

وزارة السكن و العمران و المدينة
مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء
لولاية المسيلة



يوم دراسي حول:
آليات التعمير بين الواقع والتشريع*



نوفمبر 2019

آليات التعمير

حوصلة حول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر ، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الاخطار . وتتشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ، ومخططات شغل الأراضي .

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

هو أداة من أدوات التهيئة والتعمير التي نص عليها القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004.، و الهدف من المخططات التوجيهية هو تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي وضبط توقعات التعمير وقواعده و تحديد الشروط التي تسمح بإضافة مساحات للتعمير مع حماية الأراضي الزراعية والمواقع الأثرية والغابات، ويسعى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى خلق التوازن المجالي والانسجام في قطاع السكن والقطاعات الاقتصادية الأخرى ويعمل على تقسيم مجال الدراسة إلى قطاعات محددة في المادة 19 من القانون 90/29، وهي كمايلي :

(المعمر، القابل للتعمير ، التعمير المستقبلي ، غير قابل للتعمير) .

آليات التعمير

أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

يوحد العمران و تهيئة الإقليم و هو وثيقة ذات طابع تقني و تنظيمي يخدم التخطيط المحلي و العمليات المبتدأة للتسيير الإقليمي للبلدية

المعنية

يأخذ بعين الاعتبار مخططات النمو و يحدد مرجعيات مخططات شغل الأراضي

يأخذ بعين الاعتبار برامج الدولة للجماعات المحلية و مؤسساتها و المصالح العمومية و يجب أن يسمح بـ:

تحديد توجيه العام للأراضي على كامل الإقليم البلدي و حسب القطاعات

يحدد التوسع للمؤسسات البشرية و توقع مجال الخدمات و النشاطات و طبيعة التوتيد للجهيزات الكبرى و الهياكل القاعدية

يحدد مناطق التدخل على الأنسجة الحضرية و المناطق المحمية

آليات التعمير

حسب المرسوم 177-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات اعداد و مصادقة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تتمثل مكوناته في :

1/تقرير توجيهي :

هو تقرير توجيهي يبين :

أ/تحليل الوضعية الحالية والمنظور الأساسي للنمو بالنظر للتطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي للإقليم قيد الدراسة

ب/الخيار المتخذ في التهيئة المقترحة بالأخذ بعين الاعتبار التوجيهات في مجال تهيئة الافليم .

2/تقرير تنظيمي :

ويعمل على تقسيم مجال الدراسة إلى 4 قطاعات، وهي كمايلي (المعمر، القابل التعمير، التعمير المستقبلي، غير قابل للتعمير)

يبين حدود التدخل لمخططات شغل الأراضي آخذين بعين الاعتبار توجهات المخططات الفوقية المعدة لهذا الغرض

3/المخططات :

أ/ مخطط الوضعية الحالية يحدد الاطار المبني الحالي وأهم الشبكات المختلفة

ب/مخطط التهيئة يحدد مختلف القطاعات

(ق م - ق ق ت - ق ت م - ق غ ت)

مجالات التدخل لمخططات شغل الأراضي

ج/مخطط الارتفاقات

د/مخطط التجهيزات الكبرى و الهياكل القاعدية

آليات التعمير

تعريف مخطط شغل الأراضي :

مخطط شغل الأراضي من وسائل التهيئة و التعمير يتم تحديده في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) من أجل بيان وظائف الأراضي وكيفيات البناء و ذلك بالتهيئة المبنية على معطيات م.ت.ت و التحقيق مع الدراسة الميدانية التي تجمع مختلف الجوانب العمرانية و الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية ...

أهداف مخطط شغل الأراضي :

- تحديد التهيئة العمرانية والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي بالتفصيل للقطاع أو القطاعات أو المناطق المبنية.
- تعيين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها .
- تعيين الارتفاعات " المجالات الأمنية "
- تحديد الأحياء و الشوارع والنصب التذكارية و المواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديدتها واصلاحها .
- تعيين الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها ووقايتها .
- بيان الجانب الوظيفي والشكلي للمدينة عن طريق التهيئة العمرانية و المشاريع المدرجة في إطاره .
- توضيح قواعد التركيب أو التكوينات المختلفة التي تسمح للمدينة بتطور عمراني منظم .

آليات التعمير

حسب المرسوم 178-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات اعداد و مصادقة مخطط شغل الأراضي و تتمثل مكوناته في :

1/تقرير توجيهي :

هو تقرير توجيهي يبين :

أ/تحليل الوضعية الحالية والمنظور الأساسي للنمو بالنظر للتطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي للإقليم قيد الدراسة

ب/الخيار المتخذ في التهيئة المقترحة بالأخذ بعين الاعتبار التوجيهات في مجال تهيئة الإقليم .

2/تقرير تنظيمي :

ويعمل على تقسيم مجال الدراسة إلى 4 قطاعات، وهي كمايلي (المعمر، القابل التعمير ، التعمير المستقبلي ، غير قابل للتعمير)

يبين حدود التدخل لمخططات شغل الأراضي آخذين بعين الاعتبار توجهات المخططات الفوقية المعدة لهذا الغرض

3/المخططات :

أ/ مخطط الوضعية الحالية يحدد الاطار المبني الحالي وأهم الشبكات المختلفة

ب/مخطط التهيئة يحدد مختلف القطاعات (ق م - ق ق - ق ت م - ق غ ت)

مجالات التدخل لمخططات شغل الأراضي

ج/مخطط الارتفاقات

د/مخطط التجهيزات الكبرى و الهياكل القاعدية

آليات التعمير

حسب المرسوم 178-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات اعداد و مصادقة مخطط شغل الأراضي و تتمثل مكوناته في :

مختلف المخططات :

أ/ مخطط الموقع

ب/ مخطط الرفع الطبوغرافي

ج/ مخطط الطبيعة الجيوتقنية

د/ مخطط التهيئة العام

هـ/ المناطق التنظيمية المتجانسة

و/ مخطط التجهيزات و البناءات ذات الأهمية

ل/ مخطط شبكة الطرق

م/ المناطق المحمية

ي/ مخطط التركيبة العمراني

محتوى التقرير التنظيمي :

أ/ مذكرة تقديمية

ب/ الأطر التي تحدد المناطق المتجانسة و طبيعة الاطار المبني

آليات التعمير

المتدخلون في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي

التشاور

المصالح التقنية:

- التعمير، البلدية، التنظيم الاقتصادي ،
الفلاحة ، الغابات، النقل ، البريد و المواصلات ، الموارد
المائية ، السياحة ، الثقافة ، الأشغال العمومية، البيئة، الحماية
المدنية ، سونلغاز، الصناعة و المناجم ، الطاقة .

تحضير الدراسات

مكتب دراسات متخصص:

-مهندس معماري
-مهندس في الجغرافيا
-عالم اجتماع
-مهندس الشبكات
-مهندس في الري
-تقني

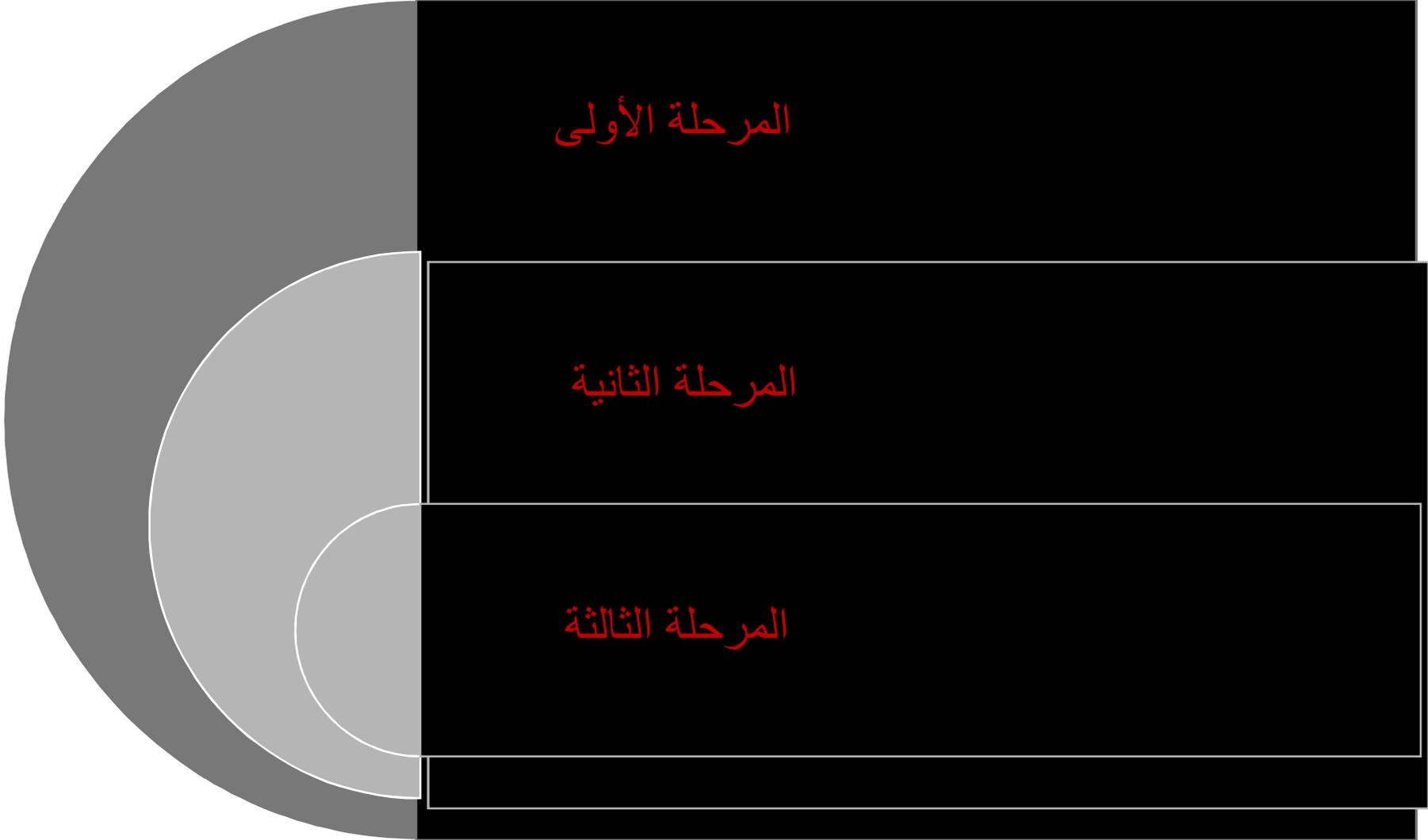
آليات التعمير

تصميم عام للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

المرحلة الأولى

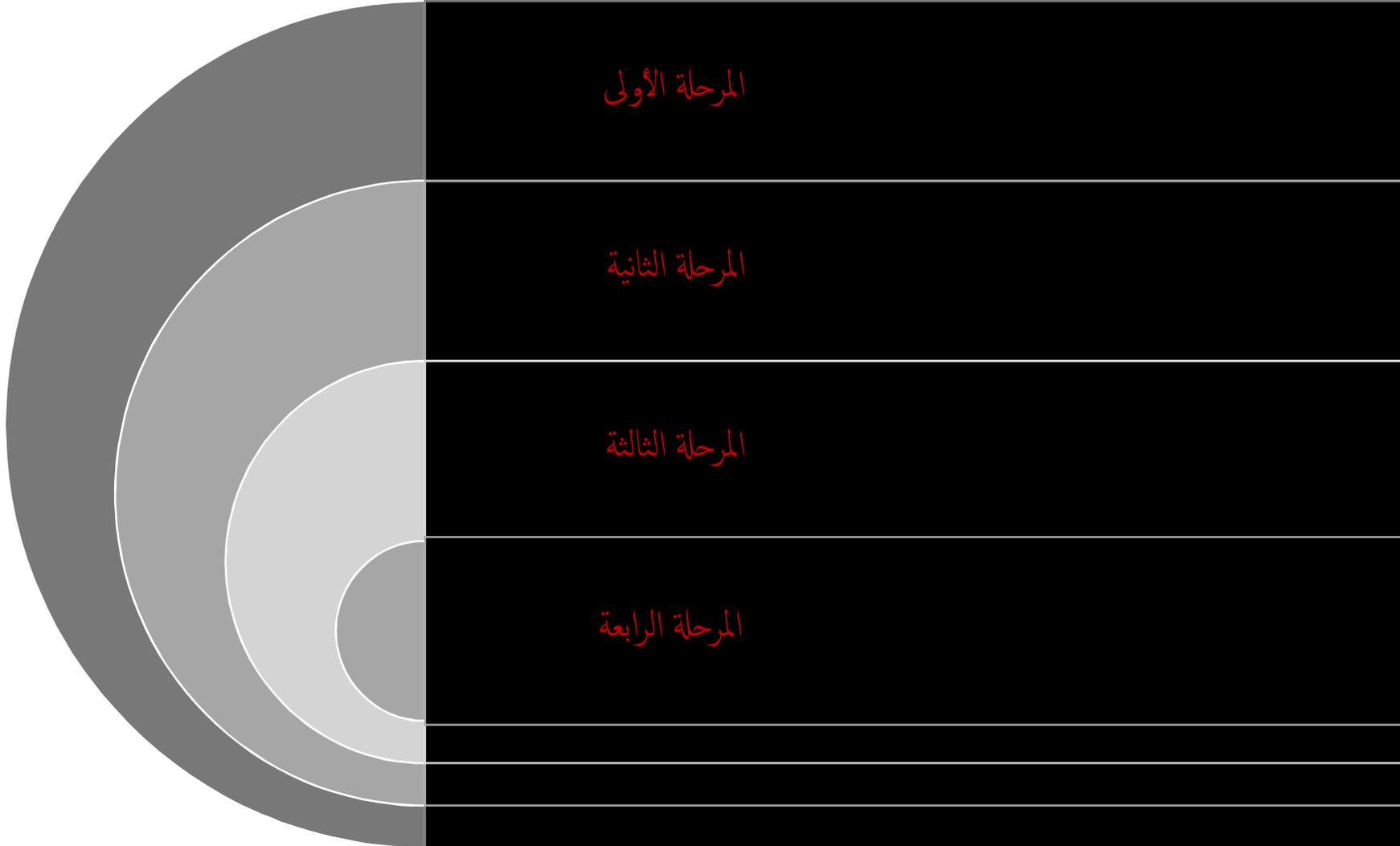
المرحلة الثانية

المرحلة الثالثة



آليات التعمير

تصميم عام لمخطط شغل الأراضي



آليات التعمير

الإجراءات التنظيمية المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي

II

المصادقة

I

الإعداد

الاجراءات الخاصة بإعداد مخطط التوجيهي للتهيئة و العمران و المصادقة عليها

- 01** مداولة اعداد مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- تبليغ المداولة للوالي المختص اقليميا
- نشر المداولة مدة شهر - بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني
- 02** قرار رسم الحدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- يصدره الوالي اذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة
- يصدره الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية اذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة
- 03** التبليغ كتابيا مختلف الهيئات المنظمات المهنية و الجمعيات المحلية بالمقرر القاضي بإعداد مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- مدة 15 يوما للإفصاح عما اذا كانوا يريدون أن يشاركوا في اعداد مخطط شغل الأراضي

آليات التعمير

- 04 قرارات تحديد قائمة الادارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات العمومية و الجمعيات
- ينشر هذا القرار مدة شهر بمقر البلدية المعنية
 - يبلغ للادارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات المعنية بمقتضى هذا القرار
- 05 مداولة المصادقة على مشروع مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- يبلغ لمدة 60 يوما للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات
 - يعد رأيها موافقا في حالة عدم الرد في المدة المنصوص عليها
- 06 قرار اخضاع مشروع مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه الاستقصاء العمومي مدة 45 يوم
- ينشر هذا القرار في مقر البلدية المعنية مدة 45 يوما
 - يبلغ هذا القرار للوالي المختص اقليميا
- 07 محضر الاستقصاء العمومي خلال 15 يوما الموالية يعده المفوض المحقق
- ارسال الملف الكامل للاستقصاء العمومي مع الاستنتاجات الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

آليات التعمير

- رأي المجلس الشعبي الولائي خلال 15 يوما التي
تلي تاريخ استلام الملف



* عند انقضاء هذه المدة يعد رأي الوالي موافقا

بعد تعديله عند الاقتضاء يرسل
مخطط التوجيهي للتهيئة و
التعمير مصحوبا بسجل
الاستقصاء، محضر القفل و
خلاصة المفوض المحقق الى
الوالي المختص إقليميا

08

- يصدره الوالي (أقل من 200.000 ن)

- قرار وزاري مشترك (من 200.000 ن- 500.000 ن)

- مرسوم التنفيذي (أكثر من 500.000 ن)

المصادقة على مخطط التوجيهي
للهيئة و التعمير بعد اخذ بعين
الاعتبار بنتائج الاستقصاء
العمومي و رأي الوالي عند
الاقتضاء

09

تبليغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه تحت تصرف المواطنين

10

وضع مخطط التوجيهي
للهيئة و التعمير المصادق
عليه تحت تصرف المواطنين

11

- يحدد تاريخ بدء عملية الوضع.

- يحدد الاماكن التي يمكن فيها الاطلاع على الوثائق. -

- يحدد قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون منها الملف.

الإجراءات الخاصة بإعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها

- 01** مداولة اعداد مخطط شغل الاراضي للمجلس الشعبي البلدي المعنية
- تبليغ المداولة للوالي المختص اقليميا
- نشر المداولة مدة شهر – بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني
- 02** قرار رسم الحدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الاراضي
- يصدره الوالي اذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة
- يصدره الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية اذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة
- 03** التبليغ كتابيا مختلف الهيئات المنظمات المهنية و الجمعيات المحلية بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الاراضي
- مدة 15 يوما للإفصاح عما اذا كانوا يريدون أن يشاركوا في اعداد مخطط شغل الأراضي

آليات التعمير



- 04 قرارات تحديد قائمة الادارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات
- ينشر هذا القرار مدة شهر بمقر البلدية المعنية
 - يبلغ للادارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات المعنية بمقتضى هذا القرار
- 05 مداولة المصادقة على مشروع مخطط شغل الأراضي
- يبلغ لمدة 60 يوما للادارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات
 - * يعد رأيها موافقا في حالة عدم الرد في المدة - المنصوص عليها
- 06 قرار اخضاع مشروع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه الاستقصاء العمومي مدة 60 يوم
- ينشر هذا القرار في مقر البلدية المعنية مدة 60 يوما
 - يبلغ هذا القرار للوالي المختص اقليميا
- 07 محضر الاستقصاء العمومي خلال 15 يوما الموالية يعده المفوض المحقق
- ارسال الملف الكامل للاستقصاء العمومي مع الاستنتاجات الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

آليات التعمير

- 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، بيدي الوالي المختص اقليميا رأيه و ملاحظته



عند انقضاء هذه المدة يعد رأي الوالي موافقا

بعد تعديله عند الانقضاء يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء، محضر القفل و خلاصة المفوض المحقق الى الوالي المختص اقليميا

08

- تبليغ مخطط شغل الأراضي لكل الجهات المعنية -

مداولة المصادقة على مخطط شغل الاراضي بعد اخذ بعين الاعتبار بنتائج الاستقصاء العمومي و رأي الوالي عند الانقضاء

09

- يحدد تاريخ بدء عملية الوضع
- يحدد الاماكن التي يمكن فيها الاطلاع على الوثائق
- يحدد قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون منها الملف

قرار وضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف المواطنين

10

آليات التعمير

- واقع أدوات التهيئة والتعمير بولاية المسيلة

- لدعم التنمية بالولاية تم انجاز دراسات عمرانية تكفل البرامج التنموية تخص مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير كذا مخططات لشغل الأراضي :
- حيث استفادت الولاية من تسجيل 20 مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يضم 47 بلدية وتمت الدراسة والمصادقة على 15 مخطط يضم 36 بلدية مكنت من توفير مجالات قدرت بـ 9336 هكتار موزعة على قطاعات , كما تم تسجيل 39 مخطط شغل الأراضي لتقنين وتنظيم هاته المجالات.
- يتم استغلال هذه المجالات والاحتياطات العقارية في انعاش وتويد البرامج السكنية المخصصة للولاية و تدعيم احتياجات النمو الاجتماعي بالمناطق السكنية الجديدة و تلبية مختلف الاحتياجات للتجهيزات و الخدمات المرافقة

اليات التعمير

العقار الموجه للبرامج السكنية والتجهيزات العمومية

- في إطار توتيد مختلف البرامج السكنية التي استفادت منها الولاية برسم الخماسين 2005-2014 , تم رصد اوعية عقارية عبر بلديات الولاية 47 من تم انجاز اكثر من 18820 وحدة سكنية خلال الخماسي الاول على مساحات عقارية تفوق 300 وعدد من المواقع بالتجمعات الحضرية المؤهلة لاستيعاب البرامج
- بالنظر الى امكانيات التهيئة والقرب من التجهيزات العمومية.
- كما عرف الخماسي 2010-2014 تسجيل مايفوق 24960 وحدة سكنية بمختلف الصيغ بما فيها البيع بالايجار تم انجاز الدراسات العمرانية 540 هكتار، هاته المجالات مكنت من توتيد كافة البرامج وتهيئة دراسات لبرامج مستقبلية .
- الوعية العقارية الموجهة لاستقبال البرنامج 2015-2019
- عدد البلديات المعنية 47 بلدية
- الوعية العقارية المنبثقة عن مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير .. 8275.59 هكتار
- الوعية العقارية الموجهة للبرامج 1637.50 هكتار
- عدد المواقع المعنية 56 موقع
- طاقة الاستيعاب (السكن) 91160 مسكن