلة المصادقة والمراجعة والتعديل

عالجنا في هذا الفرع مرحلتين، أولا (مرحلة المصادقة)، ثانيا (مرحلة المراجعة والتعديل).

أولا: مرحلة المصادقة:

- تتم المصادقة على المخطط التوجيهي على ثلاث مستويات طبقاً لنص المادة 27 من قانون 90-29¹، وذلك حسب حالة وأهمية البلديات، هذه المستويات هي:
- بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، والتي يقل عدد سكانها عن 200,000 ساكن.
 - بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200,000 ساكن ويقل عن 500,000 ساكن.
 - بمرسوم تنفيذي يتخذ بناءً على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها 500,000 ساكن فأكثر.²
- يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يأتي:
- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
 - رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية.
 - سجل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

¹ - المادة 27 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

² - غواس حسينية، المرجع السابق، ص 22.

ثانياً: المراجعة والتعديل

نصت عليها المواد 18-19 من المرسوم 91-177، حيث جاء في نص المادة 18 من المرسوم السالف الذكر: " لا يمكن مراجعة الم.ت.ت.وت أو تعديله إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المذكور أعلاه، ويخضعان للأشكال نفسها المنصوص عليها في المرسوم".¹

وبالرجوع إلى نص المادة 28 من القانون 90-29 السالف الذكر نجد أنها تنص على ما يلي: " لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها المشار إليها في المادة 19 أعلاه في طريق الإشباع، أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساساً للأهداف المعينة لها.

يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على الم.ت.ت.وت".²

القطاعات التي نصت عليها المادة 19 من نفس القانون وهي: القطاعات المعمرة القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير.³ إذا فقد حصر المشرع الجزائي أسباب المراجعة والتعديل في حالتين:

- حالة القطاعات المراد تعميرها في طريق الإشباع.
- حالة تطور المحيط لدرجة يصبح المخطط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة، ولا يلبي طموحات مواطني البلدية المعنية.⁴

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-177 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

² - المادة 28 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

³ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-177 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

⁴ - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011-2012، ص 42-42.

المبحث الثاني

مخطط شغل الأراضي

لقد خصصنا هذا المبحث لثاني أدوات التعمير، ألا وهي مخطط شغل الأراضي (POS) وقسمناه إلى مطلبين، الأول بعنوان (مفهوم مخطط شغل الأراضي)، والثاني بعنوان (إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي).

المطلب الأول

مفهوم مخطط شغل الأراضي

لتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي نتطرق إلى (تعريفه وخصائصه) كفرع أول (محتواه) كفرع ثانٍ، ثم (أهداف المخطط) كفرع ثالثٍ.

الفرع الأول

تعريفه وخصائصه

سنبين فيما يلي (تعريف مخطط شغل الأراضي) أولاً، ثم سنتطرق إلى (خصائصه) ثانياً.

أولاً: تعريفه

يمكن تعريف مخطط شغل الأراضي من خلال نص المادة 31 من قانون 90-29¹ المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنه ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل، وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قوام استخدام الأراضي والبناء عليها وفقاً للتوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير².

¹ - المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

² - مجاجي منصور، المرجع السابق، ص 12-13.

فقد عرفه المشرع على أنه: " ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها"، وهذا هو نص المادة 31 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، لقد نص المشرع في القسم الثالث من الفصل الثالث من قانون 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318.

تمنح على أساس قرارات التعمير، يكتسب قوة القانون، قابل للمعارضة به أمام الغير ويشكل مرجعاً تنظيمياً للسلطات العمومية المحلية.¹

ثانياً: خصائصه

من أهم خصائص مخطط شغل الأراضي ما يلي:

- وضع أصلاً لتنظيم استعمال الأرض وتنظيم عملية التعمير.
- هو مخطط تفصيلي ودقيق لاتصاله بالملكية العقارية.
- قابل للاحتجاج به أمام الغير (المادة 10 من قانون 90-29).
- يغطي بلدية أو جزء من البلدية (المادة 34 من قانون 90-29).²

الفرع الثاني

محتوى مخطط شغل الأراضي

حسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178³ يتكون مخطط شغل

الأراضي من عدة وثائق تحليلية وخرائط، وهي :

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 27.

² - إفلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 81-82.

³ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج. ر عدد 26، لسنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10/09/2005 ج. ر عدد 62، لسنة 2005.

أولاً: لائحة التنظيم

وهي الوثائق المكتوبة وتشمل على تقرير تقديمي، أو ما يسمى بمذكرة التقديم والتنظيم أي مجموعة قواعد.¹

1- مذكرة تقديم: تثبت تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها.

2- التنظيم (القواعد): أي مجموعة القواعد التي تبين طبيعة وشروط وإمكانيات استعمال الأرض، والتي يعبر عنها بمعامل شغل الأرض ومعامل ما يؤخذ من الأرض وجميع الارتفاقات، تعد هذه القواعد مع مراعاة الأحكام الخاصة ببعض أجزاء تراب البلدية كالساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية، والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد.²

كما تبين هذه القواعد التي تأتي في شكل تقنين، شروط شغل الأرض عن طريق توضيح منافذ وطرق وصول الشبكات إليها، وخصائص القطعة الأرضية وموقع البناء بالنسبة للطرق العمومية، ومع البناءات المجاورة لها وارتفاع المباني ومظهرها الخارجي، ومواقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس، إضافة إلى ذلك تبين هذه اللائحة نوع المنشأ والتجهيزات العمومية ومواقعها، والطرق المؤدية إليها ومختلف الشبكات التي تتحمل نفقاتها الدولة، والتي تتحملها الجماعات المحلية، وتضع آجال إنجازها.³

ثانياً: الوثائق والمستندات البيانية

وحسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178⁴ تتألف الوثائق البيانية من:

1- مخطط بيان الموقع (Plan de situation) (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).

2- مخطط طبوغرافي (Plan topographie) (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

¹ - بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000/02، ص 70.

² - عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي ميدان الحقوق جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2013-2014، ص 13.

³ - نفس المرجع، ص 14.

⁴ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

- 3- خريطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000): تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار وكذلك مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية.¹
- 4- مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حالياً، وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.
- 5- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يلي:
- أ- المناطق القانونية المتجانسة.
- ب- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
- ج- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة، مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله الجماعات المحلية من جهة أخرى، وفق قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- د- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصيتها.
- 6- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الأراضي، ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مصحوباً بمخطط يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المحددة في المناطق القانونية المتجانسة.
- إذاً باستثناء مخطط بيان الموقع نلاحظ أن كل المخططات تعد على سلم (1/500) وجوباً، وإذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.²

الفرع الثالث

أهداف مخطط شغل الأراضي

- لا بدّ أن يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق أهداف معينة مستوحاة من علة تقريره، ومن خلال الفقرة 02 من المادة 31 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير³ نكتشف بأن أهداف هذا المخطط هي كما يلي:

¹ - قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية

الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012-2013، ص 23.

² - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 85-86.

³ - المادة 31 الفقرة 02 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- 1- تحديد أنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها مع ضبط القواعد المتعلقة بالمنظر الخارجي للبناءات.
 - 2- تعيين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به، والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية، أو المتر المكعب من الأحجام، مع ضرورة تحديد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات طرق المرور ومميزاتها.
 - 3- تحديد الارتفاعات والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها، وتجسيدها وإصلاحها.
 - 4- تعيين موقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- كما أن هناك أهداف أخرى يمكن استخلاصها من المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بمخطط شغل الأراضي وتتمثل في:
- 1- تبيين المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها.
 - 2- تبيين خصائص القطع الأرضية وموقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها وموقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة.
 - 3- تحديد ارتفاع المباني ومظهرها الخارجي.
 - 4- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك آجال إنجازها.
 - 5- تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، طبقاً لوسائل الدراسات البيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي.¹

¹ - بن عياش هاجر، تهيئة وتوجيه المجال الحضري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010-2011، ص 35-36.

المطلب الثاني

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

نصت عليها المادة 34 من قانون 90-29 المعدل والمتمم¹، والمرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بمخطط شغل الأراضي، وقد قسمنا هذا المطلب حسب مراحل الإعداد إلى ثلاث فروع، الفرع الأول بعنوان (مرحلة إعداد مشروع المخطط)، الفرع الثاني (مرحلة الاستقصاء العمومي)، أما الفرع الثالث فعنوانه (مرحلة المصادقة والمراجعة والتعديل).

الفرع الأول

إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي

يمر إعداد م.ش.أ بعدة مراحل هي:

أولاً: المداولة

تكون مهمة إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، عن طريق مداولة تتوج بصدور قرار إعداد المخطط، وحسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178² فإن هذه المداولة يجب أن تتضمن ما يلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي³.
- يبلغ الوالي المختص إقليمياً بالمداولة، كما يتم نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁴.

¹ - المادة 34 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج.ر. 26 لسنة 1991 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10/09/2005.

³ - إقنولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 88-89.

⁴ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 19.

ثانياً: قرار ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي

حسب المادة 12 من قانون 90-29¹ يجب أن هذا المخطط يحدد بموجب :

- قرار من الوالي إذا كان التراب المعني تابعاً لولاية واحدة.
- قرار من الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعاً لولايات مختلفة.²

يستند القرار إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يصدر القرار الذي يرسم الحدود، ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة بها.³

كما يمكن إعداد مخطط شغل الأراضي من قبل مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات وهذا الحالة تكون عندما يشمل مخطط شغل الأراضي بلديتين أو أكثر، فيقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة (établissement public intercommunal)، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-178⁴، غير أن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون منفاذة إلا بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

وبعد صدور القرار القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإطلاع رؤساء الغرف التجارية والفلاحية، ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية للمرتفقين كتابياً. و ذلك ما جاء في نص المادة 07 ف 01 من المرسوم 91-178⁵، وتمنح لهم مهلة 15 يوماً لإبداء رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط تبدأ هذه المهلة من تاريخ استلامهم الرسالة.

¹ - المادة 12 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

² - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 20.

³ - إقولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 88-90.

⁴ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

⁵ - المادة 7 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

بعد انتهاء مهلة 15 يوماً الممنوحة لهم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار يتضمن تعيين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن المشروع.

ويكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم باستشارة الهيئات التالية:

1- المصالح والإدارات التابعة للدولة على مستوى الولاية المكلفة بـ: التعمير، الفلاحة والتنظيم والاقتصاد، الري والنقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية، البريد والمواصلات، كما أضاف المرسوم 05-318 مصالح البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة.

2- الهيئات والمصالح على المستوى المحلي المكلفة بـ: توزيع الطاقة، النقل والمياه.

ينشر القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني وتبلغ هذه الإدارات والمصالح المعنية بمشروع المخطط، ولها مدة 60 يوماً لإبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا لم تُرد يعتبر ذلك قبولاً منها للمشروع.¹

الفرع الثاني

مرحلة الاستقصاء العمومي

يخضع مشروع المخطط المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 60 يوماً، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس البلدية المعنية قراراً بهذا الصدد يحدد ويبين فيه ما يلي:

- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.
- المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.²

¹ - بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، شعبة الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2012-2013، ص 25.

² - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011-2012، ص 42.

ينشر بعدها القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، كما تبلغ نسخة من هذا القرار للوالي المختص إقليمياً.

تدون الملاحظات المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي في سجل خاص مرقوم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية¹، وترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

بعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحددة قانوناً وهي 60 يوماً، يوقعه المفوض المحقق أو المفوضين المحققين الذين يقومون خلال مدة 15 يوماً التالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء العمومي مع استنتاجاته².

الفرع الثالث

مرحلة المصادقة والمراجعة والتعديل

قسمنا هذا الفرع إلى مرحلتين: أولاً (مرحلة المصادقة)، ثانياً (مرحلة المراجعة والتعديل).

أولاً: مرحلة المصادقة

بعد تعديل مخطط شغل الأراضي وفقاً لما جاء في التحقيق إذا اقتضى الأمر ذلك، فإنه يرسل إلى الوالي المختص إقليمياً مصحوباً بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء ونتائج التحقيق حتى يبدي رأيه بشأنه في غضون 30 يوماً، ابتداءً من تاريخ استلام الملف، وبانقضائها دون ردّ منه عدّ رأيه موافقة.

وبعد أخذ رأي الوالي بعين الاعتبار وكذلك نتائج الاستقصاء، يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي، ثم يبلغ هذا الأخير إلى الجهات المعنية وبقرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي يوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور³.

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 42.

² - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 94.

³ - مزوري كاهنة، المرجع السابق، ص 45-46.

ثانياً: المراجعة والتعديل

نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-178¹ على أنه لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي وتعديله، إلا إذا توفرت الشروط المنصوص عليها في المادة 37 من قانون 90-29² وهي:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى 3/1 (ثلث) حجم البناءات المسموح بها.
- إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا استدعى ذلك إنجاز مشروع ذي مصلحة وطنية.
- إذا طلب ذلك الملاك الحائزون لنصف حقوق البناء.

وتتم المراجعة بنفس طريقة الإعداد³، وهذا ما أكدته المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-178⁴. حيث نصت على أنه لا يمكن مراجعة م.ش.أ إلا للأسباب المذكورة في م 37 من القانون 90-29 السابق الذكر⁵، وبعد مداولة الم.ش.ب بهذا الشأن، وتبليغ المداولة مصحوبة بمبررات المراجعة للوالي.

إذاً تتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتنظيم الحضري يحدد التوجهات العامة للسياسة العمرانية في البلاد، كما يحدد توسع المباني السكنية وأماكن تدخل الأنسجة الحضرية ومواقع التجهيزات الكبرى والبنى التحتية الموجودة والتي ستقام مستقبلاً فهو نظرة مستقبلية للتراب أو البلدية التي يحضها.

¹ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

² - المادة 37 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

³ - عادل عميرة، المرجع السابق، ص 17.

⁴ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

⁵ - المادة 37 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

هذا المخطط يقسم تراب البلدية المعنية إلى قطاعات هي: القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، وكذا القطاعات الغير قابلة للتعمير. يحتوي المخطط التوجيهي على مستندات مكتوبة، وهي التقرير التوجيهي ولائحة التنظيم، وكذا مستندات بيانية وهي مجموعة من المخططات التي تبين وضعية التراب المعني بالمخطط، وكذا المشاريع المستقبلية. يهدف إلى تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، يمر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعدة مراحل، وهي مرحلة الإعداد والتحضير، مرحلة الاستقصاء العمومي، وكذا مرحلة المصادقة والمراجعة، وإذا اقتضى الأمر التعديل. أما مخطط شغل الأراضي فهو مخطط تفصيلي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ينظم استعمال الأراضي وعملية التعمير، قابل للاحتجاج به أمام الغير. يحتوي هذا المخطط كذلك على مستندات مكتوبة، وهي لائحة التنظيم ومستندات بيانية وهي مجموعة مخططات وخرائط. يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحديد أنماط البيانات المسموح بها وقواعد المظهر الخارجي للبيانات وكذا استعمالاتها، كما يحدد الارتفاقات العمرانية المفروضة، ويقسم هذا المخطط القطاعات إلى مناطق، ويمر بنفس مراحل إعداد الم.ت. ت. وت.

الفصل الثاني

مظاهر علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
بمخطط شغل الأراضي

الفصل الثاني

مظاهر علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمخطط شغل الأراضي

يشترك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في العديد من الأحكام، باعتبار كل منهما من أدوات التخطيط المجالي على المستوى المحلي، وتبرز أهم مظاهر هذه العلاقة في عدة عناصر، (من حيث الأساس القانوني والآثار القانونية لأدوات التهيئة والتعمير) وهو ما سندرسه في المبحث الأول، وكذا (من حيث نطاق التطبيق، مدى تكريس حق الارتفاق) وهو ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

المبحث الأول

العلاقة من حيث الأساس القانوني والآثار القانونية

وقد قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، المطلب الأول بعنوان التوجهات العامة للتهيئة والتعمير، أما المطلب الثاني فعنوانه (تطور اهتمام المشرع الجزائري بأدوات التهيئة والتعمير)، أما المطلب الثالث فخصصناه (للآثار القانونية للمخططين).

المطلب الأول

من حيث التوجهات العامة للتهيئة والتعمير

إن أدوات التهيئة والتعمير تبين إجمالاً التوجهات العامة أو الأساسية لتهيئة الأراضي وتشمل هذه التوجهات قواعد تخصيص الأراضي، وتبين الأراضي المبنية والمخصصة للبناء وتحدد هذه التوجهات وفقاً لدراسة تقوم بها المصالح المعنية بالتهيئة والتعمير، وذلك باحترام المخططات الأخرى المعدة مسبقاً إن وجدت ويتعلق بما يلي:

- المخطط التوجيهي للمدينة الجديدة.

- مخطط التهيئة العمرانية.

- مخططات الوقاية من المخاطر الكبرى.¹

كما أن مخططات التهيئة والتعمير مستمدة من توجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، وذلك من أجل حماية الأقاليم والسكان من مختلف الأخطار، وتهدف إلى المحافظة على التركيبة الحضرية للعمران، ودعم الأوساط الريفية وبيان كفاءات البناء عليها وكذا قواعد البناء فيها، كما تبين طرق التدخل والأدوات القانونية للوقاية من النفايات، كما تأخذ هذه المخططات بعين الاعتبار أحكام مخطط تهيئة السياحة، فمخطط تهيئة المناطق السياحية وهو أحد أدوات التهيئة الإقليمية والعمران.²

¹ - بوعباية حسان، لعويجي عبد الله، " دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية "، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي حول "تسيير الجماعات الواقع والتحديات"، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، سعد دحلب، البلدة، يومي 18/17 ماي 2010، ص 01.

² - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 58.

كما تبين مخططات التهيئة والتعمير قواعد التوسع العمراني من جلال احترام الشروط المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة¹، وسنحاول توضيح علاقة الم.ت.ت وت بم.ش.أ من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، الأول: (الأحكام المتعلقة بشروط شغل الأراضي)، والثاني: (بيان توقعات التعمير).

الفرع الأول

الأحكام المتعلقة بشروط شغل الأراضي

تبين أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في الم.ت.ت وت ومخطط ش.أ قواعد استعمال واستغلال الأراضي وارتفاقات المنع من البناء الواردة عليها، وبحسب طبيعة كل أرض تبين قواعد شغل الأراضي الفلاحية وارتفاقات القيد من البناءات التي ترد عليها، ومن جهة أخرى شروط شغل الأراضي القابلة للبناء وبيان قيود البناء الواردة عليها²، وشروط تجزئتها وإنشاء تجمعات سكنية بها، مع بيان ترشيد استعمال المساحات الخضراء وحماية المناظر والمواقع الحساسة، وعدم المساس بالمواقع الأثرية إلا برخصة صريحة من الوزارة المعنية.

الفرع الثاني

بيان توقعات التعمير وقواعد الوقاية من الأخطار الكبرى

تعد مصالح التعمير دراسات عن توقعات التعمير المبينة في كل من الم.ت.ت وت وم.ش.أ، وتأخذ بعين الاعتبار العمران الحضري وقواعد توسعه، وكذا تحدد المنشآت المنجزة والمراد إنجازها في كل سنة، وذلك حسب طلبات الحصول على مختلف الرخص والشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير.

وكذلك تبين قواعد الوقاية من الأخطار سواء الزلازل، الفيضانات والانجراف، حسب ما هو محدد في قانون الوقاية من الأخطار الكبرى، وتبين شروط البناء حسب طبيعة كل أرض، وطرق تجنب هذه المخاطر وفقا لمخططات الوقاية، كما تبين ضمن قواعد الوقاية حالات عدم قابلية الأرض للبناء نظراً لوجود خطر كبير لا يمكن تداركه³.

¹ - المادة 03 من القانون رقم 02-08 مؤرخ في الموافق لـ 08 مايو 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، جريدة رسمية رقم 34، لسنة 2002.

² - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 58.

³ - نفس المرجع، ص 58-59.

وقد أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 04-20 المؤرخ في: 13 ذي القعدة 1425 الموافق لـ 25 ديسمبر 2004، والمتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، والذي جاء في مادته¹ أنه من بين أهداف منظومة الوقاية مراعاة الأخطار في استعمال الأراضي في البناء، حيث نصت هذه المادة على: تهدف منظومة الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث إلى ما يلي:

- تحسين معرفة الأخطار وتعزيز مراقبتها وترقبها، وكذا تطوير الإعلام الوقائي عن هذه الأخطار.

- مراعاة الأخطار في استعمال الأراضي وفي البناء، وكذا في التقليل من درجة قابلية الإصابة لدى الأشخاص والممتلكات.

- وضع ترتيبات تستهدف التكفل المنسجم والمدمج والمتكيف مع كل كارثة ذات مصدر طبيعي أو تكنولوجي.

إذاً فإن المشرع حاول تقييد عملية البناء من خلال اشتراط دراسات تبين طبيعة الأراضي المراد البناء عليها، وذلك لحماية الأفراد والممتلكات، و هو ما يتم تجسيده أيضا في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.

المطلب الثاني

من حيث تطور إهتمام المشرع العمراني بأدوات التهيئة والتعمير

مرّ تطور إهتمام المشرع العمراني بالمخططات العمرانية أي م.ت.ت و ت، ومخطط ش.أ بثلاثة مراحل، وقد قسمنا هذا المطلب حسب هذه المراحل إلى ثلاثة فروع، الفرع الأول بعنوان (الجانب الجمالي)، الفرع الثاني بعنوان (الجانب الجمالي والوظيفي)، أما الثالث فعنوانه (الجانب الجمالي والوظيفي والسلامة).

¹ - المادة 07 من القانون 04-20 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر عدد 84، لسنة 2004.

الفرع الأول

الجانب الجمالي

يقوم هذا الجانب على فكرة إنجاز البناية بمواصفات مطابقة أحكام وقواعد الهندسة المعمارية، والتي تعبر عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء، ولقد اعتمد المشرع العمراني على هذا الجانب كآلية لإصباغ مختلف البنايات التابعة للقطاع العام والخاص بصبغة فنية، إذ لا تمنح رخصة البناء لطالباها إلا بعد توفر شروط معينة أهمها إرفاق طلب رخصة البناء بملف تقني يتضمن مخططات الهندسة المعمارية مستنداً في ذلك إلى القانون الصادر بتاريخ 15/06/1943 الفرنسي الأصل، ثم تعددت القوانين المنظمة لرخصة البناء ورخصة التجزئة منها الأمر 75-76 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، وكذا المرسوم التطبيقي رقم 75-109، وكذا القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء في المادة 07، وكذلك الأمر 85-01 ومرسومه التنفيذي 85-210، امتد العمل بهذا الجانب إلى غاية 1990.¹

الفرع الثاني

الجانب الجمالي والوظيفي

توسع مجال اهتمام المشرع العمراني في هذا المجال ليضم الجانب الوظيفي لحركة البناء، وذلك بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 والذي أعلن عن ميلاد وسائل جديدة لتنظيم وتسيير العقار المبني وغير المبني لتراب البلدية المتمثلة في أدوات التهيئة والتعمير في نص المواد من 66 إلى 74، ثم صدر القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي يعد الشريعة العامة لمادة التهيئة والتعمير والبناء، الذي أعلن عن تسمية هذه الأدوات، حيث نص على أنه تشكل أدوات التعمير من مخطط ت.ت. و مخطط ش.أ.²

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة 10 ق 90-29 على أنه لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبها للعقوبة، فأصبح

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 60-61.

² - المادة 10 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

المخطط ت.ت.ت وت أداة رئيسية لرسم معالم تراب البلدية وتقسيمها إلى قطاعات مع توضيح وظائفها وأدوارها وكيفية الترابط فيها بينها لتفعيل السير الحسن للأداء المجالي.

أما فيما يخص مخطط ش.أ فهو يوضح أكثر الجوانب الوظيفية لمختلف القطاعات المحددة من قبل المخطط ت.ت.ت. وت، حيث أصبحت رخصة البناء لا تمنح إلا على أساس المخططات العمرانية.

فأصبح المشرع العمراني لا يكتفي بالجانب الجمالي فقط، بل يشترط الجانب الوظيفي حيث وفق بين الهندسة المعمارية والتعمير كأسلوب جديد لتنظيم حركة البناء.¹

الفرع الثالث

الجانب الجمالي والوظيفي والسلامة

استصدر المشرع العمراني القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/05/14 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 كرد فعل على كارثة زلزال بومرداس 2003، يهدف من خلاله إلى حماية حركة البناء في جانبها العلمي، وعلى هذا الأساس أصبح جانب السلامة من أهم الجوانب التي يستند عليها المشرع العمراني، حيث يقوم هذا الجانب على فكرة ضرورة توافر مخططات خاصة بالهندسة المدنية في ملف طلب رخصة بناء يوضح بالتفصيل كيفية إنشاء وتجسيد هيكل البناية وأساساتها حتى توفر الإطار الوقائي للبناية من الأخطار التكنولوجية والطبيعية.²

وينص القانون على أنه يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين.

ثم صدر القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها الذي أعطى لحركة البناء والتعمير اهتمام جديد والمتمثل في ظاهرة الورشات المفتوحة والدائمة.³

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 62-63.

² - المادة 05 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

³ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 64.

وكذا قانون البلدية الجديد 10-11 المؤرخ في 22 يوليو 2011 والذي ألزم رئيس الم. ش. ب في إطار احترام حقوق وحرريات المواطنين بالسهر على المحافظة على النظام العام وأمن الأشخاص والممتلكات، وكذا السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري.¹

ولكن ورغم هذه القوانين ترى أنه في الواقع فإن هذه المخططات ونظرا إلى أنها لا تأخذ بعين الاعتبار الإستراتيجيات المعتمدة من طرف مختلف الفاعلين في تقدير النمط العمراني أو في الآفاق التي ترسمها للمدينة فإنها غالبا ما تكون في تناقض مع الواقع المعاش.²

المطلب الثالث

من حيث الآثار القانونية لأدوات التهيئة والتعمير

يرتب كل من المخطط ت.ت.ت. وت ومخطط ش.أ عدة آثار ولذلك قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، الأول بعنوان (الآثار المترتبة على المخطط ت.ت.ت. وت) والثاني بعنوان (الآثار المترتبة على مخطط ش.أ).

الفرع الأول

الآثار المترتبة عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- 1- بعد المصادقة على المخطط ت.ت.ت. وت يصبح بمثابة قانون ملزم للجميع بما في ذلك الإدارة التي قامت بإعداده والمواطنين.³
- 2- يصبح هذا المخطط قابل للمعارضة به أمام الغير.⁴
- 3- يحدد قواعد ارتفاعات التعمير سواء ذات الطابع السلبي أو الإيجابي.

¹- www.montada Echorouk online.com/ shocothread. Php ? t=290710, 20 fév 2015, p 14

²- رشيد سيدي بومدين، ترجمة م. هناد، أهي فوضى عمرانية حقا؟ مجلة نقد للدراسات والنقد الاجتماعي [العشوائية العمرانية]، العدد 16، الجزائر، صيف 2002، ص 08.

³- بن عياش هاجر، المرجع السابق، ص 33-34.

⁴- المادة 10 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

4- يقسم تراب البلدية المعنية إلى قطاعات هي:

أ- **القطاعات المعمرة:** هي التي تحتوي على أراضي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة¹، وقد نصت عليها المادة 20 من القانون 90-29.²

ب- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** تشمل هذه القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات، وذلك حسب نص المادة 21 من القانون 90-29.³

ج- **قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد، أي في آفاق 20 سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط ت.ت. وت، وقد نصت عليها المادة 22 من القانون 90-29.⁴

د- **القطاعات الغير قابلة للتعمير:** وتشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات⁵، مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشآت الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية، والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميرها⁶، وقد نصت على هذا النوع من القطاعات المادة 23 من القانون 90-29.⁷

¹ - إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 64.

² - المادة 20 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

³ - المادة 21 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

⁴ - المادة 22 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

⁵ - إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 64.

⁶ - سماعين بوشامة، المرجع السابق، ص 182.

⁷ - المادة 23 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الفرع الثاني

الآثار المترتبة عن مخطط شغل الأراضي

إن مخطط ش.أ أو بعد المصادقة عليه يرتب عدة آثار أهمها:

- 1- يصبح إلزامي: إذ يمكن مواجهة الغير به، وذلك بقوة القانون، حيث يقبل أو يرفض على أساسه منح شهادات أو رخص قرارات العمران الفردية.¹
- 2- يحدد معاملات استغلال الأراضي العمرانية والتي تتمثل في ثلاث معاملات وهي:
 - معامل شغل الأرض (Coefficient d'occupation des sols).
 - معامل ما يؤخذ من الأرض (Coefficient d'emprise au sol).
 - الكثافة القصوى للبناء (Densité maximal admise)².

أ- معامل شغل الأرض (COS)

يعبر عنه التناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض تساوي واحدًا ذلك بنص المادة 26 م.ت 91-178³ المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.⁴

وهذا ما يطلق عليه حسب نص نفس المادة الكثافة القصوى للبناءات.

تشير الفقرة الثانية من نفس المادة إلى أن الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية يتم تحديدها عن طريق التنظيم، حسب التشريعات العمرانية وآليات التهيئة والتعمير عناصر الواجهات المبنية ترتبط مباشرة بهذا المعامل، ولم تكن هناك طريقة لحسابه قبل 1990، حيث أخذ نفس الإجراءات المعتمدة في فرنسا.

¹ - بن عياش هاجر، المرجع السابق، ص 43.

² - سماعيل بوشامة، المرجع السابق، ص 182.

³ - أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به .

⁴ - غواس حسينية، المرجع السابق، ص 34.

وتعد عملية تحديد معامل شغل الأرض عملية حسابية وتقنية، تتطلب تحديداً مسبقاً للمساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء منقوصاً منها المساحات المخصصة لكل من: السقف الأدوار الموجودة تحت الأرض غير القابلة لا للسكن ولا في نشاط كان مهنيا حرفيا صناعيا أو تجاريا، السطوح، الشرفات، المقصورات، المساحات غير المتعلقة والواقعة في الطابق الأرضي، موقف السيارات، مخازن المحاصيل والعتاد الفلاحي أو لإيواء الحيوانات.

فهذا المعامل يعني المساحة المخصصة للسكن فقط وباختلاف الوجهة المخصصة للمباني إذا كانت للسكن أم للتجارة أو غيرها.¹

$$\text{COS} = \frac{\left. \begin{array}{l} \text{Surface totale du plancher} \\ \text{Surface totale du parcelle} \end{array} \right\}^2}{\text{مساحة القطعة الأرضية}}$$

ب- معامل ما يؤخذ من الأرض (CES)

يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية ومساحة قطعة الأرض، حيث يساوي مساحة قطعة الأرض مقسومة على المساحة الأرضية للمبنى، فهو يمثل العلاقة ما بين المساحة المبنية والمساحة العقارية (نسبة المساحات المبنية بالنسبة للمساحة الإجمالية العقارية) يتراوح دائماً ما بين 0 و 1.³

والقصد من هذا المعامل هو إلزام أصحاب رخص البناء بإنشاء مناطق خضراء حول البناء المراد إنشاءه.

فمثلاً إذا كان معامل ما يؤخذ من الأرض مقدر بـ 80% فإن حق البناء على قطعة أرض مساحتها 250 م² يكون بـ 200 م² (أي 80% من المساحة الإجمالية) على أن يخصص الباقي وهو 50 م² (20%) المتبقية لإنشاء مساحة خضراء.

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 34 - 35.

² - Brahim Benyoucef, analyse urbaine éléments de méthodologie, 3^{ème} corrigée et augmentée office des publications universitaires 03-2010, P28.

³ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 35.

كما يبين التقنيون شروط شغل الأراضي بالنسبة للمنافذ والطرق وصول الشبكات إليها خصائص القطعة الأرضية، موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها، وكذا موقعها بالنسبة إلى الحدود الفاصلة وموقعها بالنسبة لبعضها البعض على ملكية واحدة، ارتفاع المباني والمظهر الخارجي، مواقف السيارات، المساحات الفارغة والمغارس.¹

$$CES = \left\{ \begin{array}{l} \text{Surface bâtie au sol} \\ \text{Surface totale de parcelle} \end{array} \right\}^2$$

ج- الكثافة القصوى للبناء

نصت عليه المادة 26 م.ت 91-175³، وهو الفاصل بين حق الملكية وحق البناء فالحق في الملكية لا يعني الحق في البناء، وقد اعتمده المشرع لتجنب ازدحام واختناق المراكز الحضرية بالمدن، وذلك لوضع حد للبناءات العالية وإلزام المقاولين على نشر البناء أفقياً.

فيجب على المالك ترك مساحات خضراء وارتفاعات على ملكيته الخاصة، وكذا احترام ارتفاع معين لبنائته، وأي مخالفة لذلك يرتب غرامات على المخالف يؤول إلى الخزينة العمومية.

وتحسب الكثافة القصوى للبناء كما يلي :

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{المساحة الأرضية خارج البناء الصافية} \\ \text{مساحة القطعة الأرضية} \end{array} \right\}^4 = \text{الكثافة القصوى للبناء}$$

3- يقسم القطاعات إلى مناطق (Zonage au Zoning)، حيث يقسم م. ش. أ القطاعات التي حددها م.ت.ت.وت إلى مناطق عمرانية وطبيعية.

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 35.

² - Brahim Benyoucef, opc, p28.

³ - المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-178.

⁴ - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 183 - 184.

أ- المناطق العمرانية (Zones urbaines)

هي المناطق التي تكون التجهيزات العمومية بها كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها.

ب- المناطق الطبيعية (Zone naturelles)

هي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلاً، ومن الواجب المحافظة عليها كما هي كالمناطق التي تتمتع بميزات وثروات طبيعية وثقافية بارزة المناطق الفلاحية ذات الجودة العالية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها.¹

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 33 - 34.

المبحث الثاني

العلاقة من حيث نطاق التطبيق ومدى تكريس حق الارتفاق

تتشارك أيضا أدوات التهيئة والتعمير في نطاق التطبيق سواء المكاني أو الزماني إضافة إلى تكريسها لحق الارتفاق، ولذلك قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، الأول بعنوان (نطاق تطبيق أدوات التهيئة والتعمير)، والثاني (مدى تكريسها لحق الارتفاق).

المطلب الأول

من حيث نطاق التطبيق

يشترك كل من م.ت.ت. وت ومخطط ش. أ من حيث حيز التطبيق سواء على (المجال المكاني) الفرع الأول، و الفرع الثاني (المجال الزماني).

الفرع الأول

المجال المكاني

في الأصل إن مجال مخططات أدوات التهيئة والتعمير يخص إقليم بلدية واحدة¹، غير أنه ونظراً لمعطيات معينة فإن مخططات أدوات التعمير قد تغطي أكثر من بلدية التي تتقاسم فيما بينها العديد من العوامل المشتركة سواء كانت اقتصادية، اجتماعية أو طبيعية، إذ أن مشاكل التعمير والبيئة لا يمكن محاصرتها ومعالجتها في إطار الحدود الإدارية لبلدية واحدة مثل: ظاهرة البناء الفوضوي سواء داخل حدود بلدية واحدة أو متفرقة فوق أراضي مشتركة لحدود البلديات المجاورة.²

هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن حل المشاكل المتعلقة بالتسيير العمراني صعبة ومستحيلة أحيانا بالوسائل الخاصة المتاحة لكل بلدية منفصلة بذاتها، خاصة مع ندرة الهيئات العمومية المنبثقة عن السياسة المتبعة حالياً، وفي سياق الأخذ بفكرة توسيع مجال تطبيق مخططات التهيئة والتعمير إلى ما بين البلديات، تنص المادة 12 ق 91-29 على ما يلي:

¹ - المادة 12 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

² - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 59.

" يمكن للم.ت.ت و ت و كذا م.ش.أ أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية، أو بلدية أو بالنسبة لم.ش.أ جزءا من بلدية....".

الفرع الثاني

المجال الزمني

إن مخططات أدوات التهيئة والتعمير هي مخططات مرنة متحركة وديناميكية، لكونها تأخذ بالأبعاد الثلاثة قصيرة 05 سنوات، متوسطة 10 سنوات، والطويلة 20 سنة.

بالإضافة إلى المراجعة والتعديل المتتابع يجعل من هذه المخططات آليات متزامنة مع الأحداث الجديدة، ومع ما يتم برمجته من خلال المشاريع بحسب الأولويات، كما تمكن هذه الآجال المتحركة لمخططات التهيئة والتعمير لكل مجلس بلدي جديد من برمجة برنامج عهده وأهدافه المسطرة لكل مجلس، وكل المشاريع الموعودة في الحملات الانتخابية ضمن هذه المخططات المرنة، وذلك في ظل احترام القواعد العامة المنظمة لحركة البناء والتعمير.¹

المطلب الثاني

من حيث الارتفاقات المقيدة لحق البناء

يترتب أيضا على أدوات التهيئة والتعمير تجديد قواعد الارتفاق، ولذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين هما: الأول بعنوان (تعريف الارتفاقات العمرانية)، والثاني عنوانه (أنواع الارتفاقات العمرانية).

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 60.

الفرع الأول

تعريف الارتفاقات العمرانية

لم يتطرق القانون 90-29 إلى تعريف الارتفاق العمراني، ولكنه أشار إليها في فحواه. وفي ظل غياب تعريف تشريعي عمراني لحق الارتفاق فيجب الرجوع إلى القانون المدني¹، حيث تنص المادة 867 ق.م. على: " الارتفاق حق يجعل حدًا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر...."²، غير أن الارتفاق في القانون العام يختلف عن الارتفاق في القانون الخاص، فللارتفاق العمراني عدة خصائص منها:

- أن متعارض مع ارتفاقات القانون الخاص والتي تعرف على أنها حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر، فإن ارتفاقات التعمير من القانون العام تهدف للحفاظ على المصلحة العامة.
- كما تتميز ارتفاقات التعمير بأنها ارتفاقات مستقلة عن الأشخاص العموميين، لا تستمد أساسها من السلطات العامة، فهي نتاج أحكام قانون التعمير فهمي تهدف إلى استعمال الأراضي حسب شروط أدوات التهيئة والتعمير.³

الفرع الثاني

أنواع ارتفاقات التعمير

تنقسم ارتفاقات التعمير إلى نوعين هما ارتفاقات التعمير الإيجابية وارتفاقات التعمير السلبية.

- 1- **ارتفاقات التعمير الإيجابية** : أو ارتفاقات التعمير ذات الطابع الإيجابي والتي تسمح بالبناء ولكن بشروط يجب توافرها، والتي هي ذات علاقة بالمحيط أو البيئة العمرانية، مثل: الشكل الحجم، الألوان والمواقع، ومنها:

¹ - المادة 867 من القانون 07-08 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 31 لسنة 2007.

² - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 64 - 65.

³ - نفس المرجع، ص 64 - 65.

- حق الارتفاق المتعلق بالصحة والأمن العموميين والذي لا يمكن من خلاله منح رخصة البناء لصاحبها إلا إذا كان مشروع البناء المراد إنجازها يحترم المسافة القانونية فيما يخص تموضعها على جانب الطريق، مثل: الارتفاق بالنسبة للطرق الولائية 30 م.

- حق الارتفاق المتعلق بعلو البناء.

- حق الارتفاق المتعلق بالواجهات.

2- ارتفاعات سلبية: أو الارتفاقات ذات الطابع السلبي لاستعمال الأراضي أو المجال والذي يمنع من خلاله البناء في بعض الأراضي أو المجالات، مثل: المنع من البناء في قطاعات التعمير المستقبلية، إذ كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات خاضعة مؤقتاً لارتفاع بعدم البناء.¹

كما توجد هناك ارتفاعات عدم البناء والتي تتمثل في وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال في بعض المناطق، نظراً للخطر الذي قد ينجر عن ذلك مثل الارتفاقات التي نص عليها القانون والمتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز، ويمنع البناء في الأماكن التي تمر بها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي والتي تقدر بـ 30 م.

وارتفاقات المقابر: 35 م، وارتفاعات الأودية والشعاب والتي تساوي عمقها 2X وغيرها.

إضافة إلى الارتفاقات العسكرية والتي تشمل التكنات والارتفاعات المتعلقة بالاستغلالات الخاصة كالمناجم والارتفاعات الخاصة بالمناطق الطبيعية والأثرية لحمايتها كحماية الساحل مثلاً.

إذاً فهناك مناطق يحظر فيها البناء أو يكون الحظر مؤقتاً، وهي تلك المدن أو المناطق السكنية، الشوارع ذات الاعتبارات التاريخية، الثقافية، السياحية، البيئية، أو المقرر إعادة تخطيطها وتطويرها تحقيقاً لأغراض المنفعة العمومية، ومراعاة لظروف العمران²، وهذه هي الارتفاقات الإيجابية والسلبية المتعلقة بالتعمير.

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 63-64-65

² - السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، دار النهضة العربية، 32 شارع عبد الخالق ثروت، القاهرة، مصر

2002، ص 355.

تتشترك أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في الم.ت.ت.وت و م.ش.أ في عدة مظاهر هذه المظاهر تمثل العلاقة بينهما، فمن حيث الأساس القانوني كلاهما يبين التوجهات العامة للتهيئة والتعمير والأحكام المتعلقة بشروط شغل الأراضي وقواعد استعمالها واستغلالها، كما يبينان توقعات التعمير وقواعد الوقاية من الأخطار الكبرى.

تظهر علاقة الم.ت.ت.وت بم.ش.أ من خلال جوانب اهتمام المشرع العمراني بهذه الأدوات أو المخططات، والتي تدرجت من الاهتمام بالجانب الجمالي إلى الجانب الوظيفي، إلى جانب الوقاية عن طريق البناء المضاد للزلازل.

وكذا من حيث الآثار القانونية لأدوات التهيئة والتعمير، حيث أنها تصبح ملزمة للأفراد والإدارة التي وضعتها على حد سواء.

إضافة إلى نطاق التطبيق سواء المكاني أو الزماني وتكريس حق الارتفاق الذي يضمن السلامة للأفراد، ويعطي بعد جمالي للمدينة، وهذه هي مظاهر علاقة المخطط ت.ت.وت ومخطط ش.أ.

الخطبة

الخاتمة:

في ختام دراستنا والتي تطرقنا فيها إلى ماهية كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، إجراءات إعداد كل منهما، وكذا علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمخطط شغل الأراضي، حيث حاولنا أن نبين مظاهر هذه العلاقة من خلال بيان مواطن الاشتراك بين المخططين سواء من حيث الأساس القانوني أو الآثار القانونية لكليهما أو جوانب اهتمام المشرع العمراني بكل منهما، وكذا مظاهر هذه العلاقة من حيث نطاق تطبيقهما الزمني والمكاني، إضافة إلى مدى تكريس حق الارتفاق. و مما سبق ذكره يمكننا القول أنه من خلال دراستنا هذه توصلنا إلى عدة نتائج نوجزها فيما يلي:

- نظم المشرع الجزائري مجال التعمير على المستوى المحلي من خلال استحداثه لأداتين للتخطيط والتوجيه، هما المخطط.ت.ت وت، ومخطط ش.أ.
- يغطي الم.ت.ت وت بلدية واحدة أو مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح وعوامل مشتركة.
- يغطي م.ش.أ بلدية واحدة أو جزء من البلدية، ويحدد الشكل الحضري للقطاعات العمرانية.
- يضبط م.ش.أ القواعد المتعلقة بمظهر البنايات، كما يحدد المساحات العمومية، المساحات الخضراء، مواقع المنشآت العمومية، ويحدد الارتفاقات ومواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها.
- تمر أدوات التهيئة والتعمير عند إعدادها بثلاثة مراحل مرحلة التحضير والإعداد، مرحلة الاستقصاء العمومي، وأخيراً مرحلة المصادقة أو المراجعة والتعديل، وتتم مراجعة وتعديل هذين المخططين بنفس طريقة إعداده لأول مرة، وتمر بنفس المراحل الثلاث.
- تظهر مشاركة الجمهور في وضع أدوات التهيئة والتعمير من خلال المرحلة الثانية من مراحل الإعداد وهي مرحلة الاستقصاء العمومي، والذي يسمح من خلاله الإدارة المحلية للمواطنين بطرح أفكارهم وإبداء آرائهم ومقترحاتهم فيما يخص مشاريع أدوات التهيئة والتعمير قبل المصادقة عليها.

- تظهر لنا علاقة المخططات.ت.ت.وت بمخطط ش.أ من خلال عدة مظاهر سواء من خلال الإطار القانوني للمخططين والآثار القانونية لها ونطاق التطبيق المكاني والزمني وحق الارتفاق.
- كل من الم.ت.ت.وت و م.ش.أ مرّ بعدة مراحل في تطور جوانب اهتمام المشرع العمراني به، ابتداءً من اهتمامه بالجانب الجمالي، مروراً بالجانب الجمالي والوظيفي، وصولاً إلى اهتمامه بالجانب الجمالي، الوظيفي والسلامة، وذلك بعد الكارثة الطبيعية التي تعرضت لها الجزائر سنة 2003 وهي زلزال بومرداس.
- يقسم الم.ت.ت.وت البلدية المعنية به إلى قطاعات، أما م.ش.أ فيقسم هذه القطاعات إلى مناطق عمرانية وأخرى طبيعية.
- كلاهما يوضعان لمدة 20 سنة قابلة للتعديل كل 5 سنوات، ولذلك لكي يستطيع المنتخبين المحليين تجسيد برامجهم الانتخابية.
- تحدد أدوات التهيئة والتعمير ارتفاقات التعمير وتصنيفها إلى إيجابية وسلبية.
- أدوات التهيئة والتعمير هي أدوات قانونية حيث أنها قواعد ملزمة للأفراد والإدارة على حد سواء كما أنها أدوات تقنية، لأنها تبين لنا معاملات شغل الأراضي والمساحة التي يمكن البناء عليها، عدد الطوابق وغيرها من الأمور التقنية.

الاقتراحات والحلول:

- من خلال دراستنا هذه وعلى ضوء الاستنتاجات التي توصلنا إليها، يمكننا اقتراح بعض الاقتراحات المناسبة لحل المشكلات في هذا الشأن، وتتمثل في:
- فتح الباب أكثر أمام البلديات وإعطائها صلاحيات أكبر في ميدان العمران والبناء، والتقليل من ضغط الوصاية عليها.
- اعتماد تقنيات حديثة في مراقبة وتسيير العمران.
- برمجة دورات تكوينية للقائمين على التعمير على المستوى المحلي.
- فتح المجال أكثر أمام المواطنين لإبداء آرائهم منذ بداية إعداد مشروع المخطط سواء الم.ت.ت.وت و م.ش.أ، وليس في مراحل متأخرة من الإعداد، ومدة زمنية محدودة وتوسيع دائرة نشر الإعلان المتضمن فتح التحقيق العمومي وعدم حصرها في مقر البلدية.
- إيجاد كفاءات مختصة في مجال التعمير.
- العمل على تزويد كل بلدية بأدوات التهيئة والتعمير.
- محاولة سد الفراغات والنقائص التي تعاني منها أدوات التهيئة والتعمير.
- نشر الوعي لدى المواطنين الجزائريين لمحاربة البناء الفوضوي ومخالفات التعمير.
- وجوب توافق معطيات الم.ت.ت.وت مع ما جاء به م.ش.أ، وذلك لإيجاد نسق عمراني منسجم ومتجانس.
- مراقبة مدى تطبيق القواعد والقوانين التي يتضمنها المخططين في الواقع.
- وأخيراً فإن أدوات التهيئة والتعمير هي أدوات لها قوة قانونية يمكن الاحتجاج بها أمام الغير، إذاً وكما لاحظنا فإنه يمكن ان نجد م.ت.ت.وت دون وجود م.ش.أ، غير أنه لا يمكن أن نجد م.ش.أ دون وجود مخطط ت.ت.وت، فالمخطط التوجيهي هو المرجع الأساسي لمخطط شغل الأراضي ولمختلف الشهادات والرخص المتعلقة بمجال التعمير والبناء، أما م.ش.أ فهو مخطط تفصيلي لم.ت.ت.وت.

Résumé :

Grâce à ce qui précède, nous concluons que le législateur maires urbains pour réglementer le domaine de l'architecture en émettant plusieurs lois et décrets, et de développer des outils pour créer un environnement urbain , et de réglementer la construction et l'expansion et la reconstruction la plus importante de l'initialisation des systèmes locaux et de reconstruction des outils , un plan directeur pour la création de la reconstruction et le développement et le plan d'occupation des terres et qui déterminer les normes de reconstruction et de la construction et de la nature et de la qualité a permis dans chaque servitudes leur propre domaine d'activité, ainsi que de déterminer les perspectives pour l'expansion de l'ensemble urbain au niveau régional et national.

Le texte de la loi sur les 90-29 de la configuration et de la reconstruction modifiée et complétée par la loi 04-05 et séparés cadres Décrets 91-177, 91-178.

La directive -cadre pour la création et la reconstruction est la principale référence pour l'occupation prévue des certificats fonciers et divers et des licences dans le domaine de la reconstruction, alors que le régime foncier outil détaillé rempli comme indiqué par le plan directeur pour la création de la reconstruction et le développement, et sont obligés de personnes et la gestion de même.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: باللغة العربية:

1- المؤلفات

- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2014.
- التيجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002.
- السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة مصر، 2002.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2004.
- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

2- البحوث والمقالات

أ- رسائل الماجستير:

- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2011-2012.
- قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012-2013.
- مزوري كاهينة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث بالجزائر، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011-2012.
- لعويجي عبد الله، قرار التهيئة والتعمير والتشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011-2012.

ب- رسائل الماستر:

- بلخير حلومي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2012-2013.
- بن عياش هاجر، تهيئة وتوجيه المجال الحضري في التشريع الجزائري، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010-2011.
- عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2013-2014.

ج- المقالات:

- رشيد سيدي بومدين، أهي فوضى عمرانية حقا؟، مجلة نقد للدراسات والنقد الاجتماعي، العدد 16 لسنة 2002.
- مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري مجلة البحوث والدراسات العلمية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي يحي فارس، المدية، الجزائر، 2007.

3- المداخلات

- بوبعاية حسان، لعويجي عبد الله، " دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية" مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي حول " تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات"، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، سعد دحلب، البليدة، يومي 17/18 ماي 2010.

4- النصوص القانونية

أ- القوانين:

- القانون 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95.
- القانون 90-29 المؤرخ في: 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر 52 لسنة 1990 المعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في: 14/08/2004، ج.ر 51 لسنة 2004.

• القانون 02-08 في: 2002/05/08 المتعلق بشروط بناء المدن الجديدة وتهيئتها، ج.ر 34 لسنة 2002.

• القانون 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر رقم 84، لسنة 2004.

• القانون 11-10 المتعلق بالبلدية، ج.ر 37، لسنة 2011.

ب- الأوامر:

• الأمر رقم 07-08 المؤرخ في 13 ماي 2007، المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 31 لسنة 2007.

ج- المراسيم

• المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر 26 لسنة 1991، المعدل بالمرسوم التنفيذي 05-317 في 2005/09/10، ج.ر 62 لسنة 2005.

• المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في: 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر 26 لسنة 1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في: 2005/09/10.

5- المواقع الإلكترونية:

- www.montada Echrouk online.com/ shocothread. Php ? t=290710, 20 fév 2015, p 14

ثانيا: باللغة الفرنسية:

1- المؤلفات

- Brahim Benyoucef , analyse urbaine éléments de méthodologie, 3^{ème} corrigée et augmentée office des publications universitaires, 03/2010.

2- الرسائل:

أ- رسائل المدرسة الوطنية للإدارة:

- Benhadi Daoud, Croissance et instrument d'urbanisme, Mémoire de fin d'étude pour obtention de diplôme de post-graduation, Ecole nationale d'administration, Alger, 1993, p 25.

الملاحة

الوثائق الإدارية:

* المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمع القل الشرايع.

- مراسلة إبداء الرأي حول مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمع القل الشرايع.

- مداولة الإقرار بمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- ملف دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- القرار الولائي المتضمن رسم حدود محيط المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- اقتراح التجهيزات والمحاور الكبرى لإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المشترك.

- مداولة تصويب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- المصادقة النهائية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

* مخطط شغل الأراضي رقم 02 بلدية الشرايع:

- طلب تسجيل مخطط شغل الأراضي رقم 02 الشرايع.

- مخطط شغل الأراضي المشترك القل الشرايع.

- قرار تحديد قائمة الإدارات والمصالح للمشاركة في مناقشة وإعداد مخطط شغل الأراضي.

- مذكرة تقديم (الخاصة برسم حدود مخطط شغل الأراضي).

- القرار المتضمن رسم حدود مخطط شغل الأراضي.

- إقرار رقم 01.

- إبداء الرأي حول مشروع مخطط شغل الأراضي.

- دعوة لحضور مناقشة مخطط شغل الأراضي.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية سكيكدة
دائرة القل
مكتب التجهيز
الرقم: 2008/
3033

رئيس الدائرة

إلى

السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي

بلدية الشرايع

الرقم	نوع الوثائق	العدد	ملاحظة
	ستجدون ضمن هذا الإرسال:		
	المراسلة رقم 241 المؤرخة في 2008.09.27 الصادرة عن مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية سكيكدة المتعلقة بإبداء الرأي حول مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الشرايع		للغرض المطلوب

04 شهر 2008

القل فسي:

رئيس الدائرة

رئيس الدائرة

رئيس الدائرة

م. الخ. ٤

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المسكنية
المديرية العامة للمسكنية
مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية
ولاية المسكنية

رقم: 248... / م.ت.ع / 2008

مدير التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية مسكنية

إلى

رئيس بلدية الشرايع

تحت إشراف رئيس دائرة المسكن

27 SEPT 2008

الموضوع: فاء ابداء الراي حول مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية الشرايع

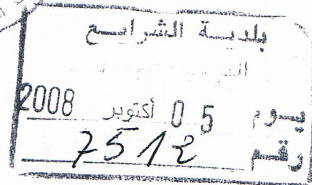
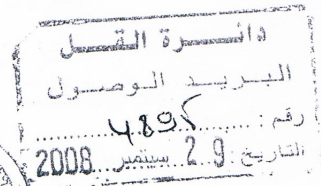
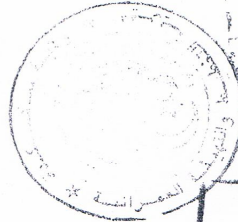
المرفقات: (01) نسخة

في إطار مناقشة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية الشرايع المعد من طرف مكتب الدراسات ARCEAU و بعد اطلاعنا عليه ، لي الشرف أن أرسل لكم نسخة من ملاحظاتنا و آرائنا حول المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للبلدية

تقبلوا منا أسمي عبارات الاحترام و التقدير.

المدير

بن السوالي و بتصرفي شخص مسنه
مدير التخطيط و التهيئة العمرانية
البراهسيه بوجلال



الموضوع: فادي ابداء الرأي حول المخطط التوجيهي التهيئة و التعمير لتبسيط النقل من الشرايع .

إن اقتراح مخطط "المجمع" البلديتي النقل و الشرايع جاء بعد مرور نصف في مجالات التعمير خاصة بالنقل هذا من جهة و من جهة أخرى نجد أن بلدية الشرايع تصمم في طبيعتها إمكانيات هائلة في ميدان التعمير المستقبلي و إن اتبادر التوسع الحالي لبلدية النقل يسير نحو الجنوب أي شمال بلدية الشرايع و انطلاقاً من هذه الظاهرة العمرانية جاءت فكرة مخطط يجمع البلديتين و حسب تصوراتنا فكل بلدية تكمل الأخرى في النقص المعاني منه . فبلدية الشرايع سوف توفر قطاعات التعمير المستقبلية للنقل و هذه الأخيرة سوف ترفع من مستوى المرافق و الخدمات و الشغل و التشغيل للأولئك مما يحدث قفزة تنموية للمنطقة بكاملها في إطار تنمية محلية مستدامة قائمة على أساس تكاملي .

إن المجال البلدي الحالي الذي يصمم بلديتي " النقل ، الشرايع " ينقسم من حيث

الهيكلية إلى :

- الهيكلية العمرانية الرئيسية التي تنقسم لجمع النقل و الشرايع الثتان لهما استراتيجيات هامة للتهيئة و التوسع كما جاءت به الدراسة في السيناريو الأول و الثاني بمتغيراته المختلفة حيث يمتد نفوذهما إلى خارج المجمع ليصل إلى الشرايع المجاورة لها .
- الهيكلية العمرانية الثانوية التي تصمم كل من تجمع رامول عبد العزيز ، أولاد معزوز و عين أضيال ، و هذه التجمعات تقوم بمهام ثانوية داخل مجال تأثيرها تبعاً للمرافق المتواجدة بها .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME
WILAYA DE SKIKDA
DIRECTION DE L'URBANISME
ET DE LA CONSTRUCTION

وزارة السكن والعمران

ولاية سكيكدة

مديرية التعمير والبناء

رقم 1889/م.ت.ب.م.أ.س.الولاية/2008

المدير
إلى
السيد: رئيس بلدية الشرايع

الموضوع: ب/خ مداولة الإقرار بمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
بلدية الشرايع في إطار مجمع عمراني شامل لكل من القل والشرايع.
المرجع: المداولة رقم 10 / 2006 / أع بتاريخ 2006/02/22.
*مراسلة البلدية رقم 2006/486 المتضمنة معارضة المجلس للمصادقة
على إعداد مداولة الإقرار بالإعداد.
* القرار الولائي رقم 844 المؤرخ في 2006/11/18 المتضمن سلطة
حلول الوالي محل المجلس الشعبي للبلدية.
* مداولة رقم 2007/51 بتاريخ: 2007/12/22 المتضمنة الإقرار بإعداد
مراجعة المخطط التوجيهي في إطار المجمع العمراني الشامل للبلديات
الأربعة (القل-الشرايع بني زيد الكركرة).

نظرا للنتيجة المتوصل إليها من طرف مكاتب الدراسات التي كلفت بمراجعة المجمع
العمراني الشامل للبلديات الأربعة (القل-الشرايع-الكركرة-بني زيد) تم اتخاذ قرار من طرف
صاحب المشروع (مديرية التعمير والبناء) بالعودة إلى الوضعية الأصلية وهي الاقتصار
على المجمع العمراني الشامل للبلديتين (القل- الشرايع) فقط.

أما البلديتين الأخرتين (بني زيد، كركرة) فسيتم مراجعة مخططيها بشكل منفصل.
وعليه يتطلب الأمر مرة أخرى إعادة النظر في صياغة المداولة الأخيرة رقم 2007/51
بتاريخ: 2007/12/22 لجعل المجمع العمراني مقتصرًا على بلديتي الشرايع والقل فقط.
لذا أرجو من سيادتكم العمل على إعداد صياغة هذه المداولة في أسرع وقت ممكن وإرسال
نسخة مصادقة عليها.

26 افريل 2008

المدير
بني كركرة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME
WILAYA DE SIKKDA
DIRECTION DE L'URBANISME
ET DE LA CONSTRUCTION

وزارة السكن والعمران

ولاية سكيكدة

مديرية التعمير والبناء

رقم: 1466/م.ت.ش.ع.م.ش.ق.و/439 بتاريخ: 2008/04/09

المدير

إلى

السيد : مدير التنظيم والإدارة العامة
(DRAG)

الموضوع : ب/خ ملف دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المجمع العمراني
القل - الشرايع)
المرجع : إرسالك رقم : 1466/م.ت.ش.ع.م.ش.ق.و/439 بتاريخ : 2008/04/09

يشرفني موافاتكم برأينا حول الملف المرسل من طرف دائرة القل هذا الملف بغرض
استكمال الإجراءات الإدارية الخاصة بانطلاق الدراسة طبقا للمادة الرابعة من المرسوم التنفيذي
رقم : 177/91 بتاريخ : 28 ماي 1991 والمتعلق بكيفية الإعداد والمصادقة على المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير.
وبتعلق الأمر بإعداد قرار الوالي المتضمن رسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي
للهيئة والتعمير للمجمع العمراني الشامل لبلديتي (القل-والشرايع).

وعليه فإن الملف المرسل ينقصه مداولة الإقرار بإعداد المخطط الخاصة ببلدية الشرايع.
للتمكن من إصدار قرار ولائي لرسم الحدود شامل للبلديتين معا.
وباقى الوثائق فهي سليمة (المخطط + مذكرة التقديم).

إذا نرجو من سيادتكم حث بلدية الشرايع ولموافاتكم بمدولة لمجلس الشعبي البلدي كما
هو الشأن بالنسبة لبلدية القل.
والعمل على الإسراع في إعداد قرار الوالي موضوع الملف.

المدير

التعمير والبناء
المهندس الجزني لدائرة القل

26 أبريل 2008

نسخة للإعلام :

- رئيس دائرة القل
- رئيس بلدية القل
- رئيس بلدية الشرايع
- المهندس الجزني لدائرة القل

Avenue Mohamed Bouguergour Cites les Allées - Skikda -

تلفون / فاكس : 030.72.13.12 97 : (313) 030.72.26.96/97

سبح محمد بومرزوق حتى أظلمات سكيكدة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سكيكدة في 08 جوان 2008

ولاية سكيكدة

مديرية التنظيم والشؤون العامة
مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات
رقم: 833/م ت ش ع / م ش ق م

والسي ولاية سكيكدة
إلى

السادة: الأمين العام للولاية

مدير التعمير والبناء

مدير المصالح الفلاحية

مدير الري

مدير القل

مدير الأشغال العمومية

مدير أملاك الدولة

مدير التخطيط والتهيئة العمرانية

مدير بريد الجزائر

مدير اتصالات الجزائر

رئيس دائرة القل

رئيس المجلس الشعبي لبلدية القل

تحت اشراف السيد رئيس دائرة القل

X رئيس المجلس الشعبي لبلدية الشرايع

تحت اشراف السيد رئيس دائرة القل

مكتب التعمير والبناء
لترتيب الملف
مصلحة

*** جدول ارسال ***

الملاحظات	العدد	نوعية الوثائق
" لكل غاية مفيدة "	01	تجدون ضمن هذا الارسال: - القرار الولائي رقم 841 المؤرخ في 2008/06/04 المتضمن رسم حدود محيط المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المجمع العمراني (القل - الشرايع).

بلدية الشرايع
البريد الوارد
يوم 06/10/2008
2073



دائرة القل
البريد الوصول
رقم: 833
التاريخ: 08 جوان 2008

٨٢٨٣

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية سكيكدة

مديرية التنظيم والشؤون العامة

مصلحة الشؤون القانونية و المنازعات

4 جوان 2008

قرار رقم 841 مؤرخ في
رسم حدود محيط المخطط التوجيهي للتهيئة
و التعمير (المجمع العمراني القل - الشرايع)
يتضمن

والى ولاية سكيكدة :

- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الأقليمي للبلاد .
- بمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية المتم .
- بمقتضى القانون رقم 09/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالولاية المتم .
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/04/1990 المتعلق التوجيه العقاري المعدل والمتم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم رقم 365/84 المؤرخ في 01/12/1984 المحدد لتكوين البلديات و مشتملاتها و تعيين حدودها الاقليمية .
- بمقتضى المرسوم رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .
- بمقتضى المرسوم رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 23/07/1994 الذي يحدد أجهزة الادارة العامة في الولاية و هيكلها .
- بناء على المداولة رقم 2006/10 المؤرخة في 22/02/2006 المصادق عليها بتاريخ 28/10/2006 المتضمنة إقرار إعداد دراسة (المجمع العمراني القل - الشرايع) .
- بناء على مذكرة تقديم مشروع مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (المجمع العمراني القل - الشرايع) .
- بناء على المداولة رقم 2008/26 المؤرخة في 21/05/2008 المصادق عليها بتاريخ 25/05/2008 و المتضمنة لإقرار إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

دائرة القل

البريد الوصول

رقم : 283

التاريخ 0 جوان 2008

1284

-بناءا على المخطط البياني المعين للحدود الذي يشمل محيط المخطط التوجيهي للتهيئة و
التعمير (المجمع العمراني القل - الشرايع) .
-بناءا على المراسلة رقم 679 المؤرخة في 2008/03/25 الصادرة عن السيد : رئيس دائرة
القل .

- باقتراح من السيد : مدير التنظيم و الشؤون العامة -

- يقرر -

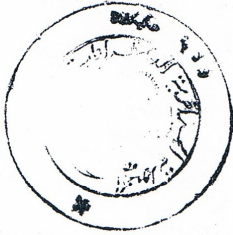
المادة الاولى: ترسم حدود محيط المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (المجمع العمراني
القل - الشرايع) و المطابقة للمخطط الذي تبقى نسخة منه ملحقة بهذا القرار كمايلي :

- شمالا : البحر الابيض المتوسط .
- جنوبا : بلدية بني زيد + بلدية كركرة .
- شرقا : البحر الابيض المتوسط + بلدية كركرة .
- غربا : بلدية قنواع و بلدية الزيتونة .

المادة 02 : يكلف السادة : الأمين العام للولاية ، مدير التنظيم و الشؤون العامة
مدير التعمير و البناء ، مدير المصالح الفلاحية ، مدير الري ، مدير النقل ، مدير الاشغال
العمومية ، مدير أملاك الدولة ، مدير التخطيط و التهيئة العمرانية ، مدير التجارة
مدير بريد الجزائر ، مدير اتصالات الجزائر ، رئيس دائرة القل ، رئيس المجلس الشعبي لبلدية
القل ، رئيس المجلس الشعبي لبلدية الشرايع ، بتنفيذ هذا القرار الذي يبلغ و ينشر
في مدونة القرارات الادارية .

الوالي

ط ميسيري



دائرة القل
البريد الوصول
رقم : 2835
التاريخ : 2008

نسخة من سجل المداولات دورة عادية
للمجلس الشعبي البلدي ليوم 2008/06/23

الموضوع : اقتراح التجهيزات و المحاور الكبرى
لإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المشترك

في عام ألفين و ثمانية و في الثالث و العشرين من شهر جوان على الساعة الثانية بعد الزوال
عقد المجلس الشعبي البلدي اجتماعا في دورة عادية بمقر البلدية تحت إشراف السيد/ محمود حمودة رئيس
المجلس الشعبي البلدي بالنيابة و بحضور الأعضاء الآتية أسماءهم :

- محمد بلحجلة
- عبد الله راتب
- مراد بونيب
- أحمد بوحوش
- مختار معيش

- الحسان بن قبية الذي تولى نيابته كتابا السيد مراد بونيب
- أحسن عياشي الذي تولى نيابته كتابا السيد محمود حمودة
- علي بلحجلة

الأعضاء الغائبون بدون عذر : لا شئ

و نظرا لاكتمال النصاب القانوني للتداول بحضور أغلبية الأعضاء المشكلين للمجلس أعلن
الرئيس عن افتتاح الجلسة و عين السيد أحمد بوحوش ليتولى مهام كتابتها
وبعد ذلك عرض رئيس المجلس على الحاضرين النقطة الموالية المدرجة في جدول الأعمال و المتعلقة
بأقتراح التجهيزات و المحاور الكبرى لإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المشترك و بعد المناقشة
و تبادل وجهات النظر فيما بينهم اتفق أعضاء المجلس على الاقتراحات التالية :

I- المحاور الكبرى للتهيئة المقترحة و التوسع المستقبلي:

- * محور طريق الشرايع الزيتونة CW 132 إلى غاية منطقة مرج جوهر و قواسم
- * محور طريق الشرايع الزيتونة CW 132 إلى غاية منطقة دار جانتو
- * محور طريق الشرايع تمنارت CW 07 إلى غاية منطقة ماشيو
- * محور طريق الشرايع بوزلازل إلى غاية منطقة أقلام
- * محور طريق الشرايع يرسان إلى غاية منطقة غروية
- * محور طريق الشرايع بوسنان إلى غاية منطقة بوسنان
- * محور طريق الرابط بين الشرايع و عين أغال إلى غاية منطقة لعراقب
- * محور طريق الرابط بين الشرايع و لمساسخة إلى غاية قرية لمساسخة
- * محور طريق الرابط بين عين أغال و الحرايش إلى غاية قرية يزار
- * محور طريق الرابط بين عين أغال و منطقة بوعلاهم إلى غاية تجمع رامول عبد العزيز
- * محور طريق الرابط بين تجمع رامول عبد العزيز و منطقة لمرايح عبر الطريق CW 39
- * محور السبيل الرابط بين منطقة بلاد كوفة و منطقة السامة.
- * محطة للنقل البري (نقطة وقوف)

II-كيفية مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و انصالح العمومية و الجمعيات : و على هذا الأساس يتم استدعاء اللجنة كلما دعت الحاجة و الظروف لذلك

III-القائمة المحتملة للتجهيزات و المرافق الكبرى :

1-المرافق الإدارية و الثقافية

*إنجاز فرع إداري بتمنارت

*إعادة تأهيل و توسيع الفرع الإداري بعين أغيل

*دار الشباب بالشرايع مركز

*دار الشباب بعين أغيل

*بيت الشباب بتمنارت

*نزل على المدى القريب

2-المرافق التعليمية :

*مدرسة ابتدائية بالشرايع مركز (مدى قريب)

*متوسطة بالشرايع مركز (مدى قريب)

*ثانوية بالشرايع مركز (مدى قريب)

*مدرسة ابتدائية بالشرايع (مدى متوسط)

*متوسطة بعين أغيل (مدى قريب)

*مدرسة ابتدائية بعين أغيل (مدى متوسط)

*متوسطة بتمنارت (مدى قريب)

*مركز التكوين المهني بالشرايع مركز + ملحق بعين أغيل

*ملحق جامعي بمنطقة لحرايش يزار (مدى المتوسط البعيد)

*دار الحضانة بالشرايع مركز و عين أغيل.

3-المرافق الصحية :

*عيادة متعددة الخدمات بالشرايع مركز (مدى قريب)

*مركز تربوي طبي للطفولة المتخلفة ذهنيا (تم اختيار الأرضية)

*مركز إعادة التأهيل و الرياضة الصحية reeducation

*عيادة متعددة الخدمات بعين أغيل (مدى قريب)

*عيادة ولادة

4-المرافق الأمنية:

*دار الشرطة بالشرايع مركز (مدى قريب)

*مقر الدرك الوطني

*مقر الحرس البلدي(الشرطة البلدية) الشرايع و عين أغيل

*مقر الحماية المدنية بالشرايع مركز

5-المرافق التجارية

*مركز تجاري بالشرايع مركز

*سوق مغطات لبيع الخضر و اللحوم الحمراء و البيضاء

*منطقة نشاكات

*بنك

6-المرافق الرياضية و الترفيهية و التسلية :

*ملعب الرياضة المدرسية بالشرايع و عين أغيل

*ملعب جوارى بالشرايع و عين أغيل

*ساحة اللعب بالشرايع و عين أغيل

*ساحات خضراء بالشرايع و عين أغيل

*ميدان للعب بكل من بني عمرو ، تمنارت ، دار عيسى ، بوموسى .

*ساحة عمومية (لل كبار)

* حديقة حيوانات بمنطقة دار عيسى.

* تهيئة الغابات

* قاعة متعددة الرياضات بالشرايع و عين أغيلال (مدى قريب)

7- المرافق السكنية :

* إقتراح مفازر ترقيوية و تساهمية على طول المحاور الكبرى

* تخصيص أراضي (مساحات) معتبرة للسكن الجماعي.

* توسيع المفزة الترقيوية رقم 02 بالشرايع مركز.

* خلق مفازر ترقيوية خاصة (خواص) للقضاء على البناء الفوضوي

* تغطية أكبر نسبة من الأراضي مخصصة داخل المخطط التوجيهي الجديد بمخططات شغل الأراضي (POS)

* إعادة هيكلة المناطق السكنية الفوضوية

* سكنات ترقيوية بمنطقة لوبير

8- الشبكات المختلفة

* التزويد بشبكة الغاز الطبيعي (الشرايع ، عين أغيلال ، حي رامول عبد العزيز)

* تعميم و توسيع شبكة الصرف الصحي للقضاء على Les fosses

* إعادة النظر في les fosses perdues و إبعادها عن التجمعات العمرانية

* التزويد بمياه الشرب

* بناء خزان بسعة 1000 م³ بالشرايع و عين أغيلال بهدف زيادة ساعات التزويد بمياه الشرب

* ربط شبكة التزويد بمياه الشرب بجميع السكنات (المحتشد).

* تنظيم و إبعاد شبكات الربط بالكهرباء ذات الضغط المتوسط إلى خارج الحيط العمراني و مناطق التوسع

المستقبلي بالتجمع الرئيسي و التجمعات الثانوية.

* تعميم و وضع مجاري صرف مياه الأمطار لحماية السكان من الفيضانات.

* تجسيد المشاريع المدمجة في مخططات شغل الأراضي (سلايم الربط ، ممرات السراجلين ، مواقف

السيارات ، تعبيد الأحياء ، إنجاز الأرصفة ، تعميم الإنارة العمومية ...)

* تنظيم نقاط الجمع الأولى للنفايات المنزلية

* دعم حظيرة البلدية بالوسائل الخاصة بجمع النفايات

* تهيئة و إعادة تهيئة مختلف الطرقات و المحاور لا سيما سبيل دار عيسى ، بوموسى ، بني عمروس ،

لحرايش ، نفرشة ، أفنة ، أمسكر ، لمساخة ، بوالزلازل ، مسلك غروية ، يزار

* تدعيم الحظيرة البلدية بوسائل التدخل الخاص بالأشغال العمومية خاصة و أنها تظم مناطق ريفية عديدة

9- المرافق الدينية و الشعائرية :

* مدرسة قرآنية بالشرايع مركز (مدى قريب)

* تهيئة المقبرة الحالية بالشرايع مركز

* تثبيت المقبرة بالأرضية المختارة بعين أغيلال

10- المرافق السياحية :

* مرفأ صغير للسياحة و التنزه بتمنارت

* إعادة هيكلة و تميمين المواقع الأثرية

* تجسيد المشاريع المقترحة في إطار التنمية الريفية المستدامة المندمجة (PPDRI)

* تهيئة منطقة التوسع السياحي بتمنارت (La ZET)

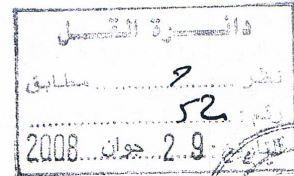
لتم المصادقة بالأغلبية 7 أصوات مقابل صوت واحد بالرغرض

و على أساس هذه الموافقة نطلب من السلطة الوصائية المصادقة على هذه المدولة

الشرايع في 5 جوان 2008
المجلس الشعبي البلدي



محمد بن عبد الله
محمد بن عبد الله



إسماعيل قسايبي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية سكيكدة
دائرة القل
بلدية الشرايع

رقم: 2009/54

نسخة من سجل المداولات دورة استثنائية
للمجلس الشعبي البلدي ليوم 2009/12/24

**الموضوع : مداولة تصويب المخطط التوجيهي
للتهيئة و التعمير للمجمع العمراني القل-الشرايع**

في عام ألفين و تسعة و في الرابع و العشرين من شهر ديسمبر على الساعة الثانية بعد الزوال
عقد المجلس الشعبي البلدي اجتماعا في دورة استثنائية بمقر البلدية تحت إشراف السيد/ الحسان بن قبية
رئيس المجلس الشعبي البلدي و بحضور الأعضاء الآتية أسماءهم :

النائب الأول

عضو

عضو

عضو

عضو

عضو

عضو

- محمود حمودة

- عبد الله راتب

- مراد بونيب

- علي بلكلحة

- أحسن عياشي

- عز الدين صويلح

- مختار معيش

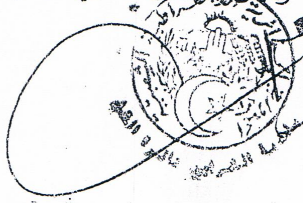
الأعضاء الغائبون بعدد : - محمد بلكلحة
الأعضاء الغائبون بدون عذر : لاشيء

و نظرا لأكتمال النصاب القانوني للتداول بحضور أغلبية الأعضاء المشكلين للمجلس أعلن
الرئيس عن افتتاح الجلسة و عين السيد أحمد بوحوش ليتولى مهام كتابتها
و بالوصول إلى النقطة المعنونة و المتعلقة بإصدار مداولة التصويب للمخطط التوجيهي للتهيئة
و التعمير للمجمع العمراني القل- الشرايع قدم الرئيس للحاضرين توضيحات حول هذا المخطط و المراحل
المنجزة منه و أنه بعد إجراء عملية الاستقصاء العمومي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمجمع
القل-الشرايع و بعد انتهاء الفترة المحدد لهذه العملية و التي أشرف عليها المحافظ المحقق المعين و الممتدة
من 2009/08/30 إلى غاية 2009/10/13 أي لمدة 45 يوم متتالية ، يتطلب إصدار مداولة التصويب ،
و بناء على الاستنتاجات المستخلصة من عملية الاستقصاء الواردة في تقرير المحافظ المحقق و هي :
1- أغلبية الاعتراضات المسجلة تتعلق بكون المرافق و المشاريع مقترحة فوق أراضي تابعة لخواص
2- الدراسة لم تأخذ بعين الاعتبار البيانات الموجودة من قبل
3- اعتراض مستغلي المستثمرة الفلاحية حمودة الشريف.
4- بعض الطلبات تتعلق بتوسيع المخطط من أجل إدماج الأراضي التابعة لهم (و هي مجاورة للحدود
المقترحة حاليا).

و بعد المناقشة و تبادل وجهات النظر فيما بينهم تمت المصادقة بالأغلبية 7 أصوات مقابل صوت
واحد بالرفض على تصويب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمجمع القل-الشرايع مع الأخذ بعين
الاعتبار بالتحفظات الواردة في الاستنتاجات المستخلصة من عملية الاستقصاء بتقرير المحافظ المحقق.
و على أساس هذه الموافقة نطلب من السلطة الوصائية المصادقة على هذه المداولة في شهر ديسمبر 2009

الشرايع في 28 ديسمبر 2009

المجلس الشعبي البلدي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية سكيكدة

دائرة القل

بلدية الشرايع

رقم 2011/07

نسخة من سجل المداولات دورة استثنائية
للمجلس الشعبي البلدي ليوم 2011/01/25

**الموضوع : المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة
و التعمير لبلدية الشرايع في إطار المجمع العمراني القل- الشرايع**

في عام ألفين و إحدى عشرة و في الخامس و العشرين من شهر جانفي على الساعة
الثانية بعد الزوال عقد المجلس الشعبي البلدي اجتماعا في دورة استثنائية بمقر البلدية تحت إشراف
السيد/ الحسان بن قبية رئيس المجلس الشعبي البلدي و بحضور الأعضاء الآتية أسماءهم :

عبد الله راتب	-	النائب الأول
محمد بلكلحة	-	النائب الثاني
محمود حمودة	-	عضو
مراد بونيب	-	عضو
أحسن عياشي	-	عضو
مختار معميش	-	عضو

الأعضاء الغائبون بعدر : لاشيء

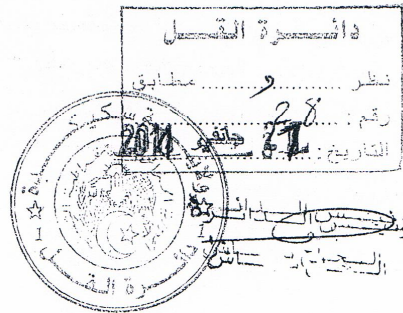
الأعضاء الغائبون بدون عدر : علي بلكلحة ، عز الدين صويلح
و نظرا لأكمال النصاب القانوني للتداول بحضور أغلبية الأعضاء المشكلين للمجلس أعلن الرئيس
عن أفنتاح الجلسة و عين السيد أحمد بوحوش ليتولى مهام كتابتها
و بالوصول إلى النقطة المعنونة و المتعلقة بالمصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و
التعمير لبلدية الشرايع في إطار المجمع العمراني القل - الشرايع و أستنادا لمراسلة مديرية التعمير و البناء
لولاية سكيكدة رقم 4284/م ت ب/م ت/م أ ت/ 2010/1538 المؤرخة في 2010/12/14 و المرفقة
بالملف النهائي ، حيث عرضه الرئيس على الحاضرين و بعد المناقشة و تبادل وجهات النظر فيما بينهم
تمت المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية الشرايع في إطار المجمع العمراني
القل - الشرايع بالأغلبية 5 أصوات مقابل صوتين بالرفض.
و على أساس هذه الموافقة نطلب من السلطة الوصائية المصادقة على هذه المداولة

الشوايع في: 2011/01/26

رئيس المجلس الشعبي البلدي



(الحسان بن قبية)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

رئيس المجلس الشعبي البلدي
الـ
السيد/ مدير مديرية التعبير و البناء
ولاية سكيكدة

ولاية سكيكدة
دائرة القل
بلدية الشرايع
رقم: 2002/268

الموضوع : طلب تسجيل مخطط شغل الأراضي رقم 02 بالشرايع

يشرفني أن أطلب من سيادتكم الموافقة على تسجيل مخطط

شغل الأراضي رقم 02 بالشرايع مركز

و إليكم فائق التقدير و الاحترام.

نومبر 2002
الشرايع في 1
رئيس المجلس الشعبي البلدي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الموارد المائية

مديرية الري لولاية سكيكدة

القسم الفرعي للري لدائرة القل

رقم/.....6.8.....2009

القل في : 2009/04/05

الي السيدة : مكتب الدراسات المعمارية و التهيئة
العمرانية السيدة غلام فتيحة المولودة بوعزيز

الموضوع : ف/ي مخطط شغل الأراضي المشترك

القل والشرايع

بناء على الأتتماع الذي أنعقد ببلدية القل يوم الاربعاء 2009/03/11 و الخاص
بمناقشة المرحلة الثالثة لهذه الدراسة حيث لاحظنا النقائص التالية :

لم توضع وضعية قنوات الضخ بالنسبة لمنطقة بني سعيد

- خزان بني سعيد 300 م³ - خزان الشرايع 1350 م³ - خزان غروبة 50 م³
- خزان VSA 500 م³ - خزان أولاد معزوز 500 م³ - خزان لحرايش
- 1000 م³ - خزان الشط 100 م³ - خزان تمانارت 200*2 م³ - خزان يزار
- 750 م³

خزان بوسردون يزود الطبانة 500 * 3 م³

بالأضافة الي بني سعيد + الشرايع عن طريق محطة اعادة الدفع بوسردون
- التجمعات الثانوية اولاد معزوز + VSA فهي تزود عن طريق مياه سد
بني زيد

- منطقة تمانارت فهي تتزود عن طريق الينابيع وليس عن طريق الأبار
فيما يخص شبكة التطهير

التجمع الرئيسي القل يتم رفع المياه القدرة و ضخها نحو البحر عن طريق
انبوب PEHD Ø 300 + 500Ø من الفولاذ الأسود مع العلم أنه

- لا يوجد 02 مصبان بعين الدولة

- بالنسبة للتجمع الثانوي اولاد معزوز لم توجد بها شبكة التطهير المستعملة

أما رامول عبد العزيز و الشرايع تمانارت بها حفر تحليل (bassin
decontation)

- نسخة موجهة الى السيد مدير الري

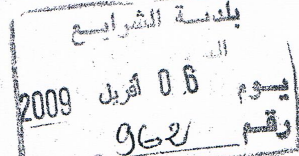
- نسخة موجهة الى السيد رئيس بلدية القل

- نسخة موجهة الى السيد رئيس بلدية الشرايع

تقبلوا منا فائق التحية والاحترام



السيد مدير الري
السيد رئيس بلدية القل



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية سكيكدة
دائرة القل
بلدية الشرايع
رقم: 200 / 2011

قرار

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الشرايع
- بمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالبلدية .
 - بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري .
 - بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المعدل والمتمم.
 - طبقا للقرار الولائي رقم 2011/206 المؤرخ في 2011/03/13 المتعلق بالمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية الشرايعفي إطار المجمع العمراني الشامل القل - الشرايع.
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و الوثائق المتعلقة به.
 - طبقا للمراسلة رقم 877 / م.ت.ب/ م.آ.ت/ 011 المؤرخة في 2011/02/28 الصادرة عن مديرية التعمير والبناء و المتضمنة تسجيل عملية لدراسة مخطط شغل الأراضي رقم 02 بالشرايع مركز والشروع في إعداد الاجراءات الإدارية اللازمة.

بـة

المادة الأولى : تحدد قائمة الإدارات و المصالح و الهيئات التي تشارك في إثراء و مناقشة و إعداد

مخطط شغل الأراضي رقم 02 ببلدية الشرايع ب :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا.
- مدير التعمير و البناء لولاية سكيكدة عضوا.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء بالقل عضوا.
- رئيس القسم الفرعي للسكن و التجهيزات العمومية بالقل عضوا.
- رئيس المحافظة الاقليمية للغابات القل عضوا.
- رئيس تجزئة المصالح الفلاحية لدائرة القل عضوا.

- رئيس القسم الفرعي للري لدائرة القل
 - رئيس تجزئة الأشغال العمومية بالقل
 - مفتش أملاك الدولة لدائرة القل
 - مدير النقل لولاية سكيكدة
 - مدير البيئة لولاية سكيكدة
 - مدير الثقافة لولاية سكيكدة
 - مدير الوكالة العقارية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري بالقل
 - مدير الجزائرية للمياه فرع القل
 - مدير الجزائرية للتطهير فرع القل
 - قائد فرقة الدرك الوطني بالشرائع
- عضوا.
- عضوا.
- عضوا.
- عضوا.
- عضوا.
- عضوا.
- عضوا.
- عضوا.
- عضوا.

المادة الثانية : تمارس هذه اللجنة مهامها طبقا للمرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28/05/1991.

المادة الثالثة : يكلف السيد / الأمين العام للبلدية بتنفيذ محتوى هذا القرار.

24 مارس 2011
الشرائع في:
رئيس المجلس الشعبي البلدي

(المسار بن قبيبة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية سكيكدة
دائرة القنصل
بلدية الشرايع
مصلحة التعمير والأشغال
مكتب التعمير والبناء
رقم: 30/م ت ب / 011

مذكرة تقديم

خاص برسم حدود مخطط شغل الأراضي رقم 02 بالشرايع مركز

بموجب مراسلة السيد مدير التعمير و البناء تحت رقم 877/م ت ب /م ت/م ا ت/357/ 2011 المؤرخة في 06/03/2011 المتضمنة استفادة بلدية الشرايع من تسجيل عملية لدراسة مخطط شغل الاراضي التي تم إسنادها إلى مكتب دراسات بولقلم ليلى و الشروع في إعداد الإجراءات الإدارية المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 91/178 المتضمنة كيفية الإعداد والمصادقة على مخططات شغل الأراضي و خاصة منها المواد 02_04_07_08.

مميزات المخطط:

- الموقع: داخل التجمع الرئيسي (ACL).
- المساحة : 45 هكتار.
- الحدود:

- من الجهة الشمالية : منطقة بلاد كوفة .
- من الجهة الجنوبية : المستثمرة الفلاحية رقم 01 و 02.
- الجهة الشرقية : منطقة دار جانطو .
- الجهة الغربية : مخطط شغل الأراضي رقم 01.

08 أوت 2011

الشرايع في:
رئيس المجلس الشعبي البلدي

(الحسان بن قبيصة)

1739

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية سكيكدة
مديرية التنظيم والشؤون العامة
مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات

قرار رقم 925 مؤرخ في 16 أوت 2011 يتضمن
رسم حدود مخطط شغل الارضي رقم 02 بالشرابع مركز .

والي ولاية سكيكدة :

- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد .
- بمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 09/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالولاية المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بقانون الاملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم رقم 365/84 المؤرخ في 01/12/1984 المحدد لتكوين البلديات و مشتملاتها و تعيين حدودها الإقليمية .
- بمقتضى المرسوم رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للإجراءات إعداد مخططات شغل الاراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 23/07/1994 الذي يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها .
- بناء على المداولة رقم 2011/11 المؤرخة في 23/03/2011 و المصادق عليها بتاريخ 03/05/2011 و المتضمنة إنشاء مخطط شغل الأراضي رقم 02 بالشرابع مركز .
- بناء على مذكرة تقديم مشروع مخطط شغل الأراضي لبلدية الشرايع مركز .
- بناء على المخطط البياني المعين للحدود الذي يشمل مخطط شغل الاراضي بالشرابع مركز .

- باقتراح من السيد : مدير التنظيم و الشؤون العامة -

1740
- يقرر -

المادة الأولى : ترسم حدود مخطط شغل الاراضي رقم 02 بالشرايع مركز الذي تبقى نسخة منه ملحقة بهذا القرار كمايلي :

- شمالا : منطقة بلاد كوفة .
- شرقا : منطقة دار جانطو .
- جنوبا : المستثمرة الفلاحية رقم 01 و 02 .
- غربا : مخطط شغل الأراضي رقم 01 .

المادة 02 : يكلف كل من السادة : الأمين العام للولاية ، مدير التنظيم و الشؤون العامة ، مدير التعمير و البناء ، مدير المصالح الفلاحية ، مدير الري ، مدير النقل ، مدير الاشغال العمومية ، مدير أملاك الدولة ، مدير المبرجة و متابعة الميزانية ، مدير التجارة ، مدير البريد و تكنولوجيا الاعلام و الإتصال ، رئيس دائرة القل ، رئيس المجلس الشعبي لبلدية الشرايع ، بتنفيذ هذا القرار الذي يبلغ ويشر بمدونة القرارات الإدارية للولاية .

الوالي

للوالي
محمد بوردبالي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

ولاية سكيكدة
مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء
مصلحة التعمير

رقم : م ت ه ب / 2.7.88 / م ت / م ا ت / 14.11.2013

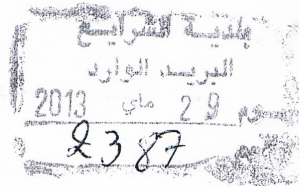
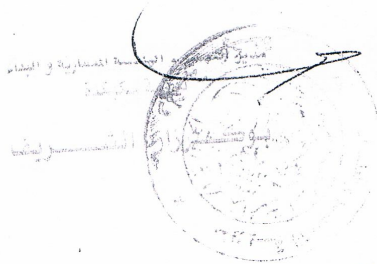
المدير
إلى
السيد : مدير مكتب الدراسات بولغلم ليلي

إعداد

إعداد رقم 01

يؤسفني أن أوجه إليكم هذا الإعدار بخصوص إنجاز المرحلة الثانية
للدراسة المتعلقة بمخطط شغل الأراضي رقم 02 لبلدية الشرايع ، حيث عرف هذا الملف
تأخر غير مبرر .
وعليه نطلب منكم تقديمه في أقرب الآجال وإلا سنتخذ ضدكم الإجراءات
القانونية المعمول بها.

المدير



نسخة للإعلام:

- رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية والبناء لدائرة القل.
- رئيس المجلس الشعبي لبلدية شرايع.

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

رئيس المجلس الشعبي البلدي

السيد/ مدير التعمير والهندسة المعمارية
والبناء - سكيكدة

ولاية سكيكدة
دائرة القل
بلدية الشرايع
مصلحة التعمير والأشغال
مكتب التعمير والبناء
رقم:...../2014

الموضوع: ف/ي إبداء الرأي حول المرحلة الثانية للمشروع التمهيدي

لمخطط شغل الأراضي رقم 02.

المرجع: الملف المذاع لدى مصالحنا.

ردا على طلبكم المشار إليه في المرجع أعلاه والمتضمن إبداء رأي مصالح البلدية حول دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 02 المرحلة الثانية من المشروع التمهيدي .
يشرفني أن أبلغكم بأننا نبدي رأيا بالموافقة مع الأخذ بعين الاعتبار التحفظات التالية :
- التأثير على الكثافات في إطار الـ (cos) بزيادة عدد مستويات البناءات الجماعية وذلك ضمن متغيرة توافقية بهدف الاستفادة من أكبر عدد من السكنات الجماعية لكل الصيغ المألوفة .
- تخصيص الطابق الأرضي للسكنات الجماعية بالقطاع رقم 01 و رقم 02 داخل المنطقة المتجانسة رقم 01 للاستعمالات المهنية والتجارية.
- ضرورة ربط القطاع رقم 02 بالقطاع رقم 01 بالمنطقة المتجانسة رقم 01 لاسيما أن الحد الفاصل بينهما الطريق لولائي المرشح لأن يكون طريق وطني مما يشكل عبئ كبير على تنقل الأطفال والتلاميذ وحتى السكان للاستفادة من مختلف المرافق بالقطاع 01.
- تحويل مركز الهاتف بالقطاع رقم 01 بالمنطقة المتجانسة رقم 01 إلى المرفق الغير محدد مع إلغاء العيادة المتعددة الخدمات نظراً لتحويل مستشفى الأمراض الصدرية سابقاً إلى عيادة متعددة الخدمات بقرار السيد الوالي واسترجاع المساحات المخصصة للعيادة المتعددة الخدمات ومركز الهاتف وتخصيصها كمرفق أمني بالقطاع رقم 01 .

- تحويل القاعة المتعددة الخدمات الواقعة بالقطاع رقم 01 بالمنطقة المتجانسة رقم 02 إلى متحف كون المكان موقع تاريخي استعمل كمركز للتعذيب أبان الاستعمار الفرنسي .

* القطاع رقم 01 المنطقة المتجانسة رقم 02:

- مساحة شغل السكن 173908م² هي نفسها مساحة القطاع بكامله دون احتساب مساحة المرافق الموجودة والمقترحة المقدرة بـ 6310م² ليصبح هناك تباين في هذه المساحات 180218م² ؟
- نفس الشيء في القطاع رقم 02 المنطقة المتجانسة رقم 02.

- مساحة شغل السكن 45586م² نفسها مساحة القطاع دون احتساب مساحة التشجير 31788م² يضاف إليها المساحات المفترض وجودها كالمساحات الخضراء والإرتفاقات والشبكات المختلفة .

* القطاع رقم 02 المنطقة المتجانسة رقم 01:

- مساحة شغل السكن 33259م² نفسها مساحة القطاع بكامله ؟

- مجموع مساحات القطاعات الأربعة بالمنطقة المتجانسة رقم 01 ورقم 02 هي :

165458,28م² + 33259,75م² + 173908م² + 45586م² بمجموع 418212,0374م² في حين مساحة الـ (POS) = 45هـ.

- المتغيرة المعمول بها : 511 مسكن فردي وجماعي مقترح في حين المتغيرة رقم 01 في المرحلة الأولى بها 536 مسكن فردي وجماعي مقترح .

- المتغيرة الثانية : 600 مسكن فردي وجماعي مقترح .

- المتغيرة الثالثة : 672 مسكن فردي وجماعي مقترح .

- السؤال المطروح ماهي المتغيرة المتفق عليها في ظل تضارب هذه الأرقام .

- مساحة التشجير بالقطاع الثاني للمنطقة المتجانسة رقم 02 : 31788م²

- مبالغ فيها في حين هناك إمكانية لتوسيع المفزة الترقوية رقم 02 مع حماية منطقة ارتفاع الشعبة المحايدة .

21/1/2014

الشرايع في:

رئيس المجلس الشعبي البلدي



الوثائق البيانية:

* المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمع القل الشرايع.

- الخريطة الجيوتقنية.

- مخطط الطرقات و التجهيزات العمومية.

- مخطط تخصيص الأراضي الحضرية ومحيط تدخل مخطط شغل الأراضي.

* مخطط شغل الأراضي رقم 02 بلدية الشرايع.

- مخطط الموقع.

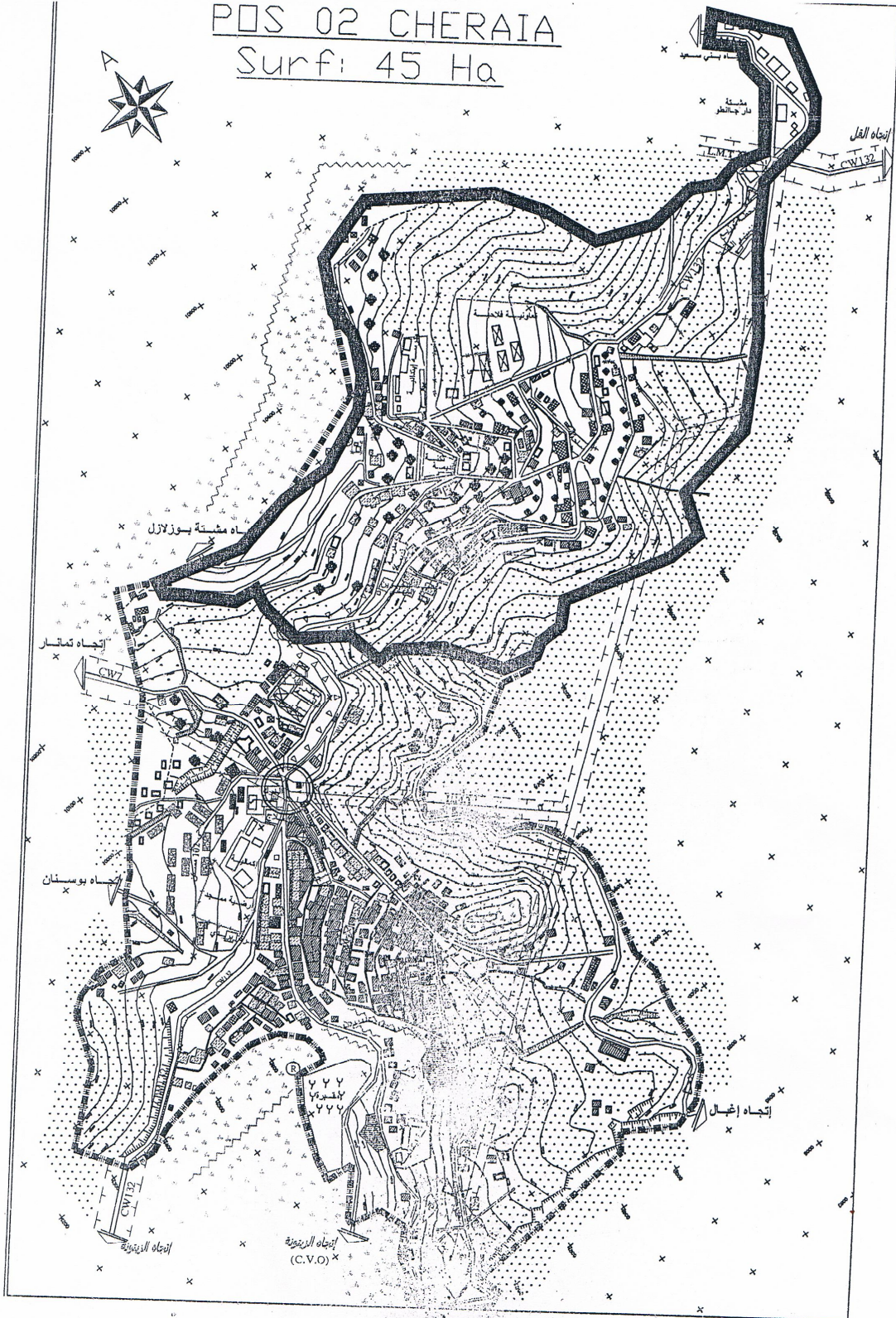
- مخطط الوضع القائم.

- الخريطة الجيوتقنية

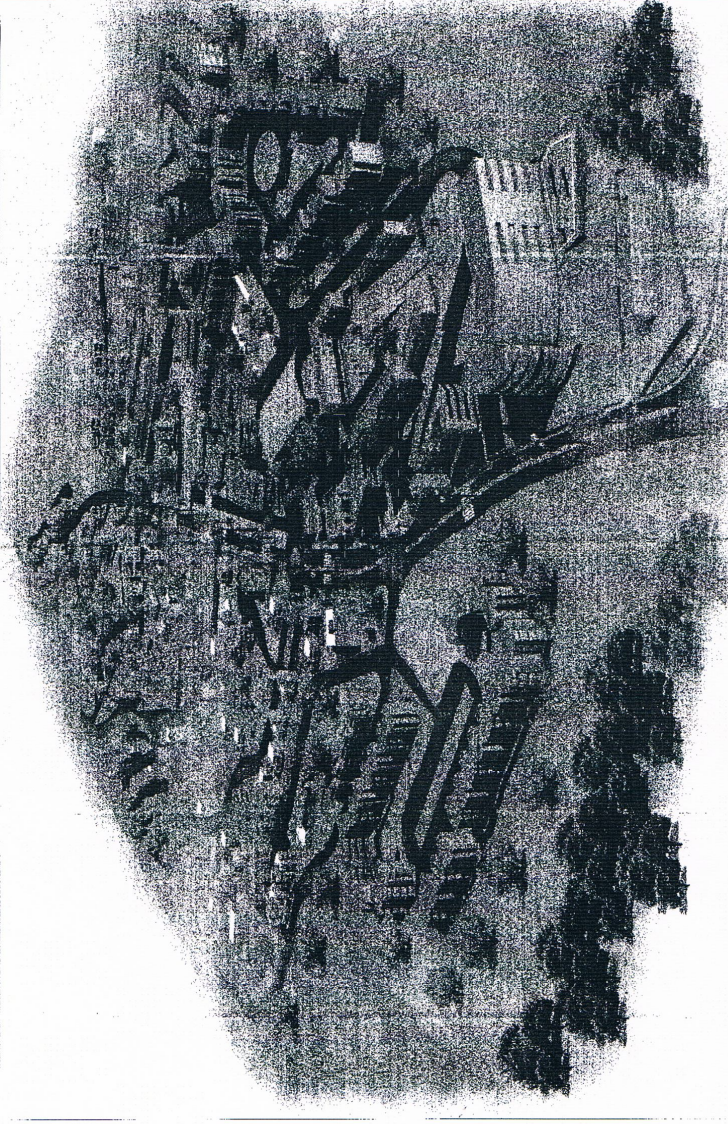
- مخطط التركيبة العمرانية.

- مخطط الرفع الطبوغرافي.

POS 02 CHERAIA
Surf: 45 Ha



مخطط شغل الأرض رقم 2 - الشرايع: منظر عام



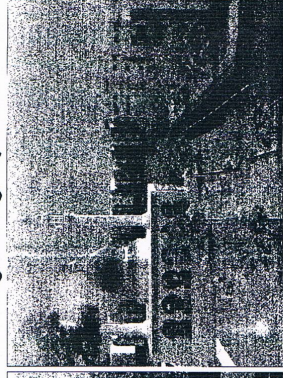
المدخل جهة المستشفى

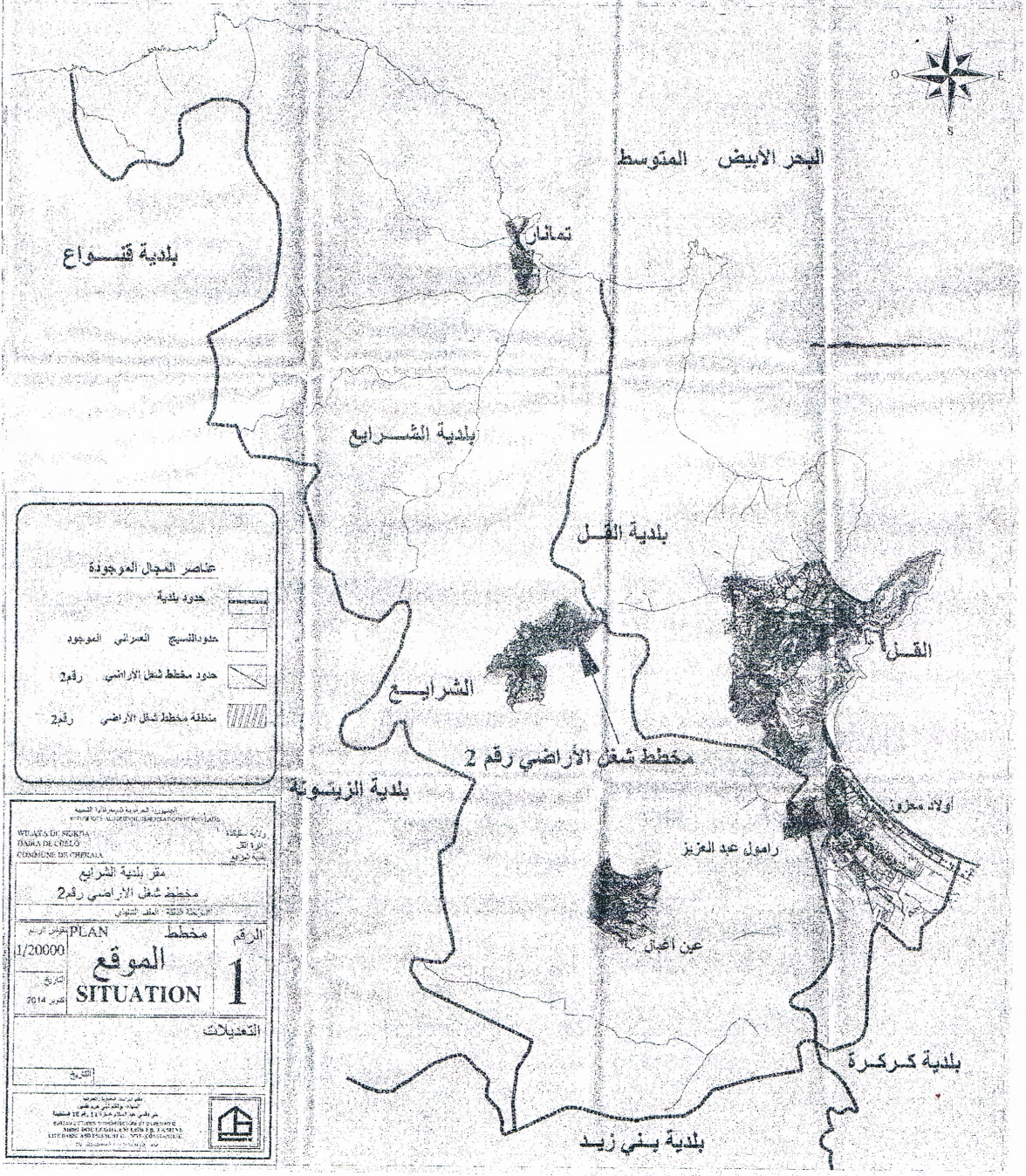


المركز



المسجد و ما حوله





عناصر المجال الموجودة

حدود بلدية	
حدود التسيج العمراني الموجود	
حدود مخطط شغل الأراضي رقم 2	
منطقة مخطط شغل الأراضي رقم 2	

البلدية الجزائرية للتخطيط العمراني
 WILAYA DE Saida
 DAIRA DE CHELLA
 COMMUNE DE QAL

رقم المخطط: 1/20000
 رقم الموقع: 1
 التاريخ: 2014
 التعداد: 1

مخطط شغل الأراضي رقم 2
 PLAN
 الموقع
 SITUATION

التعليقات

Logo of the planning authority



<p>PROJET DE CONSTRUCTION</p> <p>PROJET DE CONSTRUCTION</p> <p>PROJET DE CONSTRUCTION</p>		<p>PROJET DE CONSTRUCTION</p> <p>PROJET DE CONSTRUCTION</p> <p>PROJET DE CONSTRUCTION</p>
<p>PROJET DE CONSTRUCTION</p> <p>PROJET DE CONSTRUCTION</p> <p>PROJET DE CONSTRUCTION</p>		
<p>PROJET DE CONSTRUCTION</p> <p>PROJET DE CONSTRUCTION</p> <p>PROJET DE CONSTRUCTION</p>		<p>PROJET DE CONSTRUCTION</p> <p>PROJET DE CONSTRUCTION</p> <p>PROJET DE CONSTRUCTION</p>



4

الفهـ رائل

الفهرس

الصفحة

الموضوع

شكر وعران

إهداء

قائمة المختصرات

قائمة المفاهيم

06	.....مقدمة
	الفصل الأول: ماهية أدوات التهيئة والتعمير
11	.....المبحث الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	.....المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	.....الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموضوعه
13	.....الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
15	.....الفرع الثالث: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
16	.....المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
16	.....الفرع الأول: مرحلة التحضير والإعداد
19	.....الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي
21	.....الفرع الثالث: مرحلة المصادقة والتعديل
24	.....المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي
24	.....المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي
24	.....الفرع الأول: تعريفه وخصائصه
25	.....الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي
27	.....الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي
29	.....المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

29	.....الفرع الأول: إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي
31	.....الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي
32	.....الفرع الثالث: مرحلة المصادقة والمراجعة والتعديل
الفصل الثاني: مظاهر علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمخطط	
شغل الأراضي	
37	.....المبحث الأول: العلاقة من حيث الأساس القانوني والآثار القانونية
37	.....المطلب الأول: من حيث التوجهات العامة للتهيئة والتعمير
38	.....الفرع الأول: الأحكام المتعلقة بشروط شغل الأراضي
38	.....الفرع الثاني: بيان توقعات التعمير وقواعد الوقاية من الأخطار الكبرى
39	.....المطلب الثاني: من حيث تطور اهتمام المشرع العمراني بأدوات التهيئة والتعمير
40	.....الفرع الأول: الجانب الجمالي
40	.....الفرع الثاني: الجانب الجمالي والوظيفي
41	.....الفرع الثالث: الجانب الجمالي والوظيفي والسلامة
42	.....المطلب الثالث: من حيث الآثار القانونية لأدوات التهيئة والتعمير
42	.....الفرع الأول: الآثار المترتبة عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
44	.....الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن مخطط شغل الأراضي
48	.....المبحث الثاني: العلاقة من حيث نطاق التطبيق ومدى تكريس حق الارتفاق
48	.....المطلب الأول: من حيث نطاق التطبيق
48	.....الفرع الأول: المجال المكاني
49	.....الفرع الثاني: المجال الزماني
49	.....المطلب الثاني: من حيث الارتفاقات المقيدة لحق البناء
50	.....الفرع الأول: تعريف الارتفاقات العمرانية
50	.....الفرع الثاني: أنواع ارتفاقات التعمير
54	.....خاتمة
57	.....ملخص

60 قائمة المراجع

الملاحق

64 الوثائق الإدارية

89 الوثائق البيانية

الفهرس