

جامعة محمد بوضياف المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

السنة الأولى : قاعدة مشتركة

المادة : مدخل إلى العمران 2

الأستاذ : فلوسية لحسن

## الموضوع : أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر

**مدخل :** تقوم التهيئة العمرانية في إطار التخطيط بتوجيه وإدماج السياسات القطاعية للتنمية الاقتصادية ، الاجتماعية والثقافية ذات الأهمية الأساسية في تجسيد أهداف التوزيع الإقليمي لأنشطة الاقتصاد الوطني وتهدف إلى تشكيل أدوات أساسية وتأخذ التهيئة بعين الاعتبار حماية البيئة ، المواقع السياحية ، حماية الآثار التاريخية وترميمها ، ترقية المواقع السياحية والترفيهية .

ويتم تجسيد التهيئة العمرانية وأهدافها بواسطة أدوات ومخططات كل إدارة مكملة للأخرى وتراعي ما جاء

في محتوى الأول

**1/الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية SNAT :** تعكس الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني بالنظر إلى إستراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على المدى الطويل ومن بين مهامها :

ا/ تجسيد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه

ب/ تشكل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتعيين أماكنه

ج/ تحديد القواعد التي تعتمد في إعداد كل المخططات الوطنية والمخططات المتعددة للتنمية في بعدها الاقتصادي

و المجالي

د/ تشكل إطارات التشاور بين القطاعات والتنسيق بين المناطق

**إعداد الخطة SNAT :** يتم إعداد هذه الخطة على أعلى مستوى للهيكل المكلفة بالتهيئة العمرانية بالتنسيق مع الإدارة ومن خلالها ترسم الإستراتيجية العامة في البلاد .

**2/ الخطة الجهوية للتهيئة العمرانية SRAT :** هي أداة لتبسيط وتكييف أعمال التهيئة الواردة في الخطة الوطنية وضمان الدقة في تحديد الاختيارات وحتى التقليل من التفاوتات الجهوية وخلق التكامل بين الجهات وتشجيع التنمية وتعد على الأمد الطويل و لفترة مماثلة لتلك الخاصة بالخطة الوطنية .

**3/ مخطط التهيئة الولائي PAW :** يعد مخطط التهيئة الإقليمية للولاية وسيلة لتطبيق الخطة الوطنية وتفصيل الخطة الجهوية التي تتبعها الولاية المعنية ، يتم إعداده على مستوى الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية ، يضمن تنفيذ عمليات التجهيز والاستثمار المخططة من طرف الدولة ولرسم هذا المخطط يتم إعداد خرائط تحتاجها الولاية منها :

- خريطة الحدود الإدارية للبلديات والدوائر .

- خريطة فيزيائية تبين أهم التضاريس

خريطة مناخية تساعد المندس الزراعي في اختيار المنتجات والتوجهات الفلاحية العامة ، كما تساعد المهندس المعماري في استعمال واختيار مواد البناء

- خريطة نظم الشبكات ، الطرق الكهربائية ، الغاز وتمركز المناطق الصناعية والمناطق القروية .

وكلها وسائل هامة لمعرفة حاجيات السكان الاجتماعية والاقتصادية .

**4/ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU :** هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجهات **Les orientations** الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ، كما يحدد الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات فائدة عامة والبناءات لتحديد الاحتياجات الحالية والمستقبلية للتجهيزات العامة وهو على أمد طويل من 15 — 20 سنة حيث كذلك يعين القطاعات الخاصة للتعمير ويحدد مخططات شغل الأراضي **P.O.S**

**محتواه : يتكون من :**

**أ- تقرير توجيهي : Rapport d'orientation** يقدم فيه مايلي :

- 1) تحليل الوضع الحالي والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطورات الاقتصادية ، الاجتماعية والثقافية للتراب المعني
- 2) نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية

**ب- التقنين : REGLEMENT** يحدد فيه القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشغولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20-22-23 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث يحدد :

- 1/ جهة التخصص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي تم إخضاعها بشروط خاصة .
- 2/ الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي .
- 3/ الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها .
- 4/ المساحات التي فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية والفضاءات الواجب حمايتها .
- 5/ تحديد المواقع والتجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها ويحدد فضلا عن ذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض الأجزاء الترتيبية .

**ج- وثائق بيانية : وتشمل المخططات التالية :**

**1/ مخطط Plan de l'état de fait** القائم حيث يبرز فيه الإطار المسند حاليا والطرق والشبكات المختلفة

**2/ مخطط التهيئة** ويبين ما يلي :

القطاعات المعمرة – القابلة للتعمير – المخصصة للتعمير المستقبلي – غير القابلة للتعمير .

- بعض أجزاء الأراضي: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات المرتفعة والجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة .

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي

**3/ مخطط الارتفاقات :** يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

**4/ مخطط التجهيز :** يبين خطوط مرور الطرق وأحسن السبل لإيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العامة .

**أهدافه :** يحدد **PDAU** التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات المعنية حسب القطاع .

- يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات ومواقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها .

- يقسم المجال الذي يتدخل إلى قطاعات والمعرفة كما يلي :

- القطاعات المعمرة

- القطاعات القابلة للتعمير

- القطاعات غير القابلة للتعمير .

**حالات تدخله :**

**1/ القطاعات المعمرة :** وتشمل كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات متجمعة ومساحات فاصلة أو مساحات غير مبنية كالمساحات الخضراء ، الحدائق ، المساحات الحرة والغابات الحضرية ، كما تشمل أيضا الأجزاء الواجب تحديدها أو إصلاحها أو حمايتها .

**2/ القطاعات المبرمجة للتعمير :** وتشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط و آفاق 10 سنوات حسب الأولويات المنصوص عليها .

**3/ قطاعات التعمير المستقبلية :** وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد على آفاق 20 سنة حسب الأجل المنصوص عليها وكل الأراضي المتواجدة لقطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا لارتفاع بعدم البناء و لا يرفع هذه الارتفاقات إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه .

**4/ القطاعات غير القابلة للتعمير :** وهي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات .

**5/ مخطط شغل الأراضي POS :** هو أداة من أدوات التخطيط المجالي والتسيير العمراني يحدد بصفة تفصيلية حقوق استعمالات الأراضي والبناء في إطار توجهات المخطط **PDAU**

## محتواه : قوام مخطط شغل الأراضي ما يلي :

- أ- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاءم أحكام شغل الأراضي مع أحكام مخطط PDAU وكذا البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها .
- ب- ب/ جانب من القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 : نوع المباني المرخص بها و المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض ( COS و CES ) مع جميع الارتفاقات المحتملة .
- ت- يحدد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض  
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام يساوي مجموع مساحات أرضية ككل مستوى من مستويات البناء منقوصاً منها .  
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشبات السقف وأدوار ما تحت الأرض غير القابلة للتهيئة أو الأنشطة ذات الطابع المهني أو الحرفي أو الصناعي أو التجاري .  
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف وسطوح وشرفات ومقصورات وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي .  
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مباني مهياً لتستعمل مواقف للسيارات .  
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مساكن مخصصة لخرن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي ، و كذلك مساحات السقوف البلاستيكية للإنتاج الزراعي .  
- يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين مساحة المبنى للأرضية ومساحة قطعة الأرض .

## التقنين : يبين نفس شروط شغل الأرض المرتبطة بما يأتي :

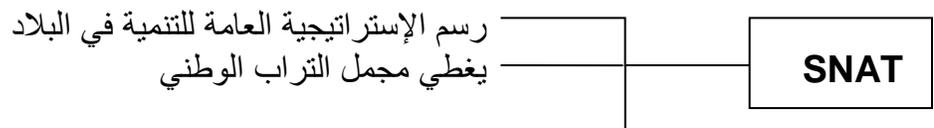
- 1/ المنافذ والطرق .
- 2/ وصول الشبكات إليها .
- 3/ خصائص القطع الأرضية .
- 4/ موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها .
- 5/ موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة .
- 6/ موقع المباني بعضها منا البعض على ملكية واحدة .
- 7/ ارتفاع المباني .
- 8/ المظهر الخارجي .
- 9/ مواقف السيارات .
- 10/ المساحات الفارغة والمفارش .

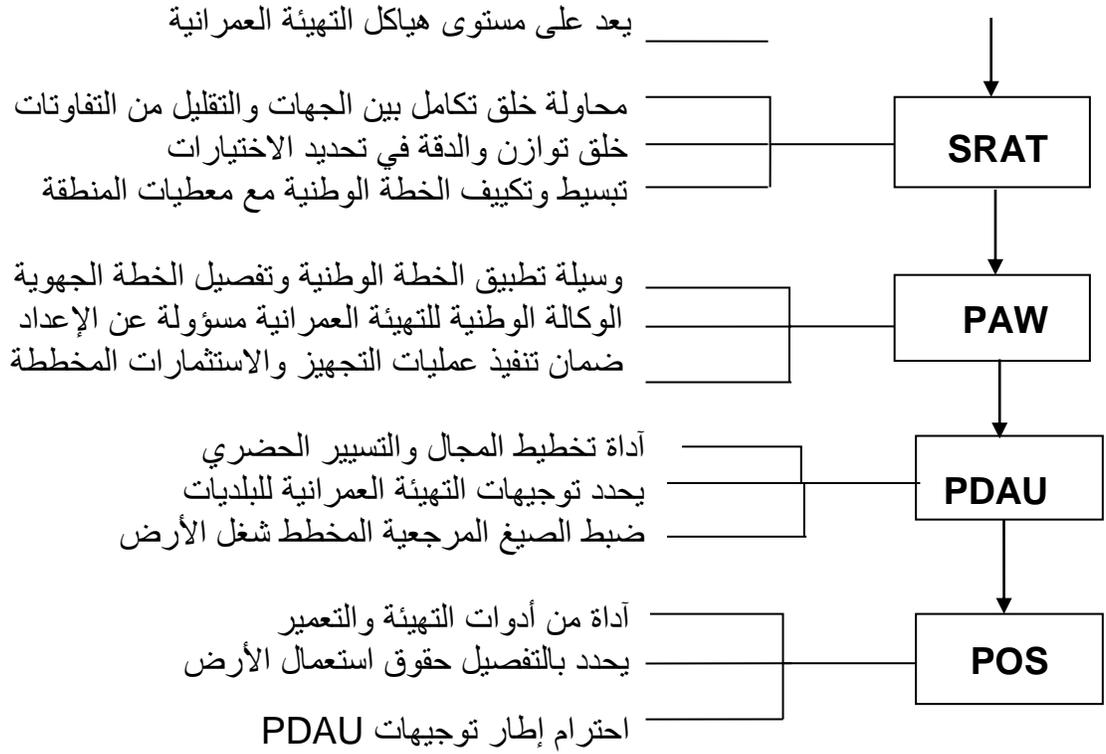
## وثائق بيانية تتكون مما يأتي على الخصوص :

- 1- مخطط بيان الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000
- 2- مخطط طبوغرافي بمقياس 1/500 أو 1/1000
- 3- خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تبين القوانين الجيوتقنية لتعمير التراب المعني ، مصحوبة بتقرير تقني .
- 4- مخطط الواقع بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حالياً وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة .

- 5- مخطط تهيئة عام بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحدد ما يلي :
- المناطق القانونية المتجانسة .
  - موقع إقامة التجهيزات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية .
  - خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد من PDAU وما تتحمله الجماعات المحلية .
  - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها .
- 6- مخطط التركيب العمراني بمقياس 1/500 أو 1/1000 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم مصحوبا باستجواب تجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود وباستثناء مخطط بيان الموقع .
- فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 1/500 ، إذا كان مخطط يشغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية .

## هيكل يوضح مستوى تدرج أدوات التهيئة والتعمير





- كل وسيلة تخدم وتكمل الأخرى وتفصيل وتكييف حسب طبيعة المجال الموجودة فيه ، وفي ظل المعطيات الخاصة بكل منطقة .