

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية بالتعاون مع منظمة المحامين -ناحية سكيكدة-

الملتقى الوطني الحضوري الأول حول:

الترقية العقارية في الجزائر بين واقع التشريعات وتحديات التنمية المستدامة

يوم 17 نوفمبر 2025

عنوان المداخلة: "دور التخطيط العمراني في خلق التوازن بين متطلبات الترقية العقارية والاستدامة البيئية"

من إعداد: الأستاذ الدكتور عبدلي نزار

جامعة الطارف

مقدمة

تمثل العلاقة بين الترقية العقارية والاستدامة البيئية إحدى الإشكاليات المركزية في حقل التخطيط العمراني المعاصر، حيث تتصاعد الضغوط المتبادلة بين متطلبات التنمية العقارية المتسارعة وضرورات الحفاظ على الموارد الطبيعية. فمن ناحية، تفرض الحاجة إلى تلبية الاحتياجات السكنية والخدماتية المتزايدة للسكان تطويراً عقارياً موسعاً، ومن ناحية أخرى، يثير هذا التوسع مخاوف بيئية جسيمة تهدد استدامة المدن وجودة الحياة فيها.

لقد برزت هذه الإشكالية بشكل حاد في العقود الأخيرة مع تسارع وتيرة التحضر، حيث أصبحت المدن مسرحاً للعديد من التحديات البيئية من تلوث واستنزاف للموارد وتدهور للنظم الإيكولوجية. وفي مواجهة هذه التحديات، لم يعد التخطيط العمراني مجرد أداة لتنظيم استعمالات الأراضي وتوزيع الأنشطة، بل تحول إلى وسيط استراتيجي للتوافق بين قوى السوق العقارية ومتطلبات الاستدامة البيئية.

من خلال التعارض الظاهري بين منطقتي الترقية العقارية الذي يسعى لتعظيم القيمة الاقتصادية للأراضي والعقارات، ومنطق الاستدامة البيئية الذي يهدف للحفاظ على الموارد الطبيعية وحماية النظم الإيكولوجية، تنبثق الإشكالية الأساسية حول قدرة الأدوات التخطيطية على تحقيق التكامل بين هذين البعدين، فكيف

يمكن للتخطيط العمراني أن يخلق التوازن بين الضرورة الاقتصادية للترقية العقارية كمدخل للتنمية وتحقيق جودة الحياة الحضرية والحاجة البيئية للحفاظ على الموارد الطبيعية للأجيال القادمة؟

تكتسي هذه الدراسة أهمية بالغة، حيث تساهم في إثراء النقاش الأكاديمي حول دور التخطيط العمراني كأداة للتوفيق بين متطلبات التنمية والاستدامة، والذي قد ينبثق عنه اقتراح إطار عملي يمكن للمخططين وصناع القرار الاستفادة منه في وضع السياسات العمرانية، كما أن تحقيق التوازن بين الترقية العقارية والاستدامة البيئية ينعكس إيجاباً على جودة الحياة والصحة العامة.

تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف نجملها فيما يلي:

- وضع معايير ومؤشرات قابلة للقياس لتحديد مفهوم "التوازن" في هذا السياق، بحيث لا تغطي عملية التطوير على القدرة الاستيعابية للبيئة.

- المساهمة في سد النقص في الدراسات التي تجمع بين هذه المجالات الثلاثة (التخطيط العمراني، الترقية العقارية، الاستدامة البيئية) في إطار واحد متماسك.

- توجيه استثمارات الترقية العقارية نحو مشاريع أكثر استدامة من خلال وضع حوافز للبناء الأخضر واعتماد تقنيات ترشيد الطاقة والمياه.

- وضع آليات لإدارة النمو العمراني بشكل يحافظ على الهوية العمرانية للمكان، ويحمي الأراضي الزراعية والمناطق ذات الحساسية البيئية من التعدي عليها بذريعة التطوير العقاري.

- تعزيز كفاءة استخدام الموارد الطبيعية في عمليات البناء والتشغيل (الطاقة، المياه، المواد الخام) من خلال التصميم العمراني والمباني المستدامة.

تعتمد هذه الدراسة على المنهج التحليلي وذلك من أجل تحليل النصوص القانونية التي تتضمن أدوات التخطيط العمراني وحصر الأحكام المتعلقة بخلق التوازن بين متطلبات الترقية العقارية وضرورات الحفاظ على البيئة وتحقيق الاستدامة، كما تم الاستعانة بالمنهج الوصفي من خلال وصف مضامين أدوات التخطيط العمراني والآليات المرفقة بها.

للإجابة عن الإشكالية المطروحة، قمنا بتقسيم الموضوع إلى محورين، تناولنا في المحور الأول مساهمة أدوات التخطيط العمراني في خلق التوازن بين احتياجات الترقية العقارية وتحقيق الاستدامة البيئية، بينما تطرقنا في الثاني لمساهمة الآليات المرافقة لأدوات التخطيط العمراني في خلق التوازن بين الترقية العقارية وتحقيق الاستدامة البيئية.

المحور الأول: مساهمة أدوات التخطيط العمراني في خلق التوازن بين احتياجات الترقية العقارية وتحقيق الاستدامة البيئية

تشهد المدن عبر العالم تحولات عميقة وسريعة، تدفع بها قوى متعارضة؛ فمن ناحية، تفرض الحاجة إلى التنمية الاقتصادية والاجتماعية للترقية العقارية كمدخل أساسي لتعزيز القيمة السوقية للأراضي، وتطوير البنى التحتية، وتلبية الاحتياجات السكنية والخدماتية المتزايدة. ومن ناحية أخرى، تبرز إشكالية بيئية ملحة

تقرض نفسها على جدول الأعمال العالمي، تتمثل في ضرورة تحقيق الاستدامة البيئية، والتي لم تعد ترفاً فكرياً بل أصبحت شرطاً لا غنى عنه لضمان صحة الإنسان وجودة حياته، والحفاظ على الموارد الطبيعية للأجيال القادمة.

في قلب هذا التباين، يظهر دور التخطيط العمراني ليس كمراقب سلبي، بل كفاعل رئيسي وقادر على لعب دور الحَكَم والموجه، غير أن هذا الدور الطموح لا يتحقق من خلال التوصيات العامة أو الرغبات المجردة، بل من خلال أدوات عملية ومحددة، بدءاً من مخطط شغل الأراضي وصولاً إلى مخطط التهيئة والتعمير. من خلال هذه الأدوات، يمكن توجيه الاستثمارات العقارية نحو المناطق ذات الأولوية، وفرض معايير كفاءة الطاقة واستخدام المواد المستدامة، والحفاظ على المساحات الخضراء والتنوع البيولوجي، وتشجيع أنماط النقل المستدام¹. بمعنى آخر، لا تقف هذه الأدوات حاجزاً أمام التطوير، بل تعمل على تحضيره لضمان أن تكون الترقية العقارية في خدمة الاستدامة البيئية، وأن تكون التنمية البيئية داعمة لاستقرار وقيمة المجتمعات والعقارات على المدى الطويل.

لذا، فإن هذا المحور يهدف إلى تفكيك هذه العلاقة المعقدة، من خلال التحري في كيفية مساهمة أدوات التخطيط العمراني، بتنوعها وتكاملها، في صياغة نموذج تنموي حضري قادر على تحقيق ذلك التوازن الدقيق المنشود.

أولاً: دور مخطط شغل الأراضي في تحقيق التوازن بين متطلبات الترقية العقارية وتحقيق الاستدامة البيئية

يُعرّف مخطط شغل الأراضي في التشريع العمراني الجزائري على أنه وثيقة تخطيطية جماعية تُعد على مستوى إقليم البلدية أو جزء منه، وتتمتع بقوة قانونية ملزمة، وهو الأداة التنفيذية الأساسية التي تترجم التوجهات العامة لمخطط توجيه التهيئة والتعمير إلى قواعد تفصيلية تطبق على مستوى كل قطعة أرض. يُنظم مخطط شغل الأراضي بشكل أساسي بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير وتعديلاته اللاحقة²، والذي حدد المبادئ والأهداف والمرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي حدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء³.

1- الحسين. أ، التخطيط العمراني المستدام: الأسس والمبادئ والتطبيقات، دار النهضة العربية، القاهرة، 2018، ص 37.

2- القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990.

3- المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26، لسنة 1991.

ينظر الفقه القانوني والعمراني في الجزائر إلى مخطط شغل الأراضي على أنه أداة للتقويض والمنع فهو يخول للأفراد حق البناء لكن في إطار الشروط التي يحددها، مما يعني أن حيازة الأرض لا تعطي بالضرورة الحق في البناء بأي طريقة كانت، كما ينظر إليه على أنه أداة لتحقيق الأمن القانوني والحوكمة العمرانية المحلية.

يعد مخطط شغل الأراضي الحلقة الأكثر تأثيراً في سلسلة التخطيط العمراني، حيث يشكل كأداة توجيه دقيقة لتعظيم الاستفادة من الترقية العقارية المستدامة، من خلال توجيه عملية الترقية العقارية نحو النمط الأمثل الذي يخدم الاقتصاد والبيئة معاً. فهو لا يقتصر على تحديد الاستعمال المسموح به، بل يتعداه إلى تنظيم شكل ومضمون التنمية، من خلال تحديده الدقيق لمعامل استغلال الأرض (معامل التجزئة ونسبة الانزياحات والارتفاعات القصوى)، كما يضمن المخطط تحقيق كثافات سكانية وعمرانية متوافقة مع قدرة البنية التحتية والخدمات المحيطة على استيعابها. وهذا يمنع الإفراط في البناء الذي يؤدي إلى اختناقات مرورية وضغط على شبكات المياه والكهرباء، مما يحول دون تدهور جودة الحياة والبيئة الحضرية التي من المفترض أن تخلقها الترقية العقارية.

1- دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم استعمالات الأراضي: نحو نموذج متوازن للتنمية العمرانية

يعد مخطط شغل الأراضي حجر الزاوية في المنظومة التخطيطية لأي بلدية، حيث يمثل الأداة التنفيذية التي تترجم التوجهات الاستراتيجية لمخططات التهيئة العليا إلى واقع ملموس، لا يقتصر دوره على مجرد توزيع الاستعمالات على الخريطة، بل يتعداه إلى كونه أداة حوكمة دقيقة تُوجه عملية التنمية العمرانية نحو تحقيق نمو متوازن يراعي المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية معاً. ينفرد المخطط بكونه وثيقة ملزمة قانوناً، تحدد بدقة حقوق وواجبات الأفراد والجهات فيما يخص استعمال الأراضي والبناء عليها، مما يضمن تحقيق المصلحة العامة في خضم الطموحات التنموية الفردية¹.

أ- تخصيص مناطق للأنشطة الاقتصادية مع مراعاة الجوانب البيئية

يمثل تخصيص مناطق مخصصة للأنشطة الاقتصادية أحد الأدوار الحيوية لمخطط شغل الأراضي، لكن التحدي لا يكمن في التخصيص فحسب، بل في كيفية القيام بذلك بشكل يخفف من الآثار السلبية لهذه الأنشطة.

• مبدأ الفصل بين المناطق السكنية ومناطق الأنشطة الاقتصادية ذات الأثر البيئي الكبير:

يطبق مخطط شغل الأراضي هذا المبدأ وذلك لتجنب تعريض السكان للتلوث السمعي، والهوائي، والاهتزازات. ومع ذلك، يتجنب المخطط العزلة التامة لهذه المناطق، بل يعمل على دمجها ضمن شبكة طرق تربطها بالمناطق السكنية (العمرانية) والعمل دون المرور بالمناطق السكنية الكثيفة.

لا يقتصر دور المخطط على تحديد موقع النشاط الاقتصادي، بل يفرض مجموعة من الاشتراطات الملزمة، نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:

- إنشاء مناطق عازلة تكون في شكل أحزمة خضراء تفصل بين المناطق الصناعية والمناطق السكنية المجاورة، تعمل على امتصاص جزء من الملوثات والتقليل من الضوضاء.
- التحكم في انبعاثات التلوث حيث قد يشترط المخطط على المنشآت الصناعية تركيب فلاتر ومرشحات للحد من الانبعاثات، ومعالجة المياه العادمة قبل تصريفها.
- تنظيم حركة المرور اللوجستية: بتحديد طرق الشحن والنقل الخاصة بالمناطق الصناعية لتجنب اختناق الطرق السكنية.

• تشجيع الأنشطة النظيفة:

يمكن للمخطط تخصيص مناطق للصناعات الخفيفة أو التقنيات العالية أو مراكز الخدمات التي تتميز بقلة انبعاثاتها، والسماح بقربها من المناطق السكنية أو دمجها معها في نمط "المختلط الواعي"، مما يقلل من التنقل ويعزز الاقتصاد المحلي.

ب- تحديد المناطق المحمية بيئياً ومنع البناء في محيطها

يأتي هذا الدور كتعبير صريح عن الالتزام بمبدأ الاستدامة والحفاظ على الرأسمال الطبيعي للأجيال القادمة، يعمل مخطط شغل الأراضي كحارس للأنظمة البيئية الحساسة من خلال:

• التصنيف والحماية القانونية:

يقوم المخطط بتحديد ورسم المناطق ذات الحساسية البيئية العالية والتي تشمل:

- المجاري المائية والضفاف: حيث يمنع البناء ضمن حدود الأودية والأنهار لحماية الموارد المائية من التلوث ومنع الانجراف والفيضانات.
- المناطق الغابية والمنحدرات الجبلية: يمنع التعمير فيها للحفاظ على التنوع البيولوجي، ومنع الانجرافات الأرضية، وحماية هذه المناطق من التدهور.
- المناطق الرطبة والسواحل: يفرض قيوداً صارمة على البناء لحماية هذه النظم البيئية الهشة والحفاظ على الثروة السمكية والطيور.
- الأراضي الزراعية الخصبة: يصنفها كمناطق غير قابلة للتعمير للحفاظ على الأمن الغذائي ومنع الزحف العمراني العشوائي على الحقول.

• منع أي شكل من أشكال التعمير:

يكون المنع في هذه المناطق قطعياً في معظم الأحيان، ولا يسمح باستثناءات إلا لمشاريع ذات نفع عام صريح وواضح (مثل منشآت معالجة المياه) وتخضع لدراسات تقييم أثر بيئي دقيقة¹.

ج- تنظيم إنشاء المناطق الخضراء والمساحات الترفيهية

لا يقتصر دور مخطط شغل الأراضي على المنع والحظر، بل يمتد إلى البناء والإيجاب، حيث يلزم بتوفير عناصر جودة الحياة في النسيج العمراني².

• تحديد حصص إلزامية للمساحات الخضراء:

يفرض المخطط على أي مشروع تطوير عقاري (سكني، تجاري) تخصيص نسبة مئوية محددة من المساحة الإجمالية للمشروع كمناطق خضراء داخلية، وهذا يضمن توزيع هذه المساحات بشكل عادل في جميع أحياء المدينة، بدلاً من تركيزها في منطقة واحدة.

• إنشاء شبكة مترابطة من المساحات العامة:

لا يعمل المخطط بمنطق الجزر المنعزلة، بل يخطط لشبكة من الحدائق العامة، وساحات اللعب، والممرات المخصصة للمشاة والدراجات، التي تربط الأحياء السكنية ببعضها وبالمراكز الحيوية، هذا يشجع على نمط الحياة الصحي ويوفر بدائل مستدامة للتنقل.

تساهم هذه المساحات الخضراء في تخفيف "الجزر الحرارية" في المدن من خلال عملية النتح وتبخير المياه، إضافة إلى امتصاص الغبار والملوثات من الهواء، مما يحسن جودته، ناهيك عن امتصاص مياه الأمطار وتقليل الجريان السطحي، مما يخفف العبء على شبكات الصرف الصحي ويغذي المياه الجوفية، كما يساهم في الحفاظ على التنوع البيولوجي داخل المدن بتوفير موائل للطيور والحشرات والنباتات المحلية³.

2- دور مخطط شغل الأراضي في التحكم في معايير بناء وتشيد الفضاءات السكنية

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة التنظيمية الأساسية التي تتحكم في عملية البناء والتشييد على مستوى القطعة الأرضية، حيث يلعب دوراً محورياً في ضمان جودة الفضاءات السكنية وتحقيق متطلبات الصحة والسلامة والاستدامة، من خلال مجموعة من المعايير الدقيقة، يضمن المخطط توافق المشاريع السكنية مع المصلحة العامة وحقوق الجوار، مع السعي لتحقيق بيئة عمرانية متوازنة.

أ- ضمان الصحة والراحة للسكان من خلال التحكم في نسب البناء والفراغات

1- لطفي. أ، التخطيط الحضري والبيئة: رؤية مستقبلية للمدن العربية، دار أسامة للنشر والتوزيع عمان، 2017، ص 45.

2- عمر. خ، دور التخطيط العمراني في تحقيق التوازن بين التنمية العقارية والمحافظة على المناطق الخضراء: دراسة حالة مدينة الخرطوم، مجلة العمارة والتخطيط، جامعة الخرطوم، العدد 02، 2021، ص 129.

3- Jabareen, Y. "Sustainable Urban Forms: Their Typologies, Models, and Concepts." Journal of Planning Education and Research, 26(1), (2006).P 70 .

يعمل المخطط على توفير شروط العيش الكريم من خلال معايير كمية تحدد العلاقة بين الكتلة البنائية والفراغ المحيط بها، من خلال مراعاة ما يلي:¹

- **معامل استغلال الأرض: (COS)** يحدد النسبة بين المساحة الإجمالية القابلة للبناء ومساحة الأرض، مما يتحكم في شدة الاستغلال العمراني، معامل الاستغلال المنخفض يسمح بوجود فراغات أوسع حول المباني، مما يوفر مساحات للتهوية والإضاءة الطبيعية.

- **الانزياحات:** يفرض المخطط مسافات دنيا بين المباني وحدود الطرقات والمجاورين، مما يخلق مناطق تسمح بدخول الشمس والهواء الطبيعي إلى جميع الوحدات السكنية، وتحافظ على الخصوصية بين المباني.

ب- الحفاظ على الطابع العمراني والنسيج الحضري للمنطقة

يتحكم المخطط في الشكل النهائي للمباني والمجمعات السكنية من خلال:

- **تنظيم الارتفاعات:** يحدد عدد الطوابق المسموح بها أو الارتفاع الأقصى للمباني، مما يحافظ على الهوية البصرية للمنطقة ويحميها من التشوه البصري.

- **التحكم في الكثافات البنائية:** يحدد عدد الوحدات السكنية المسموح بها في المساحة المحددة، مما يضمن تناسب الكثافة السكانية مع قدرة البنية التحتية والخدمات على الاستيعاب.

ج- توفير متطلبات الحركة والمواصلات

يهتم المخطط بتنظيم حركة المرور والمواصلات ضمن الفضاءات السكنية من خلال:

- **مواقف السيارات:** يفرض توفير عدد محدد من أماكن وقوف السيارات بما يتناسب مع حجم المشروع السكني، لمنع الاكتظاظ المروري في الشوارع المحيطة.

- **ممرات المشاة والدراجات:** يشترط تخصيص مسارات آمنة للمشاة والدراجات داخل المجمعات السكنية، مما يشجع على التنقل المستدام ويوفر بيئة آمنة لحركة السكان.

د- تعزيز القيم الجمالية والبيئية

يساهم المخطط في تحسين جودة الحياة من خلال:

- **المساحات الخضراء:** يحدد نسباً إلزامية للمساحات الخضراء داخل كل مشروع سكني، مما يحسن المناخ المحلي ويوفر مساحات للترفيه.

- **المواد والتشطيبات:** يمكن أن يحدد المخطط أنواع المواد ومواصفات التشطيبات التي تحافظ على التناسق الجمالي للمنطقة².

1- Al-Hathloul, S., & Mughal, M. A. "Urban Planning and Environmental Sustainability: The Case of Riyadh." Journal of King Saud University - Architecture and Planning. 2019.

2 - Newman, P., & Kenworthy, J. Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence. Island Press. (1999). P 29.

ثانياً: دور مخطط التهيئة والتعمير في خلق التوازن بين الترقية العقارية وتحقيق الاستدامة البيئية

في ظلّ التسارع العمراني والضغط الاقتصادي المتزايدة، تبرز إشكالية حاسمة تتمثل في كيفية استيعاب متطلبات التطور العمراني والترقية العقارية دون التضحية بالبيئة والموارد الطبيعية. أمام هذا الوضع يظهر مخطط التهيئة والتعمير ليس كمجرد وثيقة تقنية أو خريطة استعمالات للأراضي، بل كروية استراتيجية شاملة وأداة توجيهية عليا، من خلال محاولة التوفيق بين قوى السوق الدافعة للترقية العقارية، التي تهدف إلى تعظيم القيمة الاقتصادية للأراضي والعقارات، والضرورات الملحة للاستدامة البيئية، التي تحتم الحفاظ على الموارد الطبيعية وجودة الحياة للأجيال القادمة.

يعتبر مخطط التهيئة والتعمير الإطار الحاكم الذي يضبط إيقاع التنمية العمرانية، حيث يتجاوز دوره النظرة الضيقة والموسمية للترقية العقارية إلى اعتماد رؤية متكاملة ترى المدينة كنظام إيكولوجي-اقتصادي متشابك. فهو لا يرفض الترقية العقارية، بل يعمل على ترويضها وتوجيهها جغرافياً ونوعياً. من خلال تخطيطه الاستباقي وتحديد مناطق التنمية، بحيث تُوجّه الاستثمارات العقارية نحو المناطق ذات الأولوية والقادرة على استيعابها، وبعيداً عن المناطق الهشة بيئياً كالأراضي الزراعية الخصبة والمناطق الرطبة والغابات. كما يحدد كيف يجب أن تكون هذه التنمية، من خلال فرض معايير تصميمية وبيئية تضمن كفاءة استخدام الطاقة، والحفاظ على المياه، وتقليل البصمة الكربونية¹.

إن مخطط التهيئة والتعمير لا يقتصر على منع التدهور البيئي فحسب، بل يطمح إلى تحويل الترقية العقارية من عنصر مستنزف للبيئة إلى شريك فاعل في بنائها. فهو يخلق الآليات التي تجعل من الاستثمار في الاستدامة البيئية استثماراً مربحاً، وذلك عبر رفع كفاءة البنى التحتية وتقليل التكاليف التشغيلية طويلة الأمد وتحسين جودة الحياة، مما يزيد بدوره من جاذبية وقيمة العقارات. في هذا الإطار، تبرز هذه الورقة لاستكشاف الآليات والأدوات التي من خلالها يُحدث مخطط التهيئة والتعمير هذا التوازن الدقيق، مبرهنَةً على أن التخطيط الاستراتيجي ليس ترفاً، بل هو ضرورة حتمية لبناء مدن تكون فيها الترقية العقارية رافداً للاستدامة، وليس نقيضاً لها.

1- دور مخطط التهيئة والتعمير في التخطيط للتوسع العمراني المستدام

في مواجهة التوسع العمراني المتسارع الذي تشهده المدن، يبرز مخطط التهيئة والتعمير كأداة تخطيطية استراتيجية لا تقتصر على تنظيم النمو الحضري فحسب، بل تعمل على توجيهه نحو مسارات مستدامة. يمثل المخطط رؤية شاملة ومستقبلية للإقليم، تهدف إلى تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية العمرانية والضرورة الملحة للحفاظ على الموارد الطبيعية والبيئية. من خلال آليات تخطيطية متقدمة، يتحول المخطط

1 - الغنيم. ف، الإدارة البيئية في المشروعات العمرانية: نحو تحقيق التنمية المستدامة، مكتبة الملك فهد الوطنية الرياض، 2020، ص 213.

من كونه وثيقة تنظيمية إلى خارطة طريق لبناء مدن مرنة، مستدامة، وقادرة على مواجهة التحديات المستقبلية¹.

أ- تحديد اتجاهات النمو العمراني مع حماية الأراضي الزراعية

من أهم الوظائف التي يقوم بها مخطط التهيئة والتعمير هي كبح جماح الزحف العمراني العشوائي الذي يلتهم الأراضي الزراعية والمساحات المفتوحة على أطراف المدن، يحقق المخطط ذلك من خلال:

- **تحديد حدود النمو الحضري:** يرسم المخطط خطاً واضحاً يفصل بين المناطق القابلة للتعمير والمناطق غير القابلة للتعمير، يتم تصنيف الأراضي الزراعية الخصبة، بمختلف أنواعها، ضمن المناطق المحمية حيث يُمنع البناء فيها بشكل قاطع.
- **تبني استراتيجية النمو الذكي:** يشجع المخطط على إعادة تأهيل وتدعيم النسيج العمراني القائم بدلاً من التمدد الأفقي، وذلك من خلال توجيه الاستثمارات والعمران نحو المناطق المتدهورة داخل المدينة والمناطق ذات الكثافات المنخفضة والتي يمكن استغلالها بشكل أفضل، مما يحافظ على الأراضي الزراعية من التجزؤ والاندثار.
- **إنشاء أحزمة خضراء:** يمكن للمخطط تخصيص حزام من الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء حول المحيط الحضري للمدينة، يعمل كمنطقة عازلة تمنع اندماج المدن ببعضها وتحمي الرصيف الزراعي من الضغوط العقارية².

ب- التخطيط لإنشاء مدن جديدة مستدامة بيئياً

عندما يكون إنشاء مدن جديدة حلاً ضرورياً لاستيعاب النمو السكاني، يتدخل مخطط التهيئة والتعمير لضمان أن تكون هذه المدن نابعة من مبادئ الاستدامة منذ لحظة التأسيس:

- **الاختيار الاستراتيجي للمواقع:** يختار المخطط مواقع المدن الجديدة بعناية لتكون متكاملة مع شبكة المدن القائمة، وتجنب المواقع ذات الحساسية البيئية العالية أو التي تهدد الموارد المائية.
- **التصميم المتكامل والدمج:** يتبنى المخطط مفاهيم التصميم الحضري المستدام، مثل: المدن المدمجة التي تقلل من الاعتماد على السيارات الخاصة من خلال تخطيط مختلط الاستخدامات (سكن، عمل، تجارة، ترفيه) في مسافات قريبة.
- **التخطيط الموجه بالنقل العام:** بحيث تكون نوى المدينة الجديدة ومحاورها الرئيسية متمركزة حول محطات النقل الجماعي، مما يشجع على استخدامه ويقلل الانبعاثات الكربونية.
- **دمج البنية التحتية الخضراء:** كالمتنزهات، الممرات البيئية، وأنظمة إدارة مياه الأمطار، في التصميم الأساسي للمدينة، وليس كإضافة لاحقة.

1-Robert Riddell :Sustainable Urban Planning :Tipping the balance,black well publishing,unitedkingdom,1st ed,2004,p12.

2 - عبد الهادي. م، تخطيط استخدامات الأراضي في المدن، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 2019، ص 175.

2- دور مخطط التهيئة والتعمير في تطوير البنية التحتية المستدامة

يُمثل مخطط التهيئة والتعمير الإطار الاستراتيجي الشامل الذي يوجه عملية التطوير العمراني نحو تحقيق الاستدامة، حيث يلعب دوراً محورياً في تصميم وتنظيم البنية التحتية للمدن، لا يقتصر هذا الدور على مجرد توفير الخدمات الأساسية، بل يتعداه إلى تحقيق التكامل بين مختلف مرافق البنية التحتية بطريقة تراعي الاعتبارات البيئية والاقتصادية والاجتماعية، مما يسهم في خلق مدن أكثر كفاءة واستدامة.

أ- التخطيط لشبكات النقل العمومي الصديقة للبيئة

يُعد تطوير أنظمة النقل المستدام أحد الركائز الأساسية التي يعمل عليها مخطط التهيئة والتعمير، حيث يسعى إلى:

- إنشاء شبكات متكاملة للنقل الجماعي: من خلال تخطيط مسارات الحافلات الكهربائية ومسارح الترامواي ومسارات المترو، مع ضمان تغطية شاملة للمناطق السكنية والمراكز الاقتصادية والخدمية.
- تبني مفهوم التخطيط الموجه بالنقل: بوضع محطات النقل العام كنوى للتنمية العمرانية، حيث يتم تركيز الكثافات السكانية والأنشطة التجارية والخدمية حولها، مما يقلل من الاعتماد على المركبات الخاصة.
- تخصيص مسارات آمنة للدراجات والمشاة: من خلال دمج شبكات مخصصة للدراجات وممرات المشاة في التصميم الحضري، وربطها بمراكز النقل العام والمناطق الحيوية.

ب- تنظيم إنشاء محطات معالجة المياه والنفايات

يعمل المخطط على ضمان الكفاءة في إدارة الموارد الطبيعية من خلال:

- التخطيط المتكامل لدورة المياه: بتحديد مواقع محطات معالجة المياه العادمة بما يتناسب مع التوسع العمراني المستقبلي، وربطها بشبكات الصرف الصحي، مع الاهتمام بإعادة استخدام المياه المعالجة في ري المساحات الخضراء.
- تطوير أنظمة متكاملة لإدارة النفايات: من خلال تخطيط مواقع منشآت فرز وتدوير النفايات، وتشجيع تقنيات التحويل إلى سماد، والاستفادة من طاقة النفايات، مع مراعاة البعد عن المناطق السكنية.
- دمج مفاهيم البنية التحتية الخضراء: بتشجيع استخدام الأسطح الخضراء، وحصاد مياه الأمطار، والتشجير الحضري، مما يسهم في تقليل الجريان السطحي وتحسين جودة المياه.

ج- تحديد مواقع المرافق العمومية لتقليل التنقلات

يسهم المخطط في خفض الاستهلاك الطاقوي وتقليل الانبعاثات من خلال:

- تبني سياسة المختلط الواعي للاستعمالات: بدمج الاستعمالات السكنية والتجارية والخدمية في نسيج حضري متكامل، مما يمكن السكان من قضاء احتياجاتهم اليومية سيراً على الأقدام أو باستخدام وسائل النقل غير الآلية¹.

¹ - Farid Baddache :Le développement durable , éditions eyrolles, Paris, 2010,p14

- التوزيع المتوازن للمرافق العمومية: من خلال تخطيط مواقع المدارس والمستوصفات والمراكز الثقافية والرياضية وتوزيعها بشكل متوازن على الأحياء السكنية، مع ضمان سهولة الوصول إليها.
- إنشاء مراكز حيوية متعددة الوظائف: توزيع المراكز الحيوية في المدينة بحيث تكون نقاط جذب للخدمات والأنشطة، مما يقلل من الحاجة إلى التنقل لمسافات طويلة.

المحور الثاني: مساهمة الآليات المرافقة لأدوات التخطيط العمراني في خلق التوازن بين الترقية العقارية وتحقيق الاستدامة البيئية

بينما تشكل أدوات التخطيط العمراني الأساسية، مثل مخططات التهيئة والتعمير وشغل الأراضي، الهيكل التنظيمي والزمني للتنمية العمرانية، تبقى هذه الأدوات وحدها غير كافية لضمان تحقيق التوازن المنشود بين الترقية العقارية والاستدامة البيئية. هنا تبرز الحاجة إلى الآليات المرافقة، التي تمثل مجموعة الأدوات التكميلية والديناميكية التي تعمل على تعبئة الموارد، وخلق بيئة تمكينية تدفع جميع الأطراف المعنية - من مطورين ومستثمرين وأفراد - نحو تبني ممارسات مستدامة طوعاً، حيث لا تقل أهمية عن الأدوات التنظيمية، بل تكملها وتعالج القيود التي قد تظهر في التطبيق. تأتي آليات الرقابة والترخيص وآليات التقييم والمتابعة كأدوات حيوية وفاعلة لضمان تحقيق هذا التوازن، حيث تمثل حلقة الوصل بين التخطيط والتنفيذ، وبين النظرية والتطبيق.

أولاً: آليات الرقابة والترخيص كأدوات حيوية لضمان تحقيق التوازن بين متطلبات الترقية العقارية وتحقيق الاستدامة البيئية

تمثل آليات الرقابة والترخيص الحلقة الأكثر حيوية في سلسلة التخطيط العمراني المستدام، حيث تتحول من خلالها السياسات والمبادئ التخطيطية إلى واقع ملموس على الأرض، فبينما تضع أدوات التخطيط العمراني الإطار العام والرؤية الاستراتيجية، تأتي آليات الرقابة والترخيص كأدوات تنفيذية تضمن ترجمة هذه الرؤية إلى مشاريع حقيقية تحقق التوازن المنشود بين متطلبات الترقية العقارية والاستدامة البيئية.

1- الترخيص ك بوابة استباقية لضمان الجودة البيئية في مجال الترقية العقارية

يمثل نظام الترخيص البيئي والعمراني الآلية الوقائية الأولى التي تسبق تنفيذ أي مشروع ترقية عقارية، ويتجلى دوره في ربط التراخيص بالالتزام البيئي، حيث أصبح من الضروري أن يحصل أي مشروع ترقية عقارية على ترخيص بيئي يثبت التزامه بالمعايير البيئية المحددة، كشرط أساسي لمنح رخصة البناء، كما يكون التدرج في متطلبات الترخيص وفقاً لحجم وتأثير المشروع، حيث تخضع المشاريع الكبرى لاشتراطات أكثر صرامة، بما في ذلك إعداد دراسات تقييم الأثر البيئي الشاملة، كما يتم ربط شهادات الإنجاز بالامتثال

البيئي، حيث لا يتم منح شهادات الإنجاز النهائية للمشاريع إلا بعد التحقق من تنفيذ جميع الاشتراطات البيئية المتفق عليها.¹

أ- اشتراط مطابقة المشروع لأحكام أدوات التخطيط العمراني

- تعمل آليات الترخيص كحارس أمين للضوابط التخطيطية، حيث تضمن أن أي مشروع ترقية عقارية لا يخرج عن الإطار العام الذي وضعته أدوات التخطيط العمراني الأساسية. ويتحقق ذلك من خلال:
- **التحقق من المطابقة مع مخطط شغل الأراضي:** حيث يتم فحص التزام المشروع بكافة الأحكام التفصيلية مثل: الاستعمالات المسموح بها لكل قطعة أرض، معامل استغلال الأرض والارتفاعات القصوى، نسبة الانزياحات والمسافات عن الطرق والجيران، والنسبة الدنيا للمساحات الخضراء المطلوبة.
- **الالتزام بمخطط التهيئة والتعمير:** يتم التأكد من توافق المشروع مع التوجهات الاستراتيجية للمدينة أو الإقليم، تخصيصات الاستعمالات العامة والمناطق المحمية، شبكات النقل والبنى التحتية المخطط لها.
- **الالتزام بمعايير البناء الخضراء:** في كثير من الدول، أصبح الحصول على شهادة مطابقة للمعايير البيئية شرطاً للحصول على الترخيص.²

ب- تضمن مراعاة الجوانب البيئية في التصميم والتنفيذ

- لا تكفي آليات الترخيص بالضوابط الكمية، بل تمتد إلى مراقبة الجودة البيئية للمشروع من خلال:
- **اشتراط إجراء دراسة تقييم الأثر البيئي:** للمشاريع الكبرى، يتم اشتراط تقديم دراسة شاملة تقييم: التأثير على جودة الهواء والمياه، التأثير على التنوع البيولوجي، على استهلاك الطاقة والموارد الطبيعية، وفي مجال إدارة النفايات الصلبة والخطرة.
- **مراجعة التصاميم من الناحية البيئية:** حيث يتم تقييم: كفاءة الطاقة في المبنى واعتماده على مصادر الطاقة المتجددة، كفاءة استخدام المياه وتدابير ترشيد الاستهلاك وإعادة الاستخدام، جودة المواد المستخدمة من حيث مصدرها واستدامتها وقابليتها لإعادة التدوير، التصميم البيئي الذي يراعي المناخ المحلي كالتهووية والإضاءة الطبيعية.
- **وضع شروط لمرحلة التنفيذ:** مثل: الالتزام بخطة إدارة بيئية فترة البناء، استخدام تقنيات بناء تقلل من الغبار والضوضاء والنفايات.³

1- عفاف حبة، دور رخص البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة: العدد جوان 06 ، 2010، ص 311.

2- يوسف بن ناصر، رخصة البناء وحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، العدد 04، 1991، ص 186.

3- عفاف حبة، المرجع السابق، ص 311.

ج- تربط منح الترخيص بالالتزام بالشروط والمعايير البيئية

هنا تتحول آليات الترخيص من أداة رقابية إلى أداة تحفيزية وضامنة للاستدامة على المدى الطويل، من خلال:

- **الترخيص المشروط:** حيث يتم منح الترخيص بشكل مشروط بالالتزام بمعايير بيئية محددة، مع وجود آلية لمتابعة هذا الالتزام.
- **التراخيص المتدرجة:** يتم ربط الحصول على التراخيص اللاحقة (مثل رخصة التشغيل) بالتحقق من تنفيذ الشروط البيئية في المراحل السابقة، فلا يحصل المطور على شهادة الانتهاء أو رخصة السكن إلا بعد التأكد من تحقيق جميع الاشتراطات.
- **نظام الحوافز والعقوبات:** يتم ربط التجديد الدوري للتراخيص (مثل رخصة العمل التجاري أو الصناعي) بالأداء البيئي للمشروع خلال فترة التشغيل.

2- شهادة المطابقة كبوابة استباقية لضمان الجودة البيئية في مجال الترقية العقارية

في خضم السعي الحثيث لتحقيق التوازن بين متطلبات الترقية العقارية والاستدامة البيئية، برزت شهادة المطابقة البيئية كأداة فاعلة ومتقدمة في مجال الرقابة العمرانية، حيث لم تعد هذه الشهادة مجرد وثيقة نهائية تمنح في ختام المشروع، بل تحولت إلى بوابة استباقية تعمل على ضمان الجودة البيئية منذ اللحظات الأولى للتخطيط وحتى مراحل التنفيذ والتشغيل. هذا التحول في المفهوم والأداء يجعل من شهادة المطابقة ركيزة أساسية في بناء منظومة عقارية مستدامة تحقق التكامل بين الأبعاد الاقتصادية والبيئية.

تمثل شهادة المطابقة أداة محورية في تحفيز الابتكار والتميز في مجال التطوير العقاري، فمن خلال معايير التقييم المتدرجة وأنظمة النقاط القابلة للقياس، تشجع الشهادة المطورين على استخدام التقنيات البيئية المتطورة، وتبني ممارسات البناء المستدام التي تتجاوز الحدود الدنيا للمتطلبات القانونية، هذا التوجه يحول الاستثمار في البيئة من تكلفة إضافية إلى فرصة لتحقيق التميز والتفوق في السوق العقاري¹.

أ- شهادة المطابقة كأداة لمطابقة البناء للمخططات المعتمدة ضمان جودة المشروع

حيث تؤكد أن التنفيذ على الأرض يطابق تماماً التصميم والدراسات التي تم اعتمادها مسبقاً، حيث لا تقتصر المطابقة على الأبعاد الهندسية والمساحات فقط، بل تتعداها إلى التحقق من التزام المشروع بكل الشروط الواردة في مخطط شغل الأراضي، مثل الارتفاعات المسموح بها، ونسبة الانزياحات، والكثافات البنائية، وتخصيص المساحات الخضراء. إن هذه المطابقة للمخططات المعتمدة هي الضمانة الأولى لتحقيق الرؤية التخطيطية الشاملة، والتي يكون فيها الجانب البيئي عنصراً أساسياً وليس ثانوياً. فمن خلال التأكد

1- عايدة ديرم، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى،

من أن المبنى المقام هو نفسه المخطط الذي خضع لدراسات الجدوى البيئية، نضمن أن القيم الاستدامة التي تم التخطيط لها قد وجدت طريقها حرفياً إلى أرض الواقع¹.

ب- ضمان تنفيذ الشروط البيئية المقررة

يتجاوز دور شهادة المطابقة في هذا الجانب الشكل الخارجي للمشروع إلى جوهر أدائه البيئي، فهي تتحقق من أن كل الاشتراطات التي تم تحديدها في الترخيص البيئي قد نُفذت بدقة، يشمل ذلك فحص جودة المواد المستخدمة من حيث كونها صديقة للبيئة وقابلة لإعادة التدوير، والتحقق من تركيب أنظمة ترشيد استهلاك الطاقة والمياه، والتأكد من كفاءة أنظمة العزل الحراري، ومدى التزام المقاول بتنفيذ شبكات الصرف الصحي وإدارة مياه الأمطار وفقاً للتصميم البيئي المعتمد. في هذه المرحلة، تتحول الشهادة من وثيقة إدارية إلى أداة ضمان جودة عملية، حيث يصبح الالتزام بالبعد البيئي ملموساً وقابلًا للقياس، مما يمنع الانزياح عن الأهداف البيئية التي قد تحدث أثناء عمليات البناء تحت ضغوط التكاليف أو الجداول الزمنية².

ج- تشكل الشهادة أداة للرقابة اللاحقة على التنفيذ

إن دور شهادة المطابقة لا ينحصر في منح الشهادة، بل تمتد فاعليتها كآلية للمراقبة والمتابعة بعد انتهاء البناء، من خلال عمليات التفتيش الدوري والقياسات المستمرة، تضمن الجهات الرقابية أن الأداء البيئي للمبنى خلال فترة تشغيله يتوافق مع ما تم التخطيط له والتحقق منه سابقاً، هذا الجانب يمنع "الانحراف اللاحق"، حيث قد يقوم المالك أو المشغل بإجراء تعديلات تخالف الشروط البيئية بعد التسليم. كما أن الربط بين تجديد شهادات التشغيل والتأهيل وبين الالتزام المستمر بالمعايير البيئية يخلق حلقة رقابية مغلقة، تجعل الاستدامة نهجاً مستمراً وليس مجرد شرط للحصول على ترخيص بناء.

ثانياً: آليات التقييم والمتابعة كأدوات حيوية لضمان تحقيق التوازن بين متطلبات الترقية العقارية وتحقيق

الاستدامة البيئية

تمثل آليات التقييم والمتابعة حجر الزاوية في ضمان تحقيق التوازن الفعلي بين متطلبات الترقية العقارية والاستدامة البيئية، حيث تشكل هذه الآليات النظام العصبي الذي يرصد الأداء وقيس النتائج ويوجه القرارات نحو تحسين الأداء البيئي في مشاريع الترقية العقارية، فبينما تضع أدوات التخطيط العمراني الأطر العامة، وتضمن آليات الترخيص الالتزام الأولي بالمعايير، تأتي آليات التقييم والمتابعة لضمان استمرارية هذا الالتزام وتحسينه عبر الزمن³.

1- عبد الله لعويجي، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، المجلد الثامن، العدد الأول، 2021، ص 54.

2- عبد الهادي. م، المرجع السابق، ص 179.

3- المرجع نفسه، ص 180.

تعمل آليات التقييم كمنظومة قياس دقيقة للأداء البيئي، حيث تبدأ بدراسات تقييم الأثر البيئي الاستراتيجي التي تسبق اعتماد المخططات العمرانية الكبرى، بهدف توقع الآثار البيئية المحتملة ووضع المعالجات الاستباقية لها، كما تشمل أنظمة التقييم المستمر التي تقيس أداء المشاريع خلال مراحل التنفيذ المختلفة، من خلال مؤشرات أداء رئيسية ترصد استهلاك الطاقة والمياه، وإنتاج النفايات، وانبعاثات الكربون، وجودة الهواء المحيط. هذا التقييم الشامل يمكن المخططين والمطورين من تحديد نقاط القوة والضعف في الأداء البيئي، واتخاذ القرارات المستنيرة لتحسينه.

أما آليات المتابعة فمهمتها تكمن في متابعة تنفيذ الالتزامات البيئية زمنياً، حيث تتضمن أنظمة الرصد المستمر التي تتابع أداء المشاريع بعد التشغيل، وتتحقق من استمرارية تطبيق معايير الاستدامة، تعتمد هذه الآليات على منهجية المتابعة الدورية التي تقيم مدى الالتزام بالشروط البيئية المنقح عليها، وتقيس فعالية الإجراءات التصحيحية المتخذة. كما تشمل أنظمة الإبلاغ المنتظم التي تطلب من المطورين تقديم تقارير دورية عن أدائهم البيئي، مما يوفر بيانات مستمرة تساعد في تحسين السياسات والتشريعات.

يكتمل دور هذه الآليات من خلال تكاملها في نظام متكامل للتقييم والمتابعة، حيث تربط بين البيانات والمعلومات التي تجمعها أنظمة الرصد، وبين عمليات اتخاذ القرار والتخطيط المستقبلي. هذا التكامل يمكن من تحويل الدروس المستفادة من تقييم المشاريع المنفذة إلى تحسينات عملية في السياسات التخطيطية والمواصفات التنفيذية. كما يسمح ببناء قاعدة معرفية تراكمية تثري تجربة التخطيط العمراني المستدام، وتسرع من وتيرة التعلم والتطوير في هذا المجال¹.

من خلال هذا النهج المتكامل، تتحول آليات التقييم والمتابعة من أدوات رقابية تقليدية إلى منصة ديناميكية للتحسين المستمر والتعلم المؤسسي. حيث تسهم في خلق حلقة تربط بين التخطيط والتنفيذ والتقييم، مما يضمن أن تكون الترقية العقارية محركاً حقيقياً للاستدامة البيئية، وليس مجرد استجابة لشروط إلزامية. وهذا بدوره يحقق التوازن المنشود بين متطلبات التنمية العقارية والاستدامة البيئية، ويبني مدناً أكثر مرونة وقدرة على مواجهة التحديات البيئية المستقبلية.

1- دراسة التأثير على البيئة: آلية استباقية لدمج الاستدامة في الترقية العقارية

في إطار السعي لتحقيق التوازن بين متطلبات الترقية العقارية والاستدامة البيئية، تبرز دراسة التأثير على البيئة كأداة محورية تسبق التنفيذ، وتمثل جسراً بين الطموح التنموي والضرورة البيئية، لم تعد هذه الدراسات ترفاً فكرياً أو عائقاً إدارياً، بل تحولت إلى ركيزة أساسية في التخطيط السليم لمشاريع الترقية العقارية، خاصة تلك ذات الأثر الكبير على الموارد الطبيعية والنظم الإيكولوجية².

1- يوسف بن ناصر، المرجع السابق، ص 189.

2- المرجع نفسه، ص 190.

أ- تعد أداة وقائية لتقييم الآثار البيئية للمشاريع

تعمل دراسة التأثير على البيئة بمثابة نظام إنذار مبكر يهدف إلى الوقاية بدلاً من المعالجة، فهي تتيح للمخططين وصناع القرار توقع وتقدير الآثار البيئية المحتملة لمشاريع الترقية العقارية قبل البدء في تنفيذها واستثمار الأموال فيها، من خلال منهجية علمية تحليلية، تقيم الدراسة التداعيات المتوقعة على جودة الهواء والمياه، والتربة، والتنوع البيولوجي، والنسيج الاجتماعي المحيط. هذا النهج الاستباقي يحول دون تحول المشاريع الاستثمارية الواعدة إلى أعباء بيئية واقتصادية على المدى الطويل، ويجنب المجتمع تكاليف باهظة لمعالجة الأضرار اللاحقة التي قد تفوق بكثير تكلفة الدراسة نفسها.

ب- اشتراط إنجاز دراسات التأثير للمشاريع الكبرى ذات الأثر البيئي المحتمل

لا تُطبق دراسة التأثير على البيئة على جميع المشاريع، بل يتم حصرها في المشاريع الكبرى ذات الأثر البيئي المحتمل، مما يعكس مرونة النظام وتركيزه على المجالات الأكثر خطورة. فبناء المراكز التجارية الضخمة، والمجمعات السكنية الكبرى، والمناطق الصناعية، والبنى التحتية الواسعة، كلها مشاريع تخضع لهذا الاشتراط. يتم تحديد عتبات التطبيق بناء على معايير واضحة مثل مساحة المشروع، طبيعته، موقعه، وقدرته على استهلاك الموارد الطبيعية أو توليد الملوثات. هذا التمييز يضمن تركيز الجهود والموارد على المشاريع الأكثر تأثيراً، دون إقبال كاهل المشاريع الصغيرة بإجراءات قد لا تتناسب مع حجمها أو تأثيرها المحدود¹.

ج- تقدم حلولاً للتخفيف من الآثار السلبية

لا تقتصر دراسة التأثير على البيئة على تشخيص المشكلات، بل تتعداها إلى وصف العلاج، حيث يعد الجزء الأهم من هذه الدراسات في تقديم حزمة من الحلول والإجراءات الهندسية والإدارية للتخفيف من الآثار السلبية المتوقعة. تشمل هذه الحلول تصميم شبكات صرف صحي متطورة، واعتماد تقنيات البناء المستدام، واستخدام مواد عازلة للصوت والحرارة، وتخطيط مساحات خضراء كافية، ووضع خطط لإدارة النفايات والطاقة. كما قد تتضمن تعديلات على التصميم الأساسي للمشروع، مثل تغيير مواقع بعض المرافق، أو تعديل الكثافات البنائية، أو إضافة مناطق عازلة لحماية المناطق السكنية المجاورة. هذه التوصيات تتحول إلى شروط ملزمة يتم تضمينها في رخصة البناء، ويتم الرقابة على تنفيذها خلال مراحل المشروع المختلفة².

2- المراقبة البيئية المستمرة: الضمانة التنفيذية للتوازن بين الترقية العقارية والاستدامة البيئية

تمثل المراقبة البيئية المستمرة الحلقة الأكثر فعالية في ضمان تحقيق التوازن بين متطلبات الترقية العقارية والاستدامة البيئية، حيث تتحول من خلالها الشروط والمعايير البيئية من نصوص نظرية إلى واقع ملموس

1- يوسف بن ناصر، المرجع السابق، ص 188.

2- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 110.

على أرض الميدان، فبينما تضع دراسة التقييم البيئي الإطار النظري، وتحدد الشروط الواجب اتباعها، تأتي المراقبة المستمرة لضمان ترجمة هذه الشروط إلى ممارسات فعلية خلال جميع مراحل تنفيذ المشروع.

أ- تتضمن متابعة تنفيذ الشروط البيئية:

لا تقتصر المراقبة البيئية على التفتيش العشوائي، بل تشكل نظاماً متكاملًا للمتابعة الدقيقة لتنفيذ كل بند من بنود الشروط البيئية التي تم الاتفاق عليها في التصريح البيئي. تبدأ هذه المتابعة منذ المراحل الأولى لأعمال الحفر والتأسيس، مروراً بأعمال البناء والتركيبات، ووصولاً إلى مرحلة التشغيل والتسليم. تشمل المتابعة فحص جودة المواد المستخدمة من حيث كونها صديقة للبيئة، والتحقق من تركيب أنظمة ترشيد استهلاك الطاقة والمياه، ومراقبة أساليب إدارة النفايات الناتجة عن العمليات الإنشائية. كما تتضمن التأكد من التزام المقاول بالخطة البيئية المقدمة، والتي تغطي مجالات مثل الحد من الضوضاء، والتحكم في الغبار، ومنع تلوث التربة والمياه الجوفية¹.

ب- تضمن الالتزام بالمعايير خلال مراحل التنفيذ

تمثل المراقبة المستمرة الضمانة العملية للالتزام المشروع بالمعايير البيئية المحددة خلال جميع مراحل التنفيذ، يتم ذلك من خلال برنامج زمني محدد لعمليات التفتيش، يشمل زيارات ميدانية دورية يقوم بها مختصون بيئيون مؤهلون. خلال هذه الزيارات، يتم إجراء قياسات ميدانية لمستويات الضوضاء، والاهتزازات، والغبار، وجودة الهواء المحيط بموقع المشروع، كما يتم فحص أنظمة معالجة المياه العادمة، وطرق التخلص من النفايات الخطرة، ومدى فعالية الإجراءات المتخذة للحفاظ على التنوع البيولوجي في المنطقة، تضمن هذه المتابعة المستمرة أن المعايير البيئية تظل حاضرة في ذهن جميع العاملين في المشروع، وأن الالتزام بها ليس مجرد شكلياً في بداية المشروع، بل يمثل ثقافة عمل مستدامة طوال فترة التنفيذ.

ج- تمكن من اتخاذ الإجراءات التصحيحية عند الحاجة

تكمن القيمة الحقيقية للمراقبة البيئية المستمرة في قدرتها على تمكين الجهات الرقابية من اتخاذ الإجراءات التصحيحية الفورية عند الحاجة. فمن خلال التقارير الدورية ونتائج القياسات الميدانية، يمكن رصد أي انحراف عن المعايير المحددة في مرحلته المبكرة، قبل أن يتحول إلى مشكلة بيئية كبرى. عند اكتشاف أي مخالفة، يتم إصدار إنذار فوري للمقاول، يحدد طبيعة المخالفة والإجراءات التصحيحية المطلوبة والجدول الزمني لمعالجتها. في حال تكرار المخالفات أو عدم الاستجابة للإنذارات، تملك الجهات الرقابية صلاحية إصدار عقوبات تتراوح بين الغرامات المالية، وإيقاف أعمال البناء مؤقتاً، أو حتى إلغاء التصريح البيئي في الحالات الخطيرة. هذا النظام التصحيحي يضمن استمرارية الالتزام البيئي، ويحول دون تراكم الأخطاء التي قد تؤدي إلى أضرار بيئية لا يمكن تداركها لاحقاً².

1- عفاف حبة، المرجع السابق، ص 313.

2- عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 56.

خاتمة

تمثل أدوات التخطيط العمراني في التشريع الجزائري إطاراً متكاملًا لتحقيق التوازن بين متطلبات الترقية العقارية والاستدامة البيئية. ورغم وجود التحديات، فإن التطبيق الفعال لهذه الأدوات، مع تعزيز الآليات المرافقة، يمكن أن يحقق التنمية العمرانية المستدامة المنشودة، التي تجمع بين تلبية الاحتياجات السكنية والتنمية والحفاظ على البيئة للأجيال القادمة. من خلال هذه الدراسة توصلنا إلى استخلاص النتائج التالية:

- يتميز التشريع الجزائري بوجود هيكل هرمي متكامل لأدوات التخطيط العمراني، يبدأ من مخطط توجيه التهيئة والتعمير الذي يمثل الإطار الاستراتيجي العام، مروراً بمخطط شغل الأراضي الذي يترجم التوجيهات إلى قواعد تفصيلية، ووصولاً إلى آليات الترخيص والرقابة التي تضمن التنفيذ السليم، وقد أثبت هذا التدرج في الأدوات كفاءته في خلق إطار واضح للعمل العمراني، حيث يحقق الربط بين الرؤية الاستراتيجية طويلة المدى والتنفيذ على مستوى القطعة الأرضية.

- بطء تعديل المخططات التوجيهية، مما يؤخر استجابتها للمتغيرات البيئية والاجتماعية. كما أن محدودية الموارد المالية المخصصة للرقابة والمتابعة تقلل من فعالية آليات المتابعة المستمرة.

- يدمج التشريع الاعتبارات البيئية في صميم عملية التخطيط، من خلال اشتراط إجراء دراسات التأثير على البيئة للمشاريع الكبرى، وتحديد المناطق المحمية بيئياً، ووضع معايير للبناء المستدام. وقد أسفر هذا الدمج عن تحسين ملحوظ في الأداء البيئي للمشاريع العمرانية، خاصة في ما يتعلق بكفاءة استخدام الطاقة والحفاظ على المساحات الخضراء.

- رغم متانة الإطار التشريعي، إلا أن التطبيق العملي لا يخلو من تحديات. أبرزها ضعف التنسيق بين الجهات المعنية، حيث تتداخل اختصاصات وزارات متعددة (السكن والعمران والبيئة والموارد المائية) دون وجود آليات تنسيق فعالة، كما أن نقص الكوادر المتخصصة في التخطيط العمراني المستدام يشكل عائقاً أمام التطبيق الأمثل للأدوات المتاحة.

من خلال النتائج المتوصل إليها، فإننا نقدم التوصيات التالية:

- أصبح من الضروري مراجعة قانون التهيئة والتعمير 90-29 لتعزيز الجوانب البيئية، وربط منح التراخيص بتحقيق معايير الاستدامة، وإدراج آليات الحوافز للمشاريع الخضراء.

- تعزيز التكامل بين القطاعات من خلال إنشاء لجان تنسيقية دائمة، وتمكين البلديات من خلال برامج بناء القدرات، وإنشاء نظام معلوماتي وطني موحد للبيانات العمرانية والبيئية.

- اعتماد معايير تقنية متطورة، مثل شهادات البناء الأخضر، وتعميم استخدام نظم المعلومات الجغرافية، وتطوير أنظمة الرصد البيئي المستمر.

- صياغة رؤية مستقبلية متدرجة من أجل تحديث الأدلة التقنية وتعميم استخدام التقنيات الحديثة، لتحقيق التكامل بين أدوات التخطيط وتطبيق معايير الاستدامة في نصف المشاريع الجديدة.

- تعزيز المشاركة المجتمعية وبناء الشراكات مع القطاع الخاص.
- تحويل التحديات البيئية إلى فرص تنموية حقيقية، وبناء مدن جزائرية تواكب متطلبات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها، مما يحقق الرؤية الوطنية للتنمية المستدامة في إطار الأهداف العالمية 2030.

قائمة المراجع:

أولاً: باللغة العربية:

أ- النصوص القانونية:

1- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990.

2- المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26، لسنة 1991.

ب- الكتب

1- الحسين. أ، التخطيط العمراني المستدام: الأسس والمبادئ والتطبيقات، دار النهضة العربية، القاهرة، 2018.

2- الغنيم. ف، الإدارة البيئية في المشروعات العمرانية: نحو تحقيق التنمية المستدامة، مكتبة الملك فهد الوطنية الرياض، 2020.

3- عايدة ديرم، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2011.

4- عبد الهادي. م، تخطيط استخدامات الأراضي في المدن، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 2019.

5- محسن العبودي، التخطيط العمراني بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، مصر، 1995.

6- لطفى. أ، التخطيط الحضري والبيئية: رؤية مستقبلية للمدن العربية، دار أسامة للنشر والتوزيع عمان، 2017.

ج- المقالات العلمية:

1- عبد الله لعويجي، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، المجلد الثامن، العدد الأول، 2021.

2- عمر. خ، دور التخطيط العمراني في تحقيق التوازن بين التنمية العقارية والمحافظة على المناطق الخضراء: دراسة حالة مدينة الخرطوم، مجلة العمارة والتخطيط، جامعة الخرطوم، العدد 02، 2021.

3- عفاف حبة، دور رخص البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد جوان 06، 2010.

4- يوسف بن ناصر، رخصة البناء وحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، العدد 04، 1991.
ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية:

A-Ouvrages

- 1- Farid Baddache :Le développement durable , éditions eyrolles, Paris, 2010.
- 2-Newman, P., & Kenworthy, J. Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence. Island Press. (1999).
- 3-Robert Riddell :Sustainable Urban Planning :Tiping the balance,black well publishing,unitedkingdom,1st ed,2004.

B-Articles

- 1- Al-Hathloul, S., & Mughal, M. A. "Urban Planning and Environmental Sustainability: The Case of Riyadh." Journal of King Saud University - Architecture and Planning. 2019.
- 2- Jabareen, Y. "Sustainable Urban Forms: Their Typologies, Models, and Concepts." Journal of Planning Education and Research, 26(1), (2006).