

## أهم الإشكاليات العمرانية المتعلقة بمراجعة أمثلة التهيئة العمرانية الجاري بها العمل

الحلول المقترحة	الإشكاليات
<p>- تجديد وتحسين أمثلة التهيئة العمرانية بما يتلاءم مع الواقع ويفتح آفاق لتطور وتنمية الجهة.</p> <p>- ملائمة الوثائق الترتيبية ومطابقتها للتشريع الجديد الجاري به العمل وخاصة مجلة التهيئة الترابية والتعمير وقانون حماية المناطق الفلاحية وغيرها.</p> <p>- إعادة تنظيم المجال الترابي للمنطقة لفرض التحكم في توسع البناء داخل الأراضي الفلاحية ولبرمجة طرق وتجهيزات عمومية تستجيب لحاجيات المنطقة.</p> <p>- إعادة النظر في تصنيف الانسجة العمرانية وأشكال مختلف المناطق العمرانية ( المنطقة المركزية والمناطق المجاورة لها).</p> <p>- سن تراتيب عمرانية للمنطقة للتشجيع على البناء العمودي باعتماد قاعدة طابق أرضي وطابقين علويين كقاعدة عامة للبناء ( للتشجيع على جلب الاستثمار العقاري ).</p> <p>- التصدي لكل ما هو بناء فوضوي غير مرخص له من قبل البلدية .</p> <p>- مراقبة نسق البناء الفوضوي بصفة جدية ومجدية حتى تتضاءل هذه الظاهرة إلى أن تختفي تماما.</p> <p>- تضمين كل التقاسيم داخل مثال التهيئة العمرانية.</p> <p>- البحث على حلول قانونية لتسوية التقاسيم العشوائية</p> <p>- تغيير التراتيب العمرانية لمثال التهيئة والتراتب الخاصة بالتقسيمات للحد من البناء العشوائي ولمطابقتها لأرض الواقع.</p> <p>- إدماج المناطق التي اكتسحها البناء الفوضوي ضمن مثال التهيئة العمرانية</p>	<p>- عدم تطابق أمثلة التهيئة العمرانية الجاري بها العمل والمصادق عليها مع القوانين والتراتب العمرانية المحينة.</p> <p>- عدم توفر تراتيب عمرانية ملحقة بأمثلة التهيئة العمرانية المصادق عليها.</p> <p>- عدم ملائمة أمثلة التهيئة العمرانية للنسيج العمراني القائم.</p> <p>- تفشي ظاهرة البناء الفوضوي والعشوائي علي حساب أراضي غير مقسمة وغير مهياة وأراضي ذات صبغة فلاحية نظرا لغياب شهادة الملكية بالناظور وكذلك للإجراءات الإدارية المعقدة لتغيير صبغة عقار وكذلك لغياب الجانب التوعوي لأهمية القيام بالتقاسيم العمرانية ولتكلفة عملية التهيئة مقارنة بثمن البيع مع غياب الجانب الردعي للتصدي لمثل هذه الظاهرة.</p> <p>- التصدي لظاهرة التقاسيم العشوائية</p> <p>- عدم إدراج عدة تقاسيم مصادق عليها بمثال التهيئة العمرانية الجاري به العمل الأمر الذي أوجد عدم تطابق بينهما.</p> <p>- مراجعة الارتفاقات لمختلف الشبكات العمومية.</p> <p>- وجود محلات تجارية وسكنية داخل ارتفاقات لأماك عمومية.</p> <p>- مراجعة مسافة الارتفاقات طبقا للحالة الموجودة.</p> <p>- طريق مبرمج على جزء من وحدات سكنية.</p>

الجاري به العمل.

- تغيير صبغة بعض المناطق من فلاحية إلى سكنية أو خدماتية بعد استشارة المصالح المعنية.
- زيادة الرصيد العقاري للبلدية حتى يتسنى لها القيام بالتقاسيم للتشجيع على البناء المنظم.
- تغيير صبغة بعض الأراضي واعتمادها كتجمعات سكنية قائمة.
- الأخذ بعين الاعتبار للبناءات والطرق والتجهيزات الموجودة.
- إدماج الأحياء السكنية الكائنة خارج حدود مثال التهيئة العمرانية الجاري به العمل ضمن حدود المناطق التي تقتضي المراجعة وذلك قصد الملائمة أكثر مع الواقع الحالي.
- تخصيص بعض الأماكن لمناطق مزدوجة تجارة وخدمات في الطوابق السفلية وسكن بالطوابق العلوية.
- مراجعة المساحات الدنيا بما يتماشى مع الواقع
- مثل: مقاسم ذات مساحة دنيا 800 متر مربع و مقاسم ذات مساحة دنيا 400 متر مربع
- إعداد مثال تفصيلي لتمكين البلدية من تحديد المساهمة المالية للمالكين في التهيئة وكذلك مساهمتهم العقارية.
- إصلاح وتغيير بعض الطرق حيث أصبحت غير قابلة للإنجاز.
- زيادة الرصيد العقاري للبلدية حتى يتسنى لها القيام بالتقاسيم للتشجيع على البناء المنظم.
- التصدي للظاهرة التقاسيم العشوائية.
- تصحيح مسار بعض الطرق والأنهج من حيث الموقع والعرض حتى تتماشى مع الواقع حيث أصبحت غير قابلة للإنجاز بعد استشارة المصالح المعنية.
- برمجة طريق حزامية وتهيئتها للحد من الاكتظاظ المروري داخل المدينة.

- غياب طريق حزامية.
- غياب مخطط مديري للنقل.
- غياب محطة نقل.
- محطات النقل الريفي على قارعة الطرق.
- غياب مأوى سيارات.

<p>- تدعيم شبكة الطرقات المتواجدة حالياً.          - تأمين فتح الطرقات المبرمجة بعرض مقبول داخل مناطق العمران المبرمجة وحمايتها حتى لا يكتسحها البناء الفوضوي كما هو الحال لعديد الطرقات.          - مراجعة مسافات الارتفاقات.          - تهيئة محطة نقل للمسافرين ، وتجميع محطات النقل الريفي وسيارات الأجرة في نفس المحطة.          - احداث مواقع لمأوي السيارات داخل المنطقة البلدية حسب الحاجيات.          إعداد مخطط مروري للمدينة ومثال لتنظيم حركة المرور.          - تكوين رصيد عقاري إضافي للحاجيات من التجهيزات العمومية اللازمة للتجمع السكني المبرمج.          - برمجة مقاسم للمنشآت التربوية طبقاً لحاجيات المنطقة.          - استغلال كامل المنطقة الصناعية المهيأة على ملك الدولة.</p>	<p>تركيز تجهيزات عمومية على الملك الخاص          - عدم توفر مناطق تشغيلية تكون قادرة على تقليص البطالة بالمنطقة وتحد من مشاكل التنقل بالجهات المجاورة.          - تركيز منطقة صناعية على الملك الخاص.</p>
<p>- تغيير صبغة بعض المناطق من خضراء إلى مناطق سكنية ومناطق تجهيزات بعد استشارة المصالح المعنية خاصة وأنه تم بناؤها واستغلالها منذ سنوات.          - إعادة النظر في المناطق الخضراء نظراً لمساحتها الكبيرة الغير قابلة للإنتراع.          - تملك البلدية أراضي ذات صبغة منطقة خضراء غير مهيأة يمكن للبلدية تهيئتها وحسن استغلالها مباشرة أو عن طريق الكراء.          - افتقار البلدية لمناطق ترفيهية ومنتزهات ويمكن التشجيع على إحداث المنتزهات الغايبه خاصة وأن الناظور تحتوي على أراضي غابية شاسعة.          إيجاد الحلول العلمية للحد من التلوث البيئي بالمحيط العمراني.          - التنصيص على احترام التقنين الحراري للبناءات الجماعية والفردية بالتراتبية العمرانية.</p>	<p>- مناطق خضراء فاقدة لصبغتها قبل اندلاع الثورة منها من مقام عليها منازل ومنها من مقام عليها جامع و مدرسة ابتدائية وأخرى روضة أطفال وهناك مناطق مبرمجة بمثال التهيئة العمرانية مناطق خضراء وهي مسجلة وتعود بالملكية إلى خواص ولم يتسنى للبلدية تهيئتها واستغلالها كمناطق خضراء لعدم قدرتها على شرائها من مالكيها أو تعويضها.          الانخراط في أهداف التنمية المستدامة</p>

## تقرير مبررات مراجعة مثال التهيئة العمرانية لبلدية الناظور

<p>- التشجيع على انجاز ماجل لتجميع مياه الأمطار.</p> <p>- التنصيص على احترام البيئة والمحيط والهواء واستغلال الطاقات المتجددة بالتراتب العمرانية.</p>	
---	--