جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

التخطيط العمراني كأداة للتهيئة العمرانية المستدامة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص قانون اداري

إعداد الطالبة:

زرقاط فاطنة

إشراف الأستاذ:

أ. مجدوب أمينة

لجنة المناقشة:

لقب واسم الأستاذ	الرتبة	الجامعة	الصفة
د. سيد أعمر محمد	أستاذ محاضر "أ"	جامعة غرداية	رئيسا
د. مجدوب أمينة	أستاذ محاضر "ب"	جامعة غرداية	مشرفا مقررا
د. زرباني عبد الله	أستاذ مساعد "ب"	جامعة غرداية	عضوا مناقشا

السنة الجامعية:

1443-1444هـ/2021-2022م

بسم الله الرحمن الرحيم

الشكر والتقدير

لله الفضل من قبل ومن بعد، فالحمد لله الذي منحنا القدرة على انجاز هذا العمل المتواضع وبعد:

أتقدم بجزيل الشكر إلى كل من أفادنا علما ومعرفة إلى كل من قدم لنا يد العون من قريب أو بعيد.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذة المؤطرة مجدوب أمينة على كافة مجهوداتها لاتمام هذا العمل.

كما أتقدم بالشكر لكافة أساتذة وموظفي قسم الحقوق بجامعة غرداية.

الإهداء

الى أعلى الوجود وسندي في الحياة، الى جوهرة حياتي ربحة دحماني أمي الغالية، الى كتفي الذي لا يميل أبي زرقاط عيسى.

الى أختي الحبيبة من ذوي الاحتياجات الخاصة نسيبة.

الى صديقتي الغالية دلال وصديقتي وردة

مقدمة

مقدمة:

إن الحديث عن المدينة هو حديث عن المجتمع بكل مكوناته وخصائصه، فالمدينة هي كيا ن ذو أبعاد عمرانية وسوسيولوجية واقتصادية وثقافية، في حين أن المجتمع هو نظام من العلاقات الاجتماعية يؤثر ويتأثر بهذا الكيان الفيزيقي ألا وهو المدينة، فالاهتمام بالمدينة يعد من أفضل الطرق الحضارية لتحقيق التنمية وهذا من خلال تسطير برامج تنموية شاملة تضع في اعتبارها منهجا جديدا في تسيير المدن، وذلك لخلق نوع من التجانس بين كل القطاعات والأقاليم وكذا إلى إعادة رسم الخريطة السكانية والاقتصادية للمدينة، وكذلك لتدارك الفجوة واللاتوازن ما بين كل المناطق وتثمين الإمكانيات من خلال السهر على تحقيق التنمية المستدامة في كل الفضاءات، وهذا خلال ضمان توازن اجتماعي ونجاعة اقتصادية وحماية ودعم ايكولوجي في إطار التنمية المستدامة.

إن الهدف الأساسي من وضع منظومة للتشريعات العمرانية، هو إيجاد أدوات في متناول السلطة العامة المختصة تمتلك بموجبها، القدرة الفعالة في تخطيط وتوجيه عمليات التنمية العمرانية ، وما يتعلق بها من تنمية اجتماعية واقتصادية والحفاظ على الموارد الطبيعية،مع التركيز على تحسين كفاءة البيئة العمرانية، وذلك بموجب ما تتميز به القوانين أو التشريعات العمرانية من تأثير على الأفراد والمجتمعات، بالإضافة إلى تطوير البرامج والخطط التنموية المؤدية إلى إحداث التغير والتطور في البيئة العمرانية والعلاقات التكاملية بينها وبين الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية.

وتعتبر قوانين التخطيط العمراني بمثابة الموجه والضابط لعناصر التنمية العمرانية، التخطيطية والبنائية، من حيث نوع استعمال الأرض، والمناطق التي يمنع فيها استخدامات معينة للأرض، ومحرمات الطرق والمرافق ، وارتفاعات الأبنية وارتداداتها ، وواجهات المباني ونوعية المواد المستخدمة فيها...الخ .

فتهدف عمليات التخطيط إلى دراسة خصائص المدينة، والتعرف على خصائصها الجغرافية المختلفة لإبراز شخصيتها من خلال موقعها وموضوعها وتركيبها ووظيفتها وإقليمها ووصولاً إلى التقديرات المستقبلية لها في ظل الخطط المقترحة.

عرفت سياسية التهيئة والتعمير بالجزائرعدة مراحل حاولت الدولة من خلالها التحكم في قواعد التعمير والتوسع العمراني، غير أنه تعددت العوامل التي لم تجعلها توفق في ذلك منها النزوح الريفي وتزايد النمو الديمغرافي وعدم فعالية الإطار القانوني والتنظيمي الذي طبق آنذاك، ففي التسعينيات بدأ التحول لإيجاد إطار للتهيئة والتعمير من

خلال القانون 90-29، أين تبنى توجه جديد للتحكم أكثر في التهيئة والتعمير ووضع حد للبناء الفوضوي والاستعمال اللاعقلاني للأراضي من خلال وضع ضوابط تحدد شروط شغل العقار والتوسع العمراني في المدن وفرض أحكام خاصة لبعض أجزاء من التراب الوطني ذات مميزات وقواعد الرقابة كل النشاطات العمرانية وهذا من أجل الوصول إلى إنشاء مجال عمراني مستدام في الجزائر .وتظهر أهمية هذا الموضوع من خلال : ارتباط العمران بحياة الإنسان وبسلامته وبحقه في بيئة عمرانية سليمة ونظيفة – .اعتبار العمران وجه من أوجه النشاط الإنساني الذي يعكس ثقافة المجتمع وحضارته، والذي تسعى جميع التشريعات إلى حمايته وتطويره في إطار توازن البيئة الحضارية وحماية الفضاءات العمرانية وحفظها للأجيال القادمة .كما أن موضوع البناء والتعمير من أهم المواضيع التي تحوز اهتمام والتشريع بالنظر إلى ترسانة القوانين الصادرة في هذا الشأن .وبناءا على هذا نجد أن هذا البحث يكتسي أهمية خاصة كونه يعالج دور هذه التشريعات العمرانية في تنظيم وخلق نسيج عمراني مستدام يحقق تنمية عمرانية مستدامة.

ويعتبر موضوع التنمية العمرانية المستديمة والتخطيط العمراني من بين المواضيع والقضايا الأكثر شيوعا في أوساط البحث الأكاديمي في العديد من الحقول المعرفية بما فيها حقل علم اجتماع البيئة، كونه يمس المجالات الرئيسية للبحث والدرس. وعلى غرار هذا التوجه جاءت هذه الدراسة التي بين أيدينا والموسومة بعنوان "التخطيط العمراني كأداة للتهيئة العمرانية المستدامة"، لتبحث في حيثيات هذا الموضوع في الواقع، وتكشف عن مدى اهمية التخطيط العمراني في تحقيق التنمية العمرانية المستديمة، وذلك حتى يمكن الوقوف على مدى الاهتمام بالتنمية العمرانية المستديمة ومدى اهتمام الفاعلين في ميدان التنمية العمرانية بالجزائر بتطبيق معايير التخطيط العمراني.

من هذا المنطلق يمكننا طرح الإشكالية التالية التي سنحاول الإجابة عنها من خلال هذه الدراسة:

ما هو دور التخطيط العمراني في تحقيق التهيئة العمرانية المستدامة؟

الفصل الأول

الفصل الأول: التخطيط العمراني

إن أسلوب التخطيط العمراني الذي يساعد على حل المشاكل والأزمات وحالات عدم التوازن التنموي الذي سببه التقدم من خلال طموحات الإنسان لبلوغ أهدافه واحتياجاته عن طريق تلويث الأرض وتغيير وجه الطبيعة ، يدعو إلى التفكير في ضرورة الاستغلال السليم للموارد و الثروات الطبيعية التي بحوزتنا من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والحماية البيئية التي نهدف إليها،الشيء الذي يبرز مدى أهمية التنمية التي تم استغلالها بشكل عشوائي وكان هدفها الوحيد الزيادة في رقعة المعمورة دون مراعاة الخلفيات التي كان سببها هذا النمو ، وعدم القدرة على إدارته فأصبح يهدد الموارد المتاحة عن طريق التدهور والازدحام والخلط الناجم في عملية استخدامات الأرض وسوء توزيع الخدمات والبنى التحتية بها ،بما لا يتفق واحتياجات الإنسان ودون وجود ارتباط واضح مع استعمالات الأراضي .بحيث أن الدراسة التنموية لا بد لها أن تكون موجهة تخطيطيا تحفظ للمكان طاقاته التنموية ع لى مدى الأجيال المتعاقبة لتكون بعد ذلك وباستمرار أداة تساهم في البحث عن التخطيط العمراني المستدام الذي من ميزاته أنه يتحرك مع الزمن ويخدم صلاحيات السكان وفق تطور احتياجاتهم الاجتماعية والاقتصادية ،وهذا لا يتأتى إلا من خلال معرفتنا لعدة مفاهيم ومتطلبات عن طريق إلحاق مفهوم الاستدامة بالتخطيط العمراني وتحليل أبعادهما وتوجهاتهما، وما تطرق إليه الباحثون من حلول للوصول إلى سبل الاستدامة في التخطيط العمراني

المطلب الأول: مدخل حول التخطيط العمراني

مفهوم التخطيط العمراني:

أولا: التخطيط

لقد أعطيت عدة تعريفات للتخطيط و سيتم التعرض للبعض منها كمحاولة للوصول إلى تعريف عام.

التعريف الأول : ''هو الوظيفة الأولى للإدارة و التي تسبق ما عداها من الوظائف و تقوم على عملية الاختيار بين البدائل لإجراءات العمل للمؤسسة ككل و لكل قسم أو جزء من أجزائها و لكل فرد من العاملين بها.''

معنى هذا أن وظيفة التخطيط تسبق باقي الوظائف الإدارية الأخرى حيث أنها تقوم على الاختيار الواعي و هذا الاختيار يكون بين مجموعة من البدائل.

التعريف الثاني : يعرفه فايول بأنه '' التنبؤ بالمستقبل و الاستعداد له فهو بعد النظر الذي يتجلى في القدرة على التنبؤ بالمستقبل و التحضير له بإعداد الخطة المناسبة.''

من هذا التعريف تضح أن التخطيط يقوم على عملية التفكير و التقدير للمستقبل و النظر في البعد الزمني و التنبؤ بالمتغيرات و وضع الخطط لما يخفيه المستقبل و التأقلم مع الظروف المتغيرة[1].

[1] مفهوم التخطيط أهميته وأنواعه ومراحله ، افاق علمية وتربوية، https://al3oloom.com

التعريف الثالث : '' هو الأسلوب العلمي الذي يتضمن حصر الموارد البشرية و المادية و استخدامها أكفا استخدام بطريقة علمية و عملية و إنسانية لسد احتياجات المؤسسة.''

تتضح من هذا التعريف أن التخطيط هو أسلوب علمي يتم على أساس الموارد اللازمة لعملية الإنتاج و تنظيم الموارد المالية و استخدامها بأحسن الطرق و ذل بوضع خطة شاملة.

التعريف الرابع :'' يعرفه جورج تيري الآتي :

'' التخطيط هو الاختيار المرتبط بالحقائق و وضع و استخدام الفروض المتعلقة بالمستقبل عند تصور الانظمة المقترحة التي تعتقد بضرورتها لتحقيق النتائج المنشودة.''

من هذا التعريف يتضح أن التخطيط يرتبط بالحقائق و ذلك عن طريق الاختيار و الانتقاء و كذلك وضع السياسات و الإجراءات و الخطط اللازمة لتحقيق النتائج و الأهداف التي تسعى المؤسسة لتحقيقها.

التعريف الخامس : يعرفه بيرجيرون على انه :'' تلك العملية التي تسمح بتحديد الأهداف المرجوة و الوسائل الأكثر ملائمة لتحقيق هذه الأهداف. ''

هذا التعريف يبين أن التخطيط يمكن من تحديد الأهداف و الوسائل المناسبة لتحقيقها . من هذه التعاريف السابقة يمكن تعريف التخطيط على انه الوظيفة الإدارية الأولى و التي تعتمد عليها الوظائف الأخرى فهو التقرير سلفا لما يجب عمله لتحقيق هدف معين[1].

التخطيط بشكل عام هو أسلوب علمي يهدف إلى تقديم الحلول أو بدائل الحلول للمشكلات الحالية أو المتوقعة للمجتمع وذلك في إطار خطة منظمة ذات سياسة وأهداف واضحة، خلال فترة زمنية محددة، تأخذ في الاعتبار الإمكانات والموارد المحددة الحالية أو المستقبلية سواء كانت بشرية أو طبيعية . أما التخطيط العمراني فهو أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة، لكافة قطاعات وفئات المجتمع، من خلال وضع تصورات مستقبلية لتوزيع الأنشطة والاستعمالات المختلفة للأراضي في المكان الملائم وفي الوقت المناسب بما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب والبعيد؛ أي تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة، وذلك في إطار تشريعي وقانوني واضح.[2]

ثانيا: التعمير

يفيد لفظ "التعمير" لغة السكن والإقامة بالمكان والاستقرار به، فيقال: عمر عمرا المنزل بأهله: كان مسكونا والدار: بناها، ويقال: عمر عمورا وعمارة وعمرانا الرجل بيته: لزمه.

[1] مفهوم التخطيط أهميته وأنواعه ومراحله ، افاق علمية وتربوية، https://al3oloom.com

[2] د/ محمد بلفضل التخطيط العمراني في البيئة، مقال، جامعة ,إبن خلدون ص2

والعمران من الناحية اللغوية مشتق من كلمة لاتينية (URBS) والتي تعني المدينة، فلفظة urbanisme تحيل إلى العلم الذي يهتم بدراسة التقنيات الكفيلة بضمان التوزيع المتوازن للأنشطة البشرية المختلفة على المجال العمراني، فهي كلمة حديثة العهد غير أن العمران كفن وأسلوب لبناء المدن له جذوره التاريخية.

أما المعنى الاصطلاحي للعمران فيقصد به: "البيئة التي يغلب عليها ويميزها إضافات الإنسان في صراعه المستمر مع البيئة الطبيعية لتحقيق أهدافه وغاياته وتمتد من المسكن إلى المدينة

"وعرّف أيضا بأنه:"مجموعة قواعد متعلقة بالتهيئة والتوسع العمران"

كما عرف بأنه:"مجموعة قواعد متعلقة بالتهيئة التوسع العمراني"،

يمكن من خلال التعاريف السابقة أن ندرج التعريف الآتي: "قانون العمران هو مجموعة القواعد القانونية والتقنية المنظمة للنشاط العمراني."

باعتبار قانون العمران فرع من فروع القانون العام والمتعلق أساسا بالقانون الإداري فيقصد به "مجموعة القواعد المتعلقة بتنظيم وتهيئة المجال" ،وهو أيضا: "القواعد التي تنظم الأهداف العامة وتراقب استعمال المساحات أو الفضاءات لأجل البناء الضروري شغله[1]

- **التخطيط العمراني في التشريع الجزائري.**

ويقصد بالتخطيط العمراني أيضا بأنه التخطيط المتعلق بمنطقة جديدة بغرض تعميرها أو رفع مستواها الإجتماعي أو الإقتصادي فتتولى الجهة المختصة وضع أسس مستقبلية لتنفيذ المشروع وتوضيح مراحل تنفيذه، وحسن استغلال الثروات التي يتضمنها.

مما سبق بخصوص التخطيط العمراني يمكن القول بأن هذا التخطيط يتضمن مفهوم علمي من أجل تعمير منطقة معينة من أجل مواجهة مقتضيات العمران الحديث من حيث الطرق، والمرافق العامة، والحدائق والمساكن بمختلف أنواعها، من أجل ضمان كثافة سكانية متجانسة وتجنب تداخل المناطق الصناعية والتجارية مع المناطق السكنية وشق الطرق القادرة على إستيعاب حركة المرور في المناطق الآهلة بالسكان.[2]

[1] مفهوم قانون العمران وبيان خصائه وأهدافة وتمييزه عن بعض القوانين ذات الصلة، https://cte.univ-setif2.dz

[2] عزيز الشريف,مبادئ علم الإدارة العامة,دار النهضة العربية, مصر,1986,ص163

- التخطيط العمراني هو محاولة لتهيئة المناخ المناسب الذي يسمح للمجتمعات بإيجاد الوسائل الضرورية لتحقيق إطار معيشي ملائم لسكانها،أين تتوفر فيه أسباب الراحة والرفاهية داخل المدن:.
- التخطيط العمراني هو التخصص الذي يعني بكافة مناحي المنطقة الحضرية ويشمل تخصصات متعددة مثل الإدارة والسياسة والقانون والاقتصاد وعلم الاجتماع والهندسة والبيئة وغيرها من جهة معينة، وقصد به تحقيق مستوى الأداء عند تعمير مدينة جديدة أو تعمير مدينة من المدن أو تطويره او رفع مستوى العمران فيها، وذلك بوضع الأسس العلمية لتنفيذ المشروع وتحديد مراحله، بما يتناسب مع مقتضيات العصر وظروف المكان والسكان الذين سيعيشون فيه.[1]
- كما عرف التخطيط العمراني بأنه التخطيط الذي يتعلق بمنطقة جديدة بغرض تعميرها أو رفع مستواها الاجتماعي أو الاقتصادي، فتقوم الجهة المختصة بوضع الأسس المستقبلية لتنفيذ المشروع وتوضيح خطوات تنفيذه، وحسن استغلال الثروات التي يتضمنها.

المطلب الثاني :أدواته ومستوياته

أدوات التخطيط:

تتمثل في أدوات التخطيط في المجال العمراني وتشمل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المخطط الجهوي لجهة البرنامج، مخطط شغل الأراضي، مخطط تهيئة المدينة الجديدة، المخطط العام لتهيئة الحظائر الوطنية، مخطط حماية وإستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها، المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران، مخطط تهيئة الإقليم الولائي، المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى.

وهناك أدوات التخطيط والتوجيه القطاعية على مستوى المدينة المتعلقة بالبيئة والتراث الثقافي والعمران والنقل والمياه والتجهيزات والمنشآت ويلاحظ بأن إنشاء مدن جديدة يتقرر بموجب مرسوم تنفيذي بالإستناد إلى أدوات تهيئة الإقليم الموافق عليها وينشأ لكل مدينة جديدة مخطط يسمى مخطط تهيئة المدينة الجديدة يغطي هذا المخطط محيط التهيئة المحددة لهذه المدينة الجديدة ومحيط حمايتها وتراعي فيه الخصوصيات الثقافية والإجتماعية للمنطقة ولا يمكن إنشاء مدن جديدة بصفة جزئية أو كلية على أراضي صالحة للزراعة.

اعتمدت الجزائر هذا المخطط كوسيلة لتنظيم المجال العمراني، والذي عوض المخطط العمراني الموجه وذلك بعد أنفاق التوسع وأثبت عدم فاعليته ولذا جاء ليرسم ويحدد المجال العمراني مستقبلا كخلية عمراني للنسيج الحضري

[1] مصطفى مدركي,محاضرة في التخطيط العمراني, جامعة محمد خيضر, بسكرة, كلية العلوم التكنولوجيا, قسم الهندسة. المادة التخطيط و التهيئة العمرانية, 2014/2013

والمعماري على مستوى الوطن، وهو بهذا يقضي على الطابع التقني الإنفراد بالمستقل، وملأ الفجوات الموجودة على مستوى الأصعدة الوطنية والإقليمية والمحلية.

-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

هو أداة من أدوات التخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية،كما يمكن وضعه تحت تصرف الجمهور وفق أحكام قانونية قانون رقم 29/90 المؤرخ 01/12/1990،ومراسيمه المؤرخة في 28/05/1991 (178-177-175) كما يعتبر هذا المخطط استبدال أو تقييم للمخطط العمراني الموجه لسنة 1990 ،ويتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائية.

-مخطط شغل الأراضي:

ويحدد بالتفصيل توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فوق إستخدام الأراضي والبناء، ويقرر هذا المخطط عن طريق المداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني، ويجب تبليغها إلى الوالي المختص إقليميا، يعمل على تحديد التراب الذي يشغله ويعمل مخطط شغل الأرض بتنظيم المجال من خلال تحديد المناطق العمرانية سواء كانت المنطقة السكنية أو الصناعية أو التجارية أو الخدمات .....[1]

ثم يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأرض من طرف الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة،أو من طرف الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة، ويرتكز مخطط شغل الأرض على عدة وثائق من بينها تناول المخطط بالتحليل والدراسة مع رسم أبعاده المستمدة من السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية الإقليمية بصفة عامة من أجل ضبط المجال، وتحديد الأهداف لاستخدام الأراضي والوسط وفق فترة زمنية معينة، وترفق هذه العملية بالرسم البياني والخرائط لإعطاء المخطط تفصيل واضح لمقاييس محددة يتم من خلاله استخدام الأراضي بطريقة منظمة.

-مخطط العمران:(P.U.D)

استمر العمل به إلى غاية 1990 وكان هذا المخطط موجها لمدن الكبرون المتوسطة، حيث يرسم حدودها مع الأخذ بعين الإعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط، ويحدد استخدام الأرض مستقبلا حسب الإحتياجات الضرورية للتجمع السكاني ومرافق وهياكل أساسية ومساحات خضراء، وتجهيزات ومنشآت إقتصادية واجتماعية.

-مخطط العمران المؤقت:(p.u.p)

انتهت صلاحيته سنة 1990 وهو يشبه المخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها، وهذا المخطط خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو الشبه حضرية، والفرق بين المخطط العمراني الموجه، والمخطط العمران

[1] حاجي صليحة,د/عوفي مصطفى, التخطيط الحضري بين الواقع و الإنجاز, جامعة خنشلة'ص699

المؤقت يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمراني الموجه، فمصادقة الوصاية على المستوى المحلي كافية لهذا النوع من المخططات العمرانية المؤقتة.

-مخطط التحديث العمراني:(p.m.u)

هو في الحقيقة ملحق بإعتماد مالي يخصص للمدن الكبرى والمتوسطة لغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمرانية والعمومية، والأرصفة والمساحات الخضراء والمنتزهات والحدائق العمومية.... وإلى غاية إنطلاق مخططات التنمية بدءا من المخطط الثلاثي (1967/1969) والرباعيين(1970/1973) و(1974/1977) ثم بعد الخماسيين (1984/1980)و (1985/1989) ظلت الدولة الجزائرية تغفل قطاع السكن، ولا تعطيه الأهمية الكبرى ضمن التنمية الوطنية لإكتفائها بالحظيرة السكنية الموروثة من جهة، ولإنتشار البناء الذاتي من جهة ثانية ثم انشغالها بسياسة التصنيع والإصلاح الزراعي للنهوض بالإقتصاد الوطني من جهة أخرى.

-فترة المخططات التنموية الجديدة:(1980/2000) [1]

هذه الفترة كانت محصورة في المخططين الخماسيين الأول: (1980/1989) والثاني(1990/1999) حيث جاء نتيجة لعدم تحقيق هدف البرنامج والمخططات التنموية المسجلة من سنة (1967/1977) لعدم تحقيق فكرة محو الفوارق الجهوية، وعدم الحد أو التقليل من عملية الهجرة، ثم لبروز الأزمة السكنية الحادة بسبب النمو الديمغرافي (الزيادة الطبيعية+ النزوح الريفي)

مستويات التخطيط:

للتخطيط عدة مستويات تبدأ بالتخطيط لدولي ثم القومي، ثم الإقليمي، فالمحلي أو العمراني وهذه المستويات ترتبط بشكل يؤكد تكامل الفكر التخطيطي الذي يهدف إلى تحقيق التنمية في كل الاتجاهات، وتستهدف هذه المستويات تحقيق:

1- التخطيط الدولي الشامل: وهو نوع من التخطيط العام لخدمة الإنسان في جميع المعمورة مثل التنظيم السياسي لهيئة الأمم المتحدة، هيئة اليونسكو.

– 2 التخطيط الإقليمي الدولي: وهو نوع من التخطيط الدولي يجمع مجموعة من الدول ذات تجانس سياسي واجتماعي واقتصادي وجغرافي، لها أهداف موحدة لتحقيق أغراض محددة، في توقيت محدد مراعية في

[1] حاجي صليحة,د/عوفي مصطفى,نفس المرجع السابق,ص699

ذلك تخطيطها القومي والإقليمي والمحلي. وكمثال التخطيط الاقتصادي(السوق الأوروبية المشتركة)، والتخطيط السياسي (جامعة الدول العربية).

2- التخطيط القومي: هو تخطيط على مستوى الدولة، وشكل من أشكال التخطيط الاجتماعي و الاقتصادي ويتميز أساسا "بأنه الموائمة بين الحاجات للمجتمع من ناحية، وبين الإنتاج من ناحية أخرى. و يركز على النواحي الاقتصادية والاجتماعية للدولة. كما يحدد السياسة العامة للدولة في مجالات الإسكان والمرافق والتعليم والصحة والترفيه والصناعة و الزراعة، وتوزيع المجتمعات العمرانية الحضرية والريفية .ويتم الحرص في خطة التنمية الوطنية على ضرورة تنوع موارد الاقتصاد الوطني والعمل علي تأسيس مراكز نمو إقليمية قائمة علي التوزيع الجغرافي، ودراسة التجمعات من المدن الكبرى والصغيرة داخل المدن(الولايات) وبين تلك المتجاورة، لتحديد وظائفها وأنماط إنتاجها الرئيسية ومن ثمة تخصيص الاستثمارات العامة في إقامة البني التحتية والفنية والاجتماعية.

-4 التخطيط الإقليمي Régional Planning :يعرفه ألدن Alden على أنه "ذلك النوع من التخطيط الذي يتعامل مع المشكلات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والإدارية والثقافية والطبيعية في إقليم معين، أو منطقة جغرافية محددة «.ويتعرض بدرجة أكثر تفصيلاً من سابقه لتوزيع المجتمعات الحضرية العمرانية والريفية. كما يتعرض لشبكة الطرق والنقل والمرور الإقليمي، الذي يربط بين التجمعات العمرانية، ويتناول بالدراسة وضع المخططات اللازمة في ضوء المخطط القومي، ويحدد المراكز العمرانية على الإقليم ورتبتها وأعدادها وأحجامها وتوزيعها ووظائفها وعلاقتها ببعضها البعض.

يؤكد في هذا الإطار على أهمية الربط بين السياسات البعد الإقليمي لهذه السياسات ، فيتحدث عن تنمية الإقليم و الحكومية و كذا عن مصطلح ' البعد الإقليمي للسياسات العامة' ، حيث ضرورة الاهتمام بنموذج للتخطيط يأخذ بعين الاعتبار البعد ' المجالي ' كبعد أساسي لتحقيق أهداف السياسات العامة في بعدها المحلي فتتحول السياسات بالمفهوم الواسع حسب بذلك إلى عامل محقق للتنمية الحضرية ببعد اجتماعي بدلا من التنمية الحضرية فقط

-5التخطيط العمراني المحلى (الحضري – والريفي) يرتكز على معالجة المدينة أو القرية ويهدف إلى السيطرة على كيانها على نحو يتفق مع الاتجاه العام، وسوف يتم التطرق لموضوع التخطيط من الأدنى إلى الأعلى، وذلك لمعرفة وفهم الترابط القومي ما بين مستويات التخطيط أولا، ولأهمية معرفة المسؤولية الكاملة التي تقع على المجتمع وإدارته المحلية في تطبيق الخطط العامة والتفصيلية.

فما هو التخطيط الحضري أو التخطيط المحلي للمدينة والقرية .هو أول مستوى من مستويات التخطيط و المحصلة لمستويات التخطيط المختلفة، وأن المدينة والقرية هي مجال التخطيط المحلي .

وقد استمر هذا النوع من التخطيط حتى بداية القرن العشرين ولعدم قدرته على حل مشاكل المدن خاصة الكبرى، ومراكز الجذب الصناعي التي ظهرت حول المدن، وما تبع ذلك من مشاكل الإسكان، وظهور الأحياء الفقيرة وقوى عمالية على مشارف المدن، وعدم كفاية المرافق للأعداد المتزايدة من السكان الذين هاجروا من الريف; فاكتظت به وضاقت مواصلاتها وإمكانياتها وخدماتها عن الوفاء باحتياجاتهم، وظهور المشاكل الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والعمرانية...الخ.

فكان لابد من الأخذ بمبدأ التخطيط القومي والإقليمي لحل هذه المشاكل.

ويهتم التخطيط العمراني بدراسات:

- تخطيط الموقع.
- تصميم مشروعات البنية الأساسية.
- تصميم مشروعات الخدمة العامة[1].
- مشروعات الإسكان.
- شبكات الطرق... الخ[2].

والتخطيط المحلي هو تخطيط المدن الذي يهتم بتنظيم استعمالات الأرض ومنها توزيع الأنشطة المختلفة كالصناعة، والسكن والخدمات التجارية والصحية والمناطق الخاصة بالأبنية الحكومية...الخ، على مناطق المدينة المختلفة، وربطها بشبكات من الطرق تحقق سهولة كبيرة في حركة السكان والبضائع في مناطق المدينة، ومع المناطق المجاورة لها، والتخطيط المحلي يعمل على التوظيف الأمثل للموارد المحلية وتحقيق أفضل العوائد ، كما يؤدي إلى زيادة الاعتماد المحلي على الذات والابتعاد التدريجي عن الاتكال على المركز وزيادة فرص النمو وتحسين الإنتاجية، وخلق فرص العمل . وكذلك يوجه نمو المدينة ضمن المؤشرات المركزية للتخطيط (التخطيط القومي والإقليمي) لتحقيق تطور سريع وشامل لمجمل الحياة الحضرية، ويحكم توسعات المدينة بالاتجاهات الملائمة، وتعين أسباب نمو بعض المدن وربما استحداث مدن جديدة. ومما يقع ضمن التخطيط العمراني Physical Planning الذي يكون المحصلات النهائية للمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية في عملية التخطيط للمدينة، وقد يشمل الريف أيضا وهو عموما يهتم باختيار المواقع المثالية في الأقاليم المختلفة، مع توزيع نمط معين من حيث الحجم والعدد والتباعد، مما يؤدي في النهاية إلى حصول السكان على كافة الخدمات التي يحتاجون إليها في سهولة ويسر . والتخطيط الحضري يدرس علاقة المدن مع بعضها البعض، من حيث إمكانيات التحضر ومعدلات نسبة الهجرة، ودراسة الظروف المؤثرة في تلك المدن وتبادل التأثيرات فيما بينها، ويهتم التخطيط الحضري بإعداد خطط حضرية للمدن مجتمعة (المخططات الإقليمية) وخططه المنفردة (المخططات الهيكلية والتفصيلية)، وتخطيط مجمل الفعاليات

[1] عبد العزيز عقاقبة، ، دزر السياسة العمرانية في التنمية المحلية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2016-2017، ص 151
[2] عبد العزيز عقاقبة، مرجع سابق، 152، 153

التي تتوفر في المدينة من حيث المناطق السكنية والتجارية والصناعية والحرفية، وتعيين مواقع الأبنية العامة، مثل (التعليم والصحة والمساجد، والمقابر، والحدائق العامة...الخ) بكل مستوياتهم. إلا أن كل ما سبق من الاستعمالات والمساحات المخصصة لها، يعتمد على توفر المعلومات والدراسات الخاصة بالمدينة، من حيث الموقع والطبيعة الجغرافية والدراسات الاقتصادية والاجتماعية والديمغرافية، المساحة المرغوبة لحيازة الأرض في كل منطقة من مناطق المدينة، التوسع المفضل بالنسبة لتسهيل إمكانية الوصول، التلوث بالنسبة (للماء والهواء)، الحيازة للأرض مستقبلا بالقياس مع حجم السكان المتوقع .عموما توجد علاقة وطيدة بين الموقع والوظائف التي تتوفر في المدينة، وأن الموقع الخاص بالمدينة يدرس من النواحي الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، وترتبط الاستعمالات والتركيب الداخلي للمدينة والخطة الجديدة لها بالموقع فيؤثر ويتأثر من حيث التوسع، ويتأثر موقع المدينة وتصميمها الداخلي بأهمية تلك المدينة كمركز سياسي، صناعي، تجاري، زراعي وحاجة الموقع إلى توفر المياه، الطاقة توفر الموارد الطبيعية بالقرب منها، وكثيرا ما تنمو المدن من نواه واحدة أو نواتين أو ثلاث .ويرمي التخطيط المحلى إلى التحكم في تسيير كيان المدينة أو القرية.

وعموما فإن التخطيط المحلي يعزز خدمات النفع العام The publique Good حيث يحدد خصائص المستقبل للمجتمع المحلي، ويعزز من حس المكان. فيخلق فرص العمل المنتج والتخطيط للتطوير العمراني،واستخدامات الأراضي، وجعل المستقر البشري ملائما للعيش وجدير بخلق بيئة تفاعلية ثرية، ومثمرة، تزيد من اعتزاز المواطن بالمكان.

-يعمل التخطيط المحلي على التوظيف الأمثل للموارد المحلية لتحقيق أفضل النتائج، كما يؤدي الي الاعتماد على الذات وعدم الاتكال تدريجيا علي المركز وزيادة الإنتاج وفرص النمو، وخلق مناصب العمل والاستفادة من الانفتاح علي الولايات المجاورة.

- يربط بين التنمية الاقتصادية والتنمية المكانية، ويضمن التوازن المكاني والوظيفي ، ويؤدي الي توفير بنية تحتية وبيئة تمكينية تساعد علي زيادة عدد المنشأة وتوسيع فرص الاستثمار[1].

- يعزز من كفاءة أداء الإدارة المحلية ويربطها في إطار تشاركي مع القطاع الخاص والمجتمع المدني ويحقق الإدماج الاجتماعي لجميع الشرائح في المجتمعات المحلية والمناطق الأقل نموا من خلال تنفيذ تنمية متوازنة وإعتماد برامج تستهدف الجهات المحتاجة داخل الولاية[2].

المطلب الثالث: واقع التخطيط العمراني وآفاقه

إذا كانت سياسة الدولة قائمة على إعتبار المصلحة العامة والخاصة بخصوص عمليات التعمير وذلك عن طريق سن نصوص قانونية لضبط هذه العمليات وتحقيق ثروة سكنية تراعي المقاييس العالمية هذا يعد مكسبا هاما

[1] عبد العزيز عقاقبة، مرجع سابق، ص 153
[2] عبد العزيز عقاقبة، مرجع سابق، ص 154

للجميع إلا أن أي سياسة لا تخلو من نقائص أوعيوب تشوبها إما من حيث ذاتها وإما بحسب مآلها، ومختلف نتائجها خاصة وأن الدولة قد تغيرت سياستها بالنسبة للتعمير وتراجع دورها للجانب التنظيمي فقط وخوصصة الموروث السكاني والعمراني وتسليمه للمالكين ومعه سياسة الإتكال واللامبالاة، وإنهيار التنظيم السسي واقتصادي للسكان.

✓ الإفرازات السلبية الناجمة عنه:

إن مختلف التوجيهات المعيارية لبرامج التعمير قد أفرزت عدة آثار سلبية وساهمت في عشوائية التعمير على عدة مستوياتم نها:

- ظهور حالات التعمير العشوائي غير الصحي.

نفاذ الإحتياط العقاري لمعظم المدن الجزائرية نظرا للوضعية القانونية للأراضي مع إستنزاف العقار والتوسع غيرالعقلاني.

-إنتشار أشكال التوسع العمراني الأفقي بدل التوسع العمودي.

-ظهور تشكيلة غير متجانسة من الكتل المبنية والفضاءات غير المبنية.

-التوسعات العمرانية الواسعة على حساب الأراضي الفلاحية وإنتشار السكنات غير اللائقة والأحياء الهامشية.

-الإخلال الصارخ لأدوات التعمير.

إنعدام التحكم في أدوات التخطيط العمراني أدى إلى تطور المدن وتوسعها بشكل عشوائي على حساب الأراضي الفلاحية مما نتج عنه غياب الريف وفي غياب الريف غاب نقيض المدينة وفي غياب النقيض غابت المدينة واستبدلت ثنائية الريف والمدينة بثنائية المركز والإطار وبناء على هذه الأوضاع الناجمة عن تطور النسيج العمراني السريع وفشل التخطيط من التحكم في العقار الحضري وعجز المدينة عن تلبية إحتياجات السكان القادمين إليها طلب اللعمل والسكن والراحة[1]

فتركز هؤلاء الأفراد في أطراف المدينة (الأحياء القصديرية) التي تتميز بإنعدام تنظيم شبكة النقل والمواصلات ،إنحطاط المستوى المعيشي وكثرة الآفات الإجتماعية والأمراض، تراكم القمامات على أطراف المدينة، لذا يجب التفكير في إعادة تنظيم المدن والحفاظ على هويتها وتنظيم وتوجيه توسعاتها الجديدة وفقا للواقع الإقتصادي والواقع السوسيوثقافي.

✓ المأمول من التخطيط العمراني عمليا:

[1] قاشي علال, التخطيط العمراني في الجزائر , الواقع و أفاق, منشورات قسم علم الاجتماع و الديمغرافيا,جامعة سعد دحلب,العدد3,ص 62 63 64

هنا نشير إلى أن التخطيط العمراني الذي يرسم سياسة تقوم على التنبؤ بالمستقبل والإستعداد لمجابهة المستقبل ينبغي أن يجسد من الناحية الواقعية من أجل تحقيق المصلحة العامة والخروج من الإطار الإداري لبرامج التعمير إذ أن عملية التعمير اليوم إستثمار وإنتاج للأراضي لا تبديد للأموال، وإن التغير السياسي يستدعي تغير سياسات التعمير نظرا لإنتاج الإقتصاد الحر الذي يقوم على إحترام الملكية الفردية مع ضرورة إشراك كافة المتدخلين من أجل الوصول إلى نسيج عمراني منسجم يراعي خصوصيات المنطقة وإتباع معايير تخطيط عمرانية ومعمارية تتوافق مع واقعنا الإقتصادي وليست مستوردة من الغرب.

خلاصة:

إن تفعيل الترقية العقارية يتطلب القيام بدراسات مختلفة كما تتطلب تنسيق متكامل من أجل الوصول إلى تخطيط واقعي وعملي للمساحات العمرانية وبعد عملية التصور تأتي مرحلة إعداد مختلف المستندات التنظيمية الأساسية والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي لديه دور أساسي في تحديد التوجيهات الأساسية لتطوير وتنمية العقارات، ثم مخطط شغل الأراضي والذي يتولى تحديد الشروط والقوانين المطبقة على كل قطعة أرضية إلا أن هذه الأدوات لم تنجح في تحقيق ماكان يصبو إليه المشرع الجزائري في القانون.[1]

المبحث الثاني: خصائص وأهمية التخطيط العمراني و أهم مراحله

المطلب الأول: خصائص التخطيط العمراني ومبادئة

أولا: الخصائص

خصائص التخطيط العمراني Urban Planning Properties

هناك مجموعة من الخصائص للتخطيط العمراني وتتمثل في مايلي :

1. مراعاة الجوانب الاجتماعية والثقافية والنفسية التي توضع للبيئة الحضرية، ويربط التخطيط العمراني بين الجوانب المعمارية والسلوكية.
2. أن التخطيط العمراني لا يمكن أن يكون عمل منفرد بل أنه ينجز من خلال فريق عمل يتألف من مختلف الإختصاصات التي تعنى بالجوانب الاقتصادية والإجتماعية والعمرانية .
3. التخطيط العمراني يتعامل مع بيئة تتصف بعدم التجانس من حيث الفروقات الاجتماعية والطبقية والسلوكية للجماعات التي تعيش في المدن التي صارت تستقبل موجات مهاجرة من مختلف البيئات، إضافة إلى النمو لسكانها الأصليين لذا فهو عمل يجمع هذه الجماعات ضمن بيئة متجانسة .
4. كون التخطيط العمراني يرتبط بقرارات الدولة وسياساتها المعززة بها ماديا ومعنويا لذا صار لهذا العمل أجهزة متخصصة تعرف بأجهزة التخطيط الحضري التي تتولى إعداد وتنفيذ المخططات الأساسية للمدن أو ما يعرف بالتصميم الحضري.

[1] قاشي علال، نفس المرجع السابق، ص 65

5. من طبيعة التخطيط الحضري أنه يستند إلى مكونات وعناصر البيئة الحضرية لذلك .يجب أن تكون الخطة الحضرية مستندة على وضوح الأهداف الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية وسبل تحقيقها.
6. طبيعة التخطيط العمراني خلق توازن إقليمي بين جميع المناطق الحضرية من خلال توزيع عادل للأنشطة الحضرية بطريقة تضمن توفير العوائد الاقتصادية والاجتماعية لجميع المناطق والأقاليم وسكانها ما أمكن.
7. فهم العناصر الاجتماعية والثقافية والنفسية كمكونات أساسية في الخطط أو الخطة الموضوعة للبيئة الحضرية، فقد تقام وتنفذ خطة حضرية في مدينة دون دراسة غايتها وأهدافها الاجتماعية والثقافية التي رسمت لها، وكذلك دون متابعة آثارها ونتائجها المقصودة والغير مقصودة، وهذا ما يؤدي إلى فجوة إرتباك بين النظرية والتطبيق في التخطيط الحضري، أو بين ما تعبر عنه الجوانب المعمارية والسلوكية للتخطيط العمراني .
8. تحديد مكونات وعناصر البيئة وعملية تحديد مكونات البيئة الحضرية أمر مرادف لما يمكن تسمية بالمسح الجغرافي حيث أن على المخطط أن يعرف ويحدد ما هو موجود من أنشطة وظواهر مختلفة.
9. وعلى هذا الأساس فالتخطيط العمراني عملية دورية ومستمرة ومترابطة، على مستويات عدة من أجل تحقيق التوازن في توزيع السكان والأنشطة في المناطق الحضرية[1]، من أجل خلق تجانس إجتماعي مع مراعاة الفوارق في العادات والتقاليد والدين، وفق إستراتجية مفصلة لعملية التنفيذ الواقعي ومتجاوبة مع المضامين النظرية لها.
10. التخطيط العمراني يتكون من عنصرين أساسيين ينتج عنهما نظام استعمالات الأراضي للأنشطة والخدمات المختلفة، وهما: الخصائص الطبيعية المتمثلة بالتضاريس والتربة والمياه وعناصر المناخ، والأخر هو النشاط البشري من مؤسسات إدارية واقتصادية واجتماعية.
11. التخطيط العمراني هوعبارة عن عمليات مترابطة وعلى عدة مستويات.
12. .التعامل مع الخصائص الطبيعية والظواهر المختلفة في المناطق العمرانية.
13. .معالجة المنطقة العمرانية كوحدة مترابطة في جميع مكوناتها وعناصرها مع بعضها.
14. .يرتبط التخطيط العمراني بقرارات سياسية وإدارية ومالية.
15. .يتعامل مع بيئة متجانسة غير متجانسة دينيا واجتماعيا لاختلاف عادات و تقاليد السكان.
16. تحقيق التوازن في توزيع السكان في المناطق العمرانية، وبشكل يحقق التجانس الاجتماعي[2].

ثانيا: مبادئه

التخطيط العمراني الناجح يحتاج إلى مبادئ لتحقيق استدامة المدن؛ وفيما يأتي تفصيلًا لذلك:

[1] امال لبعل، أ.د الأزهر العقبي،التخطيط الحضري، والتنمية المستدامة في الجزائر، مجلة علوم الانسان والمجتمع، جامعة بسكرة، ص 251
[2] محمد إسماعيل المدهون,اتجاهات التخطيط العمراني في مدينة غزة, الجامعة الإسلامية, كلية الادب, قسم الجغرافيا, 2017, 34 35

تطوير مناطق التنقل ويتضمن ذلك مجموعة متنوعة من الاستخدامات والأنشطة؛ مثل وسائط النقل، واحتياجات المشاة، وراكبي الدراجات، والمساحات المفتوحة، والمرافق العامة، وذلك لتقوية العلاقة بين مجموعة متنوعة من وسائل النقل والحفاظ على توازن البيئة.

توفير مساحات خضراء ويشمل ذلك توفير مساحات خضراء عامة مفتوحة في الهواء الطلق يسهل الوصول إليها، وذلك باستخدام أشجار الشوارع التي تخلق الظلال، وتقلل من تأثير درجات الحرارة، وتنقي الجو من الملوثات، وتوفر مساحات عامة للسكان للترفيه عن أنفسهم خلال أزمة اليوم.

التوزيع الصحيح للكثافة الحضرية وذلك من خلال اتباع نهج متدرج للكثافة الحضرية يتضمن تسهيل التواصل بين المباني والمستوى الأرضي للبيئة المحيطة، ووضع مسافات مناسبة بين المباني، وتجنب العمودية الشاهقة للمباني المختلفة في سبيل تحسين التواصل البشري، وكذلك تحسين تواصل الأشخاص مع البيئة[1]

وفي مرجع اخر نجد أن مبادئ التخطيط العمراني تكون كالاتي:

أ. **الواقعية:**

إذا لابد أن توضع الخطة على أساس من المعرفة الواقعية بصورة المجتمع والحقائق القائمة فيه، وأن توضع الغايات لتتلاءم مع حقيقة هذا الوضع القائم، وبالتالي يمكن إختيار الأساليب الواقعية للوصول إلى الأهداف المنشودة .

ب. الشمولية :

يجب أن تشمل الخطة أغلب المتغيرات الأساسية التي من شأنها العمل على تحديد الإنتاج، وأن تغطي كل المصادر والإمكانات الرئيسية مادية كانت أم بشرية، وقد لا يمكن الوصول إلى الشمولية بخطوة واحدة، وإنما ينبغي أن نصل إليها بالتخطيط المتدرج وذلك بوضع إستراتيجية تعبر عن الأهداف بعيدة المدى للمجتمع، ثم خطة مرحلية ذات أبعاد زمنية متوسطة تنبثق عنها الخطط السنوية قصيرة وضع المدى.

ج. **التكامل والاتساق:**

يجب أن تكون أجزاء الخطة متكاملة عضويا وأن تشكل في مجموعها كلا متكاملا متناسقا، وهذا التناسق يجب أن يشمل الأهداف والوسائل المستخدمة في تحقيقها .

د. المرونة:

نظرا للتطور السريع في العلوم التكنولوجية يجب أن لا تكون الخطة قيدا يحد من تقدم المجتمع إذا لابد أن تتصف الخطة بالمرونة وأن تتجاوب مع الظروف المتجددة في هذا العصر.

هـ. الإلتزام والديمقراطية:

[1] ريمان مصطفى، أهمية التخطيط العمراني، مقال، 29 مارس 2022

لابد من توفير مركز جهاز تخطيطي لإتخاذ القرارات وأن يكون لهذه القرارات صفة الإلزام على جميع المستويات في القطاع العام وصفة التوجيه للقطاع الخاص والتعاون إن وجد من ناحية أخرى، فلابد من المشاركة الفعالة للقاعدة الجماهرية ومنظماتها في صياغة الخطة والقرارات التخطيطية المتعلقة بها.

ح. الإستمرارية:

إن مبادئ الواقعية والشمول والإتساق والمرونة والمركزية والديمقراطية، كلها تساعد على تأمين هذا النسق المتناسق بين جميع أجزاء الخطة وإستمرارية العملية التخطيطية التي لابد وأن تكون عملية مستمرة، وطبقا لهذا المبدأ، فإن معظم الدول تتبعه وتأخذ به، بمعنى العمل بإستمرار على تمديد سنوات الخطة إلى الأمام وتعديلها حسب المتطلبات والمتغيرات المستجدة، مما يضمن تحقيق مبدأ المرونة ويساعد المخططين على مواجهة الظروف الجديدة، ويضمن إستمرار العملية التخطيطية، إلا أن ذلك يتطلب قدرة ناضجة في الممارسة التخطيطية ووسائل تكنولوجية متطورة لتسهيل مهمة وضع التعديلات اللازمة على الخطة وتسهيل مهمة متابعة التنفيذ وتقييم الأداء.

والمسألة التي نريد معرفتها هو إلى أي مدى يمكن التصديق بأن هذه المبادئ التي تم عرضها لها إمكانية لتطبيقها ضمن عملية التخطيط الحضري في الجزائر؟إذا أن الواقع يعرض التجربة الصعبة للجزائر في التخطيط العمراني والتوسع العمراني وصعوبة ضبطه إنطلاقا من الفترة الاستعمارية إلى غاية يومنا هذا، رغم الترسانة القانونية والتنظيمية وحتى التشريعية التي استخدمت في هذا الإطار، لأن هذه العملية لا تزال تواجه صعوبة في التهيئة العمرانية في الميدان وصعوبة في التحكم والسيطرة على التوسع العمراني الغير منظم من جهة ثانية، ما أفرز رؤية أخرى جديدة، هي ضرورة العمل من أجل الحفاظ على البيئة وتحقيقها لتنمية مستدامة للمدينة بإستدامة مواردها[1] المختلفة .لذا أصبح عمل سياسة المدينة مبنى على أساس تحقيق التنمية المستدامة نظرا لكونها نسق متكامل ومتعدد الأبعاد والقطاعات والأطراف وبالإمكان تجسيدها وفي كل المجالات ففي مجال التنمية المستدامة يمكن تجسيد عملية التخطيط العمراني عن طريق:

- المحافظة على بيئة الطبيعية والثقافية.
- الحرص على الإستغلال العقلاني للثروات الطبيعية.
- ترقية الوظيفة الاقتصادية للمدينة.
- ترقية التكنولوجيات الجديدة للإعلام والإتصال.

المطلب الثاني: أهداف وأهمية التخطيط العمراني

أولا: الأهداف

إن الهدف الرئيسي للتخطيط هو تحسين ظروف البيئة الطبيعية وتحسين الظروف المعيشية والخدمات وكذلك الأحوال الاجتماعية والإقتصادية لسكانها، ونلخص ذلك في:

[1] أمال لبعل، أ.د الأزهر العقبي، مرجع سابق، ص 254

- من الناحية العمرانية:

-تحسين العلاقة بين المساكن والشوارع والمناطق الصناعية والخدمات العامة.

-إمكان الإبقاءعلى المنتزهات العامة والمناطق المكشوفة في الأحياء السكنية لتكون متنفسا للسكان، ومكان لقضاء أوقات فراغهم[1].

فصل المناطق السكنية بقدر الإمكان عن المناطق الصناعية.

-تجميل المدينة أو بعض أحياءها عن طريق إتخاذ طابع خاص للمباني.

تخطيط الكثافة السكانية وتوزيعها المتوازن،

-إعادة تنظيم مراكز المدن وتوفير الخدمات العامة الأساسية والمرافق المختلفة بما يخدم سكان المدينة، ويحقق العدالة الاجتماعية مع الحفاظ على المناطق الأثرية في المدينة والجمع بين عناصر الكفاءة والجمال والإبداع الذي –

-يحقق التوازن بين جمال المدينة وكفاءة التخطيط على مختلف مستويات المدينة.

– تحديد مشاكل النمو الحضري للمدن القائمة ووضع الحلول المناسبة لها.

– التجديد الحضري مع الحفاظ على الأبنية الأثرية والتراثية في المدن.

– تخطيط مدن جديدة وفق أسس ونظريات حديثة

-تخصيص مناطق خاصة للأسواق.

- من ناحية الخدمات:

-تقصير رحلة العمل من محل السكن إلى مواقع العمل، بإنشاء مساكن العمال قريبا من مناطق العمل، أو بتسيير وسائل المواصلات وخفض أجورها، وتعاون حركة النقل والمواصلات في داخل المدينة.

-سهولة وسير إتصال المدينة بالمناطق الأخرى، وخاصة بالمناطق الريفية المجاورة أو بالموانئ والعواصم أو بمركز الأسواق.

-إنشاء المراكز الإدارية والتنفيذية والخدمات التعليمية والقضائية والصحية والترويحية وغيرها من مناطق المدينة المختلفة، بحيث لايشعر السكان بالإرهاق للوصول إليها.

- من الناحية الاجتماعية والإقتصادية:

-تحسين ظروف المعيشة والعمل في داخل المدينة، وإيجاد العمل المناسب للعمال العاطلين،أو محاولة نقلهم إلى المناطق العمل في داخل المدينة.

[1] حاجي صليحة,د/عوفي مصطفى,نفس مرجع السابق ص 694

-تزويد المدينة بالخدمات اللازمة كالمياه والإنارة والمجاري، بحيث لا تكون هناك وفرة في بعض الأحياء، تحسين الأحوال الاجتماعية والصحية للسكان عن طريق عدم السماح بإزدحام بعض الأحياء وعدم السماح ببناء مساكن لا تتوفر فيها الشروط الصحية والسكنية.

محاولة زيادة الحركة التجارية للمدينة عن طريق توفير مطالب المعيشية والإكثار من المحلات التجارية، وعن طريق رفع مستويات المعيشة.

-محاولة زيادة التطور الإقتصادي للمدينة بإنشاء مراكز صناعية جديدة، أو خلق مجالات جديدة للإنتاج.[1]

ثانيا: الأهمية

تكمن أهمية التخطيط العمراني في اتباع التصميم المناسب لجميع المساحات التي يستخدمها الإنسان، ويشمل ذلك الشوارع، ومراكز المدن، والأحياء السكنية، والضواحي، والحقول العشبية، والمناطق الصناعية، فيحدد التخطيط العمراني طبيعة المباني، وتصميمها، وموقعها والمسافات بينها، وطرق ربطها ببعضها البعض، وذلك في سبيل تحسين المنظر العام للبيئة المادية، وتحقيق الاستفادة الكاملة من المباني والمساحات، وحل المشكلات التي يمكن أن تواجه الأشخاص في بيئة عيشهم وعملهم، فيعالج التخطيط العمراني كيفية إدراك الناس لبيئتهم وطريقة استخدامها، إذ يهتم الأشخاص بمظهر مجتمعاتهم وقابليتها للعيش، وبما أنّ الإدراك والسلوك البشري يتأثر بالمحيط المادي للأشخاص، فإنّ التخطيط العمراني يتضمن أيضًا فهم السلوكيات والتفضيلات الثقافية، والعوامل الاقتصادية، والأنشطة الوظيفية المرتبطة بالبيئة المادية.

-كما يتضمن التخطيط العمراني أهمية بالغة أهدافا وأغراضا محددة، واضحة، عملية وقابلة للتنفيذ نذطرها كالتالي:

- يعمل على تنظيم وتوجيه وضبط إعداد وتنفيذ البرامج والمشاريع التنموية في المجالات المختلفة وينسق بينها في الأنشطة المتكاملة في إطار قومي وتعاوني يوفر الجهد والوقت والتكاليف ويضمن سلامة التنفيذ

-يأخذ بعين الاعتبار الطاقات والإمكانيات والموارد المادية الطبيعية والبشرية المتاحة ويوازن بينها وبين الاحتياجات المختلفة ويعمل على تنظيم الاستفادة منها والتوظيف الأمثل لها وبأقصى طاقتها وعلى الوجه الذي يحقق أفضل استغلال لها.

- يراعي الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والتنظيمية في الخطط والبرامج التنموية وينسق بين المؤسسات والهيئات المحلية والحكومية والشعبية لتحقيق الشمول والتكامل.

- يعنى بضبط الاحتياجات الأساسية والمتغيرة لجميع الفئات الاجتماعية للمجتمع المحلي بصفة دقيقة ومفصلة ووفقا لترتيب سلم الأولويات.

- يعمل على تدريب وتمكين أفراد وجماعات المجتمع المحلي من المشاركة الفعالة في اقتراح الخطط والبرامج التنموية ومتابعتها وتقويمها وتنمية روح المسؤولية وتحرير المبادرات الذاتية في إيجاد الحلول وعلاج المشكلات.

[1] حاجي صليحة,د/عوفي مصطفى,نفس مرجع السابق ص 695

– يعمل على استثمار الموارد حسب نظام الأولويات بالنسبة للمشكلات الأكثر إلحاحا والمرتبطة بمصالح السواد الأعظم من الناس.

» – يتسم بالمرونة النسبية التي تسمح بالتطوير والتعديل وفق الظروف الطارئة والمتغيرة ويأخذ بمبدأ التقويم المتواصل على أساس المؤشرات التي تتخذها الدولة لقياس درجات التقدم والتخلف في المشروعات والبرامج والنمو الحضري.«

ومنه ومما سبق يتضح جليا أن التخطيط الحضري يلعب دورا فعالا في تأهيل المجال الحضري وتوفير الحلول والبدائل من أجل التحكم في البيئة الحضرية ورفع كفاءة أدائها فهو الأداة الأمثل والأنجع والأكثر فعالية في تحقيق أهداف التنمية العمرانية وترشيد جهودها.

ولبلوغ أهداف التنمية الحضرية عبر ميدان التخطيط الحضري من خلال أدواته وآلياته لابد من الاعتماد على فكرتي العملية والبرنامج، والأخذ بعين الاعتبار بعدين أساسيين هما:

البعد الزمني والبعد المكاني :حيث يتمثل البعد الزمني في سرعة التغير والتطور الذي تسير بموجبه عملية التحضر، سواء في الحركة الديموغرافية وتركز الزيادة السكانية وارتفاع معدلات الهجرة في المدن الرئيسية، أو في تركز الإنشاءات الاقتصادية والبنية التحتية والمرافق العامة، والتي يجب أن تواكب هذه الحركة الديموغرافية، وهذا للمحافظة على التوازن الكمي والنوعي لعملية التحضر.

و أما البعد المكاني فيتمثل في التحول والتغير الذي يحدث في المدن واتجاهات التوسع العمراني بها، ودرجة التنسيق والتكامل في النمو الحضري بين مختلف المدن[1].

المطلب الثالث: مراحله

مراحل التخطيط العمراني Steps Urban Planningيتم التخطيط العمراني على أربع مراحل رئيسية وهي كالتالي:

المرحلة الأولى: التخطيط الهيكليStructural Planning ويقصد به الرسم

– يتعامل التخطيط الهيكلي مع كل العناصر الطبيعية الواقعة في نطاق الوحدة المحلية ككل وليس كجزء منها وذلك في إطار التخطيط الإقليمي للإقليم الذي تقع فيها لخطوط العريضة التي تواجه عمليات التنمية العمرانية،من استعمال سكني وتجاري وسياحي وصناعي وترفيهي وخدماتي وغيرها من الاستعمالات التي تتفق مع طبيعة المدينة وظروفها، وتلبي احتياجات القاطنين بها،حيث يكون على مستوى المدينة

ويراعى في إعداد مشروعات التخطيط الهيكلي للمدن أو القرى أن يكون شاملاً ومتكاملاً ومحققاً للاحتياجات العمرانية على المدى الطويل، ويقوم التخطيط الهيكلي على الدراسات البيئية المتكاملة والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية، ويتكون التخطيط الهيكلي من مجموعة خرائط تصنف كما يلي:

[1] محمد إسماعيل المدهون, المرجع السابق ص 30

1 .خرائط استعمالات الأراضي موضح عليها المناطق السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية والسياحية والأثرية والزراعية.

2 .خرائط شبكة الطرق والشوارع الرئيسية والمطارات والسكك الحديدية والمجاري المائية والموانئ البحرية.

3 .خرائط موقع الخدمات العامة مثل: المدارس و المستشفيات والمباني الإدارية والحدائق والملاعب والمنتزهات.

4 .خرائط شبكات المرافق العامة كالمياه والصرف الصحي والكهرباء والغاز والهاتف.

المرحلة الثانية: التخطيط التفصيليDetailed Planning

ويسمى بالتصميم العمراني Urban Design وهو التخطيط الذي يعدل جزء من المدينة،حيث يتم فيه إعداد مشروعات التخطيط التفصيلي للمناطق التي يتكون منها التخطيط الهيكلي للمدينة أو القرية، والتخطيط التفصيلي يقوم بتصنيف مايلي:

1 .ارتفاعات المباني وطابعها المعماري وكثافتها السكانية والبنائية وعدد الوحدات.

2 .الإسكان من حيث موقع ونوع الأحياء السكنية التي تحقق الكثافة التي افترضها التخطيط.

3 .تكوين الفراغات وتتابعها بين الأنشطة (مثل: تكوين المساحات الخضراء بين المساكن)[1]

4 .استعمالات الأراضي وإشغالات المباني.

5 .تخطيط وتصميم شبكة الطرق ودراسة الحركة المرورية.

6 .تخطيط وتصميم أماكن انتظار السيارات حيث أعدادها وأنواعها ومستوياتها وكفاءتها.

7 .تخطيط الشوارع السكنية التي تمثل أدنى مستوى من التخديم على المحلات.

8 .تخطيط ممرات المشاة الرئيسية والفرعية كمحاور حركة السكان.

9 .الاشتراطات الخاصة بالمناطق التاريخية والسياحية والأثرية بما يكفل الحفاظ عليها.

-المرحلة الثالثة: التصميم البيئي Environmental Desig

وهو التصميم الذي يدرس تنسيق المواقع في المدينة أو القرية مثل: تصميم أنواع الممرات والمواد المستخدمة لأرضيات المدينة وأنواع التشجير فيها حسب وظائفها مثل: استعمال مصدات الرياح أو أشجار مثمرة أو استعمال الأشجار للتظليل،كما يدرس في تلك المرحلة خواص تلك الأشجار من حيث سمك وارتفاعات سيقانها والغرض من أشكالها (مخروطي،هرمي،دائري،مربع) بالإضافة إلى ذلك يدرس كيفية ريا لمسطحات الخضراء والأشجار وتوزيعها في الشوارع باعتبارها جزءاً من التصميم العام للفراغ في المدينة أو القرية ومكملة لها،كما يتم في تلك المرحلة –أيضاً– دراسة المقاعد

[1] محمد إسماعيل المدهون, المرجع السابق ص 31 32

العامة في الحدائق والطرقات، كما يدرس العناصر المائية واستغلالها في شكل بحيرات طبيعية أو صناعية للاستحمام أولتربية الاسماك أو في شكل نافورات مائية

-المرحلة الرابعة: تخطيط المشروعProject Planning

وهو التخطيط المتميز للمشاريع المتخصصة مثل: مشاريع المباني،المشاريع التجارية والصناعية أو مشايع البنية التحتية والشوارع وهو عادة يدخل فيه الكثير من العلوم الطبيعية والكيميائية والهندسية والجيولوجية أو الاقتصاد،أي على حسب دراسة نوعية المشروع المراد عمله في المدينة أو القرية[1]

المبحث الثالث: التخطيط العمراني كوسيلة للتحكم في التوسع العمراني

إن مستقبل أي مدينة مرهون بأفاق نمو السكان، مستقبل اقتصاد المنطقة، احتمالات و إمكانيات خلق أو إلغاء مناصب الشغل، تطور أو تراجع أي نموذج من نماذج الاتصالات، الأفاق الديموغرافية للمناطق الريفية المحيطة بالمدينة، الموضع المحتمل للتجهيزات ذات المنفعة الوطنية كالطرق السريعة، منتزهات جهوية وغيرها .هذه الآفاق تعمل على ظهور احتياجات في السكنات، المرافق العمومية الإدارية، التربوية، الرياضية، الصحية، الاجتماعية، الثقافية، التجارية وفي الوظائف ومنشآت النقل حيث تدرج هذه الاحتياجات ضمن الإطار المناسب بالنسبة لنسيج المدينة الموجود المتمثل في المراكز، الأحياء القديمة والتجمعات الكبرى بصورة تكمل تهيئتها بعد دراسة جدية و صارمة لمعرفة المساحة و الموضع المخصصين للمناطق التي يتم تهيئتها وتعميرها على المدى المتوسط و الطويل. والإشكال المطروح في كيفية التحكم ومراقبة توسع المدينة حجما و مجالا تحت ضغط الطلب المتزايد لحاجيات السكان كالسكن، النشاطات والتجهيزات في ظل النمو الديموغرافي السريع. ولا يمكن بلوغ هذه الغاية إلا من خلال اعتماد التخطيط العمراني السليم، من هذا المنطلق فالتحكم في التوسع العمراني وفقا لما جاء في تعريف التخطيط العمراني والوسائل التي يحويها، يمر عبر التحكم في ثلاث نقاط هامة هي :التحكم في العقار، التحكم في استعمال الأرض، التحكم في السكن[2]

المطلب الأول: التحكم في العقار

[1] المرجع السابق ص 32

[2] د. محمد بلفضل، التخطيط العمراني والبيئة، مقال، القانون العقاري والبيئة، جامعة ابن خلدون تيارت، 06-06-2014

يشكل توفير الأرضية اللازمة لتجسيد عمليات التعمير المستقبلية في شكل توسعات عمرانية للاستجابة للحاجيات المتزايدة التي ترافق الزيادة السكانية من جهة و تحسن المستوى و المعيشي من جهة أخرى الخطوة الأولى الرئيسية للعملية، إذ نجد أن جل الدراسات التي تخص هذا الميدان تأخذ هذه النقطة بعين الاعتبار،الإجراء التمهيدي للعقار، لا يتأتى هذا إلا عن طريق امتلاك العقار ضمن سياسة عقارية ضمن إجراءات متخذة من طرف متعاملين عموميين أو خواص لامتلاك أو مراقبة الأرض في إطار التشريع المعمول به، وتختلف التجارب الدولية فيما يخص معالجة إشكالية العقار. ومن بينها التجارب الآتية :

– التدخل المباشر للدولة كما هو الحال بالنسبة للإتحاد السوفيتي سابقا عن طريق تأميم الأرض، لكن هذا الإجراء سبب بروز سلبيات جمة في الوسط الريفي فقدان تحفيز المزارعين المتجمعين في تعاونيات فلاحية أما في الوسط الحضري فغياب القيمة المرجعية العقارية أدى إلى استغلال لاعقلاني للمجال فكانت كثافة الأحياء المشيدة لا تختلف إلا بجزء طفيف عن مثيلتها في الضاحية وإعطاء السلطة للبلديات لمواجهة إشكالية العقار كما هو الشأن بالنسبة للمدن الكبرى الهولندية والسويدية، إذ عملت على تطبيق سياسة امتلاك الأراضي اللازمة للتعمير المستقبلي والتي لازالت ريفية عن طريق التعامل بالتراضي أو اللجوء لإجراءات نزع الملكية، كما تتمتع هذه البلديات بحق احتكار العقار إذ تقوم بإنجاز الشبكات الحيوية ثم تفسح المجال لمشيدي البنايات. أما النموذج الأخر و الذي تبنته اغلب الدول فتتمثل في اتباع سياسة الإجراءات العقارية وهو السائد في الجزائر اعتبارا من قانون التوجيه العقاري 25/90[1]

المستوحى من قانون 31 ديسمبر 1967 الفرنسي للتوجيه العقاري. وتقوم هذه السياسة على أربع نقاط أساسية :

أ –الإمكانية القانونية للحصول على الأراضي اللازمة للتوسع العمراني: إن الإمكانية القانونية للحصول على الأراضي اللازمة للتوسع العمراني ضرورية وبالأخص لما يرفض المالك البيع أو استبدال الأرضية، فجاءت إجراءات نزع الملكية لتفي بهذا الغرض، وهي إجراء إداري تقضي باستعمال الإدارة سلطتها للإرغام على تحويل الملكية، ولكن بتوفر شرط المنفعة العمومية و كذا التعويض المسبق العادل و المنصف[2].

ب: ضرورة تجنب ارتفاع سعر الأراضي: أما النقطة الأساسية الثانية فتتمثل في ضرورة تجنب ارتفاع سعر الأراضي الناجمة عن المضاربة —بالأخص عند الإعلان عن مشروع تجهز أو بناء – فجاءت إجراءات الشفعة إذ

[1]قانون التوجيه الغقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المعدل بموجب الأمر رقم 95-26 والمرسزم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

[2]تقتضي عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ضرورة احترام الشروط واتباع الإجراءات القانونية، ولقد حدد المشرع في المادة 03 من قانون 91/11 الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخ في 27 /4/1991. الإجراءات الواجب على الإدارة إتباعها لاكتساب الأملاك و الحقوق العقارية الأخرى التصريح بالمنفعة العمومية.2--1 :، و الهدف منها هو حماية الملكية الفردية ضد التعسف غير المشروع الصادر من الإدارة، هذه الإجراءات هي و =.و التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك.5-قرار نزع الملكية -تحديد كامل الأملاك و الحقوق العينية القابلة للنزاع.3-تقييم الأملاك المنزوعة.4 إضافة إلى المرسوم . هي إجراءات إلزامية وخاضعة لرقابة القاضي الإداري الذي يستطيع إبطال قرارات الإدارة التي اتخذت خرقا لهذه الإجراءات التنفيذي رقم 93/186 مؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27/4/1991،المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

يتعلق الأمر بأن صاحب حق الشفعة يستخلف مالك الأرضية إذا كان هذا الأخير يرغب في البيع، و التي تسمح بتحديد السعر المرجعي وفق إجراء مشابه لذلك الخاص بنزع الملكية .وعموما صاحب حق الشفعة شخص عمومي؛ البلدية أو متعاملها العقاري[1].

ج: الإمكانيات المالية: من أجل الحصول على الأراضي اللازمة للتعمير سواء كان ذلك عن طريق نزع الملكية أو عن طريق حق الشفعة (أفضلية الشراء)، يتطلب توفير مصادر مالية كافية لشراء الأراضي، إذ يمكن أن تكون في شكل مساعدات ميزانية أو قروض غير أن الإشكال المطروح هو ارتفاع أسعار الأرض في المناطق المعمرة التي تكلف نفقات إضافية.[2]

ومن خلال الدراسات المكتبية والحقلية التي قام بها الباحثون اتضح وجود شبه اتفاق على مجموعة هامة من العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي ويمكن تصنيفها إلى نوعيتين الأولى عوامل تزيد من قيمة الأرض مثل وجود سند الملكية وقوته، وجود المرافق العامة وتوفر الخدمات، بالإضافة إلى الموقع داخل المدينة واتصاله بالشوارع الرئيسية مع كثرة الطلب و قلة العرض وفرص الاستثمار وكذا الأبعاد المناسبة والشوارع العريضة وطبيعة التربة المناسبة من الأرض واستوائها.

وبالمقابل هناك عوامل تقلل من قيمة العقار مثل وجود نزاع قضائي، وجود مشاكل أمنية وجود مستأجر بالعقار أو وجود حقوق مادية أو عينية على العقار فمع وجود مثل هذه العوامل يقل السعر.

د المتعاملين العقارين: يتمثل دور المتعامل العقاري في الحصول على الأرضية المخصصة لإنجاز المشاريع العمرانية ثم بعدها إنجاز الشبكات الحيوية لجعلها قابلة للبناء .فقد تم تبني فكرة إنشاء هيئة مستقلة لغرض تسيير عقارات البلدية بعد فترة طويلة من هيمنة البلديات وتعسفها في استعمال وتسيير احتياطاتها العقارية، فجاء قانون التوجيه العقاري رقم90/26 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 لاسيما في مادته 73 حيث يجبر الجماعات المحلية على إنشاء مؤسسات متميزة مستقلة مكلفة بتسيير احتياطاتها العقارية الحضرية و يتعلق الأمر بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري. وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم90/405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 قواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري

المطلب الثاني:التحكم في استعمال الأرض

[1] د.محمد بلفضل، مرجع سابق.
[2] جريدة السلام، عدد 12-09-2012

بعد الفراغ من معالجة مسألة العقار بضمان المجال اللازم للتوسع العمراني، وجب البحث عن الوسائل اللازمة لتوجيه استعمال الأرض، أو بالأحرى التعمير في إطار التخطيط العمراني من خلال وثائق التعمير وإجراءات العمران العملي[1].

نشير هنا إلى أن هناك ثلاث مستويات من التخطيط أولا على المستوى الجهوي عن طريق مخططات توجيهية ذات طابع دلائلي تحدد البرامج الكبرى للتجهيزات وثانيا الاستراتيجية الجهوية لتهيئة المجال وعلى مستوى التجمعات (ما بين البلديات) عن طريق المخططات التوجيهية التي تحدد التوجهات التي تخص مجموع البلديات المعنية وأخيرا على مستوى البلديات عن طريق مخططات دقيقة إلزامية تحدد استخدامات الأرض و الكثافات المسموح بها لكل قطعة لضمان الانسجام بين مختلف المستويات وجب على كل مستوى من المستويات إتباع التوجهات المحددة من طرف مخططات المستوى الأعلى .وسائل تخطيط وتوجيه النمو الحضري: يتطلب تخطيط وتوجيه النمو الحضري وجود الوسائل التالية :وثائق التعمير: التي تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخططات شغل الأرض : من خلال البرمجة الجادة لمختلف التجهيزات وسنتطرق فيما يأتي لهاتين النقطتين بالتفصيل موضحين أهدافهما ومساهمتهما في تحديد استعمال أرض

المطلب الثالث: التحكم في السكن

يشكل السكن الوظيفة الرئيسية الأولى لترقية الحياة الاجتماعية بالنسبة للعنصر البشري في أي وسط بحكم التغيرات التي شهدها المسكن من خلال التطور الذي أدركه عبر مساره الزمني، فمن ملجأ في المغارات و الكهوف إلى التنظيم الاجتماعي ضمن الأحياء السكنية التي تستجيب لشروط الراحة و الرفاهية. يعد التحكم في السكن ثالث اهتمام لتوجيه، تأطير و مراقبة نمو و توسع المدن بعد تأمين العقار اللازم ثم تخصيص الأرضية الموجهة للتعمير المستقبلي طبقا لما تمليه وثائق التعمير وفق القوانين السارية المفعول، نظرا لكونه المطلب الأساسي الذي تبنى وفقه الحياة في غضون المؤسسات الاجتماعية، إذ يحتل حصة الأسد من المجال الحضري .وتأتي أهمية قطاع العقار من ارتباطه بتنمية القطاعات الأخرى، إذ تسهم تنافسية العقار في إنعاش أي موقع من خلال كشف نقاط القوة فيه، ومن ثم تعمل التنمية على دعم القطاعات الأخرى، فالعقار يبدأ في تحسين تنافسية الحي، من خلال جذب مختلف شرائح المجتمع للسكن فيه، وإذا وفر العقار البيئة الجيدة، التي تجذب الساكنين لشراء أراض أو منتجات عقارية مختلفة، فإن الأحياء تختلف باختلاف تنافسيتها، الأمر الذي ينطبق على المدن والمناطق والأحياء[2]

[2]الأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير والتي أفرزها القانون بالتحديد هي: المرسوم التنفيذي 91-176 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم، ج.ر عدد 21 لسنة 1991 على النحو التالي- :المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي 91-176 والمعروف اختصارا بـ – PDAU : Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :
مخطط شغل الأرض المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي 91-178 والمعروف اختصارا بـ POS : Le plan d'occupation :
[2] المادة 32 من القانون 90-29 "يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصاحبه مستندات بيانية مرجعية"

الفصل الثاني

الفصل الثاني: التخطيط العمراني في تحقيق التهيئة العمرانية المستدامة

المبحث الأول:التهيئة العمرانية المستدامة

المطلب الأول: مفهوم التهيئة العمرانية المستدامة

ظهرت فكرة التنمية العمرانية المستدامة في مؤتمر قمة الأرض في (ريو دي جينيرو1992) وقد ترجمت في الأجندة /21 /التمهيدية المحلية حول العالمEA21، كذلك في مؤتمر (الهابيتات2) الذي حصل في اسطنبول عام 1996 وأوصى بالحق في أن يمتلك كل فرد مساحة مخصصة للسكن، كما عرض مؤتمر) urban21 برلين2000) أمثلة لأفضل الممارسات في تطبيق التنمية العمرانية المستدامة في المدن حول العالم.كما ظهر مجدداً مفهوم التنمية العمرانية المستدامة خلال مؤتمر (جوهانسبورغ 2002)

وقد ظهر خلال مؤتمر العمران/ 21/ التعريف التالي للتنمية العمرانية المستدامة : تحسين نوعية الحياة في المدينة، ويتضمن ذلك فضلاً عن الجانب العمراني الجانب البيئي، الثقافي، السياسي، المؤسسي، الاجتماعي و الاقتصادي، دون ترك أعباء للأجيال القادمة. هذه الأعباء هي نتيجة استنزاف الموارد الرئيسية. إن طموحنا هو التوصل إلى المبدأ الذي يقوم على أساس التوازن بين المواد والطاقة، وكذلك المدخلات و المخرجات المالية، التي تؤدي دوراً مهماً في جميع القرارات المستقبلية للتنمية المناطق العمرانية.[1]

كما تعبر الاستدامة العمرانية عن حالة توازن وإعادة صياغة المحددات والأهداف الاقتصادية والاجتماعية والبيئية وحتى السياسية في المدن ، حيث تجمع ما بين استدامة الموارد الطبيعية والاستدامة التقنية والاقتصادية والاجتماعية . ولذا أخذت دراسة الاستدامة العمرانية أهمية كبيرة في الآونة الأخيرة ، نظرا لعدم قدرة العديد من دول العالم وخاصة النامية منها على تلبية أهداف الاستدامة الحضرية بمفهومها الشامل ، ولاسيما في الدول العربية. وتعد الجزائر واحدة من بين هذه الدول التي حاولت تقديم بدائل لتحسين شبكتها الحضرية من خلال إنشاء تجمعات عمرانية جديدة ، أو مدنا جديدة ، وبأسلوب جديد لغرض الاستجابة لحاجات المجتمع الجديد ومسايرة التطور العالمي في هذا المجال.

تعرف أيضا بأنها:

هي نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ والإنجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء كان ذلك على المستوى المحلي الإقليمي أو الوطني.

نلاحظ أن هذا التعريف يصلح بالجزائر لأن القانون الجزائري يذكر سياسة التهيئة العمرانية سواء في ما تعلق بتهيئة إقليم على المستوى الوطني أو المحلي وهذا ما لا يتطابق مع مفهوم التهيئة العمرانية بدول أخرى خاصة الأوروبية .

[1] أ.د. سليمان مهنا، ريدة ديب، التخطيط من أجل التنمية المستدامة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية المجلد 25، العدد1، 2009، ص 498

وتعتبر التهيئة العمرانية كأسلوب جديد لتطوير وتنمية الشبكة العمرانية بصفة عامة والإستيطان البشري الحضري بصفة خاصة كتكملة للمخططات العامة للمدن التي تكتفي برسم حدود المدن ومحاور توسعها وإستخدام المجال فيها خلال فترة زمنية معينة.[1]

كما يتناول جمهور من الباحثين المفهوم باعتباره" نوع من أساليب التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ والإنجاز، والهدف منه تحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية، سواء أكان ذلك على المستوى المحلي الإقليمي أو الوطني إضافة إلى أنها"علم له تخصصات عديدة من حيث التشكيل و التصميم ،وهي مرتبطة بتنظيم وإعداد المجال واستغلاله واستعماله وفقا لسياسة الحضرية العامة، وذلك حسب الإمكانيات التكنولوجية و المستويات . كما تهدف إلى الدراسة و التحكم في العلاقات العامة و الخاصة لكل مجتمع وتعتبر هذه الأخيرة أسلوبا جديدا يهدف لتطوير وتنمية الشبكة العمرانية بصفة عامة ، والاستيطان البشري الحضري بصفة خاصة .كتكملة للمخططات العامة للمدن التي تكتفي برسم حدود ومحاور توسعها واستخدام المجال فيها خلال فترة زمنية معينة . بالإضافة إلى الطابع الإداري للمخططات العمرانية الذي ينتهي بالحدود الإدارية للمخطط دون النظرة الشاملة والوسيطة للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني ويتفاعل معه،وما يؤخذ عن هذا التعريف هو اقتصار أساليب التدخل على الهيئات الرسمية للدولة دون إشراك بقية المؤسسات الاجتماعية الفاعلة في هذا الميدان ،لان النظرة الشاملة للإقليم تتطلب تحقيق أبعاد مادية و اجتماعية ...الخ[2]

هي الإطار الاستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته واستعماله وتقيم علاقة بين النشاطات القطاعات المختلفة للاقتصاد .تهدف إلى الاستعمال الأمثل للمجال من خلال الهيكلة والتوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية والموارد البشرية، والاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية ولاسيما منها الموارد النادرة .التهيئة العمرانية من العلوم التخطيطية الحديثة ظهرت لتلبية الاحتياجات التنظيمية في توزيع العادل للثروة داخل الإقليم، إذ أن ظهور الثورة الصناعية أدى إلى اختلالات وفوارق مكانية بين أقاليم متطورة وغنية أين تتركز الموارد وأقاليم متخلفة فقيرة.

فالتهيئة هي مجمل التدخلات والعمليات والإجراءات التي تتم على المجال الإقليمي بهدف تحسين تنظيمه، سيره، وتطويره بهدف إيجاد حلول عقلانية للمشاكل الاجتماعية والاقتصادية وقضايا البيئة والصحة العامة والمسائل الهندسية والمواصلات والنظم المرتبطة بالتخطيط والتصميم والإنشاء[3].

أما في التعريف القانوني فهي : تخضع التهيئة العمرانية إلى النصوص التشريعية أي القانون عدد 122 لسنة 1994 مؤرخ في 28 نوفمبر 11994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير (م ت ت) ومجموعة النصوص الترتيبية التكميلية لهذه المجلة. حيث تنص في الفصل 12 على ما يلي :تضبط التهيئة العمرانية قواعد

[1] بشير التجاني، التحضر والتهيئة في الجزائر، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2000، ص 84

[2] ميدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، رسالة دكتوراه، جامعة بسكرة، 2013-2014، ص 14

[3] **د. م, عنتر عبد العال أبوقرين، أسس ونظريات التخطيط العمراني، جامعة الدمام، الطبعة 1**، جوان 1997، ص 2.

استعمالات الأراضي وتحدد : المناطق الترابية حسب الإستعمال الرئيسي المحدد لها أو طبيعة الأنشطة السائدة الممكن مباشرتها والأنشطة الواجب تحجيرها بهذه المناطق؛ كثافة البناء المسموح بها في كل منطقة ترابية مخصصة أو في كل جزء منها وذلك اعتبارا لطاقة استيعاب البنية الأساسية والتجهيزات الجماعية القائمة أو المبرمجة ولنوعية التربة وللمخاطر والتهديدات الطبيعية والبشرية المحتملة وللعوامل البيئية، على أن يتم اعتماد نمط بناء قوامه طابق أرضي وطابقان علويان كقاعدة عامة لكثافة البناء المسموح بها في المناطق المهيأة لذلك والتي لا تخضع لتراتيب أو لارتفاقات خاصة؛ رسم طرقات الجولان المزمع المحافظة عليها أو تغييرها أو إحداثها وضبط خاصياتها؛ مناطق حماية المعالم التاريخية والمناطق المصانة والمواقع الثقافية والأثرية والفلاحية والطبيعية التي تشملها تراتيب حماية أو صيانة أو إحياء وكذلك المناطق الواجب المحافظة عليها اعتبارا لخصوصياتها كالشريط الساحلي؛ المواقع المخصصة للمنشآت والتجهيزات الجماعية والتجهيزات ذات المصلحة العامة والمساحات الخضراء والساحات العمومية قواعد التعمير المتعلقة بحق تركيز البنايات وبطبيعتها وبتخصيصها على أن تراعى فيها الإجراءات التي من شأنها تدعيم الإندماج الإجتماعي وسط التجمعات السكنية والإستعمال الأفضل للأراضي وأن تراعي كذلك فيها الإحتياجات التي تمليها الوضعية الخاصة للمعاقين[1].

المطلب الثاني: مؤشرات التهيئة العمرانية

المؤشر هو مقياس يلخص معلومات حول موضوع معين، ويعطي صورة واضحة للوضع الراهن، ويقيم الأداء، ويتنبأ بالأوضاع المستقبلية والاتجاه العام، يعد المؤشر مقياس يلخص معلومة تعبر عن ظاهرة، أو مشكلة معينة، وهو يجيب على أسئلة محددة، يستفسر عنها صانع القرار .والمؤشر يوفر معلومة كمية أو نوعية تساعد في تحديد أولويات التنمية العمرانية، وهو أساس لوضع السياسات، وإعداد خطط تحقيق أهداف تحسين جودة حياة مواطني المدينة، كما تعتبر المؤشرات طريقة قياس دقيقة للاقتصاد والبيئة والظروف الاجتماعية للمجتمع على المدى الطويل للسماح لمزيد من القرارات بصورة فعالة ومدروسة، ويعرف المؤشر أيضا بأنه المؤشر هو الأداة الأساسية لقياس التقدم المحرز، وذلك باستخدام تعريف متفق عليه، لوجه من الوجوه الحضرية المحددة، والمؤشرات تحدد البيانات التي يتم جمعها، ولذلك ينبغي أن يكون من السهل نسبياً قياسها وتفسيرها، كما ينبغي أن تقديم معلومات صحيحة وموثوقة حول الأهداف التي يراد قياسها.

3- خصائص مؤشرات التهيئة العمرانية:

التعبير عنها بأرقام أو معدلات أو نسب، تعكس الأوضاع الحضرية العمرانية، والديموغرافية، والبيئية، والاقتصادية، والاجتماعية .ذات صلة مباشرة بإعداد السياسات والبرامج ومتابعة تنفيذها .أن تكون المؤشرات واضحة وسهلة الفهم، وتعبر بدقة عن المراد قياسه .أن تكون المؤشرات قادرة على قياس التغييرات في العوامل الحضرية.

[1] جمعية شبكة مراقبون، اعداد امثلة التهيئة العمرانية للبلديات، دليل موجز، ص 3

أن تكون مستمدة من بيانات موثوق بها احصائياً .يجب أن يكون المؤشر قادر على تقديم صورة عامة عن الوضع الراهن للمدينة في المجالات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية...الخ باستعمال مصادر المعلومات المتوفرة وبحيث تكون مفهومة من قبل المواطنين .

4- أنواع المؤشرات وأعدادها : قامت مجموعة من الخبراء في التنمية العمرانية المستدامة، برعاية من برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الهابيتات)، بإعداد إطار يتضمن 46 مؤشراً أساسياً، يعبر عن أهم العوامل الحضرية بكل المستويات، العالمية، والإقليمية، والوطنية، والمحلية، أضيفت لها 5 مؤشرات أخرى في عام 1998م، بهدف التمكن من حساب دليل التنمية البشرية، وقياس فاعلية المجتمع[1] المدني، ما زال إطار عدد 51 مؤشراً هو الأفضل لعكس تغيرات وتأثر وأنماط التحضر الأساسية، أكد (الهابيتات) وجميع الخبراء أهمية إضافة حزمة معقولة العدد؛ لتعكس خصوصية الوضع الحضري المعين (مدينة، منطقة، قطر، إقليم) لإطار المؤشرات.

5- دور وأهمية المؤشرات التنمية العمرانية :في عالم آخذ في التحضر بسرعة كبيرة، مع مستويات عالية من عدم الاستقرار الاقتصادي والبيئي، يلجأ صناع القرار لعمل مزيداً من البرامج والسياسات؛ التي تسعى إلى تعزيز استدامة النظم والمؤسسات.

وهنا تبرز أهمية مؤشرات التنمية العمرانية فيما يلي :تغذية الإعلام المحلي: فيمكن أن تمد المواطن العادي والمتخصص، بمعلومات دقيقة عن التنمية بمدينته أو إقليمه، والآثار المتوقعة في المدى البعيد، والتدابير التي يمكن اتخاذها حيال ذلك.

رسم سياسات واستراتيجيات التنمية: فهي تمد متخذ القرار بصورة شاملة ومتكاملة، عن حقيقة الوضع الراهن بالمدينة، أو الإقليم، مما يمكنه من تحديد الأهداف والأولويات، ورسم سياسات واستراتيجيات التنمية، وتنفيذها، ومتابعتها.

تعليم النشء: يمكن أن تستخدم كأدوات لتعليم النشء عن التنمية المستدامة، وترشدهم إلى الأدوار التي يمكن أن يقوموا بها في هذه المنظومة.

تطوير أداء المجالس البلدية: فالمؤشرات تخدم متخذي القرار على كافة المستويات، وتمكنهم من استخدامها كنقاط مرجعية؛ لتقييم مدى النجاح في خطط التنمية، ولتعديلها، أو تغييرها بخطط بديلة إذا لزم الأمر، وصولاً إلى مجتمعات أكثر رفاهية واستدامة.

القضاء على مظاهر الانعزال القطاعي: حيث توجه قيم المؤشرات المنتجة عدة قطاعات نحو العمل في تشارك، في ضوء وحدة الهدف، وهذا من أهم ملامح تخفيف حدة الآثار السلبية، المصاحبة للإفراط في المركزية.[2]

[2] رولا ابراهيم حبيب، المؤشرات العالمية للتنمية الحضرية في الضفة الغربية وقطاع غزة، مذكرة ماجستير، الجامعة الاسلامية بغزة، 2018، ص 30، 31

[2] رولا ابراهيم حبيب، مرجع سابق، ص 33

وبعد أن تمت المصادقة على مؤتمر قمة الأرض المنعقد في (ريو دي جينيرو1992 (طالبت الأجندة/21/ أن يتم حصر مؤشرات للتنمية المستدامة وذلك من أجل قواعد ثابتة لصنع القرار على جميع المستويات .وتلبية لذلك تم وضع مجموعة مؤشرات هي المؤشرات الأولية للاتحاد الأوروبي، وقد نتج عن البيان العمراني النهائي (الصادر من اللجنة الأوروبية و المرصد العمراني العالمي (UN-HABITAT أن مجموعة المعايير العمرانية يجب أن تتشابه على الأقل في بعض الأوجه وإلا فالمقارنة بين مختلف المدن، الأقاليم، البلدان، لا يمكن إنجازها .كما يمكن أن تختلف مجموعة المعايير في المظاهر الآتية:

- تختلف باختلاف الجهات الباحثة في مجال تحقيقها.
- تختلف باختلاف الثقافات.
- تختلف بالاختلاف الجغرافي.
- تختلف باختلاف مشكلات المناطق.
- تختلف باختلاف وظيفتها ضمن عملية صنع القرار السياسي.
- عدد و ثقل (وزن) هذه المعايير[1]

المطلب الثالث: التهيئة المستدامة والتخطيط العمراني في الجزائر

يجرنا الحديث عن التنمية المستدامة وسبل تفصيلها الجزائر ،الوقوف على مدى استعداد الدولة لتنفيذ سياسة التنمية المستدامة ، ونظرا لكون الموضوع واسع ولا يمكن حصره في هذا البحث ، ارتأينا الوقوف على إستراتيجية الدولة في تفعيل قطاع التهيئة الحضرية والتعمير خاصة في المدن الجديدة ، التي أصبحت احد الرهانات التي تراهن عليها الدولة ، إذ أصبح الإشكال منصبا على مشكلة ضيق الفضاء في المدن القائمة ،وكيفية تحويل وبناء مدن جديدة تؤسس لمجتمع مستدام ،يوفر كل الإمكانيات الضرورية الخدمية والاقتصادية ،انطلاقا من اتخاذ البعد البيئي أساسي في إنشاء هذه المدن.هذا ما سيدفعنا في البداية إلى الوقوف على الإطار التشريعي لها.

حيث خطت الدولة الجزائرية خطوات كبيرة في إعادة هيكلة مختلف القطاعات الإستراتيجية ،و الأمثلة كثيرة إذا ما اشرنا إلى دور الجزائر في بناء وهيكلة شبكة المياه، والذي يعد عاملا حساسا وضروريا ويتجلى بوضوح من خلال بناء السدود مثل سد بن هارون وسد بريزينا في الجنوب الكبير ، وهي مؤشرات تؤسس لدولة تعتزم تحقيق الاكتفاء في هذه الثروة المهمة ،حيث نجد أن سد بن هارون لوحده يمول أكثر من خمس ولايات ، هذا الانجاز كاف لتطوير البنية التحتية الاقتصادية للولايات الشرقية، إضافة إلى شبكة الطرقات التي تعد هي الأخرى عاملا مهما ورئيسيا في تطوير الاقتصاد الوطني والتجاري ،ويتجلى بوضوح من خلال الطريق السيار شرق غرب والذي فك الخناق وسهل عملية تنقل البضائع ،و سنحاول في مداخلتنا هذه الوقوف على أهمية التخطيط الحضري والتهيئة الحضرية في المنظومة الجديدة للحكومة الجزائرية من خلال الترسانة من القوانين التي عجلت بإنشاء مدن جديدة.

[1] أ.د. سليمان مهنا، ريدة ديب، التخطيط من أجل التنمية المستدامة، مرجع سابق، ص 500

-1 فلسفة التخطيط الحضري في الجزائر:

إذا كان التخطيط الحضري هو مجموعة القرارات التي تتخذ لتنمية المجتمعات البشرية ، وأسلوب جديد لتطوير وتنمية الشبكة العمرانية العامة والتجمعات الحضرية ، فان الجزائر اعتمدت في ذلك عدة أدوات ، وسأركز على المرحلة التي قننت للتخطيط الحديث والحالي ، حتى يتسنى لنا إعطاء صورة عن واقع التخطيط والتعمير وكذا[1] تقييمه ، ويبرز ذلك من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والذي تزامن كليهما مع بداية التسعينات ومع انطلاق مشاريع المدن الجديدة في الجزائر .والتخطيط الحضري يجب أن يركز على الجوانب الاجتماعية والثقافية للبيئة الحضرية ، حيث أن التخطيط الحضري عبارة عن محاولة لبناء الحياة الاجتماعية بشكل يضمن توازن الشخصية الإنسانية ونموها السليم في مجتمع متكامل وقادر على تلبية رغبات جميع افراده ، ونسير فرص عمل الحياة لهم بشكل ملائم ومنسجم داخل نظام البيئة الحضرية.

حيث أولت الجزائر اهتماما بليغا بمفهوم التنمية المستدامة شأنها شأن باقي الدول ، وذلك بعد قمة الأرض عام 1992 ،وقامت بتبني هذا المفهوم وعملت جاهدة من أجل العمل به في مجال التخطيط العمراني كي تحقق أهداف التنمية المستدامة وتطبقها فعليا على أرض الواقع ،اعتمدت مجموع برامج وخطط من بينها الآتي:

- المخطط الوطني للتدخل من أجل البيئة و التنمية المستدامة :(PNAE-DD) تم اعتماده سنة 2002 محاولة منها أن تتجاوب مع توصيات قمة الأرض وتوصيات الموئل المتعلقة بالإسكان و التنمية المستدامة، حيث قامت بتحديد استراتيجية للتنمية المستدامة مدتها خمس سنوات ،فكان هذا المخطط من بين أهم الدوافع التي حثت المختصين في مجال العمران و التهيئة على تبني هذا المفهوم المستقبلي وأخذه بعين الاعتبار أثناء القيام بإعداد المخططات العمرانية.

- مخطط التحسين الحضري :وفيه تم اللجوء إلى الخبرة الألمانية من طرف وزارة السكن والعمران والاستعانة بها من أجل إحداث التحسين الحضري للمجموعات الكبرى وبعد دراسة في مواطن عديدة من القطر الجزائري استطاعت اللجنة التقنية للشراكة الجزائرية الألمانية التوصل إلى أن التهيئة العمرانية المستدامة للمجموعات الكبرى في الجزائر تتطلب إضفاء بعض التعديلات على إجراءات ومحتوى مخطط شغل الأراضي فباشرت هذه اللجنة المشتركة في إعداد(مخطط التحسين الحضري المقترح) بمثابة أداة مختصة بالمجموعات الكبرى ، غير أن هذا المخطط لم يحظ

[1] رابح هزيلي، استراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة، مجلة العلوم الاجتماعية،العدد 21ديسمبر2015، ص 166

بالجدية ولم يبرز في أرض الواقع كأداة عمرانية مختصة القانون التوجيهي للمدينة :قامت الجزائر بسن قوانين وإنشاء هيئات تهتم بالعناية بالبيئة و تحمل في طياتها مفهوم التهيئة المستدامة وأهدافها ، وكان القانون التوجيهي للمدينة (رقم 09-06 الصادر بتاريخ 20 فيفري 2006) أول قانون يهتم بالمدينة و يخصها في الجزائر من خلال سياسة تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة في التخطيط العمراني بصفتها الإطار الفكري متعدد الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية يتجسد من خلال عدة مجالات وهي :أ- مجال الاقتصاد الحضري: وذلك عن طريق:

- المحافظة على البيئة الطبيعية و الثقافية.
- الحرص على الاستغلال العقلاني للثروات الطبيعية و ترقية الوظيفة الاقتصادية للمدينة.
- ترقية التكنولوجيا الجديدة للإعلام و الاتصال[1].

ب- المجال الحضري الثقافي: يهدف إلى التحكم في توسع المدينة بالمحافظة على الأراضي الفلاحية والمناطق المحمية عن طريق الأتي:

- تصحيح الاختلالات الحضرية وإعادة الهيكلة وتأهيل النسيج العمراني وتحديثه لتفعيل وظيفته.
- المحافظة على التراث الثقافي و التاريخي والمعماري والمساحات الخضراء وترقيتها.
- تطوير وتدعيم التجهيزات الحضرية وترقية وسائل النقل لتسهيل الحركة الحضرية.
- وضع حيز لتطبيق نشاطات عقارية تأخذ بعين الاعتبار وظيفة المدينة.

ج- المجال الاجتماعي: يرمي إلى تحسين الظروف المحيطة بمعيشة السكان و التطلع إلى ضمان:

- مكافحة تدهور ظروف المعيشة في الأحياء.
- ترقية وتطوير النشاطات السياحية و الثقافية والرياضية والترفيهية.

المحافظة على النظافة والصحة العمومية وترقيتها وتدعيم التجهيزات الاجتماعية والجماعية.

د- مجال التسيير: هدفه ترقية الحكم الحضري بالآتي:

- توفير أنماط التسيير العقلاني باستعمال الوسائل الحديثة وتوفير وتدعيم الخدمة العمومية وتحسين نوعيتها.
- تأكيد مسؤولية السلطات العمومية ومساهمة الحركة الجمهورية والمواطن في تسيير المدينة

المجال المؤسساتي: من بين أهدافه:

- وضع إطار وطني للرصد و التحليل والاقتراح في ميدان سياسة المدينة.
- ترقية تمويل سياسة المدينة في إطار مساهمات الميزانية الوطنية والمالية المحلية والآليات المستحدثة كالاستثمار والقرض[2].

[1] بوعافية عبد الرزاق، ادراج عناصر الاستدامة في التخطيط العمراني للمؤسسات البشرية الصحراوية،مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011، ص 57

[2] بوعافية عبد الرواق، مرجع سابق، ص58

– تدعيم متابعة الهيئات المختصة بتنفيذ سياسة المدينة والبرامج و النشاطات المحددة في هذا الإطار ومراقبتها .

وعموما فإن سياسة المدينة في إطارها وأهدافها تقوم بتنسيق و توجيه كل التدخلات وترمي إلى تحقيق:

– تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي.

– القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.

– التحكم في مخططات النقل والتنقل، وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.

– تدعيم الطرق والشبكات المختلفة.

– ضمان توفير الخدمة العمومية وتعميمها خاصة تلك المتعلقة بالصحة والتربية والتكوين والسياحة والثقافة والرياضة والترفيه.

– حماية البيئة.

– الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان.

– مكافحة الآفات الاجتماعية والإقصاء والانحرافات والفقر والبطالة.

– ترقية الشراكة والتعاون بين المدن.

– اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والدولية[1].

المطلب الأول: أدوات التهيئة والتعمير

جاءت أدوات التهيئة والتعمير للتحكم في التهيئة وتسيير المجال الحضري هذه الأدوات تتمثل في:

أ- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) :حسب القانون90/29 المؤرخ في01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 25/05/1991 المتضمن كيفية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فإنه يعرف كما يلي: هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.[2]

وهو يحدد العديد من النقاط المتعلقة بتخصيص الأراضي في المدينة منها أنه:

يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة البلديات حسب القطاع.

يحدد التوسع للمباني السكنية وتمركز النشطات وطبيعة وموقع, التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية

يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

[1] بوعافية عبد الرزاق، مرجع سابق، ص59

[2] الجريدة الرسمية، العدد 52، لسنة 1990

يقسم (PDAU) المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات غير قابلة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية .وينجز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبر ثلاثة مراحل أساسية:

1- مرحلة الدراسة والتقييم للأوضاع السائدة حاضرا، والتقدير لآفاق التطور مستقبلا في المجالات الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية.

2- طرح الاختيارات ونماذج وفرضيات التهيئة المقترحة مع إبراز جميع ايجابياتها وسلبياتها.

3- تحديد الأهداف على المستوى البعيد ثم استخراج الأهداف التي يمكن تحقيقها على المديين القريب والمتوسط كمرحلة مبدئية .المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير جاء طبقا للقانون 29/90 لاسيما في المادة 16[1] فهذا المخطط يوجه، ينسق و ينظم برامج الدولة، الجماعات المحلية، المؤسسات و المصالح العمومية,ينجز في إطار التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، أخدا بعين الاعتبار العلاقة بين التجمعات و المناطق المجاورة و كذا التوازن الواجب تأمينه بين التوسع العمراني، ممارسة النشاط الزراعي، وجود مجالات فلاحية ذات مردودية عالية وكذا المساحات المغروسة و المواقع الطبيعية

الواجب الحفاظ عليها وفق توقعات النمو الديموغرافي على المديين المتوسط والبعيد. وهو يهدف إلى تحديد مايلي:

التخصيص العام للأرض، مخطط التجهيزات الكبرى للمنشئات التحتية، التنظيم العام للنقل، موقع الخدمات والنشاطات الأساسية، المناطق المفضلة للتوسع

ب- **مخطط شغل الأراضي** : (**POS**) هو أداة من أدوات التعمير، "ينظم مخطط شغل الأراضي استخدام الأرض أو المجال على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو بالتالي إلزامي بنص المادة 24 من القانون 90/29 لكل بلدية عبر التراب الجزائري[2] وحسب ما جاء في المادة 31 من قانون 29/90 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91/78المؤرخ في 1991/05/25المتضمن كيفية إعداد شغل الأراضي نذكر منها على سبيل المثال:

[1]نص المادة 16 من القانون رقم 29-90 الصادر في 1 دسيمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج،ر 52 لسنة 1990، : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية لأخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة والمخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي

[2]المادة 24 من القانون 90-29، يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، ويتم اعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء .

يحدد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة لقطاع أو لقطاعات، أو مناطق معنية والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء أو المتر المربع من الأحجام وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها.

يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.

يحدد المساحات العمومية والخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

يحدد الارتفاقات.

فمخطط شغل الأراضي هو الآخر جاء طبقا للقانون رقم29/90 لاسيما في المادة 31، الجزء الثالث المعنون بمخطط شغل الأراضي من الفصل الثالث المعنون بأدوات التهيئة و التعمير، عموما على مستوى كل بلدية و استثناءا مجموعة من البلديات أو جزء من البلدية، تحدد – طبقا لتوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير – القواعد العامة التزامات استعمال الأرض. وعموما مجال واستعمال مخططات شغل الأراضي يكون :إجباريا:في البلديات أو جزء من البلديات الواقعة ضمن تجمع يحوي أكثر من 100000 ساكن؛ في البلديات التي عرفت خرابا هاما في هيكلها بسبب كوارث طبيعية أو حوادث خطيرة[1].

استثناء يمكن إعداد هذه المخططات في الحالات التي تبرر إعدادها بالزيادة الديموغرافية، النمو الاقتصادي أو السياحي، إنشاء أو إقامة منشآت هامة وحماية وتثمين المواقع الطبيعية أو المبنية .تهدف مخططات شغل الأرض إلى تحديد قطاعات التعمير المستقبلي وتخصيص بالنسبة لكل منطقة الاستعمال الرئيس للأرض،كما تحدد بالنسبة لكل منطقة معامل شغل الأرض،مع تحديد و بدقة

ومخطط و خصائص الطرق الرئيسية للسير التي يجب الحفاظ عليها، تعديلها أو إنشائها،إضافة إلى تعيين حدود الأحياء الواجب تثمينها، و تحديد الأماكن المخصصة لتموضع التجهيزات العمومية، حيث تعرف وقواعد البناء .في كلتا الحالتين، إعداد مخططات شغل الأراضي يتم بقرار من الوالي بعد اقتراحات أو أراء المجلس البلدية المعنية إذ يضم ملف إعداد هذه المخططات :القرار الإداري، الوثائق البيانية.

[1] المادة 31 من القانون90/29:" يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء ولهذا فان مخطط شغل الأراضي يجدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر -واستعمال الأراضي يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات يحدد المساحة العمومية -المكعب من الأحجام وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور يحدد يعين مواقع الأراضي الفلاحية -يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها -الارتفاقات الواجب وقايتها وحمايتها"

وبالتالي فإن أهداف أدوات التهيئة والتعمير تسهل التحكم في التهيئة والتسيير لكل القطاعات المختلفة سواء كانت منشآت أو تجهيزات

المطلب الثاني: دور التخطيط العمراني في تحقيق أهداف التهيئة

تعتبر المخططات العمرانية من الأدوات التي ألزم المشرع كل بلدية بأن تتزود بها، وهذا ضمانا لتحقيق أهداف العمران وجعل تحضير وإتمام هذه المخططات بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، ذلك أن هذه المخططات تمثل صورة التنمية الحضرية باعتبارها تنطلق من الواقع المعاش بما يملك من طاقات وامكانات لتضع تصورا لمستقبل التعمير المقرر على مساحة الإقليم الذي تغطيه، كما يتطلب ذلك من إمكانات وكفاءات وقدرة على التقدير والتخطيط، وتتمثل هذه المخططات العمرانية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي[1]

تتمثل جهود التهيئة العمرانية في تحقيق جملة من الأهداف والمطامح الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والتنظيمية المرتبطة بنوعية وجودة الحياة، ولا يتأتى هذا إلا من خلال تفعيل دور التخطيط العمراني كأسلوب علمي وعملي دقيق وأداة بالغة الأهمية في تحقيق هذه الأهداف وترجمتها إلى نتائج واقعية، وقياس نجاح البرامج التنموية ونجاعة[2] تطبيقها، ذلك أن وضع السياسات و الخطط والبرامج غير كاف لتحقيق أهداف التنمية المستدامة، ما لم يفعل العمل بالتخطيط العمراني كأداة لتحقيق التنمية العمرانية وإبراز أهميته في مواجهة تحدياتها .

إن نجاح عملية التهيئة العمرانية يقتضي ضرورة التقيد بشروط وأدوات وكيفيات ومراحل تطبيقها، والتكيف مع مستجداتها المتغيرة باستمرار، وهذا باعتماد أسلوب التخطيط العمراني كخطة عمل كفيلة بتحقيق أهداف هذه العملية ورصد درجة ارتباط مضامينه بمستويات التنمية العمرانية ومدى نجاحه في دفع وتيرتها، من خلال توظيف مجموعة من الأدوات تعرف بـ أدوات التخطيط العمراني، وهي بمثابة آليات لتحقيق مشروعات التنمية الحضرية ومتابعة تنفيذ برامجها، ممثلة في الجزائر في أدوات التهيئة والتعمير أو مخططات التهيئة والتعمير(المخطط الوطني للتهيئة العمرانية – SNAT المخطط الإقليمي للتهيئة العمرانية- SRAT المخطط الولائي للتهيئة PAW -المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير- PDAU مخطط شغل الأراضي (POS التي تطورت بتطور السياسة العامة للبلاد وتوجهاتها التنموية

و تعمل أدوات التخطيط العمراني على تخطيط مختلف الخدمات والوظائف والأنشطة عن طريق تخطيط استخدام الأرض التي تقع ضمن الحدود التنظيمية التابعة للمدينة، بأسلوب علمي وبشكل يضمن التوازن في توزيع المساحة على السكن ومختلف الإنشاءات والمصانع والمرافق التجارية والخدمات التعليمية والصحية والترويحية والمؤسسات

[1] مزهود عميروش، خوني توفيق، دور ادوات التهيئة والتعمير في انشاء عمران مستدام في الجزائر، مذكرة ماستر،كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2015-2016، ص 8

[2] عايش حسيبة، التخطيط الحضري ودوره في تحقيق التنمية المستدامة، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، 12-03-2020، ص 253

الدينية وغيرها، وتحديد الطاقة الاستيعابية المتوقعة والممكنة لكل مدينة وفق محدداتها وإمكاناتها الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية، بما يضمن توفير أحسن مستوى من الخدمات وبأعلى كفاءة نوعية وكمية وتشمل[1]:

– تخطيط السكن الحضري وما يرافقه: من حيث اختيار مواقع المناطق السكنية ونمط المباني وتخطيط الشوارع ومواقف السيارات والمساحات الخضراء وتجهيزه بمختلف المرافق العامة.

– تخطيط الخدمات التعليمية: من حيث تناسب الخدمات التعليمية وكفاءتها الكمية والنوعية مع حجم السكان –الفئة المتمدرسة– وتوزيعها بشكل عادل حسب كثافتهم بالإضافة إلى تحسين طاقة الاستيعاب ومعدلات التأطير ومواكبة التطورات العلمية والتكنولوجية.

– تخطيط الخدمات الصحية: ما ينطبق على تخطيط الخدمات التعليمية نفسه فيما يخص تخطيط الخدمات الصحية، سواء الكمية من حيث مؤشرات التغطية أو ما يعرف بالكثافة الطبية وتوزيعها بما يناسب كثافة السكان وحجمهم، أو النوعية من حيث نوعية الخدمات العلاجية والوقائية والتأهيلية، كما يهتم التخطيط الحضري باختيار مواقع المؤسسات الصحية وتنوع خدماتها وتخصصها وسهولة ولوج المواطن إليها.

– تخطيط النقل: يكون التخطيط للنقل بعد التخطيط للطرق والشوارع والمحطات(محطات التوقف –محطات التزود بالوقود – محطات نقل المسافرين) ويكون تخطيط خطوط النقل والرحلات بناء على حجم وكثافة السكان وطاقة الاستيعاب بحيث تضمن تغطية احتياجات السكان والأنشطة الأساسية بالمدينة، كما يهتم التخطيط الحضري للنقل بإيجاد بدائل لوسائل النقل الكلاسيكية خاصة فيما تعلق بالنقل الجماعي وإيجاد الحلول لمشكلة الازدحام والاختناق المروري عن طريق تخطيط المنافذ والمحولات.

– تخطيط الوظيفة الصناعية: من حيث اختيار موقع الصناعات أو المنطقة الصناعية الذي يكون عادة بعد دراسة دقيقة لأنه مرتبط بمنطقة الأعمال أو النشاطات المركزية ومواقع المواد الأولية وخطوط النقل والأسواق وتكلفة الإنتاج وغيرها.

– تخطيط الوظيفة التجارية: من حيث عدد المحال التجارية والأسواق المحلية وتنوعها وكفايتها وتوزيعها بشكل يسمح للمواطن تلبية حاج دون عناء، كما يهدف تخطيط الوظيفة التجارية إلى تطوير المدينة عن طريق تطوير النشاط الاقتصادي وتوسيع التبادلات التجارية بها.

– تخطيط الوظيفة السياحية والترفيه: يتم تخطيط الوظيفة السياحية بناء على إمكانات المنطقة السياحية الطبيعية والتاريخية، كما يتم تخطيط الخدمات الترفيهية وتوزيعها بناء على حجم السكان وتركيبهم الديموغرافي والاجتماعي والاقتصادي والثقافي[2].

لذا من أجل الوصول إلى تخطيط عمراني مستدام لابد من التطرق لعدة مفاهيم مهمة ذات الصلة الوثيقة به و التي تتمثل حسب أحد الباحثين في ما يلي:

[1] عياش حسيبة، مرجع سابق، ص 254
[2] عياش حسيبة، مرجع سابق، ص 255

المقـاس يجب دراسة التخطيط العمراني على جميع المقاييس ،وذلك لما له من أمور معقدة إقليميا وعمرانيا وصولا إلى التخطيط المفرد للمباني ، ولنجاح التخطيط العمراني يجب أن يكون هناك تنسيق و تفاهم بين كل الفاعلين من مخططين ومصممين حسب كل الاختصاصات ، وذلك لتحقيق أفضل النتائج ،وهذا لا يأتي إلا بوضع المخططات وسياسات التخطيط على جميع المستويات و المقاييس الإقليمية ، وأكثر من ذلك هو على مستوى مقياس الأبنية والمجاورات السكنية إلى مستوى مقياس المبنى في حد ذاته ، بحيث يجب دراسة نوع الأبنية المراد إنشاؤها في المناطق التي يتم تخطيطها وفق ما أملته التنمية التخطيطية ، وعليه فإن نجاح الاستدامة العمرانية على مستوى المقياس الكبير (إقليم أو مدينة) هو أساس إثبات نجاح استراتيجية التنمية العمرانية من عدمها .

فعلى سبيل المثال ينص قانون المدن و القرى الأوروبية من أجل استدامة الموقع سنة 1994 الذي يدعم مفهوم المقياس على الآتي :نحن مقتنعون أن المدينة أو القرية كيهما الوحدة الأوسع القادرة ، بشكل أو بآخر على توجيه[1] المصادر العمرانية و المعمارية والاجتماعية والاقتصادية والسياسية والطبيعية ، فالخلل في التوازن البيئي يؤذي عالمنا الحديث . كما أن المشكلات الاجتماعية والاقتصادية في المقياس العمراني الصغير يمكن أن تكون محلولة بشكل مناسب وبطريقة متكاملة ومستدامة."

من خلال هذا المنطلق فإنه من الواجب أن تضم الاستراتيجية رؤية طويلة الأمد يتم من خلالها وضع جميع الاحتياجات الأساسية في الحسبان .وعليه فإمكانية خلق مناطق عمرانية جديدة ودراستها بشكل مستدام عندما تكون المساحة المتاحة نفسها المفروضة ، إلا أنه إذا كان المقياس صغيرا فالملاحظ أن التجمعات السكنية في المدينة قل ما تكونكافية لتلبية المتطلبات الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية والبيئية لساكنيها ، لذا فإن إستراتيجية التخطيط العمراني المفروضة يجب أن تراعي عدة أمور وهي:(الحجم ، الموقع ، الطبيعة ، النمط العمراني،الكثافة ونوع المبنى ، تنسيق الموقع ، المناخ ،الطاقة) من أجل تحقيق مفهوم الاستدامة.

المخطط التنظيمي: للوصول إلى تحقيق احتياجات الاستدامة في التخطيط العمراني يتطلب تحديث المخططات التنظيمية وتحديد المناطق (Zoning) التي تخص البيئة، بحيث يجب أن يحتوي المخطط التنظيمي فكرة ثلاثية الأبعاد الخاصة بالمباني (اجتماعي ، بيئي ، اقتصادي فضلا عن العمراني) ، كما يجب أن يحوي المخطط التنظيمي على:

استراتيجية تصميمية تحوي تصميما حديثا وفق ما تمليه المتغيرات وقواعد التصميم بمخطط الإدارة و التنفيذ .

يكون شاملا لمفهوم الاستدامة بكل أبعاده.

يعبر وبكل وضوح عن السياسة المستمدة من الإستراتيجية التخطيطية التنموية.

يحظى بفهم كلي للمجتمع المحلي.

به سيناريو لتنمية المناطق والقرى المجاورة.

[1] Adrian Pitts,planning and design Stategies for sustainability and profit pragmatic sustainable design on building urban scales,elsevier, 2004-p34-72.

يهتم بتطوير البنى التحتية.

يضبط استعمالات الأرض و الكثافة السكانية[1].

المناخ المحلي :لا جدل في أهمية العلاقة الوطيدة بين المناخ المحلي و المجالات المبنية فهي من أهم المواضيع التي تحدث التنمية المستقبلية التي تعنى بأهمية التنمية المستدامة ، وهذا على مستوى المناخ الإقليمي الواسع أو المحلي . فهذه العلاقة عرفت منذ زمن بعيد أين كانت المباني و التخطيط يصمم من خلال الخبرة الجماعية العفوية والفهم الدقيق لموضوع المناخ ، ومواد البناء المحلية التقليدية وطرق الإنشاء بالمهارات و التكنولوجيا المتاحة ، لكن الاحتياجات المتزايدة للسكان و المعقدة في نفس الوقت تحتاج إلى وعي واسع بمفاهيم التخطيط الحديث وكل التقنيات الضرورية التي يتم تطبيقها من أجل تحسين عملية تخطيط وتصميم المحيط المبني وعليه فمن الضروري على المهتمين بعملية التخطيط وتطوير الاستراتيجيات على مستوى المدينة من أجل التماسك و الاستدامة عن طريق الأخذ بعين الاعتبار الآتي :تصميم الموقع (موقع المبنى وتوجيهه .(الشكل و الحجم وآلية تصميم المساكن .علاقة المبنى وتأثيره بالمحيط .

علاقة المبنى وتأثيره في المساحات المحيطة وتنسيق الموقع.

تأثير التنمية في وظائف المباني الموجودة.

التفاعل مع المناخ.

اختيار أشكال تكون في تصميمها متلائمة مع المناخ.

استخدام مواد بناء محلية متناسبة مع البيئة المحيطة.

المساحات المفتوحة :المساحات المفتوحة هي جانب لا يقل أهمية عن تصميم المباني، حيث أن الموقع العام والتفاصيل العمرانية الأخرى من ساحات ، (طرق ومساحات خضراء وملاعب ..الخ) لها دور كبير في عملية الاستثمار للتجمعات السكنية، وعليه فمن الضروري أن نولي اهتماما بليغا ومتكاملا بينها وبين المباني .لذا يجب وضع استراتيجية تهدف إلى صنع قرار تخطيطي صحيح قبل البدء في عملية وضع المخططات التنظيمية ، لأن المناطق الخضراء المفتوحة و الحدائق هي رئة المدينة التي تعمل على خلق كل من المناخ المحلي ، التنوع الحيوي ، الراحة العامة ، المتعة ،الرفاهية ،وعليه فلابد أن يكون التصميم ملائما لجميع الأفراد بفئاتهم العمرية المختلفة لكي تشكل هذه المساحات نقاط جذب عمرانية.

النقل و الربط الطرقي :للوصول إلى التخطيط العمراني المستدام يراعي دوما الاهتمام بشكل جدي لمسألة النقل والربط بشبكة الطرق كعناصر أساسية يجب دراستها أثناء القيام بإعداد المخططات العمرانية ،حيث أن استعمال[2] الدراجات الهوائية ووسائل النقل الصديقة للبيئة العامة منها الحافلات و القطارات الكهربائية له دور في التقليل من نسبة التلوث البيئي ، ناهيك عن التخفيف الذي يحققه بالنسبة للازدحام الذي تسببه وسائل النقل الخاصة،وعليه

[1] الكفري، م، التنمية البشرية والتنمية المستدامة، مجلة الحوار المتمدن، 2003، العدد 626، دمشق، سوريا

[2] بوعافية عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 50،51

فإنه من الضروري أثناء تخطيط الموقع الأخذ بعين الاعتبار تقليل مسافات التنقل بين أماكن العمل و السكن و الخدمات مع توفير ممرات خاصة بالمشاة و الفصل بينها وبين طرق السيارات قدر الإمكان.

تصميم المباني و مواد البناء :إن عملية التخطيط المستدام ترتبط ارتباطا وثيقا بعملية تصميم المبنى فهو جزء من هذه العملية،فقد عمد منذ عام 1994 باقتراح من عدة معماريين منهم ويليام ماكدونو و بروس فول وروبرت فوكس) من الولايات المتحدة الأمريكية و(توماس هيرزوج) من ألمانيا و(نورمان فوستر وريتشارد رودرز) من بريطانيا إنشاء العمارة المستدامة الأكثر كفاءة في استهلاكه للطاقة أين أنجزوا تصاميم معمارية تم التركيز فيها على التأثير البيئي طويل المدى وذلك عند تشغيل المباني وصيانتها.

وفيما يخص اختيار مواد البناء الصديقة للبيئة فلها أهمية كبيرة تساهم في توفير الطاقة وذلك عن طريق استخراجها من الطبيعة أو طريقة صنعها ونقلها وتركيبها أو عملية تجميع الفاقد منها للتخلص منه وعليه فإنه من الضروري دراسة استدامة مجموعة المباني السكنية على مستوى القطاع السكني فهناك مجموعة من الاعتبارات المهمة متمثلة حسب أحد الباحثين في:

اختيار الطريقة المثلى للتنظيم ، تقدير عرض مداخل الطرق ، الطرق العامة ، ممرات المشاة ، علاقتهم بارتفاعات المباني ، بحيث كلما كانت الشوارع كبيرة العرض أصبح التركيب العمراني غير ملائم مناخيا.

الاستفادة من فوائد البيئة على الموقع وعلى تنسيق الموقع، وذلك من خلال المعالم المائية، زراعة الأشجار و المساحات الخضراء.

مراعاة الاختيار الأمثل لتوجيه المباني و الواجهات وذلك بأخذ موضوع التشميس بالحسبان والميول الطبوغرافية الموجودة بالموقع.

الحصول على ميزات وفوائد الرياح المحلية و التقليل من الضار منها عن طريق تصميم المباني.

التخفيف من الضجيج وأسباب التلوث البيئية.

اختيار الشكل الملائم و الحجم المناسب للمباني وأشكال تجمعها[1].

والصيفي إذا تم أخذها بعين الاعتبار أثناء تصميم الموقع ،كل هذا يعود بالفائدة في رفع مستوى رفاهية الإنسان وخلق محيط جيد له.

كما أن مواد البناء المستدامة تحافظ على القيم الاقتصادية المنخفضة بحيث بإمكانها تلطيف الطقس غير الملائم .

شكل التصميم والتوجيه :إن من بين وسائل الراحة الواجب توفرها وتأمينها في التجمع السكني هي الكفاية من الخدمات الأساسية أثناء عملية تصميم الموقع، حيث لابد أن تكون ذات ارتباط وثيق به محليا واقتصاديا والمتمثلة في أماكن البيع و العمل شأنها شأن المساكن. فالتخطيط لتنمية متعددة الاستعمالات (سكن ، محلات تجارية ، أنشطة اقتصادية وترفيهية ...الخ) ذات شكل التصميم المغلق من بين الحلول الشائعة لأن التركيب مختلف

[1] الكفري، مرجع سابق

النشاطات على مختلف الطوابق في بناية بإمكانه أن يمد اندماجا جيدا ويفتح الطريق أمام مساحات خضراء خارجية ويوفر مساحات ملائمة مخصصة للنقل ويعطي فرصة للتحكم بحرارة المحيط ونظم الطاقة .ويعد تقييم الأثر البيئي في المباني (كمية ضوء النهار،الظل ، سرعة جريان الرياح ..الخ)،والتأثير والتأثر بالمحيط المجاور، من بين الأمور التي يجب تحديدها منذ الانطلاقة. فكل تجمع سكني له درجة من التأثر في تكامل عناصر الموقع مع الحفاظ على الطابع الخاص به،كما أن شكل التجمع الخاص بالمباني فهو من بين العوامل المؤثرة في تصميم الموقع واستدامته وذلك عن طريق الفصل بين المناطق الخاصة والعامة بغرض تحقيق جمالية البيئة للموقع.

تنسيق الموقع و المعالم الخارجية :من الضروري استخدام عناصر ملائمة تحيط بالأبنية واختيارها .

من أجل غايات مناخية،لأن من الصعب قياس الكمية التي تسببها الطاقة ، فعلى سبيل المثال أن أكثر العناصر قياسا أثناء عملية تصميم الموقع هي تقدير تأثير الشمس وتأثير الحماية والوقاية من الرياح والتظليل ..الخ .

وعلى سبيل المثال كذلك أن غرس الأشجار في مكان معين إضافة إلى الطبيعة الطبوغرافية وما هو موجود من جدران وأسوار له تأثير في الوقاية من الرياح أو توجيه حركة الشمس أو التظليل على مدى الفصول الأربعة .

وتستعمل الأشجار كمصدات للرياح غير المحبذة، وتلطيف الجو، من خلال خلق مناخ محلي ناهيك عن تأثيرها الجمالي وما تضفيه على المكان من شعور بالارتياح والاسترخاء والانتعاش .ونفهم مما سبق أن المعرفة الحقيقية و الصحيحة لمتطلبات التخطيط العمراني تساهم بفعالية في وإنجاح عملية التخطيط العمراني المستدام[1].

[1] بوعافية عبد الرزاق، مرجع سابق، ص ،53

خاتمة

خاتمة:

يتضح مما سبق عرضه أهمية تفعيل العمل بأسلوب التخطيط العمراني كأداة لتحقيق التهيئة العمرانية ومواجهة تحدياتها، كما يعد تأهيل الأطر العلمية والفنية في مجال إعداد ورصد وتقييم الخطط العمرانية، وإنشاء المراصد العمرانية، وتعزيز المشاركة الشعبية في الإدارة العمرانية، من أولويات نظم التخطيط الحضري المعاصر من أجل تنمية حضرية مستدامة .ولبلوغ أهداف التنمية العمرانية عبر ميدان التخطيط العمرانية من خلال أدواته وآلياته لابد من الاعتماد على فكرتي العملية والبرنامج، والأخذ بعين الاعتبار بعدين أساسيين هما البعد الزمني والبعد المكاني :حيث يتمثل البعد الزمني في سرعة التغير والتطور الذي تسير بموجبه عملية التحضر، سواء في الحركة الديموغرافية وتركز الزيادة السكانية وارتفاع معدلات الهجرة في المدن الرئيسية، أو في تركز الإنشاءات الاقتصادية والبني التحتية والمرافق العامة، والتي يجب أن تواكب هذه الحركة الديموغرافية، وهذا للمحافظة على التوازن الكمي والنوعي لعملية التحضر .وأما البعد المكاني فيتمثل في التحول والتغير الذي يحدث في المدن واتجاهات التوسع العمراني بها، ودرجة التنسيق والتكامل في النمو العمراني بين مختلف المدن.

بهذه المعلومات نصل إلى ختام هذا البحث المفصل الذي تحدثنا فيه عن التخطيط العمراني كأداة للتهيئة العمرانية وفصلنا فيه في الموضوعات الرئيسية التي تتعلق بهذا البحث بشكل عام، وقد وثقنا المعلومات الواردة في هذا البحث بوضع المصادر والمراجع الموثوقة التي أخذنا منها المعلومات الموجودة في هذا البحث كاملة.

الاقتراحات والتوصيات:

يعتمد نجاح استراتيجية التخطيط العمراني واستمراريتها على شمولها على أبعاد التنمية المستدامة (البعد البيئي والاجتماعي الاقتصادي)؛ فللوصول إلى التخطيط العمراني المستدام لا بد من الإحاطة بعدة أمور وهي:

1- التخطيط مع الأخذ بالحسبان مفهوم المقياس.(scale)
2- تحديث المخططات التنظيمية بحيث تشتمل على منظور ثلاثي الأبعاد للمباني والسكان، فضلاً عن رؤية مستقبلية طويلة الأمد لاستراتيجية التهيئة العمرانية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

الكتب:

1- د. م, عنتر عبد العال أبوقرين، أسس ونظريات التخطيط العمراني، جامعة الدمام، الطبعة 1، جوان 1997

2- عزيز الشريف,مبادئ علم الإدارة العامة,دار النهضة العربية, مصر,1986

المذكرات والرسائل والمقالات:

1. بوعافية عبد الرزاق، ادراج عناصر الاستدامة في التحطيط العمراني للمؤسسات البشرية الصحراوية،مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011
2. د. محمد بلفضل، التخطيط العمراني والبيئة، مقال، القانون العقاري والبيئة، جامعة ابن خلدون تيارت، 06-06-2014
3. مزهود عميروش، خوني توفيق، دور ادوات التهيئة والتعمير في انشاء عمران مستدام في الجزائر، مذكرة ماستر،كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2015-2016
4. ميدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، رسالة دكتوراه، جامعة بسكرة، 2013-2014

المجلات والدوريات:

1. أ.د. سليمان مهنا، ريدة ديب، التخطيط من أجل التنمية المستدامة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية المجلد 25، العدد1، 2009،
2. بشير التجاني، التحضر والتهيئة في الجزائر، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2000
3. الجريدة الرسمية، العدد 52، لسنة 1990
4. جريدة السلام، عدد 12-09-2012
5. جمعية شبكة مراقبون، اعداد امثلة التهيئة العمرانية للبلديات، دليل موجز
6. حاجي صليحة,د/عوفي مصطفى, التخطيط الحضري بين الواقع و الإنجاز, جامعة خنشلة
7. رابح هزيلي، استراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة، مجلة العلوم الاجتماعية،العدد 21ديسمبر2015
8. عايش حسيبة، التخطيط الحضري ودوره في تحقيق التنمية المستدامة، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، 12-03-2020
9. قاشي علال, التخطيط العمراني في الجزائر , الواقع و أفاق, منشورات قسم علم الاجتماع و الديمغرافيا,جامعة سعد دحلب,العدد3

10. الكفري، م، التنمية البشرية والتنمية المستدامة، مجلة الحوار المتمدن، 2003، العدد 626، دمشق، سوريا
11. محمد إسماعيل المدهون,اتجاهات التخطيط العمراني في مدينة غزة, الجامعة الإسلامية, كلية الادب, قسم الجغرافيا
12. مصطفى مدركي,محاضرة في التخطيط العمراني, جامعة محمد خيضر, بسكرة, كلية العلوم التكنولوجيا, قسم الهندسة. المادة التخطيط و التهيئة العمرانية, 2014/2013

المواد والقوانين:

1. الأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير والتي أفرزها القانون بالتحديد هي: المرسوم التنفيذي 91-176 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم، ج.ر عدد 21 لسنة 1991 على النحو التالي- :المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي 91-176 والمعروف اختصارا بـ PDAU : Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme –
مخطط شغل الأرض المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي 91-178 والمعروف اختصارا بـ POS : Le plan d'occupation
2. تقتضي عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ضرورة احترام الشروط واتباع الإجراءات القانونية، ولقد حدد المشرع في المادة 03 من قانون 91/11 الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخ في 27 /4/1991. الإجراءات الواجب على الإدارة إتباعها لاكتساب الأملاك و الحقوق العقارية الأخرى ، و الهدف منها هو حماية الملكية الفردية ضد التعسف غير المشروع الصادر من الإدارة، هذه الإجراءات هي:
1 التصريح بالمنفعة العمومية
2-تحديد كامل الأملاك و الحقوق العينية القابلة للنزاع
3-تقييم الأملاك المنزوعة
4-و التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك
5-قرار نزع الملكية =.و هي إجراءات إلزامية وخاضعة لرقابة القاضي الإداري الذي يستطيع إبطال قرارات الإدارة التي اتخذت خرقا لهذه الإجراءات . إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 93/186 مؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27/4/1991،المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
3. قانون التوجيه الغقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المعدل بموجب الأمر رقم 95-26 والمرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

4. المادة 32 من القانون 90-29 "يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصاحبه مستندات بيانية مرجعية

المواقع والمدونات:

1. جمعية شبكة مراقبون، اعداد امثلة التهيئة العمرانية للبلديات، دليل موجز

2. ريمان مصطفى، أهمية التخطيط العمراني، مقال، 29 مارس 2022، 9:43

http://mawdoo3.com

المراجع باللغة الأجنبية:

Adrian Pitts,planning and design Stategies for sustainability and profit pragmatic sustainable design on building urban scales,elsevier, 2004

الفهرس

مقدمة	**أ – ب**
الفصل الأول: التخطيط العمراني	**8**
المبحث الأول: مفهوم التخطيط العمراني	**11**
المطلب الأول: مدخل إلى التخطيط العمراني	**12**
المطلب الثاني: تعريف التخطيط العمراني	**14**
المطلب الثالث: واقع التخطيط العمراني و أفاقه	**18**
المبحث الثاني: خصائص و أهداف وأهمية التخطيط العمراني وأهم مراحله	**20**
المطلب الأول: خصائص التخطيط العمراني	**20**
المطلب الثاني: أهداف التخطيط العمراني	**28**
المطلب الثالث: مراحل التخطيط العمراني ومستوياته	**31**
المبحث الثالث: التخطيط العمراني كوسيلة للتحكم في التوسع العمراني	**33**
المطلب الأول: التحكم في العقار	**33**
المطلب الثاني: التحكم في استخدام الأرض	**35**
المطلب الثالث: التحكم في السكن	**36**
الفصل الثاني: التخطيط العمراني كأداة للتهيئة العمرانية المستدامة	**37**
المبحث الأول: مفهوم التهيئة العمرانية	**37**
المطلب الأول: تعريف التهيئة العمرانية	**38**
المطلب الثاني: مؤشرات التهيئة العمرانية المستدامة	**39**
المطلب الثالث: التهيئة المستدامة والتخطيط العمراني في الجزائر	**40**
المبحث الثالث: دور التخطيط العمراني في تحقيق التهيئة العمرانية المستدامة	**40**

المطلب الأول: أدوات التهيئة والعمران	**40**
المطلب الثاني: دور التخطيط العمراني في تحقيق أهداف التهيئة العمرانية المستدامة	**41**
خاتمة	**43**
قائمة المصادر و المراجع	**50**
الفهرس	**55**
ملخص	**58**

ملخص:

نستخلص من خلال هذه الدراسة أن التوجهات التنموية المنشودة يتم ترجمتها إلى مخططات عمرانية وبرامج اقتصادية،اجتماعية وعمرانية تستخدم التخطيط العمراني كطريقة عمل وأسلوب وأداء جاهد الكثير من الباحثين عن طريقه من اجل الوصول إلى تخطيط عمراني مستدام يتم من خلاله تنظيم نقل المجتمع من حال إلى حال لتحقيق احتياجاته الإنسانية في أقصر وقت وأوفر جهد وأقل تكلفة عن طريق التنبؤ بالمستقبل والاستعداد لمواجهته بخطط عمرانية تحقق أهداف المجتمع في مكان معين وزمن معين يتم من خلالها تحويل هذه الخطط إلى مشروعات تنموية عمرانية من شأنها أن تفي بمتطلبات الأجيال الحاضرة مع مراعاة حق الأجيال القادمة في تلبية احتياجاتها ، وذلك برسم سياسات واستراتيجيات تخطيط عمرانية مستدامة مع مراعاة الأبعاد التي تضبط طرق استعمال الأراضي للتصدي لمشكل الزيادة السكانية وكثافتها والتكتلات الاقتصادية واحتكاراتها والتلوث البيئي بجميع مظاهره السلبية لكي تحفظ للمكان طاقاته التنموية من خلال:

توضيح نوع التغير المطلوب على المستوى التخطيطي وحجمه في مختلف الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية وغيرها.

رسم جدول زمني يتم فيه توضيح زمن التغير المطلوب سواء كان سريعا أو بطيئا أو قصيرا أو متوسطا أو طويل المدى.

تحديد الموقع أو المجال المراد إحداث التغيير به .هذه المشروعات التنموية تحتاج إلى آليات إعداد وتنفيذ ومراقبة تشترط أسسا ومبادئ فيما بينها لتسهيل عملية تطبيق التوجهات التنموية والتخطيطية المراد الوصول اليها.

Summary: As it is mentioned previously, we conclude that the desired development trends are translated into urban plans and economic, social and urban programs that use urban planning as a method of work, style and performance, which many researchers have strived for in order to reach sustainable urban planning through which the transfer of society from one state to another is organized to achieve its human needs in the shortest time Save time, effort and cost by predicting the future And preparing to confront it with urban plans that achieve the goals of society in a specific place and at a specific time through which they are implemented Transforming these plans into urban development projects that would meet the requirements of the present generations, taking into account the right of future generations to meet their needs, by drawing up sustainable urban planning policies and strategies, taking into account the dimensions that control the methods of land use to address the problem of population increase and its density, economic blocs and their monopolies, and environmental pollution in all its manifestations Negative in order to preserve the place's developmental energies through: Clarify the type of change required at the planning level and its size in various economic aspects social, urban, and others. Draw a timeline in which the required change time is clarified, whether it is fast, slow, short, or medium or long term. • Determining the location or field in which the change is to be effected. These development projects need preparation, implementation and control mechanisms that require foundations and principles among them To facilitate the process of applying the developmental and planning directions to be reached.

Sommaire: Nous concluons de ce qui précède que les tendances de développement souhaitées se traduisent par des plans d'urbanisme et des programmes économiques, sociaux et urbains qui utilisent l'urbanisme comme méthode de travail, de style et de performance, ce que de nombreux chercheurs se sont efforcés d'atteindre pour parvenir à un urbanisme durable à travers lequel le transfert de la société d'un état à l'autre est organisée pour répondre à ses besoins humains dans les plus brefs délais Économisez du temps, des efforts et de l'argent en prédisant l'avenir Et se préparer à le confronter avec des plans d'urbanisme qui réalisent les objectifs de la société en un lieu et à un moment précis à travers lesquels ils sont mis en œuvre Transformer ces plans en projets d'aménagement urbain qui répondraient aux exigences des générations présentes, en tenant compte du droit des générations futures à répondre à leurs besoins, en élaborant des politiques et des stratégies d'urbanisme durable, en tenant compte des dimensions qui commandent les modes de l'utilisation des terres pour faire face au problème de l'augmentation de la population et de sa densité, des blocs économiques et de leurs monopoles, et de la pollution de l'environnement dans toutes ses manifestations Négatif afin de préserver les énergies de développement du lieu à travers :
Clarifier le type de changement requis au niveau de la planification et son ampleur dans divers aspects économiques social, urbain et autres.
Dessinez une chronologie dans laquelle le temps de changement requis est clarifié, qu'il soit rapide, lent, court ou moyen ou long terme.
Déterminer l'emplacement ou le champ dans lequel le changement doit être effectué.
Ces projets de développement ont besoin de mécanismes de préparation, de mise en œuvre et de contrôle qui nécessitent entre eux des fondements et des principes Faciliter le processus d'application des orientations d'aménagement et de planification à atteindre.