المدن الجديدة في الجزائر... أي مقومات لأي سياسات؟

"دراسة مقارنة"

New Cities in Algeria... What Elements of which Policies?

« A Comparative Study »

ط/د مصابيح فتيحة نسرين، مخبر النشاط العقاري جامعة سيدي بلعباس

messabihnesrine2@gmail.com

تاريخ الإرسال: 2019/04/16 **تاريخ القبول:2019/09/30**

الملخص:

في ظل استنزاف الطاقة والموارد، تلويث والتأثير السلبي على جودة الحياة وعلى النظم البيئية، بناء على السلبيات المقدمة ظهرت مصطلحات جديدة مثل المباني والمدن المريضة...إلخ، فأصبح البحث عن كيفية توفير استدامة في نظم السكن من خلال اعتماد نمط عمراني يعكس بعدين نمط الحياة المستدام والبعد البيئي حديث الساعة أو بالأحرى تجسيد حق الإنسان في بيئة سليمة بما يتوافق ودسترة هذا الحق الذي يستمد مرجعيته من نصوص الصكوك والاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر في هذا المجال، من هذا المنطلق أصبح الحديث عن الرونق و الرواء الجمالي ، تحقيق الأسلوب الأمثل للمحافظة على المقدرات الاقتصادية (الموارد الطبيعية)،تحسين النمط المعيشي، تجسيد التنمية المستدامة بأهدافها بما فيها تلبية الحاجيات الإنسانية الانية دون التفريط والاعتداء على الأجيال المستقبلية من المتطلبات التي يقوم عليها قانون حماية البيئة **03-10** بمبادئه الأساسية التي يمكن إجمالها في **(مبدأ الحيطة-مبدأ حماية التنوع البيولوجي-مبدأ المشاركة-مبدأ الملوث الدافع....)**.

ترتيبا على ذلك جاءت القوانين المؤطرة للبناء والتعمير ما بعد سنة **2003** مستجيبة لهذه المبادئ وقد ترجمت هذه الإرادة التشريعية بجملة من النصوص التشريعية والتنظيمية منها القانون رقم 08-02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها كونه بادرة التوجه نحو نموذج حضري جديد.

الكلمات المفتاحية:

المدن، التنمية، البيئة.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

Abstract :

In light of the depletion of energy and resources, the pollution of the environment, the negative impact on the quality of life and environmental systems, a new terminology emerged such as sick buildings and cities...etc. The search for a way to provide sustainable housing systems through the adoption of the urban pattern reflects the dimensions of sustainable modern life style, environmental dimension, or rather the establishment of man's right for a healthy environment in accordance with the Constitution which derives its authority from the texts of international conventions that are ratified by Algeria in this field. For this, we started talking about beautiful cities and aesthetics, achieving the ideal ways to maintain the economic competencies (natural resources), and improve the quality of life, the realization of sustainable development objectives and meeting the immediate human needs without compromising the right of future generations for a healthy life that are decreed in the Law of the Protection of the Environment 03-10 and its Principles (The principle of precaution, the principle of the protection of biological diversity, the principle of participation, the polluter-pays principle…).

Consequently, the laws of construction and urban planning ,after 2003, emphasized these principles. They were issued in a number of legistrative and regulatory texts such as the law number 08-02 that claimed the establishment of new cities as a new urban model.

Keywords:

cities - development – environment.

مقدمة:

ورثت الجزائر عقب الإستقلال إختلالات عديدة، مست مختلف القطاعات والمجالات كانت لها التأثير السلبي على الحياة العامة للمواطن على وجه الخصوص، وقد مست تلك الإختلالات قطاع العقار الذي ميزته فوضى في التسيير، وسوء في الإستغلال ونهب عشوائي لأوعية كبيرة خصوصا تلك التي تركها المعمرون، فقد توزع إهتمام الدولة الجزائرية المستقلة بين النهوض بالعقار سواء كان فلاحيا أو حضريا، حيث سطرت لذلك نصوص قانونية عدة بغية تنظيمه وترشيد إستغلاله، وعيا منها بأن العقار هو الثروة الوطنية الدائمة التي تحقق النهضة التي تنشدها، إضافة

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

إلى إيجاد آليات متعددة لإستغلال وتسيير الملكية العقارية العامة[1]، خاصة مع توفر الظروف الصحية وإستقرار الأوضاع الإجتماعية برز إهتمام الدولة بالعقار الحضري من خلال تسطير برامج وسياسات مختلفة لإستغلاله من أجل التخفيف من حدة أزمة السكن التي ميزتها هجرة شبه متواصلة من الريف نحو المدينة وبروز إختلالات عدة عرفتها المدينة الجزائرية المرتبطة حضاريا وإقتصاديا وإجتماعيا بالموروث الفرنسي الكونيالي.[2]

مع إزدهار صناعة البناء وتطور وسائل الإنتاج، و وسائل الآلات الضخمة وإمتداد المواصلات على مسافات بعيدة وجدت تلك الدول في المدن الجديدة أقرب السبل وأنجعها تلك السياسة التي تقوم على الموزانة بين النمو الإقتصادي والنمو الإجتماعي، فكان لها أن أنشأت مدنا جديدة عبرت بحق عن تجارب ناجحة في التخطيط والهندسة والبناء والرقي العلمي والإجتماعي[3].

وبالفعل سارت بلداننا العربية على نهج إنشاء مدن جديدة، فأزمة السكن والشغل وغياب المرافق أو نقصها إرهاصات تؤرق بلداننا العربية في طوق البلدان النامية، فإقتصادها ريعي، وإنتاجها محدود غير منوع، وبالتالي ورادتها تفوق صادراتها، ما أدى إلى عدم الإستقرار الإقتصادي والذي أدى بدوره إلى خلق حالة من اللإستقرار إجتماعي، هذا اللإستقرار الإجتماعي يكمن في الأساس في عدم تمكن حكومتنا العربية من تحقيق مطالب شعوبها في التنمية على وجه الخصوص، فكان على الدول العربية أن إنتهجت هي الأخرى سياسية إنشاء مدن جديدة محاولة منها في مسايرة حذو الدول المتقدمة في إيجاد سبل واليات للنهضة[4] الإجتماعية والإسكانية على حد

[1]–جمال الدين شاوي،"**النظام القانوني للمدن الجديدة...دارسة في التشريع العقاري**"، دار النعمان للطباعة والنشر ،الجزائر ،2017، ص 9.

[2]–جمال الدين شاوي، المرجع نفسه، ص 9.

[3]–جمال الدين شاوي، المرجع نفسه ، ص 10.

[4]–جمال الدين شاوي، المرجع نفسه، ص 10.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

سواء، وهو ما عملت عليه دولة الجزائر في إطار تجسيد السياسة السكنية المنتهجة في المخططات بإعتبارها أحد أدوات التخطيط العمراني.

ما جعلها تمثل أهم معالم التغيير والتجدد في أنماط العمران الحضري في العالم، فهي واحدة من أفضل الخيارات التي حظيت بالإهتمام والعناية في أوساط المهتمين بالتخطيط الحضري والتهيئة العمرانية، خلال الثلاثين سنة التي أعقبت الحرب العالمية الثانية في كثير من الدول المتباينة الثقافات والظروف السياسية والإقتصادي بخاصة في بريطانيا وفرنسا والولايات المتحدة والصين واليابان وروسيا، وقد إستوحت دول العالم النامي من هذه الإنجازات.[1]

أهمية البحث:

تكمن أهمية الورقة البحثية –**موضوع البحث**– في تحليل السياسة السكنية في الجزائر من خلال إبراز دور الحكومة الجزائرية في إعادة هيكلة المجال العمراني الجزائري، من خلال إعطاء مقاربات وإستعراض بعض الخيارات الإستراتيجية منها خيار المدن الجديدة، وتجد أهمية البحث مرجعيتها في سببين الأول في التعمير غير المدروس الذي شهدته المدينة الجزائرية، و السبب الثاني النمو الحضري والديمغرافي الذي شهدته الأخيرة مما زاد الطلب على السكن.

أهداف البحث:

– دراسة المنظومة القانونية والمؤسساتية المؤطرة للمدن الجديدة في الجزائر وإستعراض التجربة الجزائرية.

– إستعراض ومحاكاة الجزائر لتجارب دولة سباقة في إنشاء هذه المدن أو التجمعات العمرانية الجديدة. **(تجربة مصر)**.

[1]–سميرة ديب،"**سياسة التخطيط الحضري عبر شبكة المدن الجديدة في الجزائر**"، مجلة دراسات وأبحاث،العدد الثامن، ص 175–176.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

إشكالية البحث:

بناءا على ذلك تتضح لنا معالم إشكالية هذه الورقة البحثية في التساؤل الآتي ذكره:

هل يمكن إعتبار المدن الجديدة كأحد متطلبات الألفية الإنمائية الإسكانية في الجزائر ؟ و ما هي أهم المقومات التي تقوم عليها هذه الأخيرة ضمن الإستراتيجية السكنية المعتمدة من قبل الحكومة الجزائرية ؟ وما مدى إستفادتها من تجارب دولة مصر التي شهدت سبقا في هذا المجال ؟

منهج البحث:

لدراسة الموضوع محل الدراسة سيتم إعتماد(**المنهج الوصفي)** لوصف الإختلالات العمرانية التي تشهدها المدينة الجزائرية، و تداعياتها على كافة الأصعدة، بالإضافة إلى إستعمال (**المنهج التحليلي**) لتحليل الإستراتيجية التي إنتهجتها الجزائر في مواجهة أزمة السكن الخانقة التي صاحبها الإنفجار الديمغرافي، وأخيرا المنهج المقارن بإستعراض تجربة مصر كونها التجربة القريبة من التجربة التي تعرفها الجزائر في مجال الإسكان.

خطة البحث:

ذلك ما سيتم الإجابة عنه من خلال المحاور الآتية:

أولا– ماهية و مقومات المدن الجديدة.

ثانيا–نظرة المشرع الجزائري لهذا النوع من المدن.

ثالثا–السياسات المنتهجة في الجزائر فيما يخص الجديدة.

رابعا–عرض تجربة الجزائر و تجربة مصر في مجال المدن الجديدة.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

أولا– ماهية ومقومات المدن الجديدة:

لقد جاءت الإصلاحات الجديدة المتبناة بعد سنة 2003 من أجل تكريس نظرة جديدة في مجال التهيئة و التعمير، ونموذج حضري جديد في مجال البناء الأ وهو المدن الجديدة ، وذلك لمسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن من جهة، و كبح وتيرة البناء الفوضوي والتصدي للتلوث البصري الذي يشوه واجهة المدن من جهة أخرى، ومن أجل الوقوف على نظرة المشرع الجزائري لهذا النوع من المدن، ينبغي التطرق إلى ماهية هذه الأخيرة **(أولا)** إلى جانب تسليط الضوء على مقوماتها**(ثانيا)**.

أ–ماهية المدن الجديدة:

يعد توفير السكان لجميع الأشخاص من المعايير الدولية لبناء المدن الحضرية، وأن هذا المعيار أو ترمومتر إختبار لقياس تحضر أي مدينة، لأن توفير السكن لجميع الأشخاص يجنب المدينة نشوء الأحياء الفقيرة والمساكن العشوائية، وفي هذا الصدد جاء" **إعلان إسطنبول**" في كل فقراته ليؤكد على توفير المأوى للجميع كونه الهدف العالمي الذي تصبو إليه حكومات الدول لجعل المدن أكثر آمنا وصحة، وأكثر ملائمة للعيش فيها وأكثر عدلا وإستدامة وإنتاجا، ومفهوم السكن الذي يقاس به التحضر حدده مؤتمر إسطنبول بأن السكن الملائم لا يعني أن يظل المرء سقف وإنما يعني الخصوصية الكافية والحيز الكافي وسهولة الوصول إلى الأمن الكافي، بما في ذلك الحيازة وثبات بناء المأوى ومتانته، والإنارة والتدفئة،والتهوية المناسبة، والمرافق الأساسية مثل الإمدادات، المياه، المرافق الصحية، ومرافق إدارة النفايات، والجودة والبيئة الملائمة والعوامل المتصلة بالصحة والموقع الملائم الذي يسهل الوصول إليها فيما يتعلق بالعمل والمرافق الأساسية.[1]

[1]–بن زحاف فيصل،"**المعايير الدولية لبناء المدن الحضرية**"، مجلة القانون العقاري والبيئة،العدد الأول، ص 2.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

لم يترك المشرع الجزائري مصطلح المدينة الجديدة من دون تعريف، ولم يفعل ذلك أيضا بالنسبة للمدينة بشكل عام، وبالنسبة للمدينة الجديدة فقد عرفها المشرع الجزائري في القانون رقم 01-20 الصادر في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وذلك في نص المادة الثالثة منه والتي خصها المشرع التعريف ببعض المصطلحات الورادة في النص، والتي من بينها مصطلح "**المدينة الجديدة**" حيث جاء تعريفها كالآتي "المدينة الجديدة تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو إنطلاقا من خلية أو خلايا السكنات الموجودة"، ولم يبتعد المشرع كثيرا عن هذا التعريف في القانون رقم 02-08 الصادر في 8 ماي 2002 حيث جاء في المادة الثانية منه " تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة.

تشكل المدن الجديدة مركز توزان إجتماعي وإقتصادي ويرى بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز"[1] ، ومن ثم تعرف المدن الجديدة بأنها" مناطق عمرانية جديدة، تحتوي على مجتمع صغير متميز، تكون ذات قاعدة إقتصادية قوية، ولها مقومات الإستمرار والإستقلال"[2]، فمنذ ما يقرب عن عقد من الزمن طرحت فكرة المدن الجديدة بالجزائر، حيث شعرت السلطة العمومية بضخامة ظاهرة التعمير والإمتداد العمراني بالمدن الكبرى بشمال البلاد، لاسيما حول المتروبول العاصمي، وعدم قدرة مخططات التعمير على التحكم في الظاهرة، ويتمحور المسعى حول فكرة إعادة تهيئة التراب الوطني بقلب إتجاه التعمير، وتوجيهه نحو المناطق الداخلية للوطن، أما الوسيلة فهي "**المدن الجديدة**" كمحور أساسي في توزان البيئة العمرانية الوطنية[3]، فمن بين

[1]–جمال الدين شاوي،المرجع السابق، ص 17-18.

[2]–كتاف كريمة،"**مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون رقم 02-08**"،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2012-2013، ص 22.

[3]–فوزي بودقة،"**دراسة تحليلية لفكرة المدن الجديدة في الجزائر على ضوء بعض التجارب العالمية**"، مجلة علوم وتكنولوجيا،العدد 29،جوان 2009، ص 45-46.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

التحديات التي تواجهها الدولة هو موضوع التعمير وتهيئة الإقليم بصفة عامة، نظرا لعلاقته المباشرة بالسكان، ومردوده الفاعل في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية الإطار المعيشي وتحسين البيئة الحضرية[1].

ب-مقومات المدن الجديدة:

مع تبني مفهوم التنمية المستدامة، والإهتمام المتزايد بآثار التنمية على البيئة المادية والإجتماعية والثقافية، ظهر مفهوم "**المدن المستدامة**" الذي نادى بإيجاد شكل جديد من المدن، تحقق النمو الإقتصادي من خلال قاعدة إقتصادية لا تستنفذ الموارد الطبيعية بالإستخدام غير الرشيد ولا تلوثها، وتتبنى مبدأ إعادة إستخدام المنتج، أي إعادة تدويره كمدخل في عمليات إنتاجية أخرى أو إستعادة المستثمرة في هذا المنتج، إضافة إلى العامل الجمالي والمتغير بإستمرار للمناطق الخضراء من راحة وهدوء نفسين لسكان المدن.[2]

1-المدينة الجديدة تجمع بشري ذي طابع حضري:

قد ذهب القانون رقم 02-08 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها إلى إعتبار أن المدينة الجديدة هي تجمع حضري ذي طابع حضري، وكنا قد عرفنا المدينة الجديدة بأنها كذلك تمركز لعدد معتبر من السكان فوق إقليم معين، يؤدي إلى وظائف حضرية، لأنه لا يعد كل تجمع بشري مدينة، ولا يمكن تصور مدينة جديدة ذات طابع غير حضري ممتاز، فالمدينة الجديدة هي بنى حضرية متوزانة[3]، وبطبيعة الحال المدن الجديدة بالمفهوم العمراني المعاصر لا يقتصر على إنشاء مراقد للبشر فقط بقدر ما يشترط في مخططاتها العمرانية أن توفر جميع الهياكل الأساسية

[1]-كنازة محمد، مصباحي مقداد،"**التوسع العمراني وأثره على البيئة**"، مجلة الدولية للبيئة وتغير المناخ العالمي، العدد الثالث، 2017، ص 1.

[2]-جمال الدين شاوي،المرجع السابق ، ص 70.

[3]-جمال الدين شاوي،المرجع نفسه،ص 18.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

والتجهيزات التجارية، الإجتماعية والثقافية والإدارية الضرورية، زيادة على تواجد المؤسسات الإقتصادية التي تضمن لها نوع من الإستقلالية.[1]

2-المدينة الجديدة تجمع حضري منظم وفق قوانين خاصة:

مع ظاهرة التمدن السريعة والإمتداد العمراني بشمال البلاد، وخاصة بالمدن الكبرى وعدم قدرة كل المخططات الخاصة بالتعمير على التحكم في الظاهرة، فقد إتجهت الدولة إلى إعتماد فكرة تهيئة التراب الوطني من خلال التوجه نحو التعمير المستقبلي نحو المدن الداخلية واللجوء إلى المدن الجديدة كأداة للتحكم في أشكال التوسع ونمو المدن الكبرى من جهة، ومن جهة أخرى جعلها أداة الإستقطابية المكانية أي جلب السكان من مناطق الثقل السكاني والديمغرافي وتصحيح عدم التوازن الإقليمي الحادث، وقد دعمت هذه الأداة بعدة قوانين وتشريعات كقانون رقم 90-25 الصادر بتاريخ 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، قانون رقم 90-29 الصادر بتاريخ01-12-1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية، قانون رقم 87-03 الصادر بتاريخ 07-01-1987[2]، إضافة إلى القانون رقم 02-08 المشار إليه أعلاه نميز القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الذي تطرق إلى تعريف المدينة الجديدة كإحدى المصطلحات الواردة في النص[3].

3-المدينة الجديدة لا يمكن إنشاؤها إلا مناطق معينة:

جسد المشرع الجزائري سياسة خاصة في مجال تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،كرسها القانون رقم 01 -20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة على إيلاء الإعتبار لتنمية بعض الأقاليم

[1]-تناح دواد،"**دور المدن الجديدة بالمناطق الساحلية ،الهضابية،الصحراوية،خيار الهضاب العليا،المدينة الجديدة بوغزول**"، مجلة الدولية للتخطيط والتهيئة العمرانية والتنمية المستدامة،العدد الأول،2014، ص 76.

[2]-تناح دواد، المرجع السابق ، ص 77.

[3]جمال الدين شاوي، المرجع السابق، ص19.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

على وجه الخصوص، وعلى غرار أقاليم الهضاب العليا والجنوب، وذلك من أجل فك الخناق على الأقاليم الشمالية والتقليل من تركز السكان بشكل كبير في مختلف المناطق من ربوع الوطن، خصوصا تلك المناطق الجنوبية للبلاد التي تتوفر على مصادر الثروة الوطنية الأمر الذي يتطلب إهتماما خاص بها، وأن ذلك لا يكون بصورة منفردة من طرف الدولة وإنما بإشراك مختلف الفاعلين[1]، فالمعروف أن الجزائر من المدن التي تعاني مدنها الكبرى من ظاهرة التوزيع غير العادل للسكان، فكان التوجه نحو مدينة الجزائر العاصمة التي شكلت على الدوام قطبا جاذبا،وتليه المدن الثلاثة الأخرى وهران ، قسنطينة ، عنابة لهذه الأسباب لا يمكن إنشاء مدن جديدة إلا في الهضاب العليا والجنوب، غير أنه وبصفة إستثنائية وتخفيفا للضغط على المدن الكبرى المذكورة انفا، يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد.[2]

مع ضرورة الأخذ بعين الإعتبار عدة متغيرات منها تنمية المدينة الجديدة طبقا لمخطط عام متكامل، بما يجسد مبادئ التصميم الحضري مع المحافظة على البيئة الطبيعية، إعطاء المدينة الجديدة هوية إجتماعية وإدارة محلية مستقلة، تحقيق الإكتفاء الذاتي للمدينة[3]، فمن شأن هذه المدن تغيير المعادلة الحالية بإعادة التوزيع الجغرافي للسكان في الجزائر، وخلق التوزان في النشاط الإقتصادي ونقل جزء منه للهضاب العليا وشمال الصحراء، وبالفعل تم تحديد مواقع المدن الجديدة على المستوى الوطني، وكان في تحديد المواقع نوع من التوزيع، بحيث شملت الشمال والهضاب العليا والجنوب كله بشرقه و وسطه وغربه.[4]

[1]–جمال الدين شاوي، المرجع السابق، ص 19.

[2]–جميلة دوار،"**المدن الجديدة في التشريع الجزائري**"، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون،عدد 38 ،جوان 2014، ص 229.

[3]–جمال الدين شاوي، المرجع نفسه، ص 75.

[4]–كتاف كريمة، المرجع السابق، ص 34.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

4-إنشاء المدينة الجديدة يعد مشروعا ذو منفعة عامة:

لقد جاء في المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 والذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 وكلا النصين جاءا لتطبيق النص الدستوري القائل"لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون..."، فالمنفعة العمومية هي المتطلبات التي تقتضيها المصلحة العامة والتي تعود على الجماعة بالفائدة، وإعطاء المشرع المدينة الجديدة صبغة المنفعة العمومية الهدف منه هو إيجاد الغطاء القانوني لتكوين الحافظة العقارية المخصصة لإنجاز المدينة الجديدة، وكل ذلك ينصب في الأخير ضمن تطبيق المبدأ الدستوري الوارد في المادة 20 من الدستور المشار إليه أعلاه.[1]

5-المدينة الجديدة تسير وفق هيئات خاصة:

لم يترك المشرع المدينة الجديدة خاضعة للإدرات المركزية أو اللامركزية التي يتبع المشروع في سائر التشريع، إنما أوعز مهمة تسيير المدينة الجديدة إلى هيئة خاصة تسمى "**هيئة المدينة الجديدة**" وقد نص عليها المشرع في الفقرة الأولى من المادة 07 أنه" تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة،بموجب مرسوم تنفيذي...."[2]، وتختص هذه الأخيرة ب: إعداد وإدارة أعمال الدراسات والإنجاز للمدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية، إنجاز عمليات المنشات الأساسية والتجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة لحساب الدولة، القيام بالأعمال العقارية وجميع عمليات التنسيق والتسيير والترقية التجارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة.[3]

وفي هذا الصدد فقد أعطي لهيئة المدينة الجديدة الحق في القيام بالعمليات العقارية لحساب الدولة ضمن مشروع المدينة الجديدة، إلا أنه وضع بعض القيود على تلك العمليات خصوصا

[1]-جمال الدين شاوي، المرجع نفسه، ص 20.

[2]-جمال الدين شاوي، المرجع السابق، ص 21.

[3]-جميلة دوار، المرجع السابق، ص 23.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

فيما يتعلق بعملية التنازل عن العقارات بالبيع للمستعملين الآخرين، وفق مختلف الصيغ التي يحددها التنظيم من جهة وذلك الصيغ التي تأتي تنفيذا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة والذي يبين على وجه الخصوص إستعمالات كل جزء من الوعاء العقاري المخصص لإنجاز المدينة الجديدة.[1]

هذا وقد منح المشرع الجزائري لهيئة المدينة الجديدة ممارسة حق الشفعة بإسم الدولة ولحساباتها على بيع الأراضي المطلوب تعميرها ، تنفيذا لبرنامج أو مخطط إنجاز المدينة الجديدة وهو ما نصت عليه المادة 15 من القانون رقم 02-08[2].

6-المدينة الجديدة تتمتع بدعم خاص من الدولة:

تعتبر المدينة الجديدة من بوادر السياسة الوطنية في مجال تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وكذا ترقية المجال الحضري،في مناطق السهوب والجنوب، وفي بعض الولايات الشمالية ذات الكثافة السكانية العالية والتي ذكرها المشرع على وجه التحديد في المادة 04 من القانون رقم 02-08 وهو الأمر الذي جعل من المدينة الجديدة بإهتمام وتشجيع الدولة، وقد جاء في الفقرة الثانية من المادة 17 من نفس القانون أنه" يحدد على هذا الأساس مخطط لتمويل سنوي يشمل جميع التخصيصات والمساعدات والإعانات المخصصة للسكن والمنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بها"[3].

هذا ولم يجعل المشرع إنجاز المدينة الجديدة حكرا على الدولة أو مؤسساتها العمومية، وإنما جعل إمكانية تدخل الخواص في ذلك، إنما جعل إمكانية تدخل الخواص في ذلك، حيث نصت المادة 13 من القانون محل الدراسة أنه يمكن لمالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة

[1]-جمال الدين شاوي، المرجع نفسه، ص 31.

[2]-جمال الدين شاوي، المرجع نفسه، ص 32.

[3]-جمال الدين شاوي، المرجع السابق، ص 21.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

أن يشاركوا في مجهود وترقيتها بإقامة مشاريع خاصة معرفة في إطار مخطط تهيئة المدينة الجديدة وضمن إحترام الوظائف والتنظيمات المتعلقة بالمناطق المعينة".[1]

ومن ثم يتم تمويل المدن الجديدة من خلال المشاركة بين كل من القطاع العام والقطاع الخاص، تختلف درجة المشاركة بين الدول التي تطبق هذه السياسية، مثل بريطانيا والهند وفرنسا، حيث تتمتع وتعد هذه السياسة من أفضل سياسات تمويل المدن الجديدة، إذ تؤدي إلى إحداث توازن بين مجالات التنمية داخلها، فالدولة تتولى تغطية شبكات التهيئة الأولية وإنجاز البنى القاعدية، كما تتولى تمويل شبكة الخدمات العمومية، تاركة في ذلك الهياكل الأساسية ذات الطابع السكني والإقتصادي للخواص[2]، هذا ويعتبر إنجازه هذه المدن أهم المراحل التي يمر بها مشروع المدينة الجديدة، حيث نصت المادة 11 من القانون رقم 02-08 أنه تتولى الدولة تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة،من أموال عمومية وتتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة، هذا وأضافت المادة 15 من ذات القانون بأنه ينشأ داخل محيط تهيئة المدينة الجديدة حق الشفعة لفائدة هيئة المدينة الجديدة على بيع الأراضي المطلوب تعميرها.[3]

أما من ناحية الإنجاز فلاشك أن هيئة المدينة الجديدة ستلجأ إلى أحكام قانون الصفقات العمومية من أجل منح المشاريع المدرجة ضمن مخطط تهيئة المدينة الجديدة.[4]

[1]-جمال الدين شاوي، المرجع السابق، ص 31.

[2]-كتاف كريمة، المرجع السابق، ص 86.

[3]-جمال الدين شاوي، المرجع نفسه، ص 83-84.

[4]-جمال الدين شاوي، المرجع السابق، ص 88.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

ثانيا–نظرة المشرع الجزائري لهذا النوع من المدن:

يتضح جليا من خلال النصوص التشريعية الصادرة بعد سنة 2000[1] توجيه الدولة الجزائرية لإحداث تنمية حضرية تندرج ضمن المفهوم العام لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، كترجمة لمنظور الدولة الحديثة التي تسعى الجزائر لإحتواءه والذي تتلخص دوافعه وأسبابه على وجه الخصوص في تحسن الوضع الأمني الجزائري ، وتجلي ملامح الإستقرار السياسي الذي إنعكس إيجابا على مختلف الأصعدة ولو بدرجات مختلفة[2]، ففي الجزائر يمثل إنشاء هذه المدن المحور الأساسي لتحقيق التوزان والإنسجام في المنظومة الحضرية الوطنية، وهي وحدها القادرة على إزالة الإختلالات الوظيفية داخل المدن بإعتبارها نمط من أنماط التنظيم المجالي، وهي إحدى ركائز التي تساعد على فك الإختناق المضروب على المدن الكبرى وعلى تحقيق لامركزية الأنشطة والسكن إنطلاقا من الشمال.[3]

بغية ترجمة هذا التوجه، إتجهت الإرادة السياسية لإقرار مجموعة من النصوص التشريعية وألحقت هذه الأخيرة بنصوص تنظيمية يمكن إجمالها فيما يلي:

[1]–راجع القوانين(قانون رقم 01–20 المؤرخ في 27 رمضان 1422الموافق ل 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،جريدة رسمية عدد 77 مؤرخة في 15 ديسمبر 2001،صفحة 18 _قانون رقم 02–02المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق ل 5 فبراير 2002 والمتعلق بتهيئة الساحل وتثمينه،جريدة رسمية عدد 77 لسنة 2001_قانون رقم 03–10المؤرخ في 19–07–2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة– قانون رقم 06–06 المؤخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة،جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 12 مارس 2006،صفحة 16).

[2]–جمال الدين شاوي، المرجع نفسه، ص 15.

[3]–سميرة ديب، المقال السابق، ص 176.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

أ-النصوص التشريعية المتعلقة بالمدينة الجديدة:

1-قانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة:

ولعل الإنطلاقة الأولى لتلك السياسة كانت من سنة 2001 ، وبصدور القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، والذي جاء تلبية حاجات الدولة الجزائرية في تنفيذ سياساتها التنموية الشاملة التي تتركز على تهيئة الإقليم وتنميته بالدرجة الأولى، وذلك على أساس الإختيارات الإستراتيجية التي يقتضيها مشروع تنمية الإقليم الوطني،تنمية تكون منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي.[1]

لم تقتصر أهداف السياسية الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته على مجرد التنمية والترقية ، وإنما عملت على أهداف أخرى في مقدمتها حماية الفضاءات والمجموعة الهشة إيكولوجيا وإقتصاديا وتتمثينها، حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية، الحماية ، التمثين والتوظيف العقلاني للموارد الثراثية والطبيعية والثقافية، إضافة إلى كل ذلك فقد هدفت هذه السياسة إلى إرساء دعائم الوحدة الوطنية ومتطلبات حماية السيادة الوطنية والدفاع عن الإقليم، وهو البعد الإستراتيجي للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.[2]

2-قانون رقم 02-08 الموافق ل8 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة:

وقد أعقب صدور القانون رقم 01-20 صدور القانون رقم 02-08 الموافق ل8 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة ،بعد أن كان القانون رقم 01-20 قد نص على المدينة الجديدة في المادة الثالثة منه ليهدف القانون رقم 02-08 إلى تحديد شروط إنشاء المدن

[1]-جمال الدين شاوي، المرجع السابق، ص 15.

[2]-جمال الدين شاوي، المرجع نفسه، ص 35.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

الجديدة وتهيئتها وفقا لما جاء نص المادة الأولى منه[1]،الأمر الذي جعله يشكل شهادة ميلاد للمدن الجديدة في الجزائر[2]، وقد تم تعزيز هذه البادرة التشريعية بنصوص تنظيمية كالمرسوم التنفيذي رقم 11-76 المؤرخ في 16 فبراير 2011 المحدد لشروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده وإعتماده، وقد جاء في سياق المادة 3 منه الإطار العام لهذا المخطط فيما يأتي:(حدود محيط التعمير والتهيئة ومحيط المدينة الجديدة-المخطط العام للمدينة وشروط البناء والكثافة العامة-العراقيل والمرتفقات وتدابير الوقاية من الأخطار الكبرى-التخصيص العام للأراضي وذات العلاقة مع برنامج المدينة الجديدة المعنية-نظام تعمير الأحياء-تموقع التجهيزات الكبرى لإنشاء المنشآت الأساسية وبرامج السكن والخدمات والنشاطات-مخطط الشبكات الأولية والثانوية وجلب الماء الشروب والتطهير والطاقة والإتصالات السلكية واللاسلكية-الأشغال ذات المنفعة العامة-نظام النقل-نظام تسيير النفايات-برنامج التجهيزات الجماعية والأشغال العمومية حسب كل قطاع-المواصفات المطبقة على محيط الحماية).

وقد جاء في سياق المادة 5 من ذات المرسوم نوع من التفصيل حول مضمون المخطط، بحيث يتضمن تقرير عرض يظهر المبادئ والتوجيهات التي أدت إلى الإختبارات والخيارات المقررة لكل عنصر من عناصر مخطط التهيئة، بالإضافة إلى التنظيم الذي يحدد القواعد المطبقة على كل القطاعات وبالخصوص الشروط العامة للبناء ، و التخصيص الكلي للأراضي مع طبيعة النشاطات التي يمكن أن تمنع أو تكون خاضعة للشروط الخاصة، وكذا الكثافة العامة المعبر عنها بمعامل شغل الأراضي ومعامل مساحة البناء على الأرض وتبيان الإرتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تغييرها أو إحداثها، وبالخصوص الأحكام في مجال حماية الطبيعة والمواقع المعالم

[1]-جمال الدين شاوي، المرجع نفسه، ص 15.

[2]-محمد سرباح،عبد القادر صاف،"**المدن الجديدة وفك الخناق على الحواضر الكبرى في الجزائر حالة مدن الطوق الأول**"، حوليات التاريخ والجغرافيا،العدد الخامس، ص 284.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

والعناصر الأخرى التي تستحق الحماية، بالإضافة إلى الوثائق الخرائطية التي تشتمل على وضعية مشروع المدينة الجديدة وربطها بشبكات الطرق والسكك الحديدية والطاقة والإتصالات السلكية واللاسلكية والتزويد بالماء الشروب والتطهير.

3-القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة:

لقد جاء هذا القانون بالعناصر الرامية إلى تحديد سياسة المدينة من خلال تحديد مبادئ سياسة المدينة التي يجب إحترامها في إنشاء المدن، حيث قام بتحديد تعريف لها مع إعتماد تصنيف نمطي لهذه المدن، وتحديد الأهداف المتوخاة من إنشاء المدن، هذا وقد حدد القانون مختلف الفاعلين والمتدخلين في إنشاء المدن ضمن أطر قانونية معينة ومحددة في إطار أدوات وهيئات إنشاء المدن وتسييرها حيث أنشاء المرصد الوطني للمدينة من جهة، و من جهة أخرى نجد أن المشرع الجزائري يعطي تكييفا لهذا المرصد حيث نص في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07- 05 المتضمن تشكليته وتنظيمه وسيره، على إعتبار أنه مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، يوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالمدينة[1].

ويمكن إجمال صلاحياته في إعداد دراسات حول تطور المدن، تقديم إقتراحات وتدابير إلى الحكومة لترقية السياسة الوطنية للمدينة، إقتراح أي نشاط يسح بمشاركة وإستشارة المواطن، المساهمة في ترقية التعاون الدولي، فهو حلقة وصل قانونية بين السلطة التنفيذية وبين المواطن،

[1]-جبري محمد،"**اليات تسيير المدن الجديدة في الجزائر**"، مجلة الدراسات القانونية، العدد الأول، جانفي 2019، ص 92-95.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

إضافة إلى إعداد دراسات تقنية حول المدينة والإحتكاك دوليا بما يخدم الصالح العام للمدينة الجزائرية ويحقق التنمية المستدامة وحماية البيئة.[1]

ب-النصوص التنظيمية المتعلقة بالمدينة الجديدة:

أ-المرسوم التنفيذي رقم 11-76 المؤرخ في 16 فيفري 2011 المحدد لشروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده وإعتماده:

من أبرز النصوص التنظيمية التي صدرت تطبيقا للقانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها وحسب نص المادة الأولى منه "يحدد المرسوم شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده وإعتماده ، وكذا إجراءات مساهمة الجماعات الإقليمية المعنية وإجراءات التشاور والتحكم بهذا المخطط".[2]

ب-المرسوم التنفيذي رقم 06-303 الصادر في 10 سبتمبر 2006 والذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفيات سيرها.

بإستقرائنا لنصوص هذا المرسوم نجد أن المادة المادة الثالثة جاء ت لتحدد المساحة التي ستقام عليها المدينة الجديدة،وقد تم تقسيم المساحة الممنوحة كالآتي:

-ألف وستمائة وخمسة وسبعون هكتارا(**1657**) داخل حدود تعمير وتهيئة المدينة الجديدة.

-خمسمائة هكتار(**500**) حول المساحات المهيأة والتي تمثل حدود حماية المدينة الجديدة،يحدد ضبط هذه الحدود طبقا للمخطط الملحق بأصل هذا المرسوم.

[1]-لطرش علي عيسى عبد القادر،"**حماية البيئة والتنمية المستدامة...آفاق وتحديات بين التشريعات العربية والدولية**"، دار الفكر الجامعي،الإسكندرية،2016، ص 120-121.

[2]-جمال الدين شاوي، المرجع السابق، ص59.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

أما نص المادة الرابعة من ذات المرسوم، فقد إقتصرت على مهامها والمتمثلة في النشاطات الرياضية والترفيهية، في حين نص المادة الخامسة على البرنامج العام للمدينة الجديدة والذي إختص بفضاءات بالنسبة للمواطنين بعدد مائة وخمسين ألف، تجهيزات إدارية،سندات وتجهيزات رياضية وترفيهية،مؤسسات للشباب والرياضة، معاهد جامعية ومراكز البحث والتنمية، تجهيزات إستشفائية وصحية، تجهيزات تجارية وفندقية وخدماتية، شبكات عمومية لمنشآت قاعدية وتجهيزات عمومية، بالإضافة إلى تجهيزات عمومية ملحقة للخدمات الحضرية والخدمات المجاورة ومنشآت لمعالجة النفايات والمياه القذرة.

ج- المرسوم التنفيذي رقم 06-304 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006 المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول وتنظيمها وكيفيات سيرها.

بإستقراءنا لنصوص المواد المدرجة في هذا المرسوم، نجد أن المادة الثالثة منه تنص على المساحة التي تغطيها المدينة الجديدة و إجمالها (**4650**)هكتارا،تم تقسيمها كالآتي: (**20150**) هكتارا داخلة في حدود التعمير وتهيئة المدينة الجديدة، في حين خصصت (**1000 هكتار**) للمساحات المهيأة التي تشكل حدودا للمدينة الجديدة، أما (**1000**) هكتارا فقد خصصت للمنطقة الفلاحية و(**500**) هكتارا لمنطقة الميناء الجوي.

كما جاءت المادة الرابعة لتحدد مقر هذه المدينة الجديدة، ولاية المدية، في حين جاءت المادة 5 من ذات المرسوم لتبين المهام المخولة بمقتضى أحكام المادة 7 من القانون رقم 02_08 السابق الذكر[1] فيمايأتي:

- إقتناء وتهيئة العقارات المبنية وغير المبنية وكل الأوعية الضرورية لتهيئة المدينة.
- القيام بكل عمليات تجارية ومنقولة وعقارية ترتبط بموضوعها.

[1]-راجع المادة 07 من القانون 02_08 المؤرخ في 8 مايو 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها .

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

– إنجاز عمليات التسيير العقاري طبقا لأحكام المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها إستنادا لنصوص المواد 11 و 12 و 15 من القانون رقم 02-08.[1]

– الإستفادة من حق الشفعة المؤسس بموجب الأحكام المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها إستنادا لنص المادة 15 من القانون رقم 02-08.[2]

– التنازل عن الأراضي الموجهة للسكن أو للنشاطات الحرفية أو التجارية حسب الكيفيات المحددة لدفتر الإرتفاقات بموجب قرار من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية.

– جمع المعطيات والمعلومات والوثائق ذات الطابع الإحصائي والعلمي والتقني والإقتصادي المتعلقة بموضوعها ومعالجتها وحفظها وبثها وحفظ الملفات والدراسات طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

د-المرسوم التنفيذي رقم 06-305 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006 الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله وتنظيمها وكيفيات سيرها.

بإستقراءنا لمقتضيات نصوص المواد التي جاء بها المرسوم نجد مادته الثانية قد حددت الأقاليم التي تقع عليها المدينة الجديدة ممثلة في أقاليم بلديات المعالمة، الرحمانية، زرالدة والدويرة، في حين فصلت المادة الثالثة في المساحة التي ستغطيها وإجمالها **(7.000)** هكتارا، قسمت كالاتي:**(3.000)**هكتارا في محيط التعمير والتهيئة للمدينة الجديدة، في حين **(4.000)**هكتارا حول للمساحات المهيئة، أما فيما يخص وظائف هذه المدينة الجديدة فقد نصت عليها المادة الرابعة من ذات المرسوم في التكنولوجيا والتكوين والبحث العلمي.

[1]-راجع نصوص المواد 11 و 12 و15 من القانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.

[2]-راجع نص المادة 15 من القانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

ثالثا–السياسات المنتهجة في الجزائر فيما يخص الجديدة:

بما أن الباب الثاني من القانون 02–08 يتحدث في مضمونه عن أدوات تهيئة المدينة الجديدة فقد جاءت المادة 08 منه "ينشأ لكل مدينة جديدة مخطط يسمى "**مخطط تهيئة المدينة الجديدة**" وتحدثت في ذات المادة كذلك عن دور وعمل مخطط تهيئة المدينة الجديدة وكذا محيطها،إضافة إلى أنه يراعي الخصوصيات الثقافية والإجتماعية للمنطقة، و حسب نص المادة 09 من ذات القانون عن طريق التنظيم وشروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداه وإعتماده، وكذا إجرءات التشاور والتحكيم المرتبطة بهذا المخطط[1].

وبالرجوع إلى المادة 19 من القانون رقم 06–06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة،نجدها تنص على أن هذا المخطط بإعتباره أحد أدوات التخطيط الحضري، في حين جاءت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 11–76 السالف الذكر المحدد لشروط و كيفيات وشروط وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعتماده، لتضيف المادة 02 من ذات المرسوم أن يتم وضع هذا المخطط من قبل الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة ومكاتب دراسات معتمدة لهذا الغرض بموجب قرار من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية في إطار التوجيهات والتعليمات العامة للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم".[2]

بعد مرحلة الإعداد تأتي مرحلة المصادقة من أجل إعتماده نهائيا، وفي هذه المرحلة يصادق على مشروع مخطط تهيئة المدينة الجديدة بموجب مرسوم تنفيذي، بناء على إقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية وينشر في الجريدة الرسمية للدولة، ليبدأ العمل به أي تنفيذه.[3]

[1]–جمال الدين شاوي، المرجع السابق، ص 30.

[2]–جمال الدين شاوي، المرجع السابق، ص 79.

[3]–جمال الدين شاوي، المرجع نفسه، ص 83.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

لتأتي مرحلة أخرى فيما بعد المصادقة والإعتماد ألا وهي الإنجاز،ويسبق ذلك الحصول على الوعاء العقاري لإحتضان مشروع المدينة الجديدة من خلال أربع طرق وهي عن طريق التخصيص من طرف الدولة، عن طريق ممارسة الشفعة،عن طريق نزع الملكية للمنفعة العمومية[1]، وفي هذا الصدد جاءت أحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 سبتمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري لتنص على عدم إمكانية إنشاء المدن الجديدة بصفة كلية أو جزئية فوق أراضي صالحة للزراعة مراعاة للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة العمرانية الرامية إلى تحديد القواعد العامة التي تنظم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين الإطار المبني في التسيير الإقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط و المناظر الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي[2]، هو ما تم التأكيد عليه في نص المادة 14 من القانون رقم 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي في 03 أوت 2008 "يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل إستعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية".[3]

وهنا يأتي دور هيئة المدينة الجديدة في التسيير وهي الجهة المكلفة بإنجاز مشروع المدينة الجديدة، وبالتالي يمكن إعطاء تعريف لها بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، تتولى مهام إعداد وإدارة أعمال ودراسة وتخطيط وإنجاز المدينة الجديدة، بالتنسيق مع مختلف الفاعلين، تنشأ بموجب نص قانوني خاص[4]، كما أن الطبيعة الصناعة والتجارية لهذه الهيئة من شأنها التخفيف عن الدولة مختلف الأعباء، لأن من

[1]-جمال الدين شاوي، المرجع نفسه، ص 85.

[2]-جميلة دوار، المرجع السابق ، ص 230.

[3]-كتاف كريمة، المرجع السابق ، ص 38.

[4]-جمال الدين شاوي، المرجع السابق، ص 91.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

أهم خصائصها الدراسة والتخطيط و وظيفة الإنجاز والتسيير، وهذا الجمع بجنبنا القطيعة المتكررة بين وثائق التعمير، وإستراتيجية التنمية الإقتصادية والمجالية والوسائل المالية والبشرية لتنفيذها.[1]

وفي هذا الصدد جاءت المادة 16 من قانون رقم 02-08 السالف الذكر الجهة التي يقع عليها عبء الجانب التمويلي المخصص للإنجاز، إذ نصت ذات المادة " تتخذ الدولة جميع التدابير للتشجيع والدعم والمساندة اللازمة من أجل إنجاز المدن الجديدة ".

لكن هذا لا ينفي دور الجماعات المحلية في تسيير المدينة الجديدة، ويظهر ذلك من خلال المبادرة بإقتراح مشروع المدينة الجديدة، والتي قد تكون من الولاية من خلال المجلس الشعبي الولائي، حيث يقوم هذا الأخير بإعداد مخطط التنمية للولاية، مقترحة مشروع المدينة الجديدة ضمن برامجها التنموية الإقتصادية والإجتماعية، أما فيما يخص البلدية فينطوي دورها في الصلاحيات المخولة لها من خلال المجلس التنفيذي والتي يندرج ضمنها مشاريع المدن الجديدة بإعتبارها مشروع تنموي، يتعلق بالأساس بقطاع التهيئة والتعمير فإنه لا يمكن تصوره خارج إقليم بلدية أو عدة بلديات.[2]

رابعا-عرض تجربة الجزائر و تجربة مصر في مجال المدن الجديدة:

أ-عرض التجربة الجزائرية:

1-المدينة الجديدة لحاسي مسعود:

المدينة الجديدة لحاسي مسعود مشروع وطني إستراتيجي ذو أبعاد إقتصادية وإجتماعية وخدماتية، تقع على إقليم بلدية حاسي مسعود بولاية ورقلة، وتغطي هذه المدينة مساحة أربعة آلاف

[1]-كتاف كريمة، المرجع السابق، ، ص 144.

[2]-جمال الدين شاوي، المرجع نفسه، ص99-102.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

وأربعة مئة وثلاثة وثمانين هكتار، تسعى هذه المدينة إلى تحقيق الوظائف الطاقوية والجامعية والثقافية والرياضية ونشاطات التسلية[1].

2-المدينة الجديدة بوغزول:

هو مشروع ضخم يعتبر طفرة في إنشاء المدن الجديدة في الجزائر ويقع مشروع بناء هذه المدينة **170** كم جنوب العاصمة الجزائرية،إلا أن المشروع بقي مجمدا إلى غاية سنة 2004 حيث تم إطلاق المشروع بعد المصادقة في 29 أكتوبر 2003 على مشروع مرسوم تنفيذي رقم 04-09 حول إنجاز المدينة الجديدة بوغزول،تساهم هذه المدينة في الهيكلة و الإستقطاب، وخاصة في المنطقة الوسطى من المرتفعات،وتوزيع النمو بحيث يكون موازيا للنمو في المدن الساحلية،هذا وستضم هذه المدينة ثمانية وظائف أساسية وهي السكن والتعليم وتطوير الطاقات المتجددة والنشاطات الصناعية واللوجسيتية والإدارية والخدمات والسياحة، والترفيه والفلاحة والصناعات الزراعية، بالإضافة إلى تواجدها على ضفاف بحيرة سد بوغزول، وبالتالي المحافظة على النظام البيئي[2]، حيث ستقوم هذه المدينة بتعزيز وظائف مركز المرتفعات، وتتابع وظائف الجزائر العاصمة، وتشكل متنفسا للتوسع الحضري ومركز أعلى مستوى للتعليم العالي، كما أنها ستقدم أسلوب حياة ذات نوعية بيئية عالية، وتكون مدينة نموذجية في تطوير التنمية المستدامة.[3]

3-المدينة الجديدة إمدغاسن:

تقع المدينة الجديدة إمدغاسن بولاية باتنة والتي تنتمي إلى الهضاب العليا، حيث تحتل موقعا متميزا في الشمال الشرقي للجزائر، وتغطي المدينة الجديدة مساحة قدرها **500** هكتار، إلا أن

[1]-جميلة دوار، المقال السابق، ص 232.

[2]-عبد الرؤوف مشري، "**تسيير المدن الجديدة بين نص التشريع وواقع التطبيق**"، مجلة البدر،العدد السادس،2018، ص 585.

[3]-كتاف كريمة، المرجع السابق، ص 71.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

السبب الحقيقي الذي جعل السياسة تتجه نحو إنشاء مدينة جديدة بالمنطقة، موقعها الإستراتيجي بالهضاب العليا الشرقية جعل الإختيار يقع عليها، فالإدارة السياسية إعتبرت الهضاب العليا هي منطقة إعادة توازن، لهذا خلقت مدن جديدة موزعة في الهضاب العليا الشرقية، الوسطة والغربية[1]، وعلى الرغم من أن مدينة باتنة كغيرها من المدن، لم تفلت من قبضة التضخم، بالمقارنة مع معطياتها الإجتماعية والإقتصادية والسكانية، بل يرجع الأمر لموقعها الإستراتيجي، إذ تبقى المدينة الجديدة لبوغزول في الهضاب العليا الوسطى، المشروع الأكثر تقدما وتأتي لتستقطب الفضاء المركزي للهضاب العليا، وإعادة التوازن للدعامة الحضرية للهضاب العليا بإدراج نفسها إلى جانب مدن رئيسية:المدية، تيارت، الجلفة، المسيلة، وتشكل قطبا جذابا لسكان الهضاب العليا وللشمال.[2]

4- المدينة الجديدة بوعينان:

على الرغم من صدور المرسوم التنفيذي المنشئ لهذه المدينة، إلا أنها لا تزال على قيد الدراسة، ففي مطلع أفريل 2004 حيث صدر المرسوم رقم 04-96 والمتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان، حيث نص في مادته الأولى" تنشأ مدينة جديدة تسمى المدينة الجديدة لبوعينان"، وتقع هذه المدينة بولاية البليدة تقدر مساحتها ألفين ومائة وخمسة وسبعين **2175** هكتار، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 06-231 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية المتعلقة بإنجاز بعض منشات وتجهيزات وهياكل المدينة الجديدة لبوعينان، والذي تضمن في مادته الثانية المساحة المقررة لبدء في إنجازها المقدرة ب**350** هكتار، ليصدر المرسوم التنفيذي رقم 08-248 ليعدل من المرسوم السالف الذكر فيما يخص شق المساحة لتصبح **1000** هكتار.[3]

[1]-عبد الرؤوف مشري، المرجع نفسه، ص 586.

[2]-كتاف كريمة، المرجع السابق، ص 72.

[3]-كتاف كريمة، المرجع نفسه، ص 60.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

5-المدينة الجديدة سيدي عبد الله:

تسمى أيضا "**المعالمة**"، إلا أن مرسوم إنشاؤها في مادته الأولى نص على تسميتها سيدي عبد الله، تقع هذه المدينة على بعد **30** كم إلى الغرب من العاصمة، حيث تلعب دورا حاسما في إعادة توزيع الوظائف في الجزائر العاصمة، وحسب المرسوم التنفيذي رقم 04-275 المتضمن إنشاء هذه المدينة المؤرخ في 05 سبتمبر 2004 ، والتي تقدر مساحتها ب**7000** هكتارا، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 06-233 المتضمن التصريح بالمنفعة العامة للعملية المتعلقة بإنجاز بعض المنشات والتجهيزات وهياكل المدينة الجديدة سيدي عبد الله، حيث نص في مادته 02 على المساحة التي شرعت فيها الإنجازات كمايلي:

"تقدر المساحة الإجمالية للأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية المستعملة لإنجاز بعض منشات، وتجهيزات وهياكل المدينة الجديدة سيدي عبد الله ب **1800** هكتار، تقع في ولاية الجزائر، وتوزع في إقليم بلديات المعالمة، الرحمانية، زرالدة، والدويرة" كما سبقت الإشارة آنفا.[1]

هذا وتتمثل المهام الأساسية للمدينة الجديدة سيدي عبد الله في: تبديل الوظائف المتربولية العاصمية، تطوير قطب علمي وتكنولوجي وجامعات ومخابر للبحث، برمجة **50,000** سكن و **50,000** منصب شغل، إستحداث قطب للإعلام والإتصال وحظيرة عمرانية وقطب جامعي وقطب للصحة والإعلام والقطب الصيدلي والتكنولوجي.[2]

إلا أن هذه المشاريع السكنية نقص التمويل المالي وغياب المرافق العامة وعدم وجود تنظيم يسمح بتسيير وتنسيق النشاطات داخل المدن والأقطاب الحضرية الجديدة، التي أملت الحكومة دراسة إمكانية خصوصة هذه النشاطات والبحث عن تمويل تشاركي عبر مساهمة المتعاملين

[1]-كتاف كريمة، المرجع السابق، ص 59.

[2]-كتاف كريمة، المرجع نفسه، ص 60.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

الإقتصاديين لإنهاء مشكل التهيئة الخارجية، الأمر الذي إستوجب عقد مجلس وزاري مشترك (7 **قطاعات وزارية**) تناول دراسة وضعية هذه المدن، حيث تم إستعراض بالتفصيل وضعية المشاريع الجاري إنجازها وتلك المجمدة، ولتسوية هذه الوضعية تقرر إنشاء لجنة خاصة على مستوى الوزارة الأولى تقوم بالإشراف على على متابعة مشاريع إنجاز المدن الجديدة والأقطاب الحضرية، تتفرع منها خمس لجان فرعية تتولى دراسة المسائل التقنية والقانونية والمالية المتعلقة، كما ستعمل اللجنة على دراسة خطة تحرير الإستثمار في المرافق الجوارية على مستوى هذه المدن، من خلال فتح المجال أمام المرقين الخواص للمشاركة في إنجاز هذه المشاريع المهيكلة، وكذا السماح للمستثمرين من تجسيد منشآت ثقافية وإجتماعية ورياضية وشبانية وفق نظرة تشاركية وتكاملية تخفف الضغط على ميزانية الدولة.[1]

ب-عرض التجربة المصرية:

تعتبر التجربة المصرية في سياسة إنشاء المدن الجديدة من التجارب المهمة والجديرة بالدراسة والتي يمكن الإستفادة منها نظرا لتشابه الأوضاع البلدين الإجتماعية والإقتصادية وكذلك توزيع السكان حيث نجد أن مصر واجهت في سعيها الطموح للوصول إلى مستوى معيشي أفضل للسكان، وإلى درجة مرضية في مجالي التنمية الإقتصادية والإجتماعية عن طريق التخطيط الدقيق لمشكلات متعددة لعل أهمها السرعة الكبيرة لمعدل النمو السنوي للسكان، هذا ما أوجد خللا في توزان المجال نتيجة لتركز السكان والأنشطة الصناعية على هذا الحيز الضيق الذي تعتبر أراضيه من أجود الأراضي الزراعية في مصر، وباقي المساحات المقدرة ب**96** بالمئة عبارة عن أراضي صحراوية نتيجة لتركز السكان على الأراضي الفلاحية وتوسع المدن العشوائي، إنتهجت مصر مع بداية السبعينيات سياسة المدن الجديدة للحد من التوسع العمراني خاصة على القاهرة، وقد كان

[1]–سميرة بلعمري،"**نقص التمويل يجمد المشاريع السكنية ويهدد المدن الجديدة**"،مقال صحفي منشور بجريدة الشروق، بتاريخ 23 جويلية 2019،العدد 6239 ، ص 3.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

الهدف من السياسة التي إنتهجت الحد من النمو السكاني والتوسع المتزايد للقاهرة، كما أنها تقوم على المبادئ التالية: إستثناء للأراضي الفلاحية عالية الجودة من مواقع المدن الجديدة، إستثناء الأراضي الوعرة التي تتطلب تكاليف باهضة، إختيار مواقع المدن الجديدة بالقرب من شبكة الطرق السريعة والسكك الحديدية و مصادر المياه والطاقة[1]، وتنقسم المدن الجديدة في مصر إلى ثلاثة أجيال:

- **مدن الجيل الأول:** العاشر من رمضان-15 مايو-6 أكتوبر-السادات-برج العرب الجديدة-الصالحية الجديدة-دمياط الجديدة.

- **مدن الجيل الثاني:** بدر-العبور-بني سويف الجديدة-المنيا الجديدة-النوبارية الجديدة-الشيخ الزايد.

- **مدن الجيل الثالث:** الشروق-القاهرة الجديدة-أسيوط الجديدة-طيبة الجديدة-سوهاج الجديدة-أسوان الجديدة-قنا الجديدة-الفيوم الجديدة-أخميم الجديدة.

إلا أن التأكيد على بعد المدينة سيكسبها النجاح في أداء المهمة لا أن تكون قريبة وتصبح بذلك عبارة عن ضواحي مدنية من السهل تواصلها مع المدينة الجديدة في ظرف قصير من الزمن،كما حدث في التجربة المصرية التي لم تكلل بالنجاح فيما يخص المدن الجديدة التوابع التي تعتبر أحد أنواع المدن الجديدة بمصر،كمدينة بدر **41** كم المدينة الجديدة المستقلة،مدينة **06** أكتوبر **44** كم، والسبب هو قربها من العاصمة **(القاهرة)**،حيث أصبحت هذه المدن عبارة عن ضواحي وحدث لها إنفجار وإكتضاظ وإلتحقت بالمدينة الكبرى[2].

[1]-محمد سرباح، عبد القادر صاف، المرجع السابق، ص 281-282.

[2]-تناح دواد، المرجع السابق، ص 83.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

فبالرغم من أن المدن الجديدة قد وصلت إلى الجيل الثالث إلا أن هناك بعض المدن الجديدة قد إكتملت بصفة عامة ، إلا أنها لم تحقق الأهداف المرجوة والسبب يعود إلى التأخر في الإنجاز، نمو مبعثر للمناطق السكنية، نمو غير متوازن في مستويات التنفيذ، مشكلة التمويل الحكومي الذي أرهق ميزانية الدولة.[1]

الأمر الذي حاولت الحكومة المصرية التصدي لهذه العراقيل التي كان من شأنها عدم إنجاح التجربة السابقة، فإتجهت إلى إنشاء مدن الجيل الرابع، وأهم ما يميز هذه المدن المقامة بالفعل والتي يجرى إنشاؤها أنها تتوزع في مختلف المحافظات المصرية ، حيث تضم محافظة القاهرة "العاصمة الإدارية الجديدة- تجمع جنوب القاهرة الجديدة"،ومحافظة الجيزة "6 أكتوبر –حدائق أكتوبر–إمتداد الشيخ الزايد–سفنكس الجديدة–الوراق الجديدة"،ومحافظة القليوبية "العبور الجديدة" ومحافظة مطروح "العلمين الجديدة" ومحافظة الدقلهية "المنصورة الجديدة"و محافظة البحيرة "إمتداد النوبارية الجديدة"ومحافظة بورسعيد "شرق بورسعيد" ومحافظة شمال سيناء "بئر العبد الجديد" ومحافظة بني سويف "الفشن الجديدة" ومحافظة المنيا "ملوى الجديدة" ومحافظة أسيوط"غرب أسيوط" ومحافظة قنا"غرب قنا"، ومحافظة الأقصر"الأقصر الجديدة"، وأخيرا محافظة أسوان "توشكي"، ولقد كان الغرض من هذا الإتجاه نحو إنشاء هذا الجيل من المدن هو مواجهة الزيادة السكانية وتحسين جودة الحياة والإطار المعيشي للساكنة المصرية.[2]

بما أن أن دولة مصر قد شهدت قفزة نوعية في هذا المجال،فقد تم إختيار أحدث المدن الجديدة أو المجتمعات العمرانية الجديدة التي تم إنشاءها في الآونة الأخيرة:

---

[1]–محمد سرياح، عبد القادر صاف،المرجع السابق، ص 282.

[2]–عصام الدين راضي،"**مدن الجيل الرابع...قفزة كبيرة على طريق التنمية**"، مقال صحفي منشور بالموقع الإلكتروني لجريدة الأهرام اليومي بتاريخ 30 سبتمبر 2018، تاريخ التصفح 02-03-2019 على الساعة 09:10،

(gate .ahram.org.eg)

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

1-العاصمة الإدارية الجديدة مايو 2019 :

تم إنشاؤها بغرض تطوير القاهرة إلى مركز سياسي وثقافي وإقتصادي رائد لمنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، من خلال بيئة إقتصادية مزدهرة تدعمها الأنشطة الإقتصادية المتنوعة وتحقيق التنمية المستدامة لضمان الحفاظ على الأصول التاريخية والطبيعية المميزة التي تمتلكها القاهرة، وتسهيل المعيشة فيها من خلال بنية تحتية تتميز بالكفاءة ، حيث تم تخصيص مساحة **18** ألف فدان لإنشاء العاصمة الإدارية شرق مدينة القاهرة لموقعها المتميز وقربها من من منطقة قناة السويس والطرق الإقليمية والمحاور الأساسية، ويبلغ عدد السكان المستهدف خلال المرحلة الأولى حوالي **5** مليون نسمة بالإضافة إلى **40** إلى **50** ألف موظف حكومي يتم نقلهم بالمقرات الجديدة، مع التخطيط لزيادة الطاقة الإستيعابية إلى **100** ألف بعد ثلاثة الأعوام الأولى.[1]

2-مدينة العلمين الجديدة:

تبلغ المساحة الإجمالية لمدينة العلمين الجديدة **49** ألف فدان ويبلغ عدد السكان المستهدف حوالي 2 مليون نسمة وجاري تنفيذ مرافق المنطقة الشاطئية ومناطق الإسكان الإجتماعي المتميز، وقد تم الإنتهاء من تحويل الطرق الساحلي بطول **38** كم وجاري تنفيذ وصلة جنوب مارينا بطول **10** كلم، والمرحلة الأولى من عدد **15** برج من الأبراج الشاطئية، والمرحلة الأولى من المدينة الثراثية، والمرحلة الأولى من جامعة العلمين للعلوم والتكنولوجيا، والأكاديمية البحرية للعلوم والتكنولوجيا، وقد تم تنفيذ الممشى السياحي على الكورنيش بطول 14 كم.[2]

[1]-جيل جديد من المدن الجديدة، مشروع العاصمة الإدارية الجديدة مدرج ضمن الموقع الرسمي لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية المصرية، تاريخ التصفح 20-07-2019 على الساعة 10:00، الموقع (**mhuc.gov.eg**)

[2]-جيل جديد من المدن الجديدة، مشروع مدينة العلمين الجديدة مدرج ضمن الموقع الرسمي لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية المصرية، تاريخ تاريخ التصفح 20-07-2019 على الساعة 10:00،الموقع (**mhuc.gov.eg**)

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

3-مدينة شرق بورسعيد:

تتجاوز مساحة مدينة شرق بورسعيد **12** ألف فدان،وتعد المدينة الساحلية الجديدة الأولى شرق قناة السويس لتخدم أغراض تنمية هذه المنطقة، بحيث تستهدف إستيعاب أكثر من نصف مليون نسمة مع إكتمال نموها وتستهدف الحكومة تطوير المرحلة الأولى للمدينة بمسطح يتجاوز **300** فدان على الأقل حتى **2018**.[1]

4-مدينة المنصور الجديدة:

تطل هذه المدينة على البحر الأبيض المتوسط بطول **15** كلم، حيث تتوسط محافظات الدقهلية وكفر الشيخ ودمياط، وبصدور القرار الجمهوري رقم 378 لسنة 2017 بمساحة **5104** فدان، وبصدور القرار الجمهوري رقم 8 لسنة 2018 تمت إضافة مساحة **809** فدان إلى مساحة المدينة، تم وضع حجر الأساس بتاريخ 22-08-2017، وتم تنفيذ مراحل إنشاءها على أربعة مراحل، وتم تدشين هذه الأخيرة بتاريخ 01-03-2018. [2]

ومن ناحية التسيير فقد جاء في نص المادة 02 من القانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة أنه يكون إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام هذا القانون والقرارات المنفذة له، وتنشأ هذه الهيئة طبقا لأحكام الباب الثاني من هذا القانون تكون دون غيرها جهاز الدولة المسؤول عن إنشاء هذه المجتمعات ويعبر عنها هذا القانون بالهيئة[3]، وفي هذا

[1]-جيل من المدن الجديدة، مشروع مدينة شرق بوسعيد مدرج ضمن الموقع الرسمي لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية المصرية، تاريخ تاريخ التصفح 20-07-2019 على الساعة 10:00، الموقع (**mhuc.gov.eg**)

[2]-جيل جديد من المدن الجديدة، مشروع مدينة المنصور الجديدة مدرج ضمن الموقع الرسمي لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية المصرية، تاريخ التصفح 20-07-2019 على الساعة 10:00، الموقع (**mhuc.gov.eg**)

[3]-جمال الدين شاوي، المرجع السابق، ص 91.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

الصدد وجب التنويه أن هيئة المدينة الجديدة في التشريع الجزائري تنشأ عند قيام كل مشروع مدينة جديدة، تؤسس لكل مدينة جديدة تسمى هيئة المدينة الجديدة بموجب مرسوم تنفيذي.[1]

وبالرجوع إلى نص المادة 27 من ذات القانون تكون لهذه الهيئة شخصية إعتبارية مستقلة تسري في شأنها أحكام قانون الهيئات العامة، ويصدر قرار من رئيس الجمهورية بتحديد تبعتها ومقرها، ويجوز لها في سبيل تحقيق أغراضها أن تنشئ أجهزة تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة لمباشرة الإختصاصات التي يحددها هذا القانون.

كما جاءت المادة 28 من ذات القانون لتبين جملة المهام التي تختص بها هذه الهيئة والتي يمكن إجمالها في بحث وإقتراح وتنفيذ ومتابعة خطط وسياسات وبرامج وإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة طبقا لخطة التنمية الإقتصادية والإجتماعية في نطاق السياسة العامة للدولة،بالإضافة إلى المساهمة في رسم سياسة وإعداد خطط وبرامج التنمية العمرانية لإنشاء هذه التجمعات العمرانية والتنسيق بينها وبين خطط وبرامج الإنتاج والخدمات، فضلا عن إجراء الدراسات الخاصة بإختيار أنسب المواقع لها.

أما فيم يخص عملية الإنجاز فقد نصت المادة 09 من المرسوم رقم 57 لسنة 1979 بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الحديثة فتكون بموجب قرار من رئيس الوزراء بعد موافقة المجلس بتخصيص الأراضي المملوكة للدولة التي يقع عليها الإختيار لإنشاء هذه المجتمعات والطرق الموصلة إليها وكذلك الأراضي المنصوص عليها في المادة السابقة وذلك بغير مقابل، ويكون هذا القرار ملزما لجميع الوزارات والجهات والهيئات على إختلاف أنواعها، هذا وتعتبر هذه الأراضي من أراضي البناء وكذا الأغراض الأخرى التي يقوم عليها المجتمع العمراني الجديد، كما يحظر على أي شخص طبيعي كان أومعنوي بعد صدور القرار أن يحوز أو يضع اليد على أي جزء من

[1]–جمال الدين شاوي، المرجع نفسه، ص 85.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

أجزاء هذه الأراضي، أو إقامة أي منشات أو أغراض دون وجه حق إلا بإذن الهيئة[1]، وبالرجوع إلى المادة الأولى والثانية من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 687 لسنة 1984 بتحديد الشروط والأوضاع المنظمة لتنازل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن حق الإنتفاع ببعض العقارات المملوكة لها نجدها قد إستلزمت ترخيص من مجلس إدارة الهيئة ، بالإضافة إلى شروط أخرى كأن يكون المشروع المطلوب الإنتفاع بالعقار من أجله من المشروعات المتعلق بتنمية الإقتصاد القومي أو لدعم المشروعات القائمة منها أو لإقامة مشروعات ذات نفع عام وأن يكون مقابل الإنتفاع متناسبا بما يحققه، وأن تكون مساحة العقار المطلوب الترخيص بالإنتفاع به متناسبة مع حجم وأهمية وغرض ونشاط المشروع، بالإضافة إلى عدم تجاوز الترخيص أربعين عاما بأي حال من الأحوال.

الأبعد من ذلك يجوز للهيئة إستنادا لنص المادة 4 من ذات القرار أن تلغي الترخيص الممنوح في الأحوال الآتية: (إذا أخل المنتفع بأي شرط من شروط الترخيص- إذا قصر في تنفيذ الإلتزامات المفروضة عليه- إذا أساء إستعمال حق الإنتفاع على وجه يضر بالمصلحة العامة- إذا إستعمل العقار في غير الغرض المرخص من أجله- إذا تنازل عنه للغير أو مكنه منه).

كما أقرت المواد 5 و6 من ذات المرسوم رقم 59 لسنة 1979 إمكانية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة في حالة ما إذا تداخلت مشروعات إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة، أو الطرق الموصلة إليها أراضي مملوكة للأفراد أو للجهات الخاصة، فيكون الحصول عليها بالطريق الودي بالثمن والشروط التي يتم الإتفاق عليها بين الهيئة والمالك، وقد يكون التعويض نقدا أو عينا بموافقة هذا الأخير، وتقرر المنفعة العامة بموجب قرار من مجلس الوزراء.

[1]-جمال الدين شاوي، المرجع السابق، ص 84-85.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

لتضيف المادة 44 من المرسوم السابق الذكر في ذات الشأن يمكن للهيئة أن تنشئ جهازا لتنمية المجتمع العمراني الجديد وإدارة المرافق والمشروعات الداخلة فيه، وتحدد الهيئة في كل حالة على حدى السلطات التي يمارسها جهاز التنمية وما يكون من قرارته نهائيا، أو خاضعها لتصديق سلطة أعلى بالهيئة.

خاتمة:

إن وضع برامج ومخططات لمشاريع المدن الجديدة، قد يكون من الناحية النظرية عمل سهل نسبيا، بالإستفادة والإستئناس بالخبرة العالمية في ميدان إنشاء المدن الجديدة، ولكن التنفيذ يتطلب حلولا ملائمة لمجموعة من المشاكل أو الإجراءات التي قد تصبح معوقات، من أبرزها التصور الواضح والتحديد الدقيق لحجم المدينة الجديدة، وقدرتها على تحقيق الهدف المتوخى من وراء إنجازها، وإستمرار بقاءها والتحكم في مسار نموها، حتى لا تتكرر تجربة مشكلات تسيير المدن الجديدة، وكذلك مسألة التمويل والقدرة على مواصلة في التمويل، خلال مراحل الإنجاز التي تتطلب وقتا طويلا، وفيما بعد التسيير ومدى توفر مؤسسات قوية وقادرة على إدارة المدينة الجديدة.

وفي الأخير وعلى ضوء الدراسة المتواضعة فإننا نقترح بعض الحلول التي نراها مناسبة لنجاح تجربة المدن الجديدة بالجزائر:

– ضرورة حوكمة التأطير للمنظومة القانونية الخاصة بالمدن لتحقيق الأهداف المسطرة والمرجوة منها، والإستفادة من تجربة الدول الرائدة بما فيها دولة مصر.

– جلب الإستثمار العقاري الأجنبي لإنشاء المدن الجديدة من خلال وضع الحوافز المالية والتسهيلات الإدارية وهو ما سبقت إليه الحكومة المصرية، بإقرارها لشرط منح الجنسية لكل مستثمر أجنبي .

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

– تفعيل دور المجتمع المدني في إطار تشاركي ديمقراطي في تسيير المدن الجديدة إلى جانب الهيئات المعنية، وعدم الإبقاء على أحادية التسيير.

قائمة المصادر والمراجع:

أ–النصوص التشريعية:

– قانون عدد 57 لسنة 1979 بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة المعدل والمتمم،خاص بدولة مصر المتوفر على الموقع الرسمي لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية المصرية(**mhuc.gov.eg**) .

– قانون 87–03 المؤرخ في 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية ،جريدة رسمية عدد 05 الصادرة في 07 فيفري 1987.

– قانون رقم 90–25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990المتضمن التوجيه العقاري ،جريدة رسمية عدد 49 المؤرخة في 19 نوفمبر 1990.

– قانون 90–29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير،جريدة رسمية عدد 52 المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.

– قانون 91–11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة العمومية المعدل والمتمم،جريدة رسمية عدد 21 في 08 ماي 1991، صفحة 693.

– قانون رقم 01–20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001،المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،جريدة رسمية عدد 77 مؤرخة في 15 ديسمبر 2001، صفحة 18.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

– قانون رقم 02–02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق ل 5 فبراير 2002 والمتعلق بتهيئة الساحل وتثمينه،جريدة رسمية عدد 77 لسنة 2001.

– قانون رقم 02–08 المؤرخ في 08 ماي 2002 ،المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها،جريدة رسمية عدد 34،مؤرخة في 14 ماي 2002، صفحة 4.

– قانون رقم 03–10 المؤرخ في 19–07–2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

– قانون رقم 06–06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة،جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 12 مارس 2006، صفحة 16.

– قانون رقم 08–16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي ،جريدة رسمية عدد 46 مؤرخة في 10 أوت 2008.

ب–النصوص التنظيمية:

– المرسوم التنفيذي 93–186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 والذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91– 11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة العمومية المعدل والمتمم.

– المرسوم التنفيذي رقم 11–76 المؤرخ في 16 فيفري 2011 المحدد لشروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده وإعتماده،جريدة رسمية عدد 11 مؤرخة في 20 فيفري 2011،صفحة 10.

– المرسوم التنفيذي رقم 06–303 الصادر في 10 سبتمبر 2006 والذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفيات سيرها،جريدة رسمية عدد 56، مؤرخة في 05 سبتمبر 2006، صفحة 3.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

– المرسوم التنفيذي رقم 06–304 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006 المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول وتنظيمها وكيفيات سيرها،جريدة رسمية عدد 56 مؤرخة في 11 سبتمبر 2006، صفحة 7.

– المرسوم التنفيذي رقم 06–305 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006 الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله وتنظيمها وكيفيات سيرها،جريدة رسمية عدد 56،مؤرخة في 11 سبتمبر 2006،صفحة 12.

الكتب:

– جمال الدين شاوي، "**النظام القانوني للمدن الجديدة...دارسة في التشريع العقاري**"، دار النعمان للطباعة والنشر، الجزائر،2017.

– لطرش علي عيسى عبد القادر، "**حماية البيئة والتنمية المستدامة...آفاق وتحديات بين التشريعات العربية والدولية**"، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية،2016.

المذكرات:

– كتاف كريمة،"**مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون رقم 02–08**"،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام،كلية الحقوق،جامعة قسنطينة 01 ،2012–2013.

المقالات:

– بن زحاف فيصل، "**المعايير الدولية لبناء المدن الحضرية**"، مجلة القانون العقاري والبيئة،العدد الأول .

– جبري محمد، "**آليات تسيير المدن الجديدة في الجزائر**"، مجلة الدراسات القانونية،العدد الأول،جانفي 2019.

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564

– جميلة دوار، "**المدن الجديدة في التشريع الجزائري**"، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون،عدد 38 ،جوان 2014.

– كنازة محمد، مصباحي مقداد، "**التوسع العمراني وأثره على البيئة**"، المجلة الدولية للبيئة وتغير المناخ العالمي ،العدد الثالث.

– محمد سرباح،عبد القادر صاف، "**المدن الجديدة وفك الخناق على الحواضر الكبرى في الجزائر حالة مدن الطوق الأول**"، حوليات التاريخ والجغرافيا،العدد الخامس .

– سميرة ديب، "**سياسة التخطيط الحضري عبر شبكة المدن الجديدة في الجزائر**"، مجلة دراسات وأبحاث،العدد الثامن.

– عبد الرؤوف مشري، "**تسيير المدن الجديدة بين نص التشريع وواقع التطبيق**"، مجلة البدر ،العدد السادس،2018.

– فوزي بودقة،"**دراسة تحليلية لفكرة المدن الجديدة في الجزائر على ضوء بعض التجارب العالمية**"،مقال منشور بمجلة علوم وتكنولوجيا،العدد 29،جوان 2009.

– تناح دواد، "**دور المدن الجديدة بالمناطق الساحلية ،الهضابية،الصحراوية،خيار الهضاب العليا،المدينة الجديدة بوغزول**"، المجلة الدولية للتخطيط والتهيئة العمرانية والتنمية المستدامة،العدد الأول،2014.

– سميرة بلعمري، "**نقص التمويل يجمد المشاريع السكنية ويهدد المدن الجديدة**"، مقال صحفي منشور بجريدة الشروق، بتاريخ 23 جويلية 2019،العدد 6239.

– عصام الدين راضي، "**مدن الجيل الرابع...قفزة كبيرة على طريق التنمية**"، مقال صحفي منشور بالموقع الإلكتروني لجريدة الأهرام اليومي (gate .ahram.org.eg)

ISSN : 2543-3970
EISSN: 2676-1564