

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم : الحقوق



عنوان المذكرة:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير دراسة تطبيقية لبلدية غرداية

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي الحقوق

تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذ:

د/ بوزكري سليمان

إعداد الطالبة:

- صبرو يمينة

أعضاء لجنة المناقشة :

الرقم	اسم ولقب الأستاذ (ة)	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
01	الحاج قويدر الطاهر	أ. محاضر	جامعة غرداية	رئيسا
02	بوزكري سليمان	أ. محاضر	جامعة غرداية	مشرفا مقررا
03	زرباني مصطفى	أ. محاضر	جامعة غرداية	عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2019 م - 2020 م



كلمة شكر

أشكر مؤطر هذا العمل على تعاونه ونصائحه الدكتور

سليمان بوزكري

أشكر كل من زودني ولو بكلمة لفائدة هذا البحث

وأتقدم إلى الجميع بالشكر و العرفان

إهداء

إلى التي أوصى الحبيب المصطفى بطاعتها ثلاث التي رفعت لي أبجل الدعاء ولم يهنأ لها
بال إلا بعد إتهاء هذا العمل أمي فأمي ثم أمي
إلى الذي بذل كل جهده لي يجعل مني الإنسانية القادرة على إنجاز هذا العمل إى روح
أبي الطاهرة الذي رحل قبل أن يرى ثمرة جهده في هذا المنير إلى كل من شجعني
ووقف بجانبني ودفعني إلى الأمام
إلى زوجي عبد الحلیم الذي كان دائم العون لي
إلى أختي وحبیبة قلبي أسماء
إلى أبنائي محمد نجيب نرجس ونور الايمان
وإلى جميع إخوتي وأخواتي
إلى جميع أفراد عائلتي الثانية عائلة زوجي
إلى جميع رفقاء الدرب في المشوار الجامعي إلى كل من مد لي يد العون من قريب أو
بعيد أهدي لكم هذا العمل المتواضع
يمينة

قائمة المختصرات:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية	ج.ج.د.ش
الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية	ج.ر.ج.ج.د.ش
جسور للنشر والتوزيع	ج.ن.ت
ديوان المطبوعات الجامعية	د.م.ج
الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر	د و لأع ج
الصفحة	ص
الطبعة	ط
العدد	ع
Page	P
المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية	PDAU C GH

ملخص :

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، جاء به قانون 90-29 وقد صنفه من بين القرارات القبلية للتهيئة والتعمير، أين يشتمل هذا المخطط على مجموعة من وثائق مكتوبة وبيانية، كما يخضع المخطط أثناء انجازه للتوجيهات الأساسية المكرسة في أدوات التعمير وأدوات تهيئة الإقليم وغيرها من القوانين. يرتكز موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقسيمه لأراضي البلديات إلى قطاعات كل بحسب خصوصيتها، فهو يساهم في تحديد الاحتياطات العقارية للبلدية ويهدف إلى تنميتها من خلال القضاء على الطابع التقني والانفرادي وتنفيذ التوجيهات الكبرى للسياسة التهيئة العمرانية، حيث سعت بلدية غرداية من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الى النهوض ببيئة عمرانية ذات مواصفات حضارية حيث وفرت كل الجهود من أجل القضاء على التوسعات الفوضوية خاصة على المناطق الحيوية .

الكلمات المفتاحية:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية التسيير الحضري لبلدية غرداية التعمير لبلدية غرداية

Abstract:

The master plan for preparation and reconstruction is a tool for spatial planning and urban management. Law 90-29 came in and classified it among the pre-decisions for planning and reconstruction. And other laws. The theme of the master plan for development and reconstruction is based on its division of municipal lands into sectors of each According to its peculiarity, it contributes to determining the real estate reserves of the municipality and aims to develop it by eliminating the technical and solitary character and implementing the major directives of the urban preparation policy. Eliminate chaotic expansions especially on vital areas

مقدمة

مقدمة

يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة من الجهة الخارجية ، يبين فيها مستوى حضارة الدولة ومدى تطورها ، إذ نجد أن الدولة الجزائرية قد أخذت به ، فمنذ الاستقلال وما ورثته عن فرنسا من سياسة عمرانية ، وضعت إطار قانونيا من أجل تسهيل تدخلاتها في مجال العمران ، نظرا للحساسية هذا المجال وصلته الوثيقة بالمظهر العام لوجه المدينة ، وكذا بالواقع المعيشي للمواطن ، فبذلت مجهودات كبيرة في مجال التشريع العمراني من أجل تنظيم عملية التعمير وتطوير المدن من خلال آليات التخطيط العمراني .

و قد مرت سياسة التهيئة العمرانية بالجزائر بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة التحكم في قواعد البناء و التوسع العمراني ، ورغم الإمكانيات الهائلة المتوفرة إلا أنه ظلت هذه المجهودات ناقصة وغير كافية ، ولم تواكب ما توصلت إليه الحضارات المختلفة .

ويعود ظهور أدوات التعمير في الجزائر إلى سنة 1967 ، تحديدا في قانون البلدية ، ثم سنة 1974 حيث كانت تسميها بمخطط التعمير الرئيسي ومخطط التعمير المؤقت ، التي ظهرت في البلدية كمخططات إعلامية .

إلا أن هذه المخططات باءت بالفشل من حيث الوجود النظري و الميداني ، والسبب يعود إلى عدم ترابط هذه المخططات ، كونها تقوم على فكرة المدينة المنجزة دون الأخذ بالمدينة المخططة .

على إثر هذا قامت الحكومة الجزائرية بفرض مجموعة من القيود ، من أجل صنع محيط عمراني جديد يظهر هذا إصدار المشرع الجزائري لقانون 90-29 الذي يشكل الركيزة الأساسية لقانون التعمير من خلال وضعه لآليات تعمل على تسيير المجال العمراني ، ونظرا لأهمية وحساسية مجال التهيئة

و التعمير ، وضعت ضوابط قانونية سميت بالقرارات القبلية ، نذكر منها :

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يشكل محر الدراسة ، باعتباره وسيلة جديدة تعمل على تنظيم الأرض و تقسيمها إلى قطاعات .



تسهر الجهات الإدارية المخول لها قانونا على وضع المخططات التوجيهية هادفة بما إلى التنمية المحلية .
و معالجة هذا الموضوع قمنا بطرح الإشكالية الرئيسية التالية .

ماهي أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وكيف يتجسد عمليا ببلدية غرداية ؟

أهمية الموضوع

- خلق نوع من الوعي لدى الأفراد بضرورة العيش في وسط عمراني منظم.
- تحسين كل الجوانب التي توفر الخدمة العمومية و الاقتصادية والاجتماعية وكيفية تنظيمها باستعمال المخططات التوجيهية والتعمير على المستوى المحلي .

أهداف الدراسة :

تهدف من خلال هذه الدراسة التعريف بالمخطط التوجيهي للتهيئة التعمير بصفة عامة والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية بصفة خاصة .

المنهج المتبع في البحث :

أما بالنسبة للمنهج المتبع في إطار قيامها بهذه الدراسة ، فيتمثل في فاعتمادنا بشكل أوسع المنهج الوصفي لكونه يساعدنا على وصف و تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المراحل التي مر بها .

كما اعتمدنا كذلك على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية وجميع المعلومات المتعلقة بالدراسة

و ذلك تماشيا و الطبيعة التقنية لهذا الموضوع.

أسباب إختيار الموضوع :

الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع فهي:

أسباب ذاتية:

- الرغبة في الخوض في المواضيع الحديثة والتعرف أكثر على مختلف جوانب الموضوع محل الدراسة لأن المخطط التوجيهي لم يحظى بالاهتمام و الدراسة الكافية من الناحية القانونية ، رغم أهميته .



- كون الموضوع مرن ومتغير ويتأثر بالجوانب الاجتماعية و الاقتصادية و السياسية وذات الصلة بالإطار المعيشي للإنسان .

أسباب موضوعية:

لقلة الدراسات القانونية في هذا المجال ،ارتأينا المساهمة في الموضوع ولو بقدر بسيط من أجل إثراء المكتبة الجامعية

صعوبات البحث

أما عن الصعوبات التي واجهتنا أثناء هذا البحث فتمحورت حول ما يلي :

- الظروف الصعبة المتمثلة في جائحة كورونا أثر علينا في التنقل وكذا الحصول على المراجع من المكتبات الجامعية

- صعوبة الوصول إلى المعلومة على مستوى البلدية نظرا لتعدد المسؤولين على هذا الملف وعدم مساعدة أعوان البلدية .

خطة البحث

حاولنا الإجابة على إشكالية الموضوع من خلال اعتمادنا على تقسيم الدراسة إلى شقين، خصصنا الفصل الأول إلى دراسة أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

أما الفصل الثاني فهو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية



الفصل الأول

أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تمهيد

نظم المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 1 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له خاصة المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

وفي هذا الفصل سوف نتطرق لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال مبحثين المبحث الأول مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمبحث الثاني إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه .

المبحث الأول : مفهوم وطبيعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

في هذا المبحث سنحاول التطرق إلى مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال التعريف القانوني والتقني للمخطط وخصائصه ومصادره ومحتوياته.

المطلب الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

في هذا المطلب سوف نتطرق إلى التعريف القانوني والتقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كفرع أول وخصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كفرع ثان.

الفرع الأول : التعريف القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من خلال هذا الفرع سوف نستعرض التعريف القانوني والتقني لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

أولا : التعريف القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

سوف نستعرض التعريف الفقهي والتشريعي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

1 التعريف الفقهي

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تركيبة من المصطلحات والمفاهيم ذات الطبيعة القانونية وهي - مخطط أو تخطيط LE PLAN:

يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء والنشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتهيئة والتعمير، كما يعبر عن إرادة التنظيم والتأطير وتوجيه النشاط العمراني¹

- توجيهي : DIRECTEUR

يعتبر خاصية للمخطط والتي تظهر مستواه الهرمي مقارنة بالأدوات الأخرى، وظهر في القانون كقاعدة فوقية محلية وهو مرجعية لمخطط شغل الأراضي

¹ بلمبراط حنان. سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، الإدارة العامة، جامعة قسنطينة 2013 ص 11 و 21

تهدف التهيئة إلى خلق فضاء من التنمية المنسجمة لمجموع الإقليم المغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع مراعاة خصوصية هذا الإقليم¹

سعى إلى تنظيم النشاط العمراني وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون التعمير²

2 التعريف التشريعي

إجمالا لا يمكن القول أن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير قد نص على المخطط التوجيهي في القسم الثاني من الفصل الثالث الذي جاء تحت عنوان "أدوات التهيئة والتعمير" وقد تناوله بصفة عامة، باعتباره القانون الذي تضمن المبادئ العامة للتعمير في الجزائر³ أما التفصيل قد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-177 محددًا إجراءات إعداد هذا المخطط والمصادقة عليه.

وقد عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه⁴

"أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي" وبعد مناقشة هذا التعريف نجد أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وثيقة مراعية للتوازن بين القطاعات المختلفة من فلاحية و صناعة، حماية المحيط، الأوساط الطبيعية، المناظر، التراث الثقافي وغيرها.

1 بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2006 ص 54

2 بلمبراط حنان، المرجع السابق، ص 14.

3 عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2007، ص 290.

4 أنظر المادة 16 من القانون 90-29. المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990

وهذا المخطط يقوم على فكرة التنظيم العام للتهيئة العمرانية فهو يتولى مسؤولية تنظيم العقار وموقعه ، ذلك على أساس تحقيق المنفعة العامة

فالمشروع الجزائري و الفرنسي يتفقان في فكرة العمل على إيجاد توازن بين مختلف النشاطات القائمة على مستوى البلدية أو عدة بلديات.

من أجل احترام أسس الأنشطة العمرانية وعلاقتها بالأراضي الخصبة و الوصول إلى بلديات تأخذ طابع معماري منظم¹ وهذا ما يمكن اعتباره الجانب القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ثانيا : خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

هناك العديد من الخصائص التي يتميز بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ذو طابع مجالي تبنيي يحمل الصيغة الإلزامية وهذا ما سوف نعالجه من خلال هذا الجزء إلى الجانب القانوني والتقني له

1 الطابع المجالي لمخطط التهيئة والتعمير

تضبط السلطة الإدارية المختصة ، حدود الأقاليم المحلية التي تتدخل فيها هذا المخطط كأداة للتعمير ، حيث يحدد هذا المخطط توجيهات التهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو مجموع البلديات التي تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية.²

2 الطابع التنبؤي و الإلزامي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

جاء في مفهوم القانون 90-29 أن المخطط التوجيهي يتحلى بطابع التنبؤ والتخطيط المستقبلي اين يحدد هذا الطابع الاختيارات الأساسية لسياسة التهيئة العمرانية³

1 حمدي باشا عمر .نقل الملكية العقارية .دار هومة للطباعة والنشر.الجزائر2009 ص90

²التيجاني بشير ،مرجع سابق ص 175

³أقلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)،دار هومة للطباعة والنشر ،الجزائر ،2014 ص75

أين يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، ملزم لكل البلديات التي ترغب في التمكن من سياسة عمرانية طموحة ، لأنه في غيابها تكون البلديات مجبرة في تسييرها إلى الخضوع و الاحتكام إلى القواعد العامة لقانون التهيئة و التعمير ¹

إضافة الى الطابع المجالي والتنبيي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فهناك خصائص يتسم بها هذا المخطط سوف نقوم بدراسة خاصيتي الطابع القانوني التقني والطابع الشمولي المؤقت

3 الطابع القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تعميم ذات وجهيتين :

قانونية وتقنية في نفس الوقت، من الناحية القانونية فهو يواجه الغير بمجرد المصادقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يكتسب الصبغة الإلزامية، إذ لا يمكن استعمال الأرض أو البناء عليها بطريقة مخالفة لأحكام المخطط وإلا تعرض الشخص المخالف للعقوبات ²

ومن الناحية التقنية يعتبر المخطط وثيقة ذات طابع مزدوج فهي وثيقة لتهيئة إقليم البلدية ، ووثيقة لتعمير المدينة و إحيائها ، حيث يحدد لنا القواعد المطبقة في المنطقة المتواجد فيها قطاعات التعمير ، كما يوضح الاتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي للأقاليم التي يشملها ³

4 الطابع المؤقت والشمولي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يتمثل الطابع المؤقت في إمكانية مراجعة المخطط حتى يتمكن هذا الأخير من مواكبة سياسة التخطيط في الدولة ، وفق الشروط المحددة قانونا ، أما الطابع الشمولي فيتمثل في كون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل بلدية أو أكثر من ذلك .

¹أقلول ولد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص88

²براهمي و داد ، بطيو نبيلة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون العام ، تخصيص قانون الجماعات المحلية ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة محلية للتنمية المحلية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية 2015-2016 ص 20 و 21

³التيحاني بشير ، المرجع السابق ص 192

الفرع الثاني: طبيعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

سنحاول التفصيل في هذا الفرع في طبيعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

أولاً: الطبيعة القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تطبيقاً للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني

المكونات التالية 1

1: التقرير التوجيهي

يحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ، وذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي و آفاق التنمية

العمرانية و الوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه حيث يضبط فيه مايلي :

تحليل الوضع القائم ، وتقييمه وتشخيصه بجميع عناصره ووضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر

إلى التطور الاقتصادي ، الديموغرافي الاجتماعي والثقافي للتراب المعني و تحديد إمكانية التنمية التي

تتضمن الإطار الفيزيائي و الطبيعي للأماكن ، التحليل الديموغرافي و السوسيو اقتصادي ، تعيين

الشبكة العمرانية الحضرية والريفية ، واقتراح آفاق التنمية في البلدية أو البلديات المعنية التي تشمل

آفاق السكن والعمل والمرافق على المدى الطويل و المتوسط و القصير .

قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية ، حماية الساحل وتخفيف

المخاطر الطبيعية والتكنولوجية

2 لائحة التنظيم

جاء في المرسوم 91-177 تفصيل لائحة التنظيم الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب

المادة 17 من المرسوم 91-177 فإن لائحة التنظيم يجب أن تحدد مايلي :

¹أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به و المعدلة و المتممة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 جريدة الرسمية عدد62

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

- المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية ، لاسيما التصدعات الزلزالية ، أو الإنزلاقات أو انهيار التربة و التدفقات الوحلية ، و إرتصاص التربة ، والتميع و الانهيارات و الفيضانات .
- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية ، المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية ، وقنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة
- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل
- الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل .

ثانيا : الطبيعة الشكلية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وتتمثل في الرسوم البيانية والخرائط

1 وثائق بانية (الخرائط):

هي عبارة عن المخططات التي توضح ما هو موجود في الملف الكتابي بيانيا ، ويجب أن تعد وفق مقياس ملائم بحيث تكون واضحة و مقروءة وتشمل على ما يلي :¹

2 مخطط الواقع القائم (الوضعية الحالية):

يبرز فيه الإطار المشيد حاليا ، وأهم الطرق و الشبكات المختلفة

2 مخطط التهيئة :

يبين حدود ما يلي 2 :

¹ أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177

² المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177

1-2 القطاعات المعمرة ، والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل والغير قابلة للتعمير وفق ما حدده قانون 90-29

2-2 بعض أجزاء الأراضي الساحل ، الأراضي الفلاحية ، ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية .

3-2 مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .

4-2 مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها وتعديلها أو إنشائها .

5-2 مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير ، وكذلك تحديد موقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

6-2 مخطط يحدد مساحة المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمناطق الخاصة للتدخل

7-2 تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية .

8-2 تحديد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت المنطوية على الأخطار التكنولوجية.

حيث تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وبناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المتخصص إقليميا حسب نفس الإشكال التي أملت الموافقة على المخطط

المشروع بعد تعديل قانون 90-21 بموجب قانون 04-05 فإنه عمد إلى تعديل و إتمام المرسوم التنفيذي 91-177 بموجب المرسوم 05-117 الذي أدرج في محتويات المخطط التوجيهي حماية الساحل ومنع البناء في المناطق المعرضة لمخاطر الطبيعة ، وذلك يتماشى مع المخطط الوطني لتهيئة

الإقليم 1

وهذا ما أكدته المادة 17 مكرر المدرجة في التعديل 1، التي علق عليها في 02-02 المتعلق بحماية الساحل والقانون 02-04 المتعلق بالحماية من المخاطر الكبرى وذلك تجسيدا للتنمية المستدامة للإقليم ، والهدف من كل هذا هو تحديد المناطق التي يمنع البناء فيها خاصة في المدن الهشة تماشيا مع مبدأ الوقاية ، كما فرض تخصيص مواقع للمساحات الخضراء داخل المناطق الحضرية عند إعداد ومراجعة أدوات التهيئة والتعمير 2

المبحث الثاني: إجراءات إعداد والمصادقة و تعديل على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

في هذا المبحث سنحاول التطرق وبنوع من التفصيل إلى الإجراءات التحضيرية الأولية و التشاورية الواجب إتباعها من أجل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذا إجراءات المصادقة والتعديل.

المطلب الأول: الإجراءات الأولية التحضيرية والتشاورية

من خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تلتزم أجهزة الجماعات المحلية بوضع التدابير اللازمة من أجل تحضير و إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما تسهر على إيجاد تلك التدابير و تنفيذها بانتظام ، كما هو منصوص عليه في قانون البلدية . يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالسهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال العقار والسكن و التعمير وحماية التراث الثقافي المعماري 3

الفرع الأول: الاجراءات الأولية التحضيرية

طبقا لأحكام القانون 90-29 فإنه : يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير ، على أن يكون إعداد مشروع هذا المخطط بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته 4

¹المادة 17 مكرر المدرجة ف المرسوم التنفيذي 05-317

²المادة 30 من قانون 07-06 المؤرخ في 13/05/2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها و تنميتها في ج ر العدد 31

³أنظر المادة 94 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 ، يتعلق بالبلدية ج ر عدد 37

⁴أنظر المادة 24 من القانون 90-29

تظهر مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي عند إعداد المخطط ، بعد الدراسة المسبقة التي يقوم بها مكاتب الدراسات المتخصصة والتي تمنح لها في إطار عقود الصفقات العمومية 1 ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي التأكد من إنجاز الدراسة و متابعة صحة المعطيات المتوصل إليها من طرف مكاتب الدراسات المكلفة بإعدادها .

فيجب على كل بلدية أن تمتلك محفظة عقارية أو أكثر ، من أجل تجنب التعمير الغير شرعي ، فندرة الأراضي العقارية للبلدية تعيق تطبيق أدوات التعمير 2

ومن جهة أخرى يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي ، التوفيق بين أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهداف وسائل التخطيط المحلية الأخرى ، لأن المخطط التوجيهي ليس الأداة الوحيدة للاضطلاع على التهيئة والتعمير بصفة عامة .

أولا :مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي

طبقا لأحكام القانون 90-29 فإنه : يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير ، على أن يكون إعداد مشروع هذا المخطط بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته 3 ظهر مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي عند إعداد المخطط ،

بعد الدراسة المسبقة التي يقوم بها مكاتب الدراسات المتخصصة والتي تمنح لها في إطار عقود الصفقات العمومية 4

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي التأكد من إنجاز الدراسة و متابعة صحة المعطيات المتوصل إليها من طرف مكاتب الدراسات المكلفة بإعدادها .

فيجب على كل بلدية أن تمتلك محفظة عقارية أو أكثر ، من أجل تجنب التعمير الغير شرعي ، فندرة الأراضي العقارية للبلدية تعيق تطبيق أدوات التعمير 5

¹حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة الجزائر 2003 ص 98

²معنى المحفظة العقارية : هي مجموعة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ومجموعتها الإقليمية .

³أنظر المادة 24 من القانون 90-29

⁴حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة الجزائر 2003 ص 98

⁵معنى المحفظة العقارية : هي مجموعة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ومجموعتها الإقليمية .

ومن جهة أخرى يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي ، التوفيق بين أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهداف وسائل التخطيط المحلية الأخرى ، لأن المخطط التوجيهي ليس الأداة الوحيدة للاضطلاع على التهيئة والتعمير بصفة عامة .

الفرع الثاني : الإطار التشاوري والاجراءات الشكلية

من خلال هذا الفرع سوف نتطرق إلى إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أولاً: إجراء المداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني أو

المجالس الشعبية المعنية ، حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.

- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية ، والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير .

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية ، في إطار تنفيذ المادة 3

من القانون 90-29 1

ويتم تبليغ الوالي المختص إقليمياً بالمداولة ، وتنشر مدة شهر (30 يوماً) بمقر المجلس الشعبي البلدي

المعني أو المجلس الشعبي البلدي 2

ويعتبر نظام المداولة هذا إيجابياً إلى حد كبير لكونه نظام يدعم روح التشاور و يرقى مبادئ التحاور في

إطار منظم و منسجم داخل فضاء مسؤول ألا وهو البلدية التي تعمل بنظام المداولات طبعا وفق

القواعد المرسومة والمقررة في قانون البلدية 3 وتخضع هذه المداولة للنشر لمدة شهر كامل بمقر البلدية

من أجل إطلاع رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة ، ورؤساء المنظمات المهنية ، ورؤساء

¹المادة 15 من القانون 90-29

²أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991

³القانون 90-08 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 17 أبريل 1990 الصادرة بتاريخ 15 نوفمبر 1990 ج ر عدد 15

الجمعيات المحلية وذلك كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الرسالة للإعلان عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، تعيين ممن لديهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه 1 كما حدد المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177 الهيئات و الإدارات و المصالح التي تستشار بصفة وجوبية بعد انقضاء مهلة 15 يوما الممنوحة وهي كالتالي :

الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية

- التعمير

- الفلاحة

-التنظيم الاقتصادي

- الري

- النقل

- الأشغال العمومية

- المباني والمواقع الأثرية و الطبيعية

- البريد و المواصلات

- البيئة

- التهيئة العمرانية

- السياحة

ب الهيئات و المصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي

- توزيع الطاقة

- النقل

- توزيع المياه

¹المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-177

وعند تبليغه إلى الهيئات المعنية يجب عليها إبداء آرائها أو تحفظاتها خلال المدة المنصوص عليها و التي هي 60 يوما ، وتعتبر الموافقة على المشروع إذا لم يجب خلال هذه المدة 1

ثانيا : إجراء الاستقصاء العمومي

يتم عرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177 للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوما يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد يشمل :

1- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي فيه أو فيها

2- تحديد المفوض المحقق أو المفوضين المحققين

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها

4- يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي

كما نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-177 على أنه ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني ، أو المجالس الشعبية المعنية ، طوال مدة الاستقصاء العمومي ، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.

وهذه الإجراءات تدل على اهتمام المشرع بضرورة توسيع نطاق التشاور ، والحوار حول مستقبل البلديات ومحاولة استدراج المواطن في المشاركة لحل مشاكله اليومية وترقية روح المسؤولية للجميع²

كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم و موقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، أو يعبر عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو إلى المفوضين المحققين³

المطلب الثاني : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومدته وتعديله

بعد الانتهاء من الإجراءات التحضيرية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، يتم التحضير لإجراءات

1المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-177

2المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-177

3المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-177

المصادقة عليه ، من أجل التوسع من رقعة البلدية المعنية لتساير التطورات الحاصلة وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفرع .

الفرع الأول : إجراءات المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من خلال هذا الفرع سوف نتطرق إلى اجراءات المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف رئيس البلدية ومن طرف الوالي ومن طرف السلطات المركزية .

أولا : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي سوف نقوم بتوضيح شروط رئيس البلدية وكيفية المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

1 - كيفية المصادقة

المنصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه على أنه " يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد المصادقة عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية....."¹

2 - شروط المصادقة

للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تكوين ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير²

و يشمل الوثائق التالية: 3

- مداولة المجلس الشعبي البلدي

- سجل الاستقصاء العمومي ، ومحضر قفله و النتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين¹

¹ مادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-177

² أنظر المواد 14 و30 و79 من قانون البلدية

³ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177

- الوثائق المكتوبة و البيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- يرسل هذا الملف مرفقا بالمخطط إلى الوالي المختص إقليميا ، الذي يتلقى بدوره رأي المجلس الشعبي الولاوي المختص إقليميا خلال مدة 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف .

ثانيا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف الوالي

لكي تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف الوالي يستوجب توافر

1 شروط اختصاص الوالي

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرار من الوالي و بعد أخذ رأي المجلس الشعبي

البلدي للبلدية التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن

2 كيفية مصادقة الوالي على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بعد تلقي رأي المجلس الشعبي الولاوي يقوم الوالي بالمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

ثالثا : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف السلطة المركزية

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مرحلتين وهما:

1 مصادقة الوزير او الوزراء المختصون :

بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني

للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن .

2 مصادقة الوزير الاول :

بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية التي يكون عدد

سكانها 500.000 ساكن فأكثر .

¹ الملحق رقم 5 و 6 و 7 و 8 المتعلق بعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للاستفتاء العمومي

يندرج هذا المسار المدرج لصناعة قرار المصادقة في مسعى الدولة على ضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير وتصاميم التهيئة العمرانية ومراقبتها لتكون منسجمة مع استراتيجية التهيئة العمرانية والتنمية الاقتصادية التي تحددها السلطات العمومية 1

وعند الانتهاء من المصادقة على المخطط يتم تبليغ هذا الأخير للجهات التالية: 2:

- الوزير المكلف بالتعمير

- الوزير المكلف بالجماعات المحلية

- مختلف الأقسام الوزارية المعنية

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين

- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية

- الغرف التجارية

- الغرف الفلاحية

وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ينتج عن هذا الأخير إلزامية اتجاه أشخاص عامة أو خاصة على حد سواء ، أين يقتضي أمر إنجاز هذا المشروع ضرورة مراجعته أو تعديله كما هو الحال

الفرع الثاني: مدة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله والاشراف على تنفيذه

من خلال هذا الفرع سوف نتطرق الى مدة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا تعديله والاشراف على تنفيذه

¹العروق محمد الهادي ، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية ، مخبر المغرب الكبير للاقتصاد والمجتمع ، ملتقى حول ، تسيير الجماعات المحلية ، مخبر المغرب الكبير ، الاقتصاد والمجتمع 2008

²أنظر المادة 16 من القانون رقم 90-29

أولاً : مدة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وشروطه وكيفيات تعديله

سنحاول توضيح مدة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والشروط المتعلقة بكيفية تعديله

1 مدة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأساسها القانوني

تباين مدة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب القطاعات ما بين المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية

* القطاعات المبرمجة للتعمير :

حسب نص المادة 21 من القانون 29/90 تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين قصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات .¹

* قطاعات التعمير المستقبلية :

حسب نص المادة 22 من القانون 29/90 تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة.²

2 شروط تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لم يتم المشروع الجزائري بالتفرقة بين إجراءي التعديل والمراجعة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

اذ يختلف التعديل لدى المشرع الفرنسي الذي جعل التعديل أكثر مرونة في إجراءاته وسلاسة في المراجعة إذ وضع شروط كافية للجوء إلى التعديل بدلا من المراجعة ويظهر هذا أساسا في :

- أن لا تمس عملية التعديل المخطط الاقتصادي العام والتوجهات الأساسية الواردة فيه
- وتتم عملية التعديل بمراحل تبدأ باقتراح رئيس البلدية إجراء تعديل للمخطط التوجيهي ، ثم تبليغ الوالي وكل الأشخاص المعنيين بالمصادقة تتم عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني³

3 - كيفيات تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

¹ المادة 21 من القانون 29/90

² المادة 22 من القانون 29/90

³ أنظر المادة 20 من القانون 29-90

تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تتم إلا إذا كانت القطاعات المزعم تعميها في طريق الإشباع ، وفي تطور بالنسبة لمحيط المخطط لدرجة أن المشاريع تهيئة البلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب لطموحات المواطنين أساسا ولا لأهداف البلدية المعنية

كما أكدته المشرع الجزائري¹

تتم التعديل أو المراجعة بنفس الطريقة التي تمت بها المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، بمعنى أن هذه المراجعة تكون إدارية ومقيدة ، لا يمكن أن تنفذ إلا إذا أثبت المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عجزه في تحقيق الأهداف المرجوة منه .

فعملية المراجعة تحتاج إلى إجراءات طويلة و معقدة لأنها تستلزم بالإضافة إلى طول إجراءاتها إثبات عجز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²

فهذا المخطط هو أداة للتقدير على المدى الطويل وبالتالي تصبح عملية مراجعته ضرورية للالتحاق بالتطور والذي قد يفوته في مجال الأنشطة العمرانية وتعتمد هذه المراجعة على معطيات الدراسة التي سبقتها وتقييمها .

وتعني المراجعة أيضا أنه ينبغي القيام بعملية تقييم لنتائج الدراسة الأولى وشرح الأسباب التي أدت إلى عدم إنجاز البرامج المسطرة ، هل هي أسباب عقارية أم مالية ، أم سوء تسيير للمجال الريفي الحضري أو ربما جملة من هذه العوامل مجتمعة ، كما أن سبب المراجعة قد يعود إلى أن بعض المشاريع الحضرية الكبرى خاصة بالنسبة للمدن الكبرى لم تؤخذ في الحسبان عند إعداد هذه المخططات³

ثانيا: تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تتمثل الجهات المخول لها قانونا تنفيذ المخطط التوجيهي والتعمير في الهيئات والمصالح المركزية

¹حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ص 115

²أنظر المادة 28 من القانون رقم 90-29

³عباسي رفيق ، الأبعاد القانونية لصفة الأشغال العممة في ظل قواعد التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تخصص القانون العام،

جامعة بجاية 2012 ص 50 و51

و اللامركزية كهيئات مختصة في منح عقود التعمير كنوع أول اما النوع الثاني فيتمثل في أعوان الرقابة

1 الهيئات المختصة في منح عقود التعمير¹

و هي الهيئات المركزية المتمثلة في كل من الوزير المكلف بالتعمير و وزير الداخلية بالإضافة إلى الهيئات والتي تمثل كل من اللامركزية الوالي و رئيس البلدية

2 الرقابة على تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

ان تنفيذ المخطط التوجيهي يتطلب رقابة تسهر على عدم السماح بالتجاوزات التي تعيق المخطط والتي من شأنها تؤدي الى الحد من كفاءة هذا المخطط وتتمثل هذه الرقابة في إجراءات قبلية وإجراءات بعدية

2-1 الرقابة القبلية في مجال التهيئة و التعمير

هناك شهادات ورخص مسبقة تمكن الإدارة، الاضطلاع بمهمتها الرقابية، وكذا الإشراف والإعلام بالوضعيات القانونية، والإدارية للعقارات و ذلك للحصول عليها قبل الشروع في الاستغلال أو إحداث التغييرات عليه، والتي تعطي معلومات حول البناء المراد تشييده درسنا كل من رخصة البناء و رخصة التجزئة

- الرقابة عن طريق مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لضمان فعالية وسائل الرقابة عن طريق المخططات وضع المشرع بيد السلطة الإدارية تقنيات و ميكانيزمات تستعملها للحد من التجاوزات في إطار الأنشطة العمرانية، وبغرض المحافظة على التناسق والانسجام المباني وظهورها بمظهر جمالي لائق للمحافظة على جمال الرونق والرواء. وفي هذا الصدد فان تدخل الإدارة يكون عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- الرقابة عن طريق وثائق التعمير

اعتبر المشرع الجزائري كل من رخصة البناء و رخصة التجزئة كأداة للرقابة والتنظيم سوف نحاول تعريف كل من هاتين الرخصتين

* تعريف رخصة البناء²

¹ الملحق رقم 1

² ملحق رقم 3 و 2

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء بال اكتفي بالنص على أنها تشترط في حالة تشييد بنايات الجديدة، وتغيير البناء الذي يمس الحيطان منه، او الوجيهات المفضية على الساحة العمومية وانجاز جدار صلب للتدعيم¹ .

* تعريف رخصة التجزئة²

هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري، تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين أو عدة أقسام، من اجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها³. تتطلب من مالك البناء الذي عليه الاستجابة الشروط الشكلية المقرر قانونا. تتمثل عملية التجزئة في تقسيم الملكية الى عدة قطع الذين في إقامة بنايات سكنية، وتخضع للأحكام القانونية، تنظيمية الخاصة بالتعمير

2-2 وسائل الرقابة البعدية في مجال التهيئة و التعمير

بالرجوع إلى الترسانة القانونية التي تنظم مجالات التهيئة و التعمير، نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع كل الأنشطة العمرانية لجملة من الشهادات الإدارية والتراخيص حتى تتمكن مختلف الجهات من القيام بمهمتها الرقابية ، وهذا للحد من البناء العشوائي الذي يشوه صورة المدينة ولمعاقبة كل من تسول له نفسه مخالفة هذه القوانين، بعقوبات قاسية ، ولمعالجة هذا الرقابة البعدية إلى قسمين: الرقابة عن طريق الشهادات والرخص و الرقابة القضائية في مجال التهيئة و التعمير

- الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات و الرخص

تتمثل هذه الوسائل في الشهادات والرخص والتي تخضع الإجراءات خاصة ولا يمكن مخالفتها وذلك كونها تحترم الشروط البناء، وتحترم مدى مطابقة البناء للخطط الخاصة بالسكن وكذا في حال وجود تجاوز يؤثر على البيئة فانه يتم بواسطة رخصة الهدم الكلي، أو الجزئي

* شهادة المطابقة

أشار المشرع الجزائري أنه عند انتهاء أشغال البناء، يتم إثبات الأشغال مع رخصة البناء، بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي .

1 المادة 52 من القانون 29 - 90 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

2 ملحق رقم 4 و 5

3 المادة 7 من المرسوم التنفيذي 176 - 91 ، المؤرخ في 28 مايو 1991 ، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

أو من قبل الوالي¹ وعليه يتعين علي صاحب المشروع الحامل لرخصة البناء سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوي بعد الانتهاء من أشغال البناء، أن يعلم الإدارة بذلك وهذا لغرض الإجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع التزامات رخصة البناء.

ومن خلال ما تطرقنا إليه يمكن إن نعرف شهادة المطابقة بأنها قرار إداري يثبت ويؤكد الأشغال المنجزة مع الترتيبات، وتعليمات رخصة البناء، وقواعد التعمير. فهي الرقابة لعملية البناء مقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء، ويمنع الاستغلال أو شغل أية بناية إلا بعد الحصول على شهادة مطابقة.

و أُلزم المشرع مالكي وأصحاب المشاريع بتقديم طلب لتحقيق في مطابقة البناء وتخضع البناءات للتحقيق في المطابقة، وبالتالي تسلم شهادة. يتم إعدادها في خمس نسخ يرسل التصريح بالملف، ويودع لدي مصالح التعمير بالمجلس الشعبي²

* رخصة الهدم³

هي قرار إداري صادر من الجهة المختصة ، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا، كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف⁴ وقد عرف المشرع الجزائري رخصة الهدم ما يلي : يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم، في المناطق التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة أو التاريخية أو الثقافية ، وإما المميزات الناتجة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي⁵... فهي أداة إجبارية يستلزم بها كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في القيام بعملية الهدم الكلي أو الجزئي.

- الرقابة القضائية في مجال التهيئة و التعمير

تكون للإدارة صلاحيات واسعة لإقامة النظام العام وهو ما يجعل الإنسان وحقوقه وحرياته العامة في المركز ضعيف في مواجهتها الأمر الذي يستدعي تدخل سلطات أخرى لردع كل انتهاك للحقوق والحرريات العامة، ويكون ذلك عن طريق ما يسمى الرقابة القضائية والهدف منها المحافظة على مبدأ

¹ المادة 75 من القانون 29/90

² بلقولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر، بدون س، ص 174

³ الملحق رقم 6

⁴ بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماجستير أكاديمي الحقوق والعلوم السياسية، قسم

الحقوق، تخصص قانون اداري، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، 2012 - 2013 ، ص 20 47

⁵ المادة 60 من القانون 29 - 90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلقة بالتهيئة والتعمير

المشروعية وضمنان توطيده، حتى تكون سيادة القانون فوق كل اعتبار.

*رقابة القضاء الإداري.

من أهم الضمانات القانونية التي نظمها القضاء الإداري هي حماية مبدأ المشروعة وبالرجوع إلى كل الدساتير الجزائرية، قد اهتمت بالمبدأ وكرستها في دعوى الإلغاء ، ومنازعات التعويض

دعوى الإلغاء

تفاديا للجدل والاختلاف المثار بشأن دعوى الإلغاء¹ فوردت عدة تعاريف من بينها "هي الدعوى القضائية والعينية او الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية، والمصلحة إمام جهة القضاء الإداري المختصة طالبين فيها الحكم بإلغاء القرار إداري نهائي غير مشروع" وكذلك

"هي الدعاوي التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري بطلب الإعدام قرار إداري مخالف للقانون" وتأسيسا على² ما سبق يمكن تعريف دعاوي الإلغاء في مجال البناء على أنها دعاوي قضائية إدارية موضوعية عينية يحركها ويرفعها صاحب الصفة والمصلحة، أمام جهات قضائية مختصة في الدولة في إطار شروط شكلية و إجرائية، و موضوعية بهدف المطالبة بالغاء قرار إداري نهائي متضمن رخصة غير مشروعة، بموجب قرار يحوز على حجية مطلقة.

دعوى التعويض

دعوى التعويض هي الدعوى القضائية الإدارية التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية، أو المصلحة أمام الجهة القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض عما أصابهم من ضرر، بفعل الأعمال الإدارية غير المشروعة³

¹ وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مكتبة الوفاء القانونية ، الإسكندرية، ط 2016 ، ص 144

² عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2011 ، ص 6

³ عمار عوابدي عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، د.م.ج، الجزائر ط 2 ، 1994 ، ص 132

خلاصة الفصل:

ما نستخلصه من خلال دراستنا لهذا الفصل أن المخطط التوجيه للتهيئة والتعمير يعتبر أداة من أدوات التعمير ، جاء أجل التنظيم و التسيير الحضري ، ويحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية على المستوى المحلي ، ينتج عنه مجموعة من الخصائص التي تجعله ذو طابع قانوني ملزم .

ولتطبيقه يجب إتباع قواعد و إجراءات وهذه الإجراءات والمراحل لا يمكن تجاوزها إلا إذا اقتضى الأمر عن طريق التعديل والمراجعة كما جاء في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-177 بال إضافة إلى آليات الرقابة على تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والتي تلخصت فر رقابة قبلية والتي تشمل رخصة البناء ورخصة التجزئة وآليات بعدية وهي شهادة المطابقة ورخصة الهدم أما الرقابة القضائية من خلال القضاء الإداري تمثلت في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض

الفصل الثاني :

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية غرداية

تمهيد :

إن مخطط التهيئة والتعمير أصبح الوسيلة الفعالة للتدخل الفعلي والمباشر على المجال الحضري من خلال أدوات التهيئة والتعمير فهي أدوات تطبيقية حيث يستوجب استحضار التطبيق المجالي الفعلي لهد الأدوات واختيار مجال الدراسة والذي وقع على مدينة غرداية ، التي تعتبر ذات أهمية تاريخية كونها توصف بجوهرة الصحراء .

كما أنها تشكل نقطة استراتيجية تلتقى عندها أهم محاور الطرق الرئيسية الشيء الذي أكسبها دورا وظيفيا اجتماعيا وعمرانيا مميزا

ولدراسة التجربة التي خاضتها بلدية غرداية في تطبيق مختلف السياسات العمرانية وصولا إلى تطبيق أدوات التهيئة والتعمير نستعرض من خلال هذا الفصل أهم استراتيجيات البلدية في إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمراحله وكذا العراقيل والانتقادات المنوطة به .

المبحث الأول :التعريف بمكان وزمان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

سنحاول من خلال هذا المبحث دراسة تطبيقية لبلدية غرداية و أهم المعطيات التي تتوفر عليها

ومدى تجسيد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أرض الواقع

المطلب الأول : معطيات مدينة غرداية

من خلال هذا المطلب سوف نستعرض الموقع الجغرافي لمدينة غرداية وتمركزها على خريطة الجزائر

الفرع الأول : المعطيات الجغرافية

من خلال هذا الفرع سوف نعرض لمحة تاريخية بسيطة عن مدينة غرداية إضافة إلى موقعها الجغرافي على

خارطة الجزائر

أولا: التعريف بمدينة غرداية

تأسست عام 1053 على الضفة اليمنى لوادي مزاب ومنبع المراكز الأربعة الأخرى لبنتا بوليس من قبل شقيقين سليمان ومحمد بن يحيى ، وسرعان ما أصبحت هذه المدينة العاصمة التجارية لمزاب. يسيطر المسجد ومئذنته على شكل جذع طويل للغاية لهرم على المدينة بأكملها. يقع هذا المبنى على جوانب بارزة مخروطية الشكل في وسط وادي مزاب ، ويطور عرض منازلها في بانوراما لا تفتقر إلى الأصالة ولا العظمة.

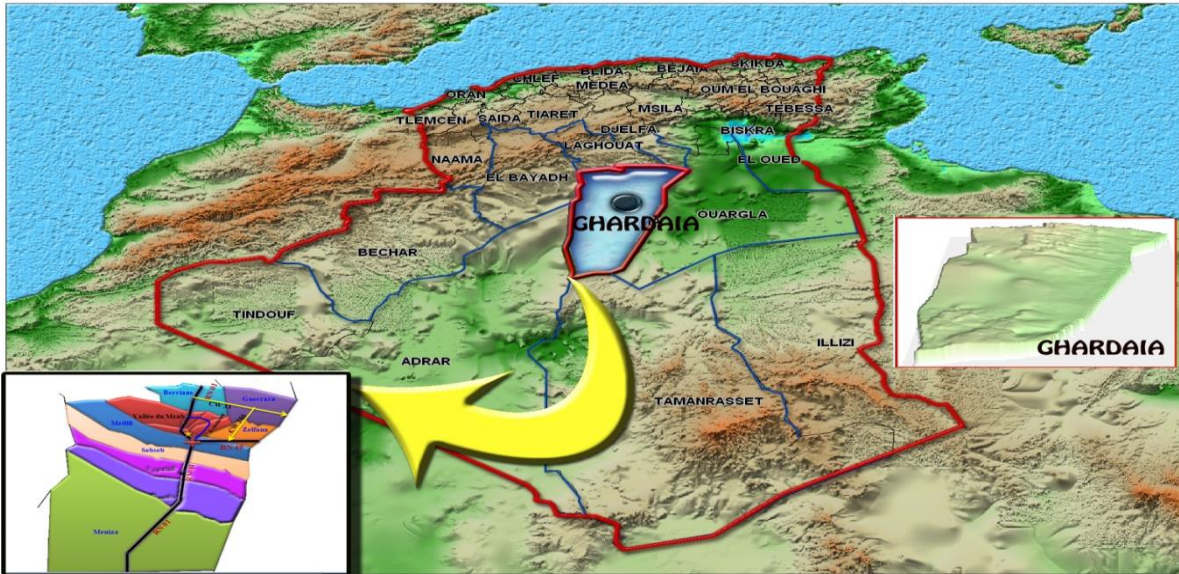
في قلب البلدة العليا تقع ساحة السوق القديمة ذات الحجم الصغير ، ويعود سحرها إلى حد كبير إلى ألوانها ووجود بئر عمرها قرن من الزمان نمت بالقرب منها شجرة نخيل أنيقة بفضل البقع الحتمية وحماقة السكان من الحي. بستان نخيل غرداية هو إلى حد بعيد أكثر بستان بنتابوليس ازدهاراً ، حيث يضم حوالي 60 ألف نخلة. علاوة على ذلك ، فهي مدينة صيفية حقيقية بعدد المنازل الريفية الموجودة هناك. تشغل فيلات المتعة هذه طوال الموسم الحار عائلات بأكملها تأتي بحثاً عن العزلة وبعض الهدوء. لكن الحياة تستمر هناك كما في المدينة ، في المساجد ، في المدارس القرآنية ، بين الحرفيين والتجار الذين يصنعون الموسم¹.

ثانيا: الموقع Situation

بلدية غرداية هي مدينة وبلدية تابعة من ناحية إقليمية إلى دائرة غرداية الموجودة في ولاية غرداية الجزائرية، حيث تقع إلى الشمال من صحراء الجزائر، ومقر هذه الولاية يبعد ما يقارب من 600 كم إلى الجنوب من عاصمة الجزائر، وتبلغ مساحة هذه المدينة ما يقارب من 86105 كم²، وتحدها من الناحية الشمالية كلاً من ولاية الجلفة، وولاية الأغواط، وولاية البيض، أما من الناحية الغربية فتحدها وولاية أدرار، ومن الشرق ولاية ورقلة، ومن الجنوب ولاية تمنراست. تبعد هذه المدينة ما يقارب 200 كم عن عاصمة ولاية الأغواط، وما يقارب 200 كم عن عاصمة ولاية ورقلة، وحوالي 480 كم عن عاصمة ولاية أدرار، ويفصلها عن عاصمة ولاية تمنراست ما يقارب من 1400 كم، ويعبر من هذه المدينة الطريق الوطني رقم واحد الذي يربط العاصمة الجزائرية بالجنوب الكبير الساحر.¹

الموقع الجغرافي لمدينة غرداية

الخريطة رقم 01



المصدر الخريطة الطبوغرافي لمدينة غرداية

ثالثا: الموقع الإداري

تحتوي مدينة غرداية على تسع دوائر مقسومة إلى ثلاث عشرة بلدية، وهي:

دائرة بنورة: تضم بلديتين هما: بني يزقن ، وبنورة

دائرة غرداية: تضم بلدية واحدة؛ وهي: بلدية غرداية.

دائرة العطف: تضم بلدية واحدة؛ وهي: العطف.

دائرة القرارة: تضم بلدية واحدة؛ وهي: القرارة.

دائرة بريان: تتكون من بلدية واحدة تدعى بريان.

دائرة زلفانة: بلديتها زلفانة.

دائرة ضاية بن ضحوة: وبلديتها ضاية بن ضحوة.

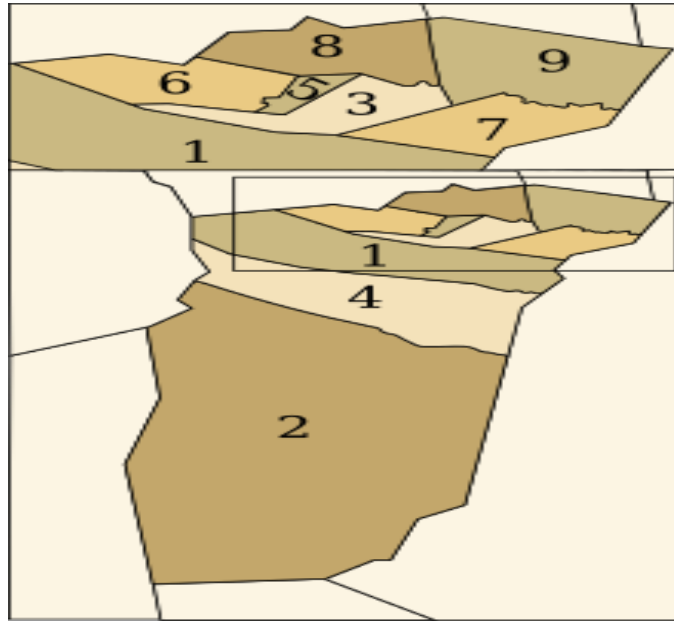
دائرة المنيعه: تضم بلديتين؛ هما: المنيعه، وحاسي القارة.

دائرة متليلي: تضم بلديتين هما: متليلي، وسبسب.

دائرة المنصورة: تضم بلديتين هما: المنصورة، وحاسي لفحل¹

الخريطة الإدارية لمدينة غرداية

الشكل رقم 2



المصدر موقع بلدية غرداية قوقل.

ثانيا : المعطيات السكانية والسكنية لمدينة غرداية

يعتبر السكن من بين العناصر المشكلة للمدينة فتمو وتطور السكان يعني بالضرورة احتياجهم لعدد متزايد من السكنات ، وايضا لمجموعة من الخدمات الحضرية ، وبالتالي ينتج نمو وتطور المدينة وعلى ضوء هذ نتطرق لدراسة مراحل النمو السكاني وتطوره في مدينة غرداية .

1 : التطور الديموغرافي للسكان في المدينة

من شهر يناير إلى شهر ديسمبر 2010

البلديات	الأحياء			الوفيات			اجمالي
	ذكور	إناث	مجموع	ذكور	إناث	مجموع	
غرداية	2398	2332	4730	196	156	352	4378

المصدر URBATIA

توزيع الأسر حسب البلدية اعتباراً من 12.31.2010

البلدية	تعداد السكان	الأسر	قائمة متوسطة الأسرة
غرداية	114003	19604	5,8

التصور المستقبلي للنمو السكاني

التعيين	قصير المدى 2013	متوسط المدى 2018	طويل المدى 2028	عدد السكان المتوقع
غرداية	131119	157466	227107	117927

URBATIA

2: المعطيات السكنية لمدينة غرداية

يتم تقدير الاحتياجات السكنية بموجب الشروط المختلفة لبلدية غرداية من المعايير التالية:

معدل إشغال لكل مسكن مناسب وهو 5 أفراد لكل مسكن حيث يمثل المخزون السكني في بلدية غرداية حالة سهلة للغاية وكدليل على أن لدينا معدل إشغال لكل مسكن و هو (5 ش - س). وعليه فإن العجز الحالي (2010) والبالغ 9,465 وحدة سكنية ، والاحتياجات السكنية على مستوى بلدية غرداية للمدى القصير 5,046 وحدة سكنية ، بواقع 6,107 وحدة سكنية على المدى المتوسط و 16,334 وحدة سكنية طويلة الأمد أي 36952 في المجموع

جدول تطور السكنات لولاية غرداية

2030	2020	2020	2015	/
16334	6107	6107	14511	السكنات
544.5	203.6	203.6	483.7	المساحة بالهكتار

URBATIA

التوسع العمراني في ولاية غرداية



المصدر: دليل المواقع والمعالم التاريخية لولاية غرداية

توضح دراسة موقع وادي الميزاب ، بناءً على ما لوحظ في مرحلة التشخيص ، أن احتمالات التوسع

المستقبلي للمدينة في اتجاه الشمال الشرقي يجب أن تنتقل عملية التحضر المستقبلية للوادي إلى احتلال أولي للمساحات الفارغة الواقعة في واد نشو و بوهراوة (خطة الطوارئ) ، والمجلس الوطني للبتروال الضاية وغرداية و وادي النوميترات ، من منظور تنمية عمرانية متناغمة ومن ثم التحرك نحو المناطق المخطط لها للتوسع الحضري المستقبلي.¹

الفرع الثاني: التحضير لأعداد المخطط والجوانب المنوطة به

لا يمكن احتواء التطور السريع والحديث والمتعدد الأوجه لهذه المستوطنات البشرية وبطريقة فوضوية تندفق في هذه البيئات ، بناءً على جميع الأنشطة البشرية القائمة. كانت المواقع الأصلية غارقة في كل الاتجاهات. لقد تم استغلال الموارد وإهدارها وتدهورها، إضافة لزيادة النمو السكاني ولهذا استوجب اللجوء لاستراتيجية للحد من هذه التوسعات العشوائية نلخصها من خلال انشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية وكذا الجوانب التقنية و الاقتصادية و الاجتماعية له

أولا : انشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بتاريخ 06فيفري2019

أشار الرئيس إلى القانون رقم 29/90² المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون

05/04 المؤرخ في 14أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 177/91³

المؤرخ في 28/05/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر

2005 المحدد لإجراءات إعداد شغل الأراضي و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المادة 28

منه

أشار إلى القرار الولائي رقم 98/712 المؤرخ في 11/11/1998 المتضمن المصادقة على المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير لاسيما المادة 18 منه

URBATIA 1

2 القانون 29/90

3 انظر المواد 18/10/9/6 من المرسوم 177/91

و أشار الى الرسالة الواردة من دائرة غرداية تحت رقم 07/5835 بتاريخ 2018/12/25

المتعلقة بمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وأشار الى الرسالة الواردة من مديرية التعمير والبناء تحت رقم 08/181 بتاريخ 2019/01/27

المتضمنة طلب مباشرة الإجراءات الإدارية المتعلقة بمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير منها إجراء مداواة الانشاء

وأشار الى محضر لجنة العمران المؤرخ في 2019/02/02 المتضمن الموافقة للجنة على إجراء مراجعة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وبطلب من الرئيس ووفقا للمادة 02 من المرسوم 177/91 الموافقة على المشروع في دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية و إشراك الهيئات و الجمعيات والادارات العمومية في مناقشة المخطط¹

ثانيا الجوانب التقنية والاقتصادية والاجتماعية

إن الاهتمام بتحديد جميع قطع الأراضي التي تمثل الإمكانيات البيئية والزراعية التي يتعين الحفاظ عليها شرط أساسي أيضاً في أي نهج تخطيط منهجي حيث يجب التعبير عن الشواغل البيئية بوضوح والعناية بها. لكي تكون الأرض القابلة للتحضر.

1: الجانب التقني (التحضري)

سيركز التحليل الذي سيتم وضعه على شرح هيكلية جميع التجمعات بناءً على تاريخ تكوينها وبنائها وأدائها والتسلسل الهرمي الحضري والقيود الرئيسية يواجهون. من المرجح أن تؤدي معرفة اتساق المساحة المبنية (الإسكان ، والمعدات ، والأماكن العامة ، وشبكة الطرق وهيكلها ، والسكان ، والكثافة ، والتوزيع المكاني) إلى أوجه القصور في المناطق الحضرية ، والعجز أو الاختلالات الوظيفية².

2: الجانب الاقتصادي و الاجتماعي

ينبغي تقييم حيوية المجموعة من خلال مؤشرات تلبية احتياجات السكان (خلق فرص العمل

1 ملحق رقم 1

2 révisión du pdau de le vallée du m'zab troisième phase p14

ينبغي تقييم حيوية المجموعة من خلال مؤشرات تلبية احتياجات السكان (خلق فرص العمل ، والابتكار التكنولوجي ، وظروف المعيشة ، والحصول على المعدات ، وما إلى ذلك) في الخطوة التالية ، يلزم تطوير التشخيص كتجميع للمواقف الإشكالية التي تسلط الضوء على الاختلالات فيما يتعلق بالأهداف وإمكانيات المجموعة وتطور السياق الإقليمي الذي تحدث فيه هذه المواقف.

سيقدم التشخيص أيضًا الأصول التي من المحتمل أن يتم حشدتها لخدمة تنمية المجموعة. على سبيل المثال ، يبدو أن السياحة ، التي تقدم نفسها على أنها إمكانيات لا يمكن إنكارها للنشاط التجاري والحرفي ، غير مستغلة بالقدر الكافي ، في حين أن رأس مال المعرفة البشرية كبير. توفر المناظر الطبيعية التي تم وصف تفردتها كثيرًا فرصًا للهروب والاكتشاف.

في الخطوة الأخيرة ، باتباع التحليلات السابقة ، يجب تقديم خيارات التخطيط والتطوير مع تجميع البلديات كمجال للتطبيق.

يعد تطوير هذه المرحلة الأولى من دراسة مراجعة PDAU أمرًا بالغ الأهمية. إنها نتيجة استخدام المعلومات المتاحة من مختلف الأصول (PDAU الحالية ، والتعدادات المختلفة ، والدراسات والإحصاءات القطاعية ، والدراسات التشغيلية ودراسات نقاط البيع).

المطلب الثاني : كفاءة إعداد والجهة المكلفة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية

يستوجب إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أما الجهة المكلفة بالإعداد فغالبا ما تكون مكاتب الدراسات وهذا راجع لقدرتها البشرية المتمثلة في الكوادر المخصصة .

الفرع الأول : كفاءة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية

من خلال هذا الفصل سوف نحاول توضيح الجهة التي يخول لها القانون إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والجهة التي كلفت بذلك

أولاً: بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية غرداية¹

وبتاريخ 11 أبريل 2019² وبموجب القانون رقم 29/90 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المحدد لإجراءات إعداد شغل الأراضي و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المادة 04

ثانياً: الجهة المكلفة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية

نظراً لعدم تمكن الهياكل التقنية للبلدية من إنجاز دراسة لمخططات التهيئة والتعمير ، تلجأ الى الوصاية تقوم هذه الأخيرة بتكليف مكاتب الدراسات العمومية أو مديريات الولاية للسكن و التعمير للتكفل بهذه الدراسات و الإشراف على مراحلها ، ومن بين هذه الهياكل اللا مركزية في ميدان التخطيط العمراني ، اين تتحول سلطة صناعة أدوات التعمير إلى هذه الأطراف ، و هذا الضعفها في التحكم في المهارات المهنية ، وعدم سيطرتها على المعلومات ، وعدم توفرها على موارد بشرية متخصصة و تجهيزات ومصالح وموارد مالية هامة عكس ما هو الحال لدى الإدارة المركزية التي تتمتع بكل هذه التقنيات وعند ما تحال هذه الدراسات بعد إنتهاؤها إلى المجالس الشعبية البلدية للمناقشة والإثراء ، فلا تملك في يدها في معظم الحالات إلا الموافقة عليها ن لأن أغلبية أعضاء المجلس لا يعتبرون كفي في هذا المجال ، وبذلك يصبح دور البلديات شكلياً وهنا ما يؤثر سلباً على واقعية و نجاعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير في تحقيق التنمية المحلية³

اما في ما يخص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية فقام مكتب الدراسات

URBATIA بإعداه

¹ الملحق رقم 7

² الملحق رقم 8

³ محمد الهادي لروف - التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية - مداخلة مقدمة في ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية - يومي 9 و10

جانفي ص 36

الفرع الثاني: الهيئات المستشارة والجمعيات

بمقتضى القانون رقم 80/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية¹

وبموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

والمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المحدد لإجراءات إعداد شغل الأراضي و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به

تتم استشارة الإدارات العمومية والهيئات والمنظمات المهنية المذكورة أسفله المستشارية وجوبا :

أولا: الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة علي مستوى الولاية

- التعمير - الفلاحة - التنظيم الاقتصادي - الري - النقل - الأشغال العمومية - المباني والمواقع الأثرية - البريد و المواصلات
- التهيئة العمرانية - السياحة - الهيئات و المصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي - البيئة - توزيع الطاقة - النقل

- توزيع المياه

ثانيا: الهيئات

- الرابطة المحلية لجمعيات الأحياء ممثلة بالسيد : رحالي اعمر
- هيئة المراقبة التقنية للبناء بالجنوب ممثلة بالسيد : حجاج باحمد

ثالثا: الجمعيات والغرف

- جمعية حماية البيئة وترقية المحيط ممثلة بالسيد : أولاد سعيد جلول
- جمعية الوفاء ممثلة بالسيد شرع عبد القادر
- جمعية المحافظة على التراث وحماية البيئة ممثلة بالسيد : بوعامر عبد المجيد
- جمعية الحياة البيئية ممثلة بالسيد : بابكر يحي
- جمعية النظافة والصحة وحماية البيئة ممثلة بالسيد : التومي داود
- جمعية المحافظة على التراث السياحي ممثلة بالسيد حواش مصطفى

1 القانون رقم 80/90 المؤرخ في 07/04/1990

- جمعية أبي اسحاق ابراهيم طفيش لخدمة التراث ممثلة بالسيد: الحاج سعيد محمد بي أيوب
- غرفة الصناعة التقليدية والحرف المهنية ممثلة بالسيد أولاد الهدار محمد

الفرع الثاني: الجهة التي صادقت على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية

من خلال هذا الفرع سوف نتعرف على صيغة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية

أولا : المصادقة الأولية

أشار الرئيس إلى القانون رقم 29/90¹ المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 177/91² المؤرخ في 28/05/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المحدد لإجراءات إعداد شغل الأراضي و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المادة 18 منه والمواد 6 و9 و10 المتعلقة بالمصادقة الأولية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قبل عرضه على الإستقصاء .

كما أشار إلى القرار الولائي رقم 98/712 المؤرخ في 11/11/1998 المتضمن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية ومحضر لجنة العمران المؤرخ في 03/02/2008 المتضمن الموافقة على اجراءات مداولة و إنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية ولأجل أن يعرض المخطط المذكور أعلاه على الإستقصاء لمدة 45 يوما تمت المصادقة الأولية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية

ثانيا: العرض على الاستقصاء³

بمقتضى القانون رقم 80/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية
بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية
وبموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

1 القانون 29/90

2 نضر المواد 18/10/9/6 من المرسوم 177/91

3 الملحق رقم 9 و10

بمقتضى المرسوم التنفيذي 19/15 مؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

والمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المحدد لإجراءات إعداد شغل الأراضي و المصادقة عليه والوثائق المتعلقة به

وبموجب المداولة رقم 2019/10 المؤرخة في 25/02/2019 المصادق عليها تحت رقم 2019/49 بتاريخ 11/04/2019 المتعلقة بالمصادقة الأولية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية قبل عرضة للاستقصاء العمومي

يتم عرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية غرداية للإستقصاء لمدة 45 يوما¹

المبحث الثاني: الصعوبات والانتقادات التي يواجهها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

كغيره من المخططات يواجه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير جملة من العوائق والانتقادات سنحاول عرضها في هذا المبحث

المطلب الأول : العوائق التي تواجه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

في هذا المطلب سنتطرق الى العوائق المختلفة التي تعترض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

أولا : العوائق المادية

غرداية هي مدينة يزيد عدد سكانها عن ستة وثمانين ألف نسمة ، وهي مشهورة ومعروفة بالهندسة المعمارية الخاصة بقصورها (نواها التاريخية) الواقعة في وادي مزاب والتي صنفتها منظمة اليونسكو على أنها آثار عالمية منذ عام 1982 ، وكذلك نظامها التقليدي والمبتكر لتقاسم مياه الفيضانات لري بساتين النخيل.

¹ ملحق رقم 5

في تطوره التاريخي ، مر وادي مزاب بفترات من التغيير العميق الكبير التي لم تكن دائما سعيدة. قبل مرحلة "التحديث" التي بدأت في ظل الاحتلال الفرنسي ، حقق سكان الوادي الاستدامة عندما حققوا التوازن بين حياتهم الاجتماعية واحتياجاتهم الاقتصادية وبياناتهم البيئية ، بما في ذلك الموارد المائية المحدودة ، المناخ القاسي وندرة التربة وقيد تضاريس الأرض وفيضانات وادي مزاب. استمرت فترة التوازن هذه لأكثر من عشرة قرون. أثر التحديث في مراحل الأولى على الأسلوب العقلاني القديم لاستخدام الأراضي. ولكن منذ الثمانينيات ، بدأ وادي مزاب يعاني بشكل خطير من مشكلة النمو الحضري. تشهد بساتين النخيل تحضرًا متسارعًا يهدد قبل كل شيء طابع مدينة غرداية كمدينة واحة. نحن نتحدث الآن عن بستان النخيل.

ومع ذلك ، سيكون من التبسيط اعتبار التوسع الحضري المشكلة المركزية للوادي ، لأنه تاريخيًا ، كانت الحضارة الأولى التي ظهرت في مزاب في الأساس من سكان المدينة والحضارة. وبالتالي ، فإن التحضر ليس حدثًا حديثًا وقد أصبح مشكلة خطيرة بمجرد كسر الانسجام.

كما أن المشكلة لا تكمن في الحقيقة الحضرية نفسها بل في الطريقة التي تم بها تنفيذها وإدارتها. تتشابه مشكلة النمو الحضري في الوادي أكثر فأكثر مع ما يمكن ملاحظته في أماكن أخرى ، وبشكل أكثر حدة. وينعكس بشكل خاص في ظاهرة الزحف العمراني مع ما ينتج عن ذلك من مشاكل بيئية واقتصادية واجتماعية.

*يواجه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إضافة إلى المشاكل الموضوعية مجموعة من المشاكل المادية ذات الطابع العملي ، إذ تكمن ابرز تجلياتها في العمل العقاري والتنظيمي المرتبط بالمحيط الخارجي للمخطط

*إن العقارات تتبوأ بمكانة بارزة من خلال احتلالها لأهمية قصوى في أي مخطط تنموي ، سواءا المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو غيره من المخططات ، فالأرض تعتبر المجال الطبيعي لأنها مشروع أو رهان تنموي ، بل ويعتبر نقطة البداية التي ينطلق منها المخطط ن فالعقار يعد بمثابة الركيزة

الأساسية لنجاح أي سياسة تجميرية ، بل هو حجر الزاوية بالنسبة للمشاكل التي تثيرها مختلف التدخلات العمومية في مجال التخطيط العمراني وبالخصوص المخطط التوجيهي¹

أصبحت ظاهرة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية ذات صبغة قانونية حيث يتم استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للدولة المبرمجة في قطاع عمومي ، يتم دمجها من خلال أدوات التعمير المصادق عليها وهذا الاسترجاع تقوم به لجنة ولائية من أجل إنجاز مشاريع عمرانية ، وعليه يتم تبرير الاعتداء على الأراضي الفلاحية بحجة عدم وجود وعاءات عقارية كافية في المدن ، وأن اللجوء الى استعمال هذه الأراضي هو الحل لإنجاز المشاريع العمرانية²

*مما سبق فإن مشكل العقار يعد من أهم المشاكل المادية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، سواء في المجال الحضري أو القروي ، فالعقار لم يعطي للمخطط التوجيهي النتائج المرجوة أو المسطرة له .

ثانيا : العوائق الزمنية

إن الاعتقاد بأنه يمكننا وقف التحضر والعودة إلى العزلة التي طالما حمت الوادي سيكون سوء فهم لأنه قبل الاستقلال بفترة طويلة ، كانت السياسة الاستعمارية لإصلاح الحركة البدوية من خلال السماح بإنشاء بساتين نخيل جديدة و ساهمت الإنشاءات الجديدة في الأراضي التي كان القانون الاجتماعي المحلي فيها ممنوعاً منعاً باتاً على أي بناء ، إلى حد كبير في إطلاق ظاهرة الزحف العمراني. مع اكتشاف موارد مائية جديدة باستخدام التقنيات الحديثة ، واكتشاف النفط في المنطقة ، وتطوير البنية التحتية

الطرق التي تربط الشمال بالجنوب وبين بساتين النخيل في الجنوب بينهما ، وترقيات صناعية وإدارية ، ظهرت ديناميكيات جديدة ، وأبرز مظاهرها نمو سكان الوادي مع زيادة احتياجاته السكنية وفي المعدات. تبرز المشكلة من حيث الملاءمة بين الموارد والنمو الديموغرافي أكثر مما تظهر من حيث التحضر.

*يساهم العامل الزمني بدوره في إعاقه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، من خلال ثقل

بن عثمان شويح - دور الجماعات المحلية - ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر - 2008 - ص 56- 57
جمان محمد - سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر - واقع وتقييم - مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون - جامعة الجزائر - 2012 ص 33 و 34²

الاجراءات الإدارية المرتبطة بالإعداد والموافقة ثم المصادقة ، التي تستغرق مدة معتبرة إضافة إلى المدة التي تنجز فيها الدراسات ، مما يفقد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كفاءة الاستجابة للأهداف و الخيارات المقررة ، لأن طول هذه الاجراءات تتجاوزها الأحداث ، ذلك بنشوء واقع ميداني جديد ، يعيق تطبيق البرامج والعمليات على الأرض¹ مثال ذلك المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لولاية غرداية ، أين تم تحضيره من طرف مكتب دراسات تابع لولاية غرداية (B P E G) منذ سنة 1991 لكن لم تتم المصادقة عليه إلى غاية 2002 ، إذ تغيرت في هذه الفترة عدة أمور فالحركة التعميرية بلغت ما بلغته من انتشار²

ثالثا : العوائق البنيوية

وهكذا ننتقل من مساحة ذات تطوير محدد إلى حد ما بتعليمات من سلطة محلية منظمة إلى مساحة تحت الضغط حيث سيتم تطبيق المعايير الحضرية الموحدة التي تملها ظروف الطوارئ ، كما هو الحال في أي مكان آخر ، دون الأخذ بعين الاعتبار بدقة خصوصيات المنطقة.

هذا هو المكان الذي تكمن فيه إشكالية الوادي. في مواجهة الاحتياجات التي تفوق الموارد بشكل واضح والتي يجب تلبيتها ، ما هي الحلول الحضرية التي تغير المناظر الطبيعية والتراث وهوية الوادي بأقل قدر ممكن ، وهي الإمكانيات المستدامة الحقيقية الوحيدة.

هل يجب أن نتذكر نتائج تطبيق سياسة احتياطي الأراضي على الأراضي الواقعة داخل وحول بساتين النخيل لتجنب مثل هذه الأخطاء.

كيف يمكن بالفعل السماح بالتحضر في هذه الأراضي ومن ثم يُفاجأ بقضم مساحة الإنتاج؟ هل كان اختيار مواقع التحضر حكيماً ، إن لم يكن كيفية تفسير الاتجاه نحو تحويل العديد من المنازل الصيفية الثانية في بساتين النخيل ، بالقرب من المراكز الحضرية ، إلى مساكن دائمة ، وبالتالي تحويل بساتين النخيل إلى محميات واسعة؟ أرض للتحضر الخاص.

محمد الهادي لعروق - مرجع سابق ص . 371

مرجع من مكتب التعمير لبلدية غرداية²

*تتمثل العوائق البنيوية في البنايات غير الشرعية التي انجزت بطريقة مخالفة لأحكام و قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ويظهر هذا في صورتين :

الصورة الاولى : عن طريق موقع المشروع

*تغيير موقع المشروع يعني عدم العمل بما جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمنطقة التي وضع فيها المشروع المراد انجازه ، إما بنقل أو تحويل موقع البناية إلى مكان آخر في المجال الإقليمي ، هذا يجعل من المشروع خارج عن النطاق الذي رسمه المخطط التوجيهي الذي على أساسه تم استخراج واستنباط مخطط موقع المشروع لأن تصميمه تم بطريقة تجعل لكل موقع الإقليم والوظيفة الخاصة به ، فكل إخلال بموقع من الإقليم يمكن أن يؤدي إلى المساس بالمناطق الأثرية أو التاريخية أو الثقافية و الطبيعية ، خاصة الأراضي الفلاحية و الغابية

التي تعد من الأراضي غير القابلة للتعمير ، إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقق من ان هذه المساحة المراد بناءها جاءت مطابقة مع المساحات المرجعية لمخططات التهيئة والتعمير¹

الصورة الثانية : الإخلال بالإرتفاعات

تنقسم الإرتفاعات إلى عامة و اخرى خاصة

* الإرتفاعات العامة : تنقسم إلى صناعية وطبيعية

1 الإرتفاعات الصناعية : بالنسبة لإستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط ، فإنه يتطلب القانون

عدم بناء على جابني هذه السلاك بعرض 15 متر (من كل جهة)² كما يجب احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنايات المجاورة لها ، كما أنه لا يجوز تشييد أية بناية أو إقامة أي عوائق في

المناطق المشمولة لحقوق الإرتفاعات الجوية

2 الإرتفاعات الطبيعية :

يعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير من المناطق الغير قابلة للبناء تواجدت داخل المحيط العمراني

الفاضل خمار - الجرائم الواقعة على العقار - دار هومة - الجزائر - 2006-ص44 الى 511

الإرتفاعات الجوية : أي يمنع البناء مهما كان نوعه و طبيعته عل مساحة عرضها تقدر ب30متر وطولها هو طول أسلاك الكهرباء .2

أو خارجه .

هذه الإرتفاقات يمكن أن تكون في صورة حواف الأودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات ، لأنها ليست صلبة أي ضعيفة المقاومة ، ولا يمكن أن تكون في صورة منحدرات كبيرة ، أو أنزلاقات لكون معظم هذا النوع من الراضي عبارة عن ترسبات لأتربة و طمي الوادي¹

*الإرتفاقات الخاصة: و هي الإرتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني² و التي تشكل قيد تلحق بحق الملكية تنص هذه المواد على إجبارية المالك في مراعاة حقه ، هذا ما تقصده التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة والخاصة و أن تحترم بالخص القواعد المنظمة لإرتفاقات حماية السير على الطرقات (حقوق الجوار)

نجد أن الإرتفاقات المتعلقة بالمقابر نظرا لقدمها وتوسعها ، أصبحت هذه الإرتفاقات تحتل مساحة شاسعة ، أين كانت تتواجد خارج المدينة وبمرور الوقت والتوسع العمراني أصبحت تتواجد في قلب المدن ، فكلما نعرف أن لهذه المقابر مكانة إجتماعية ودينية مهمة وعليه يستحيل المساس بهذه الأماكن سواء بألغائها أو نقلها ، بسبب تمسك العائلات بقبور موتاهم .

أصبحت هذه الإرتفاقات تشكل حاجزا أمام التوسع العمراني يجد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أما خيارين³

- ان تعيد النظر في المنشآت التي تستحوذ غالبا على المناطق المجاورة للتجمعات الحضرية .
- أن يغير مسار التوسع العمراني لتفادي المساس بهذه المناطق .

رابعا : العوائق المالية

*تمويل المشاريع الخاصة بالتعمير ، تعد إحدى العراقيل التي تعيق تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التي يتم إعدادها فغالبا ما تنجز هذه المخططات ويصادق عليها المسؤولين دون توضيح لكيفية التمويل ولا لكيفية تنفيذ المشروع ، وهذا العجز في التمويل راجع لضعف الموارد المالية المتاحة للبلديات رغم تنوع مصادرها، وبالتالي عدم قدرتها على تمويل هذه الدراسات لحسابها الخاص¹

الإرتفاقات الطبيعية هي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل ونوع كان¹

المادة 867-818 من الأمر رقم 75-58²

بلمرابط حنان ، مرجع سابق ص 43³

يستدعي هذا الوضع ضرورة اللجوء الدائم إلى مساعدات الدولة ، مما يقلل من البعد الحقيقي
للامركزية ، هذه الأخيرة التي لا تتحقق إلا بشرط نقل الاختصاص متبوعا بالموارد المالية المقابلة و ما
يطابق القانون ، فالانسجام

و التوازن بينهما مطلب أساس للتهيئة العمرانية²

كما أن البلدية لا تدرج الجانب المالي ضمن دراستها لتوفير الإعتمادات المالية الضرورية واللازمة
لتنفيذ هذه المخططات ، مما جعلها مجرد تعبير عن نوايا لا تعرف التطبيق على أرض الواقع ، فإذا كان
دور البلدية في إعداد أدوات التهيئة والتعمير جد محدود فما دورها عند المرور من التخطيط إلى
التطبيق.

فرع ثاني : الإنتقادات الموجهة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

هذه هي التحديات الرئيسية التي يجب على وحدة PDAU أن تقدم حلولاً لها لأن المشكلات
الأخرى (النقل ، المعدات السفلية ، الاختلالات الوظيفية ، العرضية لمعدات الهيكل ، البيئة ، إلخ)
هي مشكلات مستحثة فقط. لم يعد التجميع منظماً في مسافات ذات وظائف تكميلية متداخل.
إنها مجموعة من البقع أو النوى الحضرية التي لا ترتبط ببعضها البعض بشكل سيئ ، ومساحات ذات
استخدام غير متجانس متقطع إلى حد ما وأرض قاحلة تنتظر الاستخدام. الأرض الزراعية ، المحفوظة
منذ فترة طويلة من البناء غير المرتبط بالنشاط الزراعي ، في طريقها لتصبح ملجأ للإسكان شبه
الحضري والأنشطة الاقتصادية التي تستفيد من وسائل الراحة في الموقع.

ما هو التسلسل الهرمي الذي يجب أن تنشئه PDAU في تنظيم وتطوير الفضاء بين المجتمعات
وكيفية إقامة توازنات دائمة مع قيود التخطيط والتحضر المختلفة؟

تحديات مهمة على جدول الأعمال:

يعتبر محور غرداية بني يسقن خطياً للغاية بحيث لا يكون مفيداً للمجموعة بأكملها. ما البديل
المقدم؟

بلمرابط حنان - نفس المرجع - ص 46¹

بن عثمان شويح - مرجع سابق - ص 65²

- كيف نتعامل مع مشكلة السكن غير المستقر في أكثر المواقع حرماناً (تنية المخزن ، بن سمارة ، بوقدية ، سيدي عبا ، إلخ)؟
- ما أقطاب التحضر الجديدة؟
- ما هي العلاقة التي يمكن إقامتها بين الوادي والتوسعات الحضرية الحديثة؟
- كيفية التعامل مع مشكلة مرور وادي الميزاب ومخاطر السيول والفيضانات (فيضان 01-10-2008).

بالرغم من أن (PDAU) أداة مهمة للتسيير الحضري ، إلا أنه وجهت له العديد من الإنتقادات وهذا يظهر جليا في الدراسات المحلية التالية

الدراسة الأولى : ولاية بجاية

بعد البحث عن أسباب فشل أدوات التخطيط (المخطط العمراني الموجه والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير) تم التوصل إلى مايلي

- لا يدخل في حساب المخطط التوجيهي الجانب المالي مثل عدم تقييم المشاريع التي يتدخل فيها¹
- نقص الخبرة بالنسبة لمكاتب الدراسة مثل عدم وجود مهندسين مختصين
- نقص الإعلام ، فالمواطنين لا يشاركون في إعداد هذا المخطط
- عدم وجود خريطة عقارية
- المراقبة الضعيفة وسوء التسيير

- عدم وجود معلومات دقيقة على مستوى قاعدة المعطيات على المستوى المحلي

كنتيجة لهذه الدراسة الملاحظ منه ضاع الهكتارات من المساحات التي كانت ضمن الأراضي الواجب المحافظة عليها ، وغزو المساحات بالبنائيات الفوضوية ، اذ لم يتم مراعاة خصوصيات هذه المنطقة وهذا إن دل على شيء إنما يدل على غياب الحماية القانوني لهذه الأراضي²

الدراسة الثانية : ولاية ورقلة وبلدية الرويسات

بن عثمان شويح -مرجع سابق - ص 691

تومي رياض - ادوات التهيئة التعمير - إشكالية التنمية الحضرية - مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير - علم الاجتماع الحضري - جامعة قسنطينة

2005 - ص 1522

- بعد البحث عن مدى قدرة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على التحكم في التنمية الحضرية تم التوصل إلى :

- العلاقة التي تربط ادوات التعمير ومخطط التنمية البلدي غير واضح تماما
- غياب سياسة التوافق بين الهيئات في تسيير المجال الحضري
- مشكلة العقار ، إلزامية وضع آلية لتحقيق إمكانية التفاوض بين الفاعلين
- ضرورة تكملة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أدوات التهيئة والتعمير) بادوات أخرى لها علاقة بها

كنتيجة لهذه الدراسة إن التنمية لا يمكن ان تتحقق ، إلا من خلال التطبيق الصارم و الفعال لأدوات في الميدان¹

الدراسة الثالثة : بلدية آفلو -الأغواط

- طرح تساؤل عن أدوات التعمير هل كانت سببا في عملية التنمية الحضرية ؟
إذ توصلت هذه الأخيرة إلى نتيجة مفادها أن أدوات التعمير كانت سببا في ركود بلدية آفلو وعدم تمكنها من تحقيق التنمية ، يعود هذا إلى فشل هذه الادوات والمخطط التوجيهي أساسا ويظهر هذا في

- التلقائية والعشوائية في تخصيص الأراضي الصالحة للبناء

- تجاهله لمشكلة العقار ، والملكية الخاصة

- لا ينظر إلى المجال بنظرة عميقة ، بل ينظر له كعقار ويهتم بنظام المدينة
كمثال فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، قد أهمل المحور الرئيسي للمدينة (الطريق الوطني رقم 3) إضافة إلى ذلك قام المخطط التوجيهي بالتوسع ضمن أراضي ذات ملكية خاصة ، مما أدى إلى تدهور الوضعية المالية للبلدية في تنفيذ البرامج السكنية التنموية ، و هذ راجع إلى نقص الاعتمادات المالية المحلية .

نورة دخيل - التنمية المحلية ودورها في ترقية الاستثمار المحلي -ولاية ورقلة نموذجاً -مذكرة ماستر -تخصص العلوم السياسية ، جامعة ورقلة - 2013

هذه الوضعية التي آلت إليها البلدية جعلت من الدراسة ، تؤكد صحة الفرضية التي اعتمد عليها و المتمثلة في : عدم قدرة الجماعات المحلية على تخصيص الإمكانيات المالية لتجسيد برامج التنمية والتفاوض مع الملاك الخواص بخصوص العقارات (هذه كنتيجة)¹

مطلب ثاني: الحلول المقترحة للمشاكل التي تعيق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، أداة من بين أدوات التعمير يساعد إلى جانب الأدوات على الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي ، كما يسمى إلى وضع تنظيم للبلدية ، و في هذا المطلب سنحاول ان نضع بعض الحلول التي تراها مناسبة وعملية تساعد على تحقيق مخطط التهيئة لكل أهدافه .

فرع أول: الحلول القانونية

- إن اي مشروع أو دراسة أو مخطط لا بده وأن ينطلق بالضرورة من الواقع المحلي ، حتى يحقق الأهداف التنموية المرجوة منه ، ومن أجل الحصول الحصول على هذه النتيجة يجب البدء أولاً بتعديل القوانين و إضفاء الصفة الإلزامية عليها مثل التشديد في الرقابة أثناء القيام بإجراءات إنجاز المخططات التوجيهية ، لأن فعالية أدوات التعمير لا يمكن أن تأتي إلا من خلال الرقابة الصارمة لتطبيق البرامج في الزمان والمكان ، من خلال الاليات المعمول بها في البناء والتعمير² ، و أيضا معاقبة كل من يتجاهل توجيهات المخططات العمرانية ن لأن كل واحدة مكملة للأخرى ، فأني تعد على إحداهما يعتبر مساسا بالثانية منه نفهم أن أسلوب الرقابة يقوم على تحقيق العدالة ومحاربة الفساد .
- يجب على الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة وعلى أشخاص القانونية الخاص المعنية ، التي يكون رأس مالها مملوكا للدولة أن تتقيد بأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- من الضروري إعادة التفكير وصياغة السياسة العمرانية ، من خلال إدراج التزامات جديدة مرنة مرتبطة بالبيئة، حماية الموارد الطبيعية ، مكافحة التلوث وإنتاج إطار معيشي ملائم³

نورة دخيل - مرجع سابق - ص 591

لعويجي عبد الله - مرجع سابق - ص 812

ضاهر الطيب توفيق ، تدخل الجماعات الإقليمية البلدية في مجالي التعمير والبيئة ، دكتور تخصص الدولة ، كلية الحقوق - جامعة الجزائر ، 2013، ص

- حتى تتجاوز كل الإشكاليات التي أصبحت تهدد الحضارة العمرانية من الاستمرارية بالمدينة يتوجب على المشروع ما يلي :¹
- دمج السياسات العمرانية والتخطيط العمراني في قالب واحد ، من أجل استخراج مشروع ذو طابع سياسي شامل ومفصل لظاهرة عمرانية .
- يجب مواكبة المشرع الجزائري للتشريعات العالمية المختصة في مجال التعمير .
- تشديد العقوبات للمخالفات في ميدان التعمير .
- لا بد من رسم سياسة عمرانية شاملة موحدة تتطابق ومخططات التهيئة والتعمير .
- يجب نشر الوعي التنموي بين المواطنين لأن المواطن يرى ان ملكيته لا يحاسبه عليها أحد ويتصور عدم الاهتمام به وبما ينتجه مجاليا أمر عادي لا يعاقب عليه القانون ، ولا يؤاخذ به المجتمع عليه ، وتشجيع المساهمة والمشاركة مع الفاعلين الرئيسيين وخاصة المجتمع المدني و المقاولين والجماعات المهنية ، أثناء البدء في إجراءات مخططات التهيئة والتعمير²
- تظهر معالم الديمقراطية التشاركية بين الإدارة والمواطن ، أثناء إجراء التحقيق العمومي ، الذي يعتبر همزة وصل فيما بينهما ، إذ يجب وضع الإدارة لوسائل إعلامية كافية للإعلان عن بداية التحقيق العمومي ، لكي يعبر المواطن عن إرادته و إعطاء رأيه حول هذا المشروع ، منه تضيف صفة الشفافية لأعمال الإدارة ن وبالتالي احترام هذا المشروع من طرف الجميع³
- العمل على توسيع دور البلدية الذي يقتصر عملها فقط على إجراء المداولات والقرارات ، وقبل العمل بهذا يجب اولا إعادة النظر في الأشخاص الذين تعطى لهم هذه الدوار ، أي على البلدية توظيف ذوي الكفاءة والخبرة في هذا المجال ، حتى يتسنى لهم معرفة طريقة إيصالهم المعلومة من أجل إعلام المواطنين و الإدلاء بمشاركتهم الفعلية في هذه المخططات .
- يجب إدخال إصلاحات على الصلاحيات الممنوحة للبلدية وتوسيع صلاحياتها في مجال إعداد هذا المخطط .

دعموش فاطمة الزهراء ، سياسة التخطيط البيئي في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2009 ، ص 11

بن عثمان شويح ، مرجع سابق ، ص 812

بن عثمان شويح ، مرجع سابق ، ص 82³

-وكذا محاولة تحسين الجانب المالي فيجب على الدولة التنازل عن جزء من الضرائب لفائدة الجماعات المحلية ، لأن أكبر ثغرة تعاني منها البلدية أثناء إنجازها لمخططات التهيئة والتعمير النقص المالي وبالتالي طول إنجاز مدة هذه المخططات وعدم قدرتها على مواكبة التطورات الحاصلة ، يؤدي إلى التقليل من هذه المدة إلى أقل مما هي عليها اين لا تتماشى المخططات و إحداث التنمية المحلية .

فرع ثاني : الحلول التقنية

- يجب التكريس الفعلي لمعالم التنمية المحلية من خلال سياسة التخطيط العمراني ، فالتخطيط من خلال أدوات

التهيئة و التعمير ، على وضع برنامج مستقبلي لتحقيق أهداف التنمية ، عن طريق حصر الإمكانيات وتكريسها لوضع الأهداف موضع التنفيذ ، خلال مدة معقولة تتماشى والتطورات الحاصلة في الميدان ، ومن العوامل التي ستؤدي إلى نجاحه سنذكر¹:

- دقة آفاق التنفيذ والوقت اللازم لذلك ، ومحاولة التحكم في العقار وتطبيق القانون بالنسبة لما يخص الملكية الخاصة .

- تحديد الأهداف بدقة وتكاملها .

- حصر الإمكانيات الحقيقية كل من البشرية و المادية .

- مرونة التخطيط و إمكانية تحرير بعض عناصره حتى تحقق مع المتغيرات الطارئة

- وعلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أن يراعي عند إعداد الأراضي المخصصة للتجهيزات العمومية والمرافق الإجتماعية ، في إطار المنفعة العامة مثل :الطرق ، مواقف السيارات ، المساحات الخضراء.....إلخ .

- من الواجب التدريب على المهارات المختلفة المرتبطة بصناعة البناء ، عن طريق جامعات للدراسات المتخصصة .- على السلطات العمومية أن تتجاوز السياسات العمرانية ذات الطابع السكني ، وأن

1 بوزغاية باية ، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسيع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة ، دار الفكر العربي ،لبنان 2014 1

تضع في اهتماماتها العمران وشكل المدينة بمفهومها الجديد ، بل عليها مواكبة سياساتها السكنية كما جاءت به أدوات التهيئة

و التعمير ، لخلق مدينة منظمة تحتوي على فرص للعمل والسكن و الاستثمار ، بدلا من تمديد الأموال¹

- توفير الموارد البشرية المختصة من تقنيين ومهندسين معمارين و أشخاص كفؤ في البلدية .
- محاولة إيجاد أفضل و أنسب الصيغ لتشكيل نمو عمراني منسجم .
- إلزامية إنجاز دراسات جيولوجية قبل فتح مناطق جديدة للتعمير
- إعفاء الأعوان المنتخبين في الجماعات المحلية من عملية المراقبة و إسنادها لهيئة تتمتع بصلاحياتها واسعة²

و وسائل مادية و بشرية للتدخل في الوقت المناسب

- ومن أجل نجاعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، يجب إخضاعها لحتمية العمل به من طرف أصحاب الأملاك الخاصة والأملاك العامة على حد سواء .
- وكذلك فيما يخص الجانب التقني كذلك وجوب احترام المسافات الأمنية المتعلقة بأهم الإرتفاقات العمرانية ، فعند إنجاز مخططات التعمير يجب أن تقوم الهيئات المعنية بوضع آليات الرقابة ، من أجل احترام الإرتفاقات والعمل على ما حدده القانون بالصفة الإلزامية حيث نص القانون على مايلي³:

- الإرتفاقات بالنسبة لخط نقل الغاز الطبيعي 150 م ن 75 م من كل جهة
- الإرتفاقات بالنسبة للساحل أو شاطئ البحر 100م.
- الإرتفاقات بالنسبة لخط السكة الحديدية 80م، 40م من كل جهة .
- الإرتفاقات بالنسبة للطرق الوطنية 50م، 25م من كل جهة .
- الإرتفاقات بالنسبة للطرق الولائية 30م، 15م من كل جهة.

بن يوسف إبراهيم ، إشكالية العمران ، مطبعة ابن داود ، الجزائر ، 1992 ، ص 104

بن يوسف إبراهيم ، مرجع سابق ، ص 217

بن يوسف إبراهيم ، نفس المرجع ، ص 22 3

- الإرتفاعات بالنسبة للخط العالي والمتوسط 30م ، 15م من كل جهة.
- الإرتفاعات بالنسبة للشبكات الخاصة بالماء 30م ، 15م من كل جهة.
- الإرتفاعات بالنسبة للمقابر 35م .
- الإرتفاعات بالنسبة للواد 35م.
- الإرتفاعات بالنسبة لمنابع الماء حتى 50م .

خلاصة الفصل:

نلخص من خلال دراستنا لهذا الفصل أن الاختيارات التي تصنعها المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير تظل عامة ، لأنها توجيهات عامة على المدى الطويل الذي يقدر ب 20 سنة ، إلا أن هناك اعتبارات خاصة يهدف إليها هذا المخطط التي تكمن أساسا في العمل على تحقيق تنمية عمرانية منسجمة ، والحفاظ على الترابط بين مختلف المناطق المحدثة فوق الأراضي المعنية ، التي يقوم المخطط على تقسيمها بطريقة منظمة تبرر فيه المنظر الجمالي للمدينة ومن خلال دراستنا للمخطط التوجيهي لبلدية غرداية لاحظنا ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية لم يسلم من النقائص والاختلالات خاصة أنه لم يتم تجديده أو مراجعته منذ عشرون سنة ما ترك العنان لتمدد الفوضوي للسكنات على حساب المناطق التي هي ملك للدولة وذلك لترقيع تماطل الهيئات المحلية في توفير متطلبات التطور السريع للسكان وحاجتها للسكنات .

الختمة

خاتمة:

يتبن لنا بعد هذه الدراسة البسيطة ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر كآلية من آليات الرقابة القبلية التي تعمل على النهوض بالتنمية المحلية وتحقيق الهداف المسطرة والتي كرسها قانون التعمير والمراسيم التنفيذية له
أين يسعى إلى إيجاد نظام عمراي متوازن ومتكامل في شتى المجالات بغرض الحصول على تناسق وجمال عمراي .

- إلا أننا لاحظنا أن نسبة هذه الآلية في تحقيق أهداف التنمية المحلية قاصرة جدا لبلوغ هدفها ، باعتبار هذه الوسيلة ضرورية لتنظيم عملية البناء ، فهي لم تظهر عمليا وتعرف تأخرا كبيرا في إعدادها حتى ولو أعدت فهي لم تتبع المقاييس القانونية في عملية إعدادها . رغم أن المشرع وضع لها ضوابط و مكانزمات لضمان شغل العقار الحضري ن وحماية الجانب العمراي الجمالي ، وتوقيع الجزاءات على مخالفيها ، إلا أن الواقع أثبت عدم فعالية إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، لأن الهيئات الإدارية لم تثبت كفاءتها ، ولا تتوفر على الوسائل المادية والتقنية .
- إذ يهدف هذا المخطط إلى تحقيق الموازنة بين قطاعات السكن و الفلاحة ، حماية الأوساط الطبيعية والمحافظة على التراث الثقافي لكن الواقع يثبت عكس ذلك .
وقد توصلنا إلى النتائج التالية :

عدم وجود آليات للردع في حالة مخالفته ، مما ينفي وجود سياسة تشريعية واضح المعالم .

ولمعالجة معظم هذه المشاكل تقترح الحلول التالية

النتائج:

بعد دراسة مستفيضة تم التوصل الى اهم النتائج التالية:

- 1 عدم قدرة المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير على تحقيق التنمية
- 2 ضعف الآليات القانونية والتنظيمية في تسوية وضبط العقار على مستوى تراب البلدية .
- 3 ضعف التحكم في المسار العمراي العشوائي و طغيانه .
- 4 ضعف التنسيق بين هذه الهيئات و الهيئات الأخرى العاملة في هذا الاختصاص

- 5 ضعف قنوات الاتصال وهشاشتها بينها وبين منظمات المجتمع المدني .
- 6 نقص الوعي البيئي في المجتمع وغياب الثقافة الحضرية .
- 7 نقص التأطير البشري لجمعيات المجتمع المدني .

- المقترحات:

قمنا بطرح اهم المقترحات التي يمكن أن تمثل جوانب حلول مثالية وفي طليعتها:

- 1 إصدار قانون موحد ينظم العمران في الجزائر .
- 2 لا بدء من التغيير في ثقافة الفرد من ثقافة البناء الفوضوي إلى ثقافة البناء والتشييد .
- 3 تزويد الإدارة بكل الوسائل وعلى الخصوص البلديات لأن مسؤوليتها كبيرة في مجال التهيئة والتعمير
- 4 مراعاة مختلف المجالات الثقافية، الاجتماعية..... إلخ .، وإدخالها في جميع مراحل العملية العمرانية.

- 5 تخفيف الإجراءات الإدارية لإعداد مخطط التهيئة والتعمير .
- 6 تدريس قانون التهيئة والتعمير في التكوين القاعدي لكل المسؤولين والممارسين لعملية التعمير .
- 7 تفعيل دور شرطة العمران من أجل القضاء على البناء الفوضوي .
- 8 زيادة الوعي الشعبي بمخاطر البناء الفوضوي .

من خلال دراسة هذا الموضوع يتضح بأنه نافذة تصلح كمنطلق للبحوث القادمة والمواضيع المستقبلية والتي تصب حتما في التنمية الاجتماعية و الاقتصادية للبلد يمكن ذكر بعض منها على سبيل المثال :

كمدى تكامل قانون العمران مع قانون البيئة ، وكذا قانون العمران في ظل التنمية المستدامة ، وكذا مدى فعالية قانون العمران في القضاء على البناء الفوضوي

فائمة المصادر والمراجع

أولاً- النصوص القانونية :

أ - القوانين والأوامر:

القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البيانات و إتمام إنجاز

القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1991 المتضمن التهيئة والتعمير

ب- المراسيم التنفيذية و المناشير الوزارية:

المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط

التوجيهي للتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر

2005 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه وعلى محتوى

الوثائق المتعلقة به

ثانياً - المراجع :

أ- الكتب :

التجاني بشير ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ، د. م . ج . ج ، الجزائر 2000

الفاضل خمارة ، الجرائم الواقعة على العقار ، دار هومة - الجزائر ، -2006

أقلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية) ، دار هومة للطباعة

والنشر ، الجزائر ، 2014

بن عثمان شويح ، دور الجماعات المحلية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2008

بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر 2006

بوزغاية باية ، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسيع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية

المستدامة ، دار الفكر العربي ، لبنان ، 2014

حمدي باشا عمر .نقل الملكية العقارية . دار هومة للطباعة والنشر.الجزائر.2009

دعموش فاطمة الزهراء ، سياسة التخطيط البيئي في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،

، 2009

سماعين شامة -النظام القانوني للتوجيه العقاري دراسة وصفية و تحليلية -در هومة -الجزائر 2003
ضاهر الطيب توفيق ، تدخل الجماعات الإقليمية البلدية في مجالي التعمير والبيئة ، دكتور تخصص
الدولة ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013،

عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري ، الطبعة الثانية ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر
2007

قاسم جعفر محمد أنس ، النظرية العامة لأحكام الدولة ، د.م. ج. 2002
قدوج بشير ،النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1999 الطبعة
الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر 2000
محمد جبر، التأطير في ولاية الجزائر، د.م. ج. ، الجزائر 2006،

ب-المجلات :

نذير زربي ، محمد فاضل بلقاسم ذيب ، إدراك البيئة الحضرية و أثرها على السلوك الإنساني ،مجلة
العلوم الإنسانية ، جامعة منتوري ،قسنطينة عدد14 ،ديسمبر 2000

ج - الرسائل الجامعية :

بلمبرابط حنان .سلطات رؤس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير
في القانون العام ، الإدارة العامة ، جامعة قسنطينة 2013

تومي رياض ، ادوات التهيئة التعمير ، إشكالية التنمية الحضرية ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير
، علم الاجتماعي الحضري ، جامعة قسنطينة 2012

جمان محمد ، سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر ، واقع وتقييم ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون
، جامعة الجزائر ، 2012

رفيقة سنوسي ،ادوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق ،دراسة حالة لمدينة باتنة ،مذكرة مكتملة
لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية ، تخصص المدينة والمجتمع ،جامعة حاج لخضر ، باتنة
2012،

عباس راضية - النظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر - أطروحة الدكتوراء في القانون - القانون العام
جامعة الجزائر 1 2015

عباسي رفيق ، الأبعاد القانونية لصفة الأشغال العمرة في ظل قواعد التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل
شهادة الماجستير في القانون ، تخصص القانون العام، جامعة بجاية 2012

لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم
القانونية ، جامعة باتنة ، 2012

نورة دخيل ، التنمية المحلية ودورها في ترقية الاستثمار المحلي ، ولاية ورقلة نموذجاً ، مذكرة ماستر ،
تخصص العلوم السياسية ، جامعة ورقلة ، 2013

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
داشرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة / الأنسة / السيد)
السكان (ة) بـ
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى

وبمقتضى
وبمقتضى

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و/أو المخطط
التوجيهي للتنهية والتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى :

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط
التوجيهي للتنهية والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

للإمارة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

2

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1- اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان المشروع :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع المشروع :
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
- 12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

3

في

ولاية :
عاشرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تصديق عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

ولاية
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أز الوالي / لـ :/ أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظراً للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة، الأتسة، السيد)
السكن (ة) يد
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقدر هنا يأتي:

المادة الأولى: تسلم رخصة البناء لإنجاز

المادة 2: يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

المادة 3: مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4: تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5: تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6: يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجبارياً بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8: يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 9: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10: يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

6

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة الهدم

(الموسم الشتوي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 2025 الموافق 25 يناير سنة 2025 الذي يحدد كليات
تخصيص عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسعيرة :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسعيرة :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :
- 11 - مقلات البناية التي سيتم هدمها :
- 12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

حرره :

إعطاء صاحب الطلب

أشار الرئيس إلى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتضمن التهيئة والتعمير وإلى المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المتضمن اجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق المتعلقة به لا سيما المادة 28 منه.

أشار إلى القرار الولائي رقم: 98/712 المؤرخ في: 1998/11/11 المتضمن المصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا سيما المادة 18 منه.

أشار إلى الرسالة الواردة من دائرة غرداية تحت رقم: 07/5835 بتاريخ: 2007/12/25 المتعلقة بمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أشار إلى الرسالة الواردة من مديرية التعمير والبناء تحت رقم: 08/181 بتاريخ: 2008/01/27 المتضمنة طلب مياطرة الإجراءات الإدارية المتعلقة بمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير منها إجراء مداولات الإنشاء.

أشار إلى محضر لجنة العسراء المؤرخ في: 2008/02/02 المتضمن موافقة اللجنة على إجراء مراجعة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

طلب الرئيس من الحاضرين وفقا للمادة الثانية من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه الموافقة على المشروع في دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية وعلى طريقة مشاركة الهيئات والجمعيات في الإدارات العمومية في مناقشة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المجلس الشعبي البلدي

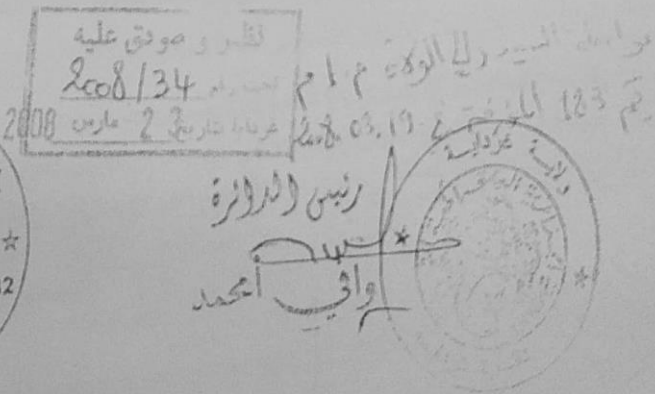
بعد الاستماع إلى عرض الرئيس والشروحات الوافية

صادق الحاضرون بالإجماع على المشروع في:

- 1- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية
- 2- اشراك الهيئات والجمعيات في دراسة ومناقشة هذا المخطط ويتم بدعوة ممثلها الذين أعربوا عن موافقتهم في المشاركة لحضور عروض الدراسة وأخذ تحفظاتها واقتراحتها بعين الاعتبار وفقا للمادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن اجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى القوانين المتعلقة به.

نسخة مطابقة للأصل من سجل المداولات

غرداية في 06 فيفري 2008
رئيس المجلس الشعبي البلدي



المادة الثانية : قائمة المشاركين موضحة كالآتي :

أولاً : يستشار وحوار


- الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على التوالي : التعمر - الفلاحة - التنظيم الاقتصادي - الري - النقل - الأشغال العمومية - المسكن والمواقع الأثرية - البريد والمواصلات - الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي - توزيع الطاقة - النقل - توزيع المياه.

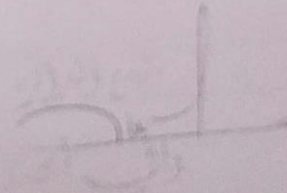
ثانياً : الجمعيات والهيئات :

- الرابطة المحلية لجمعيات الأحياء ممثلة بالسيد : رحالي أصغر.
- هيئة المرافئ النقية لبناء بالجنوب ممثلة بالسيد : حجاج باحمد.
- جمعية حماية البيئة ورافة المحيط ممثلة بالسيد : أولاد سعيد جلول.
- جمعية نورد ممثلة بالسيد : ترح عبد القادر.
- جمعية المحافظة على التراث وحماية البيئة ممثلة بالسيد : بوعامر عبد المجيد.
- هيئة أبناء السبل والعرش ممثلة بالسيد : علوط عمر.
- جمعية الحياة البيئية ممثلة بالسيد : بانكر يحيى.
- جمعية الطاقة والصحة وحماية البيئة ممثلة بالسيد : التومي داود.
- عرفة الصناعة التقليدية والحرف المهنية ممثلة بالسيد : أولاد الهدار محمد.
- جمعية المحافظة على التراث السياحي ممثلة بالسيد : حواس مصطفى.
- جمعية أبي إسحاق إبراهيم تلميش لخدمة التراث ممثلة بالسيد : الحاج سعيد محمد بن أيوب.

المادة الثالثة : يكلف السيد الأمين العام البلدية، مدير العمران والشبكات، مدير التجهيزات، مدير التنظيم، وكل الأشخاص المخولين قانوناً بتأجيل هذا القرار المسجل في نشرة العقود الإدارية تعلق نسخة منه في لوحة الإشهارات البلدية ليطلع عليها الجمهور.

عزداية في :
رئيس المجلس الشعبي البلدي


السيد الأمين العام للبلدية
السيد الأمين العام للبلدية



غرداية في : 05/05/2019

ولاية غرداية
دائرة غرداية
بلدية غرداية
مديرية العمران والشبكات
مصلحة العمران

الرقم: ج.ع.ش/ 2019
2171

رئيس المجلس الشعبي البلدي

إلى السيد: أولاد الهدار محمد

ممثل غرفة الصناعة التقليدية والحرف المهنية

الموضوع: إشعار بالمشاركة في الاستقصاء العمومي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي عبر تراب البلدية.

بناء على القانون رقم: 90/29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

بناء المرسوم التنفيذي رقم: 91/178 المؤرخ في: 1991/05/28 الذي يحدد اجراءات إعداد

مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، لاسيما المادة رقم 10 المحددة الاجراءات، فتح الاستقصاء العمومي.

يشرفني أن أدعوكم إلى المشاركة الاطلاع على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية، ومختلف مخططات شغل الأراضي للمناطق التالية: (واد نشو جنوب- واد نشو2 - واد نشو3 - واد نشو4)، والمشاركة في عملية الاستقصاء العمومي بمقر بلدية غرداية، بداية من يوم الأحد 05 ماي 2019 إلى غاية يوم الثلاثاء 18 جوان 2019 بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وإلى غاية يوم الأربعاء 03 جويلية 2019 بالنسبة لمختلف مخططات شغل الأراضي السالفة الذكر، وذلك من يوم الأحد إلى الخميس من الساعة 08:00 صباحا إلى 12:00 صباحا.

تحياتنا الخالصة

رئيس المجلس الشعبي البلدي



رئيس المجلس الشعبي البلدي

أشار الرئيس إلى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتضمن التهيئة والتعمير وإلى المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المتضمن اجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق المتعلقة به لا سيما المادة 28 منه.

أشار إلى القرار الولائي رقم: 98/712 المؤرخ في: 1998/11/11 المتضمن المصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا سيما المادة 18 منه.

أشار إلى الرسالة الواردة من دائرة غرداية تحت رقم: 07/5835 بتاريخ: 2007/12/25 المتعلقة بمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أشار إلى الرسالة الواردة من مديرية التعمير والبناء تحت رقم: 08/181 بتاريخ: 2008/01/27 المتضمنة طلب مياطرة الإجراءات الإدارية المتعلقة بمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير منها إجراء مداولته الإنشاء.

أشار إلى محضر لجنة العسراء المؤرخ في: 2008/02/02 المتضمن موافقة اللجنة على إجراء مراجعة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

طلب الرئيس من الحاضرين وفقا للمادة الثانية من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه الموافقة على المشروع في دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية وعلى طريقة مشاركة الهيئات والجمعيات في الإدارات العمومية في مناقشة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المجلس الشعبي البلدي

بعد الاستماع إلى عرض الرئيس والشروحات الوافية

صادق الحاضرون بالإجماع على المشروع في:

- 1- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية
- 2- اشراك الهيئات والجمعيات في دراسة ومناقشة هذا المخطط ويتم بدعوة ممثلها الذين أعربوا عن موافقتهم في المشاركة لحضور عروض الدراسة و أخذ تحفظاتها واقتراحتها بعين الاعتبار وفقا للمادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن اجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى القوانين المتعلقة به.

نسخة مطابقة للأصل من سجل المداولات

غرداية في 06 فيفري 2008
رئيس المجلس الشعبي البلدي



نظرو و صوَّقو عليه
2008/34
غرداية تاريخ 2 مارس 2008

مراجعة السيد وزير الداخلية م. ا. م.
رقم 123 بتاريخ 03.03.08
رئيس الوزارة
وايي أحمد

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

ولاية غرداية
دائرة غرداية
بلدية غرداية
الأمانة العامة

قرار رقم: 133.../2019 المتضمن عرض مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية للاستقصاء العمومي

- بمقتضى القانون رقم: 11-10 مؤرخ في: 22/06/2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 12-07 مؤرخ في: 21/02/2012 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى القانون رقم: 90-29 مؤرخ في: 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في: 18/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 مؤرخ في: 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 91-177 المؤرخ في: 28/05/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 05-317 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.
- بموجب المداولة رقم: 05/2008 المؤرخة في: 06/02/2008، والمصادق عليها تحت رقم: 34/2008 المؤرخ في: 23/03/2008 المتضمنة إنشاء ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية.
- بموجب المداولة رقم: 10/2019 المؤرخة في: 25/02/2019 المصادق عليها تحت رقم: 49/2019 بتاريخ: 11/04/2019 المتعلقة بالمصادقة الأولية على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية قبل عرضه على الاستقصاء العمومي.

- يقرر -

المادة الأولى: يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوما.
المادة الثانية: يعرض هذا المشروع بقاعة المداولات ببلدية غرداية.
المادة الثالثة: يتولى مهمة عرض وشرح المشروع المفوض المحقق السيد: باعلي واعمر عبد الرحمان برتبة مهندس دولة.
المادة الرابعة: يحدد تاريخ انطلاق العرض يوم الأحد 05/05/2019، وتاريخ نهايته يوم: الثلاثاء 18/06/2019.
المادة الخامسة: يتم التحقيق العمومي بعد الإعلان عنه بلافتة موجهة ويوضع سجل خاص بملاحظات الزائرين تحت تصرفهم في مكان العرض.

المادة السادسة: يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي أمام السيد: مدير العمران والشبكات البلدية والمفوض المحقق كل في دائرة اختصاصه يتقدم محتوى هذا القرار.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

المجلس الشعبي البلدي

عضو المجلس الشعبي البلدي

2019

رقم 64

تاريخ 13 ماي 2019

إعلان

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لغرداية،

يعلن عن فتح الاستقصاء العمومي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية، طبقا للمادة العاشرة من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 05-317 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

وهذا بداية من يوم الأحد 05 ماي 2019 إلى غاية يوم الثلاثاء 18 جوان 2019، وفي هذا الإطار على المواطنين والجمعيات الراغبين بالإطلاع على محتوى الملف أن يتوجهوا إلى مقر بلدية غرداية - قاعة المداولات - للإدلاء بأرائهم وتدوين ملاحظاتهم وذلك من يوم الأحد إلى يوم الخميس، من الساعة الثامنة صباحا 08h00 إلى غاية الثانية عشر زوالا 12h00.

غرداية في:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

رئيس المجلس الشعبي البلدي

إمضاء: ع. فخار

أشار الرئيس إلى القانون رقم: 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وإلى المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 05-317 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به لاسيما المادة 18 منه.

كما أشار إلى القرار الولائي رقم: 712/1998 المؤرخ في 11/11/1998 المتضمن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية ، و محضر لجنة العمران المؤرخ في 03/02/2008 المتضمن الموافقة على إجراء مداولة إنشاء ومراجعة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كما أشار الرئيس إلى أنه تمت إنشاء ومراجعة للمخطط المذكور أعلاه بموجب المداولة رقم 05/2008 المؤرخة في 06/02/2008، والمصادق عليها تحت رقم: 34/2008 بتاريخ: 23/03/2008.

كما أشار للقرار البلدي رقم 522 المؤرخ في: 31/08/2008 المصادق عليه تحت رقم: 323/2008 بتاريخ 02/09/2008 المتضمن قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كما قدم الرئيس للحاضرين عرضا حول المراحل التقنية التي أعدها مكتب الدراسات؛ حيث تم عرضها على المصاح التقنية والإدارية المحددة في القوانين السارية المفعول، والمتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية.

مشيرا إلى انقضاء المرحلة التقنية الثالثة المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بموجب محضر المؤرخ في: 24/09/2017.

كما أشار إلى محضر لجنة العمران المؤرخ في: 18/02/2019 المتضمن الموافقة على إجراء المصادقة الأولية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كما ركز الرئيس على المواد 06 ، 09 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 05-317 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، والمتعلقة بالمصادقة الأولية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قبل عرضه على الاستفتاء العمومي.

ولأجل أن يعرض المخطط المذكور على الاستفتاء العمومي لمدة (45) يوما، طلب الرئيس من الحاضرين المصادقة الأولية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية.

عرض المصادقة :

المجلس الشعبي البلدي

قرار رقم / 712 / 98

يتضمن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية غرداية

إن السيد و الى ولاية غرداية

بمقتضى الامر رقم 62/66 المؤرخ في 4 دى الحجة عام 1385 هـ الموافق لـ 26 مارس 1966 م و المتعلق بالمناطق و المواقع السياحية و النصوص اللاحقة به.

بمقتضى الامر 67/281 المؤرخ في 18 رمضان عام 1387 هـ الموافق لـ 20 ديسمبر 1967 م و المتعلق بالحفريات و حماية الاماكن و الآثار التاريخية و الطبيعية

بمقتضى القانون رقم 83 / 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1405 هـ الموافق لـ 07 فيفري 1990 م و المتعلق بحماية البيئة

بمقتضى القانون رقم 9/90 المؤرخ في 12 رمضان 1410 هـ الموافق لـ 07 فبراير 1990 م و المتعلق بالولاية

بمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في 12 رمضان 1410 هـ الموافق لـ 07 فبراير 1990 م و المتعلق بالبلدية

بمقتضى القانون رقم 25/90 بتاريخ 18 نوفمبر 1990 م و المتضمن التوجيه العقاري

بمقتضى القانون رقم 29 /90 بتاريخ 14 جمادى الاولى 1411 هـ الموافق لـ الفاتح ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.

بمقتضى القانون رقم 30/90 بتاريخ 14 جمادى الاولى 1411 هـ الموافق لـ الفاتح ديسمبر 1990 م و المتضمن قانون املاك الدولة.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي

بمقتضى القرار الولاىي رقم 94/173 المؤرخ في 30 مارس 1994 الخاص بتحديد حدود تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و الذى يشمل جميع تراب بلدية غرداية .

بمقتضى مداولة المجلس الشعبى البلدى لبلدية غرداية رقم 89/92 المؤرخة في 22 نوفمبر 1992 المتعلقة بتطابق المخطط العمرانى الرئيسى الى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

بمقتضى مداولة المجلس الشعبى لبلدية غرداية رقم 19/95 المؤرخة في 29 ماي 1995 و المتعلقة بالمصادقة الثانية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية غرداية .

الفهرس

الفهرس

☞ البسملــــة.

☞ الإهــــداء.

☞ كلمــــة الشكر.

☞ قائــــمة المختصرات.

☞ الملــــخص.

☞ المقــــدمــــة

	الفصل الأول أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
6	المبحث الأول مفهوم وطبيعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
6	مفهوم للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
6	التعريف القانوني
6	التعريف الفقهي
7	التعريف التشريعي
8	خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
8	الطابع المجالي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
8	الطابع التنبؤي و الإلزامي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
9	الطابع المؤقت الشمولي والقانوني التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
9	الطابع المؤقت و الشمولي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

10	طبيعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
10	الطبيعة القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
10	التقرير التوجيهي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
10	لائحة التنظيم
11	الطبيعة الشكلية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
11	وثائق بيانية
11	مخطط الوضع القائم
11	مخطط التهيئة
13	اجراءات إعداد والمصادقة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
13	اجراءات الأولوية التحضيرية لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
14	مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي
15	الاطار التشاوري و الاجراءات الشكلية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
15	اجراءات المداولة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني
17	اجراء الاستقصاء العمومي
18	المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
18	المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من طرف ر م ش ب

18	كيفية المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف ر م ش ب
18	شروط المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
19	المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من طرف الوالي
19	كيفية المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من طرف الوالي
19	شروط المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من طرف الوالي
19	المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من طرف الوزير أو الوزراء
19	المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من طرف الوزير الاول
20	مدة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
20	مدة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير واساسها القانوني
20	القطاعات المبرمجة للتعمير
20	القطاعات التعمير المستقبلية
21	شروط تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
22	كيفية تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
22	تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
23	الهيئات المختصة في منح عقود التعمير
23	الرقابة على تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

23	الرقابة القبلية في مجال التهيئة والتعمير
23	الرقابة عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
24	الرقابة عن طريق وثائق التعمير
24	رخصة البناء
24	رخصة التجزئة
25	وسائل الرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير
25	الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات و الرخص
25	شهادة المطابقة
25	رخصة الهدم
26	الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير
26	رقابة القضاء الإداري
26	دعوى الإلغاء
27	دعوى التعويض
28	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية
31	المبحث الأول : التعريف بمكان وزمان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية

31	المطلب الأول : معطيات مدينة غرداية
31	المعطيات الجغرافية لمدينة غرداية
31	التعريف بمدينة غرداية
31	الموقع
32	الموقع الإداري
34	المعطيات السكانية والسكنية لمدينة غرداية
34	التطور الديموغرافي
34	المعطيات السكنية لمدينة غرداية
36	التحضير لأعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية والجوانب المنوطة به
36	انشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية
37	الجوانب التقنية والاقتصادية والاجتماعية
37	الجانب التقني التحضيري
37	الجانب الاقتصادي والاجتماعي
38	كيفية إعداد والجهة المكلفة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية
38	كيفية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية
38	مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي

39	الجهة المكلفة بإعداد التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية
39	الهيئات المستشارة والجمعيات
40	الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية
40	الهيئات
40	الجمعيات والغرف
41	الجهة التي صادقت على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية
41	المصادقة الاولية
42	المبحث الثاني: العوائق التي تعيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية
42	العوائق المادية
44	العوائق الزمنية
45	العوائق البنوية
46	العوائق المالية
48	الانتقادات الموجهة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية
49	الدراسات المحلية
49	ولاية بجاية
49	ولاية ورقلة بلدية الرويسات

50	ولاية الأغواط بلدية آفلو
51	الحلول المقترحة لمشاكل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية غرداية
53	الحلول القانونية
54	الحلول التقنية
56	خلاصة الفصل
58	خاتمة
59	خاتمة
	المصادر والمراجع
	الملاحق