

### III. المخطط المعماري و مخطط الكتلة

الأستاذة: د. عباسة ب.

. المفهوم العام لمخطط التهيئة يُعد مخطط التهيئة، بمختلف مسمياته (التوجيهي أو التفصيلي)،

الوثيقة القانونية والتقنية المحورية في عملية التخطيط الحضري. وهو يمثل الأداة التي تجسد

الرؤية الاستراتيجية لتنمية الإقليم وتحويلها إلى أحكام وقواعد ملزمة 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)، وتتسلل إلى مخطط الإطار العام (PDAU)، لتنتهي بمخطط التطبيق والتفصيل (POS)

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

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

المستغلة، وتقدير 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 والتنطيق:** 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، الطرقات، المواقف، والمساحات المخصصة

للتجهيزات العمومية والمرافق ذات المنفعة العامة.

**مخطط التهيئة العام في الجزائر:** يعتبر المخطط التوجيحي للتسيير والتعمير المفهوم الدقيق و التقني ل "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 أخذًا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"

حسب المادة 18 و المادة 19 من القانون 90\_29 فان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحدد كل من :

- ✓ يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموع البلديات حسب القطاع
- ✓ يحدد توسيع المباني السكنية و تمركز 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 الاراضي المعمرة الواقعة داخل النسيج

الحضري القائم و الاراضي التي عليها مشاريع في طور الانجاز كما ينظم منطقة النشاطات

و المنطقة الصناعية

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

الأمدin القصير و المتوسط في أفق 10 سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

## المخصصة للتعهير على المدى البعيد

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

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

## محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

يحتوي على :

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

التقرير التوجيهي:

يحدد :

التقنيين :

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

**الوثائق البيانية**

- مخطط الوضع القائم
- مخطط التهيئة
- مخطط الارتفاعات
- مخطط التجهيزات

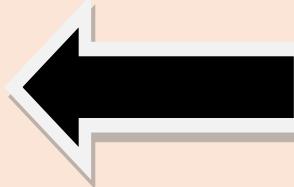
## كيفية الاعداد :

حسب المرسوم التنفيذي 91\_177 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

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

تبليغ المداولة للوالى



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

الوالى 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 يسند على :

- مذكرة تقديم
- مخطط يشمل حدود التراب المعنى

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

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

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

يُستشار وجوباً الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية :

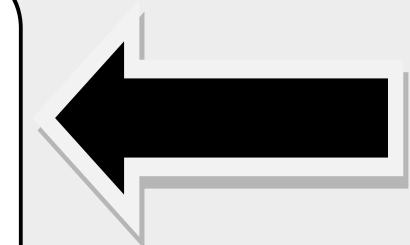
- التعمير
- الفلاحة
- التنظيم الاقتصادي
- الري
- النقل
- الأشغال العمومية
- المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية
- البريد و المواصلات
- توزيع الطاقة و توزيع المياه

يبلغ مشروع المخطط لهذه الادارات و تمهل مدة 60 يوما لابداء ارائها و ملاحظاتها

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

ينشر القرار طيلة فترة  
الاستقصاء

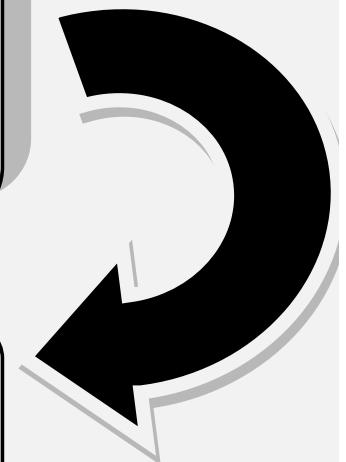
ارسال نسخة من القرار للوالى



**خلال 15 يوما يتم :**

إعداد 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 بما يلي :

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

الوالى يتلقى رأى المجلس (المجالس) الشعبى الولائى المختص خلال 15 يوما  
الموالية لتاريخ استلام الملف



يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا برأى المجلس (أو المجالس)  
الشعبى الولائى

- 
- ❖ بقرار من الوالى : بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن
  - ❖ بقرار من الوزير المكلف بالتعهير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالى المعنى بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن و تقل عن 500000 ساكن
  - ❖ بمرسوم تنفيذى يتخذ بناءا على تقرير الوزير المكلف بالتعهير بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها على 500000 ساكن

## محتوى ملف المصادقة :

- ❖ سجل الاستقصاء العمومي و محضر القفل
- ❖ النتائج التي استخلصها المفوض المحقق
- ❖ مداولات المجلس الشعبي البلدي
- ❖ رأي المجلس الشعبي الولائي
- ❖ الوثائق الخاصة بالمخاطط المكتوبة و البيانات

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

- ❖ الوزير المكلف بالتعهير
- ❖ الوزير المكلف بالجماعات المحلية
- ❖ مختلف الأقسام الوزارية المعنية
- ❖ المصالح التابعة للدولة و المعنية بالتعهير
- ❖ رئيس المجلس(المجالس) الشعبي البلدي

## **مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :**

**حسب المادة 28 من القانون 29\_90\_1990 لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الا في الحالات التالية :**

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



شكرا على حسن الأصغاء