

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريرج
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

الأحكام العامة لأدوات التهيئة والتعمير التنظيمية

تحت إشراف الدكتور:

علي بن شويحة

إعداد الطالبان:

- فارس خوالفية
- مروان لوصيف

لجنة المناقشة:

السنة الجامعية 2024 / 2023



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

People's democratic republic of Algeria

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of higher education and scientific research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريش

University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi - BBA

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences



إذن بالإيداع

أنا الممضي أسفله الأستاذ :

الرتبة :

المشرف على مذكرة الماستر الموسومة بـ :

والتعمير التنظيمية

من إعداد :

الطالب الأول :

الطالب الثاني :

أوافق على إيداع الطالب (الطالبين) لمذكرة التخرج لدى الإدارة من أجل برمجتها للمناقشة.

إمضاء الأستاذ المشرف



ملحق بالقرار رقم 1082/2020 المؤرخ في 27 شهر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرطي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا المعضي أسفله.

المسيد (ك): جنو الفيسية خمار لرس الصفة: طالب، أستاذ، باحث
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 034325. والصادرة بتاريخ 2015/04/07 طالب
المسجل (ة) بكلية / معهد قسم فنانون الهام
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: الأحكام العامة لأروان التهمينة والتعبير
المستند في
أصرح بشرطي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2024/06/05

توقيع المعني (ة)

Kem

البحث
05 جوان 2024



ضابطه الخدمية
حموز زهير



ملحق بالقرار رقم 1082/..... المؤرخ في 27 شهر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله.
السيد (ة): لو هيب صروان الصفة: طالب، باحث، أستاذ، باحث
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 104307834 والصادرة بتاريخ: 04 10 2017
المسجل (ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: الاحكام العامة لادرات المهنة العنصر التكميلي

أصح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 27/10/2020

توقيع المعني (ة)

توقيع السيد:
بطاقة التعريف رقم 104307834
بتاريخ: 04 10 2017
مصادق عليه

رئيس المجلس العلمي
2020
المجلس الأعلى للدراسات والبحوث
العلمية
عبد الرزاق



مقدمة

العمران واجهة الدول والمرآة العاكسة لها، إذ يبين مدى تطورها و مستوى الحضارة فيها. لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات، بغية اظهار الوجه الحسن لها، و متى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها متطور، و العكس في حالة الدولة المتخلفة، التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني.

ونظرا لما له - العمران - من شأن وقيمة في تسيير وتنظيم وضبط حركة البشر وتموقعهم حسب حاجاتهم المختلفة، كان لزاما على الأمم والشعوب بدءا بالحضارات القديمة، كالحضارة الفرعونية والآشورية وغيرها، وصولا إلى ما نراه اليوم من تقدم ومدنية حديثة، أصبح العمران معيارا أساسيا لقياس مدى تقدم الأمم، والتي انتهجت التخطيط وطورت منه، لا لشيء إلا لضبط وتهيئة المناخ المعيشي على جميع الأصعدة - الاجتماعية منها والاقتصادية - وغيرها من المجالات.

وذلك بغية النظام العمراني في هاته الدول، حيث صاحب الاهتمام الدولي بالعمران والتخطيط وكذا النظام العام العمراني، اهتمام على المستوى الداخلي، إذ أصدرت الدولة الجزائرية القانون 90-29 يتعلق بالتهيئة والعمران ويضبط هذا المجال، ضف إلى ذلك المراسيم التنفيذية التابعة له، حيث جاء بجملة من الأدوات التنظيمية، أهمها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي يعتبر الإطار العام الذي يحمل في طياته المعالم الكبرى والخطوط العريضة التي يقوم عليها التخطيط، والذي يفصل في هاته الخطوط العريضة ويضبطها بشكل تفصيلي مخطط شغل الأراضي الذي يعتبر المرجعية الأساسية لكل حركة عمرانية يقوم بها القطاعين العام والخاص على حد سواء كما هو المرجعية لمنح الشهادات والرخص.

إلا أن صدور هذا القانون جاء في فترة عرفت فيها الجزائر أزمة أمنية واضطرابات، جعلت من الجزائر توجيه اهتمامها الكامل لحل هاته الأزمة والخروج منها على حساب معظم المجالات بما فيها مجال العمران، ومع خروج الجزائر من أزمتها الأمنية، عادت الدولة الجزائرية إلى أعمال قوانينها

وتوجيه أجهزتها المُسخرة في مجال العمران على غرار شركة العمران لضبط المجال العمراني، ولضبط المجال العمراني لآبد من الرجوع إلى هاته المخططات الممثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي.

ومن هنا ارتأينا طرح التساؤل التالي:

• كيف نظم المشرع الجزائري العمراني الأحكام العامة لأدوات التعمير التنظيمية؟

حيث جاء اختيارنا لموضوع الأحكام العامة لأدوات التعمير التنظيمية لعدة أسباب تتباين بين ذاتية وأخرى موضوعية تتعلق بموضوع البحث:

1- الأسباب الذاتية:

تتلخص في ميولنا الشخصية وإهتمامنا البالغ بكل ما يتعلق بالعمران، ومحاربة كل أشكال التلوث البصري والبناءات الفوضوية، إضافة إلى تأثري بما وصل إليه المحيط الحضري في بعض الدول المتقدمة، كما أن رغبتني في إختيار موضوع الأحكام العامة لأدوات التعمير التنظيمية موضوعا لمذكرة الماستر نابع عن قناعتنا الشخصية أن التشريع له أهمية بالغة في تكريس التسييرالمستدام أدوات التعمير التنظيمية سواء من الجانب الوقائي أو الردعي، وهذا ما جعلني أبحث في الموضوع ومعالجته من الناحية القانونية، كما أن الأحكام العامة لأدوات التعمير التنظيمية أصبحت هاجس القانونيين ناهيك عن إلزامية تحيين هذا القانون، وهذا ما يتطلب توفير الآليات القانونية والمؤسسية المناسبة.

2- الأسباب الموضوعية:

أما الأسباب الموضوعية التي دفعتني لاختيار الموضوع فأهمها:

- أن موضوع الأحكام العامة لأدوات التعمير التنظيمية يعتبر من قضايا الساعة، وواقع معاش يوميا، كما أنه يشكل أحد أهم اهتمامات معظم الدول سواء النامية أو المتقدمة.

- أن أدوات التعمير التنظيمية، لها آثار وإنعكاسات على مختلف الجوانب (الصحة، البيئة، العمران، الاقتصاد، السياحة ...)، وتستوجب بالمقابل توافر آليات قانونية ومؤسسية حديثة لتطبيقها.

- أن الأحكام العامة لأدوات التعمير التنظيمية له عدة أبعاد في إطار التنمية المستدامة، لاسيما البعد الاجتماعي الذي يسمح بخلق الوظائف الخضراء ومناصب عمل تسمح بامتصاص البطالة.

كما اعتمدنا في تعاطينا مع موضوع الأحكام العامة لأدوات التعمير التنظيمية على عدة مناهج، يفيد اختيار المنهج المناسب في الوصول إلى نتائج هادفة وعمل ذو نوعية، وقد كان لزاما علينا وأنا أحاول دراسة موضوع الأحكام العامة لأدوات التعمير التنظيمية في التشريع الجزائري اعتماد عدة مناهج تساهم في الإجابة على إشكالية البحث والتساؤلات الفرعية المذكورة أعلاه وعدم الاعتماد فقط على الوصف، ونظرا لطبيعة الموضوع تم التركيز على المنهج الوصفي وذلك بغية تحديد المفاهيم الأساسية لكل من الأحكام العامة لأدوات التعمير التنظيمية من أجل تمييزها عن بقية الأدوات العمرانية الأخرى، والتي تساعد على فهم الموضوع ووضعه في إطاره النظري السليم، والمنهج التحليلي: من خلال التعمق في قراءة بعض النصوص القانونية المتعلقة بموضوع البحث لاسيما القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، والمراسيم التابعة والمنفذة له.

وللإجابة على إشكاليتنا ارتأينا تقسيم ورقتنا البحثية هذه إلى فصلين، الفصل الأول: عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني، حيث قسمناه إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأولي، أما في المبحث الثاني، فتطرقنا إلى، مفهوم النظام العام العمراني الأحكام العامة للتخطيط، لنأتي للفصل الثاني بعنوان مخططات التعمير التنظيمية، حيث تناولنا في المبحث الأول إلى الإطار المفاهيمي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أما في المبحث الثاني، فتحدثنا الإطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي.

الفصل الأول

عموميات حول التخطيط

والنظام العام العمراني

المبحث الأول: الأحكام العامة للتخطيط

يعتبر التخطيط أول وظيفة من وظائف المسير، احد أهم ما تقوم به المؤسسة . وذلك من اجل تحديد الوسيلة أو الأسلوب المناسب لتحقيق هدف مستقبلي على ضوء الظروف المحيطة والإمكانات المتوفرة .

وحتى يكون التخطيط فعالا وجب الحصول على مجموعة من البيانات والمعلومات المراد اتخاذ بشأنها قرارات التخطيط وكذا الرجوع إلى المصادر والتأكد من شأنها . بالإضافة إلى اختيار الطريقة المناسبة لذلك .

المطلب الأول: ماهية التخطيط

الفرع الأول: تعريف التخطيط

التخطيط (بالإنجليزية: Planning) هو عبارة عن عملية تهتم بإعداد الخطط الخاصة بشيء معين، ويُعرّف التخطيط بأنه صياغة فرضيات حول وضع معين، ويعتمد على استخدام تفكير دقيق؛ بهدف اتخاذ القرار المناسب حول تطبيق سلوك ما في المستقبل. من التعريفات الأخرى للتخطيط هو نشاط يُطبّقه كافة الأفراد في أغلب الشؤون العامة، ويعتمد على إعداد خطة ذهنية قبل تحويلها إلى خطة حقيقية؛ أي الحرص على التفكير قبل المباشرة بالعمل.¹

و هناك الكثير من التعاريف عن التخطيط حيث يعرفها :

• Warn : انه عملية صنع القرارات بشأن المستقبل.

¹ د. عقيل جاسم عبد الله، التخطيط الاقتصادي، دار مجدلاوي للنشر، الأردن، 1999، ص 26

الفصل الأول.....عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني

• Haimman Scoot: انه عملية جمع المعلومات و تحديد الأهداف و السياسات التي يجب أن يتبعها المشروع.

• كونتز: هو التقرير المقدم لما يجب عمله:وكيف يجب عمله و متى و من؟ و يغطي الفجوة بين ما نحن فيه و ما نرغب في الوصول إليه.

• يعرف دورين التخطيط بانه وسيلة لادارة الاقتصاد القومي عن طريق سلطة اقتصادية مركزية تكون مهمتها توجيه المشروعات والافراد في مجال الانتاج والاسعار،وتصبح ادارة المشروع مسؤولة امام هذه السلطة بدلا من اقلية صغيرة من حملة الاسهم .

• هو الاستثمار الأمثل والتوجيه السليم للموارد البشرية والمادية لأقصى حد لتحقيق الأهداف المرسومه سواء كانت اقتصاديه أو اجتماعيه من خلال استخدام الوسائل و الأساليب العلميه لضمان تحقيق هذا الهدف ونجاح الخطه ولا يقتصر التخطيط على مستوى الدوله فقط فالفرد يخطط والمنظمة تخطط والمشروع يخطط لذا فان التخطيط يمتاز بالاستمرار والتجديد والشمولية لمختلف النشاطات مما يتطلب أن تكون أهداف الخطه متناسقة وأكثر فاعليه في تحقيق اكبر نتيجة.²

الفرع الثاني: أهمية التخطيط

للتخطيط أهمية بالغة تتمثل فيما يلي :

- التخطيط ضروري بسبب التغير و عدم التأكد : يجب على كل المؤسسات أن تخطط و ذلك من اجل الوصول إلى غاياتها و أهدافها، و كلما توغل الإنسان في تقدير أحداث المستقبل زادت إمكانية الشك و عدم التأكد، و كلما زادت حالة عدم التأكد الذي ينوي عليه المستقبل زادت البدائل

² ابراهيم طلعت، استراتيجيات التخطيط الاقتصادي، دار الكتاب الحديث، 2009، ص 69.

الفصل الأول.....عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني

الممكنة و قلت درجة عدم التأكد، فالمسير لا يمكنه أن يضع أهدافه و يتوقف عند ذلك الحد، و إنما عليه أن يعلم بالظروف المستقبلية والنتائج المتوقعة .

- التخطيط يركز الانتباه على أهداف المؤسسة : التخطيط يركز على انجاز الأحداث التي تسعى إليها المؤسسة و وضع خطة مناسبة لهذه الأهداف، فواضعو الخطط يكونون مجبرين على التفكير دائما في الأهداف المنشودة، فيجب عليهم مراقبة هذه الخطط دوريا و تعديلها و تطويرها في الوقت المناسب تماشيا مع الظروف المستقبلية و بما يضمن أهداف لمؤسسة .

- التخطيط يوفر النفقات : إن عملية التخطيط ترتكز أساسا على الاستخدام الأمثل للوسائل المادية و المالية و البشرية باكفا الطرق لتحقيق أهداف المؤسسة و ذلك يؤدي إلى تخفيض التكاليف.

- **التخطيط أساس للرقابة** : أي لا يمكن الفصل بين التخطيط و الرقابة معنى هذا أن المدير لا يمكنه مراقبة أي عمل ما لم يكن هناك برنامج تخطي لهذا العمل فعملية المراقبة تصبح بلا فائدة دون مخططات .

- التخطيط يقلص من المخاطر : بما أن دور التخطيط يكمن في تسهيل عملية انتقال المؤسسة من الحاضر إلى المستقبل لذا فان التخطيط القائم على أسس علمية يقلص مخاطر هذا الانتقال كتوجيه الجهود نحو تحقيق الأهداف و الاستغلال العقلاني للموارد خاصة إذا كان هذا المستقبل غير محدد المعالم³.

- **تحقيق العمل المتكامل لجميع أجزاء المؤسسة** : فالتخطيط يسمح للإدارة بالاطلاع على الأجزاء المختلفة في المؤسسة و تحقيق التكامل بين هذه الأجزاء و العمل على التنسيق بينها،

³ موسى يوسف حميس، مدخل إلى التخطيط، الأردن، منشورات دار الشروق للطباعة والتوزيع، 2000، ص 215.

الفصل الأول.....عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني

فالتخطي يقلل من الحوادث المفاجئة عن ريق التنبؤ بالمستقبل و يمكن من تجنب الأزمات التي تعترض عمل الإدارة.⁴

الفرع الثالث: أهداف التخطيط

أهداف التخطيط هي:

- يجنب المنظمة من المفاجآت أي يقلل من مخاطر المستقبل.
- يضمن الاستخدام الأمثل للموارد أي ربط مستويات الأداء بالحالية بالمستويات المطلوبة.
- يحدد و يوضح أهداف المنظمة.
- يوفر الأمن النفسي للعمال .
- يؤثر في وظائف الإدارة المختلفة حيث يعتبر أساسها.⁵

المطلب الثاني: أساسيات التخطيط

الفرع الأول: مبادئ التخطيط

هناك العديد من المبادئ التي تشكل الأسس الضرورية لعملية التخطيط الاقتصادي على المستوى الكلي. والتي تعطيه ميزة خاصة تختلف عن أساليب الإدارة الاقتصادية ومن هذه المبادئ ما يلي :

1- الواقعية: تعتبر الواقعية من اهم السمات الأساسية للتخطيط الاقتصادي، إذ ينبغي وضع الخطة على أسس يراعى فيها الواقع الاقتصادي والاجتماعي للدولة موضوع الخطة، بحيث يتم التعرف

⁴ إبراهيم طلعت، المرجع السابق، ص 280.

⁵ موسى يوسف خميس، المرجع السابق، ص 216.

الفصل الأول.....عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني

العلمي المدروس والدقيق على موارد تلك الدولة البشرية والمادية والمالية واقعا ودراسة احتياجاتها من هذه الموارد. وان يتم اختيار وسائل يسمح واقعها الأخذ بها والتفاعل والنمو بموجبها من اجل استخدام الموارد والإمكانات المتاحة والمحتملة لغرض تحقيق الأهداف الموضوعية والمحددة التي تلبي ابرز احتياجات المجتمع.

2- الشمولية: لكي تكون الخطة متصلة بالاقتصاد بأكمله ولتتطابق مع تسميتها بالخطة الاقتصادية، فينبغي لها ان تتسم بالشمول ويراد بالشمول ان يكون التخطيط شاملا لكافة القطاعات الاقتصادية وكافة المتغيرات الاقتصادية،بالإضافة إلى جميع المناطق الجغرافية، إذ أن شمول كافة القطاعات الاقتصادية ضروري في عملية التخطيط من اجل تنمية هذه القطاعات، وذلك لان إخضاع قطاع واحد أو قطاعات معينة وعدم إخضاع قطاع أو قطاعات أخرى للتخطيط سيعيق عملية التخطيط للقطاعات التي يجري التخطيط لتطورها.

3- التنسيق: يعتبر التنسيق أمرا ضروريا وهاما في عملية التخطيط لأنه يضمن عدم التعارض والتقاطع في اطار عملية التخطيط أي عدم تعارض الأهداف فيما بينها من ناحية وعدم تعارض الوسائل بعضها مع البعض الآخر من ناحية أخرى وعدم تعارض الأهداف والوسائل من ناحية ثالثة.

4- الاستمرارية: ينبغي لعملية التخطيط أن تكون مستمرة وذلك ارتباطا باستمرارية النشاطات الاقتصادية واستمرار تطورها، وبالتالي الملازمة المستمرة للتخطيط لهذه النشاطات وتطورها⁶.

ولذلك تأخذ الدول عادة بالتخطيط المستمر، لان تخطيط النمو لفترة معينة دون تخطيط النمو لفترة أخرى يعيق التخطيط حتى لهذه الفترة المعينة.

⁶ حسين عمر، مبادئ الاقتصاد والتخطيط التأشير في نظام الاقتصاد الحر، دار الشكل العربي، القاهرة، 1998، ص 68.

الفصل الأول.....عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني

5- المرونة: تعني المرونة اتاحة المجال لتعديل الخطة عندما يظهر ان وضع الخطة كان غير سليم، الامر الذي يستدعي معه تصحيحها، او ان هناك ظروفًا واقعية بحيث يجعل تنفيذ الخطة الموضوعية غير ممكن ولم تؤخذ هذه الظروف بالحسبان عند وضع الخطة، او حصول تغيرات جوهرية في الواقع الاقتصادي المحلي او في الظروف الدولية، تستدعي تعديل الخطة بما يتناسب وهذه المتغيرات.

6- الالتزام: تعتبر الخطة ملزمة بشكل عام للجهات ذات العلاقة بها، وان الالتزام بالخطة ضرورة تتطلبها عملية تنفيذ الخطة، اذ بدون وجود مثل هذا الالتزام، وترك الجهات ذات العلاقة بتنفيذ الخطة حر في تنفيذها قد تؤدي في النهاية الى عدم تنفيذ الخطة بشكل جزئي او كامل، وبالشكل الذي يؤدي الى عدم تحقيق الخطة لاهدافها المحددة، وعليه فان عدم تنفيذ جزء او كل الخطة سيؤدي الى اعاقه المشروعات الاخرى وخاصة في المجالات التي لها علاقة بهذه الخطة لكون المشروعات ترتبط مع بعضها بعلاقات متشابكة ومتكاملة في اطار تخطيط الاقتصاد الوطني.

ولتحقيق الاتزان في الخطة فإنها تصدر عادة بشكل قانون ويجرى تبليغها الى الجهات ذات العلاقة لتكون ملزمة بتنفيذها عند عدم وجود مبررات موضوعية وهامة تعيق مثل هذا التنفيذ، وفي حالة عدم التنفيذ تخضع للمساءلة والمحاسبة القانونية، وهذا ما يضمن تنفيذ الخطة وتحقيقها لأهدافها واقعيًا.

7- مركزية التخطيط ولا مركزية التنفيذ: هناك اعتبارات عديدة تؤيد مركزية التخطيط ولا مركزية التنفيذ، يأتي في مقدمتها، إن المركزية في التخطيط تعد ضرورية وأساسية لتوفير النظرة الشمولية لحركة الاقتصاد وتطوره بالكامل من خلال الخطة، وهذه النظرة الشمولية لا يمكن ان تتوفر الا مع وجود جهة مركزية، إذ ان وجود جهات عديدة لا يوفرها. اضافة الى ان التنسيق بين عناصر الخطة واهدافها ووسائل لا يمكن ان يتحقق الا مع وجود هيئة مركزية، تتولى ذلك بحيث تلغي التعارض في

الفصل الأول.....عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني

الخطة أهدافا ووسائل، إضافة إلى أن توفير التكامل بين عناصر الخطة يقتضي هو الآخر وجود المركزية في التخطيط، خاصة وان وجود قدرات بشرية وفنية محددة تستدعي تركيزها في هيئة لديها القدرة على اتخاذ القرارات التخطيطية بدلا من تشتتها في عدة هيئات لا تتوفر لديها القدرة على اتخاذ القرارات.

كما ان اللامركزية في التنفيذ امر يبرره صعوبة قيام هيئة مركزية بالتنفيذ لكافة المشاريع وفي كافة القطاعات والمناطق، خاصة اذا كان عدد المشاريع كبيرا وحجمها واسعا ودرجة تنوعها شديدة، وكلما ازداد الاقتصاد تعقيدا اقتضى الامر اتباع اللامركزية في التنفيذ، بينما في الاقتصاد الحديث التطور الذي يتصف بقلّة عدد مشاريعه ومحدودية تنوع هذه المشاريع فان من الممكن ان تتولى عملية التنفيذ هيئة مركزية، وخاصة في ظل الامكانيات البشرية والفنية المحدودة الامر الذي يتطلب حصرها في هيئة مركزية تتولى تنفيذ هذه المجموعة من المشاريع المحددة وغير المتنوعة.

8- التكامل: ويهتم التكامل بالعلاقات المترابطة والتشابك بين المشروعات، بحيث تدرس هذه العلاقات بشكل دقيق من خلال الاستناد الى بيانات ومعلومات مستنبطة من الواقع الاقتصادي واختيار المشروعات التي تتوفر فيما بينها علاقات تكاملية تفوق غيرها من المشاريع وبحيث يتحقق من خلال هذه العلاقات اكبر قدر من الاسهام في التحفيز على تحقيق اهداف الخطة من اجل تحقيق التنمية وبقاى التكاليف، وذلك من خلال اختيار مشروعات متبادلة التأثير في التحفيز على النمو والتطور مع النمو والتطور مع المشروعات أخرى في الخطة، وبالتالي تحقيق الآثار المباشرة على النمو من خلال هذه المشروعات، وآثارها غير المباشر على النمو من خلال توفرها الحافز على النمو للمشروعات الأخرى سواء بتوفير المستخدمات لها أو استخدام منتجاتها، وبالشكل الذي يشجعها ويدفعها للنمو والتطور.

الفصل الأول.....عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني

9- **الكفاءة:** ينبغي أن يتوفر في عملية التخطيط عنصر الكفاءة أي تحقيق أقصى الأهداف بما يضمن تلبية أكثر الاحتياجات أولوية وأقصى قدر ممكن وياقل الموارد والتكاليف والجهود والامكانات عن طريق اختيار الوسائل المناسبة التي تمكن من ذلك، وبدون تحقيق مثل هذه الكفاءة في استخدام الموارد والامكانات والجهود يصبح التخطيط غير علمي ولا مدروس ولا واقعي، وبالتالي يبتعد عن أن يكون بديلاً أفضل من آلية السوق كوسيلة لإدارة الاقتصاد وتسيير النشاطات الاقتصادية وتطورها، ولا يتحقق بذلك الهدف من اعتماد التخطيط بدلاً عن السوق.

10- **الديمقراطية:** ان مشاركة الجماهير في اقتراح الخطة وفي وضعها وإقرارها، يعتبر مبدأ أساسياً من مبادئ التخطيط، لان الخطة توضع لغرض الوصول الى هدف نهائي وهو رفع المستوى المعاشي لهذه الجماهير من ناحية، ولأنها تستخدم موارد المجتمع وإمكاناته من ناحية ثانية، وحتى يتم توفير اندفاع الجماهير في تنفيذ الخطة من خلال هذه المشاركة ثالثاً.⁷

الفرع الثاني: مراحل عملية التخطيط

1- **الخطوة الأولى :** نبدأ بدراسة العوامل المحيطة بالمنظمة مثل: العوامل الاقتصادية والسياسية الاجتماعية و كذلك ظروف البيئة

الداخلية مثل:نوع الخبرات و الكفاءات لدى الأفراد و نوع الآلات و المعدات .

2- **الخطوة الثانية:** عند تحديد الظروف البيئية نستطيع أن نحدد الأهداف بشكل واضح.

3- **الخطوة الثالثة:** بعد تحديد الهدف نحدد البدائل التي من خلالها نستطيع تحقيق هذا الهدف أي بناء قائمة من الاحتمالات لسير الأنشطة.

⁷ حسين عمر، المرجع السابق، ص 71.

4- **الخطوة الرابعة:** بعد وضع عدد من البدائل التي تسعى من خلالها إلى تحقيق الهدف نبدأ بتقديم كل بديل من خلال معرفة و تحديد مدى تحقيق كل بديل للهدف و كلما كان البديل أقرب إلى تحقيق الهدف النهائي كلما كان مرغوباً به أكثر أي أننا هنا نحاول تحديد مدى تحقيق كل بديل للهدف و عمل قائمة بناءاً على المزايا و العيوب.

5- **الخطوة الخامسة:** اختيار و تحديد البديل الأفضل في هذه الحالة نختار البديل الذي يحقق هدفها و ينسجم مع السياسة المتبعة و تكون مخاطره قليلة.

6- **الخطوة السادسة:** في ضوء البديل الذي يتم اختياره يقوم المخطط بتحديد الأنشطة و الأعمال التي يجب القيام بها لوضع البديل المختار موضع التنفيذ و تكون الأنشطة على شكل: سياسات إجراءات قواعد برامج ميزانيات.... يجب الالتزام بها حيث بدونها لا يمكن ضمان حسن التنفيذ.

7- **الخطوة السابعة:** مراقبة و تقييم النتائج: التأكد من أن الخطة تسير مثل ما هو متوقع لها و إجراء التعديلات اللازمة لها.⁸

الفرع الثالث: أنواع التخطيط

تستخدم الدول المنظمات أنواعاً مختلفة من التخطيط وفقاً لأغراضها المختلفة و يمكن تصنيف التخطيط وفقاً لذلك على ضوء عدة معايير أهمها⁹:

أ- التخطيط حسب مدى تأثيره:

⁸ موسى يوسف خميس مرجع سبق ذكره ص26 ص 27

⁹ حسين عمر، المرجع السابق، ص 145.

الفصل الأول.....عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني

1- التخطيط الاستراتيجي: هو التخطيط الذي يكون مهما و يحدث تغيير نوعي في المنظمة و تمارسه الإدارة العليا و تأثيره بعيد المدى و من أمثلته: التخطيط لإضافة خط إنتاجي جديد أو التخطيط لفتح سوق جديدة .

2- التخطيط التكتيكي: تمارسه الإدارة الوسطى و العليا و تأثيره متوسط المدى، و يوضع لمساعدة التخطيط الاستراتيجي و من أمثلته: تقدير حجم الطلب على سلعة مذكرة معينة في السوق.

3- التخطيط التشغيلي: و تمارسه الإدارة الدنيا و تأثيره متوسط المدى و يركز عادة على تخطيط الاحتياجات لإنجاز المسؤوليات المحددة للمدراء أو الأقسام أو الإدارات.

ب- التخطيط حسب المدى الزمني:

1- التخطيط طويل المدى: هو الذي يغطي فترة زمنية طويلة و يمكن القول نسبيا أن الفترة 5 سنوات فما فوق هي فترة تخطيط طويل.

2- التخطيط متوسط المدى: هو التخطيط الذي يغطي فترة تزيد عن سنة و تقل عن 5 سنوات.

3- التخطيط قصير المدى: الذي يغطي فترة زمنية تقل عن سنة.

ج- التخطيط حسب الوظيفة:

1- تخطيط الإنتاج: و يركز على المواضيع المتعلقة بالإنتاج:تدفق المواد الخام و العاملين في إدارة الإنتاج و مراقبة جودة الإنتاج.

2- تخطيط التسويق: و يركز مثلا:تقييم المنتج و التسويق و الترويج و التوزيع.

3- التخطيط المالي:و يركز على القضايا المتعلقة بالجانب المالي .

4- تخطيط القوى العاملة : مثل : الاحتياجات، الاستقطاب، التدريب، التطوير.¹⁰

المطلب الثالث: تقييم التخطيط

الفرع الأول: مزايا التخطيط

مزايا التخطيط

التخطيط ينطوي على كثير من المزايا يمكن إيجازها فيما يلي:.

1. يساعد التخطيط على تحديد الأهداف المراد الوصول إليها بحيث يمكن توضيحها للعاملين، مما يسهل تنفيذها¹¹.

2. يساعد التخطيط على تحديد الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة لتنفيذ الأهداف.

3. يساعد التخطيط في التنسيق بين جميع الأعمال على أسس من التعاون والانسجام بين الأفراد بعضهم البعض وبين الإدارات المختلفة ما يحول دون حدوث التضارب أو التعارض عند القيام بتنفيذ هذه الأعمال.

4. يعتبر التخطيط وسيلة فعالة في تحقيق الرقابة الداخلية والخارجية على مدى تنفيذ الأهداف.

5. يحقق التخطيط الأمن النفسي للأفراد والجماعات، ففي ظل التخطيط يطمئن الجميع إلى أن الأمور التي تهمهم قد أخذت في الاعتبار¹².

6. يتناول التخطيط محاولة توقع أحداث مما يجعل الإدارة في موقف يسمح لها بتقدير ظروف في ذلك المستقبل وعدم ترك الأمور المحض الصدفة.

¹⁰ موسي يوسف خميس، المرجع السابق، ص26ص27

¹¹ موسي يوسف خميس، المرجع السابق، ص 223.

¹² المرجع نفسه، نفس الصفحة.

الفصل الأول.....عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني

7. يساعد التخطيط على تحقيق الاستثمار الأفضل للموارد المادية والبشرية مما يؤدي إلى الاقتصاد في الوقت والتكاليف.

8. يساعد التخطيط في تنمية مهارات وقدرات المديرين عن طريق ما يقومون به من وضع للخطط والبرامج.

الفرع الثاني: صعوبات التخطيط

أهم الصعوبات التي تواجه عملية التخطيط فيمكن تقسيم هذه الصعوبات إلى قسمين رئيسيين هما:

الصعوبات الناتجة من الأشخاص المعنيين بتنفيذ الخطة أو القائمين عليها أو واضعيها:

1. قلة الإلتزام بالخطط الموضوعية

2 - عدم مقدرة الأشخاص علي التفريق بين التخطيط والعمليات التابعة له (كالدراسات التخطيطية)

3- الاعتماد الكبير علي خبرة واضع الخطة دون الإهتمام بتزويد منفذي الخطة بالمهارات التخطيطية والإشرافية وتقييم النتائج اللازمة لتنفيذ الخطة

4- مقاومة بعض منفذي الخطة لعمليات التغيير (وهذه تظهر عند عدم إشراكهم في وضع الخطة

الصعوبات التي تتعلق بعملية التخطيط بحد ذاتها :

1. صعوبة الحصول علي المعلومات الدقيقة والصادقة

2. سرعة التغيرات التي تحدث في البيئة المحيطة بالمؤسسة / الدولة

3. عدم مرونة الخط وجمودها - طول الوقت وارتفاع تكاليف الحصول علي المعلومات التي

تساعد علي التنبوء

الفرع الثالث: أسباب فشل وظيفة التخطيط

يمكن تعديد أسباب فشل التخطيط عامة وهي :

- عدم ترابط و توافق الخطط الجزئية مع نظام المنظمة المتكامل.

- عدم مشاركة المستويات الإدارية في عملية التخطيط

- قلة المعلومات التي تبنى عليها الخطط

- استحالة السيطرة على الأحداث المستقبلية.

- الفهم الخاطئ لخطوات التخطيط المختلفة.¹³

¹³ <https://d.scribd.com/docs/2gOrtif3dn91vm5f845.doc>

المبحث الثاني: مفهوم النظام العام العمراني

إن النظام العام العمراني يعد من بين أحد فروع القانون الحديث والذي تم إدراجه مؤخرا ضمن القانون العام، فإنه يتطلب منا توضيح المفاهيم المتعلقة بهذا الأخير وإبراز الميزات التي تميزه عن غيره من الأنظمة المماثلة وعليه نسعى من خلال هذا إلى التطرق لتعريف النظام العام العمراني في المطلب الأول، أما في ثاني مطالبه سنحاول تسليط الضوء على خصائص النظام العام العمراني كمطلب.

المطلب الأول: تعريف النظام العام العمراني

يعد النظام العام العمراني من المفاهيم الغامضة الفضاضة، بحيث اختلف كثيرا في تعريفها بسبب عمومية هذا النظام وسرعة تطوره، ومن هنا تقتضي هذه الدراسة التأملية ومن باب محاولة تعريف النظام العام العمراني من خلال تحديد مفهومه لغة (الفرع الأول) ثم اصطلاحا (الفرع الثاني)، قانونا (الفرع الثالث)، وكذلك تعريفه الفقهي (الفرع الرابع)

الفرع الأول:: تعريف النظام العام العمراني لغة

يتكون مصطلح النظام العمراني من كلمتين: الأولى النظام العام، والثانية العمراني، فمصطلح العمراني مصطلح حديث النشأة نوعا ما، غير أن أصل كلمة "Urbs" كلمة لاتينية ويقصد بها المدينة، هو في تنظيم المدينة، إلا أن هناك اختلاف بين الباحثين حول أصل استعمال هذا المصطلح، فالبعض ينسب المهندس الإسباني « Cerdon Défonce » الذي استعمله فيما كتبه حول نظرية التعمير سنة 1867 في حيث اعتبر المذكورين العرب أن أول من استعمل المصطلح هو ابن خلدون في كتابة المقدمة، غير أن المصطلح عرف رواجاً كبيراً منذ مطلع القرن العشرين باعتباره

الفصل الأول.....عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني

علم ينظم المحيط الذي يعيش فيه الانسان¹⁴، نزولا عند قوله تعالى "هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا...". (هود الآية 61)¹⁵، كما نجد في القرآن الكريم العديد من الاشارات للعمارة والتعبير منها قوله تعالى: "وَكَانُوا يُنْحِتُونَ مِنَ الْجِبَالِ بُيُوتًا آمِنِينَ..." (الحجر الآية 82)¹⁶

الفرع الثاني تعريف النظام العام العمراني اصطلاحا

يعد مفهوم جمال المدن ورونقها من المفاهيم المبتكرة للغاية، لم يترسخ مفهومه في القانون الإداري إلا حديثا، فلم يكتمل تكوينه بعد، وذلك لارتباط ظهوره بقوانين المباني والتعمير و التي تعد فرعا حديث من فروع القانون الإداري يسمى القانون الإداري العمراني، بحيث يضمن مجموعة من القواعد القانونية الآمرة والمتعلقة بتنظيم استخدام الأراضي والحيز المكان في اقليم الدولة يهدف إلى حماية الصالح العام، وهذا ما جعل البعض ينكر وجوده ويعتبر أن وجود بعض القوانين التي تتضمن حماية الطبيعة التاريخية لمنطقة ما لا يعد سوى من باب الأهمية الأثرية والتاريخية والاقتصادية لتلك المناطق في حين اعتبره "محمد مصطفى الوكيل" مجرد توسيع في مدلول السكنية العامة لتشمل السكنية النفسية التي يوفرها الارتياح النفسي من تذوق الجمال البيئي في مجرى الحياة اليومية.

وقد أدت حداثة المفهوم إلى الاختلاف حتى في التسمية، فقد دأب الفقه الحديث على تسميته بـ

"جمال الرونق والرواء L'esthétique"

ولعل الصواب في هذه المسألة استعمال مصطلح النظام العام العمراني، لأن معنى الجمال قد ينصرف إلى جمال العمارة و بهائه دون اشتماله على ضرورة احترام المقاييس الهندسية والتقنية، فقد يكون البناء جميلا من الناحية الفنية والبنائية، غير أنه شيد على أرض معرض للأخطار الطبيعية

¹⁴ - بن عمارة محمد، دريسي ميلود، تأصيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد

06، العدد 02، 27 ديسمبر 2020، ص 297.

¹⁵ - القرآن الكريم، سورة هود، الآية 61.

¹⁶ - القرآن الكريم، سورة الحجر، الآية 82.

الفصل الأول.....عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني

كالفيضانات والزلازل، أو لا يراعي الاعتبارات البيئية أهم من جمالية المدن وعليه فالضوابط الجمالية للمباني تعد أحد الزوايا التي يمكن من خلالها حماية النظام العام العمراني، باعتبار أن المعايير الجمالية للمباني من بين أهم أبعاد وعناصر النظام العام العمراني.

مما سبق نلاحظ أن النظام العام العمراني مصطلح أعم وأشمل من مصطلح جمال الرونق والرواء، فهذا الأخير لا يمثل إلا جانباً أو بعداً جمالياً لفكرة النظام العام العمراني التي تضم إلى جانب الاعتبارات الجمالية للمباني.¹⁷

الفرع الثالث: تعريف النظام العام العمراني قانوناً

إن تقييد حق الملكية بتراخيص أعمال البناء التي تصدر عن الإدارة المختصة بغرض الوصول لأهداف النظام العام المتضمنة قواعد العمران تجسيدا للتوازن المراد بين حاجات الأفراد المختلفة للبناء من جهة، والمحافظة على البيئة والاستغلال العقلاني للعقار من جهة أخرى.

لهذا كان لزاماً الاستناد بمقتضيات فكرة النظام العام كوسيلة لإقناع الفرد بضرورة الخضوع للقواعد القانونية في مجال التعمير والبناء من أجل تحقيق المصلحة العامة على حساب الإيرادات الفردية والمصالح الخاصة المتضاربة.

وعليه يمكن القول أن النظام العام العمراني هو نتيجة نشاط اداري ينطوي على تقييد الحريات الفردية لغاية صيانة النظام العام من كل تهديد، وإخلال من جهة وتنظيم عملية التوسع العمراني وبعض المجالات الخاصة التي ترتبط بالمادة العمرانية من جهة أخرى.

هذا ما يسمح للجهة الادارية باتخاذ مختلف الاجراءات والأساليب الضرورية الكفيلة لضمان تحقيق الغايات المنشودة من نشاط الضبط العمراني، في حين يقتضي النظام العام العمراني المحافظة

¹⁷ - بن عمارة محمد، دريسي ميلود، مرجع سابق، ص 297-298.

الفصل الأول.....عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني

على الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام، وكذا مراعاة التنسيق العام في البناء، والمظهر الجمالي للمدينة.¹⁸

كما يمكن تعريفه على أنه "مجموعة القواعد التي تعتبر قيودا على الحق في البناء حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء وأن لا يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة والمواقع والمناظر".¹⁹

الفرع الرابع: تعريف النظام العام العمراني

لقد دأب الفقه في الجزائر على تسمية بالنظام العام العمراني، بحيث يقول الدكتور بوزيان عليا "أن النظام العام العمراني ليس مجرد قواعد قانونية ضابطة لممارسة نشاط عمراني بناء وتشبيدا أو ترميم وإنما هو أبعد من ذلك بكثير يشهد ذلك جسامة الآثار التي يخلفها العمران في حالة عدم أخذ الإحتياجات اللازمة المتعلقة بطبيعة الأرض محل البناء ومدى ربطها بشبكات الصرف الصحي فضلا عن إحترام قوانين التهيئة و التعمير." ليعرف بأنه مجموعة القواعد التي تعد قيودا على الحق في بناء سكن حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء .وأن يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية و المساحات الحساسة والمواقع و المناظر".

وفي هذا الشأن يرى الدكتور محمد الأمين كمال أن النظام العام العمراني شرط لازم للقيام بأعمال البناء وإنجازها مع التقيد بمواصفاتها القانونية و إحترام الأصول الفنية و التقنية عند تنفيذها إلى جانب مراعاة سلامتها، مع ضرورة تغليب المصلحة العامة العمرانية على المصلحة الخاصة فيما يخص تشييد مبان أو منشآت تراعي ضرورة الحفاظ على الأمن و الصحة السكنية العامة من

¹⁸ - تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 2، بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2018-2019، ص 37.

¹⁹ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015، ص 127.

الفصل الأول.....عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني

منظور عمراني بإعتبارهم أهم عناصر النظام العام العمراني، معتبرا في نفس الوقت أن الحفاظ على الجانب الجمالي للمدينة "جمال" ورونق المدينة" يعد أحد أهداف قانون التهيئة و التعمير.

أما الدكتور أحمد جلاطي فعرفه بأنه "مجموعة من القواعد قائمة لأجل حماية البيئة الإصطناعية التي أوجدها الإنسان، وتقيد نشاط التعمير وفق أسس إجتماعية و تنظيمية بما يكفل حماية جمالية وتناسق العمران".

كما إعتبر الدكتور بلقسام دايم عنصر الجمال العام "هو الإهتمام بحماية جمالية الشوارع ورونقها، حتى لا يصاب عابر السبيل بتقرز في العين لسوء المنظر ومراعاة القواعد الهندسية المعمارية ومخططات العمران، بما يسمح بالمحافظة على المنظر العام للمدن و شوارعها ومرعاة عادات المجتمع وقيمته في إنشاء المباني بحيث لا يشوه المحيط، و الذوق العام الجمالي للمدينة.²⁰

أما بخصوص تعريف في الفقه المقارن، فقد عرفه الدكتور عدنان الزنكة بأنه "الأبقاء على جمال المدينة المتمثل في تنسيق أحيائها وشوارعها وأزقتها بإستحضار مواصفات معينة للمباني الأثرية والتراثية وإشاعة أجواء من النظافة والتنسيق مما يولد المتعة بجمال المدينة وبهائها ن لأن الجمال الفني لا يتحقق بدون الإستفادة من التطور المعماري وتوفير السكنية و الارتياح النفسي .

ويعتبر الدكتور إسماعيل نجم الدين زنكة أن النظام العام الجمالي يعني " المظهر الجمالي للشوارع العام والاحياء السكنية التي يستمتع المارة برؤيتها المسرة للنظر، و التي يجب المحافظة عليها من خلال ممارسات ترميم المباني القديمة، تزيين الطرق ن الإهتمام بزراعة الميادين والطرق، الإهتمام المتزايد في نشر أكبر عدد من الحدائق، ولذلك من خلال البناء والتشييد وإبقائه نظيفة لتحقيق عنصر الرونق و الرواء".²¹

²⁰ بن عمارة محمد، تأهيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري مرجع سابق ص 298.

²¹ بن عمارة محمد، مرجع سابق ص 298

المطلب الثاني: خصائص النظام العام العمراني

كون أن النظام العام العمراني يهدف إلى حماية المصلحة العامة العمرانية وبالتالي يمتاز بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره لذا سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى هذه الخصائص الصفة الوقائية (الفرع الأول) الصفة الانفرادية (الفرع الثاني)، الصفة التقديرية (الفرع الثالث).

الفرع الأول:: الصفة الوقائية

يتميز النظام العام العمراني بطابع الوقائي فهو يدرأ المخاطر عن الأفراد، فالقرارات المتخذة في مجال الضبط العمراني تهدف إلى منع وقوع الاضطرابات باتخاذ الاجراءات مسبقا أي قبل الاخلال بالأمن.

فالإدارة عندما تصدر رخص لممارسة نشاط معين أو عند مبادرتها لسحب رخصة من أحد الأفراد فإنها قدرت أن هناك خطر يتربق في حالة استمرار المعني في نشاطه وبتلك الرخصة.²² فالجهة الإدارية مجبرة على اتخاذ مختلف الاجراءات والأساليب الضرورية الكفيلة بضمان تحقيق الغايات المنشودة من نشاط الضبط العمراني.²³

لذا لا بد من تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء كحق مضمون للفرد والنظام العام العمراني الذي يقتضي على ضرورة التنسيق بين البناء والمظهر الجمالي للمدينة مع المراقبة والوقاية من طرف الجهات المختصة من الأضرار الناتجة عن تنفيذ الرخص.²⁴

²² طالب سامية، الضبط العمراني في مجال رخص التعمير، مذكرة ماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015، ص 11.

²³ عوابد شهرزاد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث لدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 2، العدد 8، جانفي 2016، ص 303.

الفرع الثاني: الصفة الانفرادية

النظام العام العمراني ذو طبيعة إدارية تنظيمية قواعده من النظام العام يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة العمرانية من خلال تدخل السلطة الإدارية المختصة بإصدار القرارات ويفرض تراخيص إدارية التي هي قواعد أمره جوهرية وتفرض عقوبات على مخالفتها.²⁵

يكون الفرد هو المخاطب والملزم بالامتثال والرضوخ لهذه القرارات والإجراءات.²⁶

إن كل مجتمع بشري بحاجة إلى منظومة من القواعد الضابطة لسلوك الأفراد ونشاطاتهم مع إجبارهم على احترامها والتقيدها بها، ولهذه المنظومة سلطة الأمر والنهي المصحوبة بجزاء لتحقيق المصلحة العامة ووسيلة الدولة في ذلك هو تشريع القانون وتسخير الوسائل المشروعة في تنفيذه وهذا ما يظهر في تشريعات العمران والتعمير.²⁷

الفرع الثالث: الصفة التقديرية

يقصد بها أن الإدارة لها سلطة تقديرية في ممارسة واتخاذ اجراءات الضبط وفقا لما يقتضيه قانون التعمير، كما أن لها سلطة القيام بعمليات المراقبة أثناء سيران الأشغال وبعد الانتهاء منها، فهي تتدخل للتنسيق والتعاون لأجل فرض الرقابة على أعمال الأفراد وتوفير الأدوات القانونية المنظمة لتطبيق هذه الأعمال.²⁸

²⁴ - كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، دار الأيام للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2018، ص 13.

²⁵ - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 12.

²⁶ - طاييلب سامية، مرجع سابق، ص 11.

²⁷ - معيفي محمد، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة

بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014، ص 74.

²⁸ - تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 27.

الفصل الأول.....عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني

فالإدارة عندما تقدر أن عملا سينتج عنه خطر يتعين عليها التدخل قبل وقوعه بغرض المحافظة على النظام العام.²⁹

إن هذه السلطة التقديرية تستمد من النصوص القانونية فإذا قيد النص القانوني التصرف فلا مجال للحديث، أما إذا كان العكس فالسلطة التقديرية هنا جائزة فالنص القانوني هو الذي يتحكم في السلطة التقديرية.³⁰

²⁹ - طالب سامية، مرجع سابق، ص 12.

³⁰ - بوقريط عمر، الرقابة القضائية على تدابير الضبط الإداري، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007، ص 60.

الفصل الثاني
مخططات التعمير التنظيمية

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد تطرق المشرع الجزائري من خلال نص المادتين 66 و 70 من قانون التوجيه العقاري إلى أدوات التعمير محاولا إعطاء بعد حقيقي لها في إطار السياسة العامة المجسدة لنظام عقاري جديد ليظهر قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي أسس المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير من خلال إرادة المشروع إلى تنظيم وتسيير المجال و التحكم في العقار و مساندة و مراقبة التوسع العمراني للمدن ومحاولة إيجاد حلول لانشغالات التخطيط المجالي وإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء و ممارسة النشاطات الاجتماعية و حتى الثقافية والدينية ونظرا لأهميته اوجب المشرع أن تغطي كل بلدية أو أكثر بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير.³¹

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه وثيقة تهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية، ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، ويعتبر أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري³² كما عرفته المادة 16 من القانون 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموع البلديات آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي، ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها كالأراضي

³¹ قانون رقم 29/90 مؤرخ في: 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد 52 صادر بتاريخ: 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد 51 صادر في 2004.

³² ايرباش الزهرة ودور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير ومذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق شرع إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010-2011 ص 19.

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

الفلاحية وحماية الساحل، البيئة والموارد الطبيعية، حماية المناطق ذات التراث الطبيعي الثقافي والتاريخي. ومن خلال نص المادة 18 من ق 29/90 فإن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحدد الصيغ المرجعية و التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية فهو يحددها البلدية أو عدة بلديات كما انه يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرضي أي انه حدد الخطوط العريضة التي يجب أن يحتويها المخطط و إلا اعتبر باطلا ولا يجب المصادقة عليه وتتجلى هذه الخطوط في:

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو البلديات حسب القطاع.
- تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح و النشاطات و طبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية .
- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.

الفرع الثاني: موضوع ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 177/91³³ موضوع المخطط ومحتواه ومن خلال نص المادة 17 فإن المخطط يتجسد في نظام يصحبه.

أولاً: تقرير توجيهي يقدم فيه:

- تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني.
- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

³³ المرسوم التنفيذي رقم 177 /91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعبير في المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به جريدة رسمية عدد26.

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

وعليه فإن هذا التقرير هو تقرير تمهيدي يوضح الصورة العامة لحالة البلدية أو البلديات المعنية ويعطي رؤية محددة لنمط التهيئة وصولاً إلى وضع خطة نهائية تحترم من خلالها التوجيهات العامة للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية وفق توجيهات كما يفتح باب النقاش حول موضوع ومحتوى المخطط والتقييم الواقعي للمجال و دراسته من جميع الجوانب و على جميع المستويات.

ثانياً: لائحة التنظيم: حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 177 الفقرة الرابعة القواعد التي تطبق على كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد من 20 إلى 23 من قانون 29/ 90 والتي يجب أن يحدد:

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

- الكثافة العامة الناتجة من معامل شغل الأرض.

- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها - .

-المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء تراب البلدية³⁴

ثالثاً: المستندات البيانية:

بناء على نص المادة 17 من قانون رقم 29/90 و المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91

التي حددت المستندات و الوثائق اللازمة للمخطط وهي:

³⁴ المادة 67 من قانون رقم 29/90 المرجع السابق.

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

- مخطط الوضع القائم حيث يبين المخطط كل ما هو مشيد حالياً من بينها أهم الطرق والشبكات المختلفة .
- مخطط تهيئة بين فيه حدود القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و قطاع التعمير المستقبلي و القطاع غير القابل للتعمير.
- بعض أجزاء الأرض كالساحل، الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية.
- ساحة تدخل مخططات شغل الأرض .
- مخططات الإرتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها-مخطط تجهيز يبرز في خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير و تحديد مواقع التجهيزات الجماعية في منشآت المنفعة العامة.

إضافة إلى المادتين 61 و 67 اللتين تحددان موضوع المخطط التوجيهي هناك المادة 619 القانون رقم 29/90 التي تحدد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي والذي يقسمها.³⁵

أ- **القطاعات المعمرة:** هي التي تحتوي على أرض تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينهما التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

ب- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على المدين القصير والمتوسط في آفاقي 10 سنوات.

³⁵أنظر المواد من 21 إلى 21 من قانون 29/90، المرجع السابق.

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

ج- قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق عشرين سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي والتهيئة والتعمير.

د- القطاعات غير القابلة للتعمير: وتشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات. وذلك مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها.

ثالثا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المحافظة على النظام العام العمراني والجانب الحمائي من خلال تحديد استعمال الأراضي من حيث الأراضي القابلة للتعمير والأراضي التي بطبيعتها غير قابلة للتعمير لتواجدها في أماكن معرضة للكوارث الطبيعية و الإنزلاقات كما يسعى إلى حماية البيئة والموارد الطبيعية وهذا بالوقاية من كل أشكال التلوث كما يهدف إلى ترشيد استعمال المساحات الخضراء ووقاية الأراضي والنشاطات الفلاحية وحماية الأراضي ذات الطابع الغابي باعتباره ثروة وطنية لا بد من المحافظة عليها باعتبار أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية يساهم في الحفاظ على النظام العام العمراني .

-كما يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مساحات والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والتعمير وذلك وفق القانون رقم: 02/ 02 المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه

- يعتبر الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له.

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

- كما يهدف إلى تعريف وتصنيف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق.

فبالإضافة إلى الأهداف السابق ذكرها فإن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا تقتصر فقط على تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا على تحديد المناطق الواجب حمايتها ومن أمثلة هذه المناطق

1/الأراضي الفلاحية: لقد اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرا للتزايد السكاني المستمر و نقشي ظاهرة على تلك الأراضي دون احترام المعايير و الشروط القانونية المحددة في هذا المجال .

2/حماية البيئة والموارد الطبيعية: لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة و التعمير على ضرورة حماية البيئة و كل بما تتضمنه من موارد طبيعية، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة و متطلبات حماية البيئة و المحافظة على إطار معيشة السكان ولا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم المبدأ الترخيص المسبق" أو "مبدأ دراسة التأثير على البيئة" في كل عمل تعلق بالتهيئة و التعمير.

3/حماية المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي: لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة و التعمير ذاته و النصوص التطبيقية له أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، حيث منعت منعا باتا كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي كالحفريات و الآثار التاريخية لا اعتبارها جزء لا يتجزأ من الثورة الوطنية.

الفرع الثاني : مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

إن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا بد أن يمر عبر مراحل حددها المرسوم التنفيذي 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه وهي واجبة

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

الإلتباع وهو ما نصت المادة: 24 من قانون 29/90³⁶، فكل بلدية من التراب الوطني مجبرة على تغطية مجالها بمخطط للتهيئة والتعمير³⁷.

أولاً: مرحلة التحضير و الإعداد :

بناء على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية (إذا كان يشمل أكثر من بلدية في ولاية واحدة أو أكثر من ولاية) و لابد أن تتضمن هذه المداولة:

- أ/ التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.
- ب/ كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات المعنية بإعداد هذا المخطط.
- ج/ القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

إن نظام المداولة هذا فيه الكثير من الإيجابية، حيث انه يدعم روح التشاور ويرقي مبادئ التحاور في إطار منظم ومنسجم داخل فضاء مسؤول ألا وهو البلدية التي تعمل بنظام المداولات

³⁶ تنص المادة 24 من قانون رقم 29/90 "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للهيئة والتعمير يتم اعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشع اقلولي اولد رابح صافية, قانون العمران الجزائري ,اهداف حضرية ووسائل قانونية دار هومة, الجزائر, 2015, ص77بي البلدي وتحت مسؤوليته"

³⁷ اقلولي اولد رابح صافية, قانون العمران الجزائري ,اهداف حضرية ووسائل قانونية دار هومة, الجزائر, 2015, ص77بي البلدي وتحت مسؤوليته"

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

طبعا وفقا للقواعد المرسومة في قانون البلدية³⁸ وعليه فإن إجراء المداولة يعتبر إطار الممارسة الديمقراطية التشاربية وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى المواطن خاصة إذا تجسد رأي المواطن في إطار منظم و ذلك من خلال الجمعيات هذا من جهة ومن جهة أخرى التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية و الإدارات من خلال ما نصت عليه المادة 06 كما حددت المادة 08 الهيئات و الإدارات و المصالح المعنية التي تستشار بصفة وجوبية (التعمير الفلاحة - التنظيم الاقتصادي-الري-النقل- الاشغال العمومية البريد و المواصلات - توزيع الطاقة النقل - توزيع المياه).³⁹ المرحلة التالية: - يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا و تنشر لمدة شهر واحد بمقر المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.⁴⁰ ليصدر بعدها قرار التحديد للمحيط الذي يدخل فيه المخطط و الجهة المخولة لها صلاحية هذا القرار هي:

- الوالي: إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة.

- الوزير: المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع الولايات المختلفة المادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91

في حالة ما إذا كان يشمل تراب بلديتين أو أكثر فإن المادة 05 من المرسوم التنفيذي 177/91 تسمح لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادة 09 من القانون 90-08 المتعلق بالبلدية المعدل و المتمم.

³⁸ قانون / 9008 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 04 أفريل 1990 جر عدد 15 الصادر بتاريخ: 11/04/1990، ملغي بموجب قانون رقم 11-10 المؤرخ في 21 جوان 2017 المتعلق بالبلدية جر عدد 37 الصادر بتاريخ: 2011.

³⁹ جبري محمد المرجع السابق، ص 22

⁴⁰ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 177/91

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

يقوم بعدها رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات بإعداد المخطط ت.ت.ت و بالخصوص فيما يتعلق بمتابعة الدراسات و جمع الآراء باستثناء القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجلس أو المجالس الشعبية البلدية ليتم بعدها إطلاع رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ استلامهم للقرار للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مع تعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم و حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 فإنه يستشار وجوبا كل الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية ب: التعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، الأشغال العمومية المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات، التهيئة العمرانية و السياحية، بالإضافة إلى كل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة، النقل الماء.⁴¹

-بعد انقضاء مهلة 15 يوم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبعث بمشروع المخطط إلى الجهات التي قبلت المشاركة و تمنح لها مهلة 60 يوم لإبداء رأيها و ملاحظاتها، و بعد فوات هذه المهلة دون رد تعتبر موافقة⁴²

بعد انقضاء مهلة 60 يوم يخضع مشروع التخطيط للاستقصاء العمومي و ينشر للجمهور المدة 45 يوم بموجب قرار يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية يتضمن: تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط كما يتم تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين بالإضافة إلى تحديد تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ

⁴¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 177/91

⁴² المادة 09 من المرسوم التنفيذي 177/91

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

انتهائه، كما يتم تحديد كيفية إجراء التحقيق العمومي. يجب نشر القرار الذي يعرض P.D.A.U على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء و تبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا، على أن تدون الملاحظات في سجل مخصص لذلك⁴³ بعد انقضاء مدة 45 يوم يقفل سجل الاستقصاء و يوقع من طرف المفوض المحقق طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 177/91 ليتم خلال 15 يوم الموالية إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته،⁴⁴ وتعتبر هذه الخطوات دليل على اهتمام المشرع بضرورة توسيع نطاق التشاور و الحوار حول مستقبل البلديات ومحاولة إشراك المواطن في تنمية البلدية وترقية روح المسؤولية لديه .

ثانيا: مرحلة المصادقة

ان مرحلة المصادقة تتسم أيضا باحترام مبادئ التشاور الديمقراطي والتي تتم إجراءاتها بنات ولايات وذلك من خلال ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 177/91 يرسل السخط شحوبا بسجل الاستقصاء و النتائج التي استخلصها المفوض المحقق و بعد المصادقة عليه بتداوله رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوم الموالية لاستلام الملف. كما نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 يصادق على م.ت.ت.ت مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي عملا بالمادة 27 من قانون 29 /90 حسب الحالة

1- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف ساكن.

⁴³ المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91

⁴⁴ المادة 13 من المرسوم التنفيذي 177/91

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

2- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير ووزير الداخلية بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 200 ألف ساكن و يقل عن 500 ألف ساكن.

3- بمرسوم تنفيذي بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها أكثر من 500 ألف ساكن⁴⁵ بعد المصادقة يتم تبليغ المخطط التوجيهي إلى: - الوزير المكلف بالتعمير - الوزير المكلف بالجماعات المحلية - مختلف الأقسام الوزارية المعنية - رئيس المجلس الشعبي البلدي - رئيس المجلس الشعبي الولائي - المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية - الغرف التجارية - الغرف الفلاحية. ما يمكن ملاحظته أن المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير توحى بوجود وصاية على الهيئات المنتخبة في هذا المجال و عليه فميدان التعمير يخضع الى وصاية الهيئات المركزية التي يجب الرجوع إليها قصد مراقبة أعمال الهيئات المحلية في مجال التعمير والبناء.

ملاحظة: نصت المادة 18 من المرسوم 177/91 على أنه لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا بقرار من الجهات التي صادقت عليه مع تقديم مبررات مقنعة كأن تكون القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها (نص المادة 28 من القانون 29/90 و تخضع المصادقة على المراجعة أو التعديل لنفس الإجراءات المنصوص عليها في المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

⁴⁵ المادة 27 من القانون 29/90.

المبحث الثاني: الإطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي

سنتناول في هذا المبحث تعريف المخطط و خصائصه، والأهداف المرجوة من و رائه، وفي الأخير سنبين العلاقة بين مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المطلب الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي

إنّ التخطيط المجالي هو وسيلة تنظيمية أساسية من أجل التدخل والتحكم في تسيير المدنية بصورة مستدامة، فالتخطيط قبل كل شيء هو طريقة تفكيرنا انطلاقا من المشاكل الإقتصادية والاجتماعية والتوجه نحو المستقبل، من خلال الانطلاق من مجموع القرارات والغايات الكبرى، وكذا الجهود المبذولة لتحقيق وانجاز نظرة مندمجة وشاملة للسياسة والبرمجة.⁴⁶

الفرع الاول: تعريف مخطط شغل الأراضي

يعتبر التخطيط العمراني أداة للبرمجة والتنظيم يتيح للسلطات العمومية على المستوى الوطني والجهوي و المحلي، التحكم في النمو العمراني بوضع أدوات للتخطيط العمراني، ومن بين هذه الأدوات نجد مخطط شغل الأراضي الذي يشكّل الوسيلة الأكثر استعمالا في التخطيط العمراني المعاصر، إذ يعتبر مخطط شغل الأراضي وثيقة شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري والتي تعد مهمة، فتضبط القواعد العامة لاستعمال الأراضي وتفصل فيها بالتدقيق.⁴⁷

كما يعرف هذا المخطط بأنه وسيلة لتفصيل و تنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.⁴⁸ و يعتبر كذلك وسيلة قانونية لضبط استعمال الأرض عن

⁴⁶ - Cf.Zuccelli(A) , Introduction a l'urbanism opérationnel et à la composition urbaine, Opn, Alger,1983, towel 1, p95.

⁴⁷ - Jaquinne morond, deveiller, droit de l'urbanism, 4 édition, dollez, 1998.p47.

⁴⁸ - البشير التجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، الساحة المركزية، بن عكنون،الجزائر، 2000،ص69 .

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسية وتقسيمها إلى مناطق، كما يبين حسب المناطق القواعد المتعلقة بالبناء، وكذا وجهة وطبيعة المباني وكيفية إنجازها ومساحتها وارتفاعها، توسعها ومظهرها الخارجي ومدى تأثيرها على البيئة.⁴⁹

أما المشرع الجزائري في المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، و هو أول قانون تطرق إلى هذه الأداة الإستراتيجية، فقد عرفه على النحو التالي : « ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء عليها.»⁵⁰

وتعزيزا لهذا الطرح، و بإعتبار مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية والرئيسية التي تضبط النشاط العمراني في الجزائر، فقد أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي 91-178 كإطار مرجعي لمخطط شغل الأراضي .

الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي

إنطلاقا من التعاريف السابقة أمكن القول أن لمخطط شغل الأراضي (pos) جملة من الخصائص ينفرد بها عن غيره من المخططات و المتمثلة في :

- أداة تعميم قانونية : يعتبر مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية من أدوات التعمير، نص عليها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بذلك فهو أداة قانونية يجب احترامها من طرف السلطات العمومية و المواطنين و جميع المتدخلين والتقيد بما هو مرخص وما هو ممنوع، حيث يؤخذ بعين الإعتبار لتحديد مختلف المشاريع والتجهيزات .

⁴⁹ - نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 29 .

⁵⁰ - القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، الصادر في 15 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 02 ديسمبر 1990 .

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

- أداة تفصيلية للنشاط العمراني : يعتبر مخطط شغل الأراضي مخطط جد تفصيلي ودقيق، بحيث أنه يقسم القطاعات إلى مناطق طبيعية أو عمرانية وهذا راجع إلى دوره في التخطيط التفصيلي، كذلك لصلته بالملكية العقارية بحيث يكفل التناسب بين الحقوق العينية المتمثلة في التمتع والتصرف الملكي، وبين الواجبات المنوطة بصاحب الملكية المتمثلة في احترام المظهر الإجمالي، احترام البيئة والنظام العمراني ككل، ويكمن دوره التفصيلي في تطرقه إلى أدق التفاصيل مثل أشكال القطع ومساحتها، معامل شغل الأراضي، معامل ما يؤخذ من الأرض مداخل البنايات و واجهاتهاالخ .
- أداة لتنظيم المجال الحضري : يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة فعالة لتنظيم المجال الحضري، وذلك بالتوافق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بحيث يقوم بتنظيم عملية البناء داخل هذا المجال وكذا التدخل في كل قطاع من قطاعات التعمير التي يشملها، وتتمثل هذه التدخلات في إعادة الهيكلة الحضرية، التجديد الحضري الخ .⁵¹
- أداة رقابية : يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات الرقابة القبلية، حيث تظهر هذه الرقابة في تنظيم البنية الحضرية والنسيج العمراني لحماية الأقاليم والسكان من مختلف الأخطار، كما تظهر أيضا في الحفاظ على التركيبة الحضرية للعمران ودعم الأوساط الريفية وبيان كفاءات وقواعد البناء فيها .

⁵¹ - رقيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة مدينة باتنة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص: المدينة والمجتمع، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011، ص45.

الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي

لقد أكد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أهداف مخطط شغل

الأراضي على النحو التالي :

1. أهداف خاصة بالبنائيات

تسمح هذه الأهداف بتفصيل ما يلي:

- تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البنائيات المسموح بها واستعمالاتها. وذلك عن طريق اتخاذ طابع خاص للمباني أو عن طريق اتخاذ اجراءات مهنية من شأنها ألا توجد نوعا من التنافر بين المباني بعضها ببعض، وخلق نسق منسجم للمدينة بحيث يكون لها طابع حضري ومعماري مميز.
- يضبط المظهر الخارجي للبنائيات بحيث لا يطغى قسم منها على الآخر، وإيجاد نوع من الانسجام بينهما، بغية القضاء على الفوارق وتحقيق العدالة الإجتماعية وكذا الحفاظ على الهوية بالنسبة لكل منطقة يغطيها مخطط شغل الأراضي .
- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحمل الدولة إنجازها في آجال محددة، كالمياه والإنارة والمجاري والتي تتفق في حجمها وقدرتها مع حجم السكان وكثرة المباني، بحيث لا تكون هناك وفرة في بعض الأحياء ونقص في بعضها الآخر⁵²، وذلك بمراعاة الكثافة السكانية والتوزيع الجغرافي في تقديم الخدمات الإدارية و الإستهلاكية .

⁵² - المواد من 08 إلى 10 من المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية - عدد 26 .

- بيان خصائص القطع الأرضية.
- بيان موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها، و موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- تحديد ارتفاع المباني.

2. أهداف خاصة بالمحيط الخارجي

هي على النحو التالي :

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع والقطاعات المهنية.
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، كالممتزحات العامة و المناطق المكشوفة لتكون متنفسا ومكانا لقضاء وشغل أوقات فراغهم، لتحسين الإطار المعيشي الحضري للمواطن.⁵³
- تحديد طرق المرور، وذلك لتحسين العلاقة بين المساكن والشوارع ومناطق الصناعة والخدمات، بهدف اختصار رحلة العمل من محل السكن إلى موقع العمل، عن طريق التسيير الفعال والمتحكم فيه بالنسبة للمواقع والطرق الموصلة إليها وتخفيض تكلفة المواصلات والنقل، في إطار تكامل حركة النقل والمواصلات داخل المدينة لإضفاء ديناميكية متوازنة من جميع أقسامها.
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصلاحها، حفاظا على الموروث الثقافي والتاريخي وجعل هذه المواقع الأثرية تعكس الطابع الثقافي للمنطقة⁵⁴ والعمل على دعم القيم الإجتماعية المرغوبة في سلوكات أهل المنطقة.⁵⁵
- بيان موقع مواقف السيارات والمساحات الفارغة.

⁵³ -المادة 02 من القانون 06-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، جريدة رسمية عدد 31 .

⁵⁴ - أمال حاج جاب الله، الإطار القاني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، 2014، ص 131 .

⁵⁵ - هاشم عبود الموسوي، حيدر صلاح أيوب، التخطيط والتصميم الحضري، دراسة نظرية تطبيقية حول المشاكل الحضرية، دار الحامد، عمان، الطبعة الأولى 2006، ص 63.

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

تعزيزا لهذا الطرح، أضاف المشرع الجزائري أهدافا أخرى من خلال تعديله للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالقانون 04-05، والتي لا بد من السعي إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي، كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للإنزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء⁵⁶، وذلك حرصا على سلامة شاغلي المساكن ومستخدميها بتحديد شروط و تحفظات خاصة في المناطق المهتدة بالكوارث الطبيعية.

المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي في التشريع الجزائري

يقصد بالمحتوى المتعلق بمخطط شغل الأراضي التشكيلة والمكونات أو القوام التي يرتكز عليها هذا المخطط، وذلك حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي 91-178⁵⁷، حيث يعتمد قوام مخطط شغل الأراضي على عنصرين هما لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية، فهو بذلك يتكون من جزء تنظيمي مكتوب وجزء بياني (مخططات)، وهي كالتالي :

المطلب الأول: لائحة التنظيم

تتضمن لائحة التنظيم،⁵⁸ ما يلي :

أ- مذكرة تقديم : حيث يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية وفقا لآفاق تنميتها.

⁵⁶ - المادة 04 من القانون 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر ب 15 أوت 2004، جريدة رسمية، عدد 51 .

⁵⁷ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 / 15 / 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة رسمية عدد 26، المعدل والمتمم .

⁵⁸ - إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وضعية تحليلية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2003، ص

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

ب- تبيان القواعد و الإجراءات المقررة لكل منطقة خاصة متجانسة، كالمناطق الساحلية حسب ما ورد في القانون المتعلق بحماية الساحل 02-02⁵⁹، والمناطق المعرضة للكوارث الطبيعية حسب ما ورد في القانون 20-04⁶⁰، مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة عليها، كما هو محدد في القانون 29-90 بالنسبة للأراضي التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد .⁶¹

حيث يتم تحديد نوع المباني المرخص بها و وجهتها وكذا تحديد نوع المباني المحظورة، كما يتم تحديد حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها بمعامل شغل الأرض ومعامل ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة، وذلك بغية التوفيق بين حق البناء المرتبط بملكية الأرض وحتمية المحافظة على هاته المناطق ذات المميزات الطبيعية أو ذات المردود الفلاحي أو ذات المميزات الثقافية والتاريخية .

تجدر الإشارة إلى أن معامل شغل الأراضي يحدد في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة الأرض مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض، ويتم ذلك في أي بناء باستخلاص ما يتصل به من المساحة الأرضية:⁶²

مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام يساوي مجموع مساحة أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها :

■ مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدوار ما تحت الأرض وغير القابلة للتهيئة السكنية أو لأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري .

⁵⁹ - أنظر القانون 02-02 ممضي في 05 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية العدد 10، المؤرخ في 12 فبراير 2002 .

⁶⁰ - أنظر القانون 20-04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84 .

⁶¹ - المادة 43 من القانون 29-90، المرجع السابق.

⁶² - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178، المرجع السابق.

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

- 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 مبان مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات .
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لتخزين المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي، وكذلك مساحات المسقوفات أو البيوت البلاستيكية المخصصة للإنتاج الزراعي.

كما يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين مساحة المبنى الأرضية ومساحة قطعة الأرض .

كما تتضمن لائحة التنظيم في جانبها المتعلق بالقواعد المحددة لكل منطقة شروط شغل الأراضي المرتبطة بها، هذه الأخيرة تتمثل في:

- المنافذ و الطرق .
- وصول الشبكات إليها .
- خصائص القطعة الأرضية .
- موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها .
- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود .
- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة .
- إرتفاع المباني .
- المظهر الخارجي.⁶³
- مواقف السيارات .

⁶³ - المادة 31 من القانون 90-29 . المرجع السابق .

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

- المساحات الفارغة والمغارس .

تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية، ومواقعها، وتحدد المنافذ والطرق وكذا نوع وكيفية وصول الشبكات إليها والتي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية⁶⁴، وفق الآجال المحددة قانونا.

الفرع الثاني: الوثائق والمستندات

تعتبر الوثائق والمستندات الجانب البياني في وثيقة مخطط شغل الأراضي⁶⁵، حيث تتضمن مجموعة من المخططات تتمثل في :

(أ) مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000) .

(ب) مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000) .

(ج) خارطة (بقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية .

تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي، كما تحدد مساحات الحماية أو الإرتفاعات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية، تطبيقا للإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

⁶⁴ - المادة 24، المرجع نفسه .

⁶⁵ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 178 .

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و / أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليمياً حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط.⁶⁶

(د) مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) الذي يبرز الإطار المشيد حالياً وكذلك الطرق والشبكات المختلفة و الإرتفاقات الموجودة .

(هـ) مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي :

- المناطق القانونية المتجانسة .
- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العامة.
- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وما تتحمله الجماعات المحلية .
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصيتها .

(و) مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في لائحة التنظيم فقرة (ب) من هذه المادة مصحوباً بإستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة .

بإستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة في الوثائق البيانية تعد وجوباً بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية⁶⁷، وذلك لتكون هذه

²- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-318، مؤرخ في 06 شعبان عام 1426 الموافق ل 10 سبتمبر سنة 2005، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 01-178 السابق الذكر، جريدة رسمية عدد 62 .

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

المخططات أكثر دقة وتفصيلا للإلمام بالنقائص الموجودة وتسهيل عملية معالجتها، هذه العملية التي من شأنها تحقيق التنمية والتهيئة الحضرية المرجوة .

المطلب الثالث: علاقة مخطط شغل الأراضي (p.o.s) بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (pdau)

تتشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية ومخططات شغل الأراضي، تأتي لتجسيد السياسة العمرانية المنتهجة في تنظيم إنتاج الأراضي والتحكم في تسييرها، وكذا ترشيد استعمالها واستدامتها بتحديد الشروط والقواعد والأحكام المتعلقة بالتعمير وضبط توقعاته ؛

تتكفل أدوات التهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية،⁶⁸ و تعمل هذه الأدوات على تحقيق بنية عمرانية حضرية منسجمة ومستدامة، من خلال العلاقة التي تجمع بين هذه الأدوات وتأثيرها على بعضها البعض .

الفرع الأول: الشروط المتعلقة باستعمالات الأرض

يعمل كل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تبيان قواعد استعمال واستغلال الأراضي و ارتفاعات المنع من البناء التي ترد عليها، حيث يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، على تحديد الإطار العام والأولي للأراضي، فيبين الوظائف والأهداف الكبيرة لهذه المناطق، فحسب المادة 18 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (pdau) مايلي:

⁶⁷ - اقلولي ولد رباح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015،

ص 92 .

⁶⁸ - المادة 11 و 13 من القانون 90-29، المرجع السابق .

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

- التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع .
 - توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية .
 - مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها .⁶⁹
- انطلاقاً من المادة 19 من القانون 90-29 يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يغطيها إلى قطاعات محددة كالتالي :

(أ) القطاعات المعمّرة :

تشمل القطاعات المعمّرة كل الأراضي التي تشغلها بنايات مجتمعة وساحات فاصلة ما بينها، والمستحوزات والتجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق.⁷⁰

يقوم مخطط شغل الأراضي على اعتبار أنه مخطط يفصل في توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتقسيم هذا القطاع إلى عدة قطاعات فرعية: (قطاع إقامي، قطاع تجاري، قطاع ترفيهي، قطاع صناعي)، ليفصل في كل قطاع فرعي في جميع الانشاءات من حيث تحديد الشكل الحضري والنمط المتبع في البناء، تموقع البناء، كيفية توصيل الشبكات لهذه البنايات، وكذا الطرق والمنافذ.

كما يقوم بتحديد كثافة المبنى وعلوه وشكله والمواد المستعملة في تشييده، وكذا تحديد المساحات الخضراء المدرجة ضمن البناية من خلال معامل ما يؤخذ من الأراضي، ومعامل ما يمكن لصاحب البناية أو المؤسسة أو معامل شغله.

⁶⁹ - المادة 18 من القانون 90-29 المرجع السابق .

⁷⁰ - حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون عام فرع إدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص 25 .

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

وأيضاً يتولى تحديد المساحات العمومية، والمساحات الخضراء، والنصب التذكارية، المواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العمومية.

ب) القطاعات المبرمجة للتعمير:

تشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات منصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.⁷¹

تعد هذه الأراضي قبلة للمقيمين، فهي الأراضي التي تدخل ضمن القطاعات المبرمجة للتعمير، إذ تتميز هذه الأراضي ظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها ملاك الأراضي، والتي ينجر عنها تطويق القطاعات المعمرة بمجموعة من الانشاءات الفوضوية الصلبة منها والقصديرية، قد يتدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتصحيح وضعيتها وإدراجها ضمن القطاع المعمر من خلال مجموعة من الإصلاحات على مستوى هذه الانشاءات العشوائية، وفق شروط يحددها مخطط شغل الأراضي، فهو الذي يعمل على مراقبة وتطبيق عملية الإدماج، ويضمن عدم تجاوز مقيمي هذه الانشاءات لقواعد التعمير والبناء، فيعطيها بذلك الصبغة القانونية، فهو بذلك يفصل ويطبق الأهداف والوظائف الكبرى التي يحددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ج) قطاعات التعمير المستقبلية:

نصت المادة 22 من القانون 29/90 على أن قطاعات التعمير المستقبلية تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

⁷¹ - المادة 21 من القانون 29-90، المرجع السابق.

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

تخضع كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية للارتفاق بعدم البناء، فلا يجوز إقامة إنشاءات مهما كان نوعها، ولا يرفع هذا الارتفاق إلا في حالة دخول هذه الأراضي في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، ويتبين من هذا أن مخطط شغل الأراضي هو الذي يرفع القيد الوارد على هذه الأراضي، فلا يرفع هذا القيد مالم يفصل فيه ويحدد قواعد استعماله هذا المخطط.

الفرع الثاني: من خلال ضبط توقعات التعمير

تبين مخططات التهيئة والتعمير سواء مخطط شغل الأراضي، أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي⁷²، وتشمل هذه التوجيهات تخصيص الأراضي سواء على مستوى البلدية الواحدة، أو على مستوى مجموعة من البلديات وتبين الأراضي المبنية والأراضي المخصصة للبناء.

تعد المبادئ والأحكام المتعلقة بكل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) الرامية إلى ضبط التعمير وتحقيق النظام العام العمراني، استنادا لدراسات تعدها المصالح المكلفة بالتعمير ومكاتب الدراسات وفقا للتخطيطات المعدة مسبقا في مجال التهيئة العمرانية، أو في مجال تسيير المدن الجديدة أو المخططات الوقائية من المخاطر الكبرى، مخططات السياحة، كل هذه التخطيطات تندرج ضمن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

تبين أدوات التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي) طرق التدخل والأدوات التقنية والقانونية التي من شأنها خلق بنية حضرية ونسيج عمراني منسجم، وكذا تجسيد طابع جمالي للبنىات من خلال مجموعة الرخص التي تمنح بالرجوع إلى مخطط شغل الأراضي (POS) الذي يستمد توجيهاته من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).

⁷² - المادة 11 من القانون 90-29، المرجع السابق .

الفصل الثاني.....الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU

تأتي هذه العلاقة التكاملية التي تجمع كل من المخططين لخلق توازن في الوسط العمراني، وحماية الأقاليم (حماية الساحل، حماية الأراضي الفلاحية، حماية الأراضي ذات المميزات الثقافية والتاريخية والحضارية)⁷³، وكذا حماية الأفراد من شتى أنواع الأخطار الطبيعية والتكنولوجية بفرض شروط وتحفظات مستمدة من مخطط شغل الأراضي (POS) في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ضمن رخصة البناء حرصا على سلامة الأفراد من الأخطار الطبيعية كالزلازل، وانزلاقات التربة، وغيرها...

وعليه تلعب أدوات التعمير دورا كبيرا في ضبط قطاع التعمير وترشيد استعمال الأراضي من خلال العلاقة التي تجمعها في إطار تطبيق سياسة عمرانية ناجحة، فهما أداتان رئيسيتان في تسيير المجال الحضري، بحيث يمثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) الإطار العام، ويمثل مخطط شغل الأراضي (POS) الإطار التفصيلي والتطبيقي له، يعملان في إطار خلق نسيج عمراني منسجم، وتحقيق توازن بين الانتاجية والاستعمال للأراضي.

⁷³ - المادة 43، المرجع نفسه .

خاتمة

تبين لنا من خلال ما تم التطرق اليه في موضوعنا ان المشرع قد اولى اهتماما كبيرا لمجال العمران، خصوصا في الآونة الاخيرة نظرا لكثرة المشاكل التي يعاني منها هذا الميدان و التي تهدد الحياة البشرية و مستقبل الاجيال مما لها تأثير على الحياة الاجتماعية 'الثقافية و الاقتصادية .

لذا استحدث المشرع الجزائري العمراني نظام يضبط سلوك الافراد داخل المجتمع تحت تسمية النظام العام العمراني والذي يعرف بانه مجموعة القواعد القائمة على حماية البيئة وتفيد نشاط التعمير وفق اسس اجتماعية وتنظيمية ما يكفل حماية جمال وتناسق العمران . كما تبين قواعده كيفية انجاز التجمعات السكانية وتنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير وتطوير المباني وكذلك تنظيم المدن والحفاظ على رونقها والمحافظة على البيئة والمنظر العام الحضري.

ف نجد أن الدولة الجزائرية قد وضعت اطارا قانونيا من أجل تسهيل تدخلاتها في مجال العمراني نظرا لأهمية وحساسية هذا المجال وذلك من اجل الحفاظ على النظام العمراني من خلال تطبيق مجموعة القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتي تهتم اساسا بالنسق العمراني الذي يعكس الطابع الحضاري والتاريخي للدولة، أهم هذه القوانين وأبرزها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة التعمير، فقد حرص المشرع على أن تتجز البنائيات في محيط عمراني يتوافق مع مجموعة المقاييس والقواعد النظامية المحددة والمضبوطة من قبله، ومحاولة ايجاد نظام عمراني متكامل ومتوازن يهدف إلى تسيير وتنظيم حركة البناء والعمران.

كما تم تطبيق أيضا مجموعة من القواعد تتعلق بالبيئة وهذا سعيا لتحقيق التنمية العمرانية وفقا لما تقتضيه حماية البيئة والمظهر الجمالي لها.

في حين تناولنا من هذه الدراسة آليات حماية النظام العام العمراني من خلال وضع ضوابط وأحكام الحماية الإدارية بإيجاد وسائل كفيلة تمكن الهيئات العمومية المختصة بالتحكم في التوسع العمراني وتوجيهه عن طريق أداتين استعجاليتين ضروريتين لإعادة قولبة البنية الحضرية والتهيئة

المتوازنة للمجال العمراني المتمثلين في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، بالإضافة إلى استحداث مجموعة من الآليات الفنية والتي تسعى للحد من التجاوزات العمرانية قبل وبعد البناء والتوسع العمراني المتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية. وهذا ضمان لتطبيق احكام قانون العمران وضبط حركية النشاط العمراني.

كما تناولنا أيضا الحماية القضائية التي يبرز فيها دور القاضي الإداري من خلال النظر في المنازعات المتعلقة بأعمال البناء والتعمير ومشروعية القرارات التراخيص وإمكانية رفع دعوى إلغاء لكل من له صفة ومصحة في الطعن بقرارات التراخيص والبناء حيث يستند القاضي الإداري أثناء معاینته لمف دعوى إلغاء إلى أوجه والأسباب التي استند عليها الطاعن في دعواه والمتمثلة في عدم المشروعية الخارجية لقرارات التراخيص بالبناء وعدم المشروعية الداخلية من خلال مخالفة الإدارة للقاعدة القانونية والخطأ في تأويلها أو تطبيقها.

كما يمكن للطاعن اختيار سبيل الاستعجال الإداري في حالة تأكد القاضي الإداري من جدية وأسباب إلغاء التراخيص الإدارية، وبالتالي تقادي الاضرار التي قد تنجم عن التنفيذ.

تعد فكرة النظام العام العمراني من أنجع الوسائل القانونية والضبطية التي يمكن من خلالها فرض احترام قواعد البناء والتعمير.

إنّ المشرع الجزائري أقرّ بتوسع فكرة النظام العام لتشمل البعد الجمالي للمدينة والذي يظهر من خلال تطبيقاته في العديد من النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة بالنشاط العمراني والتي تنتم بدورها من خلال جملة من الآليات أهمها أدوات التعمير التنظيمية. .

تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية وأثرها السلبي على المظهر الجمالي للمدن الجزائرية رغم وجود ترسانة قانونية وادوات للرقابة الادارية .

وضع آليات محددة قانوناً تتولى مهمة تكريس وترسيخ قواعد النظام العمراني تتمثل في أدوات وعقود التعمير .

تعتبر الرقابة القضائية من المخالفات العمرانية بأشغال البناء والتعمير رقابة مفروضة وهامة للحفاظ على النسيج العمراني وذلك لتحقيق النظام العام العمراني .

خوّل المشرع للمتضررين من المخالفات العمرانية بأشغال البناء والتعمير الاليات والوسائل القانونية المتاحة للشخص المتضرر لحماية ملكيته العقارية الخاصة وذلك بتطبيق الدعاوى القضائية من طرف القضاء المختص وبعد استعراض جملة من النتائج المتوصل اليها نقدم بعض الاقتراحات التي نراها من وجهة نظرنا ضرورية بهدف تعزيز حماية النظام العمراني وهي كالاتي:

- توعية المواطن وتحسيسه بالمحافظة على النظام العمراني واحترام قواعد البناء من خلال برمجة ندوة ولقاءات
- اصدار قانون موحد للبناء يساعد بدرجة فعالة وكبيرة لتحقيق الاهداف المرجوة من تشريعات تنظيم المباني التي تهدف الى الاشراف على حركة البناء والتعمير ومواصلة التطور العمراني وتنسيق الاجراءات
- تشديد الدور الرقابي لرخص وشهادات التهيئة والتعمير
- فرض القيام بعمليات تمشيط من قبل الإدارة لتجنب البناء غير القانوني والوقاية من حدوث المخاطر قبل وقوعها لضمان الأمن العام.
- التأكد على ضرورة احترام الضوابط الجمالية والمقاييس الهندسية للمباني.
- تشديد العقوبات المفروضة على مخالفي القواعد العمرانية .

المستخلص له أن المختصين في مجال التعمير عليهم المحافظة على واجهة المدن ومظهرها العام وجمالها ورونقها وهذا من خلال احترام كافة الأحكام المتعلقة بحماية النظام العام العمراني في الجزائر وذلك من خلال الرجوع والتطبيق الفعلي لأدوات التعمير التنظيمية

كما يجب خلق وعي تميمري فكري ثقافي وصحوة جمالية حضارية تصاغ ضمن استراتيجية شاملة وواضحة، ورقابة صارمة ومشددة في تطبيق القانون على أرض الواقع.

قائمة المصادر والمراجع

5/النصوص التشريعية:

1/القوانين:

- القانون المدني الصادر بالأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 بطبيعته المعدلة والمتممة
- القانون رقم 29/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، الجريدة الرسمية العدد 37، الصادر سنة 2001
- القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52. 2004 .
- القانون رقم 06/06 المؤرخ في 11 مارس 2006 الذي يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15، لسنة 2016.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21. 2008.
- القانون رقم 06/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية، العدد 31. 2007.
- القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، العدد 44، 2008
- القانون رقم 19/09 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، المتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية، العدد 3. 2008.
- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 77. 2011.

- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2012 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37 لسنة 2012

- القانون رقم 11/04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادر سنة 2012

ب/ الأوامر:

- الأمر رقم 66-165 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد 49 لسنة 1966 .

ج/ المراسيم:

- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32 لسنة 1994.

- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 2003 .

- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 12 فيفري 2015، المتعلق بعقود التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 7، سنة 2015 .

- المؤلفات:

الكتب:

- إبراهيم طلعت، استراتيجيات التخطيط الاقتصادي، دار الكتاب الحديث، 2009.

- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وضعية تحليلية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2003

- إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015.
- أمال حاج جاب الله، الإطار القاني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، 2014 .
- البشير التجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، 2000.
- حسين عمر، مبادئ الاقتصاد والتخطيط التأشير في نظام الاقتصاد الحر، دار الشكل العربي، القاهرة، 1998.
- عقيل جاسم عبد الله، التخطيط الاقتصادي، دار مجدلاوي للنشر، الأردن، 1999.
- موسى يوسف حميس، مدخل إلى التخطيط، الأردن، منشورات دار الشروق للطباعة والتوزيع، 2000.
- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- هاشم عبود الموسوي، حيدر صلاح أيوب، التخطيط والتصميم الحضري، دراسة نظرية تطبيقية حول المشاكل الحضرية، دار الحامد، عمان، الطبعة الأولى 2006 .

المجلات:

- بن عمارة محمد، دريسي ميلود، تأصيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد 02، 27 ديسمبر 2020.
- عوابد شهرزاد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث لدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 2، العدد 8، جانفي 2016.

البحوث الجامعية:

أطاريح الدكتوراه:

- تونسسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 2، بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2018-2019.

- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015.

رسائل الماجستير:

- ايرباش الزهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير ومذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق شرع إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010-2011 .

- بوقريط عمر، الرقابة القضائية على تدابير الضبط الإداري، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007.

- معيفي محمد، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014. طالب سامية، الضبط العمراني في مجال رخص التعمير، مذكرة ماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015.

المواقع الإلكترونية:

- <https://d.scribd.com/docs/2gOrtif3dn91vm5f845.doc>

- تاريخ الإطلاع 2023 /08 /13 على الساعة 12 : 15.

المؤلفات باللغة الأجنبية:

- Cf.Zuccelli(A), Introduction a l'urbanism opérationnel et à la composition urbaine, Opn, Alger,1983, towel .

- Jaquinne morond, deveiller, droit de l'urbanism, 4 édition, dollez, 1998..

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر وتقدير
	إهداءات
01	مقدمة
05	الفصل الأول: عموميات حول التخطيط والنظام العام العمراني
05	المبحث الأول: الأحكام العامة للتخطيط
05	المطلب الأول: ماهية التخطيط
05	الفرع الأول: تعريف التخطيط
06	الفرع الثاني: أهمية التخطيط
08	الفرع الثالث: أهداف التخطيط
08	المطلب الثاني: أساسيات التخطيط
08	الفرع الأول: مبادئ التخطيط
12	الفرع الثاني: مراحل عملية التخطيط
13	الفرع الثالث: أنواع التخطيط
15	المطلب الثالث: تقييم التخطيط
15	الفرع الأول: مزايا التخطيط
17	الفرع الثاني: صعوبات التخطيط
18	الفرع الثالث: أسباب فشل وظيفة التخطيط
18	المبحث الثاني: مفهوم النظام العام العمراني
18	المطلب الأول: تعريف النظام العام العمراني
18	الفرع الأول: تعريف النظام العام العمراني لغة
19	الفرع الثاني: تعريف النظام العام العمراني اصطلاحا
20	الفرع الثالث: تعريف النظام العام العمراني قانونا
21	الفرع الرابع: تعريف النظام العام العمراني

23	المطلب الثاني: خصائص النظام العام العمراني
23	الفرع الثاني: الصفة الانفرادية
24	الفرع الثالث: الصفة التقديرية
24	الفصل الثاني: الإطار المفاهيمي لأدوات التعمير التنظيمية POS و PDAU
27	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
27	المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
27	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
28	الفرع الثاني: موضوع ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
32	الفرع الثاني : مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:
	المبحث الثاني: الإطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي
43	المطلب الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي
45	المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي في التشريع الجزائري
48	المطلب الثالث: علاقة مخطط شغل الأراضي (p.o.s) بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (pdau)
54	خاتمة
	قائمة المراجع
	فهرس المحتويات

نستخلص مما سبق التعرض إليه في بحثنا هذا وبعد دراسة أهم النصوص القانونية المتعلقة بميدان التهيئة والتعمير ومخططاته خاصة القانون 90-29 المؤرخ في 09 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق البيانية المتعلقة به ، المرسوم التنفيذي 91-178 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة ، أنّ المشرع الجزائري أولى عناية هامة بموضوع الرقابة على مخططات التهيئة والتعمير ومختلف الأنشطة العمرانية المنبثقة عنها .

فالمشرع العمراني الجزائري فرض مجموعة من الشروط التي يجب إتباعها في ممارسة كل نشاط عمراني ورسم خريطة مفصلة لشغل الأراضي مهما كان نوعها فلاحية ، مناطق سياحية ، أراضي غابية أو عن طريق فرضه لقيود وارتفاقات قانونية أو بمنعه لممارسة لهذه الأنشطة تماما خاصة التعمير في مناطق معينة نظراً لما تسببه من خسائر في الممتلكات والأرواح ، بالنسبة للمناطق الزلزالية والمعرضة للفيضانات والمناطق المخصصة للنشاطات الصناعية المختلفة وأراضي امتداد قنوات المحروقات أو المياه .

الكلمات المفتاحية: مخططات تعمير، مخطط شغل الأراضي ، مخطط توجيهي للتعمير

Abstract :

We conclude from the above exposure in this research and after studying the most important legal texts related to the field of planning and reconstruction and its plans, in particular Law 90-29 of December 9, 1990 amended and supplemented by Law 04-05 of August 14, 2004 on planning and reconstruction and Executive Decree 91-177 laying down the procedures for the preparation and approval of the master plan for planning and reconstruction and the content of the graphic documents related to it, Executive Decree 91-178 of May 28, 1991, laying down the procedures for the preparation and approval of the land occupation plan and the content of The documents related to the fact that the Algerian legislator has paid important attention to the subject of control over planning and reconstruction plans and the various urban activities emanating from them. The Algerian urban legislator imposed a set of conditions that must be followed in the practice of each urban activity and draw a detailed map of the occupation of lands of any kind agricultural, tourist areas, forest lands or by imposing legal restrictions and easements or by preventing the practice of these activities completely, especially reconstruction in certain areas due to the loss of property and lives, for seismic and flood-prone areas and designated areas

Keywords: Construction plans, Land occupation scheme, Urban master plan