

محضر جلسة إستثنائية للمجلس البلدي بقلبية المنعقدة بتاريخ 26 فيفري 2023

في إطار مواصلة الجلسة المفتوحة التي إنعقدت بتاريخ 12 فيفري 2023 بقصر البلدية بخصوص المصادقة على المرحلة الأولى من مراجعة مثال التهيئة العمرانية لبلدية قليبية واختيار فرضية تهيئة حيث تم خلالها الاتفاق على ترك الجلسة مفتوحة في حالة إنعقاد للتصويت على إحدى الفرضيتين لجلسة لاحقة تم تحديدها ليوم 26 فيفري 2023 على الساعة العاشرة صباحا بقصر البلدية.

وفي التاريخ والمكان الأنف الذكر إنعقدت جلسة برئاسة السيد جمال الحجام رئيس البلدية وبحضور السيدات والسادة أعضاء المجلس الآتي ذكرهم :

فتححي حسونة ، وفاء الأنقليز ، سعيدة النمر ، سنية فرج الله ، مجيدي النجيلي ، محمد بوعفيف ، وليد الطرابلسي ، عائدة صمود ، محمد علي الجنحاني ، حياة اليحياوي ، المبروك العياري سليم بنرجب .

وحضر عن مكتب الدراسات ArchiMod من السيدة : عائدة عقوبي والسيدان : عصام عثمان وعبد الحميد حقي .

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.

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 المعينين 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 ذكر أن أشغال هاته الجلسة تندرج ضمن أعمال الجلسة المفتوحة المنعقدة بتاريخ 12 فيفري 2026 والتي تقرر خلالها أن يقع التصويت على إختيار إحدى فرضيات التهيئة لهاته الجلسة مبينا أن مثل هاته الجلسات الحوارية هي الإطار الأمثل لتنسيق تدخلات كل القطاعات لدفع مسيرة التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالمدينة من خلال تجميع المقترحات والتوجهات العامة قصد بلورتها وتجسيماها بمثال التهيئة المقبل .

وهاته المرحلة الأولى تعتبر أول درجة في هذا المسار وتستوجب تحديد فرضية لمجال تطبيق مراجعة المثال اعتمادا على الدراسة المقدمة من قبل مكتب الدراسات والتي يجب أن تكون معمقة من أجل صياغة رؤية شمولية لتنمية كامل التراب البلدي ، حيث لم تقتصر فيها الدراسة على مدينة قليبية فحسب بل شملت مناطق التوسع بما في ذلك قرية وادي الخطف منكر أن مراجعة مثال التهيئة يشتمل على أربعة مراحل وهاته المرحلة الأولى التي نسعى من خلالها إلى رسم الخطوط الكبرى لإدماج مناطق التوسع والمناطق التي إكتسحها البناء الفوضوي وأنّ المرحلة القادمة سيفسح فيها المجال للأخذ بعين الإعتبار ملاحظات وإعتراضات المواطنين بعد أن يقع نشر مقترح مثال التهيئة للإستقصاء .

إثر ذلك أحال الكلمة لمكتب الدراسات لتقديم بسط موجز حول أهم مميزات كل فرضية ومبررات الإختيار .

إستهل السيد عصام عثمان كلمته بالترحيب بالحضور ثم شرع في التذكير بأهم الجوانب الفنية للفرضيتي التهيئة بمدينة قليبية حيث بين للسادة الحضور على لوحة العرض مثال بياني يبرز التوجهات العامة التي تم إتباعها في رسم الرؤى المستقبلية للتنمية الإقتصادية والإجتماعية والسياحية في بُعديها الداخلي والخارجي .

حيث أوضح أن الفرضية الأولى المسماة التحدي تم إعداد تصورها بناء على تشخيص ميداني دقيق أمكن لنا الوقوف على 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 وتم التركيز على المنطقة السياحية المتواجدة على طول الشريط الساحلي جهة المنصورة وسيدي منصور وإحداث منطقة سياحية ذكية تقدر مساحتها بـ 70 هكتار جوفي 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 وذلك لترك أكثر ما يمكن مساحات خضراء و مأوى للسيارات بالإضافة إلى برمجة طريق بعرض 30 متر يفصل هاته المنطقة السياحية عن المنطقة السكنية المخصصة للبناء المختلط والمجهزة بفضاءات ترفيهية وبعض المرافق العمومية والخضراء .

أما الفرضية الثانية وإعتبارا أنّ مثال التهيئة العمرانية الحالي لمدينة قليبية لا يليب التطورات العمرانية والاقتصادية بالجهة لذا وجب تجديده باضافة مناطق سكن جماعي ونصف جماعي وعليه تم برمجة منطقة جامعية بجانب المعهد العالي للدراسات التكنولوجية وتتسم هذه المناطق ببعدها عن مركز المدينة واعتمدنا محور المسالك الفلاحية الموجودة لبرمجة بعرض طرقات بعرض 20 و 30 متر ومأوى 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 جوية قلبية البيضاء 116 هك واعتماد محور مسلك فلاحي المؤدي الى حمام الغزاز لبرمجة طريق بعرض 30 متر يربط هاته المنطقة السياحية بمدينة الغزاز واحداث المنطقة ترفيهية على مساحة 40 هك غربي المنطقة السياحية .

وبعد تقديم فرضيتي التهيئة لبلدية قلبية تم الإتفاق على إستكمال عرض فرضيتي التهيئة لوادي الخطف ثم فتح باب النقاش .

قدمت السيدة عائدة عقوبي (وكيلا مكتب الدراسات Archimod) الفرضية الأولى للتهيئة لمنطقة وادي الخطف حيث ذكرت أنه من خلال هاته الفرضية التي تمسح حوالي 142 هك تم إدماج المناطق التي شملها البناء ومحيطها فقط وذلك من منطلق تسوية وضعية المساكن المنجزة وترك الإختيار لنوعية البناء لصاحب الأرض في مساحة 83 هك ، بالإضافة إلى برمجة مناطق مخصصة للتجهيزات العمومية بمساحة تقدر بـ 3 هك ومنطقة 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 والمسالك الفلاحية الموجودة .

إثر ذلك قدمت الفرضية الثانية لتهيئة وادي الخطف حيث تم الإعتماد على نفس منهج تخطيط مدينة قلبية الحالي بإقتراح شريط متعدد الوظائف على حافتي الطريق الشرقي بمساحة 6 هك و تم برمجة مقترح نمطي للسكن يجمع مزيج متكون من مناطق السكن الفردي على مساحة 90 هك والمختلط 20 هك والخضراء 4 هك والتجهيزات العمومية 3 هك حيث بلغت المساحة الجمالية للمثال التهيئة بوادي الخطف 156 هك .

وبعد هذا العرض طلب السيد رئيس البلدية من مكتب الدراسات تقديم جدول يلخص المساحات المخصصة للمناطق حسب الصنف و يبرز الفرق بين الفرضيتين لكل من قلبية ووادي الخطف .

وعليه تم إستعراض الجدول التالي :

بالنسبة لمقترح مثال التهيئة لمدينة قليبية :

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	

بالنسبة لمقترح مثال التهيئة لوادي الخطف :

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

إثر ذلك أحال السيد رئيس البلدية الكلمة للسادة الحضور للنقاش والمداولة والتصويت

على إحدى الفرضيتين لكل من قليبية ووادي الخطف .

التدخلات :

❖ السيد : محمد بوعفيف :

- تساءل عن إمكانية تغيير صبغة اي منطقة مشمولة بتصنيف معين خلال المرحلة القادمة من الدراسة .
- تساءل ما الجدوى من الحفاظ على صبغة المنطقة (تجهيزات عمومية أو إدارية) المتواجدة بالمنصورة والمعروفة بالـ Sergaz بالرغم من أن الدراسة أبرزت لنا أن التوسع العمراني سيكون على أطراف المدينة في إتجاه طريق وادي الخطف وبالتالي طالب بحذفها وتخصيص مناطق لإنشاء منشآت إدارية تكون قريبة من التجمعات السكنية المستقبلية .
- إقترح برمجة منطقة إدارية بطريق أزموور وطريق وادي الخطف و نهج سوسة نظرا لإفتقار هاته المناطق وبعدها عن وسط المدينة بالإضافة إلى أن الدراسة المقدمة تبرز النسيج العمراني المبرمج بها مستقبلا .
- تساءل عن إجراءات تدخل الوكالة العقارية للسكنى في الأراضي المخصصة لإنجاء التجمع السكني هل هناك إنتزاع ؟ أو ودخول المالكين الخواص في شراكة مع الوكالة أثناء إنجاز أشغال التهيئة ؟
- طالب بحماية حقوق المواطنين المالكين بمنطقة عين القرنز والطريق الحزامية بفرض شروط على الوكالة بخصوص مدة إنجاز المشروع حيث أنه من غير المعقول أن يبقى المواطن في الإنتظار قرابة 4 سنوات وفي حال عدم إنجاز المشروع أو تعطل لاي سبب كان يجد أن أرضه بقيت فلاحية وطالب بأن يقع تخصيصها صالحة للبناء من الآن .
- إجابة مكتب الدراسات :
- أكد للسادة الحضور أنه يمكن في مرحلة لاحقة تغيير صبغة أي منطقة وذلك مشروط بمصادقة المجلس .
- مقترح التوسع العمراني نحو طريق وادي الخطف هو نتاج لدراسة معمقة للوضع الراهن والنتائج المستقبلية المنتظرة من هذا الإجراء للحد من الإختناق المروري والعمراني الذي تعيشه مدينة قليبية خاصة في فصل الصيف .
- يمكن في أي مرحلة كانت القيام بمراجعة جزئية للمثال وتغيير تصنيف الأراضي المزمع إنجاز مشروع الوكالة العقارية للسكنى به .

- إجابة السيد جمال الحجام (رئيس البلدية) :

أفاد أنّ المجلس رحب بمشروع الوكالة العقارية للسكنى لما له من انعكاسات إيجابية على نوعية الحياة والبنية الأساسية بالجهة حيث أنه يصعب على المالكين إنجاز أشغال التهيئة على نفقتهم بالإضافة إلى الحد من البناء الفوضوي وتنظيم العمران وخلق مدينة سكنية تجارية ، وخلال الجلسات مع المدير العام للوكالة أكد له ضرورة الإسراع بإجراءات إستصدار الأمر وضمان حقوق المالكين وفق رؤية شمولية هادفة لحسن مناخ الإستثمار والتشجيع على إنجاز مثل هاته المشاريع مثلما هو معمول به بالعديد من المدن المجاورة كمنطقة المرازقة مثلا وغيرها

❖ السيدة : وفاء الأنقليز :

- لاحظت أن تقرير الدراسة المقدم به العديد من الأخطاء اللغوية وفي الصياغة بالرغم من أنه تم الإشارة إلى ذلك خلال جلسة سابقة .
- طالبت بتحيين بعض الإحصائيات المقدمة بتقرير المبررات داعية إلى عدم الإقتصار على المعهد الوطني للإحصاء كمرجع ويمكن التنسيق مع الإدارات الجهوية لمدم بأخر تحيين للمعطيات الجغرافية والتاريخية والإحصائية لكل هيكل .
- لاحظت عدم الإستئناس والأخذ بعين الإعتبار لدراسة المثل التوجيهي لتهيئة المناطق الساحلية Schéma directeur حيث أنه تعرض للتشخيص للمشاكل الحقيقية لمدينة قليبية في علاقة بالنسيج العمراني والمجال البيئي والإقتصادي بما يساهم في النهوض بالتنمية المستدامة .
- لاحظت أن تسمية الفرضيات بعيدة عن الواقع واقترحت بتغييرها بما يتماشى مع الواقع الذي نعيشه ، بالإضافة إلى غياب مصطلحات أو مقترحات في علاقة بالتنمية المستدامة أو المدينة الذكية .
- تساءلت عن سبب تنصيف المنطقة السياحية الذكية بالمنصورة وسيدي منصور في غياب رؤية أو مقترح من وزارة السياحة في ظل وجود إشكال سابق مع قليبية البيضاء وما حف هذا الملف من غموض وغياب الإستراتيجية وغياب طريق واسع يمكن التطرق من خلالها لهاته المنطقة السياحية المسماة ذكية وطالبت برسم طريق مؤدية لهاته المنطقة بمثال التهيئة .
- ذكرت بوجود برمجة منطقة حرفية بالعقار البلدي المحاذي للقاعة المغطاة حيث أن مصالح ديوان الصناعات التقليدية وعد بالتدخل كشريك فاعل في هذا الشأن .

- طالبت بمراجعة كل المناطق المصنفة بأراضي الخواص كمناطق خضراء أو تجهيزات بالمثال القديم حيث أن أغلبها إكتسحها البناء الفوضوي وتم تسوية وضعية البعض منها ، وطالبت ببرمجة هكذا تصنيفات على أراضي على ملك الدولة أو على ملك البلدية .
- سجلت تحفظها على المنطقة السياحية بالفرضية الثانية والمنطقة متعددة الوظائف بالفرضية الأولى واقترحت في هذا الخصوص برمجتها بجانب السوق الأسبوعية الجديدة من منطلق التشجيع وتنشيط الحركة الإقتصادية .
- **إجابة السيد جمال الحجام (رئيس البلدية) :**
- بخصوص عدم الإستئناس والأخذ بعين الإعتبار لدراسة المثال التوجيهي لتهيئة المناطق الساحلية Schéma directeur لاحظ أن تاريخ المراسلة الواردة بخصوص التوجيهات الوطنية يعود لشهر جانفي 2023 والحال أن الأعمال المنجزة سابقة للدراسة المقدمة وأكد على ضرورة الأخذ بعين الإعتبار لكل الملاحظات والتوصيات في المراحل اللاحقة من مراجعة مثال التهيئة .
- أما بخصوص الأخطاء اللغوية أو في الصياغة فقد تم لفت مكتب الدراسات لذلك في العديد من المرات وفق مراسلات صادرة في الغرض حيث تم لفت نظرهم لضرورة تلافيتها.

❖ السيدة : عائدة صمود :

- إقترحت أن تقوم البلدية بإقتناء بعض الأراضي بوادي الخطف وبرمجتها مناطق خضراء نظرا لإنخفاض أسعار البيع هناك .

❖ السيد : سليم بنرجب :

- طلب من مكتب الدراسات تقديم بسط موجز عن الفرق بين الفرضيات .
- **إجابة السيدة عائدة عقوبي (مكتب الدراسات) :**
- أفادت أن التنمية المستدامة تم الإشارة إليها من خلال مناطق التوسع وفي المرحلة الثانية سيقع التطرق إليها بتفاصيل أكثر دقة حيث أن من خصائص التنمية المستدامة تكثيف النسيج العمراني وهو ما تم تجسيمه على المثال بالتشجيع على البناء العمودي .
- من أولى مبادئ التنمية المستدامة أن يكون التطرق إلى مناطق التجهيزات الإدارية وغيرها عبر طرق سلسلة دون المرور بوسط المدينة تجنباً للإختناق المروري وذلك ببرمجة طرق واسعة قد يكون بأراضي خواص يمكن لهم في مرحلة لاحقة الإعتراض عليها من عدمه وفق إجراءات الإستقصاء .

- بخصوص التوسع وتجسيم مقترحاتنا مرتبط بقرار لجنة التجمعات السكنية وسيشهد المثال أو الفرضية التي سيقع الإختيار عليها العديد من التنقيحات في مرحلة لاحقة إما بمقتضى الإعتراض أو على ضوء رأي لجنة حصر التجمعات السكنية .
 - أكدت على أن هاته الجلسة هي بالأساس لتوضيح الخطوط الكبرى لمثال التهيئة وأن ما سيتم المصادقة عليه لن يكون نهائيا بخصوص تصنيف الأراضي وانه سيقع بالمرحلة الثانية من المراجعة الإعلان عن فترة الإستقصاء العمومي التي تدوم 60 يوما والتي سيتم الإعلان عنها بمختلف وسائل الإتصال حتى يتسنى للمواطنين إبداء آرائهم وتقديم مقترحاتهم .
 - بخصوص تساؤل السيد سليم بنرجب أوضحت أن نقاط التشابه بين الفرضيتين هي نفس مساحة التوسع في الفرضيتين وان المنطقة السقوية العمومية يحجر البناء بها والمعلم عليها باللون الأخضر بالإضافة إلى عدم تقديم مقترحات داخل المناطق المخصصة لفائدة الوكالة العقارية للسكنى حسب تقرير اللجنة الوطنية لحصر التجمعات السكنية.
 - أما نقاط الإختلاف في الفرضيتين هناك مناطق تم تكثيف البناء العمودي بها المعلم عليها باللون البنفسجي في الفرضية الأولى .
 - أكدت أن تخصيص بعض الأراضي كمنطقة تجهيزات هو توجه الغاية منه تقريب الخدمات من المواطنين المتواجدين بتجمع سكني ذو كثافة عمرانية ، وهذا التصنيف يمكن في أي وقت تغييره او تقليص مساحته اما بالاعتراض في مرحلة لاحقة او في نطاق التفاعل مع بعض المصالح المركزية او الجهوية والمثال المقدم لسيادتكم في صياغته تلك مجرد مقترح رهين موافقة لجنة حصر التجمعات السكنية وهاته الأخيرة ما يهمها هو تحديد المناطق السكنية ثم سيقع خلال مرحلة الاستقصاء في اطار التفاعل مع مقترحات واعتراضات المواطنين التحيين وما الى غير ذلك .
 - أكدت للحضور ان هاته النسخة الأولية هي وثيقة أداة عمل غير نهائية سيقع تحيينها مثلما اسلفنا الذكر بعد الاطلاع عليها من قبل لجنة حصر التجمعات السكنية .
- وبعد الإيضاحات المقدمة من قبل ممثلي مكتب الدراسات والتي كانت في مستوى التساؤلات حيث تم رفع كل الغموض او الالتباس في سوء فهم لمفهوم المصادقة على هاته المرحلة واختيار فرضية للتهيئة حيث تم التأكيد على أن المصادقة لا تكتسي صبغة نهائية للمثال وسيقع في المرحلة الثانية اثناء الاستقصاء تحيينه تم المرور للتصويت برفع الايدي حيث افرزت النتائج التالية :

بالنسبة للتصويت على فرضيات التهيئة لمدينة قليبية :

الفرضية الثانية			الفرضية الأولى		
متحفظ	ضد	مع	متحفظ	ضد	مع
---	---	---	01	---	10

بالنسبة للتصويت على فرضيات التهيئة لوادي الخطف :

الفرضية الثانية			الفرضية الأولى		
متحفظ	ضد	مع	متحفظ	ضد	مع
01	---	10	---	---	

مع تسجيل إعتراض السيد وليد الطرابلسي على كل الفرضيات المقدمة بتعلة عدم اقتناعه بالدراسة المقدمة ، علما وأنه غادر القاعة قبل عملية التصويت .
وتسجيل تحفظ السيدة وفاء الانقليز عن التصويت .

وبالتالي تمت المصادقة على تقرير تحليل الوضع الراهن واختيار فرضية التهيئة الأولى بالنسبة لمدينة قليبية وعلى الفرضية الثانية بالنسبة لوادي الخطف وذلك بأغلبية الأصوات .

إثر ذلك شكر السيد جمال الحجام مكتب الدراسات على كل ما تقدم به من توضيحات فنية وقانونية لمختلف المراحل القادمة ونوه كذلك بمجهود الإدارة والمجلس البلدي كما تقدم بجزيل الشكر للسادة المواطنين والمجتمع المدني على حسهم المواطني والدود في الدفاع عن مصالح مدينتهم كل حسب رؤيته والاختلاف لا يفسد للود قضية وهو خير دليل على حبهم لمدينتهم وتذوب الاختلاف في سبيل الارتقاء والنهوض بمدينتنا .

إثر ذلك رفعت الجلسة على الساعة الواحدة والنصف بعد الزوال .