إعداد أمثلة التهيئة العمرانية للبلديات

دليل موجز

محتوى الدليل

مقدمة تنفيذية 3

1. تعريف مثال التهيئة العمرانية للبلدية والتعرف على أهدافه التنموية ودوره في التخطيط العمراني 4

1.1 التعريف الفني الإستراتيجي: 4
2.1 التعريف القانوني 4
3.1 مثال التهيئة العمرانية كوثيقة تخطيط عمراني استراتيجي تشاركي 5
4.1 مثال التهيئة العمرانية كوثيقة توجيه وبرمجة مُستدامة 5
5.1 مثال التهيئة كأداة ترتيبية للتصرف العمراني 6

2. مثال التهيئة العمرانية وتناسقه مع أدوات التخطيط العمراني وأدوات التهيئة الترابية 8

1.2 مثال التهيئة بين التناسق مع أدواة التهيئة الترابية والطبيعة المعيارية للوثائق 8
2.2 مثال التهيئة العمرانية للبلدية في سياق أدوات التهيئة الترابية والتعمير 8

3. المجال الترابي لتطبيق مثال التهيئة العمرانية للبلديات: المنطقة التي تقتضي إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية للبلدية 11.

4. مثال تهيئة عمرانية للبلدية: من الإعداد لتكوين الملف التحضيري إلى انطلاق الدراسة 13

1.4 تداول المجلس البلدي في خصوص جدوى إعداد مثال تهيئة عمرانية أو مراجعته 13
2.4 إعداد الملف الفني المتكون من: 13
3.4 البرمجة المالية للمثال ضمن إعداد الميزانية أو برمجته في الميزانية الثلاثية 13
4.4 المصادقة على الملف التحضيري وإقرار الميزانية المخصص للدراسة من قبل المجلس البلدي 13
5.4 انطلاق الدراسة 13

5. الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية 19

1.5 الوثائق الخرائطية المكونة لمثال التهيئة العمرانية للبلديات 19
2.5 التراتيب العمرانية 21
3.5 ملخص نموذج التراتيب العمرانية (14 فصلا) 24
4.5 محتوى تقرير تقديم مثال التهيئة العمرانية 26
5.5 الملحقات ومحتواها 27

مقدمة تنفيذية

تم إعداد هذا الدليل من قبل جمعية شبكة مراقبون وبدعم من مؤسسة هنريش بول- مكتب تونس، وذلك في إطار تنفيذ مشروع " اللامركزية 2018". وقد برزت الحاجة إلى صياغة هذه الوثيقة على إثر دورات المرافقة التي أجراها فريق مراقبون معزز بخبرائه لفائدة البلديات الجديدة في إطار تنفيذ النشاط المتعلق بـ"مرافقة البلديات الجديدة في تركيز مسار اللامركزية". وقد أثبتت نتائج تقييم هذه الدورات ضعف الوعي والمعرفة بأهمية هذه الوثائق لدى المجالس البلدية وإطاراتها الإدارية والفنية في مجال التخطيط العمراني الإستراتيجي وبالتحديد في إعداد الملفات التحضيرية لإعداد أمثلة التهيئة العمرانية للبلديات.

لا شك أن هذا الدليل قد تمت صياغته في فترة تتسم بتقدم البلديات ووزارة الشؤون المحلية في إرساء مسار اللامركزية. وقد اتسم هذا المسار بإحداث 86 بلدية جديدة مع تعديل الحدود الترابية لـ187 بلدية وبذلك أصبح عدد البلديات المعممة على التراب التونسي يساوي 350 بلدية بعد أن كان 264 قبل سنة 2015. كما يتسم الوضع الحالي بإرساء نظام إداري جديد للجماعات المحلية تحكمه مبادئ اللامركزية والحوكمة المحلية والتدبير الحر وغيرها من المبادئ التي يكرسها القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 مؤرخ في 9 ماي 2018 والمتعلق بمجلة الجماعات المحلية.

وبالرغم من تغيير الإطار المرجعي للتهيئة العمرانية والترابية للبلديات وفقا للقانون الأساسي الجديد، لا يزال مثال التهيئة العمرانية تحكمه مقتضيات القانون عدد 122 لسنة 1994 مؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

من أجل إضفاء أكثر واقعية على هذا الدليل، تم الإقتداء بالوثاق الفنية المتاحة والمعتمدة في مجال التعمير مع الاستئناس بالمشروع الجديد لمجلة التعمير التي أنهت إدارة التعمير صياغته في موفى 2018.

يهدف هذا الدليل إلى إنتاج مادة معرفية وأدوات تنفيذية تستجيب لاحتياجات البلديين في مجال التهيئة الترابية والتعمير وبالتحديد في إعداد الملف التحضيري للإعداد لمثال تهيئة عمرانية. كما يقدم الدليل المراحل الأساسية لهذه العملية ويثريها بمجموعة الوثائق التي يعتمدها المجلس البلدي والمصالح الفنية للبلدية في تكوين الملف وكتابة المحاضر الفنية وصياغة الوثائق والتقارير الفنية والخرائطية، بحيث يمثل الدليل مرجعا أساسيا في مجال التهيئة العمرانية سواء كان ذلك للبلديات الجديدة أو القديمة.

1. تعريف مثال التهيئة العمرانية للبلدية والتعرف على أهدافه التنموية ودوره في التخطيط العمراني

يمكن أن يُعرف مثال التهيئة العمرانية أو أيضا كما يُشار إله في تجارب أخرى "مثال التنمية والتطوير العمراني" بالإعتماد على البعدين الفني الإستراتيجي من ناحية، والتشريعي الترتيبي من ناحية أخرى. أما من حيث التطبيق، فإن صياغة مثال التهيئة يتعين أن تستجيب لكل الشروط القانونية منها والترتيبية والفنية والإستراتيجية.

1.1 التعريف الفني الإستراتيجي:

تعتبر أمثلة التهيئة العمرانية للبلديات وثيقة تخطيط إستراتيجي يمكن اعتمادها في توجيه التوسع العمراني والتصرف الحضري وبرمجة المشاريع العمرانية (في مفهومها المطلق التي تضم إنشاء وتهيئة البُنى التحتية والتجهيزات والمناطق السكنية والصناعية والخدمية) وذلك على مدى قريب ومتوسط لا يتجاوز في مجمله عشر سنوات.

نظرا لتداخل القطاعات التنموية للبلديات وعلاقتها بالمجتمعات المحلية والإقتصاد والتراب والعقار عامة، فلا بد أن تأخذ هذه الوثيقة في الإعتبار رهانات ومقومات التنمية المحلية داخل البلدية دون أن تُهمل الفرص والإكراهات الخارجية التي يمكن أن تؤثر على حركية مجالها الترابي، بحيث تصبح وثيقة التخطيط أداة للتنمية المحلية ولجلب الإستثمار والتسويق العمراني (بتثمين المقومات وإشعاع صورة المدينة بالإعتماد على ميزاتها وتراثها ومنتوجاتها) بالإضافة إلى كونها أداة للتنسيق والتخطيط العمراني التشاركي والإستشرافي للبلدية أو بين البلديات.

كما تعد هذه الوثيقة أداة لحوكمة المجال الترابي للبلدية حيث تعمل في إطار مشروع عمراني للمدينة على تحقيق الدمج الإجتماعي بالتوزيع العادل للتجهيزات والمرافق وبرمجة مشاريع للسكن الإجتماعي والسكن الميسّر الذي يُمّكن الفئات المهمشة ومحدودة الدخل من الولوج لها وللمرافق العمومية دون إقصاء ولا تمييز. كما يأخذ المثال في الإعتبار الواقع الإجتماعي والإقتصادي والبيئي بحيث تكون صياغة المشروع العمراني للمدينة وفق رؤية استراتيجية وتشاركية تساهم في التنمية المحلية وتساعد على جلب الإستثمار وتعمل على تعزيز جاذبية المدينة وتنافسيتها.

2.1 التعريف القانوني

أما من الناحية القانونية،فتخضع أمثلة التهيئة العمرانية إلى النصوص التشريعية أي القانون عدد 122 لسنة 1994 مؤرخ في 28 نوفمبر 1994[1] المتعلق بإصدار **مجلة التهيئة الترابية والتعمير** (م ت ت) ومجموعة النصوص الترتيبية التكميلية لهذه المجلة. حيث تنصّ في الفصل 12 على ما يلي:

تضبط أمثلة التهيئة العمرانية قواعد استعمالات الأراضي وتحدد :

- المناطق الترابية حسب الإستعمال الرئيسي المحدد لها أو طبيعة الأنشطة السائدة الممكن مباشرتها والأنشطة الواجب تحجيرها بهذه المناطق؛
- كثافة البناء المسموح بها في كل منطقة ترابية مخصصة أو في كل جزء منها وذلك اعتبارا لطاقة استيعاب البنية الأساسية والتجهيزات الجماعية القائمة أو المبرمجة ولنوعية التربة وللمخاطر والتهديدات الطبيعية والبشرية

[1] الرائد الرسمي عدد 96 بتاريخ 6 ديسمبر 1994. (يأخذ هذا الدليل في الإعتبار مشروع إعادة صياغة مجلة التهيئة الترابية والتعمير الذي قد يصدر خلال سنة 2019).

المحتملة وللعوامل البيئية، على أن يتم اعتماد نمط بناء قوامه طابق أرضي وطابقان علويان كقاعدة عامة لكثافة البناء المسموح بها في المناطق المهيأة لذلك والتي لا تخضع لتراتيب أو لارتفاقات خاصة؛

- رسم طرقات الجولان المزمع المحافظة عليها أو تغييرها أو إحداثها وضبط خاصياتها؛
- مناطق حماية المعالم التاريخية والمناطق المصانة والمواقع الثقافية والأثرية والفلاحية والطبيعية التي تشملها تراتيب حماية أو صيانة أو إحياء وكذلك المناطق الواجب المحافظة عليها اعتبارا لخصوصياتها كالشريط الساحلي؛
- المواقع المخصصة للمنشآت والتجهيزات الجماعية والتجهيزات ذات المصلحة العامة والمساحات الخضراء والساحات العمومية وفق جدول المرافق[2]؛
- قواعد التعمير المتعلقة بحق تركيز البنايات وبطبيعتها وبتخصيصها على أن تراعى فيها الإجراءات التي من شأنها تدعيم الإندماج الإجتماعي وسط التجمعات السكنية والإستعمال الأفضل للأراضي وأن تراعي كذلك فيها الإحتياجات التي تمليها الوضعية الخاصة للمعاقين.

3.1 مثال التهيئة العمرانية كوثيقة تخطيط عمراني استراتيجي تشاركي

لا يمكن أن يقتصر مثال التهيئة العمرانية في إعداده على عرض تقرير فني كسائر الدراسات التي تعتمد السرد التقليدي لخصوصيات المنطقة وتحليل إشكالياتها العمرانية بطريقة سطحية، حيث يقتصر المثال على خريطة يتم على أسسها التعرف على التراتيب العمرانية وتوجيه المضاربات العقارية، بل لا بد أن يُصاغ في شكل وثيقة استراتيجية للتنمية العمرانية والتنمية المحلية التي تحترم كل المراحل من التشخيص إلى التقييم ومتابعة التنفيذ. يستوجب هذا الوضع من البلدية التنصيص في كراس شروط الدراسة على ملمح المختصين والخبراء في التعمير والتهيئة الترابية والعمرانية الذين سيساهمون في الدراسة. كما تُعد التشاركية شرطا أساسيا في إعداد الأمثلة فلا بد أن يكرس مشروع المثال هذا المبدأ الذي بات دستوريا حيث ينصّ الفصل 139 من دستور 2014 على ما يلي:"تعتمد الجماعات المحلية آليات الديمقراطية التشاركية ومبادئ الحوكمة المفتوحة، لضمان إسهام أوسع للمواطنين والمجتمع المدني في إعداد برامج التنمية والتهيئة الترابية ومتابعة تنفيذها طبقا لما يقتضيه القانون".

4.1 مثال التهيئة العمرانية كوثيقة توجيه وبرمجة مُستدامة

يُفهم بالتوجيه والبرمجة هنا، على خلاف الأمثلة التوجيهية التي يتم إعدادها على مستوى التجمعات العمرانية الكبر (جهات مثلا)، تحديد السيناريوهات والخيارات التي ستوجّه الإمتداد العمراني خلال عشرية (10 سنوات أما قل على ذلك) والتي يتم على ضوئها تحديد وبرمجة صبغة الأراضي التي ستشملها مناطق التوسع من حيث إشغالها بالطرقات والبنية التحتية والتجهيزات العمومية والمشاريع العمرانية والمناطق السكنية وحتى المناطق الفلاحية التي يمكن إدراجها وحمايتها داخل المناطق التي تستوجب إعداد مثال تهيئة عمرانية. فمثال التهيئة لا بد أن يكون وثيقة تنمية محلية مستدامة تضمن ديمومة المدخرات العقارية للأجيال القادمة ولا تستنزف الموارد.

[2] لم يصدر حتى اليوم جدول المرافق المخصص للتجهيزات وبالرغم من اعتماد الإدارة والمختصين للوثيقة الفنية المتوفرة حاليا (La grille des équipements)، فإن المعايير المعتمد بها لم تعد مواكبة لواقع البلديات ولشحة المدخرات العقارية بها.

5.1 مثال التهيئة كأداة ترتيبية للتصرف العمراني

يُمكّن مثال التنمية العمرانية من تطوير التجمعات العمرانية بالتحكم في استعمال الأراضي بالمناطق التي يغطيها المثال وذلك بالإعتماد على التراتيب العمرانية التي تحدّد في جزء منها صبغة الأراضي وشروط استعمالها ومعايير استغلال القطع.

وثيقة قانونية يُعارض بها الغير: حيث يمكّن مثال التهيئة العمرانية، بعد المصادقة عليه، البلدية أن تمنح أو ترفض تراخيص البناء وتراخيص التقسيمات أو أن ترجئ البت في المطالب المتعلقة بنفس التراخيص أو بإقامة التجهيزات والمنشآت المختلفة.

لا بد من الإشارة هنا أن **أمثلة التهيئة العمرانية تدخل ضمن الاختصاصات الذاتية** للبلدية وهي ملزمة لها وذلك طبقا لمقتضيات الفصل 239 من م ج م الذي ينصّ على ما يلي:

> " يُعد المجلس البلدي أمثلة التخطيط العمراني باعتماد آليات الديمقراطية التشاركية ويسهر على احترام القواعد المتعلّقة بالتهيئة الترابية وبوثائق التخطيط العمراني المتعلّقة بحماية التراث الأثري والتّاريخي وكلّ القواعد الأخرى التي تنصّ عليها التشاريع والتراتيب الجاري بها العمل.
>
> يقر المجلس البلدي ما يتحتّم القيام به من عمليات عمرانية تتعلّق بالتهيئة أو بالتهذيب أو بالتجديد العمراني بمفرده أو في إطار الشراكة بالتنسيق مع مصالح الوزارة المكلفة بالتعمير مركزيا أو جهويا.
>
> يتولّى المجلس البلدي إعداد التراتيب المحلية للبناء والتّراتيب المتعلّقة بالمحافظة على الخصوصيات المعمارية بالبلدية. ". (فصل 239 م ج م).

الإطار التشريعي الجديد للتهيئة الترابية والتعمير من خلال القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 مؤرخ في 9 ماي 2018 والمتعلق بمجلة الجماعات المحلية

الباب الثالث : في التهيئة الترابية والتعمير والتنمية المستدامة (الفصول 113-125)

الفصل 113. تتصرف السلطة المركزية والجماعات المحلية في التراب الوطني في إطار اختصاصات كلّ واحدة منها وتعمل بالتنسيق بينها في نفس هذا الإطار في مجال التهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 114. تعتمد البلديات الأمثلة التي ينصّ عليها التشريع المتعلّق بالتهيئة والتعمير والتي تدخل في إطار اختصاصها وتصادق عليها مجالسها المنتخبة.

تأخذ البلدية بعين الاعتبار عند إعداد هذه الأمثلة وتنفيذها الجمالية العمرانية والطابع المعماري للمنطقة.

يمكن لبلديات متجاورة أن تعد مثالا مشتركا للتخطيط العمراني يشمل تراب هذه البلديات بعد موافقة مجالسها المنتخبة وتصادق عليه هذه المجالس نفسها.

يمكن التنسيق بين السلطة المركزية والبلديات وبين البلديات فيما بينها عند القيام بالأعمال الواردة بالفقرتين الأولى والثالثة من هذا الفصل.

الفصل 115. تعد الجهات والأقاليم أمثلة التهيئة الترابية والتنمية التي ينصّ عليها القانون والتي تدخل في إطار اختصاصها وتصادق عليها مجالسها المنتخبة وذلك بالتنسيق مع السلطة المركزية حسب إجراءات يضبطها التشريع الجاري به العمل.

تستشار الجهات والأقاليم وجوبا عند إعداد السلطة المركزية لوثائق التهيئة الترابية التي ترجع لها بالنظر والتي ينصّ عليها التشريع المتعلّق بالتهيئة الترابية.

الفصل 116. تنصهر مختلف أمثلة التهيئة والتعمير في منظومة هرمية حسب مبدأ التناسق وفق ما يضبطه التشريع والتراتيب المتعلقة بالتهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 117. يبقى إعداد أمثلة تهيئة المجال الترابي التي تستدعي أهميتها البيئية أو الثقافية أو صبغتها الحساسة حماية خاصة من اختصاص السلطة المركزية وفق ما يضبطه التشريع المتعلق بالتهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 118. على الجماعات المحلية عند القيام بالأعمال المنصوص عليها بهذا الباب:

-احترام التشريع الوطني المتعلق بالمجال الترابي.

-احترام التشريع والأحكام الوطنية للتهيئة والتعمير.

-الأخذ بعين الاعتبار المشاريع ذات المصلحة العامة.

الفصل 119. تعتمد الجماعة المحلية وجوبا التشاركية في إعداد مشاريع أمثلتها طبقا لأحكام القانون ولما تضبطه مجالسها المنتخبة من آليات تشريك المتساكنين ومنظمات المجتمع المدني فعليا ودعوتهم للمساهمة في وضع التصورات وتحديد الاختيارات الكبرى للتهيئة واستنباط الصيغ العملية لإعداد أمثلة التهيئة ومتابعة تنفيذها.

تلتزم الجماعات المحلية باحترام مبادئ التنمية المستدامة في إعداد أمثلة التهيئة.

الفصل 120. تعمل الدولة على دعم الرصيد العقاري للجماعات المحلية لمساعدتها على إنجاز برامج التهيئة الترابية والتعمير بما من شأنه أن يضمن التنمية المستدامة.

الفصل 121. تتولى السلطة المركزية أو ممثلها بالجهة إشعار الجماعات المحلية كتابيا بالاخلالات التالية عند القيام بأحد الأعمال المنصوص عليها بهذا الباب:

-مخالفة التشريع الوطني المتعلّق بالمجال الترابي،

-عدم احترام الارتفاقات ذات المصلحة العمومية،

-عدم تناسق أعمالها مع أمثلة جماعات محلية مجاورة،

-الإضرار بالمشاريع ذات الصبغة العامة.

الفصل 122. تنشر قرارات الجماعات المحلية المتعلقة بالمصادقة على الأمثلة والأعمال الواردة بهذا الباب بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية.

الفصل 123. على السلطة المركزية أو من يمثلها، وبطلب من الجماعة المحلية، تسخير القوة العامة لتنفيذ القرارات المتعلقة بزجر المخالفات وإزالة أعمال الأنشطة غير المرخص فيها أو المخالفة للتراخيص أو التي يتم القيام بها خلافا للأحكام القانونية وبدون التصاريح لدى مختلف المصالح المختصة بما في ذلك مصالح الجباية.

الفصل 124. تتولى الجماعات المحلية إعداد تقرير سنوي حول المنجزات في ميدان التهيئة الترابية والتعمير والتنمية المستدامة وتنشره بكل الوسائل المتاحة.

الفصل 125. يمكن للجماعات المحلية أن تستعين بخبراء في التهيئة والتعمير والتنمية المستدامة لتقييم برامجها وانجازاتها وأمثلتها ولمعالجة ما يمكن أن يطرأ من صعوبات في تنفيذها.

2. مثال التهيئة العمرانية وتناسقه مع أدوات التخطيط العمراني وأدوات التهيئة الترابية

1.2 مثال التهيئة بين التناسق مع أدواة التهيئة الترابية والطبيعة المعيارية للوثائق

يحترم مثال التهيئة العمرانية المقتضيات التشريعية المتعلقة بالإرتفاقات والملك العمومي كما يراعي التوجهات الواردة بالأمثلة التوجيهية وأمثلة حماية وإحياء المواقع التراثية (الواردة بمجلة التراث). في المقابل لا بد أن تكون التراتيب الواردة في كراس شروط التقسيم مطابقة لمقتضيات مثال التهيئة العمرانية أو المثال التفصيلي وإلا رفض مثال التقسيم لتناقضه، مما لا يسمح بمنح تراخيص البناء.

والملاحظ أن الطبيعة المعيارية التي يفرضها الترابط بين الأدوات تشكّل عائقا على مستوى التعمير العملياتي حيث يستوجب المشروع العمراني نوعا من المرونة في التعامل مع الفضاءات نظرا لما تستوجبه عملية التركيب العمراني التي لا بد أن تتماشي مع الخصوصيات المحلية واحتياجات التركيبات الإجتماعية في علاقة ببيئتها وبنمط عيشها واستعمالها للفضاءات. كما أن غياب التناسق بين مختلف أدوات التعمير يفسر عدم قدرة الوثائق المعتمدة حاليا في إيجاد انسجام بين الجانب الإستراتيجي والترتيبي والعملياتي من ناحية والجانب الإجتماعي والجمالي للأنسجة العمرانية، الشيء الذي يعكس الواقع الحالي للمدن والمتمثل خاصة في:

- الإمتداد المفرط للمجال العمراني واستنزاف المدخرات العقارية،
- تنامي ظاهرة السكن غير الرسمي أمام تراجع فاعلية آليات الرقابة،
- تفكك النسيج العمراني في ظل عدم نجاعة برامج السكن الإجتماعي ،
- هشاشة المركزية الحضرية وتراجع جاذبية المدن و عدم قدرتها على استقطاب الإستثمارات،
- تفاقم الكلفة الإجتماعية وتردي الوضع البيئي بالبلديات التي صارت غير قادرة على توفير الخدمات (رفع الفضلات، الصرف الصحي، إلخ.)، نظرا لتوسعة مجالها الترابي أو لتزايد الأحياء العشوائي.
- غياب الجمالية العمرانية وتردي المشهد العمراني أمام سوء استغلال الفضاءات العمومية والمساحات الخضراء والبراحات.

2.2 مثال التهيئة العمرانية للبلدية في سياق أدوات التهيئة الترابية والتعمير

نميز في هذا الباب بين الأدوات التوجيهية، والأدوات الترتيبة والأدوات العملياتية، وأدوات التحكم العقاري.

الأدوات التوجيهية: هي التي تشمل الأمثلة التوجيهية للتهيئة الترابية على مستوى التراب الوطني وعلى مستوى الجهات والتجمعات العمرانية الكبرى والمناطق الحساسة[3] والتي يحددها الفصل 5 من م ت ت.

الأدوات الترتيبية: ويُقصد بها مثال التهيئة العمرانية الذي يفرز تراتيبا عمرانية ذات طابع إلزامي يُعارض بها الغير (على عكس التقسيمات التي تُكون مصحوبة بكراس شروط). في هذا السياق يمكن للتراتيب التي تنجز عن إعداد أمثلة تهيئة تفصيلية التي تُنجز ضمن دوائر التدخل العقاري والتي تتعلق ببرامج التهيئة والتجهيز والتهذيب، أن تنقح أو تعوض التراتيب الجاري بها العمل قبل المصادقة عليه.

[3] تحتوي قائمة الأمثلة التوجيهية على 10 أمثلة توجيهية للتجمعات العمانية الكبرى و19 مثالا توجيهيا للمناطق الحساسة وذلك حسب الأمر عدد 2092 لسنة 1998 مؤرخ في 28 أكتوبر 1998 المتعلق بضبط قائمة التجمعات العمرانية الكبرى والمناطق الحساسة التي تتطلب إعداد أمثلة توجيهية للتهيئة.

أدوات التناسق الترابي: تعتبر من أهم الأدوات التي تضمن التناسق بين مختلف مستويات التخطيط والتهيئة العمرانية داخل وخارج الحدود البلدية والذي تعتمده أغلب الدول المتقدمة. كما يفرض الواقع الحالي للبلديات ،التي عرفت تعديلا في حدودها لتشمل المناطق البلدية وغير البلدية،أن تعتمد مثل هذه الأدوات نظرا لاتساع رقعتها الترابية وخاصة منها المحدثة بين 2015 و 2016 . فبتوسع نطاقها الترابي تختلف رهاناتها و تتزايد احتياجاتها التنموية الشيء الذي يضعها أمام تحديات التخطيط العمراني الرشيد والمستدام الذي يشترط ضرورة التحكم في الموارد والعقار والمحافظة على الموارد والثروات الفلاحية والبيئية دون الحد من حق كل المناطق البلدية، وخاص منها الواقعة في مشارف المدن، في التخطيط والتنمية والولوج العادل للخدمات والمرافق والتجهيزات.

لم تقع الإشارة في المجلة الحالية لمثل هذه الأدوات، بل يتطرق لها المشروع الجديد لمجلة التعمير وذلك عملا بالفصل 114 من م ج م حيث يقترح المشروع إعداد أمثلة تنسيقية داخل التراب البلدي في حالة تعدد التجمعات السكنية أو بين البلديات والذي تمثل مرجعا للسلطة المركزية والجماعات المحلية يراعي مبدأ التناسق بين مختلف وثائق التهيئة الترابية. وفي إطار مبدأ التعاون بين البلديات الذي تكرسه مجلة الجماعات المحلية، يمكّن هذا المقترح لبلديتين أو أكثر إعداد أو مراجعة المثال التنسيقي على كامل مجالها أو على جزء منه باعتماد المقاربة التشاركية.

الأدوات العملياتية وهي بالأساس التقسيمات والتي تمثل بدورها أداة مُلزمة للغير والتي يمكن أن تشمل المشاريع العمرانية الكبرى والعمليات العمرانية الجماعية أو تهيئة الأنسجة القائمة غير المنظمة في إطار التشاركية والشراكة مع المالكين.

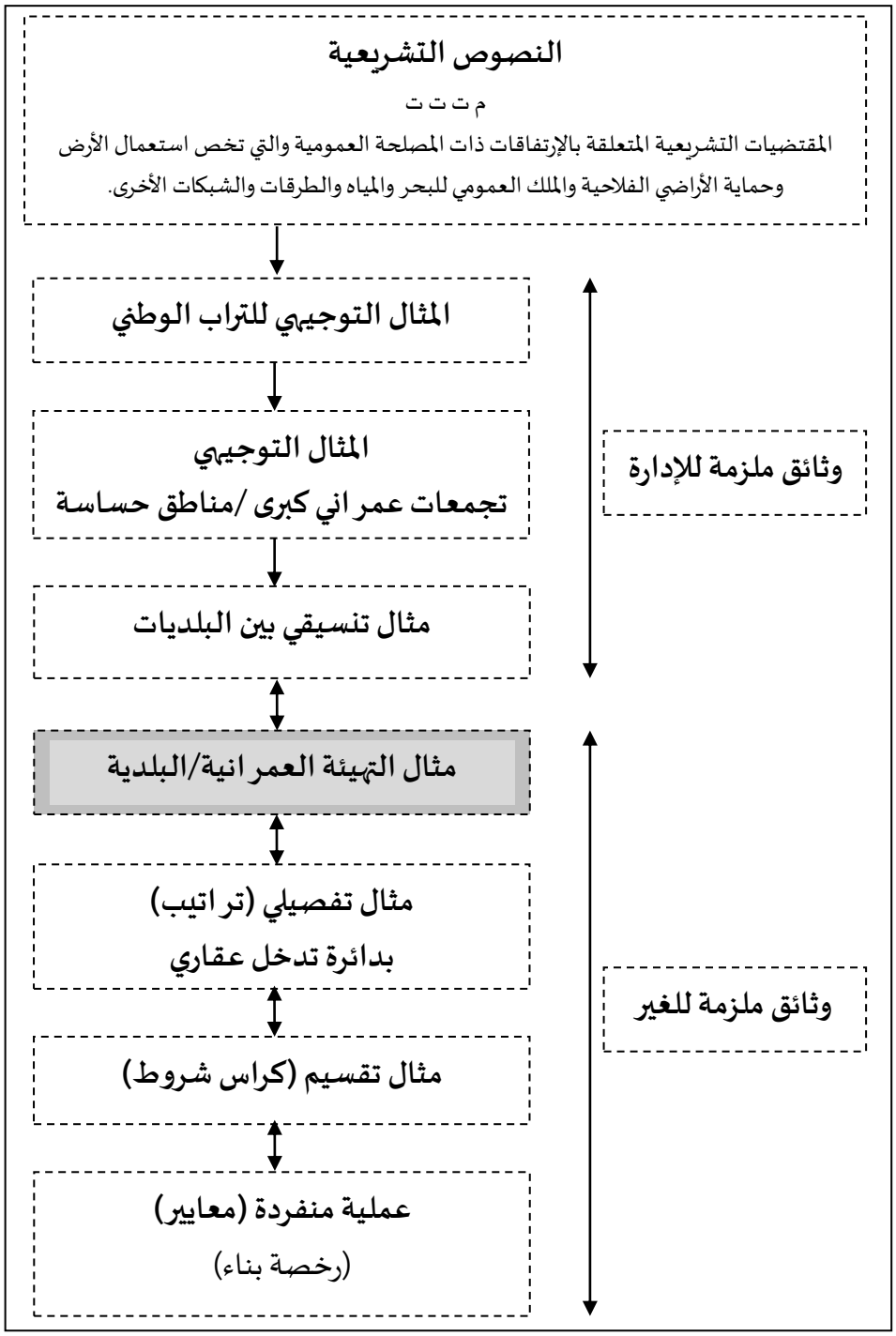
أدوات التحكم العقاري: وهي الأدوات التي تساهم في السيطرة على العقار وأهمها **دوائر المدخرات العقارية** التي يمكن إحداثها في إطار الأمثلة التوجيهية والتي تُعد لإنجاز عمليات تعمير في المستقبل خارج المناطق المغطاة بمثال تهيئة عمرانية (فصل 40 م ت ت).

أما **دوائر التدخل العقاري** فتكون مصحوبة إلزاما بأمثلتها التفصيلية (فصل 30 مكرر م ت ت). و :"يُقصد بدوائر التدخل العقاري المناطق التي تتدخل في نطاقها الدولة أو الجماعات المحلية أو الوكالات العقارية المُحدثة بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 ووكالة التهذيب والتجديد العمراني المحدثة بموجب القانون عدد 69 لسنة 1981 لإنجاز برامج تهيئة وتجهيز أو تجديد أو تهذيب، تضبطها السلطة المختصة طبقا لمثال التهيئة العمراني أو الأمثلة التوجيهية إن وجدت". (فصل 30 م ت ت).

ينجر عن المصادقة على **مثال التهيئة التفصيلي** والبرامج المرسومة داخل دائرة التدخل العقاري التصريح بالمصلحة العمومية وما تقتضيه من حق الإنتزاع الذي تمارسه الدولة أو الجماعات المحلية لفائدة الوكالات لإنجاز برامجها. وتنتفع هذه الجهات بحق الأولوية في الشراء لمدة تتجاوز 4 سنوات. (الفصول 33-35 م ت ت) مع إمكانية مشاركة مالكي الأراضي أو المحلات في المشروع بمقتضى اتفاق يبرم بين المتدخل وصاحب العقار. (فصل 36 م ت ت). هذا ويساهم وجوبا في تكلفة إنجاز المشروع كل أصحاب العقارات الكائنة داخل دائرة التدخل العقاري والتي لم تشملها عملية الإنتزاع أو التي لم يشارك بها أصحابها في المشروع وكذلك أصحاب العقارات المحاذية الذين ينتفعون بالبنية الأساسية والتجهيزات العامة التي يتم تركيزها في إطار المشروع. (فصل 37 م ت ت).

مثال التهيئة العمرانية للبلدية في سياق أدوات التهيئة الترابية والتعمير

(الترابط والتفاعل بين الوثائق الملزمة للإدارة والوثائق الملزمة للغير)

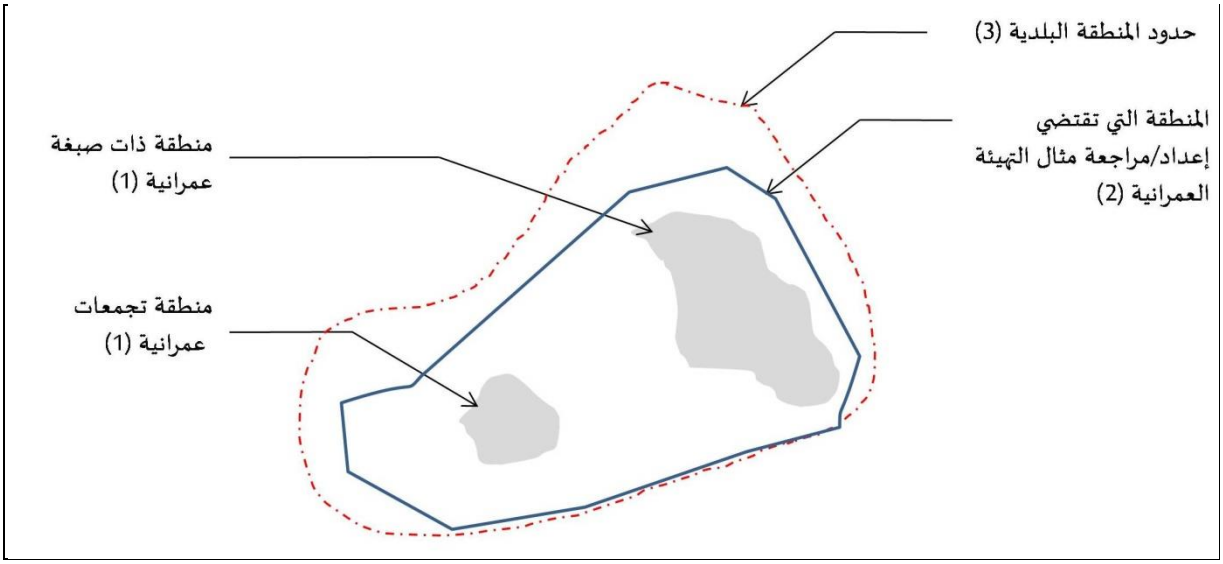


3. المجال الترابي لتطبيق مثال التهيئة العمرانية للبلديات: المنطقة التي تقتضي إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية للبلدية

يتعرض الفصل 14 من م ت ت إلى "المناطق التي تقتضي إعداد أو مراجعة كامل مثال التهيئة العمرانية أو جزء منه..." . نعني بالمنطقة التي تستوجب إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمراني الحدود الفنية والترتيبية التي سيقع عليها إقرار مبدأ التخطيط العمراني والتي سيتم اعتمادها في التخطيط والبرمجة وتحديد استعمالات الأرض وتخصيص المناطق بالتراتيب العمرانية المناسبة، مع ضرورة الأخذ بعين الإعتبار تأثيرات التراتيب المقترحة على المناطق المجاورة.

يستوجب تحديد مجال تطبيق المثال اعتماد دراسة معمقة للمدينة ولمختلف قطاعاتها ورهاناتها من أجل صياغة رؤية شمولية لتنمية كامل التراب البلدي، حيث لا تقتصر فيها الدراسة على المنطقة فحسب.

وهنا لا بد أن **نميز بين مناطق التجمعات العمرانية أو المناطق ذات صبغة عمرانية (1)، المنطقة التي تقتضي إعداد مثال تهيئة عمرانية (2) وحدود المنطقة البلدية (3)**



بتعميم التراب البلدي لا يمكن اليوم الحديث عن مناطق خارج التراب البلدي، بذلك تكون كل وضعيات تحديد المنطقة التي تقتضي إعداد أو مراجعة المثال داخل تراب بلدي أو بين البلديات أي في حالة إقرار إعداد مثال تنسيقي بين بلديتين أو أكثر. بذلك تكون حالات تحديد المنطقة التي تقتضي إعداد مثال التهيئة العمرانية للبلدية كالآتي:

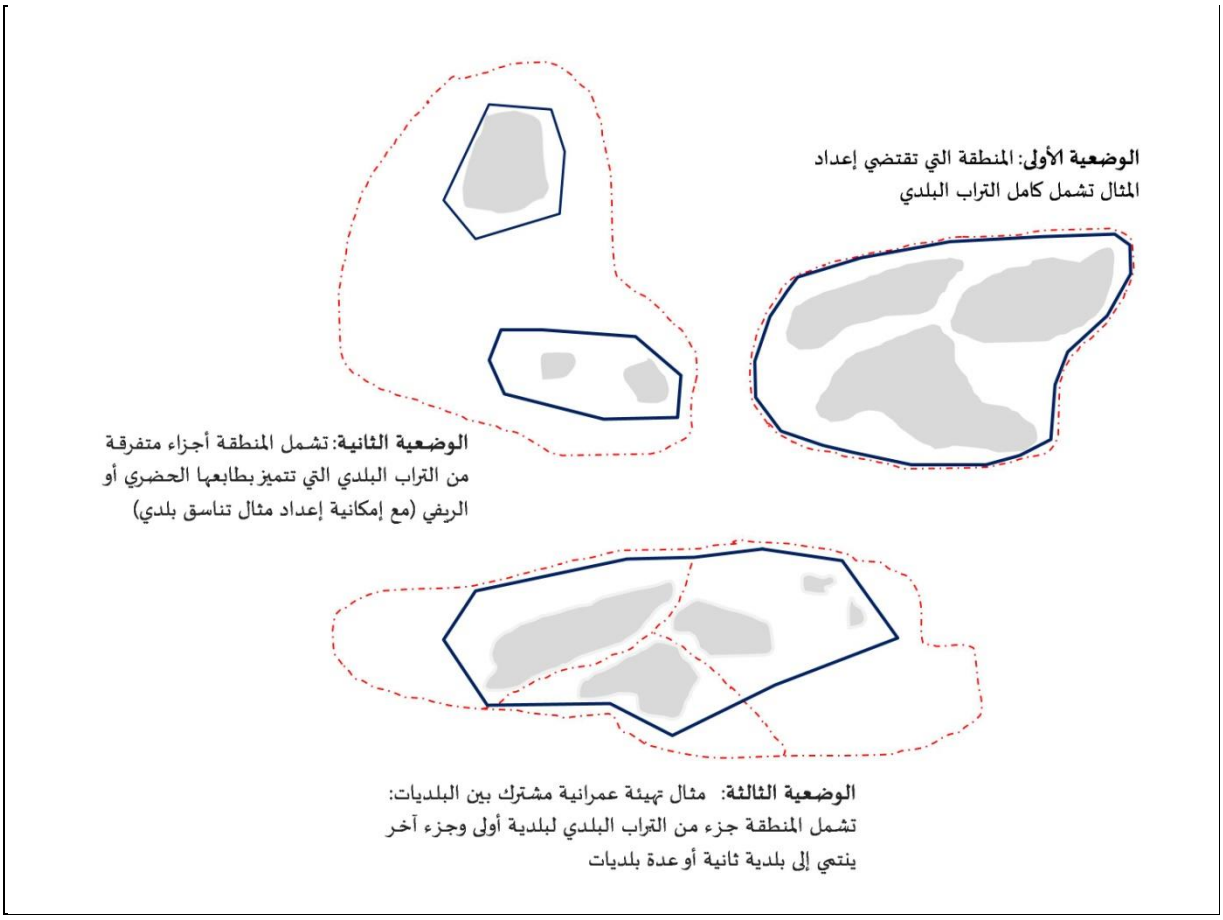
الوضعية الأولى: أن تشمل المنطقة التي تقتضي إعداد المثال كامل التراب البلدي

الوضعية الثانية: أن تشمل المنطقة أجزاء متفرقة من التراب البلدي التي تتميز بطابعها الحضري أو الريفي (مع إمكانية إعداد مثال تناسق بلدي)

الوضعية الثالثة: أن تشمل المنطقة جزء من التراب البلدي لبلدية أولى وجزء آخر ينتمي إلى بلدية ثانية أو عدة بلديات. مما يخول إعداد مثال تهيئة عمرانية مشترك بين البلديات.

تقتضي هذه الحالة التوافق بين البلديات المجاورة لإعداد مثالا مشتركا تنسيقيا بين البلديات. تبرز هذه الحالة في المدن الكبرى والحواضر حيث يفرض النسيج العمراني والبنية الأساسية تخطيطا متناسقا تعود رؤاه وبرامجة بالفائدة على أكثر من تجمع عمراني قائم أو مبرمج.

ليس الهدف من إعداد مثال تهيئة عمراني هو التوسع المفرط على حساب الأراضي الفلاحية والمدخرات العقارية، بل لا بد أن يقترح المجلس البلدي منطقة تستجيب فعليا للإحتياجات التنموية للمدينة في قطاعات السكن والتجهيزات العمومية والمناطق الصناعية والسياحية. مع اعتماد الخيارات الأكثر استدامة ومن بينها تكثيف النسيج القائم وإدماج أحياء السكن غير الرسمي وتهيئته وخلق مناطق دمج للأنشطة الخدمية بمختلف أصنافها، الشيء الذي يساهم في تنمية مركزية المدينة، ويحد من إقصائها الإجتماعي.



4. مثال تهيئة عمرانية للبلدية: من الإعداد لتكوين الملف التحضيري إلى انطلاق الدراسة

يمثل مثال التهيئة العمرانية مشروعا للمدينة يُبادر المجلس البلدي بإقراره وفق مسار تشاركي. وفيما يلي نقدم المراحل التحضيرية التي يعتمدها المجلس البلدي والمصالح البلدية المعنية لإقرار مبدأ إعداد مثال التهيئة والتي قد تدوم لمدة تتجاوز السنة:

1.4 تداول المجلس البلدي في خصوص جدوى إعداد مثال تهيئة عمرانية أو مراجعته (بمحضر جلسة) واتخاذ قرار في الغرض[4] وإعطاء الإذن للجنة المكلفة بالأشغال والتهيئة الترابية والمصالح المعنية بالبلدية بإعداد تقرير مبررات إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية مع التأكيد على ضرورة اعتماد مقاربة تشاركية وذلك بإعلام المواطنين ومكونات المجتمع المدني وتنظيم جلسات وورشات في الغرض.

2.4 إعداد الملف الفني المتكون من:

- تقرير المبررات وفقا لقرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 2 أكتوبر 2009 والمتعلق بضبط عناصر ومحتوى تقرير مبررات إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية (انظر المؤطر في الصفحة الموالية)

- المصادقة على تقرير المبررات من المجلس البلدي وإعطاء الإذن بمواصلة إعداد الملف الفني **(محضر جلسة)**

- إعداد الخريطة التي تبين حدود المنطقة التي تقتضي إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية حيث تبين الخريطة الإحداثيات الجغرافية للمنطقة على سلم 5000/1 (انظر المؤطر الموالي كمثال)

- إعداد مشروع قرار تحديد المنطقة التي تقتضي إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية (انظر النموذج في المؤطر الموالي) مع تعليقه بمقر البلدية ونشره بالجريدة الرسمية للجماعات المحلية وعلى الموقع الإلكتروني للبلدية.

- مراسلة وردود مصالح وزارة التجهيز والإسكان في ما يخص التغييرات المحتملة لصبغة المناطق الخضراء وإمكانية المساهمة في تمويل إعداد مثال التهيئة وبالخصوص بالنسبة للبلديات التي لم تشملها المسوحات التوبوغرافية لكامل حدودها البلدية والتي تعتبر وثيقة خرائطية أساسية لا بد من إعدادها على سلم: 2000/1 و5000/1 و10000/1.

- مراسلة وردود المصالح الجهوية والمؤسسات العمومية حول الإرتفاقات (الطرقات والخطوط الحديدية، المياه، الكهرباء والغاز، البحر، الأودية والسباخ والبحيرات، السدود، المقابر، المناطق الأثرية، إلخ) واعتماد خرائط الإرتفاقات إن وجدت

- مراسلة وردود وزارة الفلاحة في ما يخص تغيير صبغة الأراضي الفلاحية وفقا لخريطة حماية الأراضي الفلاحية (مع العمل على التقدم في إجراءات تغيير الصبغة للضغط على آجال الدراسة)

مع الإشارة إلى أنه يمكن أن تستعين البلدية بالمصالح الجهوية المكلفة بالتعمير لمساعدتها في إعداد الملف ومدها بالخبرة والتجربة اللازمتين.

3.4 البرمجة المالية للمثال ضمن إعداد الميزانية أو برمجته في الميزانية الثلاثية (3سنوات وفقا للفصل 166 م ج م)

لا بد أن ترصد البلدية الإعتمادات اللازمة للقيام بالدراسة وذلك بالإعتماد على وسائل التمويل المتاحة والمتمثلة أساسا في التمويل الذاتي، أو القرض من صندوق دعم الجماعات المحلية أو بتمويل مشترك من جهات حكومية وغير حكومية كالمجتمع المدني أو الأطراف المانحة المنضوية تحت التعاون الفني اللامركزي أو المنظمات غير الحكومية. كما يمكن للبلدية أن تلجأ إلى وزارة التجهيز للمساهمة في تمويل دراسة مثال التهيئة العمرانية.

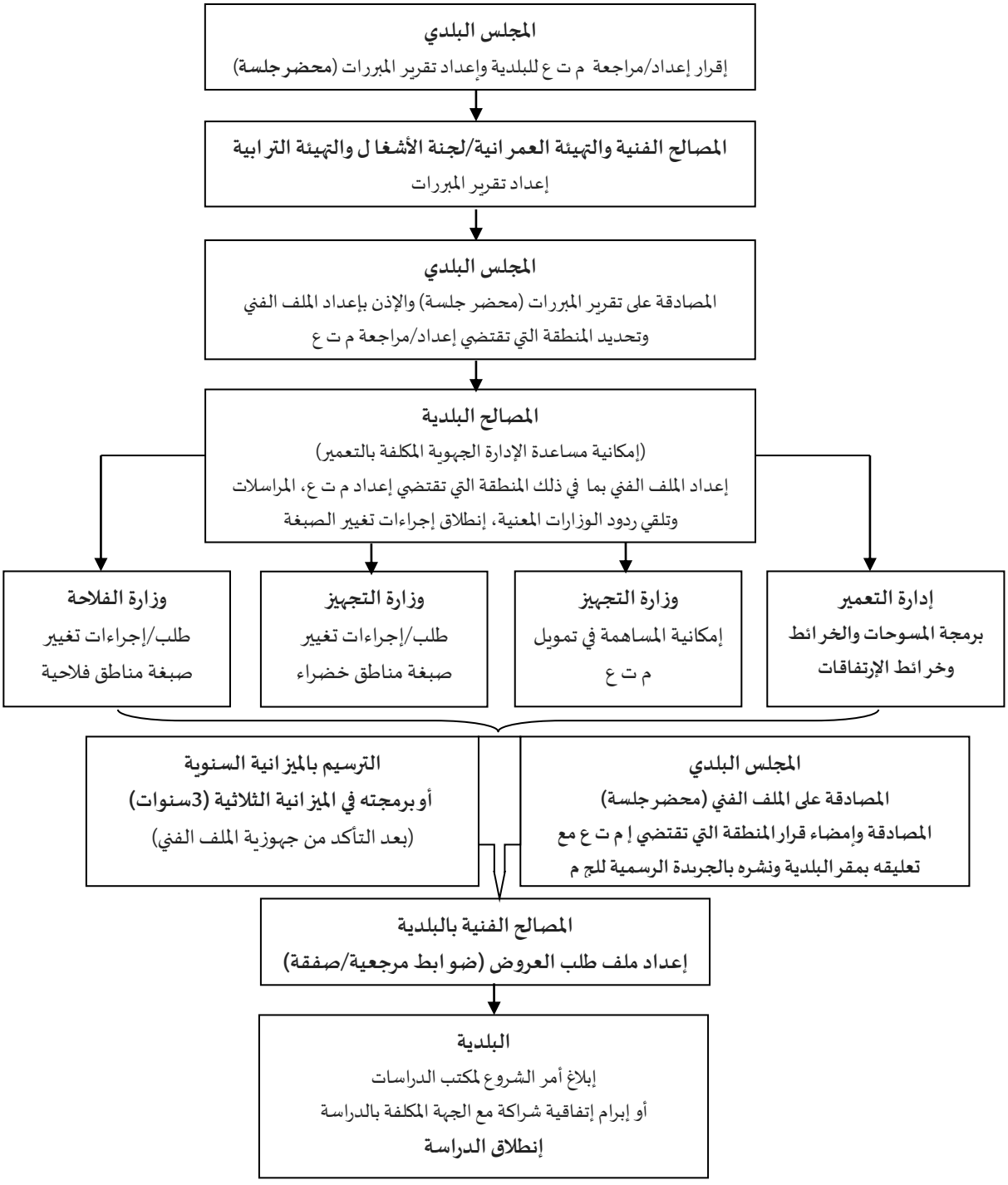
4.4 المصادقة على الملف التحضيري و إقرار الميزانية المخصص للدراسة من قبل المجلس البلدي

5.4 انطلاق الدراسة: تفترض هذه المرحلة القيام بما يلي:

[4] وزارة التجهيز والإسكان- إدارة التعمير، الدليل العملي لأمثلة التهيئة العمرانية، دراسات، 1999.

- إعداد الخطوط المرجعية للدراسة (مع إمكانية طلب الإعانة من الإدارة الجهوية للتجهيز وفق النماذج المعتمدة لكراسات الشروط)
- الإعلان عن طلب العروض (في صورة تكليف مكتب دراسات خاص) أو إعداد اتفاقية يتم بمقتضاها وضع المصالح المكلفة بالتعمير (أو الوكالات إن وجدت) على ذمة البلدية.
- فرز العروض والمصادقة على الصفقة
- إبلاغ أمر الشروع في الدراسة لمكتب الدراسات، في حالة تكليف مكتب دراسات بالمشروع

مثال التهيئة العمرانية للبلدية: من تكوين الملف التحضيري إلى انطلاق الدراسة



قرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 2 أكتوبر 2009 والمتعلق بضبط عناصر ومحتوى تقرير مبررات إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية

إن وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،
بعد الاطلاع على مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما تم تنقيحها وإتمامها بالنصوص اللاحقة وخاصة منها القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009 وخاصة الفصل 14 منها.

قرر ما يلي :

الفصل الأول. يضبط هذا القرار عناصر ومحتوى تقرير مبررات إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية المصاحب لاقتراح الجماعة المحلية المتعلق بتحديد المناطق التي تقتضي إعداد أو مراجعة المثال المذكور.

الفصل 2. يتضمن التقرير المتعلق بمبررات إعداد مثال التهيئة العمرانية الوثائق التالية:

أ. عرض حول التجمع السكني أو المنطقة التي تقتضي إعداد مثال تهيئة عمرانية من حيث الموقع وعدد السكان وعرض موجز لنسق التنمية العمرانية والاقتصادية بها.

ب. عرض الإشكالات العمرانية المنجرّة عن عدم وجود مثال تهيئة عمرانية للمنطقة وخاصة منها النمو العمراني غير المنظم والتوسع على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة.

ج. عرض الحلول المقترحة لحل الإشكالات المطروحة (كبرمجة الطرقات أو تخصيص فضاءات للمناطق الحرفية أو للتجهيزات العمومية)

ويرفق هذا التقرير بخريطة تبين حدود ومساحة المنطقة المشمولة بمشروع مثال التهيئة العمرانية مرتبطة بالإحداثيات الجغرافية وبسلم يراعي حجم التجمع السكني أو المنطقة المعنية يتراوح بين 1/5000 و1/25000.

الفصل 3. يتضمن التقرير المتعلق بمبررات مراجعة مثال التهيئة العمرانية الوثائق التالية:

1. في صورة المراجعة الكلية لمثال التهيئة العمرانية:

أ. عرض حول التجمع السكني أو المنطقة التي تقتضي مراجعة مثال التهيئة العمرانية الخاص بها من حيث الموقع وعدد السكان بالإضافة إلى عرض موجز لنسق التنمية العمرانية والاقتصادية وفق نتائج آخر تعداد عام للسكان والسكنى.

ب. عرض حول مثال التهيئة العمرانية المعمول به (تاريخ المصادقة عليه والمساحة التي يشملها وببيان النسب التقديرية للمساحات التي تم استغلالها حسب مختلف المناطق).

ج. عرض حول الإشكالات العمرانية التي لا يسمح مثال التهيئة العمرانية الجاري به العمل بمعالجتها وخاصة منها عدم توفر فضاءات مهيأة لإقامة التجهيزات العمومية أو المؤسسات الاقتصادية أو المنتزهات الحضرية وضعف الكثافة العمرانية.....

د. عرض الحلول المقترحة لمعالجة الإشكالات المطروحة (كتكثيف بعض الأنسجة العمرانية أو إحداث تجهيزات عمومية جديدة أو شبكة طرقات مهيكلة).

ويرفق التقرير:

. بأمثلة مستخرجة من مثال التهيئة العمرانية الجاري به العمل تبين كل الإشكالات العمرانية المعروضة وكذلك مواقعها،

. بخريطة تبين حدود ومساحة المناطق المغطاة بمثال التهيئة العمرانية الجاري به العمل، كما تبين بلون مغاير حدود ومساحة المناطق التي ستشملها مراجعة ذلك المثال مرتبطة بالإحداثيات الجغرافية وبسلم يراعي حجم المدينة المعنية يتراوح بين 1/5000 و1/25000.

2. في صورة المراجعة الجزئية لمثال التهيئة العمرانية:

. عرض موجز لمبررات المراجعة الجزئية والحلول المقترحة لمعالجة الإشكالات المطروحة ويرفق هذا العرض الموجز:

. بمستخرج من مثال التهيئة العمرانية الجاري به العمل يبين كل الإشكالات العمرانية المطروحة مع تحديد مواقعها بلون مميز،

. بخريطة تبين حدود ومساحة المناطق التي ستشملها المراجعة مرتبطة بالإحداثيات الجغرافية وبسلم يراعي حجم المدينة المعنية يتراوح بين 1/5000 و1/25000.

نموذج محضر جلسة يتعلق باقتراح إعداد/مراجعة مثال تهيئة عمرانية[5]

محضر جلسة مداولات مجلس بلدية.....المنعقد بتاريخ.....

بالتاريخ المذكور أنفا، اجتمع المجلس البلدي بمقر البلدية بعد توجيه الدعوات إلى أعضائه وفقا للقانون وبرئاسة.....الذي يشهد بصحة إجراءات توجيه الدعوة لأعضاء المجلس البلدي.

الحاضرون السادة والسيدات :.....

المتغيبون بعذر السادة والسيدات :.....

المتغيبون بدون عذر السادة والسيدات: .....

وقد حضر الكاتب العام (أو من ينوبه) السيد.....الذي تولى كتابة المجلس وفقا للقانون.

قدم السيد رئيس البلدية الجدوى والفائدة من اتخاذ قرار إعداد (أو مراجعة) مثال التهيئة العمرانية للبلدية.

وبعد الإستماع إلى عرض السيد رئيس البلدية،

واعتبارا إلى أن إعداد مثال التهيئة العمرانية له فائدة أكيدة على تنمية البلدية وحسن التصرف العمراني،

وبعد التداول، قرر المجلس البلدي:

1- إقرار إعداد (أو مراجعة) مثال التهيئة العمرانية بالمناطق المحددة بالرسم الملحق لهذا المحضر،

2- بتكليف السيد رئيس البلدية.....بمتابعة الدراسة المتعلقة بمثال التهيئة العمرانية

3- تشريك المؤسسات والأشخاص العموميين ومؤسسات المجتمع المدني والمواطنين في مختلف مراحل إعداد مثال التهيئة وفي الجلسات التي ستنعقد في الغرض وذلك وفقا للفصل ..... من مجلة التهيئة الترابية والتعمير والفصل 119 من مجلة الجماعات المحلية.

4- مراسلة الوزارات والإدارات الجهوية والمؤسسات العمومية المعنية بالإرتفاقات وتغيير صبغة الأراضي الفلاحية و المناطق الخضراء (عند الإقتضاء)

5- مراسلة إدارة التعمير لبرمجة المسوحات والخرائط الضرورة لإعداد المثال،

6- الإقتراح على المصالح الجهوية للتعمير المساهمة في عداد مثال التهيئة العمرانية وتقديم الدعم الفني لإعداد ملف وإجراءات طلب العروض،

7- طلب مساهمة مالية من مصالح الدولة (وزارة التجهيز أو صندوق القروض عند اللإقتضاء) لمجابهة الكلفة المالية

8- ترسيم الإعتمادات اللازمة لتغطية نفقات إعداد مثال التهيئة للبلدية بميزانية البلدية خلال السنة.....بالباب.....الفصل.....

رئيس البلدية.....

توجه نسخ إلى الإدارات والمصالح المعنية

[5] وزارة التجهيز والإسكان- إدارة التعمير، الدليل العملي لأمثلة التهيئة العمرانية، دراسات، 1999.

نموذج قراريتعلق بتحديد

المنطقة التي تقتضي إعداد/مراجعة مثال تهيئة عمرانية للبلدية

الجمهورية التونسية
وزارة الشؤون المحلية والبيئة
بلدية.....

قرار

من رئيس بلدية.....مؤرخ في .....

يتعلق بتحديد المناطق التي تقتضي إعداد مثال تهيئة عمرانية ببلدية.....

إن رئيس البلدية.....

بعد الإطلاع على القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 مؤرخ في 9 ماي 2018 والمتعلق بمجلة الجماعات المحلية

وعلى القانون عدد 122 لسنة 1994 مؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والمتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير والنصوص المكملة له

وعلى قرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 2 أكتوبر 2009 والمتعلق بضبط عناصر ومحتوى تقرير مبررات إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية

وعلى الأمر عدد .....لسنة.....المؤرخ في .....والمتعلق بإحداث بلدية.....

وعلى مداولات مجلس بلدية.....المنعقد بتاريخ.....

وعلى رأي مصالح وزارة التجهيز والإسكان،

قرر ما يلي:

فصل وحيد: تحدد المناطق التي تقتضي إعداد مثال تهيئة عمرانية بلدية .....

بالخط المغلق متعدد الأضلاع أ ب ج د هـ و ز ك ل م ن....المبين باللون ..... بالمثال المصاحب لهذا القرار والمعرف كما يلي:

النقطة أ- ذات الإحداثيات	س:.....	ي: .....
النقطة ب- ذات الإحداثيات	س:.....	ي: .....
النقطة ج - ذات الإحداثيات	س:.....	ي: .....
النقطة د- ذات الإحداثيات	س:.....	ي: .....
النقطة هـ- ذات الإحداثيات	س:.....	ي: .....
النقطة و- ذات الإحداثيات	س:.....	ي: .....
النقطة ز- ذات الإحداثيات	س:.....	ي: .....
النقطة ك- ذات الإحداثيات	س:.....	ي: .....

.....في .....

رئيس البلدية.....

مثال لرسم بياني يحدد المنطقة التي تقتضي إعداد مثال تهيئة عمرانية

(وفق إحداثيات خط مغلق)

منطقة حدود البلدية

المنطقة التي تقتضي إعداد مثال تهيئة عمرانية للبلدية

(إحداثياتها وفق الخط المغلق التالي:)

النقطة أ- ذات الإحداثيات	س:36.186232	ي:9.130246
النقطة ب- ذات الإحداثيات	س:36.183357	ي:9.138100
النقطة ج - ذات الإحداثيات	س:36.179555	ي:9.138196
النقطة د- ذات الإحداثيات	س:36.165815	ي:9.151338
النقطة ه- ذات الإحداثيات	س:36.163806	ي:9.122092
النقطة و- ذات الإحداثيات	س:36.178473	ي:9.115051
النقطة ز- ذات الإحداثيات	س:36.181851	ي:9.115664

5. الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية

يتكون مثال التهيئة العمرانية من مجموعة الوثائق التي يضبطها قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 3 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية. وتتمثل هذه الوثائق في ما يلي:

- **الوثائق الخرائطية**
- **التراتيب العمرانية**
- **التقرير التقديمي لمثال التهيئة العمرانية**
- **الملحقات**

1.5 الوثائق الخرائطية المكونة لمثال التهيئة العمرانية للبلديات

يحدد الفصل الأول من القرار المذكور أعلاه طبيعة الوثاق الخرائطية المتكونة من:

خريطة أو عدة خرائط معدة بسلم يتراوح بين 1/5000 و 1/1000 و على خريطة معدة بسلم 1/10000 عند الحاجة (وقد جرت العادة أن الوثيقة الرسمية غالبا ما تعد على سلم 1/2000).

حيث **تبرز هذه الخرائط** حسب الفصل 3 من نفس القرار:

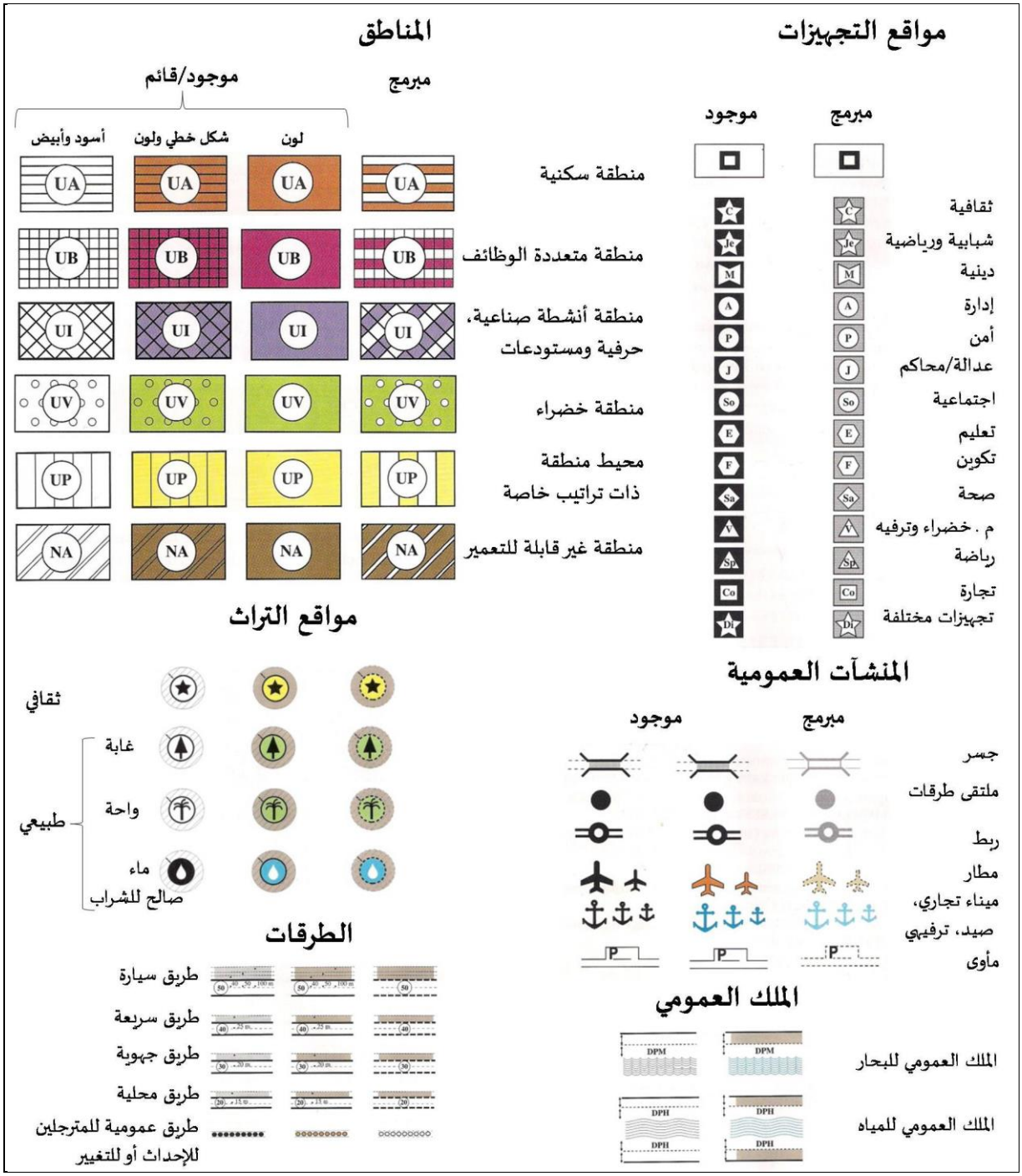
- المناطق التي بداخلها تنطبق التراتيب العمرانية لمثال التهيئة،
- حوزة (emprise) الطرقات المزمع المحافظة عليها وكذلك الحوزات المخصصة التي من شأنها أن تضمن التحويرات المستقبلية للطرقات القائمة وإحداث طرقات جديدة ومفترقات وطرقات فرعية،
- الأماكن المخصصة للمنشآت العمومية والتجهيزات ذات المصلحة العامة والبراحات والمساحات الخضراء
- المناطق الخاضعة للإرتفاقات ذات المصلحة العمومية (servitudes d'utilité publique) وخاصة منها المتعلقة بالشبكات وبالملك العمومي للطرقات والملك العمومي البحري والملك العمومي للمياه والمناطق غير القابلة للبناء لما في ذلك من مخاطر أو مضار وكذلك المناطق التي تحتوي على موارد طبيعية يتعين المحافظة عليها،
- الدوائر الخاضعة لنصوص ترتيبية خاصة أو خصوصية لا سيما المواقع الثقافية والأثرية والمناطق المصانة والمجموعات التاريخية والتقليدية والمعالم التاريخية،
- دوائر التدخل العقاري للتهيئة وإعادة الهيكلة أو التهذيب أو التجديد العمراني.

ملاحظة:

قصد توحيد المفاهيم والمصطلحات والرموز المستعملة في إعداد الخرائط على مستوى البلديات والمصالح المعنية بالتخطيط العمراني، أعدت إدارة التعمير بوزارة التجهيز والإسكان منذ 1997 جدول مصطلحات عمرانية موحد (Légende urbaine unifiée) تعتمده وتفرض اعتماده من العمرانيين والمختصين في تخطيط المدن ومصممي أمثلة التهيئة كوثيقة فنية والتي يتعين استعمالها في رسم وتقديم الوثائق الخرائطية. وللإشارة فإن هذه الوثيقة لم تقع المصادقة عليها نهائيا بمقتضى نص تكميلي.

مقتطف من جدول المصطلحات العمرانية الموحدة

(المصدر: إدارة التعمير، دراسات، 1997)



2.5 التراتيب العمرانية

هي مجموعة تراتيب تخص كل المناطق. وتمثل إلى جانب الوثائق الخرائطية (والمنطقة التي تقتضي إعداد مثال تهيئة عمرانية) إحدى الوثائق الأساسية لمثال التهيئة العمرانية.

تضبط التراتيب العمرانية حسب الفصل 4 من القرار المؤرخ في 1995/10/3 القواعد المشتركة بين كل المناطق المحددة بمثال التهيئة والقواعد الخاصة بكل منطقة وفق الإطار النموذجي الملحق بالقرار نفسه.

تتضمن التراتيب العمرانية عنوانين:

العنوان الأول: يتعلق بالأحكام العامة ويشتمل على فصلين:

الفصل الأول: مجال تطبيق التراتيب العمرانية

الفصل الثاني: تقسيم المجال إلى مناطق

العنوان الثاني: أحكام خاصة بكل منطقة

القسم الأول: استعمال الأراضي ويحتوي على فصلين:

الفصل الأول: أصناف الأنشطة المحجّرة

الفصل الثاني: أصناف الأنشطة التي يخضع فيها الترخيص إلى شروط

القسم الثاني: شروط إشغال الأراضي (يحتوي على 12 فصلا)

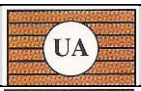
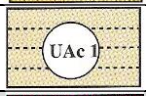
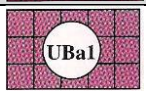
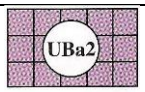
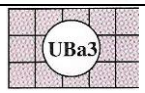
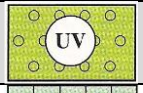
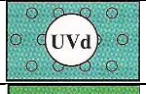
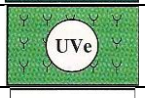
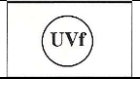
ملاحظة : تنطبق التراتيب العمرانية الخاصة بكل منطقة على كافة إشغالات الأرض مثل البناءات والتقسيمات ومختلف استعمالات الأرض الخاضعة لرخص. وعلى هذا الأساس فكل منطقة سواء كانت عمرانية أو غير عمرانية تخضع لكامل المقتضيات الواردة بالفصول (14) الآنفة الذكر والوارد ذكرها وتفصيلها بالعنوان الثاني من الإطار النموذجي الملحق بقرار التجهيز والإسكان المؤرخ في 1995/10/3 والتي تتضمن حسب الوضعيات العلامات التالية (UA, UB, UI, UV, UP, NH, NC) المضمنة بجدول المصطلحات العمرانية الموحد، حيث تسمح هذه العلامات بالتعرف بسهولة لكل منطقة على الوثائق الخرائطية المكونة للمثال. مع الإشارة إلى أن كل منطقة يمكن أن تشمل عديد القطع غير المتلاصقة. وما يمكن أن نشير له أيضا أن تراتيب كل منطقة تستهل بعنوان فرعي يضم وصفا موجزا للخاصيات المراد الإبقاء عليها أو دعمها بالمنطقة المعنيّة مع مراعاة التوجهات الواردة بالأمثلة التوجيهية للتهيئة الترابية إن وجدت[6].

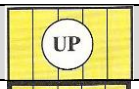
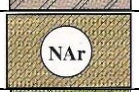
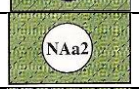
يمكن القول أن التراتيب العمرانية والوثائق الخرائطية هي أهم مكونات مثال التهيئة العمرانية لذلك يجب على المصممين والبلدية توخي أكثر ما يمكن من الوضوح والموضوعية نظرا لما تنتجه التراتيب من آثار على حقوق المالكين لذلك لا بد أن يتمكّن المالكون من التعرف على كل الإرتفاقات المحملة على أراضيهم.

[6] وزارة التجهيز والإسكان- إدارة التعمير، الدليل العملي لأمثلة التهيئة العمرانية، دراسات، 1999.

تصنيف المناطق

(حسب الإطار النموذجي وجدول المصطلحات والرموز الموحد)

العلامة	المنطقة		الرمز على الخريطة
UA	منطقة سكنية	Zone d'habitat/résidentielle	
UAa	منطقة سكنية – سكن فردي	Habitat individuel	
UAb	منطقة سكنية – سكن نصف جماعي	Habitat semi-collectif	
UAc	منطقة سكنية- سكن جماعي	Habitat collectif	
UB	منطقة متعددة الوظائف (تجارة، خدمات، مكاتب، سكن)	Zone polyfonctionnelle	
UBa1	متعددة الوظائف – نسبة مسطحات عالية	Polyfonctionnelle (forte proportion de planchers en services, bureaux, commerces)	
UBa2	متعددة الوظائف – نسبة مسطحات متوسطة	Polyfonctionnelle (proportion moyenne de planchers)	
UBa3	متعددة الوظائف –نسبة مسطحات ضعيفة	Polyfonctionnelle (proportion fiable de planchers)	
UBb	منطقة مدنية (خدمية دون سكن)	Zone civique	
UI	منطقة أنشطة صناعية، حرفية ومستودعات	Zone d'activités industrielles, artisanales et de dépôts	
UIa	أنشطة حرفية ومهن صغرى	Activités artisanales, petits métiers	
UIb	صناعات معملية	Industries manufacturières	
UIc	صناعات ثقيلة، مناجم، طاقة	Industries lourdes, mines, énergie	
UId	مخازن ومستودعات	Stockage et dépôts	
UV	منطقة خضراء	Zone verte	
UVa	منطقة خضراء مهيأة	Zone verte aménagée	
Uvb	منطقة خضراء مجهزة	Zone verte équipée	
UVd	منطقة خضراء طبيعية	Zone verte naturelle	
UVe	مقبرة اسلامية	Cimetière musulman	
UVf	براحات	Espaces libres	

	Périmètre de zones à réglementation particulière	محيط مناطق ذات تراتيب خاصة	UP
	PIF pour programme d'habitat	دائرة تدخل عقاري لبرامج سكن	PIF.H
	PIF pour programme de réhabilitation	دائرة تدخل عقاري لبرامج تهذيب	PIF.R
	PIF pour programme industriel	دائرة تدخل عقاري لبرامج صناعية	PIF.I
	PIF pour programme touristique	دائرة تدخل عقاري لبرامج سياحية	PIF.T
	Périmètre de site culturel P.P.M.V	دائرة موقع ثقافي	UPa1
	Périmètre de secteur sauvegardé P.S.M.V	دائرة موقع حماية (تراث)	UPa2
	Autres zones spécifiques à conserver	مناطق أخرى للحماية	UPb
	Zone non urbanisable	منطقة غير قابلة للتعمير	NA
	Zone inconstructible	منطقة غير قابلة للبناء	NAi
	Zone de servitude	منطقة ارتفاق	NAs
	Zone de ressources naturelles	منطقة موارد طبيعية	NAr
	Zone agricole d'interdiction	منطقة فلاحية محجّرة	NAa1
	Zone agricole de sauvegarde	منطقة فلاحية محمية	NAa2
	Autres zones agricoles	منطقة فلاحية أخرى	NAa3

3.5 ملخص نموذج التراتيب العمرانية (14 فصلا)[7]

نعرض في ما يلي ملخصا لنموذج الترتيب العمرانية الذي يتكون من 14 فصلا يتم تقديمها كالآتي:

العنوان الأول: أحكام عامة

الفصل الأول: مجال تطبيق التراتيب العمرانية

يحدد الفصل إن كانت التراتيب تطبق على كامل المنطقة البلدية أو جزء منها وفقا لقرار المنطقة التي تقتضي إعداد / مراجعة مثال التهيئة العمرانية ووفقا للخط المغلق للإحداثيات وباحترام جدول المصطلحات.

الفصل 2: تقسيم المجال إلى مناطق

يميز الفصل بين المناطق العمرانية (يرمز لها بحرف U) والمناطق غير القابلة للتعمير (يرمز لها بحرف NA) مع التأكيد على أن المواقع المخصصة للطرقات وللمنشآت والتجهيزات الجماعية والتجهيزات ذات المصلحة العامة والمساحات الخضراء لا يمكن بناؤها ولا تخصيصها لغير ما أعدت إليه.

العنوان الثاني: أحكام خاصة بكل منطقة

يتعين تحديد صبغة المنطقة والكثافة المسموحة بها وبيانها كمنطقة تكثيف أو توسع أو تهذيب أو تواجد تقسيمات أو دوائر تدخل مبرمجة.

القسم الأول: استعمال الأراضي

الفصل الأول: أصناف الأنشطة المُحجّرة

يمكن للتراتيب أن تحجّر بعض أصناف الأنشطة التي لا تتلاءم مع الأهداف والصبغة المبرمج إعطاؤها للمنطقة المعينة. لذلك لا بد من التنصيص بدقة على هذه الأصناف من الأنشطة.

الفصل 2: أصناف الأنشطة التي يخضع الترخيص فيها إلى شروط

يتعين التطرق إلى أصناف الأنشطة المحجّرة ولكن يمكن الترخيص فيها مقابل احترام بعض الشروط التي تتعلق خاصة بالبرنامج والتي يتعين توضيحها بصورة صريحة (المساحات المخصصة لهذه الأنشطة ومواقعها والقواعد الخاصة بتعاطيها إلخ.). هذا ويبقى كل استعمال أو إشغال للأرض مسموحا ما لم يقع تحجيره بصفة صريحة.

القسم الثاني: شروط إشغال الأرض

الفصل 3: المنافذ والطرقات

يجب التركيز على القواعد المتعلقة بالمنافذ إلى الطرقات العمومية المفتوحة لتنقل السيارات وكذلك وعند الإقتضاء بالمنافذ المؤدية للمسالك المخصصة للراجلين وللدراجات والأرصفة وذلك مع الأخذ في الاعتبار لـ:

- راحة وسلامة القاطنين بالمنطقة المعنية وكذلك الأشخاص الذين يرتادون المنطقة أو الطريق
- السير العام لحركة المرور التي لا يجب أن تعطلها المنافذ غير المهيأة على المدى القريب

[7] الإطار النموذجي الملحق لقرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 1995/10/03
إدارة التعمير، الدليل العملي لأمثلة التهيئة العمرانية، دراسات، 1999.

الفصل 4: التزويد بالشبكات

يتم تحديد شروط تزويد أي أرض بالشبكات وخاصة منها شبكات المياه والتطهير وتصريف مياه الأمطار وبصفة ثانوية شبكات الكهرباء والغاز والهاتف والأنترنات.

الفصل 5: مساحات وواجهات قطع الأرض

يتعين تحدد الخاصيات اللازمة التي يجب أن تتوفر في قطع الأرض المراد إشغالها أو تقسيمها وذلك من حيث المساحات والشكل وعرض الواجهات إلخ. وذلك باعتبار الطبيعة الطوبوغرافية للمنطقة والمخاطر الطبيعية التي يمكن أن تهددها وتهدد سلامة متساكنيها.

الفصل 6: تركيز البنايات بالنسبة للطرقات ولحوزات المنشآت العمومية

يتم تحديد مسافات الإرتداد الواجب تركيزها بين البنايات وحدود الطرقات المحاذية لها باعتبار مبدأ التصفيف لتركيز البنايات.

الفصل 7: تركيز البنايات بالنسبة للحدود الفاصلة بين القطع

يتعين تحديد المسافات الواجب تركها بين بناية ما وحدود قطعة الأرض المجاورة لها وهي مسافة تختلف باختلاف شكل ونموذج البنايات المجاورة (فردية أو جماعية، مجمعة أو متواصلة وبحسب الإرتفاع)

الفصل 8: تركيز البنايات بالنسبة لبعضها البعض داخل القطعة الواحدة المعدة للغرض

يضبط هذا الفصل المقتضيات المتعلقة بتركيز البنايات على قطعة واحدة من الأرض والتي يتعين أن تهتم بكل ما من شأنه أن يضمن سلامة وراحة المتساكنين بها إضافة إلى ضرورة مراعاة المظهر الخارجي لهذه البنايات وظروف الإستغلال الأمثل لها. ولهذه الغاية يتعين أساسا الإهتمام بتحديد الإرتفاع الأقصى لهذه البنايات وكذلك المسافات التي يجب أن تفصل بينها.

الفصل 9: نسبة إشغال الأرض (COS)

يتعين تحديد المساحات القصوى (أو الدنيا) التي يمكن أو يجب البناء عليها وذلك بالقياس لكامل مساحة قطعة الأرض وبالتالي فإن في تحديد هذه المساحات انعكاسا على المساحة التي يجب أن تبقى غير مبنية في القطعة المعنية.

$$\text{نسبة إشغال الأرض} = \frac{\text{المساحة المبنية على الأرض}}{\text{المساحة الجملية للقطعة}}$$

الفصل 10: الارتفاع الأقصى للبنايات

يتم تحديد الإرتفاع الذي يتعين احترامه عند إنجاز البنايات بكامل المنطقة المعنية أو بجزء منها فحسب. ويقع احتساب الإرتفاع بالأمتار كما يمكن إضافة عدد الطوابق التي ستتكون منها البناية وذلك لتحقيق الأهداف المتمثلة في: الإضافة والتهوئة، نمطية البناء، المظهر العام والجمالية.

الفصل 11: المظهر الخارجي

يتعين تحديد الخصوصيات المعمارية والأهداف المراد تحقيقها كالمحافظة على نمط معماري معين أو مواد إنشائية معينة أو تصميم واجهات أو أطلية معينة، مما يساهم في التناسق المعماري.

الفصل 12: المآوى

يضبط هذا الفصل المعايير المتعلقة بالوقوف كطاقة الإستيعاب بحسب طبيعة الأنشطة الخدمية في المناطق، ونسبة المآوى المقررة في الطوابق الأرضية.

الفصل 13: البراحات والغراسات

يتعلق موضوع هذا الفصل بتحديد مساحات البراحات والفضاءات المغروسة وطريقة معالجتها والتصرف فيها.

الفصل 14: نسبة الإستعمال العقاري (CUF)

يحدد الفصل المساحة القصوى للأرضيات الممكن بناؤها على قطعة الأرض المعنية وهي نسبة الإستعمال العقاري الذي هو جملة المساحات الخارجية للأرضيات بالقياس مع مساحة قطعة الأرض باعتبار المقاصير والشرفات المغطات والدهاليز والمستودعات التي يرتفع نصف حجمها على سطح الأرض. ويقصد بالمساحات الخارجية للأرضيات المساحة الجملية ابتداء من حدودها الخارجية باعتبار الجدران الداخلية والخارجية.

غير أن هذه المساحات قد يتعذر تحقيقها بكاملها إذا كانت القواعد الأخرى (الإرتداد، الإرتفاع) تحدد حق البناء الفعلي إلى نسبة دنيا.

$$\text{نسبة الإستعمال العقاري} = \frac{\text{مجموع مساحة الأرضيات}}{\text{المساحة الجملية للقطعة}}$$

4.5 محتوى تقرير تقديم مثال التهيئة العمرانية

يمثل التقرير إحدى مكونات مثال التهيئة العمرانية وهو بمثابة "شرح الأسباب" لكل ما يحتويه مثال التهيئة من مقتضيات وعل هذا الأساس ليس له في حد ذاته آثارا قانونية. فهو لا ينصّ على ارتفاقات تتعلق باستعمالات الأرض مثلا وإنما يُعين على فهم واقع المدينة واشكالياتها التنموية والعمرانية كما يُعين على فهم وتفسير الوثائق الخرائطية والتراتيب العمرانية وبالتالي فهو يساعد على فهم الأهداف المرجوة من المثال.

كما يوفر التقرير مجموعة من المعلومات المتعلقة بـ:

- الظروف الإجتماعية والإقتصادية العمرانية وآفاق تطورها
- اختيارات التهيئة وتأثيراتها على الخصوصيات الطبيعية والبيئية للمنطقة المعنية
- مدى ملاءمة النمو العمراني لآفاق المثال التوجيهي للتهيئة وكذلك النصوص القانونية المتعلقة بالإرتفاقات العمومية
- مختلف أصناف المناطق ومساحاتها
- الوسائل المقررة لتطبيق مثال التهيئة وخاصة منها التي تساعد على التحكم في العقارات
- الحلول المزمع اتخاذها لحل المشاكل الآنفة الذكر والآثار المتأتية عنها.

تعليق:

غالبا ما يتضمن التقرير سردا للبيانات الديمغرافية والجغرافية التي تهم منطقة الدراسة دون اعتماد مقاربة ناجعة في التخطيط الإستراتيجي العمراني التشاركي الذي من شأنها أن يمكّن من التعرف على الإشكاليات الفعلية للمدينة ويحدد احتياجاتها العمرانية. فأغلب التقارير تستجيب لمقتضيات قرار 1995 دون تشخيص معمق يمكّن من صياغة الرهانات

التنموية الفعلية، الشيء الذي يحد من نجاعة تقدير الإمتداد المستقبلي على حساب الأراضي الفلاحية وبذلك تخصيص المناطق وما يترتب عنه من تراتيب عمرانية.

5.5 الملحقات ومحتواها

تتضمن الملحقات الوثائق التي استعملت في تصور المثال وخاصة منها:

- أمثلة الشبكات القائمة والمزمع إحداثها والمتعلقة بالماء الصالح للشراب والكهرباء والغاز والمواصلات والتطهير وغيرها، وذلك حسب قرار 1995
- قائمة الإرتفاقات المتعلقة بالملك العمومي للطرقات والملك العمومي البحري والملك العمومي للمياه والمواقع الثقافية والمناطق المصانة والمعالم التاريخية وغيرها، مع التنصيص على تسمية الإرتفاقات ومراجعها القانونية، وتثبيتها على وثيقة خرائطية.
- قائمة القوانين الخصوصية المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية والتراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية والمحيط والغابات والمياه وغيرها.