

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي  
معهد تسيير التقنيات الحضرية

المستوى: السنة الثالثة لسانس ل م د  
الشعبة : تسيير المدينة  
المقياس : الورشة  
الأستاذ : - مريد عبد القادر  
- الوافي عبد اللطيف  
الفوج : رقم 02

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

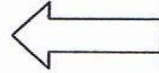
## الجزء الاول

يتناول الجانب النظري والذي يتناول  
المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من  
تعريف ومراحل ومحتويات وغيرها وفق ما  
تم تقديمه في القوانين والمراسيم التنفيذية  
التي جاءت به

## كيفية الإعداد و المصادقة علي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

المرجع القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1990/12/01  
المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 1991/05/28  
إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير  
عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي  
المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية

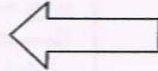


تنشر المداولة لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي  
البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية  
تبليغ المداولة المذكورة للوالي المختص إقليميا

### - هذه المداولة تبين -

\* التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة او مخطط التنمية بالنسبة الي التراب  
المقصود  
\* كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد  
المخطط التوجيهي و التعمير  
\* القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية .

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل  
فيه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير



- من طرف الوالي إذا كلن التراب المعني تابعا لولاية واحدة
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة

## هذا القرار يستند إلى ملف يتكون من

- \*مذكرة تقديم
- \*مخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- \*المدولة المتعلقة به

1. رؤساء غرف التجارة
2. رؤساء غرف الفلاحة
3. رؤساء المنظمات المهنية
4. رؤساء الجمعيات المحلية

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع كتابيا كل من

و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر يوما 15 ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما

إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و تعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه

-ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية

- ويبلغ هذا القرار
- \* للإدارات العمومية
- \* الهيئات و المصالح العمومية
- \* للجمعيات
- \* المصالح التابعة للدولة المعنية

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة المحددة بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

ويستشار وجوبا

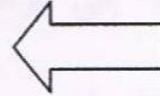
بعنوان الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية

- \*التعمير
- \*التنظيم الاقتصادي
- \*النقل
- \*المباني و المواقع الأثرية والطبيعية
- \*الأشغال العمومية
- \*البريد و المواصلات

بعنوان الهيئات و المصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي

- \*توزيع الطاقة
- \*توزيع المياه
- \*النقل

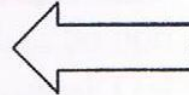
يصادق بمداولة علي مشروع المخطط  
التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف  
المجلس الشعبي البلدي أو المجالس  
الشعبية البلدية



يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير  
المصادق عليه إلي  
-الإدارات العمومية  
-الهيئات والمصالح العمومية  
-الجمعيات  
-المصالح المعنية التابعة للدولة

هذه الهيئات تمهل مدة ستون 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظتها وإذا لم تجب خلال المهلة  
المحددة عد رأيها موافقا

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة  
والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي  
لمدة خمسة وأربعين 45 يوما و يصدر  
رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء  
المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا  
الصدد

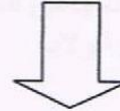


ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي  
للتهيئة والتعمير علي الاستقصاء العمومي بمقر  
المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية  
البلدية المعنية طيلة مدة الاستقصاء العمومي  
-تبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا



هذا القرار  
يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه  
أوفيهما  
يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين  
يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها  
يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي  
الملاحظات  
يمكن إن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي  
المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية  
-أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلي المفوض المحقق أو المفوضين المحققين

-عند انقضاء المهلة القانونية يقفل السجل الخاص بالاستقصاء ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون  
يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال الخمسة عشرة يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء  
ويرسلونه إلي المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء  
مع استنتاجاته



يمكن تعديل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عند الاقتضاء علي ضوء نتائج الاستقصاء العمومي

## المصادقة علي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا مصحوبا ب

-سجل الاستقصاء

-محضر قفل الاستقصاء

-النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق

الوالي المختص إقليميا يتلقي رأي المجلس الشعبي الولائي في ظرف 15 يوما من تاريخ استلام الملف

يصادق علي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي وذلك حسب الحالة

-بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها 20.000 نسمة  
-بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات التي يساوي عدد سكانها من 20.000 نسمة إلى 50.000 نسمة  
-بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء علي تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 50.000 نسمة

## محتوي ملف المصادقة علي مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية
- سجل الاستقصاء العمومي
- محضر قفل الاستقصاء العمومي
- النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون
- الوثائق المكتوية والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

## يوضع تحت تصرف الجمهور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه

- ويبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه إلى
- الوزير المكلف بالتعمير
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير في الولاية
- الغرف التجارية
- الغرف الفلاحية



## محتوي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتكون من تقرير توجيهي يقدم فيه

تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلي التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني

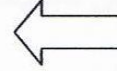
نمط التهيئة المقترح بالنظر إلي التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية

وتقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلي كل منطقة مشمولة في القطاعات

ولهذا يجب أن يحدد

\*جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة  
\*الكثافة العامة الناتجة عن معامل الأرض  
\*الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها  
\*المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود  
\*تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية

وثائق بيانية تشتمل خاصة علي  
المخططات التالية



\*مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا واهم  
الطرق والشبكات المختلفة  
\*مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي

-القطاعات المعمرة والقابلة للتعمر والمخصصة  
للتعمر في المستقبل وغير القابلة للتعمر  
بعض أجزاء الأرض -الساحل الأراضي الفلاحية  
ذات المردود العالي والأراضي ذات الصبغة الطبيعية  
والثقافية البارزة  
-مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي  
\*مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها  
\*مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق واهم سبل  
إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع  
التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية  
ملاحظة المخططات يجب أن تعد بمقياس رسم ملائم

### مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر وتعديله

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر أو تعديله إلا للأسباب التالية

-إذا كانت القطاعات المزمع تعمرها في طريق الإشباع  
-أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أين أصبحت معه المشاريع التهيئة للبلدية أو البنية  
الضرورية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها

ويخضع لنفس الإجراءات المتعلقة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر

## النصوص القانونية المتعلقة بمخطط شغل الارض

• القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتعلق بالبلدية المتمم بالأمر رقم 03/05 المؤرخ في 18 جويلية 2005.

القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004.

المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006.

المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05/318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.