## البرمجة الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

المهام المنوطة بالقائم على أشغال البرمجة العمرانية الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بطبيعة الحال بعد دراسة شاملة لمجال الدراسة لأجل معرفة ثم تحقيق مختلف الاحتياجات و المتطلبات الأنية و المستقبلية الخاصة بالمؤسسات الانسانية الحالية و توسعاتها المستقبلية عبر القطاعات الأربعة طبقا للمادة 19 من القانون 90-29.

إذا على المكلف بالبرمجة - بناء على دراسة ميدانية معمقة و طبقا للتشريع المعمول به- تحديد ما يلي: ( كما يبينه الشكل أدناه)

* نطاقات التدخل على الأنسجة القائمة و نوعها
* نطاقات التوسعات العمرانية للنسيج العمراني القائم، مساحاتها و موضع الخدمات و الأنشطة و كذا التجهيزات الكبرى و المنشآت التحتية
* المناطق الواجب حمايتها

المخطـــــــــــــــــط التوجيهـــــــــــــــــــــي للتهيئــــــة و التـــــــــــعمير

يهتم المخطط التوجيهي بتحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة البلديات وهذا بتقسيم إقليمها إلى أربع قطاعات هي:

القطاعات المعمرة

القطاعات المبرمجة للتعمير

قطاعات التعمير المستقبلية

القطاعات غير القابلة للتعمير

البرمجـــــــــــــــة تتكفـــــل بـتحديــــــــــــــد

توسعات المؤسسات الانسانية

تموضع الخدمات و الأنشطة

طبيعة و موضع التجهيزات الكبرى و المنشآت التحتية

مناطق التدخل في الأنسجة القائمة

المناطق الواجب حمايتها

## مثال توضيحي:

فيما يلي سنقدم مثالا توضيحيا للبرمجة العمرانية الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في شقها الخاص بتوسعات النسيج العمراني القائم المعبر عنه بوحدة المساحة مع التطرق لمختلف الحالات المحتمل مصادفتها.

### معطيات البرمجة:

* عدد سكان التجمع المعني بالدراسة قدر بـ 122420 نسمة سنة 2018
* قدر معدل النمو بـ 1.9 على المدى القريب و 1.2 على المديين المتوسط و البعيد
* العجز المسجل في السكنات قدر بــ 1680 مسكنا عام 2018
* معامل شغل المسكن قدر بـ 5 على المديات الثلاثة
* نمط السكن السائد هو الجماعي
* تصنف المدينة في الصنف ما بين 50000 و 150000
* الوحدات العمرانية المكافئة لتصنيف المدينة تتمثل في: وحدة قاعدية 253 مسكنا، وحدة جوار 760 مسكنا ( أي ما يعادل 3 وحدات قاعدية)، تجمع وحدات جوار 1520 مسكن ( أي ما يعادل وحدتي جوار و 6 وحدات قاعدية)، حي سكني 4440 مسكنا ( أي ما يعادل 3 تجمعات وحدات جوار و 6 و حدات جوار و 18 وحدة قاعدية)، مركز مدينة 13333 مسكنا ( أي ما يعادل 3 أحياء و 9 تجمعات وحدات جوار و 18 وحدة جوار و 54 وحدة قاعدية)
* منطقة توسع سياحي بمساحة 140 هكتارا
* منطقة نشاطات اقتصادية بمساحة 60 هكتارا
* التجهيزات و النشاطات ذات المنفعة الوطنية قطب جامعي بمساحة 30 هكتارا

|  |  |
| --- | --- |
| تعداد سكان البلدية سنة 2018 | 149550 ساكنا |
| معدل النمو | مدى قريب 1.9 مدى متوسط 1.2 .مدى بعيد 1.2  |
| معدل شغل المسكن | مدى قريب 5 مدى متوسط 5 مدى بعيد 5 |
| صنف المدينة | ما بين 50000 و 150000 |
| الوحدات العمرانية | الوحدة القاعدية- عدد المساكن 253  |
| وحدة الجوار- عدد المساكن 760 = 3 وحدات قاعدية  |
| مجمع وحدات الجوار- عدد المساكن1520= 2و.جوار  |
| حي سكني- عدد المساكن4440 = 3م.و.جوار |
| مركز مدينة عدد المساكن13333= 3أحياء |
| العجز المسجل في السكنات | **1680** |

### توقعات نمو السكان:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **السنة** | **معدل النمو** | **عدد السكان** | **الفارق** |
| سنة التعداد | 2018 | 1.9 | 122420 | / |
| السنة المرجعية | 2021 | 1.9 | 129531 | 7111 |
| المدى القريب | 2026 | 1.9 | 142313 | 12782 |
| المدى المتوسط | 2031 | 1.2 | 151060 | 8746 |
| المدى البعيد | 2046 | 1.2 | 180658 | 29598 |

### الاحتياج في السكنات:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **السنة** | **معدل شغل المسكن** | **عدد المساكن** |
| العجز المسجل | 2018 | / | 1680 |
| السنة المرجعية | 2021 | 5 | 1422 |
| المدى القريب | 2026 | 5 | 2556 |
| المدى المتوسط | 2031 | 5 | 1749 |
| المدى البعيد | 2046 | 5 | 5920 |
| إجمالي السكنات | 2046 | / | **13327** |

### الوحدات العمرانية (عددها و مساحة تجهيزاتها):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **الوحدات العمرانية** | **عددها** | **مساحة تجهيزات الوحدة** | **إجمالي المساحة** |
| مركز مدينة ثانوي | 1 | 37.20 هــ | 37.20 هــ |
| مجمع أحياء | / | / | / |
| حي | 3 | 7.48 هــ | 22.44 هــ |
| مجمع وحدات جوار | 9 | 1.26 هــ | 11.34 هــ |
| وحدة جوار | 18 | 0.98 هــ | 17.64 هــ |
| وحدة قاعدية | 54 | 0.86 هــ | 46.44 هــ |
| المساحة الاجمالية للتجهيزات | **135.06 هــ** |

إذا المساحة المخصصة للتجهيزات تقدر بـ 135.06 هكتارا

### حساب المساحة الكلية اللازمة للتوسعات الناجمة عن الزيادة السكانية:

SF = SRN + SEQ + SVP+S

* مساحة كل حي 110 هكتار
* مساحة مركز المدينة هي مساحة ثلاثة أحياء + مساحة تجهيزات المركز + مساحة الطرق الأولية و الثانوية و التي نقدرها بـ 10 بالمئة من المساحة العقارية الكلية. بالتالي المساحة الكلية هي:

SF = SRN + SEQ + SVP+S

SF = (Squartier X 3) + SEQ + SVP+S

SF = (Squartier X 3) + SEQ + SF X 10%

SF – SF X 10% = 3 X Squartier

SF (1- 0.1) = 3 X Squartier + SEQ

SF = (3 X Squartier) + SEQ / 0.9

SF = (3 X 110) + 135.06 / 0.9

*SF = 480.06 ha*

### المساحة الاجمالية للتوسعات المستقبلية:

يتم في هذه المرحلة إضافة كل المجالات المرتبطة بالنشاطات و الوظائف الخاصة بالتنمية الاجتماعية الاقتصادية و التي تم التطرق لها أنفا و المنصوص عليها في المخطط الولائي للتهيئة (P.A.W) أو من مستوى أعلى ( مناطق نشاطات، مناطق توسع سياحي، مجالات استصلاح فلاحي و كذا التجهيزات ذات المنفعة الوطنية...الخ) و يمكن تلخيص ما يتعلق بالمثال الذي بين أيدينا في الجدول التالي:

|  |  |
| --- | --- |
| **المكـــــــونات** | **المساحة بالهكتار** |
| التجهيزات | 135.06 هكتارا |
| الطرق الأولية | 48 هكتارا |
| الوحدات العمرانية  | 297 هكتارا |
| التجهيزات ذات المنفعة الوطنية | 30 هكتارا |
| مناطق النشاطات | 60 هكتارا |
| مناطق التوسع السياحي | 140 هكتارا |
| الاستصلاح الفلاحي | / |
| المساحة الكلية | **710.06 هكتارا** |

###  تقسيم مجال التوسعات المستقبلية على المديات:

يتعلق الأمر هنا بتبرير اعتماد المساحات و توزيعها على المديات الثلاثة سواء تعلق الأمر بالنسبة للوحدات العمرانية أو مناطق النشاطات و التوسع السياحي و كذا نطاقات الاستصلاح الفلاحي و ذلك بترتيب الأولويات. عموما هناك عدة عوامل تؤثر في التقسيم المجالي الخاص بالتوسعات المستقبلية و تتمثل اساسا في النقاط التالية:

* الزيادة السكانية لكل مدى و ما يقابلها من احتياج في السكنات و المرافق و الخدمات
* المرافق و المنشآت الكبرى و الغلاف المالي المخصص لها
* الأولويات في توطين النشاطات القطاعية تبعا للجدوى الاقتصادية و توفر الاستثمارات.

على ضوء هذا فالحسابات الخاصة بالزيادة السكانية بالنسبة لكل مدى و ترجمتها لاحتياج مجالي هي الثابت الوحيد في العملية و باقي المكونات متعلقة بترتيب الاولويات حسب الجدوى الاقتصادية و مدى توفر الاستثمارات.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | المساحة العقارية | مساحة التجهيزات | مساحة الطرق الأولية | النشاطات الصناعية و الفلاحية | التوسع السياحي | تجهيزات ذات منفعة وطنية |
| المدى القريب | 126.09 هـــ | 41 هــ | 20.38 هـ | / | / | 30 هــ |
| المدى المتوسط | 38.97 هــ  | 8.38 هــ  | 6.34 هــ | 60 هــ | 70 هــ | / |
| المدى البعيد | 131.93ه | 48.48هــ  | 21.32 هــ | / | 70 هــ | / |
| المجموع | 296.99 هـ | 97.86 +37.20 هــ | 48 هــ | 60 | 140 | 30 |

المدى القصير: 2556 + 1680 + 1422 = 5658 مسكنا و هو ما يعادل حيا سكنيا يحتوي تجمعين لوحدتي جوار و ستة وحدات جوار و 18 وحدة قاعدية وبالتالي:

* 5658 تمثل ما نسبته 42.46 % من إجمالي احتياجات السكنات المقدر بـ 13327 مسكنا و الذي خصصت له مساحة عقارية قدرت بـ 297 هكتارا، على ضوء هذا المساحة العقارية المخصصة لـ 4236 هي نفس النسبة أي 31.78 % من المساحة العقارية الكلية و تضاهي 94.39 هكتارا
* مساحة التجهيزات تتمثل في تجهيزات حي و تجهيزات4 تجمعات لوحدات جوار و تجهيزات 8 وحدات جوار و أخيرا تجهيزات 24 وحدة قاعدية، معناه:

 7.48 + ( 4 Χ 1.26 ) + ( 8 Χ 0.98 ) + ( 24 Χ 0.86 ) = 41 هكتارا

المدى المتوسط:

1749 مسكنا تعادل تجمع وحدتي جوار و وحدة قاعدية و بالتالي:

* 1749 تمثل ما نسبته 13.21% من إجمالي احتياجات السكنات المقدر بـ 13327 مسكنا و الذي خصصت له مساحة عقارية قدرت بـ 297 هكتارا، على ضوء هذا المساحة العقارية المخصصة لـ 1749 هي نفس النسبة أي 13.21% من المساحة العقارية الكلية و تضاهي 38.97 هكتارا
* مساحة التجهيزات تتمثل في تجهيزات تجمع وحدات جوار و تجهيزات 2 وحدات جوار و أخيرا تجهيزات 6 وحدة قاعدية، معناه:

 (1.26 ) + ( 2 Χ 0.98 ) + ( 6 Χ 0.86 ) = 8.38 هكتارا

المدى البعيد:

5920 مسكنا و هو ما يعادل حيين سكنيين( يحتوي تجمعين لوحدتي جوار و ستة وحدات جوار و 18 وحدة قاعدية) و تجمع وحدات جوار ( يحتوي 2 وحدات جوار و 6 وحدات قاعدية) وبالتالي:

5920 مسكنا تمثل ما نسبته 44.42% من إجمالي احتياجات السكنات المقدر بـ 13327 مسكنا و الذي خصصت له مساحة عقارية قدرت بـ 297 هكتارا، على ضوء هذا المساحة العقارية المخصصة لـ 5920 مسكنا هي نفس النسبة أي 44.42% من المساحة العقارية الكلية و تضاهي 131.93 هكتارا.

مساحة التجهيزات تتمثل في تجهيزات حيين و تجهيزات 4 تجمعات وحدات جوار و تجهيزات 8 وحدات جوار و تجهيزات 24 وحدة قاعدية:

 ( 2 Χ 7.48) + ( 4 Χ 1.26 ) + ( 8 Χ 0.98 ) + ( 24 Χ 0.86 ) = 48.48 هكتارا

**ملاحظــــــــــات عامة:**

* لقد تم حساب مساحة الطرق الأولية الخاصة بكل مدى بنفس النسب المعتمدة في حساب المساحة العقارية المعمرة المقابلة لكل مدى بالنسبة للمساحة العقارية الكلية ( على أساس عدد السكنات لكل مدى بالنسبة للسكنات الكلية).
* بالنسبة لمساحة التجهيزات هناك ما يعرف بالتراكم ما بين المديات فيما يخص عدد المساكن للانتقال من وحدة عمرانية لوحدة من المستوى الأعلى، في المثال الذي بين أيدينا لم يتم اعتماد التجهيزات الخاصة بمركز ثانوي للمدينة إلا بعد تراكم عدد السكنات للمديات الثلاثة و الذي بلغ 13327 مسكنا و الذي يستوجب تجسيد المركز سالف الذكر.