ردمد ورقي: 9971 - 2571 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2022 المجلد: السادس العدد: الثاني ص.ص: 824-841 .

أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر ودورها في التنظيم العمراني وحماية البيئة

Proving the fault in the tort of the public administration

النوعي احمد *
جامعة عمار ثليجي الاغواط
Ah.nouai@lagh-univ.dz

تاريخ إرسال المقال: 2022/04/18 تاريخ قبول المقال: 2022/08/04 تاريخ نشر المقال: 2022/09/15

الملخص:

ومن اجل التحكم المدروس في التوسع العمراني بطريقة جيدة ومنضمة تأتي أدوات التهيئة والتعمير كركيزة أساسية في المجال العمراني في الجزائر و غيرها من الدول حيث إن العديد من الدول و الحكومات تعير هذه الأدوات اهتماما بالغا حيث تستطيع به أن تقوم و تستدرك ما يخص المحيط العمراني والبيئة من اجل تسوية و حل العديد من المشاكل .

ويظهر ذلك من خلال وضع المشرع لعدة آليات قانونية التي تعمل إلى الموازنة بين عدة وظائف كوظيفة السكن والفلاحة والصناعة، بما فيها وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي ،وقد قيد المشرع الجزائري المالك بمجموعة من القيود التي تعطي الفرصة للمصلحة العامة بدون الإخلال بالمصلحة الخاصة.

الكلمات المفتاحية: المخططات .التهيئة. التعمير. البيئة. التجهيزات العمومية..

Abstract: In order to control the urban expansion in a good and consistent way, the tools of preparation and reconstruction come as a basic pillar in the urban field in Algeria and other countries, as many countries and governments pay great attention to these tools, whereby they can establish and remediate what is related to the urban environment and the environment from In order to settle and solve many problems.

This is demonstrated by the legislator setting several legal mechanisms that work to balance several functions such as housing, agriculture and industry, including ocean protection, natural environments, landscapes and cultural and historical heritage.

المقدمة:

أن معظم المدن الكبيرة تعاني مشاكل بيئية كبيرة و معقدة جراء النمو و التوسع الغير مدروس و العشوائي للبناء ،ومن اجل التحكم المدروس في التوسع العمراني بطريقة جيدة ومنضمة تأتي أدوات التهيئة والتعمير كركيزة أساسية في المجال العمراني في الجزائر و غيرها من الدول حيث إن العديد

* المؤلف المرسل

ردمد ورقي: 9971 - 2571 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2022 المجلد: السادس العدد: الثاني ص.ص: 824-841 .

من الدول و الحكومات تعير هذه الأدوات اهتماما بالغا حيث تستطيع به أن تقوم و تستدرك ما يخص المحيط العمراني والبيئة من اجل تسوية و حل العديد من المشاكل .

ويظهر ذلك من خلال وضع المشرع لعدة آليات قانونية التي تعمل إلى الموازنة بين عدة وظائف كوظيفة السكن والفلاحة والصناعة، بما فيها وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي ،وقد قيد المشرع الجزائري المالك بمجموعة من القيود التي تعطي الفرصة للمصلحة العامة بدون الإخلال بالمصلحة الخاصة .وفي السنوات الأخيرة بدأ الاهتمام بما يسمى البيئة،فأصبح المشرع في كل مرة يتأقلم مع هذا العنصر الجديد إيمانا منه بالمستقبل الذي تعد به و عمل على إدراج المعطى البيئي في حفظ و استدامة الثروة بشتى أنواعها للحفاظ على كرامة الأجيال القادمة و استمرارية الدولة بمقدراتها الطبيعية و الاجتماعية فأصبح في كل مرة يحاول أن يوازن بين مقتضيات العمران والتآكل المستمر للعقار بكل أنواعه الفلاحي و الصناعي أو العمراني ، وبالتالي يحاول دائما الموازنة بين احتياجاته للأوعية العقارية الخاصة بالتعمير وبين مقتضيات البيئة

الهدف من الدراسة :معرفة القواعد القانونية التي سطرها المشرع للتخطيط السليم لقواعد التهيئة و التعمير وذلك بالحفاظ على الجانب العمراني و الجمالي فيه الذي يكفل التوسع العمراني المقيد بالبيئة النظيفة.

المنهج المتبع :إن الاقتراب القانوني لموضوع الدراسة الذي يمكن من خلاله معرفة مدى تطابق النص القانوني بالفعل مع الواقع و مدى تجرده لتجسيد ذلك سنعتمد بشكل رئيسي على المنهج التحليلي من خلال عرض ونقد النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع .كما نعتمد على المنهج الوصفي أثناء تحديد المفاهيم النظرية

الإشكالية

إلى أي مدى قد وصل المشرع الجزائري عن طريق قواعد التهيئة و التعمير في تنظيم التعمير ؟

المبحث الأول:أدوات التهيئة والتعمير

تعتبر بداية التسعينات هامة جدا من ناحية التشريع الاقتصادي العمراني و البيئي الذي كان له الأثر الكبير في تهيئة الأرضية القانونية لجميع القوانين و منها القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وتعرف أدوات التهيئة و التعمير على أنها تلك الآليات التي تحدّد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدّد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال

ردمد ورقي: 9971 - 2571 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2022 المجلد: السادس العدد: الثاني ص.ص: 824-841 .

المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحسّاسة والمواقع والمناظر ،ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنايات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن كما تحدّد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية[1].

وتتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU)، و مخطط شغل الأراضي(pos) . وتعتبر المخططات الوطنية والإقليمية مرجعا أساسيا في تحديد التوجهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير وتضبط كل عمليات التدخل على النسيج العمراني على المدى القريب، المتوسط والبعيد وتقوم هاتين الأداتين على جملة من القواعد العامة التي لا بد من مراعاتها عند إعدادها وتتمثل في:

* السلامة والأمن العمومي: أكد المشرع [2] على ضرورة إقامة البنايات مهما كان استعمالها بطريقة تضمن السلامة والأمن العمومي.

* المظهر الخارجي: أولى المشرع[3] أهمية كبيرة للمظهر العمراني سواء للبنايات وشكلها أومن حيث التهيئة الخارجية.

* البنايات ذات الاستعمال السكني: أكد المشرع [4] على ضرورة احترام جملة من المعايير والمقاييس الخاصة بتوزيع المجالات داخل البنايات المعدة للسكن.

المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية من بين الأدوات المحلية التي ينبني عليها كل ما هو كائن أو سوف يكون من جانب المخططات التي تتبعه في الترتيب و التي لا تخرج عن تخطيطه إنما هي تجسيد له،

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي(PDAU) :

عرفت المادة 16 من القانون 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموع البلديات آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي، ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية، حماية الساحل، البيئة والموارد الطبيعية، حماية المناطق ذات التراث الطبيعي، الثقافي والتاريخي.[5]

ردمد ورقي: 9971 - 2571 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2022 المجلد: السادس العدد: الثاني ص.ص: 824-841 .

كما ينبني عليها الموضع العقاري الأساسي للشغل الأراضي القابلة للتعمير و المعمرة و تهيئتها بما يوافق التوجه الاستراتيجي العام للدولة ،كما انه مصدر للتوازنات المحلية و الإقليمية الاقتصادية و الاجتماعية التي تبني عليها السياسة العامة للتعمير الاقتصادي و البيئي.

يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من نظام بصحبه تقرير توجيهي و سندات بيانية مرجعية.

الفرع الثاني:موضوع مخطط

التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات و هذا بتقسيم إقليمها على أربعة قطاعات.

يحدد توسيع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعته و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية.

تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.

أولا:أقسام التعمير في مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق سواء بلدية أو عدة بلديات إلى (4) قطاعات.

1- القطاعات المعمرة : تشمل كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التجهيزات و التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة بينهما و ما من تجهيزات و نشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و المساحات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البيانات المجتمعة كما تشمل أجزاء المنطقة المعمرة الواجب تجديدها و إصلاحها و حمايتها.

2- القطاعات المبرمجة للتعمير : تشمل القطاعات المخصصة للتعمير مع الأمدين القصير و المتوسط في أفاق 10سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليه .

3- قطاعات التعمير المستقبلية : تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفاق 20 سنة و كل الأراضي الواقعة في هذا القطاع خاضعة لارتفاع عدم البناء و لا يرفع هذا الارتفاق إلا في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي مصادق عليه، و في حالة غيابه تمنع الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها و كذلك التعديلات و الإصلاحات الكبرى لبنايات المعنية بالهدم باستثناء المباني المفيدة لاستعمال الفلاحي و كذا التجهيزات العمومية ذات المصلحة الوطنية و البنايات التي تبررها مصلحة البلدية و بترخيص من الوالي و أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

ردمد ورقي: 9971 - 2571 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2022 المجلد: السادس العدد: الثاني ص.ص: 824-841 .

4-القطاعات غير قابلة للتعمير : هي التي يمكن أن تكون حقوق البناء المنصوص عليها بدقة و بسبب يتلاءم مع الاقتصاد العام مع هذه القطاعات

الفرع الثاني:محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

و يتكون من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على:

أولا –التقرير التوجيهي: يقدم فيه عرض عن :

تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديموغرافي و الاجتماعي و الثقافي لتراب البلدية أو البلديات.

نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

ثانيا –اللائحة التنظيمية: تحدد القواعد المطبقة مشمولة في القطاعات و هي القطاعات الأربع السابقة حيث يجب تحديد:

جهة التخصيص الغالبة للأراضي و نوع الأعمال التي يمكن حضرها عنه الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

الكفاية العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

تحديد التجهيزات الكبرى و الأساسية و الخدمات و الأعمال و طبيعتها و نوعها.

خاصة في شروط البناء الخاصة بالساحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية أو الثقافية البارزة و كذا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.

ثالثا: مخططات الوثائق و المستندات البيانية : و تشمل :

مخطط الواقع القائم: يتم إبراز فيه الإطار المشيد حالياً و كذا أهم الطرق و الشبكات المختلفة.

مخطط التهيئة يبين فيه قيود القطاعات المعمرة القابلة للتعمير:

بعض إجراء الأرض كالساحل و الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية و الجيدة و الأراضي ذات الصبغة الثقافية و الطبيعية البارزة.

- مساحات تدخل مخطط شغل الأراضي.
- مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- مخطط تجهيز يبرز مخطط مرور الطرق و أهم سبل إيصال مياه الشرب، مياه التطهير و كذا تحديد موقع التجهيزات.

الفرع الثالث :كيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

ردمد ورقي: 9971 - 2571 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2022 المجلد: السادس العدد: الثاني ص.ص: 824-841 .

أولا: إعداد المداولة وإصدار القرار

يقرر إعداد عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة إذا كان يضم مجموعة من البلديات التي تجمع بينها مصالح اقتصادية و اجتماعية و ثقافية حيث يسمح القانون بأن يضم عدة بلديات و كذا بالنسبة الذي يمكن أن يضم بلدية أو عدة بلديات و كذلك بقرار من الوالي إذا كانت البلديات من نفس الولاية أو قرار وزاري مشترك (التعمير ، الداخلية) إذا كانت أكثر من ولاية، و القانون يلزم رئيس كل بلدية بإعداد مشروع و تحت مسؤوليته و متابعة الدراسات و جميع الآراء و المداولة يجب أن نبين ما يلي :

- التوجيهات التي تحددها التهيئة.
- كيفية مشاركة الإدارة العمومية و الهيئات في إعداد
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات القائمة المحتملة لأن المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي يتكفلان ببرامج الدولة و جماعات الإقليمية و مؤسسات الدولة و المصالح العمومية، و فرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المداولة تنشر في مقر البلدية لمدة (1) شهر و يصدر قرار من الوالي يرسم حدود تدخل محيط المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

ثانيا :الهيئات التي تستشار في إعداد المخطط

يقوم رئيس البلدية أو البلديات المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة المسند لها إعداد المشروع القيام بالدراسات و جمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات المعتمدة و كذا إطلاع رؤساء غرف التجارة و الفلاحة و رؤساء الجمعيات المحلية و تستشار هذه الهيئات و هؤلاء الذين أسل لهم قرر دراسة عليهم أن يفصحوا على رغباتهم في مدة 15 يوم (أي يفصحوا عن رغبتهم في المشاركة في إعداده و إرسال ممثليهم) بعد انتهاء المدة يقوم ر.المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات التي طلبت استشاراتها بشأن المشروع المخطط. غير أن يستشار وجوبا الإدارات المعتمدة بالولاية المكلفة بالتعمير، الفلاحة التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية المباني و المواقع الأثرية الطبيعية، البريد و المواصلات، بالإضافة للهيئات المكلفة على المستوى المحلي، توزيع الطاقة، النقل و توزيع المياه، و ينش القرار لمدة (1) شهر في مقر البلدية و تبلغ الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و تمهل مد 60 يوما لإبداء رأيها، و ملاحظتها و إن لم ترد خلال هذه المدة تعتبر موافقة.

ثالثا :الاستقصاء العمومي

ردمد ورقي: 9971 - 2571 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2022 المجلد: السادس العدد: الثاني ص.ص: 824-841 .

يخضع المشروع المصادق عليه من المجلس الشعبي البلدي للاستقصاء العمومي مدة 45 يوما و ذلك بواسطة قرار من رئيس البلدية يحدد في هذا القرار:

- أماكن استشارة المخطط

-المفوض المحقق.

-مدة انطلاق التحقيق و انتهائها.

ينتشر القرار الذي يحدد الاستقصاء في مقر البلدية طوال المرحلة الاستقصاء و تبلغ نسخة للوالي.

رابعا :كيفية التحقيق

يمسك المفوض المحقق سجل خاص، مرقم من رئيس المجلس الشعبي البلدي. يسجل فيه الملاحظات أو بعرب الذي له ملاحظات كتابياً إلى المفوض أو المفوضين المحققين و بعد انتهاء المدة يقفل السجل الخاص بالاستقصاء و يوقعه المفوض أو المفوضين المحققين. و خلال مدة 15 يوم من قفل سجل الاستقصاء يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع الملاحظات و الاستنتاجات.

الفرع الرابع :المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أولا :كيفية المصادقة

يرسل بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا يسجل الاستقصاء و محضر قفله و النتائج التي استخلصها المحافظ المحقق و بعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليمياً، الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي حسب الحالة و تبعا لأهمية البلدية :

-بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي لا يتعدى عدد سكانها 200 ألف ساكن.

-بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك مع وزير أو عدة وزراء وبعد استشارة الوالي أو الولاة. بالنسبة للبلديات التي يتراوح سكانها من 200 ألف إلى 500 ألف ساكن.

-بمرسوم تنفيذي يتخذ بناءاً على تقرير وزير التعمير و استشارة الولاة للبلديات التي يتجاوز عدد سكانها 500 ألف ساكن.

ثانيا :ملف المصادقة

يجب أن يكون ملف المصادقة يتكون :

ردمد ورقي: 9971 - 2571 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2022 المجلد: السادس العدد: الثاني ص.ص: 824-841 .

- من مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس البلدية المعنية رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية.

-سجل الاستقصاء العمومي و محضر قفل الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض.

-الوثائق المكتوبة و البيانية.

ثالثا :الجهات التي يبلغ لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه والموضوع تحت تصرف الجمهور لوزير التعمير ، وزير الداخلية ،مختلف الأقسام الوزارية المعنية ،المجلس الشعبي البلدي مصالح التعمير بالولاية، الغرف التجارية، والغرف الفلاحية.

الفرع الخامس:مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

لا يمكن إجراء المراجعة أو التعديل للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلاّ إذا توفرت الشروط التالية:

- إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها (التعمير، القابلة للتعمير، المستقبلية) في طريق الإشباع .
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشايع تهيئة البلدية و البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها.[6]

-أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط

و يصادق على مراجعات و تعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي وأهدافه ومحتواه

أولا: : تعريف مخطط شغل الأراضي

يحدد مخططات الأراضي في إطار توجيهات، حقوق استخدام الأراضي و البناء و لهذا فإن مخطط شغل الأراضي

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو المناطق المعنية الشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنه بالمتر مربع م2 أو م3 من أحجام و أنماط البنايات المسموح بها.

ردمد ورقي: 9971 - 2571 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2022 المجلد: السادس العدد: الثاني ص.ص: 824-841 .

– يضبط القواعد المطبقة للمظهر الخارجي للبنايات.

– يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة و كذا مميزات طرق المرور.

– يحدد الارتفاقات و الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المناطق الواجب حمايتها أو تجديدها أو إصلاحها.

– يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.

يمكن أن يضم مخطط شغل الأراضي مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح مشتركة أو جزء من البلدية .و في هذه الحالة يحدد الوالي بقرار و باقتراح رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية حسب الحالة بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية حسب الحالة. محيط تدخل مخطط شغل الأراضي و في حالة بلديتين من ولايتين يحدد بقرار مشترك ما بين وزير التعمير و الداخلية و يتكفل هذا المخطط ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية و المشاريع ذات المصلحة العمومية.

يعرف مخطط شغل الأراضي كما تنص عليه المادة 31 من القانون 29/90 على أنه أداة من أدوات التعمير التي تحدد بالتفصيل أسس استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات والتنظيمات التي أقرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو يغطي جزء من تراب بلدية واحدة أو مجموعة من بلديات تجمعها مصالح اقتصادية.

ثانيا:أهداف مخطط شغل الأراضي

تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي والتي حددها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فيما يلي:

– تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي، المظهر الخارجي للبنايات وأنماطها وكذا استعمالاتها المسموح بها.

– تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء.

– تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا الشبكات المختلفة ومميزات طرق المرور والمنافذ.

– تحديد الارتفاقات، والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

– تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

– تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء[7].

ثالثا:محتوى مخطط شغل الأراضي:يضم ملف مخطط شغل الأراضي لائحة التنظيم والوثائق البيانية لائحة التنظيم وتشتمل على:

1– مذكرة تقديم ويتم فيها تقديم دراسة تحليلية مع تحديد أفق التنمية (الدراسة الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية) للمنطقة التي تم تغطيتها بالمخطط مع التقيد التام بأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموافقة نتائج الدراسة مع برامج التنمية.المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها(مخطط توجيهي للبلدية).

– القواعد الناتجة عن الدراسة التحليلية والتي تحدد لكل منطقة متجانسة لنوع المباني المخصص بها أو المحظورة و حقوق البناء المرتبط بملكية الأرض و الارتفاقات المحتملة و شروط شغل الأراضي كما هو محدد في القانون 29/90 كالتالي :

المناطق و الطرق– وصول الشبكة إليها– خصائص القطع الأرضية– موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية– ارتفاع المباني.– المظهر الخارجي –المساحات الفارغة و المفروزة

. و تبين لائحة التنظيم أيضا نوع المنشآت التجهيزات العمومية و مواقعها و يحدد الطرق و الشبكات المختلفة و التي تتحملها الدولة كما هو محدد في مخطط التهيئة و التعمير و كذا الجماعات المحلية و كذا أجال انجازها.

2) **الوثائق البيانية**: تتكون الوثائق البيانية على الخصوص مما يأتي:[8]

– مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)،

مخطط طبوغرافي للواقع القائم : بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حاليا و كذا الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة.

– خريطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد مساحات الحماية و الارتفاقات المختلفة.

– مخطط الوضع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الصورة الحالية لتركيبة النسيج الحضري من إطار مبني شبكة الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.

– مخطط التهيئة العامة : بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحدد ما يأتي :

–المناطق المتجانسة

–موقع إقامة التجهيزات و المنشأة ذات المنطقة العمومية.

ردمد ورقي: 9971 - 2571 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2022 المجلد: السادس العدد: الثاني ص.ص: 824-841 .

مرور الطرق و الشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها، و ما تتحمله الجماعات المحلية.-
المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها. -

- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص لائحة التنظيم و يجسد الأشكال التعميرية المنشودة بالنسبة للقطاع المقصود. قواعد البناء من معامل شغل الأرض، معامل الاستيلاء، وعلو البنايات.

وباستثناء مخطط الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.

الفرع الثاني:إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

حدد المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في28-03-2012 إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي.

ترتكز دراسة مخطط شغل الأراضي على ما يلي:

- معرفة مكونات الوسط الحضري من طبوغرافيا، إطار مبني، عوائق التعمير، مختلف الشبكات وحالتها الفيزيائية.
- استخلاص آفاق تنمية مجال الدراسة.
- تحديد الاختيارات المناسبة للتهيئة.
- وضع قواعد التعمير التي تضبط قواعد شغل الأرضي وحقوق البناء.

وتتم هذه الدراسة في ثلاث مراحل هي:[9]

المرحلة الأولى: تتضمن تحليل الوضع الراهن في جميع المجالات: السكن، الصحة، التعليم، الخدمات، كما تحدد جميع المشاريع المصادق عليها التي أنجزت أو تم اختيار أرضياتها ولم تنجز بعد، كما يتم فيها اقتراح مشروع أولي على شكل فرضيتين أو أكثر تختار واحدة الأكثر تماشيا مع نتائج الوضع الراهن لتفصل في المشروع النهائي.

المرحلة الثانية: يتم ضبط في هذه المرحلة فرضية واحدة وتترجم في تقرير ومخططات بيانية مصحوبة بتقنين، وتمثل بذلك التهيئة التي ستعتمد مستقبلا.[10]

المرحلة الثالثة: بعد تبني المرحلتين بمحضر للجنة الولائية لدراسة مخطط شغل الأراضي والذي على أساسه يقوم المجلس الشعبي البلدي بإصدار مداولة المصادقة والأمر بفتح التحقيق العمومي، يعطى الأمر لمكتب الدراسات بمباشرة الملف التقني الخاص بكل الشبكات توافق عليه مديرية الري

ردمد ورقي: 9971 - 2571 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2022 المجلد: السادس العدد: الثاني ص.ص: 824-841 .

والأشغال العمومية كل في دائرة اختصاصه ليصبح بعدها ملف مخطط شغل الأراضي قابلا للتنفيذ ومرجعا مهما لكل أشغال التهيئة ووسيلة للتعمير والمراقبة غير قابلة للمعارضة.

اولا :مداولة المجلس الشعبي البلدي

حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 22 مارس 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها، و مختلف الوثائق المتعلقة بها فإنه يقر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق المداولة من المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية و يتضمن :

تذكير بالحدود المرجعية لمخطط نقل الأراضي العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي .

تبلغ المداولة للوالي في حالة كان تابعا لولاية واحدة أو أكثر فيكون بقرار من وزير التهيئة و التعمير، و هذا القرار يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف يتضمن مذكرة تقديم و من المخطط الذي يعد على مقياس مخطط التوجيه للتهيئة و التعمير و يعين حدود التراب المطلوب الذي يشمله مخطط شغل الأراضي و المداولة المتعلقة به يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة في إعداد المخطط شغل الأراضي و ذلك بمتابعة الدراسات و جمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية و الإدارات و الجمعيات المعتمدة، في هذا القرار كما يقوم من جهة أخرى بإطلاع رؤساء غرفة التجارة و الفلاحة و رؤساء المنظمات المهنية و الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار و القاضي لإعداد مخطط شغل الأراضي يمهل مهلة 15 يوم من استل مهم المقرر للإفصاح عن رغباتهم المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي و بعد نهاية المدة يقوم رئيس .المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قررا يبين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي غير أنه يستشار وجوبا الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة في الولاية (التعمير الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الثقافية، البريد و المواصلات، و كذا الهيئات و المصالح العمومية التالية : توزيع الطاقة، البريد، نقل، توزيع المياه) و ينشر هذا القرار في مقر البلدية لمدة 30 يوم و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و الهيئات التابعة للدولة، يصادق عليها بمداولة المجلس الشعبي البلدي و يبلغ المصالح و الهيئات العمومية و الجمعيات و تمهل 60 يوم لإبداء رأيها أو ملاحظاتها و إن لم تحب يعد رأيها مرافقاً.

ثانيا :مرحلة الاستقصاء العمومي

ردمد ورقي: 9971 - 2571 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2022 المجلد: السادس العدد: الثاني ص.ص: 824-841 .

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي مدة 60 يوم و يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرار بهذا الصدد يحدد فيه

-المكان أو الأماكن التي تتم فيها الاستشارة.

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

-تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

ينتشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية طوال المرحلة الاستقصاء و تبلغ نسخة للوالي المختص إقليميا .

و يمسك المفوض المحقق سجل خاص، مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي.بسجل فيه الملاحظات أو بعرب الذي له ملاحظات كتابياً إلى المفوض أو المفوضين المحققين و بعد انتهاء المدة يقفل السجل الخاص بالاستقصاء و يوقعه المفوض أو المفوضين المحققين. و خلال مدة 15 يوم من قفل سجل الاستقصاء يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع الملاحظات و الاستنتاجات.

ثالثا :المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي سجلها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي راية و ملاحظاته خلا ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف ،وإذا انقضت هذه المدة عد رأي الوالي موافقا .

وفي حالة تعديل مخطط شغل الأراضي بعد اخذ رأي الوالي في الحسبان يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء.

يبلغ مخطط شغل الأراضي للجهات الآتية على الخصوص

-الوالي المختص أو الولاة المختصين إقليميا.

-مصالح التعمير بالولاية.

-الغرفة التجارية.

-الغرفة الفلاحية.

ويوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه ماياتي .

تاريخ عملية البدء تحت التصرف.

المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.

قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها .

الفرع الثالث:مراجعة مخطط شغل الأراضي وتعديله

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون 29/90 والتي تشترط الأتي

-إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.

-إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو الى تجديده.

-- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهور ناتج عن ظواهر طبيعية.

-إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

-إذا استدعت ذلك الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية لم ينص عليه المخطط.

-يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي بحيث إذا توفرت الشروط السابقة وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن ،تبلغ المداولة المتعلقة بذالك مصحوبة بتقرير يثبت المبررات للوالي ،وبعد موافقة الوالي يخضع إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه المطروح للمراجعة للشروط نفسها السابقة الذكر .

وعليه وبعد عرض أدوات التهيئة والتعمير في ظل قانون 29/90 نستنتج أن هذا القانون والتنظيمات التي تتبعه تمثل أحد الركائز الهامة المحددة للنمو العمراني والضابطة له لا سيما وأنه حدد وبالتفصيل أهداف وإجراءات إعداد أدوات التهيئة والمصادقة عليها وأخضعها لاستشارة واسعة بإشراك الهيئات والمؤسسات والجمهور لتمكينهم من التعبير عن انشغالاتهم وإدراج اقتراحاتهم قبل أن يصبح أداة إلزامية. [11]ـــ

كما نلاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد في مجال العمران التخطيط كعملية مركبة ذات متغيرات وأبعاد سياسية واقتصادية واجتماعية وبيئية، على أساس وضع الخطط والتصاميم والقوانين التنظيمية المتعددة العناصر والوظائف، والتي تتضافر فيها جهود أهل الخبرة والاختصاص والساكنة مع متخذي القرار، قصد التوجيه والتحكم بعملية التنمية العمرانية ومعالجة مشاكلها على كافة المستويات ، وبما يخدم المجتمع وتوظيف موارده بشكل يراعي توفر البيئة المناسبة لمعيشة الإنسان، بيئة خالية من

ردمد ورقي: 9971 - 2571 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2022 المجلد: السادس العدد: الثاني ص.ص: 824-841 .

الاختناقات من خلال تنظيم استعمال الأرض وتخطيط الأبنية وتوفير الخدمة العامة، مع الإشارة إلى أن عملية التخطيط هي عملية مستمرة لا تنتهي بمجرد وضع الخطة وبداية التنفيذ، بل تستوجب استمرار المتابعة من طرف واضعي الخطة ودوام الاتصال بالجهات المسئولة عنها***12***.

وتتميز اغلب المدن الجزائرية بوجود أحياء سكنية عشوائية ازدادت تجذرا وتوسعا في تسعينيات القرن الماضي وتعاني من نقص واضح في المرافق العمومية والبنيات التحتية والتهيئة مما انعكس سلبا على البيئة العمرانية وشوه منظرها العام .مما دفع بالمشرع إلى العمل على تخطيط الكثافة السكانية وتوزيعها توزيعا متوازنا قصد إعادة تنظيم مراكز المدن وتوفير الخدمات العامة الأساسية والمرافق المختلفة بغية استغلاله للموارد الطبيعية، وتوفير بيئة آمنة ومريحة 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 المستويات.

ويهدف المشرع من التخطيط الحضري إلى تحسين الظروف البيئية والطبيعية في الموقع الذي بنيت عليه المدينة والمناطق المحيطة بها، في حدود تشييد المباني وتخطيط الأحياء والخدمات، وإقامة البيئات السكنية المدروسة والملائمة صحيا واجتماعيا وثقافيا، لمختلف الفئات و الأفراد،و من بينها إيجاد حلول هندسية للمشاكل العمرانية كالتضخم السكاني والبنايات العشوائية وأزمات المرور الخانقة إذ أصبح الاهتمام بالتعمير أمرا ملحا بالنظر إلى آثاره على حياة السكان في شتى جوانبها من اجل

- تحديد مشاكل النمو الحضري للمدن القائمة ووضع الحلول المناسبة لها
- التجديد الحضري مع الحفاظ على الأبنية الأثرية والتراثية في المدن
- تخطيط مدن جديدة وفق الأسس والأساليب العلمية الحديثة :
- تحسين العلاقة بين المساكن والشوارع والمناطق الصناعية والخدمات العامة
- مد جميع أحياء المدينة بالخدمات اللازمة كالمياه والإنارة والمجاري، حتى لا تكون هناك خلل الأحياء.
- سهولة اتصال المدينة بمختلف المناطق المجاورة، والموانئ والعواصم ومراكز الأسواق من خلال الربط بين أجزاء المدينة المتباينة وما يجاورها بشكل فاعل13.
- زيادة الحركة التجارية للمدينة عن طريق توفير المطالب المعيشية والإكثار من المحلات التجارية، ورفع مستويات المعيشية.
- زيادة التطور الاقتصادي للمدينة بإنشاء مراكز صناعية أو خلق مجالات جديدة للإنتاج، فغاية التخطيط وفقا لمفهومه الشامل، هو نقل المجتمع من الأوضاع القائمة إلى أوضاع أكثر تقدما

ردمد ورقي: 9971 - 2571 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2022 المجلد: السادس العدد: الثاني ص.ص: 824-841 .

لتحقيق أهداف محددة تسعى لرفع مستوى معيشة المجتمع من كافة جوانبه، عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا وجماليا، وذلك عن طريق استغلال كافة الموارد والإمكانات المتاحة، لتحقيق تلك الأهداف وحل المشكلات العمرانية في البيئات الحضرية المختلفة مستند إلى تشريعات وقوانين ملزمة وحاسمة تضعه موضع التنفيذ.14

الخاتمة:

-تبرز أهمية التخطيط العمراني باعتباره يراعي توفر البيئة المناسبة لمعيشة الإنسان، بيئة خالية من الاختناقات من خلال تنظيم استعمال الأرض وتخطيط الأبنية وتوفير الخدمة العامة، ويحدد التخطيط شكل التنمية المستقبلية ويعرف الاحتياجات ويعمل على تحقيقها

ويعتمد التخطيط العمراني على عوامل عدة، منها طبوغرافية المدينة وحالتها الاجتماعية والاقتصادية والإمكانات المناخية فيها .

وقد استند المشرع الجزائري إلى إيجاد حلول وآليات قانونية الهدف منها حماية المنظومة العمرانية بالشكل الذي يؤدي به إلى الحد من التعدي على البيئة العمرانية و المحيط البيئي التي تمثلت في أدوات التهيئة والتعمير(المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) التي نص عليها القانون رقم 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم : 05/04 و مراسيمه التنفيذية . ،كما تعتبر عملية التنمية العمرانية البيئية وتلبية احتياجات السكان ضرورة ملحة ،حيث أنها لا يمكن أن تكون على حساب مستقبل الأجيال القادمة و تلويث المحيط بشتى أنواع الملوثات ،ولذلك تدخل المشرع لتنظيم الحركة العمرانية قصد الوصول إلى نمو عمراني منسجم و صحي ، يتماشى وحق كل فرد في العيش في وسط عمراني جميل ومنظم من خلال وضع أدوات للتعمير و نصوص قانونية وتنظيمية للتحكم في مسار النمو العمراني المتسارع، ومنح الإدارة سلطة التدخل لفرض احترام قواعد قانون العمران و أدواته إنصافا للبيئة و لحق الأجيال القادمة في حياة نضيفه،الذي تجسد في المخططات الخاصة بالتهيئة سواء الوطنية و الإقليمية و المحلية التي حاول المشرع أن يدرج هذه المعايير و الأدوات الصديقة للبيئة و التي تحمي الثروة الطبيعية و تحافظ عليها بالنسبة للأجيال اللاحقة ،غير أن مجال التعمير لازال يعاني من خروقات وانتهاكات متعددة الأوجه والصور، وهو ما جعل الأهداف المنشودة من خلال هذه النصوص القانونية لم تتحقق، لتبقى الظاهرة العمرانية في الجزائر تبحث عن حلول ناجعة وكفيلة بتوسيع النشاط العمراني بطرق منسجمة ومنظمة ، تحترم الإنسان و مجاله الصحي النفسي و البدني، وتردع المخالفات المتعلقة بالتعمير والتي تعددت لدرجة حصرها وتعدادها.

الهوامش

1-المادة 04 من القانون رقم: 04-05 المؤرخ في08/14/ ***2004***، المعدل والمتمم للقانون رقم: ***90/ 29***المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد ***51***

2-المواد 02 إلى 25 من المرسوم تنفيذي رقم***91 / 177*** ، مؤرخ في ***1991 / 05 / 28***، محدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به،الجريدة الرسمية عدد ***26***

3- المواد من 27 إلى 31 من نفس المرسوم

4- في المواد من 32 إلى 45 من نفس المرسوم

[5]القانون رقم: 90 /29 المؤرخ في 12/01/ 1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 04 / 05المؤرخ في2004/08/14، الجريدة الرسمية عدد.51

[6] نجومن م.قندوز سناء- محاضرات في قانون التعمير،مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر،تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية 2017 ،ص14_15

[7]حسب المادة 31 من القانون***90 / 29***

[8]حسب المادة ***34*** من القانون***90 / 29***

[9]طبقا للمواد من ***02*** إلى ***09*** من المرسوم التنفيذي***91 /178*** المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأ ا رضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد26

[10]نجومن م.قندوز سناء- ،مرجع سبق ذكره ،ص44

[11]-بشير تجاني،التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،2000، ص68

[12]-محمود حميدان قديد،، التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، الأكاديمية العربية في الدنمارك، كلية الإدارة والاقتصاد، 2010، ص. ***29***

[13]مجد عمر حافظ ادريخ، استراتيجيات وسياسات التخطيط المستدام والمتكامل لاستخدامات الأراضي والمواصلات في مدينة نابلس، مذكرة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين،2000 ص. ***29***

[14]-محمود حميدان قديد، مرجع سابق، ص***31***

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: النصوص القانونية

- القانون رقم: 90 /29 المؤرخ في 12/01/ 1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52
- القانون رقم: 04-05 المؤرخ في08/14/ ***2004***، المعدل والمتمم للقانون رقم: ***90/ 29***المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد ***51***
- المرسوم تنفيذي رقم***91 / 177*** ، مؤرخ في ***1991 / 05 / 28***، محدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به،الجريدة الرسمية عدد***26*** .

- مرسوم تنفيذي رقم*91 / 178* مؤرخ في *1991 / 05 / 28* ، محدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها،الجريدة الرسمية عدد. *26*

ثانيا: الكتب

بشير تجاني،التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،2000.

- محمود حميدان قديد،، التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، الأكاديمية العربية في الدنمارك، كلية الإدارة والاقتصاد، 2010.
- امجد عمر حافظ ادريخ، استراتيجيات وسياسات التخطيط المستدام والمتكامل لاستخدامات الأراضي والمواصلات في مدينة نابلس، مذكرة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين،2000 .

ثالثا :الدروس والمحاضرات

نجومن م.قندوز سناء– محاضرات في قانون التعمير،مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر،تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية 2017 ،

رابعا: المواقع الإلكترونية

أحمد طه محمد صغير، إطلالة على المراصد الحضرية وكيفية إنشائها، المعهد العربي لإنماء المدن، على الموقع: *www.unhabitat.org.jo/.../645155_Ahmed%20Taha.p*