**محاضرة حول وثائق التعمير**

**ما لمقصود بالوثيقة** : هي اداة للأثبات الحق وحمايته من الضياع، واعتبرت كذلك شرط اساسي من دونه لا ينشأ الحق القانوني للمعاملة ، وهي كذلك وسيلة للأثبات التصرف القانوني ، كما عرفت الوثيقة علي انها معلومات كتبت لحفظ الحقوق والهوية او لتسيير الاداري او للارتباط ها بعلاقات الناس وتكون لها صفة القانونية ، واهم خصائصها ما يأتي :

هوية الوثيقة : مسند قانوني مسجل سواء في شكل مخطوط او مطبوع اومصور او في مادة سمعية او بصرية او في شكل الكتروني نتج عنه تصرف قانوني او واقعة قانونية لشخص طبيعي او معنوي

انواع الوثائق : الوثائق المنتجة من طرف الادارة عبارة عن وثائق ادارية ، وتشكل القسم الاكبر من الوثائق وهي تتنوع حسب قيمتها لذلك نجد

-وثائق ذات قيمة قانونية ( وثيقة مادية تستعمل كمستند قانوني مثل العقود)

-وثائق البث ( وثائق احالة او بث معلومات مثل المذكرات )

-وثائق الاحالة ( وثائق تصاحب وثائق اخري كجداول الاحالة )

مكونات الوثيقة :الوثائق النموذجية تتكون من العناصر الاتية :-1-المصدر ويوجد في اعلي الزاوية يستعمل لتحديد الوثيقة مثل وزارة ادارية عامة -2- رقم التسجيل وهي رموز تسند للوثيقة قبل احالتها ويستعمل كمرجع -3- التاريخ ويوجد في الاعلي -4-الموضوع خصص لتحديد محتوي الوثيقة-5- المرجع وهو يدرج بعد الموضوع مباشرة لتحديد وثائق اخري -6- المصاحب خاص بتحديد الوثائق المصاحبة للوثيقة ونجده بعد المرجع مباشرة -7- جوهر الوثيقة وهي معلومات متعلقة بموضوع الوثيقة اي جوهر المحتوي -8-الامضاء اي امضاء مفتشي الوثيقة مع تحديد الهوية الادارية -8- العنوان وهو منشئ الوثيقة ويوجد علي شكل شريط بأسفل الوثيقة

**وثائق التعمير والتحضر:**  يجب التمييز بين وثائق التعمير ذات طابع توجيهي والتي تحدد التوجهات العامة، وهذا لرسم التوجهات العامة لرسم معالم التجمعات العمرانية ، ويشكل مخطط التوجيهي لتهيئة العمرانية وكذا وثائق التعمير التنظيمية من جهة التطبيق كأمثلة لذلك الوثائق ، تعد هذه الوثائق من بين الاليات التي تعتمد عليها الادارة لتنظيم المجال العمراني لما لها من ادوار ووضائف،هدف هذه الوثائق توفير حاجات السكان مرافق وتجهيزات وتحقيق التنمية المنشودة ، ويوجد نوعيين من الوثائق (وثائق تعمير تقديرية او توجيهية –وثائق تعمير تنظيمية )

وثائق التعمير التقديرية: التعمير التوجيهي عبارة عن مجموعة من تصورات المستقبلية لما سيصبح عليه المجال علي المدي القصير المتوسط والبعيد ويعد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير الوثيقة التقديرية التي تهدف للإقامة توجهات الاساسية في اطار تنظيم التجمعات العمرانية ومتطلبات التوسع العمراني والمحافظة علي تجانس المظهر داخل التجمعات السكانية

وثائق تعمير تنظيمية : يقصد بالتعمير التنظيمي تلك الوثائق التعميرية التي يتم استعمالها من اجل التخطيط العمراني والتي تتميز بالتفضيل والوضوح واهم الوثائق وهي : رخصة بناء – الدفتر العقاري – رخصة الهدم – رخصة التجزئة – الحيازة – المطابقة-

مخطط مسحي – c66 وهي وثيقة تصدر من مصلحة المسح تساعدنا في التعرف علي طبيعة القانونية للأرض

ملاحظة : جميع الوثائق المدرجة موجودة في ملف تابع للمحاضرة

**متطلبات انجاز المخططات الحضرية** :ان التخطيط والتهيئة الحضرية اصبحت تتم بتصاميم مختلفة ، وتعد اداة اساسية للاستغلال علي المدي القصير ، والمتوسط والبعيد اذ تعتبر هذه الوثائق مرجعية اساسية لكل المتدخلين في ميدان التهيئة والتعمير ، وهي وسيلة بيد الدولة من اجل جلب الاستثمارات وضبط عملية التوسع ، المرتبطة بضغط الحاجة البشرية ، واهم المتطلبات

تحديد المناطق القابلة لتعمير لإنجاز المشاريع الحضرية يتطلب علي العاملين المكلفين بإنجاز اهم المشاريع تحديد اهم الاماكن التي سيتم انشاء المشاريع فيها ، وهذا العمل يقوم علي

2

-تحديد مختلف المناطق للأغراض التي يجب ان تستعمل فيها بصورة اساسية ( منطقة سكنية –منطقة تجارية منطقة سياحية ... اخ

-توضيح مختلف المناطق التي يمنع فيها البناء

-تبيان اهم المناطق المخصصة للبناء والتجهيزات الاساسية والاجتماعية

اهم الوثائق اللازمة : -خرائط طبوغرافية عن المنطقة المدروسة –رسوم بيانية عن المنطقة –مخططات تحدد قواعد استعمال الاراضي

**ادوات التعمير:** مفهوم (ادوات ) يستعمل بكثرة في ميدان التهيئة الحضرية بدل استعمال وثيقة (تعبير قانوني) ، والوسائل هي خطط معدة لتسيير الحضري ، وعادتا ما نستعمل ادوات تناسب مصطلح مخطط مجالي لتهيئة والتعمير ، وهي وسائل المراقبة والعمل في ميدان التعمير وتشكل القواعد والقوانين التي تترجمها المخططات والوثائق الخاصة بالتعمير ، وهذا علي غرار الادوات المعمول بها في الجزائر وحسب القانون 87-03 وكذا القانون 90-29 اي كل ما يرتط من قوانين وتنظيمات وهدفهم هو تحديد القواعد الرامية الي انتاج الاراضي والموازنة بين وضائف السكن الفلاحة الصناعة والبيئة ، وهذا في اطار احترام مبادئ واهداف السياسة الوطنية لتهيئة العمرانية ونجد (4) انواع اساسية من المخططات حسب القانون 87-03

-المخطط الوطني لتهيئة والتعمير –المخطط الجهوي لتهيئة والتعمير-مخطط التهيئة المحلي-مخطط تهيئة بلدي

اما القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،وقد اوجد ادتين اساسيتين وهما المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الارض حيث يهدف الي تقديم صورة عامة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عن اقليم البلدية

الوثائق الخاصة بالمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير

الوثائق اللازمة –مخطط الوضع القائم نبرز فيه الاطار المبني والطرق والشبكات

-مخطط تهيئة ونبين فيه القطاعات المعمرة والقابلة لتعمير المستقبلي والمناطق غير القابلة لتعمير مثل (الساحل ، الاراضي الفلاحية ذات الامكانات المرتفعة ...اخ

-مساحات تدخل مخطط شغل الارض مثل مخطط الارتفاقات ، مخطط التجهيز ،مخطط مرور الطرق ، مخطط الشروب ... اخ

الوثائق الخاصة بمخطط شغل الارض

الوثائق اللازمة –معلومات بيانية تتضمن مخطط بياني للموقع –مخطط طبوغرافي –خريطة تبين العوائق التقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني –مخطط الوضع القائم ونحدد فيه الاطار المبني فعلا وعليه مختلف الشبكات والارتفاقات – مخطط تهيئة عامة نحدد فيه المناطق المتجانسة وموقع اقامة التجهيز والمساحات الواجب الحفاظ عليها مخطط التركيب العمراني

3