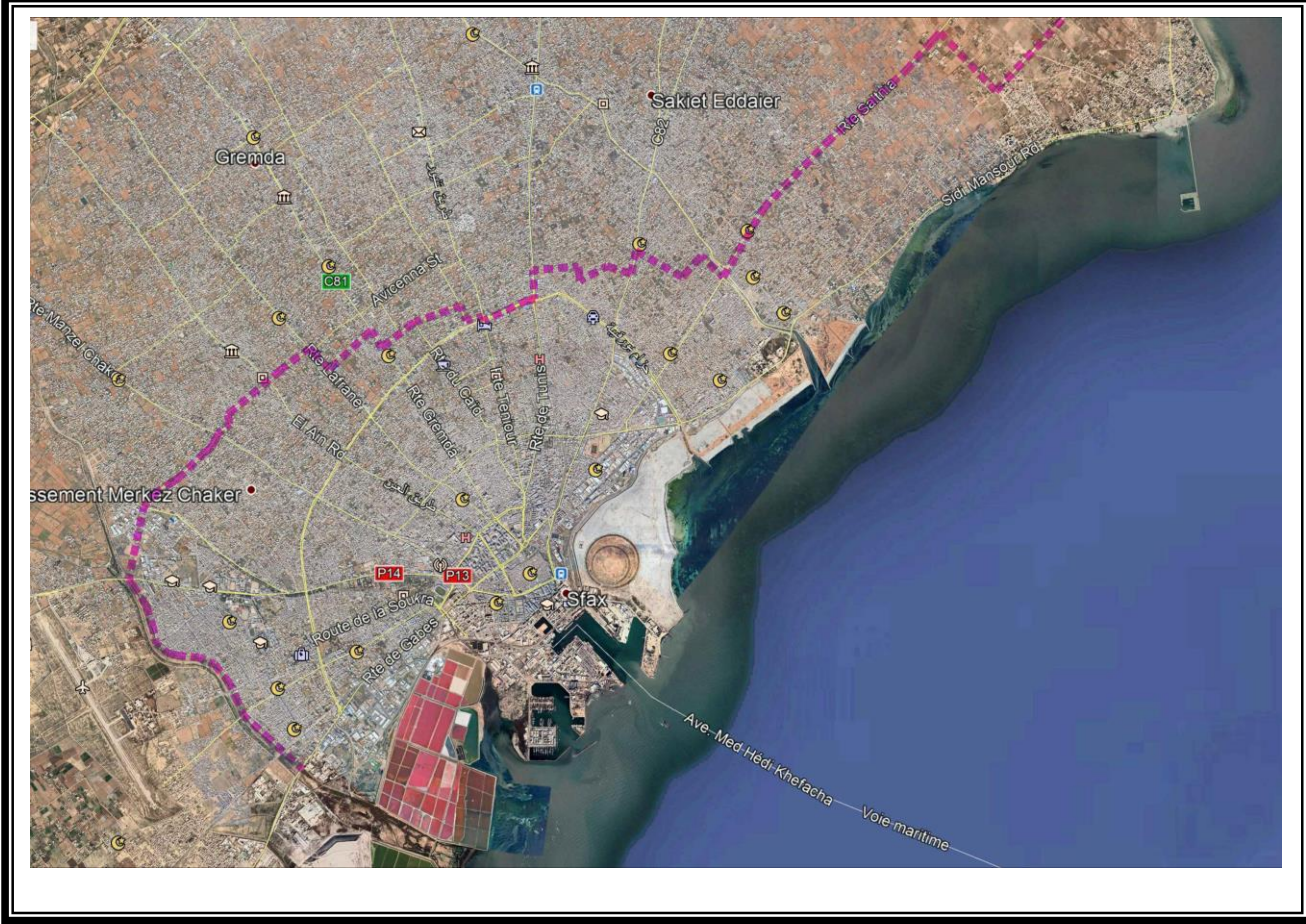




الجمهورية التونسية
وزارة الشؤون المحلية والبيئة
بلدية صفاقس



- المراجعة الجزئية لمثال التهيئة العمرانية لبلدية صفاقس
- 1- تعديل الاحكام العامة لكراس التراتيب العمرانية،
 - 2- إعداد مثال تهيئة منطقة تبرورة.

تقرير تقديمي

الفهرس

- 1- التقديم المادي لبلدية صفاقس
- 2- الوضع السكاني
- 3- تقييم أمثلة التهيئة العمرانية
 - 3.1- الامثلة التوجيهية
 - 3.2- مثال التهيئة العمرانية لسنة 1983
 - 3.3- مثال التهيئة العمرانية لسنة 2002
- 4- مشروع المراجعة الجزئية لمثال التهيئة العمرانية
 - 4.1- مراجعة الاحكام العامة لكراس التراتب العمرانية
 - 4.2- إعداد مثال تهيئة لمنطقة تبرورة

المراجعة الجزئية لمثال التهيئة العمرانية لبلدية صفاقس

تقرير تقديمي

مقدمة

أحدثت بلدية صفاقس منذ عهد الاستعمار بمقتضى الامر المؤرخ في جويلية 1884. وباعتبار التوسع العمراني الذي شهدته المدينة خاصة خلال السبعينات والثمانينات خلال القرن الماضي فقد تفرّع عنها عدد 6 بلديات مجاورة لها وهي : ساقية الداير، ساقية الزيت، الشحيحة، قرمدة، العين، طينة وتم مؤخرا (سنة 2017) احداث بلديتين جديدتين بمنطقة صفاقس الكبرى وهي : الحاجب و العوابد الخزانات.

1-التقديم المادي لبلدية صفاقس

- الحدود

- بلدية صفاقس مدينة ساحلية يحدها :
- البحر جنوبا وشرقا،
- بلدية ساقية الداير شرقا وشمالا،
- بلديات: ساقية الزيت، الشحيحة، قرمدة والعين شمالا،
- وبلدية طينة والحاجب غربا.

تبلغ مساحتها الاصلية 5330 هك حسب مقتضيات مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه سنة 2002 وقد اضيف اليها مشروع تبرورة مساحته 420 هك وبذلك تكون المساحة الجمالية لبلدية صفاقس 5750 هك.

- التضاريس

تتميز مدينة صفاقس باراضيها المنبسطة حيث يتراوح ارتفاعها على البحر بين 5 و30م ويصل هذا الارتفاع الى حوالي 1م على ساحل البحر .

2-الوضع السكاني

تعدّ بلدية صفاقس 280566 ساكنا حسب التعداد العام للسكان والسكنى لسنة 2014 . وقد تطور عدد السكان بالبلدية ب 1.37 % للفترة الممتدة ما بين 1994 و 2004 و 0.56 % للعشرية الممتدة من سنة 2004 الى 2014 مثل ما يبينه الجدول التالي:

البلدية	1994	2004	2014	1994-2004	2004-2014
بلدية صفاقس	230 855	265 131	280 566	1.48	0.56

وتمتلك بلدية صفاقس، منذ سنة 1994 ، أكبر نسبة من سكان إقليم صفاقس الكبير بأكثر من 50% من مجموع السكان. وتراجعت هذه النسبة قليلا سنة 2014 حيث اصبحت تقدر بحوالي 47.4 %.

3-تقييم لامثلة التهيئة العمرانية

3.1-الامثلة التوجيهية

عرفت مدينة صفاقس منذ القدم بحركية اقتصادية مميزة وقد نتج عنها تطور حثيث للنسق العمراني حيث تم اعداد أول مثال توجيهي للتهيئة العمرانية للمنطقة الحضرية سنة 1929 وهي حاليا في جيلها الرابع مثلما هو مفصل بالجدول التالي :

العدد الرتبي	المثال التوجيهي	السنة	مساحة المجموعة الحضرية بـ (هك)	عدد السكان
1	مثال عام لتهيئة صفاقس في سلم 10000/1	1929	3000	95000
2	المثال المديرية للتهيئة في سلم 5000/1	1961	7000	180000
3	المثال المديرية للتهيئة في سلم 10000/1	1977	12000	260000
4	المثال المديرية للتهيئة	1997	22000	395000

3.2- مثال التهيئة العمرانية لسنة 1983

يعود تاريخ اعداد اول مثال تهيئة عمرانية لبلدية صفاقس سنة 1983 الذي تمت المصادقة عليه بالامر عدد 1265 بتاريخ 1983/12/21.

ايجابياته :

- تكثيف البناء على الاجنحة الشمالية (طريق سيدي منصور وطريق السلطانية) والجنوبية (طريق المحارزة وطريق المطار)،
- تكثيف البناء في المراكز المحيطة بالمدينة والتي اصبحت فيما بعد مراكز البلديات المجاورة،
- تسطير الطرقات المحورية المهيكله للمدينة في عرض 28م، 20م، 16م و14م الى جانب الطرقات الحزامية : قاصة مجيدة بوليلة، القاصة رقم5، القاصة الحزامية كم4، القاصة رقم4، القاصة كم6 والقاصة كم9،
- توفير وثائق خرائطية ذو دقة عالية.

الاشكاليات :

- في سبيل المحافظة على منطقة الاجنحة فقد تم ضبط المساحة الدنيا المسموح بها البناء على النحو التالي: 1800 م² بالنسبة لصبغة المنطقة NB و900م² بالنسبة لصبغة المنطقة NA. لكن باعتبار الضغط العمراني الذي شهدته المدينة فقد تم التقليل في هذه المساحة الدنيا في اوائل التسعينات لتصبح 900 م² لصبغة المنطقة NB و500م² لصبغة المنطقة NA،
- السماح بالبناء الجماعي على الحد الفاصلي مع الاجوار دون ترك مسافة التراجع،
- لم يقع التشجيع على القيام بعملية التقسيم قبل اسناد التراخيص في البناء.

3.3- مثال التهيئة العمرانية لسنة 2002

بعد حوالي 18 سنة تم القيام باول مراجعة شاملة لمثال التهيئة العمرانية وقد تمت المصادقة عليه بقرار من السيد والي صفاقس بتاريخ 2002/10/4.

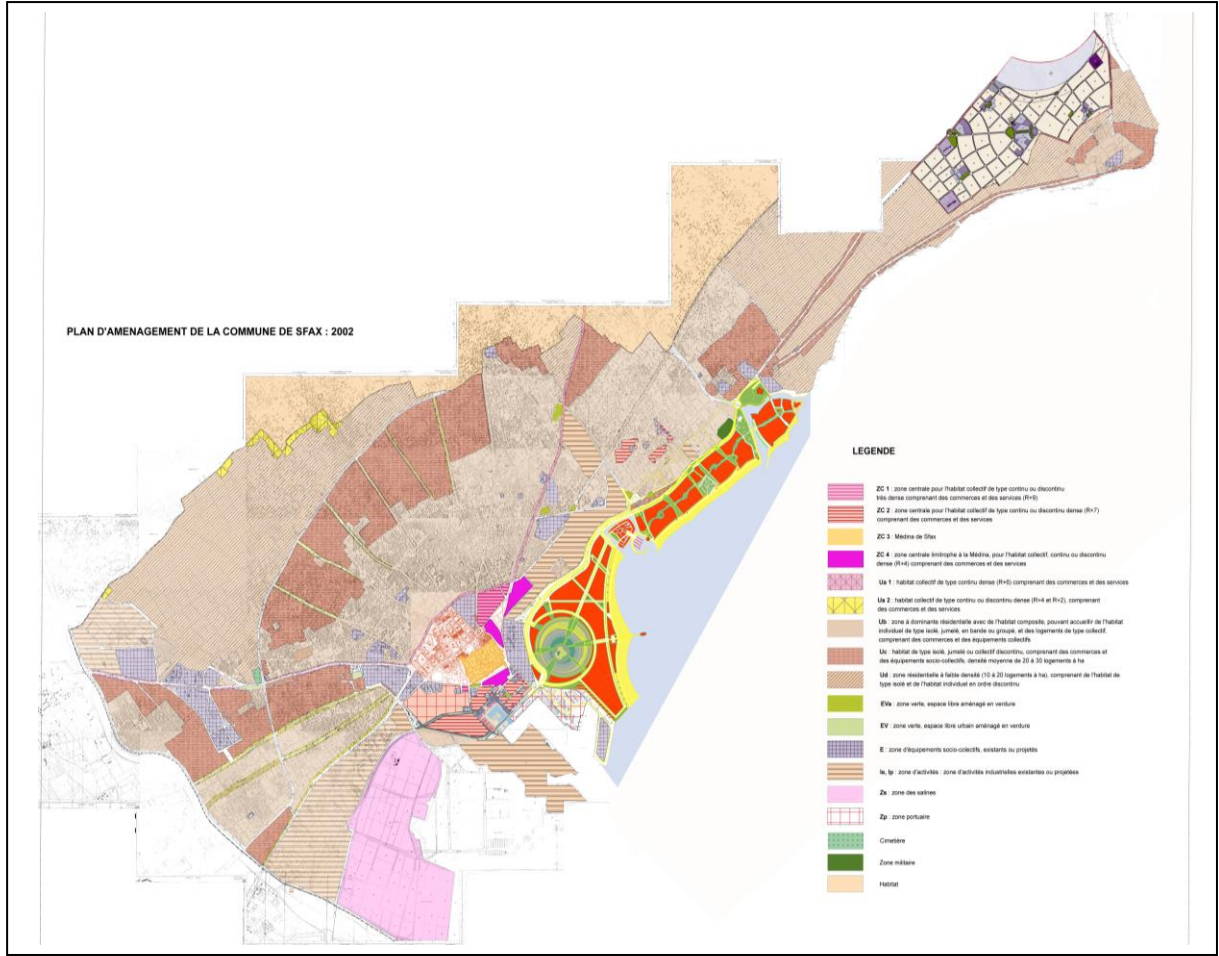
ايجابيات

- التقليل في المساحة المطلوبة من 500 و 900م² الى 400م² على كامل المنطقة البلدية،
- التشجيع على التكتيف على البناء العمودي تطبيقا للتوجهات الوطنية في هذا المجال.

الاشكاليات

- عدم التوصل لتحقيق الاهداف المرسومة للمدينة والتي تم ضبطها بالمثال الوطني للتهيئة الترابية والمثال التوجيهي للتهيئة لصفاس الكبرى من خلال تدارك التأخير ولعب دور افضل كقطب جهوي والانفتاح على المستوى العالمي،
- عدم التنسيق بين تطوير البنية التحتية والتشجيع على اقامة البناء العمودي خاصة بالطرقات الشعاعية والمنطقة المركزية،
- تضمن كراس التراتيب العمرانية المصاحبة لمثال التهيئة العمرانية لعدد من النقائص وأحيانا وجود بعض التناقضات مما يترك الباب مفتوحا لعدد من الاجتهادات،
- عدم مواكبة المصطلحات والتراتبية العمرانية للمثال الحالي مع المصطلحات الموحدة،

- الوثائق الخرائطية المعتمدة غير دقيقة وغير مجسم عليها التقسيمات المصادق عليها،
- تسطير الانهج المبرمجة بمثال التهيئة غير مطابق للمثال الاصلي المصادق عليه سنة 1983 مما يسبب في عديد الاشكاليات مع الاجوار ويترك الباب مفتوحا لعدد الاجتهادات من قبل اللجان الفنية البلدية لرخص البناء والتقسيمات،
- عدم الاخذ بعين الاعتبار لنواة بعض الاحياء السكنية الكثيفة المتواجدة في منطقة سكن فردي منعزل مما يحرم اصحابها من امكانية التوسعة او غيرها،



وقد قامت بلدية صفاقس بالمراجعة الجزئية لمثال التهيئة العمرانية المصادق عليه سنة 2002 في مناسبتين :

- الاولى لادماج مثال تهيئة منطقة تبرورة وتمت المصادقة عليه بقرار من السيد والي صفاقس بتاريخ 2004/9/4،
- والثانية لتغيير صبغة الارض على ملك النادي الرياضي الصفاقسي الكائنة بطريق المطار كلم 4 من منطقة تجهيزات الى منطقة ذات صبغة سكنية، تجارية وخدمائية حيث تمت المصادق عليه بالامر عدد 1235 بتاريخ 2006/5/2.

4-مشروع المراجعة الجزئية لمثال التهيئة العمرانية

وباعتبار أن مثال التهيئة العمرانية الحالي الذي مضى على تاريخ إعداده أكثر من 18 سنة أصبح لا يستجيب لتطلعات المتساكنين ولا يتماشى مع التطور العمراني الذي تشهده المدينة، ارتأى المجلس البلدي المنتخب القيام بالمراجعة الجزئية لمثال التهيئة العمرانية التي تشمل عنصرين :

- الأول : مراجعة الاحكام العامة لكراس الترتاب العمرانية دون المساس بالوثائق الخرائطية لمثال التهيئة العمرانية المصادق عليه سنة 2002،
- الثاني : اعداد مثال تهيئة عمرانية خاص بمنطقة تبرورة،

وذلك في انتظار القيام بالمراجعة الشاملة لمثال التهيئة العمرانية التي تتطلب حيزا زمنيا هاما مع الاشارة وأن المجلس البلدي حريص على إعداده وقد تم مؤخرا الاعلان عن طلب العروض لاختيار مكتب دراسات لاعداد هذه الدراسة الهامة.

4.1- مراجعة الاحكام العامة لكراس الترتاب العمرانية

وافق المجلس البلدي خلال دورته العادية الثانية لسنة 2016 بتاريخ 6 جوان 2016 على إقرار مبدأ المراجعة الجزئية لمثال التهيئة العمرانية لبلدية صفاقس في مستوى كراس الترتاب العمرانية دون المساس بالوثائق الخرائطية. وتهدف هذه المراجعة الجزئية على إدخال بعض التعديلات على كراس الترتاب العمرانية لضمان منهجية موحدة في قراءتها وفي سبيل تحقيق التساوي في التعامل مع الملفات المعروضة على اللجان الفنية البلدية لرخص البناء والتقسيمات. وقد تم تحديد المناطق التي تقتضي المراجعة الجزئية كامل المنطقة البلدية المحددة حسب الاحداثيات الجغرافية لمثال التهيئة العمرانية المصادق عليه سنة 2002.

وبتاريخ 23 افريل 2018 وافق المجلس البلدي خلال دورته الاستثنائية على القيام بالمراجعة الجزئية لمثال التهيئة العمرانية لبلدية صفاقس في مستوى الاحكام العامة لكراس الترتاب العمرانية (دون المساس بالوثائق الخرائطية) بهدف :

- ضبط قواعد عامة للتطوير العمراني التي من شأنها دفع نسق التنمية بالمدينة وتمكين المالكين من متساكنين ومستثمرين على حد سواء من الاستغلال الأفضل لعقاراتهم طبقا لاحكام الفصل 12 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير،
- فتح المجال للجميع للمساهمة في انجاز مشاريع عمرانية في إطار المحافظة على حقوق الغير وضمان التناسق والتكامل في النسيج العمراني بين ما هو مقترح وما هو قائم،
- الرقي بالمشهد العمراني لمدينة صفاقس وتعزيز مكانتها ضمن المدن والعواصم المتوسطة من خلال دعم الاستثمار في المجال العمراني،
- توفير توفير الإطار والمقتضيات الضرورية لانجاز مشاريع عمرانية رائدة، مطابقة للمواصفات العالمية، مهيكل ذات قيمة مضافة عمرانية وهندسية،
- إضفاء مرونة على الترتاب العمرانية على مستوى أحكامها العامة التي من شأنها الاستجابة لطلبات المتساكنين والمستثمرين المختلفة والمتنوعة سواء في مستوى التكثيف أو في استغلال العقارات مع المحافظة على توازن البرمجة العمرانية للمدينة المعدة طبقا لحاجيات المتساكنين من تجهيزات ومناطق خضراء...،
- إدراج قواعد عامة تمكن من دراسة المشاريع المقترحة في الوقت الحاضر، من ناحية، وتمنح نفس الحظوظ والامتيازات لدراسة طلبات مماثلة سواء يتم تقديمها حاليا أو مستقبلا من ناحية أخرى،
- الاستجابة لتطلعات المتساكنين ومواكبة متطلبات العصر في مجال التطوير العمراني والتنظيم الترابي.

وبناء على مداولة المجلس البلدي خلال دورته الاستثنائية المنعقدة بتاريخ 23 افريل 2018 قامت وزارة التجهيز والاسكان والتهيئة الترابية باستصدار القرار الخاص بتحديد المناطق التي تقتضي المراجعة الجزئية لمثال التهيئة العمرانية لبلدية صفاقس بتاريخ 11 ماي 2018 التي تشمل كامل المنطقة البلدية المحددة حسب الاحداثيات الجغرافية لمثال التهيئة العمرانية المصادق عليه سنة 2002.

وفي سبيل الحرص على ان يكون الهدف من هذه المراجعة الجزئية هو خدمة الصالح العام والتنمية المستدامة للمدينة والبعد كل البعد عن المصالح الشخصية الضيقة، قامت لجنة التهيئة والتراخيص العمرانية بمراجعة مشروع تنقيح الاحكام العامة لكراس الترتيب العمرانية في فصولها و3 المعروض على المجلس البلدي خلال دورته الاستثنائية المنعقدة بتاريخ 12 جوان 2018 والذي لم يوافق على الاذن بتعليقه بقصر البلدية ليطلع عليها العموم عملا بمقتضيات الفصل 16 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وقد قامت اللجنة المذكورة بتشريك العديد من الاطراف الفاعلة والخبراء في ميدان التعمير، خاصة منهم اصحاب المهنة (المهندسين المعماريين، ومخططي المدن والمهندسين والباعثين العقاريين) وبعض فعاليات المجتمع المدني وأساتذة جامعيين مختصين، لمناقشة مشروع تعديل الاحكام العامة لكراس الترتيب العمرانية ومزيد التعمق في محتواه ووجاهته.

وقد تمت بلورة الهدف من هذه المراجعة الذي سيكون أساسا تطوير وتثمين مركز المدينة والسماح لكل من يرغب من مستثمرين عموميين أو خواص بإقامة " مشاريع حضرية جديدة - مهيكلية" وتيسير إنجاز "العمليات الجماعية" في كامل المناطق البلدية كلما سمحت سعة الشبكات القائمة بذلك (الطرق، التطهير، الماء، ..) وكلما توفر الحد الأدنى من المساحة المطلوبة (قطعة أرض لا تقل مساحتها عن 5000 م²) وكذلك العدد الكافي من مأوي السيارات. كما أضيفت في هذا التعديل :

- تحديد المنطقة المشمولة بإدراج مدينة صفاقس على سجل التراث العالمي باليونسكو (المدينة العتيقة ومنطقة باب البحر) وجعلها منطقة حماية لا يسمح فيها بتغيير النمط المعماري والارتفاع للبناءات الموجودة،
- إضافة فصل يخص توضيح وتوحيد القراءة لكراس الترتيب العمرانية يتضمن عدد 14 نقطة وذلك في إطار إضفاء أكثر دقة وشفافية في التعامل مع ملفات رخص البناء،
- السماح بإنجاز مأوي سيارات ذات طوابق - Parking à étages خاصة حول مركز المدينة لتخفيف اكتظاظ حركة المرور والمساعدة على إنجاز منظومة النقل الجماعي ودفع التنمية الاقتصادية،
- توفير إمكانية إقامة مراكز ترفيه وتنشيط واستراحة التي تعد من التجهيزات الضرورية في المدن الكبرى والتي لا يسمح المثال الحالي بانجازها.
- إتاحة إمكانية إقامة سكن جماعي في ارتفاع (R+2) على طول الواجهة الشمالية للقنال الحزامية لمياه الأمطار على غرار ما هو معتمد بالواجهة الجنوبية لنفس الطريق وذلك لايجاد أكثر تجانس بين الواجهتين.
- إتاحة إمكانية إقامة سكن شبه جماعي في ارتفاع R+2 حسب الشروط الفنية المطلوبة ببرمجة عدد 3 مساكن على أقصى تقدير وذلك في سبيل توظيف أكثر للنسيج العمراني وملائمة الواقع الحالي مع الترتيب العمرانية.

4.2- إعداد مثال تهيئة عمرانية لمنطقة تبرورة

تعتبر منطقة تبرورة الامتداد الطبيعي لمركز مدينة صفاقس في شكل توسعة هامة لهذا المركز تنجز فيها مدينة ذكية تحقق مبادئ الجودة الحضرية وتضمن الطابع الساحلي والبحري للمنطقة. وتمسح منطقة تبرورة 420 هك منها 56 هك مساحة كوم الفوسفوجيبس و62 هك تقريبا تمثل ارتفاقات للملك

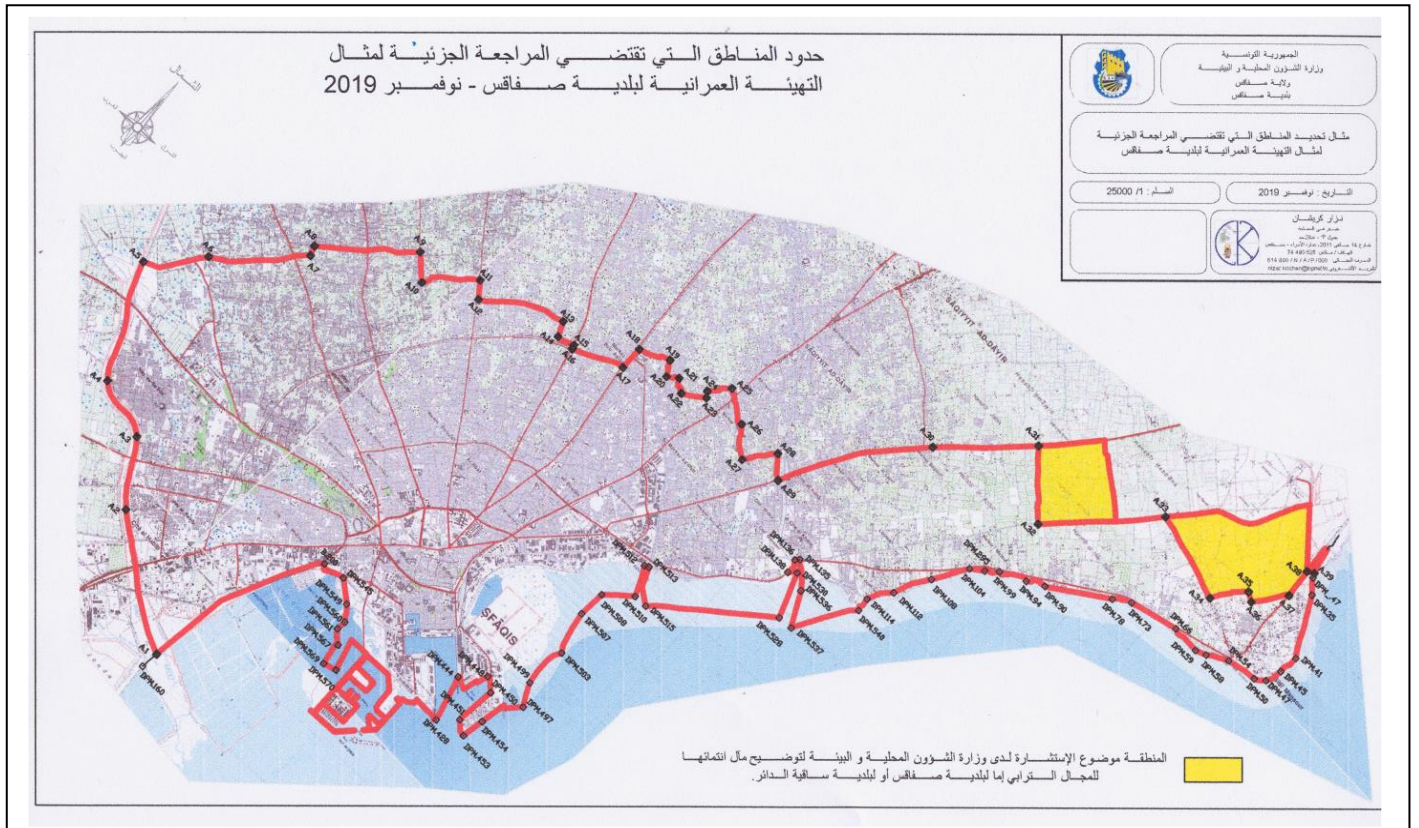
العمومي البحري والملك العمومي للمياه، وحوالي 18 هك تمثل مساحة حوزة الطريق الشمالي الجنوبي ومساحة قنال تصريف مياه الأمطار والمساحة المخصصة لمحطة التحويل الكهربائية التابعة للشركة التونسية للكهرباء والغاز، وبالتالي فإن مساحة الأراضي القابلة للتعمير تقدر بحوالي 284 هك.

وفي هذا الإطار قامت شركة تيرورة بالعديد من الدراسات المتعلقة بـ:

- إعداد مثال التهيئة التفصيلي للجزء الأول للمشروع سنة 2004 على مساحة 260 هكتار وذلك في إطار مناظرة وطنية أنجزت في الغرض استجابة لطلب البنك الأوروبي للاستثمار،
- دراسة لتقييم الوضع العمراني بمدينة صفاقس،
- إعداد برنامج تنمية استراتيجي قام بإنجازه مكتب دراسات برتغالي "Parqu Expo" لإبراز خطة عملية للاستثمار ورسم برنامج تهيئة مستقبلي متكامل،
- دراسة الطلبات العمرانية والعقارية عن طريق مكتب الدراسات "Urba Consult" للتعرف على الحاجيات المستقبلية للأراضي المعدة للتعمير باعتماد نتائج استبيانات معدة في الغرض،
- دراسة التنقل والمداخل تمت عن طريق مكتب الدراسات ETIC للأخذ بعين الاعتبار التطور المرتقب للتنقل بين المدينة والنسيج العمراني الجديد.

وقد شكلت هذه الدراسات أعمالا تمهيدية لإعداد برنامج تدخل ومثال تهيئة تفصيلي وكان خلال سنة 2015. وباعتبار أن الشركة لا تملك كامل العقارات الكائنة بالمنطقة ولضرورة الحصول على وثيقة تخطيط أكثر مرونة إرتأت الشركة وباتفاق مع بلدية صفاقس أن يقع استبدال مثال التهيئة التفصيلي بمثال تهيئة عمرانية ويكون ذلك في إطار المراجعة الجزئية لمثال التهيئة لكامل مدينة صفاقس.

وتبعاً لذلك، وافق المجلس البلدي خلال دورته الاستثنائية بتاريخ 18 ديسمبر 2019 على تعديل قرار التحديد الصادر بقرار من وزارة التجهيز والاسكان والتهيئة الترابية بتاريخ 11 ماي 2018 لتشمل كامل المنطقة البلدية من الحدود الترابية مع البلديات المجاورة الى الملك العمومي البحري وذلك بإضافة منطقة تيرورة.



ويحتوي مثال التهيئة العمرانية المقترح لمنطقة تبرورة على أهم التوجهات العامة التالية :

- إنشاء مدينة مندمجة مع محيطها وذلك من خلال تحقيق التواصل الطبيعي بين وسط مدينة صفاقس ومنطقة المشروع عبر امتداد شارع علي البلهوان والحبیب بورقيبة وكذلك تحقيق التواصل الطبيعي بين المشروع والنسيج العمراني المجاور،
- بعث مدينة مستدامة تعتمد على شبكة طرقات تضمن الأولوية للمتجرب وتغزز دور النقل الحضري الايكولوجي مع برمجة مسارات للمتجربين وأخرى للدراجات وتكثيف المناطق الخضراء مما يساهم في الرفع من نسبة الاخضرار للسكان الواحد بمدينة صفاقس وتحسين جودة الحياة بها،
- بعث مدينة متكاملة اجتماعيا منفتحة على مختلف المكونات الاجتماعية بما يتلاءم مع الهدف الرئيسي للمشروع وهي مصالحة المدينة مع البحر، وهو ما يتجلى من خلال تخصيص كامل الواجهة البحرية للمناطق الترفيهية والتنشيط. كما تمّ التأكيد على دمج مكونات المدينة الذكية والمستدامة ضمن الخيارات العمرانية (والتي تشمل: النقل – استعمال الطاقات البديلة – البناء الايكولوجي – التصرف في النفايات – التصرف في مياه السيلاان – الانارة ...).



كما يتميز مشروع تهيئة منطقة تبرورة بمقاسم منفصلة وضارب إشغال الأرض « COS » منخفض يتراوح بين 0.1 و 0.6 وضارب الاستغلال العقاري « CUF » لا يتجاوز 1 بصفة عامة مما يسمح بخلق مناطق خضراء محيطة بكل المقاسم والحصول على أكثر ما يمكن من الواجهات البحرية. أما بالنسبة لمأوي السيارات والتي تعتبر من أكثر المشاكل التي يشكو منها المواطن في صفاقس، فقد تم العمل في مشروع تهيئة منطقة تبرورة على هذا الجانب وإيلائه الأهمية الكبرى.

رئيس البلدية
منير النومي