التخطيط كوسيلة لتسيير العقار الحضري

Planning As A Means Of Managing Urban Real Estate.

لحرش دنيازاد

قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 016000، الجزائر

doniazad71@yahoo.com

الملخص:

إنّ مهمة التعمير هي بدون شك تحسين الشكل العمراني، ولما كانت المسألة العقارية تطرح تخطيط وتنظيم مسبق للمجال الحضري العقاري، فإن قانون التعمير يلعب دورا في تسيير المحفظة العقارية وهذا من أجل بلوغ شروط نوعية ولأجل خلق مدن ذات معايير عالمية تتوفر على جل الإمكانات و الوسائل العامة، وبالتالي يعتبر العقار والتعمير وجهان لعملة واحدة فالعقار يحدد الإطار المادي أما قانون التعمير يحدد الإطار القانون والتنظيمي له، فهو يهدف إلى تحديد القواعد العامة من أجل تنظيم الأراضي القابلة للتعمير وهذا من أجل التوازن ما بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسية الوطنية للتهيئة العمرانية فالتخطيط وسيلة لتسير العقار فتستعملها الدولة في إنتاج وهيكلة المجال الحضري وذلك بفتح مناطق جديدة للتعمير وتزويدها بمختلف التجهيزات والمرافق الضرورية.

الكلمات المفتاحية :

التسيير، العقار الحضري، السياسة التخطيطية الاستعمارية، المخططات العمرانية، المخطط التوجيهي للتعمير، مخطط شغل الأراضي.

Abstract:

The task of reconstruction is undoubtedly the improvement of the urban form, and since the real estate issue raises planning and prior organization of the urban real estate field, the reconstruction law plays a role in the management of the real estate portfolio and this is in order to achieve specific conditions and in order to create cities with international standards that have most of the public capabilities and means Therefore, real estate and construction are considered two sides of the same coin. Real estate defines the physical framework. As for the reconstruction law, it defines the legal and regulatory framework for it Agriculture and industry, as well as protecting the environment, natural surroundings, landscapes, and cultural and historical heritage on the basis of respecting the principles and objectives of the national policy for urban preparation. Planning is a means for real estate management, so the state uses it in the production and structuring of the urban sphere by opening new areas for reconstruction and providing them with various necessary equipment and facilities.

key words:

Management, urban real estate, colonial planning policy, urban plans, reconstruction master plan, land occupation plan

مقدمة:

يعتبر التسيير مجموع من العمليات المتناسقة والمتكاملة والتي تشمل أساسًا التخطيط والتنظيم، والتوجيه والرقابة، ومن ثم يُعتبر التسيير الحضري محلي، وفق تصور يعتبر أن هناك مراحل عديدة منظمة لميدان التهيئة الحضرية سواء في شقه القانوني والتشريعي أو الشق المرتبط بالممارسة والتطبيق في الواقع [1].

فالتسيير الحضري له علاقة تكاملية مع التهيئة الحضرية وهو مرتبط بمرحلة الرقابة سواءا القبلية أو البعدية والمرتبطة بمرحلة التسيير الحضري ولمختلف الآليات التي تحدده سواء مع تماشي القوانين مع الواقع و أهميه المستمرة و الدائمة [2].

تشكل وثائق التعمير إضافة إلى كونها وسيلة لتحسين المنظر الجمالي للمدن فهو وسيلة لحماية وتسيير العقار الحضري فتستعملها الدولة في إنتاج وهيكلة المجال الحضري، وذلك بفتح مناطق جديدة للتعمير وتزويدها بمختلف التجهيزات والمرافق الضرورية .

التنظيم العمراني هو التسيير الحضري العقلاني واستغلال المجال الحضري على أحسن وجه ممكن ولقد عمد القانون لإصدار مجموعة قوانين جاءت لتنظيم الأراضي عن طريق أدوات التعمير لاسيما المخططات من أجل تعمير مناسب. وهذا في القانون 25/90 والذي عدل بقانون 05/04 فقد نظم هذا القانون المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير والذي أعتبر في نص القانون بأنه يحدد التسيير الحضري ويُحدد التوجهات الأساسية للتهيئة والتعمير.

ومنه كون التخطيط وسيلة للتسيير العقار الحضري، فيما يتمثل دوره في التسيير الحضري ؟

من أجل الإجابة على هذه الإشكالية نقترح مناقشتها في نقطتين :

بعد تعرفنا بماهية التسيير الحضري.

التخطيط كآليات للتسيير الحضري أين سنركز على التخطيط خاصة.

سنتطرق بداية إلى التّطور التّاريخي للتخطيط في الجزائر ثم إلى مخططات التعمير الفاعلة في التسيير الحضري

المبحث الأول: التطور التاريخي للتخطيط في الجزائر

عرف القانون التوجيهي للمدينة[3] رقم 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المدينة بنص المادة 3 بأنّها ((كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية اقتصادية و ثقافية)) وبالتالي هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف اقتصادية واجتماعية وثقافية، فالمدينة عبارة عن تجمع معتبر من السكان والبنايات في مجال جغرافي محدود حيث تتمحور الحياة حول نفس التنظيم الاقتصادي، والاجتماعي والثقافي، حيث تتمركز الأنشطة، ويغلب عليها طابع التجارة، والخدمات، والصناعة ، كما أنّ البنايات تشكل نسيج مستمر وتعيش في ديناميكي مستمرة فهي عبارة عن نظام بيئي، ينمو ويتطور ويتغير، وهذا الصرح الحضري لم يكن وليدة اللحظة و إنما مر تأسيسه بمرحلة تخطيط وهذه الاخيرة تطورت عبر لازمة يمكننا ذكرها وتلخيصها بفترين فترة التخطيط أثناء الاستعمار (المطلب الأول) ، وما بعد الاستقلال (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: نظرة في السياسة التخطيطية العمرانية خلال الفترة الاستعمارية

يُعد تأثير السياسة العمرانية في الجزائر وريثة المستعمر فقد أثرت تأثيرا كبيرا بالسياسة التي كانت تنتهجها الإدارة الفرنسية في التخطيط، فالكثير من المجالات الحضرية تم إنتاجها خلال هذه الفترة ، كما أن تطوير التخطيط العمراني كان ولا يزال يخضع لتأثير التجارب والنماذج الفرنسية بفعل التبعية الفكرية و الثقافية التي تطبع جل النخب الجزائرية وقد تميزت بالتخطيط العمراني الاستعماري من خلال فترتين قبل 1990ومابعده، بحيث أن الطابع العسكري ظل يلازم هذه الفترة بحيث ترك المجال لسلاح الهندسة العسكرية Génie militaire الذي لعب الدور الكبير في وضع مخططات المدن الجديدة التي أحدثها الاستعمار آنذاك والتي كانت أغلبها محصنة ومحافظة على الدور الرقابي وأبقو على منشآت عسكرية كثيرة في محيطها وذلك حتى بداية القرن العشرين[4]، وتبني بعدها المستعمر النمط المعتمد في فرنسا بمجال تخطيط المدن وتوسيعها والمعروف بمخطط التنظيم والاحتياطات العقارية. Plan d'alignement et des réserves، والذي يقوم أساسا على شق الشوارع المستقيمة وإخضاع المباني المطلة عليها لقوانين صارمة فيما يتعلق بارتفاعها وتناسقها وعلاقتها بالمجال العمومي الشارع لتحقيق أهداف جمالية وصحية ، وقد كان النمط التخطيطي الذي كان سائدا في فرنسا وفي اغلب الدول الأوربية حتى بداية القرن العشرين يمكن وصفه بالتخطيط العمراني التجميلي، الذي تعود أصوله وأسسه النظرية إلى ما يعرف بالفن العمراني Art Urbain بحيث يحاول التوفيق بين المتطلبات الجمالية والقوانين العمرانية الهادفة إلى إيجاد مدينة متناسقة تضمن الحد الأدنى من النظافة والصحة لسكانها أما في الفترة الممتدة ما بين 1919 و 1924 اوجد مفهوم وآلية (مخطط التهيئة والتوسيع والتحسين و التجميل Plan d'aménagement ,d' extension et d'embellissement) الذي كرس تدخل الدولة القوي في مجال التخطيط العمراني من خلال التشريع والقانون، و أقر تحولا منهجيا جوهريا بحيث اعتبره واضعو مخطط التهيئة أداة ضرورية للتحكم في التوسع والنمو العمراني السريع و الغير مسبوق للمدن الفرنسية، أين تم تعميم مخطط التهيئة والتوسيع على البلاد الجزائرية بموجب مرسوم مؤرخ في 5 جانفي 1922

بحيث كانت الجزائر تعتبر بمثابة مخبر لتجريب المناهج المبتكرة في مجال التهيئة العمرانية [5]،إلا أن تجربة مخططات لم تدم طويلا واقتصرت على فترة ما بين الحربين ، وبالتالي تعتبر تجربة تعتمد على مخطط التهيئة Plan d'aménagement والذي سيتحول إلى المخطط العمراني Plan d'urbanisme بحيث تم التخلي عنه ووضع مخطط التعمير الخاص بمدينة الجزائر 1948 وإنشاء وكالة التخطيط واعتماد مقياس جديد للتعامل مع مع المشكلات العمرانية بوضع أدوات جديدة لتحديد الحاجيات الوظيفية للسكان وعددهم بهدف برمجة المرافق والتجهيزات الضرورية للحياة الحضرية ومن أهمها شبكات النقل[6]، ومع نهاية الخمسينات القرن العشرين وفي إطار ما يعرف بالتحديث تم اعتماد أدوات التعمير وتقنين جديدة مؤهلة للاضطلاع بمستلزمات سياسة إعادة البناء والتحديث والتوسيع العمراني التي سارت عليها فرنسا نظرا لظرف النمو الديموغرافي والاقتصادي المتسارع فالحاجة لإنتاج فظاءات حضرية جديدة بوتيرة سريعة وطبقا لمعايير وقواعد جديدة فرضت ابتكار أدوات وآليات تتماشى مع نموذج المدينة الوظيفية الذي فرضه ميثاق آثينا ويرتكز على مبادئ عامة أهمها أولوية البعد الوظيفي في تخطيط المدينة على غيره من الأبعاد وتجزئة المجال الحضري إلى مناطق وظيفية وتوسيع المدينة في شكل مجمعات سكنية، و توفير المرافق العامة[7]،وقد وضع أدوات هذا النوع من التخطيط في 1959/1948 وهي مرحلة تزامنت مع إطلاق ما عُرف بمخطط قسنطينة ومحاولات التنمية التي اعتمدتها الدولة الفرنسية كإحدى وسائل مواجهة و إفشال الثورة

وهذا و يمكن القول إجمالا بان هذه الأدوات التعميرية تركت بصمة عميقة في المجالات الحضرية الجزائرية، حيث بدأت الأنسجة العمرانية القديمة تشهد تحولات مورفولوجية [8]جذرية، وتم إقحام التجمعات السكنية الكبرى في الضواحي التي قُدمت آنذاك على أنها رمز للتنمية والتقدم إلا أنها أصبح اليوم محل انتقاد ورفض ، نظرا لنتائجها السلبية على المستوى الجمالي والاجتماعي .

المطلب الثاني : التخطيط الحضري بعد الاستقلال

بعد الاستقلال أُعتمد مخطط العمران الموجه PUD سنة 1973 بموجب الامر 37/ 29 المؤرخ في 1973/07/08 و المتعلق بتأسيس المخطط العمراني الموجه وقد أسس بصفة رسمية سنة 1964 بموجب المرسوم الوزاري رقم 2174/pu/1081 المؤرخ في 16 أكتوبر1974 كما حددت إجراء إعداده و المصادقة عليه ، حيث جاء هذا المخطط خصيصا للمدى الكبرى والمتوسطة وهذا من اجل تخطيط التجمعات السكانية والمرافق العمومية الضرورية على المدى المتوسط، وبالتالي يرسم معالم التهيئة العمرانية داخل المدينة بحيث يعتبر أداة تنظيم المجال داخل النسيج العمراني[9]،و يحدد استخدامات الأرض مستقبلا، و بالتالي هو اداة قانونية دورها يتمثل في تنظيم المجال داخل النسيج الحضري فيصبح قانون عمراني بمجرد المصادقة عليه من قبل الوزارة الوصية و لا يجوز مخالفته[10]، أما بالنسبة لمخطط التحديث العمرانيPMU فيهتم بترقية وصيانة وتحديث المرافق العمومية والمكتسبات العمرانية العمومية والتراث العمراني كالأرصفة والمساحات الخضراء و المتنزهات،[11]، فهو يعد أقرب للاعتماد المالي المرفق بمخططات وهو مخصص للمدن الكبرى والمتوسطة [12]، بينما اعتمد في المناطق الشبه الحضرية والحضرية الصغرى مخطط العمران المؤقت الذي يتميز بقصر مدته،و

تبنى هذا المخطط إستراتيجية تكميلية للجوانب التي لم تمسسها مخططات التحديث والمتمثلة في المراكز الحضرية الصغيرة و يكون هذا المخطط من اقتراح الولاية وبالتالي يتمتع باللامركزية ، فليس هناك مصادقة من الوزارة وقد تم العمل بهذه المخططات الثلاث إلى غاية صدور قانون 29/90سابق الذكر الذي جاء بأدوات التهيئة والتعمير أخرى.

فعند تخطيط المدينة لا بد من أخذ عامل النقل الحضري في الحسبان، لأن تمدد المدينة واللامتناهي، سيؤدي إلى زيادة تكاليف ومدة التنقلات، وبالتالي يتم تخطيط النقل الحضري وفقا لمراحل وخطوات تمتد على المدى القصير والمتوسط والبعيد، ضمن عملية التنمية الشاملة للدولة أو الإقليم[13]، و يعتبر نموذج برجس من المحاولات الأولى لدراسات استعمالات الأرض في المدينة ،على أساس تحليل الطبقات الاجتماعية ،واعتبار النقل احد أهم العوامل الهامة في التنظيم العمراني[14] .

ويكون المخطط قابلا للمراجعة الدائمة والتطوير والتعديل، وفقا لما يستجد من تطوير حضري في المدينة و ضواحيها، وعند القيام بتخطيط النقل الحضري بفرض تسهيل تنقل الأشخاص والسلع داخل المدينة وبالتالي القضاء على المشاكل الكبيرة في الحركة والتنقل للأشخاص ومظاهر الازدحام، و لتسيير النقل الحضري وتحسين أدائه عمليا داخل المدينة ينبغي الاهتمام بالدراسات التقنية المختلفة للطرقات، ومعالجة التقاطعات والنقاط الساخنة في مخلف أجزاء المدينة، وينتهي بنا الأمر بما يسمى بمخطط النقل والحركة الذي يمكن من تجاوز المشاكل، و بالتالي فشبكة الطرقات في المدينة تعد المسئول الأول عن تغذية الأجزاء المكونة لها، فهذه الأخيرة تشبه إلى حد ما شرايين الجسم كون الشوارع قوم بتجميع حركة لمرور لتضخها مرة ثانية في مناطق تدفقات عالية، وبالتالي على مخطط المدينة أن يهم لكل ما تخلفه حركة النقل الحضري من مشكلات، كالاختناق المروري المؤدي إلى هدر الوقت والحوادث والقلق والتلوث وبالتالي التأطير الجيد والتخطيط المثالي لطرق النقل مع توقعات التدفقات على المدى البعيد ينتج مدينة حضرية ذات تنظيم جيد[15].

وبالتالي فالتخطيط يعتبر من أهم الآليات للتسير العقار الحضري فهو يحدد الوجهة المحددة للمدينة وينظم التعمير فيها على المستوى القريب و المتوسط وحتى البعيد.

المبحث الثاني: مخططات التعمير كألية للتسيير العقار الحضري

لا يوحد تعريف للعقار الحضري وإنما يُمكننا تبيان مفهومه من خلال مفهوم المخالفة لمفهوم العقار القروي، والذي هو تعرف المدينة(العقار الحضري) من النّاحية القانونية على أنها كيان قانوني يخضع للقانون العام للدولة ومن المتوقع أن يؤدي هذا الكيان عدة وظائف سواء أكانت حكومية أم محلية، ووفقا لهذا التعريف فإن المدينة تعتبر وحدة إدارية محلية (لامركزية) لها حدود محددة قانونيا و أشخاص منتجون محليا يتمتعون بسلطات و اختصاصات محددة [16] ومن هنا يمكن أن يمر العقار الخضر بمخططين: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول) ومخطط شغل الأراضي(المطلب الثاني)

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

هو وثيقة تعرف بأهداف التهيئة، و يهدف إلى صياغة صورة مجاليه تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية لفترة مدتها 20 عام، فهو وثيقة مستقلة للتنبؤ وتوجيه التهيئة وتوسع التجمعات السكانية كما يحدد التوجيهات العامة للأراضي فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات معمرة و مبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط[17]،بحيث يعتبر بديل للمخطط العمراني الموجه، فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وثيقة مراعية للتوازن بين القطاعات المختلفة، من الفلاحة و الصناعة .... و غيرها، هذا المخطط يقوم على فكرة التنظيم والتسيير العام للعمران، أين يعتبر أشمل من مخطط شغل الأراضي لأنه يحدد الصيغ المرجعية له[18] فهو تصور في الممارسات العمرانية تكمل مبدأي الصيرورة و الإستراتيجية [19].

يتولى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مسؤولية تنظيم العقار وموقعه، ذلك عل أساس تحقيق المنفعة العامة[20]، وبالتالي تحقيق توازن بين مختلف النشاطات القائمة على مستوى البلديات من أجل احترام أساس الأنشطة العمرانية وعلاقتها بالأراضي و الوصول إلى بلديات أخذ طابع معماري منظم[21]

و بالتالي يعتبر المخطط التوجيهي تركيبة بين مجموعة من المصطلحات ذات طابع قانوني هي:

1. **مخطط أو التخطيط** : يدل على المسار الذي يندرج عن طريق الفضاء والنشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتهيئة والتعمير، و يعبر عن إرادة التنظيم والتأطير والتوجيه العمراني .

2. **توجيهي** : هذا المصطلح يدل على مستوى المخطط الهرمي مقارنة بالأدوات الأخرى التعميرية ، بحيث يعتبر مرجعية لمخطط شغل الأراضي .

3. **التهيئة** : تهدف إلى خلق فضاء من التنمية المنسجمة لمجموع الإقليم المغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

4. **التعمير** : يسعى إلى تنظيم النشاط العمراني وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون التعمير[22].

هو أداة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي ويبين كيفيات استعمال الأراضي وأنماط البنايات بضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات، وتحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة وبالتالي يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنسق الوحيد والحصري بين الوسط الموجود في الوسط المحلي والإقليمي[23].

حيث يولي المخطط التوجيهي أهمية كبيرة لإعادة هيكلة النسيج العمراني ، والى المساحة المحددة للتعمير المستقبلي، فهي الأراضي التي تستقبل السكن والمرافق والتجهيزات الحضرية لمزيد من التحكم في النمو العمراني وتنظيم المجال الحضري، وتبني تقسيم ارض المدينة[24] إلى :

أ . المساحة المعمرة

تشمل هذه القطاعات أو المساحات على كل الراضي المعمورة التي يشملها النسيج العمراني و الحضري محددة بفترة زمنية مقدرة بخمسة سنوات سواء تلك الأراضي التي تم تعميرها في مرحلة سابقة، أو تلك التي في طور الإنجاز من سكنات، وتجهيزات وقطاعات خدماتي، ونشاطات مهني و تجارية و صناعية ،و المساحات الخضراء و الحدائق وكذا المساحات الموجهة لخدمة هذه المباني[25]

ب . المساحة المعدة للتعمير:

وهي تلك القطاعات أو المساحات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات ، وذلك حسب الأولوية و الحاجة.

ج . مساحات التعمير المستقبلية :

وهي تلك القطاعات أو المساحات المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة وذلك حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

د . المساحة التي يمنع فيها التعمير:

تشمل هذه الأراضي على تلك القطع التي تدخل في المجال الحضري لكن يمنع فيها البناء بشكل قطعي بسبب احتوائها على ارتفاقات او عوائق كالمناطق المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية و المناطق الأثرية[26] .

المطب الثاني : مخطط شغل الأراضي

هو أداة للتخطيط والتسيير الحضري ، ويعتبر آخر مستوى من مستويات التخطيط حيث يعمل على تغطية قطاع أو مجموعة من القطاعات كما يحدد بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي والبناء بطرق وقواعد علمية آخذا بعين الاعتبار

توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ويتميز باللامركزية فهو يدخل ضمن صلاحيات البلدية[27] إذ يصنف إلى نوعين رئيسين وفق أسلوب تخطيطها والمكان الذي تشغله خدمات مجتمعية أو اجتماعية (مساحية) وتعني خدمات التعليم والصحة الترفيه، والتي تتميز بأنها خدمات مساحية أي تحل مساحة محددة من أرض المدينة الحضرية، كما أنّ الحصول عليها يتطلب تحرك الإنسان إليها، بحيث تشغل الخدمات الاجتماعية مساحات من الأرض تتوزع على إرجاء المدينة لتكون قريبة من الإنسان ويسهل الوصول إليها، لذا يعمل مخطط المدن على اختيار المواضع التي تكون مناسبة لتحقيق هدف أساسي وهو استفادة جميع السكان من الخدمة ويتم حساب المساحات المطلوبة لتوفير تلك الخدمات حسب عدد السكان، أي هنالك حصة محددة لكل فرد وحسب معيار معتمد، فالحصول على الخدمة الاجتماعية يتطلب تحرك الإنسان نحوها للحصول عليها، فالإنسان يريد أن يتعلم يتحرك نحو المؤسسة التعليمية وهكذا دواليك وبالتالي تقاس الخدمات الاجتماعية بمعيار المساحة أي حصة الفرد في تلك الخدمة وبالتالي تتوزع حسب احتياجات جميع سكان المدينة، وتكون على شكل أبنية تتوزع في إرجاء المدينة وتشكل النسيج العمراني.

أمّا خدمات للبنى التحتية وهي خدمات الكهرباء والماء ومجاري الصرف الصحي وجمع النفايات الصلبة والهاتف والطرق وتتميز بأنها تتخذ وضعا خطيا وأنها خدمات تتحرك نحو الإنسان عكس النوع السابق، لأنها تتخذ شكلا خطيا في جميع أنحاء المدينة لتوفير الخدمات للسكان بشكل متساوي، مثل شبكات توزيع المياه وشبكات الصرف الصحي والطرق العامة وبالتالي هذه الخدمات تكون بشكل مسارات منتظمة ضمن نطاقات معينة يسهل متابعة كفاءة عملها ويمكن أن تكون بوضع غير ظاهر كأن تكون على سطح الأرض لذا لا تكون جزءا من النسيج العمراني لكنها تلعب دورا هاما في التسيير العمراني الفعال.

يضمن الجانب التخطيطي ما يلي:

ـ إعداد المخططات الأساسية للمدينة، والتي ترسم السياسة المستقبلية لاتجاهات النمو العمراني للمدينة بما يتناسب والنمو السكاني وطبيعة الأنشطة التي تمارس في المدينة، والتي يتضح من خلالها شكل المدينة ومساحتها.

ـ تخطيط الخدمات المجتمعية المتمثلة بالتعليم والصحة والترفيه وفق المعايير المساحية والمسافة والاستيعابية والبيئية، بما يسد الحاجة المستقبلية للسكان حسب الفئات العمرية.

ـ تخطيط خدمات البني التحتية التي تشمل الماء والكهرباء والصرف الصحي والنفايات.

ـ تخطيط العمران حسب المخططات والتصاميم المعدة لهذا الغرض، فقد تحدث تجاوزات على تلك المخططات والتصاميم فتشوه الصورة الحقيقية للمدينة، بسبب استعمال مخالف أو أحياء سكنية مخالفة .

خاتمة

لتنظيم تسيير العقار الحضري بواسطة سلطة إدارية خاصة بقصد تحقيق أهداف خاصة في تنظيم المباني ومشروعات العمران، من موضوعات التنظيم و التخطيط، والهدف التقليدي هو المحافظة على النظام العام وعلى جمال ورونق المدن، حيث أن الدولة مسؤولة على حماية العقار الحضري من الناحية الجمالية للحياة العام والعمرانية عن طريق الضبط الإداري، ومن مجالات الضبط مجال البناء و العمران والذي صدر فيه العديد من القوانين سواء عرفت بالقانون التوجيه العقاري وقانون التعمير وهذا القانون يعنى بتنظيم وتوجيه أعمال البناء لكي تضبط تصرفات البناء وهي مجموعة القرارات والأحكام المنفذة والمقيدة للبناء[28]، وحركة المباني وتنظيمها عن طريق التراخيص اللازمة وبالتالي فإن قانون التعمير ما هو إلا فرع حديث من فروع القانون الإداري الذي يتضمن مجموعة القواعد القانونية المتصلة بتنظيم استخدام حيز المكان في أقاليم البلدان فيما يحقق الصالح العام، وهو ذو طابع إداري تنظيمي لكونه ينظم علاقة الإدارة بمالك العقار وتحدد الإجراءات الواجب اتخاذها لإتمام عملية البناء، ويعهد هذا الضبط لمديريات التعمير والتي تعد ضبط إداري خاص محصور في نطاق محدد وسلطة محددة والهدف منها الإشراف على إقامة المباني واستقاءها للأسس والمعايير اللازمة لتوفير متطلبات الأمن والأمان والصحة العامة والراحة للسكان بما يتوافق مع المخطط العام التوجيهي للتعمير[29]، وبالتالي التحكم في الكثافة السكانية وطرق توزيعها والاستخدام الأمثل للأرض وهذا من خلال إشراف القانون والهيئات المؤهلة على عمليات البناء ومراقبة حركة البناء والتعمير للحفاظ على الثروة القومية الممثلة في الأراضي القابلة للتعمير وهذا بفرض القوانين الخاصة لتنظيم حركة البناء وتشيد المدن وفق قواعد مرسومة وإلا تترك لأهواء الأفراد و هذا من خلال تقييدها بقواعد عامة متمثلة في المخططات ومدى موافقة مشروع البناء مع التوجهات الأساسية له إضافة إلى توافق المشروع للقواعد الهندسة والفنية والقانونية اللازمة.

التهميش:

[1] / **نذير بوقيس** ، إشكالية التهيئة الحضرية في الجزائر بين القانون و التطبيق(دراسة حالة قسنطينة) أطروحة دكتوراه، كلية علوم الارض ، قسم التهيئة العمرانية، جامعة الأخوة منتو ري ، قسنطينة ، 2016، ص 20.

[2] / **نذير بوقيس** ، مرجع سابق ص 24.

[3] / قانون 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، ج ر عدد15.

[4] / **Maouia saiidouini** , Rapports de force dans l'urbanisme colonial algérois (1855_1935), Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement ,Institut français d'urbanisme , université Paris 1995

[5] / **معاوية سعيدوني** ، إشكالية العمران بمدينة الجزائر في الثلاثينيات ، مجلة البيان ، جامعة آل البيت ، الأردن ، المجلد الأول ، العدد الثالث 1998 ص .2010

[6] / **معاوية سعيدوني** ، دراسات عمرانية ، المرجع السابق ، ص 57.

[7] / **معاوية سعيدوني** ،دراسات عمرانية ، المرجع نفسه ، ص 58.

[8]/ المنهج المورفولوجي (يركز على استخدامات الأرض وخطة المدينة كما اهتم بدراسة التركيب الداخلي من استعمال الأراضي و العوامل التي أدت إلى توزيعها بالطريقة التي هي عليها و علاقتها المتبادلة وما يترتب عنها من نتائج)

[9] / **التجاني البشير**، التحضر و التهيئة العمرانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2000، ص65

[10] /**نذير بوقيس** ، إشكالية التهيئة الحضرية في الجزائر بين القانون و التطبيق . دراسة حالة قسنطينة ، أطروحة دكتوراه ، كلية علوم الأ[رض، قسم التهيئة العمرانية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2016، ص49.

[11] / **التجاني البشير**، التحضر و التهيئة العمرانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2000، ص66.

[12] / **نذير بوقيس**، مرجع سابق ، ص 50.

[13] / **خلف الله بوجمعة**، مدخل إلى تسيير التقنيات الحضرية، مرجع سابق ص 81.

[14] / **فوزي بودقة** ، التخطيط العمراني لمدينة الجزائر (تحديات و بدائل) ،الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر 2015،ص 15.

[15] / **خلف الله بوجمعة**، مدخل إلى تسيير التقنيات الحضرية، مرجع سابق ص 82.

[16] / **محمد عرب الموسوي** ، المرجع السابق ص 24.

[17] / **علي حجلة** ، التهيئة الحضرية و التنمية المستدامة في مدينة تبسة، أطروحة دكتوراه، كلية علوم الأرض الجغرافية والتهيئة العمرانية ، قسم التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2016، ص 101.

[18] / **زهرة أبرياش**، دور البلدية في ميدان الهيئة و التعمير ، مذكرة ماجسير كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2011 ص19.

[19] / **زهرة أبرياش** ، نفس المرجع ، ص 16.

[20] / **مخلوف بوجردة** ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص 54.

[21]/ **الصادق بن عزة** ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق ، جامعة باتنة 2012، ص42.

[22] / **حنان بلمرابط** ، رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ،مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1، 2013، ص11و 12.

[23] /**إقلولي أولد رابح صافية** ، مرجع سابق ، ص49.

[24] / **فوزي بودقة** ، مرجع سابق ، ص 104 .

[25] / **نذير بوقيس** ، مرجع سابق ، ص51.

[26] / **نذير بوقيس** ، مرجع سابق ص 53.

[27] / **نذير بوقيس** ، مرجع سابق ، ص 53.

[28] / **السيد أحمد مرجان** ، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2002، ص 32.

[29] / **السيد أحمد مرجان**، مرجع سابق ، ص 33.

قائمة المصادر والمراجع:

1. **إقلولي أولد رابح صافية** ، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية) الطبعة الثالثة ، دار هومة للطباعة و النشر ، 2017.
2. **التجاني البشير**، التحضر و التهيئة العمرانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2000.
3. **السيد أحمد مرجان** ، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2002.
4. **الصادق بن عزة** ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق ، جامعة باتنة 2012.
5. **زهرة أبرياش**، دور البلدية في ميدان الهيئة و التعمير ، مذكرة ماجستير كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2011.

6. **حنان بلمرابط** ، رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ،مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1، 2013.
7. **خلف الله بوجمعة،** مدخل إلى تسيير التقنيات الحضرية،الطبعة الثانية ديوان المطبوعات الجامعية 2017.
8. **فوزي بودقة** ، التخطيط العمراني لمدينة الجزائر (تحديات و بدائل) ،الطبعة الرابعة ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر 2015.
9. **عبد الفتاح محمد وهيبة،** في جغرافية المدن، دار النهضة العربية، بيروت ، لبنان 1980
10. **علي حجلة** ، التهيئة الحضرية و التنمية المستدامة في مدينة تبسة ،أطروحة دكتوراه، كلية علوم الرض الجغرافية والتهيئة العمرانية ، قسم التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2016.
11. **هاشم خضير نايف،** المدينة الإسلامية وخصائصها، بحث في المؤتمر الجغرافي الإسلامي الأول، الرياض ، السعودية ، 1984 .
12. **محمد السيد غلاب ، يسري الجوهري** ، جغرافية الحضر، منشأة المعارف ، الإسكندرية 1988.
13. **محمد عرب الموسوي،** جغرافية المدن ما بين النظرية والتطبيق، دار الرضوان للنشر و التوزيع عمان، الأردن 2018.
14. **مخلوف بوجردة** ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر ص 2006.
15. **معاوية سعيدوني** ، إشكالية العمران بمدينة الجزائر في الثلاثينيات ، مجلة البيان ، جامعة آل البيت ، الأردن ، المجلد الأول ، العدد الثالث 1998 .
16. **معاوية** سعيدوني ، دراسات عمرانية (التاريخ الدبلوماسي و الاقتصادي للجزائر في العهد العثماني) ، القافلة للنشر و التوزيع، قسنطينة، 2015.
17. **مصطفى الخشاب** ، الاجتماع الحضري ، مكتبة الانكلومصرية 1976.
18. **ناصر الرباط،** ثقافة البناء و بناء الثقافة . بحوث و مقالات في نقد وتاريخ العمارة 1975،.رياض الريس للكتب و النشر، 2000.
19. **نذير بوقيس** ، إشكالية التهيئة الحضرية في الجزائر بين القانون و التطبيق(دراسة حالة قسنطينة) أطروحة دكتوراه، كلية علوم الأرض، قسم التهيئة العمرانية ، جامعة الأخوة منتو ري ، قسنطينة ، 2016.
20. قانون 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، ج ر عدد15.
1. **Maouia saiidouini** , Rapports de force dans l'urbanisme colonial algérois (1855_1935), Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement ,Institut français d'urbanisme, université Paris 1995 .