

# III. المخطط المعماري و مخطط الكتلة

الأستاذة: د. عباسة ك.

. المفهوم العام لمخطط التهيئة يُعد مخطط التهيئة، بمختلف مسمياته (التوجيهي أو التفصيلي)، الوثيقة القانونية والتقنية المحورية في عملية التخطيط الحضري. وهو يمثل الأداة التي تُجسّد الرؤية الاستراتيجية لتنمية الإقليم وتحويلها إلى أحكام وقواعد مُلزِمة لإدارة وتنظيم استخدام الأراضي.

مخطط التهيئة هو وثيقة التعمير التنظيمية التي تحدد بصفة مفصلة أو عامة حقوق وشروط استخدام الأراضي داخل إقليم معين، سواء كان هذا التحديد على المدى القريب أو المتوسط أو البعيد وهو الأداة التي تضمن تحويل التوجهات العليا إلى أحكام قانونية ملزمة، تسري على جميع الأطراف: الإدارة، والمستثمرين، والأفراد، يندرج مخطط التهيئة ضمن هرمية تبدأ بمخططات التوجيه الكبرى (SNAT/SRAT)، وتتسلسل إلى مخطط الإطار العام (PDAU)، لتنتهي بمخطط التطبيق والتفصيل (POS)

. مجال التطبيق والنطاق العام يمكن وضع مخطط التهيئة ليغطي نطاقات متعددة حسب الحاجة،

من بين الأهداف الرئيسية لمخطط التهيئة: تشمل إعادة الهيكلة، الاستفادة من الأراضي غير

المستغلة، وتقييم المؤهلات العقارية، تحقيق التوازن بين التنمية الحضرية وحماية البيئة

وتوجيه الاستعمال الأمثل للأراضي

يتناول مخطط التهيئة، في جوهره، العناصر التي تحدد الشكل المستقبلي للمجال، وأبرزها:

التخصيص والتطبيق: تحديد الاستعمال الرئيسي لمختلف المناطق (مناطق سكن، صناعة،

سياحة، مناطق خضراء، إلخ)، بما في ذلك المناطق التي يُمنع فيها أي بناء.

تنظيم البنية التحتية: تحديد حدود المسارات، الطرق، المواقف، والمساحات المخصصة

للتجهيزات العمومية والمرافق ذات المنفعة العامة.

مخطط التهيئة العام في الجزائر: يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المفهوم الدقيق و التقني لـ "مخطط التهيئة العام" الذي شرحناه سابقاً.

## المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU :

ظهر بموجب القانون 90\_29 المؤرخ في 01\_12\_1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير و الذي استبدل مخطط العمران الموجه و من خلال القانون : "هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"

حسب المادة 18 و المادة 19 من القانون 29\_90 فان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحدد كل من :

✓ يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموع البلديات حسب القطاع

✓ يحدد توسع المباني السكنية و تمرکز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات و الهياكل الأساسية

✓ يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها



✓ يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات محددة كما يلي

**القطاع المعمر (secteur urbanisé):** يشمل كل الأراضي المعمرة الواقعة داخل النسيج

الحضري القائم و الأراضي التي عليها مشاريع في طور الانجاز كما يظم منطقة النشاطات

و المنطقة الصناعية

**القطاع في طريق التعمير (secteur a urbaniser) :** تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على

الأمدين القصير و المتوسط في أفاق 10 سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

**قطاع التعمير المستقبلي ( secteur d urbanisation future ) :** تشمل هذه القطاعات الأراضي

المخصصة للتعمير على المدى البعيد

**القطاع الغير قابل للتعمير (secteur non urbanisable) :** و يشمل الارتفاعات و الأراضي الغير مسموح بها للتعمير كالغابات . منابع المياه .أراضي متضرسة (نظرا لتكاليفه الباهضة للتهيئة) . المواقع الأثرية . المقابر .الأراضي الزراعية المجاري المائية و الأراضي الغير صالحة للبناء

## محتوى المخطط التوجيهي للهيئة و التعمير :

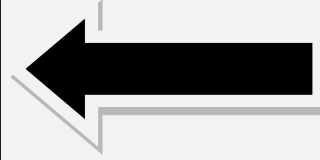
يحتوي على :

التقرير التوجيهي:

- تحليل الوضع القائم
- الاحتمالات الرئيسية للتنمية
- نمط التهيئة المقترحة

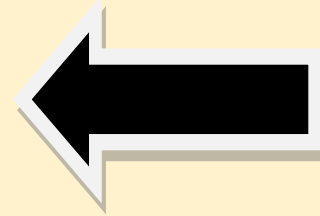
يحدد :

التقنين :



- القواعد المتعلقة بالنسبة لكل منطقة
- جهة تخصص الأراضي الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي
- الارتفاقات المطلوب ابقائها . تعديلها أو انشائها
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي و حدودها
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية

الوثائق البيانية



➤ مخطط الوضع القائم

➤ مخطط التهيئة

➤ مخطط الارتفاعات

➤ مخطط التجهيزات

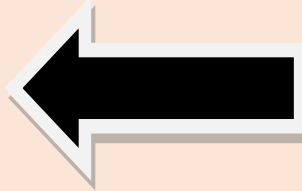
## كيفية الاعداد :

حسب المرسوم التنفيذي 177\_91 المؤرخ في 28\_08\_1990 فان اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تمر بالمراحل التالية :

تنشر المداولة لمدة شهر في مقر المجلس أو  
المجالس الشعبية البلدية

تبليغ المداولة للوالي

مداولة الاعداد على  
مستوى المجلس الشعبي  
البلدي أو المجالس الشعبية  
البلدية المعنية



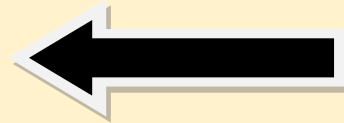
تشمل هذه المداولة :

➤ التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة الى التراب  
المعني

➤ كيفية مشاركة الادارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية في اعداد المخطط

➤ قائمة التجهيزات المحتملة ذات المنفعة العامة

➤ الوالي اذا كان التراب تابع  
لولايو واحدة  
➤ الوزير المكلف بالتعمير مع  
الوزير المكلف بالجماعات  
المحلية اذا كان التراب تابع  
لعدة ولايات



اصدار قرار يرسم حدود تدخل  
المخطط

هذا القرار يستند على :

- مذكرة تقديم
- مخطط يشمل حدود التراب المعني

ارسال دعوة من طرف  
المجلس (المجالس) البلدي كتابيا  
لحضور الاعداد

- رؤساء الغرفة التجارية
- رؤساء الغرفة الفلاحية
- رؤساء المنظمة المهنية
- رؤساء الجمعيات المحلية

نشر القرار مدة شهر في مقر المجلس  
(المجالس) الشعبي البلدي

رئيس (رؤساء) المجلس  
الشعبي البلدي يصدر قرار  
يبين قائمة الادارات العمومية و  
الهيئات و الجمعيات التي  
وافقت على المشاركة في  
الاعداد

يبلغ القرار الى كل :

- الادارات العمومية
- الهيئات و المصالح العمومية
- الجمعيات
- المصالح التابعة للدولة



يستشار وجوبا الادارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية :

➤ التعمير

➤ الفلاحة

➤ التنظيم الاقتصادي

➤ الري

➤ النقل

➤ الأشغال العمومية

➤ المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية

➤ البريد و المواصلات

➤ توزيع الطاقة و توزيع المياه

يبلغ مشروع المخطط لهذه الإدارات و تمهل مدة 60 يوما لبدء أرائها و ملاحظاتها

ينشر القرار طيلة فترة  
الاستقصاء

ارسال نسخة من القرار للوالي

يخضع المخطط المنجز  
للتحقيق العمومي  
(الاستقصاء) لمدة 45 يوما  
بقرار من رئيس (أو رؤساء  
) المجلس الشعبي البلدي



خلال 15 يوما يتم :

اعداد محضر قفل الاستقصاء و يرسل الى المجلس(المجالس) الشعبي البلدي  
مرفق بالملق الكامل للتحقيق العمومي مع استنتاجات المفوض المحقق أو  
المفوضين المحققين

تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على ضوء نتائج التحقيق العمومي



## المصادقة:

ارسال المخطط المعدل عند الاقتضاء مصحوبا بمايلي :

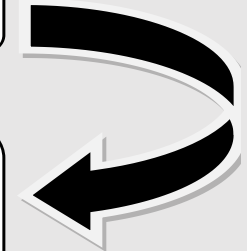
- محضر قفل الاستقصاء
- سجل الاستقصاء
- النتائج التي تحصل عليها المفوض المحقق أو المفوضين المحققين

الوالي يتلقى رأي المجلس (المجالس) الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما  
الموالية لتاريخ استلام الملف



يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا برأي المجلس (أو المجالس)  
الشعبي الولائي

- ❖ بقرار من الوالي : بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن
- ❖ بقرار من الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد  
استشارة الوالي المعني بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن و  
تقل عن 500000 ساكن
- ❖ بمرسوم تنفيذي يتخذ بناءا على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات  
التي يزيد عدد سكانها على 500000 ساكن



## محتوى ملف المصادقة :

❖ سجل الاستقصاء العمومي

و محضر القفل

❖ النتائج التي استخلصها

المفوض المحقق

❖ مداولة المجلس الشعبي البلدي

❖ رأي المجلس الشعبي الولائي

❖ الوثائق الخاصة بالمخطط

المكتوبة و البيانية

يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه الجهات المعنية المتمثلة في :

❖ الوزير المكلف بالتعمير

❖ الوزير المكلف بالجماعات المحلية

❖ مختلف الأقسام الوزارية المعنية

❖ المصالح التابعة للدولة و المعنية بالتعمير

❖ رئيس المجلس (المجالس) الشعبي البلدي

## مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

حسب المادة 28 من القانون 90\_29\_1990 لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الا في الحالات التالية :

- ❖ اذا كانت القطاعات المزمع تعميرها في طريق التشبع
- ❖ اذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها
- ❖ حصول كوارث طبيعية أو نقص في تطبيق المخطط تقنيا



شكرا على حسن الأصغاء