

## محضر جلسة إستثنائية للمجلس البلدي بقلبية المنعقدة بتاريخ 12 فيفري 2023

في إطار الأعمال التحضيرية لمراجعة مثال التهيئة العمرانية لمدينة قليبية ووادي الخطف، إنعقدت يوم الأحد 12 فيفري 2023 على الساعة العاشرة والنصف صباحا جلسة إستثنائية للمجلس البلدي للمصادقة على المرحلة الأولى من مراجعة مثال التهيئة العمرانية لبلدية قليبية واختيار فرضية تهيئة برئاسة السيد جمال الحجام رئيس البلدية وبحضور السيدات والسادة أعضاء المجلس الآتي ذكرهم :

فتحي حسونة ، فوزي الحجام ، إلهام ريدان ، سعيدة النمر ، سنية فرج الله ، مجيدي النجيلي ، محمد بوعفيف ، شادي بن سليمان ، ناجي ريدان ، وليد الطرابلسي ، عائدة صمود ، محمد علي الجنحاني ، حياة اليحياوي ، شيماء بلحاج عمر ، المبروك العياري ، سليم بنرجب ، فؤاد المجيد .  
تغيب بعذر التواجد خارج مدينة قليبية السيد: هشام الأنقليز ، محمد عبد اللطيف .  
وبعذر المرض كل من السادة : عبد الوهاب بلوم ووفاء الأنقليز .  
تغيب بدون عذر كل من السادة : رانية متاع الله ، محمد الأسعد البربار ، أحمد المسلماني ، حافظ الجبالي ، سلمى المجيد ، فاطمة الطرودي ، أميرة الأنقليز ، رحاب حميد .  
وحضر عن الإدارة البلدية بدعوة من السيد رئيس البلدية كل من السادة :  
عبد العزيز غريبي الكاتب العام للبلدية، محمد التكالي - مدير الإدارة الفنية، سيف الدين الشتيوي رئيس مصلحة التراخيص العمرانية، فاضل غالي متصرف بمصلحة النزاعات والشؤون القانونية، وسيم القليبي - تقني أول بالإدارة الفنية.

كما حضر الجلسة ثلة من ممثلي مكونات المجتمع المدني وجمع من المواطنين .

مقرر الجلسة السيد : عبد العزيز غريبي .

مساعد مقرر الجلسة السيد : عماد الشارني .

العضوين المعيّنين للإمضاء على المحضر هما :

السيدتين : سنية فرج الله وإلهام ريدان .

إفتتح الجلسة السيد جمال الحجام رئيس البلدية بكلمة ترحيبية شكر من خلالها الحضور على تلبية الدعوة ثم وضع الجلسة في إطارها موضحا أنّ هاته الجلسة الإستثنائية تنعقد في إطار ختم المرحلة الأولى من دراسة مراجعة مثال التهيئة العمرانية لمدينة قليبية ووادي الخطف ، حيث سيتم عرض تقرير تشخيص الوضع الراهن وفرضيات التهيئة على مصادقة المجلس البلدي واختيار فرضية لإتمامها كمشروع مثال تهيئة في المرحلة الثانية مؤكدا على أهمية مثال

التهيئة العمرانية في رسم الخطوط الكبرى للتنمية حيث يعتبر أداة تخطيط عمراني تمكن من الإستعمال الأمثل للمجال الترابي وتحديد صبغة الأراضي .

إثر ذلك أحال الكلمة للسيد سيف الدين الشتيوي رئيس مصلحة التراخيص العمرانية حيث ذكر أنه خلال هاته المرحلة الأولى من الدراسة قام مكتب الدراسات المعين في الغرض بتجميع المعطيات والبيانات الضرورية لتشخيص الوضع الراهن بالتنسيق مع البلدية ومختلف الإدارات المركزية والجهوية ذات العلاقة مع الإستئناس بتقرير المبررات الأولى المعد من قبل مصلحة التهيئة العمرانية بالبلدية حيث إعتد مكتب الدراسات على مجموعة هاته المعلومات لإعداد تقرير يشخص الوضع الراهن ويبرز إشكاليات النمو العمراني وتحديد الأهداف المستقبلية والاختيارات الكبرى للتهيئة .

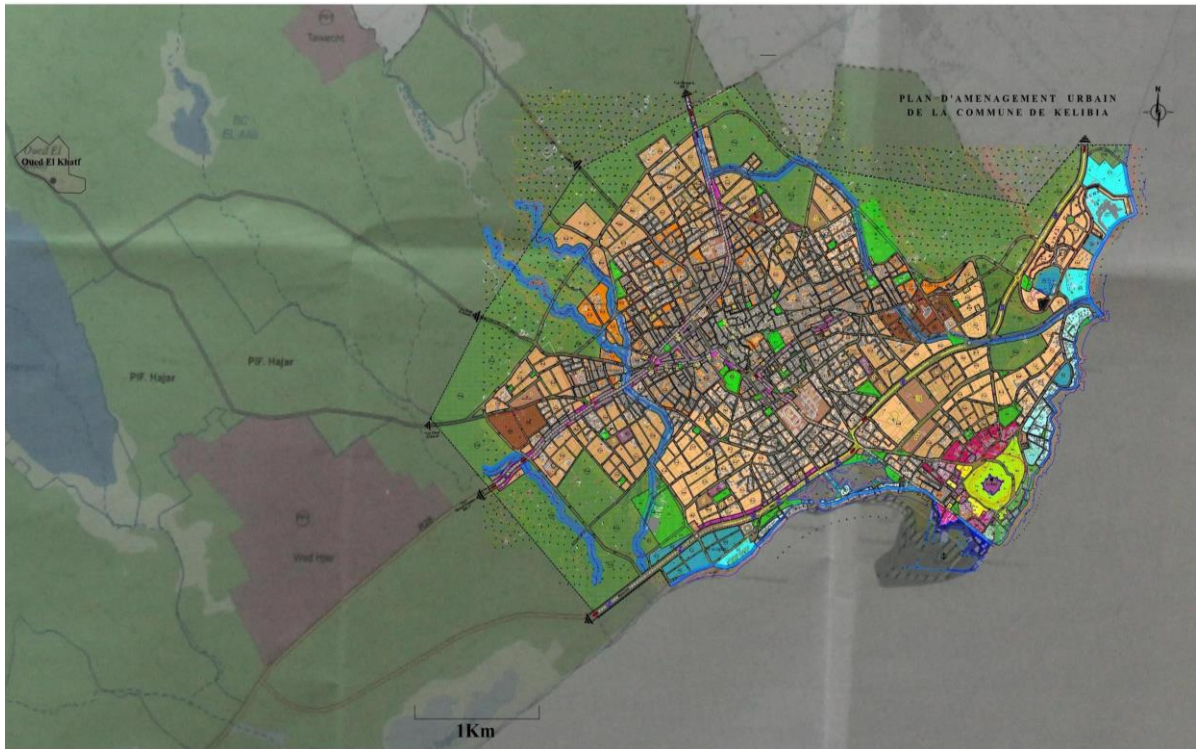
وبالتوازي مع التقرير الخاص بالتشخيص قام مكتب الدراسات بإعداد مثالين أو فرضيتين للتهيئة لكل من قليبية ووادي الخطف حيث تم تجسيم الأهداف المستقبلية للتهيئة مع ابراز صبغة المناطق الجديدة المدمجة.

وبعد هذا التقديم العام إستعرض السيد سيف الدين الشتيوي بمسار إعداد الدراسة مؤكداً أنه في إطار حسن تطبيق الفصول 114 و239 من مجلة الجماعات إعتدت بلدية قليبية آليات ومنهجية العمل التشاركي في رسم الخطوط العريضة والنظرة الإستشراافية في مجال التهيئة العمرانية لقليبية ووادي الخطف ولعل من أهم تلك المحطات:

- 09 سبتمبر 2018 : المصادقة على مبدأ إقرار المراجعة لمثال التهيئة العمرانية لقليبية وإعداد مثال تهيئة لوادي الخطف ضمن الدورة العادية الثالثة للمجلس البلدي بحضور مكونات المجتمع المدني .
- 21 أكتوبر 2018: مصادقة المجلس البلدي ضمن جلسة إستثنائية بحضور مكونات المجتمع المدني على حدود التوسع والمراجعة لمدينة قليبية ووادي الخطف-الإحداثيات الجغرافية والحدود الطبيعية
- 25 ماي 2019 : المصادقة على تقرير مبررات المراجعة الأولى المعد من قبل الإدارة الفنية وذلك بحضور مكونات المجتمع المدني .
- 04 أكتوبر 2019 : مراسلة مجموعة من الإدارات المركزية والجهوية وبعض المستلزمين العموميين قصد إبداء الرأي في الحدود المقترحة للمراجعة.
- 03 فيفري 2020 : جلسة عمل بمقر الإدارة الجهوية للتجهيز للنظر في مكونات كراس شروط اعلان طلب العروض قصد تعيين مكتب دراسات.
- 09 سبتمبر 2020 : تسليم الإذن الإداري لمكتب الدراسات المكلف للإنطلاق في مراجعة مثال التهيئة .

- 25 نوفمبر 2020 : صدور الامر الحكومي عد926 عدد المتعلق بظبط إجراءات تنسيق الإدارات المركزية والمنشآت العمومية مع البلديات في مجال إعداد ومراجعة امثلة التهيئة العمرانية.
- 18 فيفري 2021 : تسلم البلدية النسخة الأولى من مكونات الدراسة المتعلقة بتحليل الوضع الراهن واعداد فرضيات التهيئة.
- 03 اوت 2021 : مراسلة مجموعة من الوزارات والإدارات والمؤسسات وافادتهم بقرص مضغوط يحتوي على أول نسخة من مكونات المرحلة الأولى من الدراسة لإبداء الرأي فيها في ظرف شهرين.
- 24 فيفري 2022 : جلسة عمل بمقر البلدية وبحضور بعض أعضاء المجلس البلدي ،الإدارة الفنية ،مكتب الدراسات ،الادارة الجهوية للتجهيز ،المعهد الوطني للتراث ،الوكالة العقارية للسكنى ، وكالة حماية وتهيئة الشريط الساحلي قصد إبداء الراي و الملاحظات بخصوص تحيين بعض مكونات المرحلة الأولى من الدراسة المتعلقة بتحليل الوضع الراهن واعداد فرضيات التهيئة (تم توجيه استدعاء للإدارة العامة للتعمير avec decharge) .
- 16 جويلية 2022 : إنعقاد جلسة تشاركية بالمركز القطاعي للميكنة البحرية بحضور المواطنين والجمعيات ومكونات المجتمع المدني وبعض الهيآت المهنية والمختصين في المجال العمراني وتقديمهم لمجموعة من الاقتراحات والملاحظات.
- 28 جويلية 2022 : إنعقاد جلسة تشاركية بمقر البلدية بحضور أعضاء المجلس البلدي ومجموعة من الوزارات والإدارات والمؤسسات العمومية وتقديمهم لمجموعة من الاقتراحات والملاحظات.
- 15 ديسمبر 2022 : عقد جلسة عمل بإدارة التعمير بخصوص النسخة النهائية المحينة من المرحلة الأولى من الدراسة
- إثر ذلك دعى السيد رئيس مصلحة التراخيص العمرانية الحضور لمتابعة ملخص لتقرير تشخيص الوضع الراهن لقلبية ووادي الخطف المعد من قبل مكتب الدراسات عبر تقنية datashow حيث ذكر أنّ بلدية بلدية قليبية أحدثت بمقتضى الأمر 121 لسنة 1957 المؤرخ في 13 ديسمبر 1957 وتمت توسعة حدودها في مرحلة أولى بمقتضى الأمر الحكومي 602 المؤرخ في 26 ماي 2016 لتشمل كل من عمادة قليبية الشرقية و قليبية الغربية ، ليتم تنقيح هاته الحدود في مرحلة ثانية حسب الأمر 255 المؤرخ في 13 فيفري 2017 لتتوسع المنطقة البلدية وتشتمل على 3 عمادات وهي قليبية الشرقية ، قليبية الغربية ووادي الخطف ثم قدم رسوم خرائطية تبرز مناطق التوسع حسب الآتي :





إثر ذلك قدم جدول بياني حول مثال التهيئة العمرانية لبلدية قليبية الجاري به العمل حاليا موضحا أنه يمسح 1350 هـك موزعة كالاتي :

المساحة ( بالهكتار )	الصيغة
561 هك	مناطق سكنية
46 هك	مناطق تجهيزات
96 هك	مناطق حرفية
78 هك	مناطق خضراء
55 هك	مناطق سياحية
514 هك	مناطق أخرى.....

حيث لا تزال حوالي 180 هك أي ما يعادل حوالي 13,3 % من مساحة مثال التهيئة العمرانية مناطق شاغرة ضمن مثال التهيئة العمرانية .  
 إثر ذلك أعلم الحاضرين أنه بعد الإطلاع على تشخيص الوضع الراهن المعد من قبل مكتب الدراسات ، تم حوصلة الإشكاليات في المحاور التالية :

- ❖ الإشكاليات المتعلقة بالمناطق الخضراء و الوضع البيئي
- ❖ الإشكاليات المتعلقة بالتجهيزات العمومية ( التربوية ، الصحية ، الرياضية )
- ❖ الإشكاليات المتعلقة بالتكثيف و تغيير صبغة المناطق
- ❖ الإشكاليات المتعلقة بالتقسيمات و رخص البناء
- ❖ الإشكاليات المتعلقة بالتراتب العمرانية الملحقه بمثال التهيئة العمرانية
- ❖ الإشكاليات المتعلقة بالمناطق التي اكتسحها البناء الفوضوي
- ❖ الإشكاليات المتعلقة بالطرقات
- ❖ الإشكاليات المتعلقة بالنقل و التنقل
- ❖ الإشكاليات المتعلقة بمناطق الأنشطة الاقتصادية ، الصناعية ، السياحية ، التجارية...
- ❖ الإشكاليات المتعلقة بعدم توفر مساحات لتلبية الحاجيات من مناطق التوسع العمراني تخصص للسكن أو التجهيزات أو مناطق الأنشطة

إثر ذلك تم إستعراض ملخص للحلول المقترحة من قبل مكتب الدراسات الذي أوصى

بالآتي :

- ❑ تخصيص اراضي للبناء الجماعي و النصف جماعي يكون بعيد على مركز المدينة لتجنب الاكتظاظ .
- ❑ انشاء قطب جامعي بمحيط المعهد العالي للدراسات التكنولوجية
- ❑ توفير اماكن لوقوف السيارات .
- ❑ تخصيص ممرات للدراجات الهوائية .
- ❑ مراجعة عرض الطرقات بالنسبة لمناطق التوسعة و اذا امكن داخل المثال الحالي .
- ❑ اخراج بعض التجهيزات الادارية من وسط المدينة لتخفيف من مشاكل التنقل
- ❑ احداث مركب تجاري متعدد الوظائف بين قليبية و وادي الخطف ( تجارة، اثار، تجهيز صحي، نسيج، الكرتونيك و صناعات تقليدية) لدعم الاقتصاد بالمنطقة.
- ❑ سن تراتيب عمرانية للبناء وتخصيص مناطق للتجهيزات العمومية ورسم إرتفاعات الأودية وشبكة طرقات في هدف توفير مقومات القرية المتكاملة وسبل العيش الكريم والرفاهية لسكان منطقة وادي الخطف.
- ❑ إعادة النظر في أسلوب التخطيط العمراني وذلك بالإستغلال الأفضل للأراضي الصالحة للبناء وذلك عن طريق تكثيف البناء .
- ❑ مراجعة التراتيب العمرانية المنظمة لعمليات البناء التي أصبحت غير ملائمة للواقع وإقرار بعض المناطق بتراتب خاصة تماشى و الوضع المادي والإجتماعي.
- ❑ برمجة مناطق للتجهيزات العمومية و المناطق الخضراء بما يتماشى و الحاجيات الحقيقية للمدينة وتغيير صبغة البعض منها التي بقيت مجمدة و لم يقع استغلالها أو اقتناءها من طرف الدولة أو البلدية.
- ❑ وضع إستراتيجية لتوسع المدينة على المدى المتوسط و البعيد
- ❑ برمجة منطقة صناعية خارج التجمعات السكانية .
- ❑ تغيير صبغة البناء ببعض المناطق تبعا لما آلت إليه على عين المكان ( تجاري، ترفيهي، حربي)...
- ❑ شرط توفر المقومات الأساسية لممارسة تلك الأنشطة.
- ❑ السعى إلى الحد من مسافة بعض الأرتفاعات خاصة بالودية والملك البحري وحوزة الطرقات خاصة امام وجود تراخيص سابقة بتلك المناطق او تقاسيم مصادق عليها ،مع مراعات عدم تعريض سكان للخطر.
- ❑ إعادة رسم بعض الطرقات المبرمجة بمثال التهيئة .
- ❑ إعادة النظر في صبغة بعض المناطق الاثرية المتحصلة على قرار حماية من قبل المعهد الوطني للتراث.



- إدماج مثال تهيئة السبخة بمثال التهيئة العمرانية و السعي لتحيينه إن لزم واعتماده عند التخطيط .
- تغيير صبغة الأرض على ملك البلدية بتاهرت وتخصيص جزء منها للسوق و الباقي حسب الحاجة.
- مراجعة بعض التراتيب العمرانية الخاصة بمنطقة قليبية البيضاء
- إعادة النظر في جميع المناطق المخصصة للتجهيزات العمومية وبرمجتها حسب الحاجيات الحقيقية للمدينة .
- إعادة النظر في عدد الطوابق المتاحة خاصة عندما لاتتوفر المقومات الأساسية لإحتواء ذلك ( نهج الزهور، نهج حمادي الغربي كمثال).....
- تلبية حاجيات البلدية و متساكني المدينة و الوافدين عليها عبر خلق آليات وسبل التي تدعم الدور التنموي و الإقتصادي للمدينة و طبيعة المنطقة كوجهة سياحية للراغبين بالإصطياف بها.
- توفير مناطق توسع عمراني للحد من التوسع العشوائي بالمناطق المجاورة لمثال التهيئة و العمل على خلق آليات لتنظيم الأحياء العشوائية التي وقع تشييدها إبان الثورة خاصة وأن أغلبها أصبح أمرا واقعا و يستحيل إزالته.
- العمل على الحد من مسافات التنقل بين مختلف مكونات المدينة .
- تنقيح التراتيب العمرانية وملائمتها مع الخصوصيات المعمارية المحلية والتاريخية للمدينة بما يسمح بالعناية الجمالية الحضرية ونخص بالذكر المدينة العتيقة وأحواز البرج والشريط الساحلي.
- العمل بالتنسيق مع الوكالة العقارية للسكنى لإرساء مثال تهيئة تفصيلي لمنطقة عين قرنز وتاقديمان وذلك بإرساء جميع مقومات المدينة الحديثة والعصرية والتي تستجيب لإنتظارات أهل المنطقة.
- برمجة مسرح هواء طلق نظرا لإفتقار المدينة لفضاء يسمح بإحتواء التظاهرات الترفيهية والتنشيطية والثقافية الكبرى.

وبعد هذا الإستعراض أعلم السيد سيف الدين الشتيوي أنه تم إعداد عدد 2 فرضيات لقليبية و عدد 2 فرضيات لوادي الخطف وإستهل تقديمه بالذكر أن مدينة قليبية تمتاز بكثافة سكانية من أعلى المستويات على المستوى الوطني تقريبا 308 ساكن بالكم<sup>2</sup> مقابل 72 ساكن بالكم<sup>2</sup> على المستوى الوطني ، كما أن التقديرات لتطور عدد سكان مدينة قليبية في أفق سنة

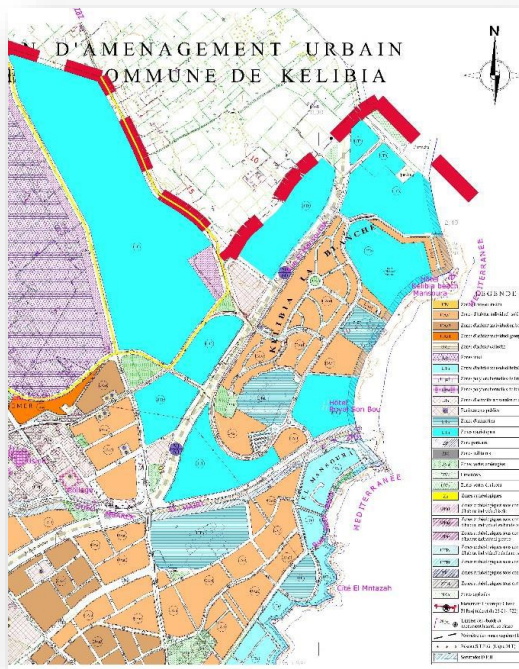
2035 حسب الدراسة المنجزة من قبل مكتب الدراسات تتم عن زيادة تناهز 30 ألف ساكن ليصبح العدد الجملي في حدود 90 ألف ساكن .  
وأعلم الحضور أنه سيقع البدء بإستعراض فرضيات التهيئة لمدينة قليبية ثم وادي الخطف .

## فرضيات مدينة قليبية :

### الفرضية الاولى ( التحدي ):

انتشار البناء الفوضوي داخل وخارج مثال التهيئة الجاري به العمل على حساب الاراضي الفلاحية وضاف الاودية والبحر وفي مناطق يمكن ان تكون مستقبل توسع قليبية يجعلنا نتحدى واقع المدينة . لنا في هذه الفكرة التي نبدأها بأهم منطقة وهي قليبية البيضاء حيث قمنا ببرمجة منطقة سياحية ذكية تقدر مساحتها بـ 70 هكتار جوي في منطقة قليبية البيضاء وممتدة على حدود مدينة حمام الغراز بالاعتماد على التخطيط المستدام والبناء العمودي الغير محدود من حيث الطوابق في كراس الشروط و يكون محدود بمساحة الارض و بعدها على البحر و ذلك لترك أكثر ما يمكن مساحات خضراء و مأوى للسيارات .

حيث تم الإعتماد على محور مسلك فلاحي المؤدي الى حمام الغراز لبرمجة طريق بعرض 30 متر يفصل هاته المنطقة السياحية عن المنطقة السكنية المخصصة للبناء المختلط والمجهزة بفضاءات ترفيهية وبعض المرافق العمومية والخضراء .



### المنطقة السياحية الذكية



وإستعراض السيد سيف الدين الشتيوي على الشاشة مختلف الأمثلة والرسومات البيانية المعدة من قبل مكتب الدراسات وأوضح أن الفرضية الأولى التي وقع تسميتها " التحدي " تمتاز بـ :

- برمجة منطقة سياحية ذكية على مساحة 70 هكتار جوفي قلبية البيضاء والحدود الترابية مع بلدية حمام الأغزاز ..
  - فصل المنطقة السياحية ذكية عن منطقة السكن المختلط بطريق عرض 30 م ( محور المسلك فلاح ) وبرمجة منطقة متعددة الوظائف على ضفتها .
  - تصنيف المناطق التي إكتسحها الزحف العشوائي للبناء على مناطق بناء مختلط أي لصاحب الأرض حرية إختيار نوعية البناء حسب الحاجة ولتسوية وضعية المباني المنجزة .
  - توزيع التجهيزات العمومية والمناطق الخضراء في مناطق التوسع
  - برمجة منطقة رياضية قبالة المعهد العالي للدراسات التكنولوجية بقلبية .
  - برمجة منطقة جامعية بجانب المعهد العالي للدراسات التكنولوجية .
  - برمجة منتزه حضري بين ضفاف وادي شيوة وجوفي هنشير القصرلي.
  - برمجة منطقة صناعية في مدخل المدينة جوفي مفترق الطريق الجهوية 27 والطريق الحزامية .
  - برمجة طريق حزامية بعرض 25 متر ومسلك للدراجات الهوائية بعرض 5 متر إنطلاق مفترق الطريق الجهوية 27 والطريق الحزامية محيطة بكامل المدينة وصولا لشاطئ سيدي منصور .
  - برمجة مركب تجاري جوفي منطقة قلبية البيضاء .
- وفي ختام إستعراض الفرضية الأولى أعلم السيد سيف الدين الشتيوي بأن المساحة التي سيشملها التوسع الجديد تبلغ حوالي 560 هكتار .

### الفرضية الثانية ( مزيج بين التقليد و التجديد ) :

مثال التهيئة العمرانية الحالي لمدينة قلبية لا يلبي التطورات العمرانية والاقتصادية بالجهة لذا وجب تجديده باضافة مناطق سكن جماعي ونصف جماعي وهذا ما قمنا به في هذه الفكرة اضافة الى برمجة منطقة جامعية بجانب المعهد العالي للدراسات التكنولوجية حيث قمنا ببرمجة هذه المناطق بعيدة على مركز المدينة واعتمدنا محور المسالك الفلاحية الموجودة لبرمجة طرق عرض 20 و 30 متر وماوي للسيارات تفاديا لتفاقم مشاكل الاكتضاض المروري وغياب البنية التحتية التي تستوعب هذا النمط.

كما قمنا بدمج كل مناطق التوسع العشوائي هذا بالإضافة الى برمجة منطقة سياحية جديدة جوفي قليببية البيضاء 116 هكتار واعتماد محور مسلك فلاحي المؤدي الى حمام الغراز لبرمجة طريق بعرض 30 متر يربط هاته المنطقة السياحية بمدينة الغراز واحداث المنطقة ترفيهية على مساحة 40 هكتار غربي المنطقة السياحية .

واستعرض السيد سيف الدين الشتيوي على الشاشة مختلف الأمثلة والرسومات البيانية المعدة من قبل مكتب الدراسات وأوضح أنّ الفرضية الثانية التي وقع تسميتها " مزيج بين التقليد والتجديد " تمتاز ب :

- دمج كل مناطق التوسع العشوائي واحداث منطقة جامعية ورياضية .
- توسيع المنطقة السياحية الذكية لتبلغ 116 هكتار وبرمجة منطقة ترفيهية متاخمة لها.
- برمجة مناطق مخصصة للسكن جماعي جوفي حي تاهرت وعلى ضفاف طريق وادي الخطف .
- مقترح المركب تجاري موجود أيضا في الفرضية الثانية .

وفي ختام إستعراض الفرضية الأولى أعلم السيد سيف الدين الشتيوي بأن المساحة التي سيشملها التوسع الجديد تبلغ حوالي 560 هكتار .

وهي نفس مساحة التوسع بالفرضية الأولى وان الفرق بين الفرضيتين يتجسم في توزيع المساحات حسب صبغة المناطق ولمزيد الإيضاح في ما يلي جدول يلخص المساحات المخصصة للمناطق حسب الصنف و يبرز الفرق بين الفرضيتين :

الفرضية الثانية المساحة بالهكتار	الفرضية الأولى المساحة بالهكتار	مثال التهيئة لسنة 2010 المساحة بالهكتار	صبغة المنطقة
151	236	503	بناء المختلط
90	-		سكن الجماعي
116	71	40	سياحية
75	128	45	تجهيزات العمومية
49	49	66	خضراء
11	8	30	متعددة الوظائف
68	68	20 حرفية	صناعية
560	560	مجموع مساحات التوسع	

## فرضيات وادي الخطف :

قبل إستعراض فرضيات التهيئة لمنطقة وادي الخطف إستهل السيد سيف الدين الشيتوي عرضه بتقديم توطئة حيث ذكر أن قرية وادي الخطف تبعد عن وسط مدينة قليبية حوالي 6 كلم من الجهة الشمالية وتعتبر من أقدم القرى البربرية بالمنطقة وتمتاز بأراضيها الخصبة ونشاطها الفلاحي .

تم إدماجها إداريا ضمن المنطقة البلدية لبلدية قليبية بمقتضى الأمر 255 المؤرخ في 13 فيفري 2017 ويبلغ عدد سكانها حوالي 3 آلاف ساكن .

وفي ظل غياب مثال تهيئة عمرانية أصبح إنشاء الأبنية والأحياء السكنية العشوائية بالمنطقة إحدى المشاكل التي تستدعي حلولا مستعجلة لتلافي آثارها السلبية على المنطقة والأراضي الزراعية فقد زاد الزحف العمراني خلال السنوات الأخيرة ليكتسح نسبة كبيرة من الأراضي ذات الصبغة الفلاحية .

إثر ذلك شرع في إستعراض الفرضيات المقترحة من قبل مكتب الدراسات مستعينا في ذلك بالأمثلة المعدة في الغرض حسب التفصيل الآتي :

### الفرضية الاولى ( المحافظة على الأراضي الزراعية ) :

في هاته الفرضية تم إدماج المناطق المبنية ومحيطها فقط وذلك لتسوية وضعية المساكن المنجزة وترك الإختيار لنوعية البناء لصاحب الأرض في مساحة 83 هك ، كما تم برمجة مناطق مخصصة للتجهيزات العمومية بمساحة تقدر بـ 3 هك ، منطقة حرفية بمساحة تقدر بـ 8 هك كما وقع برمجة المناطق الخضراء على الأراضي المشجرة بمساحة تقدر بـ 16 هك .  
أما بخصوص الطرقات فقد تم التوجه نحو برمجتها بالتوازي مع إرتفاعات الأودية ومحاور المسالك الفلاحية الموجودة .

☛ المساحة الجمالية للمثال 142 هك

### الفرضية الثانية ( مدينة جديدة مكاملة لمدينة قليبية ) :

في هاته الفرضية تم الإعتماد على نفس منهج تخطيط مدينة قليبية الحالي بإقتراح شريط متعدد الوظائف على حافتي الطريق الشرقي بمساحة 6 هك .

كما تم برمجة مقترح نمطي للسكن يجمع مزيج متكون من مناطق السكن الفردي 90 هك والمختلط 20 هك والخضراء 4 هك والتجهيزات العمومية 3 هك .  
☛ المساحة الجمالية للمثال 156 هك

وفي ما يلي جدول يلخص المساحات المخصصة للمناطق حسب الصنف و يبرز الفرق بين

الفرضيتين :

الفرضية الثانية المساحة بالهكتار	الفرضية الأولى المساحة بالهكتار	صبغة المنطقة
20	83	بناء المختلط
90	--	سكن الفردي
6	--	متعددة الوظائف
3	3	تجهيزات العمومية
4	16	خضراء
--	8	حرفية و مهن صغرى
33	32	مناطق أخرى
156	142	المساحة الجمالية لمثال التهيئة

بعد ذلك أحييت الكلمة للسيد رئيس البلدية الذي تقدم بشكره للسيد سيف الدين الشيتوي على كل الإيضاحات الفنية المقدمة خلال العرض وأحال الكلمة للسادة الحضور لتقديم تدخلاتهم .

## التدخلات :

### ❖ السيد : فوزي الحجام :

- تساءل عن سبب عدم تغيير المنطقة الصناعية في فرضيات التهيئة المقدمة بخصوص مدينة قليبية حيث أنها حساسة وقريبة من البحر وسبق وأن قدم مقترحه في هذا الخصوص خلال الجلسات السابقة مع مكتب الدراسات .
- بخصوص المنطقة السياحية الذكية تساءل هل تم الأخذ بعين الاعتبار إفتقار المنطقة للشبكات العمومية وتحديد الإرتفاع المسموح به خلال تشييد عمارات بهاته المنطقة ومدى التأثيرات الجيوغرافية على المنطقة .



- طالب بضرورة أن تكون الطريق الرابط بين قليبية ، حمام الأغزاز و وادي الخطف مبرمج في كل الفرضيات لما له من انعكاسات جد إيجابية على الحركة الإقتصادية والإجتماعية وسلاسة التنقل بين المدن دون المرور بوسط المدينة .

### - إجابة السيد جمال الحجام ( رئيس البلدية ) :

- بخصوص الرد عن تساؤل السيد فوزي الحجام حول عائق الربط بمختلف الشبكات العمومية ، أوضح أن الأمر موكول للمجالس البلدية المتعاقبة التي ستعمل على حلحلة كل الإشكاليات مع الديوان الوطني للتطهير و الشركة التونسية لإستغلال وتوزيع المياه .

### ❖ السيد : سليم بنرجب :

- تساءل عن سبب حذف اللون البنفسجي من الفرضية 2 بخصوص السكن المختلط وتقليص المساحة ؟
- طالب بضرورة تشريك المواطن خلال المرحلة القادمة وطالب بتحديد مساحات مضبوطة في الفرضيات وتساءل عن مدى إمكانية الإستجابة لطلبات المواطن بخصوص الترفيع أو التقليص من المساحات .
- أكد على ضرورة مطالبة مكتب الدراسات بتحديد مساحة كل منطقة حتى يتسنى القيام بمقارنة بين مساحات التخصص .
- ذكر أن حدود المنطقة البلدية سنة 2017 إلى غاية دار رينو وتساءل عن الحدود المستقبلية لقليبية في المثال الجديد ليصل إلى حد مركز التدريب والتكوين المهني .

### - إجابة السيد محمد التكالي :

- أفاد أنه ليس بالضرورة التوسع على كامل حدود المنطقة البلدية وان مساحة المناطق التوسع الجديدة يتم إحسابها بالرجوع للحاجيات الحقيقية للمدينة.
- بخصوص اللون البنفسجي ( السكنية ) أفاد أنه هناك توجه بما يتماشى مع خصوصية كل فرضية ، وهذا كله موضوع مطروح للنقاش والتعديل مع المواطنين خلال باقي المسار التشاركي خاصة بخصوص تصنيف المناطق الخضراء ونوعية البناءات وبالتالي ليس كل ما تم إقتراحه بإحدى الفرضيتين سيتم تفعيله مائة بالمائة .
- أوصى بأن أفضل إختيار هو برمجة مناطق خضراء بالأراضي الدولية أو التي على ملك البلدية والتخلي عن التوجه السائد سابقا بتخصيص مناطق خضراء بأمالك الخواص .

### ❖ السيد : المبروك العياري :

- لاحظ أن حي أولاد عوينات المتواجد بمدخل وادي الخطف على اليمين غير مشمول بالدراسة وغير متواجد بأي من الفرضيتين والحال أنّ به 40 عائلة وتجمع سكني بما يسمى زرول و وادي الفلالسة .

### - إجابة السيد جمال الحجام ( رئيس البلدية ) :

- أفاد أنّه من غير الممكن أن يشمل مثال التهيئة جميع المساكن والمناطق التي تتوزع على المنطقة البلدية ولا ترتقي إلى تصنيف التجمع السكني وبخصوص تراخيص البناء يسحب عليها الإجراءات المعمول به حاليا .

### ❖ السيدة : شيماء بلحاج عمر :

- تساءلت عن سبب إمتداد المنطقة السياحية من قليبية البيضاء إلى حمام الأغزاز فقط وإستثناء منطقة عين القرنز من ذلك ؟
- تساءلت هل أخذ مكتب الدراسات بعين الإعتبار التعداد السكاني والمثال الهيدروليكي لبلدية قليبية ؟

### - إجابة السيد سيف الدين الشتيوي :

- أوضح أن المنطقة السياحية مضبوطة بالحدود البلدية مع حمام الأغزاز أمّا بخصوص عين القرنز فإنّ المنطقة موضوع التساؤل مشمولة بمثال التدخل العقاري PIF و PRF حسب رأي اللجنة الوطنية لحصر التجمعات السكنية وبالتالي لا يمكن أن تشمل مقترحات للتعديل والتهيئة بالنسبة لعين القرنز ، كما أنّ الوكالة العقارية للسكنى AFH إشتطت إستثناء عين القرنز من الدراسة والمحافظة على نفس الصبغة .

- بالنسبة للتعداد السكاني ، تم الأخذ بعين الإعتبار لتنامي وزحف النسيج العمراني ما بعد الثورة والرجوع للتعداد الوطني .

### ❖ السيد : سليم بن رجب :

- تساءل عن معنى الصبغة السياحية ؟

### - إجابة السيد سيف الدين الشتيوي :

- ☛ أفاد أنه ستم ضبط مكونات المناطق السياحية في مرحلة لاحقة عند اعداد كراس شروط وبعد اختيار الفرضية التي سيتم اختيارها للمرحلة الثانية وتحديد تلك الظروف .
- ☛ أشار بلوحة العرض إلى المنطقة الصناعية التي يمكن ان تكون مخصصة للصناعات التحويلية بالأساس.

### ❖ السيدة : سنية فرج الله :

- أوصت وأكدت على ضرورة حماية الشريط الساحلي من الإنجراف البحري بعدم الترخيص في البناء العمودي ( عمارات ) نظرا لقرب المنطقة السياحية من البحر وما مدى تأثير ذلك على التغييرات المناخية .
- إقترحت التشجيع على البناء العمودي والمباني المرتفعة بمنطقة وادي الخطف ؟
- إقترحت برمجة مسلك للدراجات الهوائية بين وادي الخطف وقلبية .

### ❖ السيدة : سعيدة النمر :

- إقترحت تخصيص منطقة سياحية بوادي الخطف خاصة وأن المنطقة بها آثار تعود إلى الحقبة البربرية ويمكن أن تكون مزارا للسياح .

### ❖ السيدة : عائدة صمود :

- تساءلت عن سبب تحديد المناطق السياحية على ظفاف البحر حيث لم يعد هناك متنفس للمواطن القليلي للإصطياف خاصة في ظل توسع المنطقة السياحية الحالية وبالتالي يمكن توجيه المنطقة السياحية إلى وادي الخطف والسكن الجماعي لتخفيف الضغط العمراني على المدينة .

### - السيد جمال الحجام ( رئيس البلدية ) :

- تساءل عن إمكانية الإستفادة من الموقع الأثري بحاروري وهل تم مراسلة المعهد الوطني للتراث بخصوص صبغة المنطقة وإقتراحها ضمن مثال التهيئة ؟
- كما تساءل عن مدى إمكانية مراجعة وتغيير المقترحات بعد المصادقة على إحدى الفرضيتين وإعتمادها من قبل مكتب الدراسات .
- بخصوص العمارات والبناء العمودي هي عامل جذب إستثمار للمنطقة والبناء بالمناطق الماتخمة للبحر يكون وفق شروط وضوابط إدارية سابقة الوضع .

### - إجابة السيد سيف الدين الشتيوي :

بخصوص المنطقة السياحية الذكية تبعد 1.5 كلم على منطقة سيدي منصور وهي بالاساس ليست على الحد البحري مباشرة وبالتالي الغاية من تركيز المنطقة السياحية بذلك المكان هو ضبط برنامج التهيئة والترتيب العمرانية والتصدي لظاهرة البناء العشوائي لإحدى أجمل المناطق الساحلية سيدي منصور .

بالنسبة لإقامة المنطقة السياحية بين وادي الخطف وقلبيية أفاد أن منطقة السد تعتبر حساسة ونسبيا خطرة لإقامة البناءات السياحية وبالنسبة لحروري من الأجدى حمايتها وتسويرها وإضفاء الصبغة السكنية على المنطقة سيهدد الصبغة الأثرية ويجعلها عرضة لزحف والتوسع العمراني .  
أشار الى ضرورة تحيين بعض الحدود التوسع بالفرضيات المقدمة وذلك بتجسيم الحدود الطبيعية لوادي المحيجر وشيوة.

### ❖ السيد : محمد علي الجنحاني :

- لاحظ أن مكان تواجد محطة التطهير قريبة من وسط المدينة ومع التطور العمراني يجب التفكير من الآن في إخراجها على أطراف المدينة .
- إقترح تخصيص منطقة للفضاءات التجارية خارج المنطقة العمرانية مثلما هو معمول به بالعديد من المدن .

### - إجابة السيد جمال الحجام ( رئيس البلدية ) :

تم مطالبة مصالح الديوان الوطني للتطهير بضرورة التفكير الجدي لتوفير قطعة أرض لبناء محطة تطهير عصرية بطاقة إستيعاب تماشى والنمو الديمغرافي بالمنطقة .

### - السيد عبد العزيز غريبي ( الكاتب العام للبلدية ) :

- تساءل عن غياب الطريق الحزامية من داررينو إلى تامزراط في كلا الفرضيتين خاصة وأنه تم الإنتهاء من الدراسة الأولية ووزارة التجهيز في لإنتظار التمويلات .
- تساءل عن غياب برمجة مقابر ضمن إحدى الفرضيات المقترحة نظرا للحاجة الماسة لهذا المرفق .
- تساءل هل تم الأخذ بعين الإعتبار عند دراسة المرحلة الأولى ما توصل إليه مكتب الدراسات المكلف بدراسة المثال التوجيهي لتهيئة المناطق الحساسة الساحلية بالوطن القبلي التي تم عرضها مناقشتها في إحدى لجان المجلس الجهوي .



### ❖ السيد : حمودة المسلماني :

- أوصى بتقديم بعض الإيضاحات الفنية للمواطنين وتقديم مثال تفسيري لكل منطقة خاصة لبعض التجمعات السكنية ( العوينات ) على سبيل الذكر .
- تساءل عن الصيغة القانونية التي ستعامل بها الوكالة العقارية للسكنى مع المواطنين المالكين بمنطقة عين القرنزهل بالبيع أم الإنتزاع .

### - إجابة السيد جمال الحجام ( رئيس البلدية ) :

- تقوم الوكالة العقارية للسكنى بأشغال التهيئة لمختلف الشبكات العمومية على نفقتها الخاصة وبالتالي إعفاء البلدية من مصاريف بالأضافة إلى السيطرة على البناء العشوائي بتلك المنطقة ، وبخصوص طريقة التعامل مع المالكين فإن الأمر موكول للوكالة العقارية للسكنى دون غيرها للتفاوض بالشراء .

### ❖ السيد : لطفي عطية :

تساءل عن سبب غياب الفنيين والمهندسين وأهل الإختصاص قصد إبداء آرائهم وتشريكهم ؟

### إجابة السيد : جمال الحجام ( رئيس البلدية )

- أفاد أنه تم دعوتهم للحضور والجلسة كما هو معلوم مفتوحة للعموم وقد سبق وأن حضروا بأعداد محترمة وقدموا مقترحاتهم خلال الجلسة التشاركية المنعقدة بمدرسة التكوين في الميكنة البحرية ، ابدى بدوره إستغرابه من عزوف بعض المهندسين وأهل الإختصاص عن حضور ومتابعة مختلف الجلسات وتقديم مقترحات أو تصور مستقبلي للتنمية بالمدينة يراعي كافة الخصوصيات الجغرافية والديمغرافية والإقتصادية والسياحية والإجتماعية ، والمجال مفتوح دائما لقبول كل المقترحات خاصة وأن مسار مراجعة مثال التهيئة لايزال متواصل وليس هناك مصادقة نهائية ونحن في المرحلة الأولى .

### ● السيد : كمال النجيلي :

- ثمن الدراسة المقدمة وأكد على ضرورة حماية الشريط الساحلي وعدم التشجيع على البناء العمومي بالمناطق القريبة من البحر .
- طالب بإيجاد حل لتغطية مجرى وادي الشيوقة على جانبيه الذي إكتسحه البناء وطالب بتغطيته ضمن مشروع وطني .
- طالب بإيجاد حل ضمن مثال التهيئة الجديدة للإختناق المروري الذي تشهده المدينة خاصة في فصل الصيف بوسط المدينة .

## • تدخل السيد سيف الدين الشتيوي :

أفاد السادة الحضور أن الدراسة المقدمة من قبل مكتب الدراسات تراعي بعض التوصيات المنبثقة المثال التوجيهي للتهيئة ويبرز من ذلك برمجة قطب تكنولوجي حذو المعهد العالي للدراسات التكنولوجية ،الاخذ بعين الاعتبار لبرنامج تدخل الوكالة العقارية للسكنى ، العمل على نقلة محطة التطهير ، الحفاض على السباخ و تشمينها .

- لاحظ أن تاريخ المراسلة الواردة بخصوص التوجيهات الوطنية يعود لشهر جانفي 2023 والحال أن الأعمال المنجزة سابقة للتوصيات الواردة بنص المراسلة .

- بخصوص مسار الطريق الحزامية أعلم الحاضرين أنه تم مراسلة مصالح الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان بنابل لتمكيننا من نسخة رقمية من المشروع وأضاف ان مسار الطريق في غالبه يقع خارج حدود المراجعة .

وقبل ختم باب النقاش والتدخلات أعلم السيد رئيس البلدية أن المستشار البلدي السيد عبد الوهاب بلوم الذي تغيب بداعي المرض شفاه الله بعث برسالة إلكترونية مفادها عدم موافقته على المصادقة على المرحلة الأولى من مراجعة مثال التهيئة وإختيار فرضية للتهيئة حيث برر ذلك بأن المثال المقترح منقوص وغير شامل وقد سبق وأن تقدم بملاحظات وإقتراحاته خلال الجلسات السابقة .

إثر ذلك وبعد النقاش والمداولة ومن منطلق تشاركي تم الاتفاق بالإجماع على ترك الجلسة مفتوحة في حالة إنعقاد للتصويت على إحدى الفرضيتين للجلسة اللاحقة التي تم تحديدها ليوم 26 جانفي 2023 على الساعة العاشرة صباحا .  
ورفعت الجلسة إثر ذلك على الساعة الثانية بعد الزوال .