

إعداد ومراجعة أمثلة التهيئة العمرانية الأعمال التحضيرية

(84)



اعداد ومراجعة امثلة التهيئة العمرانية

التعريف بالمفاهيم الأساسية والإطار العام لإعداد أو مراجعة أمثلة
التهيئة العمرانية وأهم أعمال المرحلة التحضيرية

الإطار القانوني:

- مجلة الجماعات المحلية الصادرة بالقانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المؤرخ في 09 ماي 2018،
- مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 والنصوص القانونية التي نقحته خاصة القانون عدد 71 لسنة 2005 المؤرخ في 04 أوت 2005،
- الأمر عدد 1039 لسنة 2014 المؤرخ في 13 مارس 2014 والمتعلق بتنظيم الصفقات العمومية،
- الأمر الحكومي عدد 926 لسنة 2020 المؤرخ في 25 نوفمبر 2020 والمتعلق بضبط إجراءات تنسيق الإدارات المركزية ومصالحها الخارجية والمؤسسات والمنشآت العمومية مع البلديات في مجال إعداد أو مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية والمصادقة عليها،
- قرار من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 02 أكتوبر 2009 والمتعلق بضبط عناصر ومحتوى تقرير مبررات إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية.

تمهيد:

تهدف هذه الجاذفة إلى التعريف بالمفاهيم الأساسية والإطار العام لإعداد أو مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية وأهم أعمال المرحلة التحضيرية التي هي بمثابة تبرير وتوجيه دراسة الإعداد أو المراجعة حتى

تكون مجدية وذات قيمة مضافة، وذلك للرفع من قدرة الفنين البلدية على إعداد ومتابعة الأعمال التحضيرية وأن تكون الأطراف المتدخلة على معرفة جيدة بمحتوى التقرير الأولي لمبررات المراجعة والأعمال التي ترافقه حتى يكون لهم دور فعال في تنظيم المجال العمراني والمساهمة في وضع التصورات وتحديد الاختيارات الكبرى للتهيئة.

1. تعريف مثال التهيئة العمرانية وأهدافه:

هو أداة قانونية تزيينية تضبط قواعد وارتفاعات استعمال الأراضي وتمكّن البلدية من إحكام التصرف في مجالها العمراني. ومن بين أهدافه:

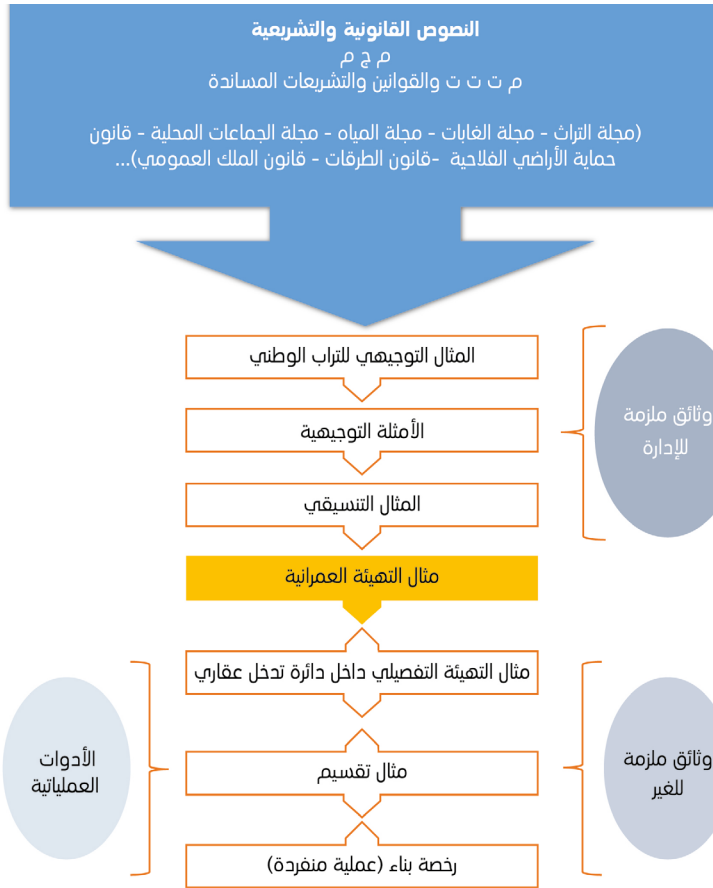
- تناسق وتكامل بين مختلف الاستعمالات ذات الصبغة العمرانية وفق رؤية إستراتيجية وتشاركية،
- تنمية اقتصادية واجتماعية وعمرانية مستدامة وناجعة،
- توازن بين تلبية الاحتياجات من الفضاءات التي يتطلبها النمو العمراني، والأراضي التي ينبغي المحافظة عليها للإنتاج الفلاحي.

2. الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية:

- خريطة أو عدة خرائط معدة بسلم يتراوح بين 1/5000 و 1/1000
 - الترتيب العمرانية،
 - التقرير،
 - الملحقات.
- يتولى المجلس البلدي إقرار مبدأ إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية لكامل المجال الترابي البلدي أو جزء منه وفق مبررات وجرّد للإشكاليات العمرانية للمدينة، على أن تكون هذه المبررات مقنعة وذات جدوى ثابتة.

3. موقع مثال التهيئة العمرانية بالنسبة إلى وثائق التهيئة الترابية والتعمير:

ينصهر مثال التهيئة العمرانية في منظومة هرمية حسب بدأ التناسق مع مختلف وثائق التهيئة الترابية والتعمير (الفصل 116 من م.ح.م).



4. الأعمال التحضيرية التي يجب القيام بها قبل الشروع في إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية:

يتولى المجلس البلدي التداول في خصوص إقرار مبدأ إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية والإذن للمصالح الفنية التابعة للبلدية للشروع في إعداد تقرير مبررات أولى لضبط الإشكاليات العمرانية للمدينة وضبط الحاجيات من تجهيزات ومناطق متعددة الوظائف ومناطق خضراء... ويتم ذلك باعتماد مقارنة تشاركية مع المواطنين ومكونات المجتمع المدني ذات العلاقة بمجال التهيئة العمرانية في إطار ورشات وجلسات وزيارات تنظم للغرض.

5. تقرير المبررات:

تتولى المصالح الفنية التابعة للبلدية إعداد تقرير مبررات أولى يتضمن العناصر التالية:

1.5. حصر الإشكاليات العمرانية التي تستوجب إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية كليا أو جزئيا:

- 1.1.5. إبراز الإشكاليات العمرانية المنجزة عن عدم وجود م.ت.ع:
- نسبة البناء ومساحته مقارنة مع مساحة المدينة،

- تأثير النمو العمراني غير المنظم على الأراضي الفلاحية الخصبة وعلى حركة المرور والتنقل وعلى المرافق الحضرية وعلى الحركة الاقتصادية والتشغيل وعلى المحيط الطبيعي،
- خيارات النمو العمراني بوثائق التخطيط الترابي والعمراني،
- تركيز بعض المشاريع الكبرى.

2.1.5. إبراز الإشكاليات العمرانية المنجرة عن نقائص في المثال الجاري به العمل:

- نسبة استغلال الأراضي حسب تخصصها،
- نسبة البناء في غير الأماكن المخصصة لذلك وداخل م.ت.ع،
- نسبة البناء خارج حدود م.ت.ع ومساحته مقارنة مع مساحة المدينة،
- تأثير البناء في غير الأماكن المخصصة لذلك داخل وخارج م.ت.ع على الأراضي الفلاحية الخصبة وعلى حركة المرور والتنقل وعلى المرافق الحضرية وعلى الحركة الاقتصادية والتشغيل والم المحيط الطبيعي،
- مدى الاستجابة لخيارات النمو العمراني المدججة بوثائق التخطيط الترابي والعمراني،
- تركيز بعض المشاريع الكبرى.

2.5. تحليل الإشكاليات المطروحة وعرض الحلول المقترحة:

- رسم التوجهات الكبرى لمعالجة الإشكاليات المطروحة،
 - ضبط الاحتياجات المستقبلية وتحديد الخيارات الكبرى للتهيئة،
 - الأخذ بعين الاعتبار المشاريع ذات المصلحة العامة.
- ويرفق التقرير بما يلي:
- خرائط تجسم حدود ونقاط إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية،
 - أمثلة مستخرجة من مثال التهيئة العمرانية الجاري به العمل تبين كل الإشكاليات المطروحة وموقعها.

6. المصادقة على تقرير مبررات الإعداد أو المراجعة:

- مناقشة محتوى تقرير مبررات الإعداد أو المراجعة في مستوى لجنة بمساعدة المصالح الخارجية للوزارة المكلفة بالتعمير وباعتماد المقاربة التشاركية،
 - تداول المجلس البلدي في محتوى التقرير وإقرار مبدأ الإعداد أو المراجعة لكامل المجال الترابي للبلدية أو لجزء منه.
- الأعمال التحضيرية التي ترافق إعداد تقرير مبررات الإعداد أو المراجعة:

1.6. تقديم مطلب معال للوزارة المكلفة بالتعمير:

- إدراج تغطية المدينة بالوثائق الخرائطية اللازمة للدراسة (تكون الخرائط جاهزة بعد سنتين من تاريخ طلب الحصول عليها).

2.6. تقدير الكلفة الأولية للدراسة والبحث عن التمويل:

- تمويل ذاتي،
- الاستعانة بمساهمة مالية من الوزارة المكلفة بالتعمير (50 % من قيمة الصفقة)،
- الاقتراض لدى صندوق القروض ومساعدة البلديات.

3.6. اقتراح كيفية إنجاز الدراسة:

- بالطريقة المباشرة (إبرام اتفاقية مع الوكالات)،
 - عن طريق مكتب دراسات، وفي هذه الحالة يتعين القيام بما يلي:
- إعداد ملف طلب العروض لاختيار مكتب دراسات يتضمن خطوطا مرجعية بالاستئناس بالخطوط المرجعية النموذجية المعدة من قبل الوزارة المكلفة بالتعمير،
 - الإعلان عن طلب العروض،
 - إعداد تقرير تقييم العروض وعرضه على مصادقة لجنة مراقبة الصفقات العمومية المختصة،
 - إمضاء الاتفاقية مع مكتب الدراسات الذي تم اختياره.

