

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

• التعريف والأهداف

• الخطوات المنهجية المتعلقة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

• محتوى و مراحل الدراسة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

• نظام المعلومات الجغرافي " SIG "

• آجال التنفيذ

• تقديم الوثائق

الأهداف:

* تنظيم واقتراح عمليات إعادة الهيكلة وزيادة كثافة العمران في مراكز البلديات والأنوية الأساسية وهذا للاستفادة من الأراضي الشاغرة أو سيئة الاستغلال و كذا تقييم كل المؤهلات العقارية، مع احترام التعليمات الوزارية فيما يخص العمليات الجديدة المتعلقة بالسكن في المناطق الحضرية أو الريفية.

تعريف:

*المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) هو وثيقة أعدت وفق الأحكام القانونية تهدف إلى إنشاء أداة (للتخطيط المجالي) و (تسيير المجال الحضري) ، مع احترام كل من (وسائل التهيئة الإقليمية للبلديات المعنية) و (مخططات التهيئة الإقليمية نافذة المفعول) و كذا (مخططات التنمية المحلية) *يضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي.

الأهداف:

- * تحديد القطاعات الجديدة للتعمير وهذا للتكفل بمتطلبات الشعب فيما يخص المساكن، التجهيز الخ.
- * اقتراح هيكلية جديدة لمراكز التنمية وهذا للنهوض بصورة البلديات

حماية وإعادة الاعتبار لكل البقايا الأثرية والمباني القديمة بهدف النهوض بالجانب الثقافي والسياحي للمنطقة.

* إعطاء الأولوية للتدخلات المتعلقة بصيانة الشبكات المختلفة سيما قنوات الصرف الصحي والطرق

* تدعيم المنطقة بتجهيزات ذات الأولوية.

* إعادة الاعتبار وحماية كل من المحيط والثروات الطبيعية.

* ضبط الحدود والقوانين المتعلقة بالمناطق ذات الخطورة الكبيرة.

الخطوات المنهجية المتعلقة بإعداد المخطط التوجيهي للهيئة و التعمير (PDAU)

للوصول إلى تزويد الهيئات المحلية بأداة عمرانية مقننة تسمح بتسلسل مترابط لأدوات التخطيط والتسيير الحضري، بحيث من الضروري على تلك الهيئات المكافحة بدراسة المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير (PDAU) الامتثال لقواعد التالية:

الخطوات المنهجية المتعلقة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)

القانون 90-29 الصادر بتاريخ 01/12/1990
معدل و متمم بنص القانون
04/05 الصادر بتاريخ 14/08/2004

• المتعلق بالتهيئة
والتعمير

القانون 01/20 الصادر بتاريخ
12/12/2001

• المتعلق بالتهيئة
والتنمية المستدامة
للإقليم

القانون 02/02 الصادر بتاريخ
05/02/2002

• المتعلق بحماية وإعطاء
الاعتبار للساحل .

الخطوات المنهجية المتعلقة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)

القانون 06/06 الصادر بتاريخ
20/02/2006

• المتضمن قانون توجيه
المدينة

القانون 03/01 الصادر بتاريخ
17/02/2006

• المتعلق بالتنمية المستدامة
في مجال السياحة

القانون 02-04 الصادر
بتاريخ 25/12/2004

• المتعلق بالحماية من المخاطر
الكبرى وكذا تسيير الكوارث في إطار
التنمية المستدامة و هذا لتحديد
مناطق الارتفاق

الخطوات المنهجية المتعلقة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)

- الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة،
التعمير و البناء

المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الصادر بتاريخ
28/05/1991

- الذي يحدد إجراءات والإعداد والمصادقة
على المخططات التوجيهية للتهيئة
والتعمير وكذا محتوى الوثائق المرفقة

المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الصادر
بتاريخ 28/05/1991 معدل و متمم
بنص المرسوم رقم 05-317 الصادر
بتاريخ 10/09/2005

- المتعلق بسبل وضع المخطط الدائم لإعادة الاعتبار و
الحفاظ على المواقع الأثرية (PPMVSA)
• Le plan permanent de mise en valeur et
de sauvegarde des sites archéologiques

المرسوم رقم 03 – 324
الصادر بتاريخ
05/10/2003

الخطوات المنهجية المتعلقة بإعداد المخطط التوجيهي للهيئة و التعمير (PDAU)

بالإضافة إلى أن الهيئات القائمة على الدراسة يجب عليها
الأخذ بعين الاعتبار الصلاحيات المرجعية المحددة ضمن
أدوات تهيئة الإقليم وكذا توجيهات المصلحة المتعاقدة في
ما يخص التهيئة والبرمجة.

محتوى و مراحل الدراسة للمخطط
التوجيهى للهيئة والتعمير (PDAU)

المرحلة الأولى: الحالة الآنية،
التشخيص وخيارات التهيئة



المرحلة الثانية: التهيئة وقواعد التعمير



المرحلة الثالثة: الإصدار النهائي

وفقا للمادة 17 من الفصل الثالث للمرسوم التنفيذي
91/177 الصادر بتاريخ 28 ماي 1991 المعدل
و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05/317 الصادر
بتاريخ 10/09/2005 في مادته الثانية وعلى
أساس التوجيهات والوثائق والمعلومات المقدمة
من طرف القسم المتعامل مع الهيئات القائمة
بالدراسة، يتم تقديم ملف لكل مرحلة من مراحل
الدراسة والمتكون مما يلي :

محتوى و مراحل الدراسة للمخطط
التوجيهى للهيئة والتعمير (PDAU)

المرحلة الأولى: الحالة الآنية،
التشخيص وخيارات التهيئة



المرحلة الثانية: التهيئة وقواعد التعمير



المرحلة الثالثة: الإصدار النهائي

(1) الوثائق المكتوبة :

(2-1) تقرير وتحليل
الحالة الاجتماعية
اقتصادية وآفاق
التطور

(1-1) تقرير لعرض
الحالة الآنية

1-1) تقرير لعرض الحالة الآنية:

(1)

- هذا التقرير يعرض الوضعية الحالية لمجال الدراسة.

(2)

- يأخذ بعين الاعتبار تحديث البيانات التحليلية المتعلقة الجوانب الفيزيائية (المادية) والديموغرافية، الاجتماعية والاقتصادية للبلدية .

(3)

- يعرض إشكالية التهيئة والتعمير للإقليم المعني مع التركيز على خصائص البلدية وعرض تحليل مقومات التهيئة والتعمير المتوفرة في مجال الدراسة.

(4)

- اعتمادا على كل من جمع المعلومات ونتائج التحاليل، يتم تسطير برامج مسايرة لآفاق النمو الديموغرافي و الاجتماعي والاقتصادي .

(5)

- انطلاقا من توجيهات وضوابط أدوات تهيئة الإقليم المصادق عليها وكذا الهيئات المحلية، يشرع في بلورت ثلاث (03) تصورات و التي تعرض للمناقشة.

ملاحظة: التصور المتبنى (المقبول) يحضر له ملف تهيئة في المرحلة المقبلة

2-1) تقرير وتحليل الحالة الاجتماعية اقتصادية وآفاق التطور: هذا التقرير يعرض المستجدات التالية:

(1)

• المعطيات الديمغرافية للبلدية واتجاه النمو

(2)

• تحليل الحالة الاجتماعية اقتصادية

(3)

• يحدد الاحتياجات فيما يخص السكن والتجهيزات على المدى القريب، المتوسط و البعيد

(4)

• اقتراح برامج مدعوم بعدة تصورات للتطور العمراني.

(2) الوثائق البيانية:

تحليل (3-2)
البنى التحتية
القاعدية

التحليل (2-2)
الفيزيائي
(المجالي)

تحليل (1-2)
الموقع

(1-2) تحليل الموقع:

(1)

• - مخطط الموقع الجهوي: 25000/1 أو 50000/1

(2)

• - خريطة الوضعية الحالية: 10000/1 أو 25000/1

(3)

• - الخريطة الزراعية: 10000/1 أو 5000/1

(4)

• - خريطة الطبيعة القانونية: 10000/1 أو 5000/1

(5)

• - خريطة العوائق و الارتفاعات: 10000/1 أو 5000/1

(6)

• - خريطة الأخطار الطبيعية والتقنية الكبرى: 10000/1 أو 5000/1

(7)

• - خريطة الحالة البيئية: 10000/1 أو 5000/1

(2-2) التحليل الفيزيائي (المجالي):

(1)

- وثائق التجمعات السكانية الرئيسية والتجمعات السكانية الثانوية.

(2)

- مخطط الوضعية الحالية للتجمعات: 10000/1 أو 5000/1.

(3)

- مخطط الارتفاعات والمعوقات: 10000/1 أو 5000/1

(4)

- مخطط توزيع التجهيزات الكبرى وطبيعتها، البنى التحتية، الخدمات والنشاطات: 5000/1

(5)

- اقتراح ثلاث (03) تصورا للتنمية: 10000/1

(3-2) تحليل البنى التحتية القاعدية:

- (1) • - خريطة شبكة الطرقات: 25000/1
- (2) • - مخطط شبكة الشوارع: 10000/1 أو 5000/1
- (3) • - مخطط شبكة الإمداد بالماء الصالح للشرب مع تحديد مختلف المشاريع: 10000/1 أو 5000/1.
- (4) • - مخطط شبكة الصرف الصحي: 10000/1 أو 5000/1
- (5) • - مخطط شبكة الكهرباء: 1000/1 أو 5000/1

ملاحظة: تختتم هذه المرحلة بتبني أحد التصورات المقترحة.

محتوى و مراحل الدراسة للمخطط
التوجيهى للهيئة والتعمير (PDAU)

المرحلة الأولى: الحالة الآنية،
التشخيص وخيارات التهيئة



المرحلة الثانية: التهيئة وقواعد التعمير



المرحلة الثالثة: الإصدار النهائي

(1) الوثائق المكتوبة :

(1-2) قواعد
العمران

(1-1) تقرير
العرض

(1-1) تقرير العرض:

(1)

- على أساس التصور المقبول من بين الثلاثة المقدمة في المرحلة الأولى.

(2)

- يتضمن هذا التقرير وصف مخطط التهيئة والبرنامج المقترح، والتي تم تعديلها وفقا للملاحظات المقدمة في المرحلة السابقة.

(2-1) قواعد العمران:

يضبط قواعد قابلية التطبيق في كل منطقة، لهذا يجب عليه تحديد ما يلي:

(1)

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

(2)

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض

(3)

- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها

(4)

- المساحات التي تتداخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها

(5)

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال وأنواعها

2- الوثائق البيانية :

- (1) • مخطط الموقع: 25000/1
- (2) • مخطط الواقع القائم مع إبراز النسيج المشيد حالياً: 10000/1 أو 5000/1
- (3) • مخططات الشبكات المختلفة (الموجودة + المقترحة): 10000/1 أو 5000/1
- (4) • مخطط التهيئة: 10000/1 أو 5000/1
- (4-1) • خريطة القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير قابلة للتعمير.
- (4-2) • خريطة حدود التدخلات على مستوى مخططات شغل الأراضي / التجمعات السكانية.

ملاحظة: في حالة قبول الملف يحول للتحقيق لمدة 45 يوماً، وفقاً للمواد 09، 10-119 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 الصادر بتاريخ 28/05/1991

محتوى و مراحل الدراسة للمخطط
التوجيهى للهيئة والتعمير (PDAU)

المرحلة الأولى: الحالة الآنية،
التشخيص وخيارات التهيئة



المرحلة الثانية: التهيئة وقواعد التعمير



المرحلة الثالثة: الإصدار النهائي



وفقا للمواد 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 الصادر بتاريخ 28/05/1991، يقوم مفوض التحقيق بمراسلة رئيس المجلس الشعبي البلدي (البلدية المعنية)، بمحضر ختامي مرفق بملف كامل عن التحقيق المنجز، إضافة إلى الاستنتاجات والتوجيهات المتوصل إليها في المرحلتين السابقتين. وعلى هذا الأساس :

(1)

- تقوم المصلحة المعنية بتنظيم جلسة عمل مع هيئات الدراسة لتقييم الوضعية المتوصل إليها

(2)

- الاستنتاجات والقرارات تكون ضمن محاضر لأجل التكفل وإعداد ملف.

(3)

- يتم إعداد الإصدار النهائي على أساس محضر الموافقة على الدراسة.

(4)

- يتم إعداد نسخة نظام المعلومات الجغرافي " **SIG** " على أساس الملف المصادق عليه.

نظام المعلومات الجغرافي " SIG " : Système d'information géographique

هو أداة تسمح بمعرفة دقيقة للإقليم المدروس من جميع أبعاده، بحيث توضح وتساعد على اتخاذ الكثير من القرارات والخيارات، كما تعتبر هاته الأداة بنك يخزن الكثير من المعلومات قابلة للاستغلال.
ويسمح نظام المعلومات الجغرافية " SIG " بـ:

(1)

- - تحليل ، تصنيف وعرض المعلومات بمرجعية مجالية للمساعدة في اتخاذ القرارات .

(2)

- - تقاطع المعلومات الجغرافية ، الاقتصادية والاجتماعية في مجال مشترك لتسهيل قراءة وتحليل الظواهر.

(3)

- - تسهيل تبادل المعلومات (بين هيئات الدولة والبلديات ، الإدارات محترفي المهنة وكذا السكان) بطريقة سهلة وسريعة .

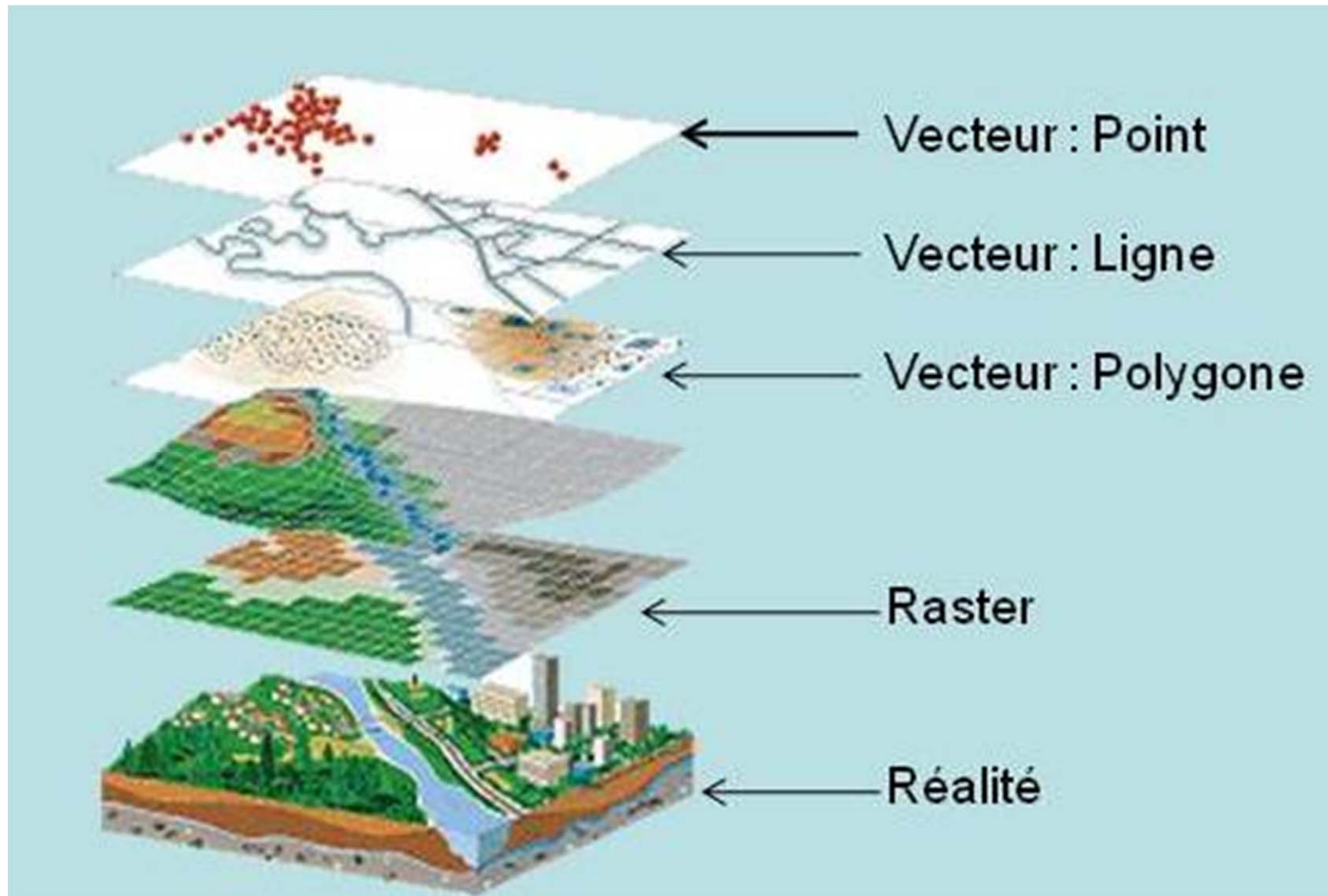
(4)

- - تسهيل إبرام عقود التعمير (رخص البناء ... الخ) وهذا بتبسيط الولوج للوثائق ، التحكم بها ومطابقتها مع تحليل مجالي كامل .

(5)

- - يمكن جميع السكان من معرفة المعوقات القانونية المطبقة خلال انجاز الأبنية على قطعة ارض معينة.

نظام المعلومات الجغرافي " SIG " : Système d'information géographique



آجال التنفيذ:

آجال التنفيذ هي اثنا عشرة (12) شهرا انطلاقا من تاريخ الأمر بالتنفيذ. ويتم تقسيم هذه الآجال على النحو التالي:

- (1) المرحلة الأولى: الحالة الآنية و التشخيص خمسة (05) أشهر
- (2) المرحلة الثانية: التهيئة و قانون العمران أربعة (04) أشهر
- (3) المرحلة الثالثة: الإصدار الختامي شهر (01) واحد.
- (4) إنشاء نسخة من نظام المعلومات الجغرافية (SIG) شهران (02)

تقديم الوثائق:

تقديم الوثائق يكون في خمس (05) نسخ بالألوان، و كذا خمسة عشر (15) نسخة من الأقراص المضغوطة (CD ROM) تحتوي على كل الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لكل مرحلة من المراحل الثلاث.

للاطلاع على تفاصيل أكثر:

الجريدة الرسمية العدد (26) الصادرة بتاريخ: أول يونيو سنة 1991.

الجريدة الرسمية العدد (52) الصادرة بتاريخ: 02 ديسمبر سنة 1990.

المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير (PDAU)



يحدد السمات المستقبلية للمناطق
المعمرة والقابلة للتعمير



يطلب التعرف على المدينة
وخصائصها