

الجمهورية التونسية

مجلة
التهيئة الترابية والتعمير
ونصوصها التطبيقية

2020

منشورات المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية

تم الإنتهاء من المراجعة والتحيين يوم 05 فيفري 2020
آخر مراجعة معتمدة : قرار من وزيري الداخلية والتجهيز والتهيئة الترابية والتنمية المستدامة مؤرخ
في 28 مارس 2014 يتعلق بضبط حالات وإجراءات إعلام مصالح الحماية المدنية بالأشغال
التي لا تستوجب رخصة بناء

المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية

العنوان : شارع فرحات حشاد - رادس المدينة 2098 - تونس

الهاتف : 216 71 43 42 11 - فاكس : 216 71 43 42 34 - 216 71 42 96 35

موقع واب : www.iort.gov.tn

للتواصل مباشرة مع :

- مصلحة النشر : edition@iort.gov.tn
- المصلحة التجارية : commercial@iort.gov.tn

جميع الحقوق محفوظة للمطبعة الرسمية للجمهورية التونسية

محتوى

مجلة التهيئة الترابية والتعمير

5	قانون إصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير.....
7	نص مجلة التهيئة الترابية والتعمير.....
41	النصوص التطبيقية.....
41	I - المحور الأول : التهيئة الترابية.....
43	(1) اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية.....
47	(2) المثال التوجيهي للتهيئة.....
51	(3) أمثلة توجيهية للتهيئة : التجمعات العمرانية والمناطق المعنية بها.
55	(4) دراسة المؤثرات على المحيط.....
61	(5) تركيز المساحات التجارية الكبرى والمراكز التجارية.....
77	II - المحور الثاني : أمثلة التهيئة العمرانية
79	(1) طرق استخلاص مصاريف تسجيل الأراضي.....
81	(2) الترتيب العامة للتعمير.....
95	(3) المجلس الاستشاري للتعمير والمعمار.....
99	(4) مثال التهيئة العمرانية.....
105	(5) مساحات المستغلات الفلاحية ومساحات البناء بها.....
107	III - المحور الثالث : دوائر التدخل العقاري
	(1) كراس الشروط العامة للشراكة بين المتدخلين العموميين
109	ومالكي العقارات الكائنة بدوائر التدخل العقاري.....

117	2) مساهمة مالكي العقارات الكائنة بدائرة تدخل عقاري أو المحاذية لها
121	3) ملف برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي
125	IV - المحور الرابع : نقابات المالكين
127	1) النظام الأساسي النموذجي لنقابات المالكين.....
141	V - المحور الخامس : التقسيمات
143	1) الوثائق المكونة لملف التقسيم
163	2) اللجنة الفنية للتقسيمات.....
169	3) أشغال التقسيم وطرق الاستلام
173	VI - المحور السادس : رخص البناء
175	1) مخالفة رخص البناء.....
183	2) رسوم مشاريع البناء.....
185	3) اللجان الفنية لرخص البناء.....
193	4) الأشغال غير الخاضعة للترخيص في البناء.....
197	5) أشغال لا تستوجب رخص بناء : اعلام مصالح الحماية المدنية بها.....
203	6) الوثائق المكونة لملف رخصة البناء
209	7) تسوية وضعيات التجمعات السكنية القديمة القائمة على ملك الدولة الخاص
213	فهرس مجلة التهيئة الترابية والتعمير.....

قانون عدد 122 لسنة 1994 مؤرخ في 28 نوفمبر 1994 يتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير^(*).

(الرائد الرسمي عدد 96 بتاريخ 6 ديسمبر 1994)

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الفصل الأول.- تصدر بمقتضى هذا القانون النصوص التشريعية المتعلقة بالتهيئة الترابية وبالتعمير تحت عنوان "مجلة التهيئة الترابية والتعمير".

الفصل 2.- تلغى جميع الأحكام السابقة المخالفة لهذا القانون وخاصة القانون عدد 34 لسنة 1976 المؤرخ في 4 فيفري 1976 والمتعلق برخص البناء والقانون عدد 43 لسنة 1979 المؤرخ في 15 أوت 1979 والمتعلق بالمصادقة على المجلة العمرانية والنصوص المتممة أو المنقحة لهما.

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

تونس في 28 نوفمبر 1994.

زين العابدين بن علي

(*) الأعمال التحضيرية : مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 22 نوفمبر 1994.

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

مجلة التهيئة الترابية والتعمير

الفصل الأول.- تضبط مقتضيات هذه المجلة القواعد الواجب اتباعها لتنظيم واستعمال أمثل للمجال الترابي ولتخطيط وإنشاء التجمعات السكنية وتنميتها بغية:

. تكييف إطار العيش

. ضمان استغلال محكم للموارد

. حماية مناطق الصيانة

. حماية المواقع الطبيعية والمواقع الثقافية بما فيها الأثرية كما عرفها

الفصل 2 من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية الصادرة بمقتضى القانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994

. الحفاظ على السلامة والصحة العامة

. ضمان توزيع محكم بين المناطق العمرانية والريفية، وذلك في إطار

الملاءمة بين التنمية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية والتوازنات البيئية ضمانا لتنمية مستدامة ولحق المواطن في محيط سليم.

العنوان الأول

في التهيئة الترابية

الفصل 2.- يقصد بالتهيئة الترابية جملة الاختيارات والتوجهات والإجراءات

التي يتم ضبطها على المستوى الوطني أو الجهوي لتنظيم استعمال المجال الترابي والتي من شأنها أن تضمن خاصة التناسق في تركيز المشاريع الكبرى للبنى الأساسية والتجهيزات العمومية والتجمعات السكنية.

الباب الأول

في اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية

الفصل 3- أحدثت لجنة وزارية للتهيئة الترابية مهمتها ضبط الاختيارات الكبرى للتهيئة الترابية وضمان التناسق على مستوى التوزيع الترابي بين مختلف برامج التهيئة والتجهيز وإبداء الرأي في نطاق هذه المهام في :

- البرامج الكبرى للبنى الأساسية والتجهيزات،

- البرامج الكبرى لتنمية المدن،

- الأمثلة التوجيهية للتهيئة المشار إليها بالفصل 7 من هذه المجلة وذلك على

الصعيد الوطني أو الجهوي أو على مستوى التجمعات السكنية الكبرى،

- الأمثلة التوجيهية القطاعية للتهيئة والتجهيز المعدة من طرف مختلف الوزارات

أوالهاياكل والمؤسسات العمومية الخاضعة " لإشرافها" ^(*)،

- الإجراءات التي يمكن أن تساهم في تنظيم استعمال المجال الترابي على

الصعيد الوطني وفي حماية البيئة.

ويمكن للجنة الوزارية للتهيئة الترابية أن تصدر توصياتها في كل المسائل التي تطرح

عليها والتي من شأنها أن تضمن التناسق بين الاختيارات التي يقع ضبطها أو تساهم في

تجسيماها، كما يمكنها إبداء رأيها في جميع القضايا المعروضة عليها وخاصة المتعلقة

منها بتنفيذ تلك الاختيارات وتأثيرها على البيئة.

الفصل 4- يضبط تركيب اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية وطرق سيرها بمقتضى أمر.

الباب الثاني

في الأمثلة التوجيهية للتهيئة

الفصل 5- تضبط الأمثلة التوجيهية للتهيئة التوجيهات الأساسية لتهيئة المناطق

الترابية المعنية وذلك اعتبارا للعلاقات مع الجهات المجاورة والتوازن الذي يتعين

المحافظة عليه بين التوسع العمراني وممارسة الأنشطة الفلاحية والأنشطة

الاقتصادية الأخرى واعتبارا كذلك لضرورة حماية المواقع الطبيعية والمواقع الثقافية

بما فيها الأثرية ومناطق الصيانة كما عرفها التشريع الجاري به العمل.

وتضمن هذه الأمثلة تنظيم استعمال المجال الترابي وذلك بتوجيه تركيز برامج

الدولة والجماعات العمومية المحلية والمؤسسات والمصالح العمومية والعمل على

تناسقها في نطاق آفاق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

(*) صدرت بالرائد الرسمي : "إشرافه".

وتحدد الأمثلة التوجيهية للتهيئة على وجه الخصوص مأل الأراضي بصفة عامة ورسم البنى الأساسية الكبرى والتنظيم العام للنقل ومواقع التجهيزات المهيكلية والخدمات والأنشطة الأكثر أهمية والمواقع الثقافية بما فيها الأثرية ومناطق الصيانة والمعالم التاريخية التي يجب حمايتها أو إحيائها وكذلك الاتجاهات العامة لتوسع وتنمية التجمعات العمرانية. كما تأخذ هذه الأمثلة بعين الاعتبار المخاطر الطبيعية والتأثيرات على البيئة.

الفصل 5 مكرر (أضيف بالفصل 2 من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003). - لا يجوز تركيز المساحات التجارية الكبرى التي تفوق قاعدة بنائها عند تركيزها أو بعد توسعتها 3000 م م أو التي تفوق مساحة قاعدتها المعدة للبيع 1500 م م إلا خارج حدود المناطق المغطاة بأمثلة تهيئة عمرانية. وعلى مسافة تساوي أو تفوق خمسة كيلومترات من حدود هذه المناطق.

ولا يمكن مخالفة أحكام الفقرة الأولى من هذا الفصل إلا لاعتبارات موضوعية تتعلق خاصة بمتطلبات تنظيم المجال العمراني وبمقتضى أمر باقتراح من الوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالتهيئة الترابية والتعمير. (ألغيت وعوضت الفقرة الثانية بالقانون عدد 9 لسنة 2009 المؤرخ في 16 فيفري 2009)

الفصل 6. - علاوة على ما جاء بمقتضيات الفصل 5 من هذه المجلة، تأخذ الأمثلة التوجيهية للتهيئة الخاصة بالتجمعات السكنية، بعين الاعتبار التنظيم العام لهذه التجمعات، كما تحدد المناطق المخصصة للتجهيزات الكبرى المهيكلية التي يتعين بعث مشاريع عليها لضمان تناسق واندماج النسيج العمراني لتلك التجمعات وأحيائها خاصة على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.

الفصل 7. - تضبط بأمر قائمة في المناطق الحساسة والتجمعات العمرانية الكبرى التي تتطلب إعداد أمثلة توجيهية للتهيئة وذلك باقتراح من الوزيرين المكلفين بالتهيئة الترابية والتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتنمية الجهوية ورأي الوزير المكلف بالفلاحة ورأي الوزير المكلف بالتراث فيما يخص المواقع الثقافية والأثرية والمناطق المصانة.

وتتولى الوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية إعداد هذه الأمثلة بالتعاون مع الوزارات التي يهتما الأمر بعد استشارة الجماعات العمومية المحلية والمصالح العمومية المعنية. وتتم المصادقة عليها بمقتضى أمر باقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة الترابية.

الفصل 8. - باستثناء المناطق الترابية المشار إليها بالفصل 7 من هذه المجلة، يمكن إعداد الأمثلة التوجيهية للتهيئة لبقية المناطق الأخرى بمبادرة من الجماعات

العمومية المحلية أو من المتدخلين العموميين المؤهلين لذلك بعد استشارة الجماعات العمومية المحلية المعنية.

ويقع إعلام الوزير المكلف بالتهيئة الترابية بكل قرار في إعداد مثال توجيهي للتهيئة، ويقوم الوزير بدوره بمد الجماعة العمومية المحلية أو المتدخل العمومي المعني بالأمر بالمعطيات التي يراها صالحة لإعداد هذا المثال.

وتتولى الجماعة العمومية المحلية المعنية أو المتدخل العمومي إعداد هذه الأمثلة بالتعاون مع المصالح العمومية الجهوية ذات النظر.

وتتم المصادقة على هذه الأمثلة التوجيهية للتهيئة بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتهيئة الترابية بعد أخذ رأي الوزراء "المكلفين" بالتعمير وبالتخطيط وبال تنمية الجهوية.

الفصل 9- تضبط الوثائق المكونة للأمثلة التوجيهية للتهيئة بمقتضى أمر باقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة الترابية.

الباب الثالث

في متابعة تنفيذ الأحكام المتعلقة بالتهيئة الترابية

الفصل 10- تكون أمثلة التهيئة العمرانية وعمليات التهيئة وجميع برامج البنية الأساسية والتجهيز مطابقة لبيانات الأمثلة التوجيهية للتهيئة.

وتقوم الوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية بإعداد الوثائق الضرورية على المستوى الوطني أو الجهوي الملخصة لجملة الاختيارات المتعلقة بتنظيم استعمال المجال الترابي، كما تقوم بكل التعديلات اللازمة لأخذها بعين الاعتبار عند إعداد مختلف الأمثلة التوجيهية المشار إليها بالفصل 5 من هذه المجلة والأمثلة التوجيهية القطاعية.

الفصل 11- تخضع مشاريع التهيئة والتجهيز مسبقا إلى دراسة المؤثرات، ويخضع كذلك إلى هذه الدراسة تركيز المنشآت التي يمكن نظرا لحجمها أو مخلفاتها البالغة أن تكون لها انعكاسات سلبية على المحيط الطبيعي.

وتضبط بأمر شروط تطبيق الفقرة الأولى من هذا الفصل وكذلك العناصر التي تتكون منها دراسة المؤثرات وقائمة في مشاريع التهيئة والتجهيز وتركيز المنشآت التي تخضع لإجراءات دراسة المؤثرات.

(* صدرت بالرائد الرسمي : "مكلفون".

لا تسند الإدارات المعنية الموافقة النهائية على المشاريع المشار إليها بالفقرة الأولى أعلاه إلا بعد عرض دراسة المؤثرات المتعلقة بها على مصادقة الوزير المكلف بالبيئة وبالتهيئة الترابية.

يمكن للوزير المكلف بالبيئة وبالتهيئة الترابية على ضوء دراسة المؤثرات، اقتراح كل إجراء أو تعديل على المشروع من شأنه أن يجنب أو يحد من مخلفاته السلبية على المحيط الطبيعي وعلى التوازنات البيئية العامة وعلى تنظيم استعمال المجال الترابي، ويقع إدخال كل الإصلاحات والتعديلات اللازمة على المشروع بالاتفاق بين الوزير المكلف بالبيئة والتهيئة الترابية والوزير الراجع له المشروع بالخط.

وفي صورة عدم الاتفاق يقع عرض مشروع التهيئة أو التجهيز أو تركيز المنشأة مصحوبا بدراسة المؤثرات على اللجنة الوزارية المنصوص عليها بالفصل 3 من هذه المجلة للتحكيم.

الفصل 11 مكرر (أضيف بالفصل 2 من بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003). يخضع تركيز المساحات التجارية الكبرى المشار إليها بالفصل 5 (مكرر) من هذه المجلة لترخيص مسبق يسند بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتجارة بعد استشارة الوزير المكلف بالداخلية والوزير المكلف بالتهيئة الترابية والوزير المكلف بالشؤون الاجتماعية.

يسند الترخيص المشار إليه بالفقرة الأولى أعلاه على ضوء دراسة المؤثرات على المحيط الطبيعي المنصوص عليها بالفصل 11 من هذه المجلة وعلى دراسة للانعكاسات المحتملة لتركيز تلك المساحات على محيطها الاقتصادي والاجتماعي الذي تشمله دائرة الاستقطاب التجاري المتوقع لها وكذلك على مدى استجابتها لشروط وإجراءات الترخيص التي تضبط بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالتهيئة الترابية والوزير المكلف بالشؤون الاجتماعية وذلك بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالداخلية.

وتتعلق شروط الترخيص المشار إليها بالفقرة الثانية من هذا الفصل خاصة ببناء مأوي السيارات التابعة لتلك المساحات التجارية وبأشغال التهيئة التي يتعين على صاحب المشروع إنجازها على نفقته لجعل الطرقات المؤدية إليها تستجيب لمتطلبات حركة المرور التي يفرزها المشروع.

العنوان الثاني

في أمثلة التهيئة العمرانية

الفصل 12.- تضبط أمثلة التهيئة العمرانية على وجه الخصوص قواعد وارتفاقات استعمال الأراضي وتحدّد :

(1) المناطق الترابية حسب الاستعمال الرئيسي المحدد لها أو طبيعة الأنشطة السائدة الممكن مباشرتها والأنشطة الواجب تحجيرها بهذه المناطق،

(2) "كثافة البناء المسموح بها في كل منطقة ترابية مخصصة أو في كل جزء منها وذلك اعتبارا لطاقة استيعاب البنية الأساسية والتجهيزات الجماعية سواء منها المتوفرة أو المتوقع إنجازها ولنوعية تربة تلك المناطق وللخطرات الطبيعية المحتملة وللعوامل البيئية، على أن يتم، عند إعداد أمثلة التهيئة العمرانية أو مراجعتها، اعتماد نمط بناء قوامه طابق أرضي وطابقان علويان كقاعدة عامة لكثافة البناء المسموح بها في المناطق المهيأة لذلك وفق المعايير المبينة أعلاه والتي لا تخضع لتراتب أو لارتفاقات خاصة". (ألغيت وعضت بالفصل الأول من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003).

(3) رسم طرق الجولان المزمع المحافظة عليها أو تغييرها أو إحداثها وضبط خاصياتها،

(4) مناطق حماية المعالم التاريخية والمناطق المصانة والمواقع الثقافية والأثرية والفلاحة والطبيعية التي تشملها تراتيب حماية أو صيانة أو إحياء وكذلك المناطق الواجب المحافظة عليها اعتبارا لخصوصياتها كالشريط الساحلي،

(5) المواقع المخصصة للمنشآت والتجهيزات الجماعية والتجهيزات ذات المصلحة العامة والمساحات الخضراء والمساحات العمومية، وذلك حسب جدول مرافق يتم إصداره بأمر.

(6) قواعد التعمير المتعلقة بحق تركيز البناءات وبطبيعتها وبتخصيصها على أن تراعى فيها الإجراءات التي من شأنها تدعيم الاندماج الاجتماعي وسط التجمعات السكنية والاستعمال الأفضل للأراضي وأن تراعى كذلك فيها الحاجيات التي تلمحها الوضعية الخاصة للمعاقين.

الفصل 13.- تضبط الوثائق المكونة لمثال التهيئة بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

الباب الأول

في تحديد المناطق

التي تقتضي إعداد أو مراجعة مثال تهيئة عمرانية⁽¹⁾

الفصل 14 (ألغي وعود بالقانون عدد 71 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005). - تحدد المناطق التي تقتضي إعداد مثال تهيئة عمرانية والمناطق التي تقتضي مراجعة كامل مثال التهيئة العمرانية الذي يغطيها أو جزء منه بقرار من الوزير المكلف بالتعمير ويكون ذلك إما بمبادرة منه أو باقتراح من الجماعة المحلية المعنية وبعد أخذ رأي المصالح الجهوية ورأي كل من الوزارة المكلفة بالفلاحة والوزارة المكلفة بالبيئة.

ويكون اقتراح الجماعة المحلية المتعلق بطلب تحديد المناطق المعنية مصحوبا بتقرير في مبررات الإعداد أو المراجعة يتم ضبط عناصره ومحتواه بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

ويعلق قرار التحديد بمقر الولاية أو بمقر البلدية المعنية حسب الحال، كما يتم الإعلان عنه عن طريق وسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

الفصل 15.- يجوز للسلطة الإدارية المختصة أن ترجئ، لمدة عامين على أقصى تقدير بداية من تاريخ تعليق القرارات المشار إليها بالفصل 14 من هذه المجلة، البت في مطالب الرخص المتعلقة بالتقسيمات والبنيات والتجهيزات أو العمليات التي من شأنها أن تعرقل تنفيذ مثال التهيئة المزمع إعداده أو أن ترفع في تكاليف إنجازها.

الباب الثاني

في إعداد أمثلة التهيئة العمرانية

الفصل 16 (ألغيت الفقرة الثانية وعودت بالفصل الأول من القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009). - تتولى الجماعة العمومية المحلية المعنية، بالاشتراك مع المصالح المختصة ترايبا التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير، إعداد مشاريع أمثلة التهيئة العمرانية ومراجعتها.

(1) نصح عنوان الباب الأول بمقتضى الفصل الثالث من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003.

ويحال مشروع الميثاق بعد ذلك على المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية وعلى المصالح الإدارية الجهوية لإبداء الرأي فيه كتابيا مع التعليل، وذلك في مدة أقصاها شهر واحد من تاريخ اتصالها به. ويعتبر عدم الرد في هذا الأجل موافقة ضمنية من قبلها على مشروع الميثاق الذي يحال بعد انقضاء ذلك الأجل على الوزارة المكلفة بالتعمير للنظر فيه وإرجاعه خلال شهر من تاريخ اتصالها به.

ويعرض المشروع فيما بعد على المجلس البلدي أو الجهوي، حسب الحال، الذي يأذن بتعليقه بمقر البلدية أو بمقر المعتمدية أو الولاية، ليطلع عليه العموم وينشر إعلان استقصاء في شأنه بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة وبالراند الرسمي للجمهورية التونسية.

وخلال الشهرين المواليين لهذا الإجراء، يمكن لكل من يعنيه الأمر تدوين ملاحظاته أو اعتراضاته بدقتر الاستقصاء المفتوح للغرض بمقر البلدية أو المعتمدية أو الولاية المعنية، أو توجيه مذكرة اعتراض بواسطة مكتوب مضمون الوصول إلى السلطة الإدارية المعنية.

الفصل 17 (ألغيت الفقرتان الثانية والثالثة و عوضتا بالفصل الأول من القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009). - إثر انقضاء أجل الاستقصاء، يتولى رئيس المجلس البلدي أو رئيس المجلس الجهوي، حسب الحال، إحالة مشروع الميثاق على المصالح الجهوية المعنية بصفة مباشرة مرفقا بالمعارضات أو الملاحظات التي يسفر عنها الاستقصاء لإبداء الرأي فيها، كما يتولى إحالة المشروع أليا، على المصالح الجهوية التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير، وإن اقتضى الحال على المصالح المركزية، لتدخل عليه، عند الاقتضاء، التعديلات الضرورية لجعله متناسقا مع بقية أمثلة تهيئة المناطق المجاورة ومتلائما مع الترتيب العمرانية الجاري بها العمل.

تبدي هذه المصالح رأيها أو تدخل التعديلات التي تراها، حسب الحال، في ظرف شهر واحد من تاريخ اتصالها بمشروع الميثاق.

وبمجرد استكمال الإجراءات المنصوص عليها بالفقرات السابقة، يقع عرض مشروع الميثاق مصحوبا برأي ومقترحات المصالح الإدارية والمؤسسات والمنشآت العمومية التي وقعت استشارتها وكذلك بالملاحظات والاعتراضات التي أسفر عنها الاستقصاء المشار إليه بالفصل 16 أعلاه وبرأي المصالح الجهوية المعنية في شأنها، على المجلس البلدي أو الجهوي المعني للمداولة وذلك في أجل لا يتعدى شهرا واحدا.

الفصل 18. - تراعي أمثلة التهيئة العمرانية وجوبا التوجهات الواردة بالأمثلة التوجيهية للتهيئة وأمثلة حماية وإحياء المواقع الثقافية والمناطق المصانة والمناطق المجاورة للمعالم الأثرية والمناطق الطبيعية والمنشآت العسكرية إن وجدت.

الباب الثالث

في المصادقة على أمثلة التهيئة العمرانية وآثارها

الفصل 19 (ألغيت الفقرتان الأولى والثالثة وعضت بالقانون عدد 71 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005).- تتم المصادقة على أمثلة التهيئة العمرانية بأمر وباقتراح من الوزير المكلف بالتعمير.

ويعلق مثال التهيئة المصادق عليه بمقر البلدية أو الولاية المعنية، ويقع إعلام العموم بذلك عن طريق وسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

وينجر عن أمر المصادقة على مثال التهيئة، التصريح بالمصلحة العمومية للأشغال المقررة.

ولكل شخص الحق في طلب نسخة من مثال التهيئة مقابل مبلغ يتم ضبطه وفقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 20.- بعد المصادقة على مثال التهيئة، تتولى الجماعة العمومية المحلية المعنية أو الوزارة المكلفة بالتعمير، القيام، على الميدان، بكل الإجراءات العملية لتحديد المناطق المخصصة للطرق والساحات العمومية والمساحات الخضراء والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية وذلك بوضع علامات تحديد بارزة للعيان مع الحرص على أن لا تعرقل هذه العلامات الاستغلال العادي للعقارات المعنية بعملية التحديد، من طرف مالكيها.

ولا يمكن أن تفقد مساحة أصبحت خضراء بمفعول مثال التهيئة صبغتها إلا بمقتضى أمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير وبعد أخذ رأي الوزير المكلف بالبيئة وبالتهيئة الترابية.

الفصل 21.- لا يجوز البناء على العقارات الكائنة داخل المناطق المحددة وفق مقتضيات الفصل 20 من هذه المجلة إن كانت بيضاء ولا تحويلها لغاية تحسين مرافقها إذا كانت مبنية، غير أنه يجوز تشجير الأراضي البيضاء الكائنة داخل هذه المناطق وكذلك ترميم البنايات الموجودة بها وتعهدها وذلك برخصة خاصة من السلطة الإدارية ذات النظر.

ولا يمكن بأي حال اعتبار البنايات وأشغال الترميم أو التحويل المنجزة خرقا لأحكام الفقرة الأولى أعلاه، عند تقدير غرامة انتزاع الأراضي التي أقيمت عليها هذه البنايات أو انتزاع البنايات موضوع أشغال الترميم أو التحويل.

الفصل 22- في حالة رفض الترخيص بإجراء الترميم المشار إليه بالفصل 21 من هذه المجلة بالنسبة لعقار وقع التصريح من طرف السلطة المختصة بأنه يندر بالانهيار، تصبح الإدارة ملزمة إما باقتنائه أو بانتزاعه إذا رفض مالكة التفويت فيه بالمرضاة وإما بالترخيص في ترميمه، وفي الحالة الأولى يتعين على الإدارة اتخاذ ما يلزم من إجراءات لدفع خطر الأضرار التي يمكن أن تنجر عن حالة العقار.

الفصل 23- لا ينجر أي تعويض عن الارتفاقات الناتجة عن الترتيب العمرانية المتخذة لفائدة الأمن العمومي وأمن المنشآت العسكرية والمرور والمحافظة على التراث التاريخي والأثري والتقليدي والتي تتعلق خاصة باستعمال الأراضي وارتفاع المباني ونسبة المساحات المبنية والبيضاء لكل عقار وحظر البناء في مناطق معينة وذلك باستثناء الحالات التي ينتج فيها من جراء تلك الارتفاقات ضرر مادي ومباشر وثابت :

(1) لمبان مرخص فيها بصفة قانونية ،

(2) لعقارات بقي جزء منها غير قابل للاستغلال ،

وفي هاتين الحالتين يتعين على المالك تقديم مطلب إلى السلطة الإدارية المعنية قصد جبر الضرر الحاصل له وذلك في أجل الستة أشهر الموالية لتاريخ إعلامه من طرف هذه السلطة بما يخضع إليه عقاره من ارتفاقات وإلا سقط حقه.

ويتعين على السلطة الإدارية إجابته في ظرف ثلاثة أشهر من تاريخ اتصالها بمطلب جبر الضرر.

ويمكن للمالك تقديم دعوى في جبر الضرر لدى المحاكم المختصة إذا لم يقبل ما تعرضه عليه الإدارة في هذا الشأن أو إذا لم تقع إجابته في ظرف الثلاثة أشهر المشار إليها بالفقرة السابقة.

غير أنه لا يمكن لمالكي العقارات التي بقي جزء منها قابلاً للاستغلال المطالبة بجبر الضرر إلا بالنسبة لما زاد عن ربع مساحتها الجمالية .

(3) لعقارات أصبحت غير قابلة للاستغلال بأكملها وفي هذه الحالة يمكن لمالكها مطالبة الإدارة باقتنائه .

وفي صورة ما إذا عبّر هؤلاء المالكون عن رغبتهم، كتابيا، في الاحتفاظ بعقاراتهم، فإنه لا يحق لهم المطالبة بأية غرامة بعد ذلك.

ويتم التعويض في جميع الحالات المذكورة أعلاه إما بالمرضاة أو بالتقاضي لدى المحاكم المختصة وفقا للتشريع الجاري به العمل في مادة الانتزاع من أجل المصلحة

العمومية، غير أنه يتم تقدير قيمة التعويض باعتبار الاستعمال الذي سيخصص له العقار والارتفاقات الناتجة عن ترتيبه أو حمايته حينما يتعلق الأمر بعقارات خاضعة لارتفاقات من أجل المحافظة على التراث التاريخي والأثري والتقليدي.

الفصل 24- يجوز للوالي أو لرئيس البلدية ، حسب الحال ، وللوزير المكلف بالتعمير، في جميع الحالات ، أن يطلب تسجيل الأراضي غير المبنية وغير المسجلة الكائنة داخل المناطق المعينة بالقرار المشار إليه بالفصل 14 من هذه المجلة وذلك بعد إعلام مالكيها.

ولهم بموجب هذه المجلة حق الحصول على التسجيل باسم المالكين، الذين لا يمكنهم الاعتراض على ذلك، لكنهم يحتفظون بحق تقديم كل الوثائق والحجج المثبتة لملكيتهم والإدلاء بالبيانات والملاحظات المؤيدة لتلك الملكية.

ويتحمل طالب التسجيل سواء كان الدولة أو الجماعة العمومية المحلية المعنية، المصاريف الناتجة عن عملية التسجيل المنصوص عليها في حكم التسجيل والتي يقع إدراجها بالسجل العقاري كدين ممتاز لفائدته.

وتسترجع هذه المصاريف من المالك عند بيع كامل العقار أو جزء منه أو عند تقسيمه أو طلب الترخيص في البناء عليه.

وتحدد طرق الاستخلاص بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي وزير المالية.

الباب الرابع

في الترتيب المتعلقة بالشريط الساحلي وبالطرق المهيكلية

الفصل 25 (ألغى و عوض بالفصل الأول من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003). - بقطع النظر عن الترتيب الخاصة التي يمكن إصدارها بخصوص بعض المناطق التي تتميز بخصوصيات طبيعية أو معمارية أو جمالية أو أمنية أو أثرية، يحجر البناء في المناطق التي لا يشملها مثال تهيئة عمرانية مصادق عليه على مسافة تقل عن المائة متر ابتداء من حدود الملك العمومي البحري ومن حدود بعض مكونات الملك العمومي للمياه المتمثلة في البحيرات والسبخا غير المتصلة طبيعيا وسطحيا بالبحر وقنوات الملاحة ومجاري المياه والمياه المحصورة بالأودية.

ويمكن التوسع في هذه المسافة بالنسبة إلى المناطق المهددة بالانجراف البحري أو بالفيضانات، وكلما دعت ضرورة حماية الشريط الساحلي أو الملك العمومي للمياه ذلك، بمقتضى أمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالداخلية والوزير المكلف بالبيئة والوزير المكلف بالفلاحة.

أما في المناطق التي يشملها مثال تهيئة عمرانية مصادق عليه، فإنه يحجر البناء على مسافة تحدد حسب الوضعية الخاصة لكل منطقة على أن لا تقل في كل الحالات عن خمسة وعشرين مترا ابتداء من حدود الملك العمومي البحري ومن حدود مكونات الملك العمومي للمياه المبينة بالفقرة الأولى من هذا الفصل.

غير أنه في صورة ما إذا اقتضت الضرورة إدخال تناسق على الواجهة البحرية للنسيج العمراني، يمكن الحط من هذه المسافة بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالداخلية والوزير المكلف بالبيئة، على أن لا يطال الحط من هذه المسافة في كل الحالات حق ارتفاق المرور المنصوص عليه بالفقرة الأولى من الفصل 17 من القانون عدد 73 لسنة 1995 المؤرخ في 24 جويلية 1995 والمتعلق بالملك العمومي البحري.

كما يمكن بالنسبة إلى البحيرات والسياح التي تتم تهيئة ضفافها ومجاري المياه صغيرة الحجم العابرة لمناطق العمران، الحط من هذه المسافة بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالداخلية والوزير المكلف بالفلاحة على أن لا يطال الحط من هذه المسافة في كل الحالات حق ارتفاق الضفة الحرة المنصوص عليه بالفصل 40 من مجلة المياه الصادرة بمقتضى القانون عدد 16 لسنة 1975 المؤرخ في 31 مارس 1975.

الفصل 25 مكرر (أضيف بالفصل 2 من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003). - لا يمكن إجراء أية أشغال تهدف إلى تدعيم أو تقوية البنايات المنجزة قبل دخول مجلة التهيئة الترابية والتعمير حيز التنفيذ والموجودة داخل المناطق الخاضعة لحق ارتفاق التصريف. غير أنه يمكن بترخيص من الوزير المكلف بالتعمير القيام بأشغال صيانة وترميم تلك البنايات شريطة أن لا تتم أية زيادة في حجمها أو أي تغيير في صبغتها.

الفصل 25 ثالثا (أضيف بالفصل 2 من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003). - لا تنطبق مسافات الارتفاق المنصوص عليها بالفصل 25 (جديد) من هذه المجلة على التجهيزات العمومية والمنشآت الاقتصادية التي تستوجب تواجدا قرب شاطئ البحر أو قرب مكونات الملك العمومي للمياه كما عددها ذات الفصل في فقرته الأولى، وفي هذه الحالة يخضع تركيبها لترخيص من

الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بأملاك الدولة والوزير المكلف بالبيئة والوزير المكلف بالفلاحة.

وتستثنى من هذا الترخيص كل المنشآت الضرورية لسلامة الملاحة البحرية والجوية أو للدفاع الوطني أو للأمن العمومي.

الفصل 26- يحجر تركيز بنايات أو منشآت تأوي نشاطات ملوثة للمحيط على جانبي الطرقات المهيكلية المحددة بأمثلة التهيئة العمرانية أو بأمثلة الصيانة أو أمثلة الحماية والإحياء فيما يخص المناطق المصانة أو المواقع الثقافية أو الأثرية إن وجدت.

ويشمل هذا التحجير النشاطات المرخص في إقامتها والتي لم يتم تركيزها في تاريخ دخول هذه المجلة حيز التنفيذ.

الباب الخامس

في الترتيب العامة للتعمير والبناء

القسم الأول

في الترتيب العامة للتعمير

الفصل 27- باستثناء المناطق التي تشملها أمثلة تهيئة مصادق عليها أو المناطق التي تشملها ترتيب خاصة، تخضع كل عمليات البناء إلى ترتيب عامة للتعمير تقع المصادقة عليها بمقتضى أمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير.

وتتعلق هذه الترتيب بمواقع البنايات وبكيفية تركيزها والوصول إليها وبحجمها وتحديد وتوزيع المساحات الخضراء والمساحات العمومية والتجهيزات الجماعية وبكيفية تركيز البنى الأساسية والتجهيزات ذات المصلحة العامة والمحافظة على المحيط والوقاية من المخاطر الطبيعية وتراعي الحاجيات التي تملبها الوضعية الخاصة للمعاقين.

ويضبط قرار مشترك من الوزيرين المكلفين بالتعمير والفلاحة والمساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والقصوى للبنايات التي يمكن تركيزها بها.

القسم الثاني

في الترتيب العامة للبناء

الفصل 28- يقع إصدار ترتيب عامة للبناء تأخذ بعين الاعتبار خصوصيات كل جهة وذلك بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير. (*)

(*) الأمر الحكومي عدد 171 لسنة 2018 المؤرخ في 19 فيفري 2018 كما تنقيحه بالأمر الحكومي عدد 1194 لسنة 2019 المؤرخ في 19 ديسمبر 2019).
(الرائد الرسمي عدد 15 لسنة 2018، الرائد الرسمي عدد 105 لسنة 2019).

وتراعي هذه الترتيبات الحاجيات التي تملئها الوضعية الخاصة للمعاقين كلما تعلق الأمر ببنائيات مفتوحة للعموم.

الباب السادس

في المجلس الاستشاري للتعمير والمعمار

الفصل 29- أحدث لدى الوزير المكلف بالتعمير مجلس أطلق عليه اسم "المجلس الاستشاري للتعمير والمعمار" يتولى بالخصوص إبداء الرأي في المشاريع العمرانية الكبرى وفي كل ما يطرح عليه من قضايا لها علاقة بالطابع المعماري للبنائيات والهندسة المعمارية.
يضبط تركيب هذا المجلس وطرق سيره بمقتضى أمر.

العنوان الثالث

في عمليات التهيئة العمرانية

الباب الأول

في دوائر التدخل العقاري وأمثلة التهيئة التفصيلية⁽¹⁾

الفصل 30- يقصد بدوائر التدخل العقاري المناطق التي تتدخل في نطاقها الدولة أو الجماعات العمومية المحلية أو الوكالات العقارية المحدثة بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 ووكالة التهذيب والتجديد العمراني المحدثة بموجب القانون عدد 69 لسنة 1981 المؤرخ في غرة أوت 1981 لإنجاز برامج تهيئة وتجهيز أو تجديد أو تهذيب، تضبطها السلط المختصة طبقا لمثال التهيئة العمرانية أو للأمثلة التوجيهية إن وجدت.

الفصل 30 مكرر (أضيف بالفصل 3 من القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009) - يمكن للدولة أو الجماعات المحلية أو الوكالات العقارية المنصوص عليها بالفصل 30 أعلاه إعداد أمثلة تهيئة تفصيلية للمناطق المعدة لإنجاز برامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب تضبطها السلط المختصة طبقا للأمثلة التوجيهية العمرانية أو للأمثلة التوجيهية للتهيئة إن وجدت.

(1) نقح عنوان الباب الأول بالفصل الثاني من القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009.

الفصل 30 ثالثا (أضيف بالفصل 3 من القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009).- يضبط مثال التهيئة التفصيلية مواقع البناء والمنشآت والتجهيزات الجماعية أو الخاصة وطبيعة ومأل البناء وغيرها من طرق استعمال الأراضي كما يضبط شبكة الطرقات والشبكات المختلفة والارتفاعات الواجب احترامها.

ويمكن للتراتب العمرانية الواردة ضمن مثال التهيئة التفصيلية أن تنتقح أو تعوض الترتيب الجاري بها العمل قبل المصادقة عليه.

ويضبط محتوى ملف مثال التهيئة التفصيلية وبرنامج التهيئة والتجهيز أو التهذيب بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 30 رابعا (أضيف بالفصل 3 من القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009).- يخضع مثال التهيئة التفصيلية إلى نفس إجراءات الاستشارة والتعليق والاستقصاء التي يخضع لها مثال التهيئة العمرانية.

وتتم المصادقة على المثال والبرنامج الملحق به بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير.

وتتم مراجعة مثال التهيئة التفصيلية والبرنامج حسب نفس إجراءات المصادقة عليهما.

القسم الأول

في تحديد دوائر التدخل العقاري والمصادقة عليها

الفصل 31.- تحدّد دوائر التدخل العقاري بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتهيئة الترابية وكذلك الجماعات العمومية المحلية المعنية.

الفصل 32.- (ألغي وعوض بالفصل الأول من القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009).- يتولى المستفيد من دائرة التدخل العقاري إعداد ملف يشتمل على البرنامج المشار إليه بالفصل 30 من هذه المجلة وعلى مثال تهيئة تفصيلية.

الفصل 33.- (ألغي وعوض بالفصل الأول من القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009).- ينجر عن أمر المصادقة على مشروع مثال التهيئة التفصيلية والبرنامج داخل دوائر التدخل العقاري التصريح بالمصلحة العمومية للأشغال المقررة.

الفصل 34.- يتم تنقيح ملف مثال التهيئة التفصيلية والبرنامج المنصوص عليهما بالفصل 32 من هذه المجلة حسب نفس إجراءات الموافقة عليهما.

الفصل 35- يمكن للدولة أو للجماعات العمومية المحلية أن تنتزع لفائدتها أو لفائدة الوكالات العقارية المنصوص عليها بالفصل 30 من هذه المجلة كل عقار كائن بدائرة تدخل عقاري لإنجاز برامج التهيئة والتجهيز والتجديد والتهديب المنصوص عليها بنفس الفصل.

وتنتفع الدولة والجماعات العمومية المحلية والوكالات المنصوص عليها بالفصل 30 من هذه المجلة بالنسبة لنفس العقارات بحق الأولوية في الشراء تمارسه مدة أربع سنوات ابتداء من تاريخ صدور الأمر المحدث لدائرة التدخل العقاري وذلك بنفس الشروط المحددة بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 والمتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية. ويمكن التمديد مرة واحدة في ممارسة حق الأولوية في الشراء لمدة سنتين.

وعلى المستفيد بحق الأولوية في الشراء في دائرة التدخل العقاري طلب تقييد حقه احتياطيا بالرسوم العقارية بالنسبة إلى العقارات المسجلة. ويحول هذا التقييد دون إدراج أية إحالة بعوض أو بدونه بالرسم أو الرسوم العقارية المعنية به ابتداء من تاريخ ترسيمه. ويسقط القيد الاحتياطي وينتهي مفعوله بانقضاء أجل قدره ثلاثة أعوام بداية من يوم ترسيمه إذا لم يتم تجديده قبل انتهاء الأجل المذكور وذلك في حدود فترة حق الأولوية. (ألغيت الفقرة الثالثة وعوّضت بالفصل الأول من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003)

وبعد المصادقة على البرنامج ومثال التهيئة التفصيلي المتعلق به يتولى المستفيد من دائرة التدخل العقاري القيام بكل الإجراءات العملية على الميدان لتحديد المناطق التي شملتها دائرة التدخل العقاري وذلك بوضع علامات تحديد بارزة للعيان مع الحرص على أن لا تعرقل هذه العلامات الاستغلال العادي للعقارات المعنية بعملية التحديد من طرف مالكيها.

يتولى المستفيد بحق الأولوية في الشراء داخل دائرة التدخل العقاري في ظرف شهر من تاريخ صدور الأمر المتعلق بتحديد تلك الدائرة تعليق المثال المصاحب له بمقر الولاية أو البلدية حسب الحال لمدة ثلاثة أشهر ودعوة العموم للاطلاع عليه عن طريق وسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة. (ألغيت الفقرة الخامسة بالفصل الثاني من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003)

القسم الثاني

في حقوق وواجبات المالكين الأجوار

الفصل 36- يمكن لمالكي الأراضي أو المحلات الموجودة بدائرة تدخل عقاري، المشاركة في مشروع ينجز داخل هذه الدائرة بمقتضى اتفاق يبرم بين

المتدخل وصاحب العقار وفقا لكراس شروط عامة مصادق عليه بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 37- في صورة اشتغال برنامج التدخل على عمليات تهديم أو تهذيب لبنايات، فإنه يتعين على المتدخل المكلف بإنجاز المشروع تمكين المتساكنين الشاغلين لتلك البنايات بموجب عقود كراء أو عن حسن نية من تعويض يساوي معين كراء أربع سنوات بالنسبة للمتمتعین منهم بحق البقاء المنصوص عليه بالتشريع الجاري به العمل أو من تعويض يعين بالتراضي أو بالتقاضي بالنسبة للذين لا يتمتعون بهذا الحق على أن لا يتجاوز التعويض معين كراء سنة.

الفصل 38- ينتفع التجار المتواجدون بالبنايات المكتسبة من طرف المتدخل بالتراضي أو بالانتزاع، قصد هدمها أو تهذيبها، بحق الأولوية في إسنادهم محلات لها نفس الصبغة في البنايات التي يتم إنجازها وذلك طبقا للشروط المنصوص عليها بالفصلين 10 و 11 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 والمنظم للعلاقات بين المسوغين والمتسوغين فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

الفصل 39- يساهم وجوبا في تكلفة إنجاز المشروع كل أصحاب العقارات الكائنة داخل منطقة التدخل والتي لم تشملها عملية الانتزاع أو التي لم يشارك بها أصحابها في المشروع في نطاق الاتفاق المذكور بالفصل 36 من هذه المجلة وكذلك أصحاب العقارات المحاذية لمنطقة التدخل والذين ينتفعون بالبنية الأساسية والتجهيزات الجماعية التي يتم تركيزها في إطار المشروع.

وتضبط شروط هذه المساهمة وصيغها ومقدارها بمقتضى أمر بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد اخذ رأي وزيرى المالية وأملك الدولة والشؤون العقارية.

الباب الثاني

في دوائر المدخرات العقارية

القسم الأول

في تحديد دوائر المدخرات العقارية والمصادقة عليها

الفصل 40- يمكن إحداث دوائر مدخرات عقارية قصد إنجاز عمليات تعميم في المستقبل خارج المناطق المغطاة بمثل تهيئة عمراني وطبقا للأمثلة التوجيهية للتهيئة إن وجدت.

الفصل 41- تحدد دوائر المدخرات العقارية بمقتضى أمر بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزراء المكلفين بأموال الدولة والتهيئة الترابية والفلاحة وكذلك الجماعات العمومية المحلية المعنية.

القسم الثاني

في ممارسة حق الأولوية

في الشراء داخل دوائر المدخرات العقارية

الفصل 42 (ألغى و عوض بالفصل الأول من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003). - تنتفع الدولة والجماعات المحلية والوكالات المذكورة بالفصل 30 من هذه المجلة داخل دوائر المدخرات العقارية بحق الأولوية في الشراء لمدة ست سنوات من تاريخ تحديدها قابلة للتجديد مرة واحدة. ويعين الأمر المحدث للدائرة المستفيد بحق الأولوية في الشراء.

وعلى المستفيد بحق الأولوية في الشراء طلب تقييد حقه احتياطيا بالرسوم العقارية بالنسبة إلى العقارات المسجلة.

ويحول هذا التقييد دون إدراج أية إحالة بعوض أو بدونه بالرسم أو الرسوم العقارية المعنية به ابتداء من تاريخ ترسيمه.

ويسقط القيد الاحتياطي وينتهي مفعوله بانقضاء أجل قدره ثلاثة أعوام بداية من يوم ترسيمه إذا لم يتم تجديده قبل انتهاء الأجل المذكور وذلك في حدود فترة حق الأولوية.

يتولى المستفيد بدائرة المدخرات العقارية وضع علامات تبرز للعيان حدود تلك الدائرة مع الحرص على أن لا يعرقل وضعها الاستغلال العادي للعقارات المعنية من قبل مالكيها أو من قبل المنتفعين بحقوق عينية موظفة عليها.

يتولى المستفيد بحق الأولوية في الشراء داخل دائرة المدخرات العقارية في ظرف شهر من تاريخ صدور الأمر المتعلق بتحديد تلك الدائرة تعليق المثال المصاحب له بمقر الولاية أو البلدية حسب الحال لمدة ثلاثة أشهر ودعوة العموم للاطلاع عليه عن طريق وسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

الفصل 43- يمكن لكل مالك عقار داخل دائرة المدخرات العقارية وخاضع لحق الأولوية أن يعرض بداية من تاريخ أمر التحديد على المنتفع بهذا الحق اقتناء هذا العقار وأن يحدد الثمن الذي يطلبه، وعلى المنتفع بحق الأولوية أن يعلم المالك في

أجل سنة من تاريخ تلقي العرض برغبته في قبول هذا العرض أو رفضه وذلك عن طريق عدل منفذ.

ويعتبر عدم الرد في هذا الأجل تخليا من طرف المنتفع عن ممارسة حق الأولوية في الشراء.

وفي صورة قبول العرض من طرف المنتفع بحق الأولوية في الشراء والاتفاق على الثمن، يبرم عقد إحالة في الغرض بين الطرفين، ويقع تسديد الثمن المتفق عليه أو ايداعه باسم البائع بالخزينة العامة للبلاد التونسية في ظرف ستة اشهر من تاريخ إبرام العقد.

وفي حالة عدم الاتفاق على ثمن العقار فإنه يقع تحديده من طرف المحاكم المختصة كما هو معمول به في مادة الانتزاع من أجل المصلحة العمومية، ويسدد الثمن المحكوم به بصفة باتة أو يؤمن بالخزينة العامة للبلاد التونسية في أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ الإعلام بالحكم.

ولا يمكن للمنتفع بحق الأولوية في الشراء أن يتحوز بأي عقار يدخل ضمن دوائر المدخرات العقارية إلا بعد دفع ثمنه إلى مالكه أو تأمينه بالخزينة العامة للبلاد التونسية.

الفصل 44- يمكن للدولة أو للجماعة العمومية المحلية أو للوكالة المعنية التي تمارس حق أولوية الشراء أن تطلب من المحكمة ذات النظر، وفي نفس الأجل المنصوص عليها بالفصل 115 من مجلة الحقوق العينية، الحكم ببطان العقد المبرم خلافا لمقتضيات هذا الباب وإحلالها إزاء البائع محل المشتري مقابل الثمن المتفق عليه بالعقد أو بالثمن الذي تقدمت به الدولة أو الجماعة العمومية المحلية أو الوكالة ووقع قبوله، أو إذا تعذر ذلك، الثمن المقدر من المحكمة التي يوجه بدانرتها العقار إذا كان هذا الثمن أقل من الثمن المنصوص عليه بالعقد.

الباب الثالث

في نقابات المالكين

الفصل 45- يمكن إحداث نقابة للمالكين تضم وجوبا بعد تكوينها جميع مالكي الأراضي والعقارات الذين يهمهم الأمر في منطقة معينة، على أساس طلب من المالكين المعنيين أو باقتراح من رئيس المجلس الجهوي خارج المنطقة البلدية أو من رئيس البلدية في حدود المنطقة البلدية المعنية وبمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية، وذلك قصد تطبيق أمثلة التهيئة وإعادة

البناء وضم أو تقسيم الممتلكات وتهيئة الطرقات الخاصة وتوابعها والقيام بجميع الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية الأوضاع العقارية بالمنطقة.

وتتمتع هذه النقابات بالشخصية المدنية في حدود ممارسة المهام التي يحددها لها هذا القانون.

ويتولى رئيس الجماعة العمومية المحلية المعنية إعداد مثال لتحديد المنطقة المعنية بإحداث نقابة المالكين يتم إعلام العموم به بواسطة التعليق ونشر إعلان بالرائد الرسمي عن إيداعه بمقر الولاية أو البلدية المعنية بالأمر مع إمكانية الاطلاع عليه.

ويتضمن قرار إحداث نقابة المالكين المصادقة على تحديد منطقة تدخلها طبق المثال المشار إليه بالفقرة السابقة من هذا الفصل.

الفصل 46- تخضع نقابات المالكين إلى نظام أساسي نموذجي تقع المصادقة عليه بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير، ويحدد مهمات نقابة المالكين وقواعد تنظيمها وسيورها.

الفصل 47- تتولى نقابة المالكين ضبط قائمة اسمية في مالكي العقارات الكائنة بالمنطقة وفي من تنسب إليهم الملكية وفي من ينوب القاصرين والغائبين منهم، وذلك بالاعتماد على السندات والوثائق والمعطيات التي يمكن استقاؤها من حجج الملكية ومن الوثائق الموجودة لدى مختلف الإدارات والمصالح العمومية.

ولا تقوم القائمة المشار إليها بهذا الفصل مقام حجة الملكية.

الفصل 48- يتولى رئيس الجماعة العمومية المحلية المعنية حسب مرجع النظر، وقبل اقتراح تكوين النقابة، استدعاء المالكين المعنيين في جلسة عامة إخبارية بواسطة استدعاءات شخصية أو إعلانات.

ويتولى رئيس الجماعة العمومية المحلية المعنية بعد تكوين النقابة طبق الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 45 من هذه المجلة، استدعاء مالكي الأراضي والعقارات الكائنة في دائرة النقابة أو من ينوب عن القاصرين والغائبين منهم، في جلسات عامة كلما اقتضت الضرورة ذلك، ويكون هذا برسائل استدعاء شخصية مضمونة الوصول وعن طريق إعلانات.

الفصل 49- تتولى أول جلسة عامة لنقابات المالكين بعد تكوينها، تحت رئاسة رئيس الجماعة العمومية المحلية أو من ينوبه، انتخاب لجنة نقابية تتركب من ثمانية أعضاء مكلفين بتمثيل النقابة وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد.

ويكون ذلك بأغلبية المالكين المعنيين على أن يحضر الجلسة ما لا يقل عن نصف عددهم.

وفي صورة غياب أغلبية المالكين ، يقع تعيين أعضاء اللجنة النقابية بأغلبية المالكين الحاضرين بعد إعادة الاستدعاءات لجلسة عامة لاحقة يضبط تاريخها بعد خمسة عشر يوما على الأقل وشهر واحد على الأكثر.

الفصل 50- تدون المناقشات ونتائج اقتراح الجلسة العامة في محضر يمضيه رئيس الجلسة وثلاثة على الأقل من بين المالكين الحاضرين المنخرطين في النقابة وذلك بعد المصادقة القانونية للجلسة العامة وتحت مراقبة رئيس الجماعة العمومية المحلية المعنية.

الفصل 51- تتولى اللجنة النقابية للمالكين، تحت مراقبة رئيس الجماعة العمومية المحلية المعنية الذي يصادق على قراراتها حسب مرجع النظر :

- القيام لدى مختلف الإدارات والسلط المعنية بالإجراءات الضرورية لتسوية وضع العقارات طبق قانون التسجيل العقاري،

- إعداد برنامج تهيئة في نطاق مثال التهيئة المصادق عليه وعرضه على مناقشة ومصادقة الجلسة العامة للمالكين،

- جمع المساهمات المالية من المالكين وتقرير اقتراض الأموال اللازمة إن اقتضى الحال والتصرف في موارد النقابة وفي ممتلكاتها طبق القواعد التي يقرها النظام الأساسي النموذجي لنقابات المالكين.

ويمكن للجنة نقابة المالكين في مادة التحويل العقاري أن تدخل التعديلات الضرورية على حدود العقارات وأن تقوم بعمليات المعاوضة بين المالكين المنخرطين في النقابة ، مع اعتبار قيمة قطع الأرض في تاريخ نشر مثال التهيئة ودون اعتبار القيمة المضافة الناتجة عن المضاربة أو الأشغال المهيكلة المجرة أو المقررة.

الفصل 52- تقدر قيمة قطع الأرض والعقارات المعنية بعملية التحويل والمعاوضة من قبل لجنة يرأسها قاض يعينه رئيس المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرتها العقار وتضم ثلاثة خبراء عقاريين يقع تعيين أولهم من قبل رئيس المحكمة الابتدائية وثانيهم من قبل رئيس الجماعة العمومية المحلية المعنية وثالثهم من قبل المالك الذي يهيمه الأمر أو وليه الشرعي أو من ينوب عنه قانونا.

ويقع إعلام المالكين المعنيين بقيمة التعويضات أو الشوائب التي تسفر عنها عمليات المعاوضة برسالة مضمونة الوصول مع إعلام بالبلوغ يوجهها رئيس اللجنة النقابية إلى المالك أو المالكين المعنيين أو إلى من ينوبهم إن كانوا قاصرين أو غائبين.

الفصل 53- تتم المصادقة على ضم القطع أو العقارات المقررة في نطاق عملية التحويل العقاري طبق مثال هندسي يتولى إعداده ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط، أو مهندس مساح مصادق عليه طبق التشريع والترتيب الجاري بها العمل وذلك بقرار من رئيس الجماعة العمومية المحلية المعنية.

ويقع وجوبا اعتماد المثال الهندسي والقرار المشار إليه بهذا الفصل في إجراءات التسجيل العقاري وفي إجراءات تحيين الرسوم العقارية بالنسبة للعقارات المسجلة.

ويتعين تسجيل القطع والعقارات غير المسجلة عند ضمها إلى قطع أو عقارات مسجلة.

الفصل 54- في صورة الادعاء بعدم كفاية التعويض الذي يضبطه الاختبار المشار إليه بالفقرة الأولى من الفصل 52 من هذه المجلة ، يمكن لمن يهمله الأمر من المالكين القيام بقضية في مراجعة قيمة التعويض أو قيمة الشانط لدى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار التي تقضي نهائيا.

ويجب تقديم الدعوى في أجل شهرين من تاريخ إعلام المعني بمقدار التعويض أو بمقدار الشانط طبق الطريقة المحددة بالفقرة الثانية من الفصل 52 من هذه المجلة .

الفصل 55- تتسحب التحملات والحقوق العينية والارتفاقات الموظفة على العقارات المسجلة على القطع والعقارات التي تضم إليها نتيجة عملية التحويل العقاري.

الفصل 56- يمكن حل نقابة المالكين بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بطلب من رئيس الجماعة العمومية المحلية حسب مرجع النظر وبعد سماع نقابة المالكين في الحالات التالية :

(1) تجاوز المهمة التي تكونت من أجلها أو انتهاؤها،

(2) عدم احترامها لمقتضيات هذه المجلة،

(3) إخلالها بالنظام الأساسي النموذجي.

الفصل 57- تنظر محاكم الحق العام التي بدائرتها العقار وطبق قواعد اختصاصها في النزاعات المتعلقة بالأعمال التي تنجزها نقابات المالكين، ما عدا المقررات الإدارية التي تبقى من أنظار المحكمة الإدارية.

الباب الرابع في التقسيمات

الفصل 58- يقصد بالتقسيم كل عملية تجزئة قطعة أرض إلى مقاسم يساوي عددها ثلاثة أو أكثر، معدة، بعد التهيئة، لبناء محلات سكنية أو مهنية أو صناعية أو سياحية أو تجهيزات مشتركة اجتماعية وثقافية حسب مقتضيات هذه المجلة.

وفي صورة ما إذا تعلق الأمر بتجزئة قطعة أرض إلى مقسمين اثنين، فإن هذه العملية تخضع إلى المصادقة المسبقة من قبل رئيس البلدية أو الوالي حسب مرجع النظر وذلك بعد أخذ رأي اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 60 من هذه المجلة.

تضبط الوثائق المكونة للملف المتعلق بهذه العملية بنفس القرار المشار إليه بالفصل 59 من هذه المجلة.

ويعد تقسيما كل عقد إيجار أو بيع يهدف إلى إعادة تجزئة قطعة إلى جزئين أقل من عشر سنوات بعد تجزئة أولى إن لم تكن هذه تقسيما.

ويعد أيضا تقسيما بيع جزء أو أجزاء مشاعة من عقار معد للبناء حسب الترتيب الجاري بها العمل.

ولا تخضع لمقتضيات هذا الباب العمليات المتعلقة :

. بانتقال الملكية بالإرث

. ببيع منابات على الشياخ من عقار من شأنه عدم الترفيع في عدد المالكين.

القسم الأول

في المصادقة على التقسيمات

الفصل 59- يخضع كل مشروع تقسيم إلى المصادقة المسبقة من قبل رئيس البلدية أو الوالي، حسب مرجع النظر.

وتضبط صيغ المصادقة وطرقها وكذلك الوثائق المكونة لملف التقسيم بما في ذلك كراس الشروط، بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 60- لا يمكن إنشاء تقسيمات أو تنميتها أو تحويلها إلا داخل المناطق التي يشملها مثال تهيئة عمرانية أو مثال تهيئة تفصيلي إن وجد، أو داخل المناطق المحددة وفق

مقتضيات الفصل 14 من هذه المجلة بعد التثبت من وجود التجهيزات الأساسية الضرورية سواء منها المتوفرة أو المتوقع إنجازها في هذه المناطق.

يعرض ملف التقسيم قبل المصادقة عليه على لجنة فنية، يضبط تركيبها وطرق سيرها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، لإبداء الرأي فيه.

ويمكن للوالي أو لرئيس البلدية، حسب الحال، أو للوزير المكلف بالتعمير، في جميع الحالات، أن يدخل كل التعديلات المفيدة وأن يفرض استبقاء المساحات الخضراء والمساحات العمومية والمواقع المخصصة للتجهيزات الجماعية حسب الترتيب والقواعد العمرانية الجاري بها العمل، كما يجوز لكل منهم أن يفرض على المقسم تسوية حدود تقسيمه.

وفي صورة عدم موافقة المالكين المجاورين على تلك التسوية تلجأ السلطة الإدارية المختصة إلى انتزاع القطع اللازمة لذلك وفق التشريع الجاري به العمل.

الفصل 61- يتخذ، وجوبا كل مقرر إداري يتعلق بمطلب في المصادقة على التقسيم في مدة لا تتجاوز أربعة أشهر من تاريخ إيداع ملف مكون على الوجه الأكمل لدى السلطة الإدارية المعنية.

ويتم إبلاغ المقرر إلى طالب التقسيم في ظرف شهر ابتداء من تاريخ اتخاذ، مع وجوب التعليل في حالة الرفض.

الفصل 62- تبقى الوثائق المكونة لملف "التقسيم" (*) المصادق عليه مودعة وموضوعة على زمة العموم بمقر البلدية أو الولاية، حسب مرجع النظر، كما يمكن تسليم نسخ منها لكل من له مصلحة في ذلك بمقابل مالي تحدد قيمته وفقا للترتيب الجاري بها العمل.

القسم الثاني

في شروط البيع قبل إنجاز الأشغال

الفصل 63- لا يجوز القيام بأي إشهار قصد بيع أو تسويق الأراضي أو المباني التي شملها التقسيم قبل المصادقة عليه.

كما لا يمكن بيع الأراضي أو تسويقها أو تشييد المباني فوقها إلا بعد إنجاز أشغال التهيئة المنصوص عليها بكراس شروط التقسيم وتسديد الديون التي يمكن

(*) وردت بالرائد الرسمي : "للتقسيم"

أن تكون تخلدت بذمة المقسم بعنوان مصاريف التسجيل المنصوص عليها بالفصل 24 من هذه المجلة.

الفصل 64- لا تنطبق أحكام الفقرة الثانية من الفصل 63 من هذه المجلة على الدولة والوكالات العقارية والجماعات العمومية المحلية والباعثين العقاريين المتدخلين في نطاق القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري.

كما لا تنطبق هذه الأحكام على المقسم الذي يقوم بإنجاز الأشغال الأولية للتهيئة ويطلب الترخيص له في تأجيل إنجاز الأشغال النهائية قصد تفادي تدهور الطرقات وحافاتها أثناء تشييد البناءات.

ويضبط قرار من الوزير المكلف بالتعمير نوعية أشغال التهيئة الوقتية والأشغال النهائية المذكورة بالفقرة الثانية من هذا الفصل وكيفية استلامها من طرف مصالح الولاية أو البلدية ، حسب الحال.

غير أن الاستجابة إلى مطلب الترخيص في تأجيل إنجاز الأشغال النهائية تبقى مشروطة بتعهد المقسم بإنهاء الأشغال في الأجل المحددة بقرار التقسيم وبتقديم ضمان في إنجاز هذه الأشغال، يتمثل :

- إما في كفالة بنكية تلتزم بموجبها المؤسسة الضامنة بدفع المبالغ اللازمة لإنهاء الأشغال مع إضافة المبالغ المترتبة بعنوان المصاريف المنصوص عليها بالفصل 24 من هذه المجلة،

- وإما في رهن مقاسم لفائدة الجماعة العمومية المحلية المعنية تساوي قيمتها المبالغ المنصوص عليها بالفقرة السابقة.

وتحدد قيمة الأشغال موضوع الكفالة أو الرهن بقرار صادر عن الوالي أو رئيس البلدية، حسب الحال، على ضوء اختبار تقوم به المصالح الجهوية التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير.

ولا تنطبق أحكام الفصل 12 من القانون المؤرخ في 26 فيفري 1990 المشار إليه أعلاه على الباعثين العقاريين العموميين وعلى الجماعات العمومية المحلية.

القسم الثالث

في تعديل التقسيمات

الفصل 65- يمكن المصادقة على إدخال تعديل جزئي أو كلي على تقسيم مصادق عليه بطلب من المقسم قبل بيع أو تسويق المقاسم المستخرجة منه، كما

يمكن المصادقة على إدخال التعديلات المسموح بها في كراس شروط التقسيم الصناعي أو السياحي بطلب من المقسم أو مكتسبي المقاسم، وذلك شريطة أن تكون ملائمة لمثال التهيئة ولا تتعارض مع القواعد الصحية العامة. (ألغيت الفقرة الأولى وعضت بالفصل الأول من القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009)

كما يجوز المصادقة على مطالب التعديل الصادرة عن مالك أو أكثر لمقاسم مستخرجة من تقسيم مصادق عليه شريطة أن تكون ملائمة للترتيب العمرانية المنطبقة على المنطقة التي يوجد بها هذا التقسيم وأن لا تمس بالمصالح المباشرة لبقية المالكين.

"وتتم هذه المصادقة بعد قيام الجماعة المحلية المعنية بتعليق مشروع المثال بمقر الولاية أو البلدية، حسب الحال، وبعد نشر إعلان استقصاء عن طريق التعليق ووسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة وإعلام المالكين المعنيين بواسطة رسائل مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ على أن يتكفل طالب التعديل في الحالة الأخيرة بمصاريف التبليغ". (ألغيت وعضت بالفصل الأول من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003)

"ويمكن خلال الشهر الموالي لتاريخ نشر الاستقصاء، لكل من يهيم الأمر تضمين موافقته بدفتر الاستقصاء المفتوح للغرض في مقر الولاية أو البلدية المعنية". (ألغيت وعضت بالفصل الأول من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003)

"وتتم المصادقة على مشاريع التعديل إذا طلبها أو وافق عليها ثلثا المالكين لثلاثة أرباع مساحة التقسيم دون اعتبار المساحات المدمجة في الملك العمومي أو الخاص للدولة أو للجماعة المحلية طبقا للإجراءات المنصوص عليها بالفصل 60 من هذه المجلة". (ألغيت وعضت بالفصل الأول من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003)

الفصل 66 (ألغى وعض بالفصل الأول من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003).- ينتهي العمل بالترتيب المتبعة بتقسيم حظي بالمصادقة بعد انقضاء أجل عشر سنوات من تاريخ تلك المصادقة، إلا إذا اعترض على ذلك ثلثا مالكي التقسيم لثلاثة أرباع مساحته وقبل ثلاثة أشهر من انقضاء ذلك الأجل.

القسم الرابع

في آثار المصادقة على التقسيمات

الفصل 67.- تدمج الطرقات والمساحات الخضراء والمساحات العمومية والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية ، بمجرد المصادقة على التقسيم، في

الملك العمومي أو في الملك الخاص التابع للدولة أو للجماعة العمومية المحلية. ولا يترتب عن ذلك مقابل أو غرامة إلا بالنسبة للمساحة التي تزيد على ربع مساحة التقسيم وعلى أساس معدل أثمان الأراضي المدمجة.

ويتم تقدير الغرامة في حالة عدم الاتفاق عليها بالمرضاة، من طرف المحاكم المختصة وفقا للتشريع الجاري به العمل في مادة الانتزاع من أجل المصلحة العمومية.

وفي صورة شمول التقسيم لعقار مسجل، فإنه يتعين على ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أن يوجه لإدارة الملكية العقارية أمثلة القطع المدمجة بالملك العمومي أو الخاص للدولة أو الجماعات العمومية المحلية وذلك بمجرد الانتهاء من عملية وضع علامات التحديد المتعلقة بها.

ويتعين على إدارة الملكية العقارية، بالاعتماد على الأمثلة الموجهة لها من طرف الديوان المذكور، استخراج القطع المدمجة من رسمها الأم وإحداث رسوم جديدة لها باسم الدولة أو الجماعة العمومية المحلية المعنية.

الباب الخامس

في رخص البناء

القسم الأول

في ضرورة الحصول المسبق على رخصة البناء

الفصل 68- على كل من يروم البناء أو إجراء أشغال ترميم لتدعيم بناية موجودة أو إدخال تغييرات عليها، الحصول على ترخيص في ذلك من رئيس البلدية داخل المناطق البلدية ومن والي الجهة بالنسبة لبقية المناطق.

ويقع إعداد رسم مشروع البناية من طرف مهندس مرسم بجدول هيئة المهندسين المعماريين للبلاد التونسية إلا بالنسبة للحالات التي يقع استثنائها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 69- تسلم التراخيص المشار إليها "بالفصل" (*) 68 من هذه المجلة من طرف رئيس البلدية أو الوالي، حسب الحال، في شكل قرار بعد أخذ رأي لجنة فنية يضبط تركيبها وطرق سيرها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

(*) وردت بالرائد الرسمي : "الفصل".

ويتم إحداث لجنة فنية في كل ولاية أو بلدية بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير وباقتراح من الوالي أو رئيس البلدية المختص ترابيا .

ولممثل الوزير المكلف بالتعمير حق الاعتراض على تسليم الرخصة حسب الصيغ والأجال التي يضبطها القرار المشار إليه بالفقرة الأولى أعلاه.

يقع البت في مطلب الترخيص في أجل لا يتعدى خمسة وأربعين يوما (45) من تاريخ إيداع ملف في الغرض تام الموجبات.

ويرفع في هذا الأجل إلى :

(1) ستين يوما (60) إذا كان مثال التهيئة بصدد الإعداد.

(2) تسعين يوما (90) في صورة وجود البناية المزمع إنجازها في حدود مائتي متر (200) حول .

. المواقع الطبيعية

. المواقع الثقافية والمواقع الأثرية

. المناطق المصانة

. المعالم التاريخية.

وتمنح رخص البناء المتعلقة بإقامة المساكن الشخصية أو العائلية أو مساكن العملة في المستغلات الفلاحية حسب نفس الصيغ والأجال المنصوص عليها أعلاه بعد أخذ رأي المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية.

كما تمنح رخص البناء المتعلقة بمشاريع بنايات مجاورة لعقارات عسكرية في حدود مائة وخمسين (150) مترا بعد أخذ رأي وزير الدفاع الوطني.

كما تمنح أيضا رخص البناء المتعلقة بمشاريع البناء والتزيم داخل المواقع الثقافية بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتراث.

منح الرخصة لطلبها لا يمس بحقوق الغير.

الفصل 70- لا تخضع للترخيص البنائيات العسكرية ذات الصبغة السرية. كما لا تخضع للترخيص الأشغال التي ترمي لإدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي تضبط قائمة فيها بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتعمير باستثناء ما خضع منها إلى أحكام تشريعية أو ترتيبية خاصة .

الفصل 71- يضبط قرار من الوزير المكلف بالتعمير الوثائق اللازمة لتكوين ملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتמיד فيها وشروط تجديدها.

الفصل 72- يتولى، وجوبا، كل متحصل على رخصة بناء تعليق لوحة بمدخل الحضيرة يرسم عليها، بعنوان بارز، عدد الرخصة وتاريخ تسليمها مع التنصيص على الجماعة العمومية المحلية التي سلمتها.

القسم الثاني

في محضر المعاينة والأشغال

الفصل 73- تخضع كل الأشغال التي تستلزم ترخيصا طبقا لمقتضيات هذه المجلة، بعد إنجازها، إلى معاينة تقوم بها المصالح المختصة التابعة للولاية أو للبلدية، حسب الحال، وقصد التثبت من مدى مطابقتها للأمثلة الملحقة برخصة البناء.

وتتم عملية المعاينة بطلب من المعني بالأمر أو بمبادرة من البلدية أو الولاية أو من مصالح الوزارة المكلفة بالعمير، عند الاقتضاء، وتشفع بمحضر في انتهاء الأشغال على الوجه المطلوب من عدمه.

يسلم محضر المعاينة لطالبة في ظرف شهرين ابتداء من تاريخ إيداع مطلب في الغرض أو من تاريخ إجراء المعاينة إذا تمت بمبادرة من السلطة المعنية.

الفصل 74- تسند رخصة في الأشغال لكل مالك بناية يستظهر بمحضر معاينة تطابق الأشغال المنصوص عليه بالفصل 73 من هذه المجلة.

غير أنه يمكن إسناد هذه الرخصة للمالك الذي أقام بناية ولم يحترم فيها مقتضيات رخصة البناء الممنوحة إليه، ولكنه أحترم في المقابل الترتيب العمرانية الجاري بها العمل. وفي هذه الحال، وقبل تسليمه رخصة الأشغال، فإنه مطالب بمراجعة الأمثلة المصاحبة لرخصة البناء لجعلها مطابقة لما أنجزه فعليا.

القسم الثالث

في تغيير صبغة عقار

الفصل 75 (ألغي وعود بالفصل الأول من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003). - لا يجوز للمالك أو للمكتري الذي تحصل على الموافقة الكتابية من المالك تغيير صبغة محل معد للسكنى أو جزء منه أو أحد توابعه إلى محل حرفة أو إدارة أو تجارة أو أي نشاط آخر مغاير لصبغته الأصلية إلا برخصة مسبقة من نفس السلطة الإدارية المؤهلة لتسليم رخصة البناء ووفق نفس الإجراءات المتبعة للحصول عليها.

العنوان الرابع في العقوبات

الباب الأول

في العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة بالتقسيمات

الفصل 76- كل مالك أو باعث عقاري يقوم بإنجاز تقسيم غير مصادق عليه أو بيع مقاسم منه يعاقب بالسجن لمدة تتراوح بين 16 يوما إلى 3 أشهر وبخطية تتراوح بين 500 دينار و20.000 دينار أو بإحدى العقوبتين فقط. وفي صورة العود يصبح العقاب بالسجن متحتما.

الفصل 77- كل مالك أو باعث عقاري لا ينجز أشغال التهيئة كليا أو جزئيا أو الذي لم ينجزها حسب المواصفات الفنية المصادق عليها من طرف السلطة المختصة وضمن كراس الشروط يعاقب بخطية تتراوح بين 500 دينار و50.000 دينار.

الفصل 78- يجوز للمشتريين أو للمتسوغين المتضررين أو للبلدية أو للولاية حسب الحال، وللوزارة المكلفة بالتعمير في جميع الحالات، المطالبة ببطان عقود البيع أو التسويغ بسبب عدم مراعاة الأحكام المتعلقة بالتقسيم أو بكراس الشروط ويكون ذلك على نفقة البائع أو المسوغ بصرف النظر عن التعويضات المدنية.

كما أنه يجوز للسلط المختصة عند الاقتضاء وبعو تنييه يوجه للمعني بالأمر برسالة مضمونة الوصول، القيام، في ظرف ثلاثة أشهر، بالأشغال اللازمة أو الإذن بها لجعل التقسيم موافقا لكراس الشروط المصادق عليه، وتحمل تلك المصاريف قانونا على المالك، كما يمكنها كذلك انتزاع التقسيم لتهيئته وفقا لمقتضيات هذه المجلة ثم إعادة بيعه.

الفصل 79- في جميع الحالات التي يكون فيها القائم بالتقسيم مدينا بمبالغ مالية تجاه المشتريين أو بمبلغ الأشغال التي أنجزت مباشرة من طرف الجماعة العمومية المحلية المعنية بالأمر، وفي صورة ما إذا أصبح معسرا بعد قبض ثمن القطع المباعة، فإنه يتعرض للعقوبات المنصوص عليها بالفصل 291 من المجلة الجزائية إلا إذا أدلى بما يثبت أن عسره راجع إلى أسباب خارجة عن إرادته.

الباب الثاني

في العقوبات المترتبة

عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخص البناء (*)

الفصل 80- يتعين على كل من رئيس البلدية والوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه أن يأذن بمقتضى قرار فوري :

- بإيقاف الأشغال التي تنجز بدون احترام مقتضيات رخصة البناء .

- بحجز مواد البناء ومعدات الحضيرة .

- بوضع الأخطام عند الاقتضاء .

الفصل 81- يقع تبليغ القرار للمعني بالأمر بواسطة عدل منفذ طبقا لأحكام

الفصل 83 من القانون الأساسي للبلديات.

الفصل 82- يمكن للمخالف، الذي يمثل لقرار وقف الأشغال، وفي أجل

شهرين من تاريخ اتصاله بالقرار تقديم التماس إلى السلطة الإدارية المعنية التي

يمكن لها الإذن بعد استشارة اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 69 من هذه

المجلة :

- إما بتسوية الوضعية طبقا لمقتضيات الترتيب العمرانية المعمول بها،

- وإما بهدم البناية، وفي هذه الحالة يتعين على المخالف إزالة ما أقامه من بناء

غير مطابق للرخصة وذلك في أجل أسبوع من تاريخ إبلاغه بقرار رفض مطلب

الالتماس، وإن لم يفعل تقوم مصالح البلدية أو الولاية أو الوزارة المكلفة بالتعمير

بعملية الهدم على نفقته في أجل أقصاه شهر، وتستعين في ذلك بالقوة العامة عند

الاقتضاء .

الفصل 83- في صورة عدم امتثاله لقرار إيقاف الأشغال، تتخذ السلطة

الإدارية المعنية قرارا في الهدم تستعين لتنفيذه بالقوة العامة وعلى نفقة المخالف في

أجل أقصاه شهر واحد .

(*) صدر القانون عدد 11 لسنة 2015 المؤرخ في 27 أبريل 2015 المتعلق بتسوية وضعية المباني

المنجزة والمخالفة لرخص البناء وهو يهدف إلى سن أحكام استثنائية لتسوية وضعية المباني

المنجزة دون احترام مقتضيات رخص البناء وتنسحب أحكامه على المباني التي تم الترخيص فيها

إلى غاية 31 ديسمبر 2012. (أنظر الرائد الرسمي عدد 36 لسنة 2015)

الفصل 84- في كل الحالات التي يقع فيها إقامة بناء بدون رخصة أو إذا كانت البناية مقامة على أرض متأتية من تقسيم لم تقع المصادقة عليه وعلى المساحات اللازمة لإنجاز الطرقات أو مختلف الشبكات أو الساحات العمومية أو المساحات الخضراء، يتعين على الوالي أو رئيس البلدية، حسب الحال، دعوة المخالف لسماعه في أجل أقصاه ثلاثة أيام من توجيه استدعاء له بمكان الأشغال وبواسطة الأعوان المذكورين بالفصل 88 من هذه المجلة، يتم بعده اتخاذ قرار الهدم وتنفيذه بدون أجل. ولهما الحق في الاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء وفي القيام بجميع الأشغال الضرورية على نفقة المخالف.

ويعاقب المخالف لأحكام الفقرة الأولى أعلاه بخفية تتراوح بين ألف دينار (1.000 د) وعشرة آلاف دينار (10.000 د).

وإذا كانت البناية مقامة على موقع أثري تسلط على المخالف العقوبة المنصوص عليها بالفصل 83 من مجلة التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

الفصل 84 مكرر (أضيف بالفصل 2 من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003) - يعاقب كل مخالف لأحكام الفصل 75 (جديد) من هذه المجلة بخفية تتراوح بين ألف (1000د) وعشرة آلاف دينار (10.000د).

وتتم معاينة المخالفات لأحكام الفصل 75 (جديد) المذكور أعلاه من قبل الأعوان المنصوص عليهم بالفصل 88 من هذه المجلة الذين يتولون تحرير محاضر بشأنها ترفع إلى السلطة المؤهلة لتسليم رخصة البناء.

ويتولى الوالي أو رئيس البلدية، حسب الحال، توجيه تنبيه للمخالف عن طريق الإعلام الشخصي وفقا لمقتضيات الفصل 83 من القانون الأساسي للبلديات يدعوه فيه لإرجاع المحل إلى صيغته الأصلية في ظرف ثلاثين يوما من تاريخ إعلامه بالتنبيه.

وبانقضاء ذلك الأجل، وفي صورة عدم امتثال المخالف له يوجه مخضر المخالفة المحرر تطبيقا لهذا الفصل دون أجل إلى وكيل الجمهورية لدى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار.

بصرف النظر عن التتبعات الجزائية يتخذ الوالي أو رئيس البلدية قرارا في الغلق المؤقت للمحل موضوع تغيير الصبغة ويتم إيقاف العمل بهذا القرار بعد قيام المخالف بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل تغيير الصبغة وذلك بعد معاينة يتولاها الأعوان المشار إليهم بالفقرة الثانية من هذا الفصل.

الفصل 85- كل إضرار أو إتلاف لعلامات التحديد المشار إليها بالفصلين 20 و35 من هذه المجلة يعاقب عليه بخفية تتراوح بين خمسمائة دينار (500د) وخمسة آلاف دينار (5.000د).

الفصل 86- يقع تتبع أصحاب الأشغال أمام المحاكم ذات النظر وكذلك المهندسين المعماريين والمقاولين أو كل شخص مسؤول عن تنفيذ أشغال أنجزت بدون احترام المقتضيات أو الاتفاقات المتعلقة بموقع البناية أو علوها أو المسافة الفاصلة بينها وبين حدود الأجوار أو المساحة المرخص في بنائها أو التصيف الواجب احترامه إن كانت البناية محاذية لطريق أو لتجهيزات عمومية.

ويعاقب مرتكبو المخالفات المنصوص عليها بالفقرة الأولى من هذا الفصل بخفية يتراوح مقدارها ما بين خمسمائة دينار (500د) وخمسة آلاف دينار (5.000د).

الفصل 87- لا تمتع الدعوى الجزائية من القيام بالتتبعات التأديبية ضد المهندسين المعماريين المرسمين بجدول العمادة كما لا تمتنع الإدارة أيضا من سحب المصادقة من الباعثين العقاريين أو المهندسين المعماريين أو المقاولين.

الفصل 88- يكلف أعوان الضابطة العدلية المنصوص عليهم بالفقرات الأولى والثانية والثالثة والرابعة من الفصل العاشر من مجلة الإجراءات الجزائية بالبحث عن كل المخالفات لأحكام هذه المجلة ومعاينتها وتحرير محاضر فيها تحال على الوالي أو رئيس البلدية، حسب الحال، وعلى الوزارة التي يهمها الأمر وعلى وكيل الجمهورية المختص ترابيا.

كما يكلف بالبحث في المخالفات لأحكام هذه المجلة ومعاينتها وتحرير محاضر فيها وإحالتها على السلط المذكورة بالفقرة السابقة :

- الأعوان المكلفون بمراقبة التراتيب البلدية
- أعوان السلك الفني المحلفون والمكلفون بالرقابة بالوزارة المكلفة بالتعمير
- مهندسو وزارة الفلاحة المحلفون والمؤهلون لذلك
- الأعوان المحلفون والمؤهلون لذلك والتابعون للوزارة المكلفة بالتراث،
- الأعوان المحلفون والمؤهلون لذلك التابعون لوزارة البيئة والتهيئة الترابية
- الخبراء المراقبون التابعون للوكالة الوطنية لحماية البيئة المحلفون والمؤهلون لذلك.

الفصل 88 مكرر (أضيف بالفصل 2 من القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003).- لا تحول الأحكام التي تقرها هذه المجلة والنصوص الخاصة لحماية الملك العمومي أو لضمان احترام الارتفاقات، دون ممارسة كل ذي مصلحة لحقه في التقاضي لدى المحكمة المختصة وفق القوانين الجاري بها العمل لضمان حقوقه.

العنوان الخامس

أحكام انتقالية

الفصل 89- لا تنطبق أحكام هذه المجلة على أمثلة التهيئة العمرانية التي يتم إعدادها والموافقة عليها نهائيا من طرف الجماعات العمومية المحلية المعنية في مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ دخول هذه المجلة حيز التنفيذ.

المحور الأول التهيئة الترابية

النصوص التطبيقية لمجلة التهيئة الترابية والتعمير
والمعلقة بفصولها من 2 إلى 11 مكرر

- 43 أمر عدد 1688 لسنة 2003 مؤرخ في 11 أوت 2003 يتعلق
بضبط تركيبة وطرق سير اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية.....
- 47 أمر عدد 2468 لسنة 1997 مؤرخ في 22 سبتمبر 1997
يتعلق بضبط الوثائق المكونة للمثال التوجيهي للتهيئة.....
- 51 أمر عدد 2092 لسنة 1998 مؤرخ في 28 أكتوبر 1998
يتعلق بضبط قائمة التجمعات العمرانية الكبرى والمناطق
الحساسة التي تتطلب إعداد أمثلة توجيهية للتهيئة.....
- 55 أمر عدد 1991 لسنة 2005 المؤرخ في 11 جويلية 2005
يتعلق بدراسة المؤثرات على المحيط وبضبط أصناف الوحدات
الخاضعة لدراسة المؤثرات على المحيط وأصناف الوحدات
الخاضعة لكراسات الشروط.....
- 61 أمر عدد 664 لسنة 2013 مؤرخ في 28 جانفي 2013 يتعلق
بضبط شروط وإجراءات إسناد الترخيص في تركيز المساحات
التجارية الكبرى والمراكز التجارية.....

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية

أمر عدد 1688 لسنة 2003 مؤرخ في 11 أوت 2003 يتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية.

إن رئيس الجمهورية،

باقتراح من الوزير الأول،

بعد الاطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة على الفصل 4 منها،

وعلى الأمر عدد 400 لسنة 1969 المؤرخ في 7 نوفمبر 1969 المتعلق بإحداث وزارة أولى وضبط وظائف الوزير الأول،

وعلى الأمر عدد 93 لسنة 1974 المؤرخ في 15 فيفري 1974 المتعلق بضبط مشمولات وزارة التجهيز كما هو متمم بالأمر عدد 248 لسنة 1992 المؤرخ في 3 فيفري 1992،

وعلى الأمر عدد 1413 لسنة 1988 المؤرخ في 22 جويلية 1988 المتعلق بتنظيم وزارة التجهيز والإسكان، كما تم تنقيحه وإتمامه بالأمر عدد 249 لسنة 1992 المؤرخ في 3 فيفري 1992،

وعلى الأمر عدد 1655 لسنة 1996 المؤرخ في 18 سبتمبر 1996 المتعلق بضبط تركيبة وطرق سير اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية،

وعلى الأمر عدد 2011 لسنة 2002 المؤرخ في 5 سبتمبر 2002 المتعلق بتسمية أعضاء الحكومة،

وعلى الأمر عدد 2126 لسنة 2002 المؤرخ في 23 سبتمبر 2002 المتعلق بالحقاق هيكل تابعة لوزارة البيئة والتهيئة الترابية سابقا بوزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،

وعلى رأي المحكمة الإدارية.

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول.- تتركب اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية المحدثة طبقا لأحكام

الفصل 3 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير والتي يرأسها الوزير الأول كما يلي :

- وزير الدفاع الوطني،

- وزير الداخلية والتنمية المحلية،

- وزير المالية،

- وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية،

- وزير التنمية والتعاون الدولي،

- وزير الفلاحة والبيئة والموارد المائية،

- وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،

- وزير تكنولوجيات الاتصال والنقل،

- وزير الصناعة والطاقة،

- وزير الثقافة والشباب والترفيه،

- وزير السياحة والتجارة والصناعات التقليدية،

- وزير الرياضة⁽¹⁾،

- وزير التعليم العالي والبحث العلمي والتكنولوجيا⁽¹⁾،

- وزير الصحة العمومية .

ويمكن لرئيس اللجنة استدعاء أي شخص يرى فائدة في حضور أعمالها.

الفصل 2.- تتولى اللجنة تحديد دورية اجتماعاتها وفي كل الحالات تجتمع

بدعوة من رئيسها مرتين في السنة على الأقل وكلما دعت الضرورة إلى ذلك.

وتتخذ اللجنة قراراتها بحضور كامل أعضائها وتدرج نتائج أعمالها بمحاضر

جلسات تحفظ لدى كتابة اللجنة التي تبلغ نسخا منها إلى كافة الأعضاء .

الفصل 3.- تحدث لدى اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية لجنة فنية يرأسها وزير

التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من ينوبه وتتركب من ممثلين عن الوزارات

(1) أضيفت بالأمر عدد 2634 لسنة 2003 المؤرخ في 23 ديسمبر 2003.

المشار إليها بالفصل الأول من هذا الأمر يقع تعيينهم بمقرر من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية باقتراح من الوزارات المعنية.

وتقوم اللجنة الفنية بدراسة الملفات المعروضة على اللجنة الوزارية وإعداد الملفات الفنية بشأنها ويمكن أن تكون من بين أعضائها فرق عمل للنظر في بعض المواضيع الخصوصية أو القطاعية.

الفصل 4- يقوم بكتابة اللجنة الوزارية وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية.

الفصل 5- تلغى جميع الأحكام السابقة المخالفة لهذا الأمر وخاصة الأمر عدد 1655 لسنة 1996 المؤرخ في 18 سبتمبر 1996 المتعلق بضبط تركيبة وطرق سير اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية.

الفصل 6- الوزير الأول مكلف بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 11 أوت 2003.

زين العابدين بن علي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

المثال التوجيهي للتهيئة

أمر عدد 2468 لسنة 1997 مؤرخ في 22 سبتمبر 1997 يتعلق بضبط الوثائق المكونة للمثال التوجيهي للتهيئة.

إن رئيس الجمهورية،

باقتراح من وزير البيئة والتهيئة الترابية،

بعد الاطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل التاسع من هذه المجلة،

وعلى الأمر عدد 303 لسنة 1993 المؤرخ في 1 فيفري 1993 المتعلق بضبط مسمولات وزارة البيئة والتهيئة الترابية،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول.- يتكون المثال التوجيهي للتهيئة من تقرير ومن خرائط أو عدة خرائط تبين المثال التوجيهي للتهيئة ومخطط برنامج.

الفصل 2.- يتضمن التقرير وجوبا :

أ . تحليلا ضافيا للوضع الموجود ولمختلف الجوانب الجغرافية والعمرانية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية وللمرافق الكبرى ولشبكة الطرقات وللتجهيزات الأساسية للدائرة الترابية المعنية مع اعتبار علاقاتها مع المناطق المجاورة وأهم مميزاتها وأفاق نموها.

ب . تحليلا لحالة البيئة والموارد المتوفرة ومدى تطابق توجهات التهيئة مع متطلبات المحافظة على البيئة وعلى ديمومة الموارد.

ج . التوجهات الأساسية لتهيئة المنطقة الترابية المعنية باعتبار العلاقات مع الجهات المجاورة والنمو العمراني وأفاق تطوره وباعتبار التوازن الذي يتعين

المحافظة عليه بين التنمية العمرانية وممارسة الأنشطة الفلاحية والأنشطة الاقتصادية الأخرى وكذلك باعتبار ضرورة حماية المواقع الطبيعية والثقافية واتخاذ الإجراءات المصاحبة التي من شأنها أن تسمح باجتناّب التأثيرات السلبية على المحيط الطبيعي.

د - تحديد المناطق المخصصة للتجهيزات الكبرى المهيكلّة بالتجمعات السكنية لتدعيم انسجام واندماج نسيجها العمراني وأحيانها خاصة على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.

هـ - تحديد أهم مراحل إنجاز الاختيارات التي وقع إقرارها وتحديد طاقة الاستيعاب لمناطق العمران أو التي سيقع تعميرها.

الفصل 3- يوضع المثل التوجيهي للتهيئة في خريطة أو عدة خرائط ملونة حسب سلم يتراوح بين 1/50 000 أو 1/10 000 سلم آخر بالنسبة للحالات التي تستوجب تدقيقا.

وتحدد هذه الخرائط على وجه الخصوص :

- أ - مآل الأراضي بصفة عامة.
- ب - مناطق توسع التجمعات العمرانية والمناطق الواجب إعادة هيكلتها أو تهذيبها.
- ج - المناطق الفلاحية والغابية والمساحات الحرة والأحراج المقرر إبقاءها أو المزعم إحداثها.
- د - أهم المواقع الثقافية بما فيها الأثرية ومناطق الصيانة والمعالم التاريخية والمشاهد الحضريّة أو الطبيعية الواجب حمايتها أو إحيائها وكذلك الفضاءات التي تستوجب الحماية لتفادي أخطار طبيعية أو تكنولوجية محتملة.
- هـ - تحديد أماكن أهم النشاطات الاقتصادية والاجتماعية وأهم التجهيزات ذات المصلحة العامة.
- و - التنظيم العام للمرور والنقل مع رسم أهم البنى الأساسية للطرق وعند الاقتضاء لوسائل النقل ذات الممر الخاص.
- ز - المكونات الأساسية لشبكات الطاقة والاتصالات والمياه والتطهير وكذلك لنظام التخلص من النفايات.

الفصل 4- يتضمن مخطط البرنامج جملة البرامج المتعلقة بالبنية الأساسية وبالتوسع العمراني وبالتجهيزات والمرافق الكبرى وبتهيئة المناطق الخضراء

والمنتزهات العمومية والفضاءات الطبيعية وبتحديد وإحياء المواقع الثقافية والأثرية والتاريخية وبتعزيز مناطق الأنشطة الاقتصادية.

وتبعث هذه البرامج في إطار مخططات التنمية الاقتصادية والاجتماعية مع بيان الانعكاسات المالية.

الفصل 5.- وزير البيئة والتهيئة الترابية مكلف بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.
تونس في 22 ديسمبر 1997.

زين العابدين بن علي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

أمثلة توجيهية للتهيئة : التجمعات العمرانية والمناطق المعنية بها

أمر عدد 2092 لسنة 1998 مؤرخ في 28 أكتوبر 1998 يتعلق بضبط قائمة التجمعات العمرانية الكبرى والمناطق الحساسة التي تتطلب إعداد أمثلة توجيهية للتهيئة.
إن رئيس الجمهورية.

باقتراح من وزيرى البيئة والتهيئة الترابية والتجهيز والإسكان،
بعد الاطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل التاسع من هذه المجلة،

وعلى رأي وزراء التنمية الاقتصادية والفلاحة والثقافة،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول- تضبط قائمة التجمعات العمرانية الكبرى التي تتطلب إعداد أمثلة توجيهية للتهيئة كما يلي :

- 1 - تونس الكبرى : الدوائر الترابية لولايات تونس أريانة وبن عروس.
- 2 - سوسة الكبرى : الدوائر الترابية لبلديات : سوسة، حمام سوسة، مساكن، القلعة الكبرى، القلعة الصغرى، أكودة، قصبية الثريات، زاوية سوسة، الزهور، المسعدين.
- 3 - صفاقس الكبرى : الدوائر الترابية لبلديات : صفاقس، ساقية الدائر، ساقية الزيت، العين، قرمدة، الشحيحة، طينة.
- 4 - المنستير : الدائرة الترابية لولاية المنستير.

- 5 - بنزرت : الدوائر الترابية لبلديات : بنزرت، منزل جميل، منزل عبد الرحمان.
- 6 - قابس الكبرى : الدوائر الترابية لبلديات : قابس، غنوش، شنني - النحال، المطوية، وذرف.
- 7 - نابل : الدوائر الترابية لبلديات : نابل، دار شعبان الفهري، بني خيار، المعمورة، الحمامات.
- 8 - المجموعات العمرانية لمدن : باجة، جندوبة، الكاف، سليانة، زغوان، القيروان، القصرين، سيدي بوزيد، المهديّة، قفصة، توزر، قبلي، مدين، تطاوين.
- 9 - المجموعة العمرانية لمنزل بورقيبة تينجة : الدوائر الترابية لبلديات : منزل بورقيبة وتينجة.
- 10 - المجموعة العمرانية لقرنبالية - سليمان - منزل بوزلفة - بني خلاد : الدوائر الترابية لبلديات : قرنبالية، سليمان، منزل بوزلفة، بني خلاد.

الفصل 2.- تعتبر منطقة حساسة على معنى هذا الفصل كل منطقة ذات خصائص طبيعية متميزة تشكل منظومة بيئية هشة أو عنصر أو جملة من العناصر ضمن هذه المنظومة وتستوجب حمايتها من التدهور وضع قواعد ومناهج تهيئة تراعي خصوصياتها وتحافظ على المواقع الطبيعية المتواجدة بها.

وتضبط قائمة المناطق الحساسة التي تتطلب إعداد أمثلة توجيهية للتهيئة كما يلي :

- 1 - طبرقة - الزوارع،
- 2 - ساحل أقصى الشمال (بين الزوارع وبنزرت)،
- 3 - الساحل الشرقي لبنزرت (غار الملح)،
- 4 - قرطاج - سيدي بوسعيد،
- 5 - الساحل الغربي للوطن القبلي،
- 6 - الساحل الشرقي للوطن القبلي،
- 7 - السلوم - هرقلّة.
- 8 - خنيس - بقالطة.
- 9 - الغضابنة - الشابة - ملولش.
- 10 - جزر قرقنة.

- 11 . المحرس . السخيرة.
- 12 . قابس . الجرف.
- 13 . جزيرة جربة.
- 14 . جرجيس.
- 15 . البيبان.
- 16 . المناطق القاحلة بالجنوب (توزر . قبلي . تطاوين).
- 17 . منطقة السباسب العليا.
- 18 . منطقة السباسب السفلى.
- 19 . المنطقة المحمية بقفصة.
- الفصل 3-** وزير البيئة والتهيئة الترابية والتجهيز والإسكان، مكلفان كل فيما يخصه بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.
- تونس في 28 أكتوبر 1998

زين العابدين بن علي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

دراسة المؤثرات على المحيط

أمر عدد 1991 لسنة 2005 المؤرخ في 11 جويلية 2005 يتعلق بدراسة المؤثرات على المحيط وبضبط أصناف الوحدات الخاضعة لدراسة المؤثرات على المحيط وأصناف الوحدات الخاضعة لكراسات الشروط.

إن رئيس الجمهورية،

باقتراح من وزير البيئة والتنمية المستدامة،

بعد الاطلاع على مجلة الشغل الصادرة بالقانون عدد 27 لسنة 1966 المؤرخ في 30 أفريل 1966، وعلى جميع النصوص التي نقحتها أو تمتتها وخاصة القانون عدد 62 لسنة 1996 المؤرخ في 15 جويلية 1996،

وعلى مجلة المياه الصادرة بالقانون عدد 16 لسنة 1975 المؤرخ في 31 مارس 1975 وعلى جميع النصوص التي نقحتها أو تمتتها وخاصة القانون عدد 116 لسنة 2001 المؤرخ في 26 نوفمبر 2001،

وعلى القانون عدد 60 لسنة 1982 المؤرخ في 30 جوان 1982 المتعلق ببناء ومد واستغلال القنوات ذات المصلحة العامة المعدة لنقل سوانل الوقود الغازية والمائعة أو المميعة بالضغط كما تم تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 50 لسنة 1995 المؤرخ في 12 جوان 1995،

وعلى مجلة الغابات الصادرة بالقانون عدد 20 لسنة 1988 المؤرخ في 13 أفريل 1988، كما تم تنقيحها بالقانون عدد 28 لسنة 2001 المؤرخ في 19 مارس 2001 المتعلق بتبسيط الإجراءات الإدارية في قطاع الفلاحة والصيد البحري،

وعلى القانون عدد 91 لسنة 1988 المؤرخ في 2 أوت 1988 المتعلق بإحداث وكالة وطنية لحماية المحيط كما تم تنقيحه بالقانون عدد 115 لسنة 1992 المؤرخ في 30 نوفمبر 1992 وبالقانون عدد 120 لسنة 1993 المؤرخ في 27 ديسمبر 1993 وبالقانون عدد 14 لسنة 2001 المؤرخ في 30 جانفي 2001 المتعلق بتبسيط الإجراءات الإدارية الخاصة بالتراخيص المسلمة من طرف وزارة البيئة والتهيئة الترابية في المجالات الراجعة لها بالنظر وخاصة الفصل الأول منه،

وعلى القانون عدد 20 لسنة 1989 المؤرخ في 22 فيفري 1989 المتعلق بتنظيم استغلال المقاطع كما تم إتمامه بالقانون عدد 95 لسنة 1998 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 وبالقانون عدد 97 لسنة 2000 المؤرخ في 20 نوفمبر 2000،

وعلى مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما تم تنقيحها وإتمامها بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003،

وعلى القانون عدد 41 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996 المتعلق بالنفايات وبمراقبة التصرف فيها وإزالتها، كما تم تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 14 لسنة 2001 المؤرخ في 30 جانفي 2001 المتعلق بتبسيط الإجراءات الإدارية الخاصة بالتراخيص المسلمة من طرف وزارة البيئة والتهيئة الترابية في المجالات الراجعة لها بالنظر وخاصة الفصل 4 منه،

وعلى مجلة المحروقات الصادرة بالقانون عدد 93 لسنة 1999 المؤرخ في 17 أوت 1999 كما تم تنقيحها وإتمامها بالقانون عدد 23 لسنة 2002 المؤرخ في 14 فيفري 2002،

وعلى مجلة المناجم الصادرة بالقانون عدد 30 لسنة 2003 المؤرخ في 28 أفريل 2003،

وعلى الأمر عدد 88 لسنة 1968 المؤرخ في 28 مارس 1968 المتعلق بالمؤسسات الخطرة والمخلة بالصحة والمزعجة،

وعلى الأمر عدد 362 لسنة 1991 المؤرخ في 13 مارس 1991 المتعلق بدراسة المؤثرات على المحيط،

وعلى الأمر عدد 2644 لسنة 2004 المؤرخ في 10 نوفمبر 2004 المتعلق بتسمية أعضاء الحكومة،

وعلى رأي وزير الدفاع الوطني ووزير التجارة والصناعات التقليدية ووزير الداخلية والتنمية المحلية ووزير الفلاحة والموارد المائية ووزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية ووزير الشؤون الاجتماعية والتضامن والتونسيين بالخارج ووزير الثقافة والمحافظة على التراث ووزير السياحة ووزير الصحة العمومية ووزير الصناعة والطاقة والمؤسسات الصغرى والمتوسطة،

وعلى رأي المحكمة الإدارية.

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول- يقصد في مفهوم هذا الأمر بالمصطلحات التالية ما يلي :

1 . الوحدة : كل تجهيز أو مشروع صناعي أو فلاحي أو تجاري يكون نشاطه مصدرا للتلوث ولتدهور المحيط.

2 . دراسة المؤثرات على المحيط : الدراسة التي تسمح بتقدير وتقييم وقيس التأثيرات المباشرة وغير المباشرة لإنجاز الوحدة على المحيط على المدى القصير والمتوسط والطويل والواجب تقديمها للوكالة الوطنية لحماية المحيط لإبداء الرأي قبل الحصول على أي ترخيص إداري يتعلق بإنجاز الوحدة.

3 . الصيغ المرجعية القطاعية : صيغ عامة تهم القطاعات التي شملها الملحق الأول لهذا الأمر تعدها الوكالة الوطنية لحماية المحيط ليتم اعتمادها من قبل صاحب الوحدة أو طالبها عند إعداد دراسة المؤثرات على المحيط.

الفصل 2- تخضع وجوبا لدراسة المؤثرات على المحيط الوحدات المنصوص عليها بالملحق الأول لهذا الأمر.

ويتم إعداد دراسة المؤثرات على المحيط من قبل مكاتب دراسات أو خبراء مختصين في الميدان.

الفصل 3- تخضع الوحدات المنصوص عليها بالملحق الثاني لهذا الأمر إلى مقتضيات كراس شروط تتم المصادقة عليه بقرار من الوزير المكلف بالبيئة، ويضبط الإجراءات البيئية التي يلتزم صاحب الوحدة أو طالبها باحترامها.

الفصل 4- يجب أن يتطابق نشاط الوحدة الخاضعة لدراسة المؤثرات على المحيط أو لكراس الشروط مع صبغة المنطقة المزمع إقامتها عليها ومع أمثلة التهيئة وللمواصفات الجاري بها العمل في ميدان حماية البيئة.

الفصل 5- لا يمكن للسلطة أو للسلط ذات النظر المشار إليها أعلاه أن تسلم ترخيصا لإنجاز الوحدة إلا بعد اطلاعها على عدم اعتراض الوكالة الوطنية لحماية المحيط على إنجاز الوحدة الخاضعة لدراسة المؤثرات على المحيط أو بعد اطلاعها على كراس الشروط معرفا عليه بالإمضاء طبقا للأنموذج المصادق عليه من قبل الوزير المكلف بالبيئة.

ولا يمكن لصاحب الوحدة أو طالبها التدرع بترخيص إداري مخالف لهذه الأحكام.

ويجب أن تنص رخصة إنجاز كل وحدة تخضع لدراسة المؤثرات على المحيط أو كراس الشروط ضمن اطلاعاتها على ضرورة احترام وتنفيذ الإجراءات المذكورة في دراسة المؤثرات على المحيط أو في كراس الشروط.

الفصل 6- يجب أن يعكس محتوى دراسة المؤثرات على المحيط الآثار المنتظرة للوحدة على المحيط وأن يشمل على الأقل العناصر الآتية :

1. وصفا مفصلا للوحدة.
2. تحليل وضع الموقع ومحيطه قبل بعث الوحدة وخاصة فيما يتعلق بالعناصر والموارد الطبيعية التي يمكن أن تتضرر من جراء بعثها.
3. تحليل المضاعفات المنتظرة المباشرة وغير المباشرة للوحدة على المحيط وبالخصوص الموارد الطبيعية ومختلف أصناف الحيوانات والنباتات والمناطق المتمتعة بحماية قانونية كالغابات والمناطق والمشاهد الطبيعية أو التاريخية والمناطق الحساسة والمناطق الرطبة والمناطق المحمية والحدائق الوطنية والمنتزهات.

4. التدابير المزمع اتخاذها من قبل صاحب الوحدة أو طالبها لإزالة آثار الوحدة المضرة بالمحيط أو الحد منها وإن أمكن تعويضها وتقدير كلفتها.

5. خطة مفصلة للتصرف البيئي للوحدة.

يتم ضبط التفاصيل المتعلقة بالعناصر المطلوبة حسب هذا الفصل في صيغ مرجعية قطاعية تعدها الوكالة الوطنية لحماية المحيط.

الفصل 7- يتعين على صاحب الوحدة أو طالبها إعداد دراسة المؤثرات على المحيط المتعلقة بوحده بالاستناد على الصيغ المرجعية القطاعية المنصوص عليها بالفقرة الأخيرة من الفصل 6 من هذا الأمر.

ويتحمل صاحب الوحدة أو طالبها مصاريف إنجاز دراسة المؤثرات على المحيط.

الفصل 8- يتعين على صاحب الوحدة أو طالبها إيداع دراسة المؤثرات على المحيط في 3 نظائر أو نظير من كراس الشروط معروفا عليه بالإمضاء لدى الوكالة الوطنية لحماية المحيط وإيداع نظير واحد لدى كل وزارة مؤهلة للتدخل في الترخيص.

الفصل 9- للوكالة الوطنية لحماية المحيط أجل واحد وعشرون يوما مفتوحة من تاريخ تلقيها لدراسة المؤثرات على المحيط للوحدات المنصوص عليها بالصنف .

أ. من الملحق الأول لهذا الأمر، وأجل ثلاثة أشهر مفتوحة من تاريخ تلقيها لدراسة المؤثرات على المحيط للوحدات المنصوص عليها بالصنف ب. ب. من الملحق الأول لهذا الأمر، لإبلاغ قرارها بالاعتراض على إنجاز الوحدة، وبانقضاء هذه الأجل تعتبر الموافقة على إنجاز الوحدة ضمنية.

ويمدد أجل واحد وعشرون يوماً مفتوحة إلى ثلاثة أشهر مفتوحة بالنسبة إلى الوحدات المنصوص عليها بالصنف أ. من الملحق الأول لهذا الأمر، والتي يمكن أن يكون لها تأثيرات على المناطق المتمتعة بحماية قانونية كالغابات والمناطق والمشاهد الطبيعية أو التاريخية والمناطق الحساسة والمناطق الرطبة والمناطق المحمية والحدائق الوطنية والمنتزهات وعلى مختلف أصناف الحيوانات والنباتات.

الفصل 10- في حالة وجود تأثير على المناطق المتمتعة بحماية قانونية كالغابات والمناطق والمشاهد الطبيعية أو التاريخية والمناطق الحساسة والمناطق الرطبة والمناطق المحمية والحدائق الوطنية والمنتزهات وعلى مختلف أصناف الحيوانات والنباتات، من جراء بعث الوحدة، تتولى الوكالة الوطنية لحماية المحيط طلب رأي الجهة المتصرفة فيها في بعث الوحدة.

ويتعين على الجهة المتصرفة فيها أن تمد الوكالة الوطنية لحماية المحيط برأيها في الموضوع في أجل أقصاه خمسة عشر يوماً مفتوحة من تاريخ إعلامها. وبانقضاء هذا الأجل يمكن للوكالة الوطنية لحماية المحيط اعتبار الموافقة ضمنية على إنجاز الوحدة.

الفصل 11- في حالة عدم احترام الإجراءات المذكورة في دراسة المؤثرات على المحيط أو في كراس الشروط يتم سحب الترخيص من قبل السلطة أو السلط المانحة له.

الفصل 12- تنطبق أحكام هذا الأمر على كل تجهيز أو مشروع صناعي أو فلاحي أو تجاري جديد وعلى كل تجهيز أو مشروع صناعي أو فلاحي أو تجاري قائم يكون موضوع توسع أو تحول أو تغيير لطرق صناعته والمذكورة بملحق هذا الأمر.

الفصل 13- تلغى أحكام الأمر عدد 362 لسنة 1991 المؤرخ في 13 مارس 1991 المتعلقة بدراسة المؤثرات على المحيط.

الفصل 14- وزير البيئة والتنمية المستدامة ووزير الدفاع الوطني ووزير التجارة والصناعات التقليدية ووزير الداخلية والتنمية المحلية ووزير الفلاحة

والموارد المائية ووزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية ووزير الشؤون الاجتماعية والتضامن والتونسيين بالخارج ووزير الثقافة والمحافظة على التراث ووزير السياحة ووزير الصحة العمومية ووزير الصناعة والطاقة والمؤسسات الصغرى والمتوسطة مكلفون، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 11 جويلية 2005.

زين العابدين بن علي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

تركيز المساحات التجارية الكبرى والمراكز التجارية

أمر عدد 664 لسنة 2013 مؤرخ في 28 جانفي 2013 يتعلق بضبط شروط وإجراءات إسناد الترخيص في تركيز المساحات التجارية الكبرى والمراكز التجارية.
(الرائد الرسمي عدد 10 بتاريخ 1 فيفري 2013، صفحة 498)

إن رئيس الحكومة،

باقتراح من وزير التجارة والصناعات التقليدية ووزير التجهيز ووزير الشؤون الاجتماعية،

بعد الاطلاع على القانون التأسيسي عدد 6 لسنة 2011 المؤرخ في 16 ديسمبر 2011 المتعلق بالتنظيم المؤقت للسلط العمومية،

وعلى مجلة الشغل الصادرة بمقتضى القانون عدد 27 لسنة 1966 المؤرخ في 30 أبريل 1966 وعلى جميع النصوص التي نقحتها وتممتها وخاصة المرسوم عدد 51 لسنة 2011 المؤرخ في 6 جوان 2011،

وعلى القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، وعلى جميع النصوص التي نقحته وتمتمته وخاصة القانون عدد 69 لسنة 2007 المؤرخ في 27 ديسمبر 2007،

وعلى القانون عدد 17 لسنة 1986 المؤرخ في 7 مارس 1986 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بملك الدولة العمومي للطرق،

وعلى القانون عدد 64 لسنة 1991 المؤرخ في 29 جويلية 1991 المتعلق بالمنافسة والأسعار وجميع النصوص التي نقحته وتمتمته وخاصة القانون عدد 60 لسنة 2005 المؤرخ في 18 جويلية 2005،

وعلى القانون عدد 117 لسنة 1992 المؤرخ في 7 ديسمبر 1992 المتعلق بحماية المستهلك،

وعلى مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية الصادرة بمقتضى القانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994 وعلى جميع النصوص

التي نقحتها وتممتها وخاصة القانون عدد 118 لسنة 2001 المؤرخ في 6 ديسمبر 2001،

وعلى مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 وعلى جميع النصوص التي نقحتها وتممتها وخاصة القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009،

وعلى القانون عدد 41 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996 المتعلق بالنفايات ومراقبة التصرف فيها وإزالتها كما تم تنقيحه بالقانون عدد 14 لسنة 2001 المؤرخ في 30 جانفي 2001،

وعلى القانون عدد 14 لسنة 1998 المؤرخ في 18 فيفري 1998 والمتعلق بتعاطي تجارة المشروبات الكحولية المعدة للحمل،

وعلى القانون عدد 36 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أبريل 2001 المتعلق بحماية علامات الصنع والتجارة والخدمات كما تم تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 50 لسنة 2007 المؤرخ في 23 جويلية 2007،

وعلى القانون عدد 38 لسنة 2002 المؤرخ في 11 أبريل 2002 والمتعلق بتنظيم مهنة الخبير في المساحة،

وعلى القانون عدد 83 لسنة 2005 المؤرخ في 15 أوت 2005 المتعلق بالنهوض بالأشخاص المعوقين وحمايتهم،

وعلى مجلة السلامة والوقاية من أخطار الحريق والانفجار والفرع بالبنائيات الصادرة بمقتضى القانون عدد 11 لسنة 2009 المؤرخ في 2 مارس 2009،

وعلى القانون عدد 69 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009 المتعلق بتجارة التوزيع وخاصة الفصلين 10 و 11 منه،

وعلى الأمر عدد 391 لسنة 1967 المؤرخ في 6 نوفمبر 1967 المتعلق بحفظ صحة النسوة والأطفال وبأمنهم وتشغيلهم بالمؤسسات التجارية والصناعية والمهن الحرة كما هو منقح و متمم بالأمر عدد 240 لسنة 1975 المؤرخ في 24 أبريل 1975،

وعلى الأمر عدد 328 لسنة 1968 المؤرخ في 22 أكتوبر 1968 المتعلق بضبط القواعد العامة لحفظ الصحة المنطبقة بالمعامل الخاضعة لمجلة الشغل،

وعلى الأمر عدد 93 لسنة 1974 المؤرخ في 15 فيفري 1974 والمتعلق بضبط مشمولات وزارة التجهيز كما تم إتمامه بمقتضى الأمر عدد 248 لسنة 1992 المؤرخ في 3 فيفري 1992،

وعلى الأمر عدد 503 لسنة 1975 المؤرخ في 28 جويلية 1975 المتعلق بتنظيم تراتيب حماية العمال في المؤسسات التي تستخدم التيارات الكهربائية،

وعلى الأمر عدد 386 لسنة 1984 المؤرخ في 7 أفريل 1984 المتعلق بتركيب وطرق سير اللجان الفنية الاستشارية الجهوية للأراضي الفلاحية وعلى جميع النصوص التي نقحته أو تمتته وخاصة الأمر عدد 710 لسنة 2001 المؤرخ في 19 مارس 2001،

وعلى الأمر عدد 416 لسنة 1995 المؤرخ في 6 مارس 1995 المتعلق بضبط مهام المراقب الفني وشروط منح المصادقة المنقح والمتمم بالأمر عدد 3219 لسنة 2010 المؤرخ في 13 ديسمبر 2010،

وعلى الأمر عدد 2253 لسنة 1999 المؤرخ في 11 أكتوبر 1999 المتعلق بالمصادقة على الترتيب العامة للتعمير كما هو منقح ومتمم بالأمر عدد 2683 لسنة 2002 المؤرخ في 14 أكتوبر 2002،

وعلى الأمر عدد 2965 لسنة 2001 المؤرخ في 20 ديسمبر 2001 المتعلق بضبط مشمولات وزارة التجارة،

وعلى الأمر عدد 1991 لسنة 2005 المؤرخ في 11 جويلية 2005 المتعلق بدراسة المؤثرات على المحيط وبضبط أصناف الوحدات الخاضعة لدراسة المؤثرات على المحيط وأصناف الوحدات الخاضعة لكراسات الشروط،

وعلى الأمر عدد 2978 لسنة 2005 المؤرخ في 8 نوفمبر 2005 والمتعلق بضبط مشمولات وزارة الشؤون الاجتماعية والتضامن والتونسيين بالخارج،

وعلى الأمر عدد 370 لسنة 2006 المؤرخ في 3 فيفري 2006 المتعلق بضبط إجراءات وصيغ الاستشارة الوجوبية لمجلس المنافسة حول مشاريع النصوص الترتيبية،

وعلى الأمر عدد 1467 لسنة 2006 المؤرخ في 30 ماي 2006 المتعلق بضبط المواصفات الفنية الخاصة بتسيير تنقل الأشخاص المعوقين داخل البناءات العمومية والفضاءات والتجهيزات المشتركة والمركبات السكنية والبناءات الخاصة المفتوحة للعموم،

وعلى الأمر عدد 1765 لسنة 2010 المؤرخ في 19 جويلية 2010 المتعلق بضبط تركيبية وطرق سير اللجنة الوطنية للتجهيز التجاري،

وعلى القرار الجمهوري عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 24 ديسمبر 2011 المتعلق بتعيين رئيس الحكومة،

وعلى الأمر عدد 4796 لسنة 2011 المؤرخ في 29 ديسمبر 2011 المتعلق بتسمية أعضاء الحكومة،

وعلى رأي وزير الداخلية،

وعلى رأي مجلس المنافسة،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

وعلى مداولة مجلس الوزراء وبعد إعلام رئيس الجمهورية.

يصدر الأمر الآتي نصه :

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل- يضبط هذا الأمر شروط وإجراءات إسناد الترخيص في تركيز المساحات التجارية الكبرى المشار إليها بالفصلين 5 مكرر و11 مكرر من مجلة التهيئة الترابية والتعمير والمراكز التجارية على معنى الفقرة الثانية من الفصل 10 من القانون عدد 69 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009 المتعلق بتجارة التوزيع.

الفصل 2 (ألغى و عوض بالأمر عدد 1253 لسنة 2017 المؤرخ في 17 نوفمبر 2017). - يراعى في إسناد ترخيص تركيز المساحات التجارية الكبرى والمراكز التجارية :

- الحاجيات الوطنية من هذه المساحات ومدى مساهمتها في تطوير الحركة التجارية والتنمية الجهوية وأهميتها على المستوى الاجتماعي،

- مدى توفر مقومات المنافسة والتوازن بين مختلف المساحات الكبرى والمراكز التجارية،

- نوعية الخدمات المسداة والتجهيزات وانعكاساتها على توازنات القطاع التجاري وخاصة ما يتعلق بتوازنات التجارة الصغرى،

- الحفاظ على البيئة والسلامة والصحة وحماية الأراضي الفلاحية،

- الحرص على انسجام المشروع مع محيطه العمراني والطبيعي واحترام التشريع والتراتب الخاصة المنطبقة على بعض المناطق كالمواقع الطبيعية والثقافية،

- اعتماد قاعدة كثافة البناء وفقا لمجلة التهيئة الترابية والتعمير لحماية الأراضي الفلاحية والاستغلال الأفضل للبنية التحتية وتفادي التمدد العمراني،

. مدى مراعاتها لمقومات البيئة والمحافظة عليها من ذلك استغلال الطاقات المتجددة ونسبة استغلالها للطاقات البديلة المنتجة بالمقارنة مع الطاقات المستهلكة واحترام قواعد البناء الايكولوجي ونسبة المساحات الخضراء المخصصة لإدماج المشروع في محيطه الطبيعي.

الباب الثاني

في شروط ترخيص تركيز المساحات التجارية الكبرى والمراكز التجارية

الفصل 3 (الفي وعض بالأمر عدد 1253 لسنة 2017 المؤرخ في 17 نوفمبر 2017). مع مراعاة أحكام الفصل 5 مكرر من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، يخضع الترخيص في تركيز المساحات التجارية الكبرى والمراكز التجارية الكائنة خارج المناطق المعطاة بأمثلة تهيئة عمرانية إلى الشروط التالية :

. يجب أن تكون قطع الأرض المعدة لتركيز المساحات التجارية الكبرى والمراكز التجارية ذات شكل هندسي يسمح بتركيز البناية أو البنايات التي ستحدث بها،

. يجب أن يكون النفاذ الرئيسي إلى المشروع عبر طريق مهيكلة تابعة للملك العمومي البلدي أو مرتبة ضمن ملك الدولة العمومي للطرق لا يقل عرضها عن 20 مترا، أو عبر الطرق الموازية لها لا يقل عرضها عن 12 مترا،

. يجب تركيز البنايات بترك مسافة ارتداد لا تقل عن 10 أمتار من التصريف المستوجب بالنسبة للطرق وحوزات المنشآت العمومية، وعن الحدود التي تفصلها عن الأملاك المجاورة،

. يجب تركيز البنايات على التصريف المستوجب بالنسبة إلى مجاري المياه إن وجدت، وفقا للترتيب الجاري بها العمل،

. يجب احترام الترتيب الجاري بها العمل المتعلقة بالارتفاقات الجوية.

. تضبط النسبة القصوى لإشغال الأرض بسبعة أعشار (0,7) مساحة قطعة الأرض منها 10 بالمائة (10%) تخصص لإنجاز فضاءات ترفيهية وتنشيطية وثقافية وألعاب للأطفال وقاعات عرض وفضاءات للصناعات التقليدية وفضاءات للخدمات العمومية السريعة،

. يحدد الارتفاع الأقصى للبنايات بـ 25 مترا،

. تخصيص مساحة لإيواء 3 سيارات لكل 100 م² من المساحة المغطاة المستغلة فعليا للنشاط التجاري والفضاءات الترفيهية دون اعتبار الفضاءات الفنية وتلك المخصصة للتخزين والتجهيز وتهيئة المأوى ويمكن توفير وتهيئة مأوى سيارات تحت الأرض وعند الاقتضاء بالطوابق العلوية، وفقا للتشريع الجاري به العمل،

. تخصيص فضاء لوقوف حافلات النقل العمومي الجماعي داخل حوزة قطعة الأرض،

. تخصيص شريط أخضر دائري على حدود قطعة الأرض من ثلاث جهات على الأقل،

. تخصيص مساحة خضراء مجهزة للترفيه والتنزه والإستراحة،

. تخصيص شريط أخضر متقطع حول المباني لإدماج المشروع في محيطه الطبيعي،

. تخصيص أشرطة ومساحات مشجرة بمأوى السيارات لا تقل مساحتها الجمالية عن 10 بالمائة (10%) من المساحة الجمالية للمأوى بما فيها من أشرطة ومساحات خضراء.

. ويتعهد صاحب المشروع بتوفير الصيانة والتعهد بالمساحات الخضراء للمشروع. ويتعين تجسيم الفضاءات المخصصة للمأوى على الوثائق البيانية المرفقة بملف رخصة البناء الذي يقدمه طالب الحصول على ترخيص.

الفصل 3 مكرر (أضيف بالأمر عدد 1253 لسنة 2017 المؤرخ في 17 نوفمبر 2017). - مع مراعاة أحكام الفصل 5 مكرر من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، يخضع الترخيص في تركيز المساحات التجارية الكبرى والمراكز التجارية داخل المناطق المغطاة بأمثلة تهيئة عمرانية إلى :

. الترتيب العمرانية الملحقة بأمثلة التهيئة العمرانية.

. القواعد العمرانية لإدماج المشاريع المخصصة لتركيز المساحات التجارية الكبرى والمراكز التجارية بأمثلة التهيئة العمرانية وذلك وفقا للشروط التالية:

. لا تقل مساحة قطعة الأرض الدنيا المخصصة لتركيز المشروع على 2000 م² وتكون محاطة بطرقات لا يقل عرضها عن 12 مترا داخل المناطق السكنية، مع احترام الارتدادات المستوجبة مع الأجوار ببقية المناطق العمرانية الممكن الترخيص فيها،

. يجب أن يكون النفاذ الرئيسي إلى المشروع عبر طريق مهيكلة تابعة للملك العمومي البلدي أو مرتبة ضمن ملك الدولة العمومي للطرق لا يقل عرضها عن 20 مترا، أو عبر الطرق الموازية لها لا يقل عرضها عن 12 مترا،

. يجب تركيز البنايات بالنسبة إلى الطرق وحوزات المنشآت العمومية بترك مسافة ارتداد لا تقل عن 5 أمتار من التصنيف المستوجب يتم برمجتها مأوي سيارات،

. يجب تركيز البنايات على التصنيف المستوجب بالنسبة إلى مجاري المياه، إن وجدت، وفقا للتراتب الجاري بها العمل،

. يحتسب الارتفاع الأقصى للبنايات مرة ونصف عرض الطريق على أن لا يتجاوز 40 مترا،

. تخصص نسبة لا تقل عن 15 بالمائة (15%) من نسبة إشغال الأرض لإنجاز فضاءات ترفيهية وتنشيطية وثقافية وألعاب للأطفال وقاعات عرض وفضاءات للصناعات التقليدية وفضاءات للخدمات العمومية السريعة، في إطار المساهمة في دعم البرامج الترفيهية والأنشطة الثقافية والسياحية بالمدينة،

. يجب برمجة كامل أماكن وقوف السيارات الضرورية داخل حوزة قطعة الأرض بتخصيص مساحة لإيواء 5 سيارات لكل 100 م² من المساحة المغطاة المستغلة فعليا للنشاط التجاري والفضاءات الترفيهية دون اعتبار الفضاءات الفنية وتلك المخصصة للتخزين، والتجهيز وتهئية المأوي وفقا للتشريع الجاري به العمل بما في ذلك مأوي السيارات بالطوابق العلوية، عند الاقتضاء.

. النظر في إمكانية إحاطة المشروع بطرق مخصصة للمترجلين، لمزيد المساهمة في التنشيط السياحي والترفيهي بالمنطقة المحيطة والمحافظة للمشروع.

الفصل 4 (ألغي وعود بالأمر عدد 1253 لسنة 2017 المؤرخ في 17 نوفمبر 2017). - يجب أن يراعى في تركيز المساحات التجارية الكبرى والمراكز التجارية توفر مسالك ومنافذ ذات خصائص تستجيب لمتطلبات أنظمة السلامة وللمواصفات المعمول بها والمتعلقة بتدخل وسائل النجدة والإطفاء وبالربط بشبكة الطرق العمومية وضمان سيولة حركة المرور في محيط المشروع بصفة مباشرة.

ويجب على طالب الترخيص أن يهيأ وينجز على نفقته الجسور والمنشآت الفنية والطرق اللازمة للربط مع الطرق المحاذية لضمان سيولة حركة المرور والسلامة

المرورية، وعند الاقتضاء، إبرام اتفاقية في الغرض مع المصالح المعنية تضبط كلفة الأشغال وبرنامج تنفيذها.

كما يجب أن يراعى في تركيز المساحات التجارية الكبرى والمراكز التجارية توفر الجانب الأمني بتخصيص فضاء لوحدة أمنية وتركيز كاميرات مراقبة بمدخل ومخارج هذه الفضاءات والحرص على توفير التأمين الذاتي.

الفصل 5- تؤخذ بعين الاعتبار، عند دراسة ملف طلب ترخيص تركيز مساحة تجارية كبرى أو مركز تجاري خارج مثال التهيئة العمرانية، الخصائص الجيولوجية والهيدرولوجية للموقع ومستوى تعرض التربة إلى مخاطر سيلان المياه وكذلك الحلول الفنية المقترحة لحماية موقع التركيز والأراضي المجاورة من المخاطر الطبيعية الناجمة عن تركيز المشروع.

الفصل 6- في صورة تركيز المساحة التجارية الكبرى أو المركز التجاري خارج مثال التهيئة العمرانية، يجب أن يكون موقع المشروع قابلاً للربط بالشبكات العمومية للتزود بالماء الصالح للشرب والكهرباء والغاز والاتصالات والتطهير.

وفي غياب شبكة للتطهير، يتعين أن يكون العقار قابلاً للتطهير بنظام بديل مصادق عليه من طرف المصالح المختصة.

الباب الثالث

في إجراءات ترخيص تركيز المساحات التجارية الكبرى والمراكز التجارية

الفصل 7 (ألغى) وعضو بالأمر عدد 1253 لسنة 2017 المؤرخ في 17 نوفمبر 2017)- تتم دراسة مطلب الترخيص في تركيز مساحة تجارية كبرى ومركز تجاري على مرحلتين.

يتعين على طالب الحصول على ترخيص في تركيز مساحة تجارية كبرى أو مركز تجاري، في مرحلة أولى إيداع ملف في أربعة عشر نظيراً (14) لدى الوزارة المكلفة بالتجارة يتضمن الوثائق التالية :

1. مطلب يتضمن البيانات المتعلقة بطلب الحصول على ترخيص وخاصة الاسم واللقب والاسم الاجتماعي للشركة وشكلها القانوني ورأس المال وهيكلته وتاريخ إحداثها ومحل مخابرتها أو مقرها الاجتماعي.

2. شهادة في عدم الإفلاس لا يتجاوز تاريخ استخراجها 3 أشهر.

3. نسخة من العقد التأسيسي بالنسبة للذوات المعنوية.
4. قائمة في المراكز والمساحات التجارية الكبرى التابعة لطالب الحصول على ترخيص أو لأحد المساهمين في رأس مال الشركات التابعة له أو لأحد شركائه.
5. قائمة في الشركات التابعة لطالب الحصول على ترخيص أو لأحد المساهمين في رأس مال الشركات التابعة له أو لأحد شركائه.
6. مثال موقعي قطعة الأرض المخصصة لتركيز المساحة التجارية الكبرى أو المركز التجاري يضبط حدود العقار.
7. سند ملكية قطعة الأرض أو وعد البيع مسجل بالقبضة المالية ومثال رسم عقاري إن وجد.
8. شهادة في صيغة قطعة الأرض.
9. مثال رفع طبوغرافي بسلم مناسب لحجم المشروع يعده خبير في المساحة معترف به من قبل الوزارة الكلفة بالتجهيز والإسكان طبقا للتشريع والتراتب الجاري بها العمل.
10. تصميم أولي تفصيلي للمشروع بسلم مناسب لحجم المشروع والتوضيحات الفنية المطلوبة، مع تحديد المساحة المعدة للبيع داخل المساحة التجارية الكبرى أو المركز التجاري بلون مختلف.
11. شهادات الربط بالشبكات العمومية تسلم من طرف المستلزمين العموميين.
12. بطاقة تقديم للمشروع تتضمن بيانات تتعلق خاصة بالمساحة القابلة للاستغلال والمكونات التالية:
- . المساحة الجمالية للمشروع،
 - . العلامة التجارية للمساحة التجارية الكبرى متعددة الأجنحة،
 - . فضاء المساحات التجارية،
 - . المساحة المعدة للبيع،
 - . المساحة المخصصة للمخازن والمحلات الفنية،
 - . المساحة المخصصة للرواق التجاري،
 - . المساحة المخصصة للمكاتب الخاصة بالمشروع،

. الممرات الخاصة بتيسير نفاذ الأشخاص المعوقين للمحلات والمأوى،

. المساحات المخصصة للفضاءات الترفيهية، التنشيطية، الثقافية، ألعاب للأطفال وقاعات عرض ثقافية وللصناعات التقليدية وفضاءات خدماتية عمومية سريعة، على أن لا تقل النسبة من المساحة المغطاة الجملية للنشاط التجاري المخصصة لهذه الفضاءات :

10% بالنسبة للمشاريع الكائنة خارج المناطق المغطاة بأمثلة تهيئة عمرانية،

15% بالنسبة للمشاريع داخل المناطق المغطاة بأمثلة تهيئة عمرانية بصورة تضمن تلائم هذه الفضاءات مع حجم المشاريع وحاجيات المنطقة حسب الكثافة السكنية.

. المساحة المخصصة لتجميع الفضلات بما فيها فضلات التعليب مع إبراز نقطة جمع انتقائي للنفايات يتم استغلالها على حد السواء من طرف الفضاء التجاري ومن طرف الحرفاء،

. مساحة وطاقة استيعاب مأوى السيارات،

ويقصد بالمساحة المعدة للبيع المحلات المستقلة داخل المركز التجاري والفضاءات داخل المساحة التجارية الكبرى التي يؤمها الحريف للتسوق وتتضمن المساحات المخصصة لـ :

. عرض المنتجات قصد البيع،

. مناطق الخلاص،

. ممر الحرفاء لاقتناء مشترياتهم،

. ممر العاملين قصد عرض المنتجات للبيع وإسداء خدمات الحريف.

ولا تعتبر مساحة معدة للبيع خاصة الفضاءات التالية:

. مداخل المساحة التجارية الكبرى أو المركز التجاري ما لم تتضمن عرض منتجات للبيع،

. الممرات المخصصة لمرور الحرفاء في الرواق التجاري ما لم تتضمن عرض منتجات قصد البيع،

. المكاتب والمخازن والمخابر وورشات الصيانة والتصرف في المواد المعدة للبيع المحجرة على العموم،

. منافذ النجدة والتجهيزات الصحية كحجرات الملابس وقاعات الأكل المخصصة للعاملين ودورات المياه والمغاسل ومرشات الحمام وغرف الإرضاع.

13. دراسة أولية لحركة مرور العربات والمترجلين وطاقة استيعاب الطرقات والمسالك وفرضيات التهئية المقترحة يعدها مكتب دراسات وفقا لأحكام الفقرة 1 و2 من الفصل 4 (جديد) من هذا الأمر الحكومي.

14. دراسة أولية لسيلان مياه الأمطار يعدها مكتب دراسات مختص أو خبير تتضمن خاصة:

. المعطيات المتعلقة بمياه السيلان المتأتية من أحواض الصب الخارجية ومدى تأثيرها على الموقع المقترح أخذًا في الاعتبار كميات المياه لجميع التواترات خاصة الضعيفة منها (1/100 و 1/50)،

. المعطيات المتعلقة بتصريف مياه الأمطار المتأتية من أحواض الصب التي تهم منطقة المشروع نفسه،

. المقترحات بخصوص الحلول الفنية للتحكم في سيلان المياه مع بيان مدى تأثيرها على المحيط المباشر لموقع المشروع،

. تشخيص حوض تجميع مياه السيلان المتأتية من أحواض الصب الخارجية والداخلية،

15. الموافقة المبدئية للوكالة الوطنية لحماية المحيط على الدراسة الأولية للخصوصيات الفنية للمشروع وتأثيراته على تلوث المياه والتربة والهواء بالنسبة للأراضي الفلاحية الكائنة خارج أمثلة التهئية العمرانية.

16. دراسة السوق والانعكاسات المحتملة لمشروع المساحة التجارية الكبرى أو المركز التجاري على المحيط الاقتصادي والاجتماعي يعدها مكتب دراسات، تتضمن خاصة العناصر التالية:

. حدود منطقة المشروع وعدد السكان وعادات الاستهلاك ومقدرتهم الشرائية،

. معطيات حول حجم منطقة الاستقطاب التجاري لمشروع المساحة التجارية الكبرى أو المركز التجاري،

. رقم المعاملات المتوقع تحقيقه من المشروع،

. حجم وأصناف الأنشطة التجارية المبرمجة داخل منطقة تركيز المشروع ومدى تلاؤمها مع مشروع المساحة التجارية الكبرى أو المركز التجاري،

. تطوير النشاط التجاري والخدمات بالمنطقة،

. عدد مواطن الشغل المباشرة وغير المباشرة التي ينتظر أن يسهم المشروع في إحداثها،

. التأثيرات المتوقعة على النسيج التجاري المتواجد بالمنطقة.

الفصل 8 (ألغي وعض بالأمر عدد 1253 لسنة 2017 المؤرخ في 17 نوفمبر 2017). - تعرض مطالب الترخيص على أنظار اللجنة الوطنية للتجهيز التجاري المخصوص عليها بالفصل 11 من القانون عدد 69 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009 المتعلقة بتجارة التوزيع لإبداء الرأي في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ استيفاء الوثائق.

على ضوء الدراسة الأولية للملف من قبل اللجنة الوطنية للتجهيز التجاري تتولى المصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالتجارة إعلام طالب الحصول على ترخيص بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ إما بالرفض المعلن للترخيص أو بالموافقة المبدئية على المشروع واستكمال دراسة مطلبه في مرحلة ثانية طبقا لأحكام الفصل 9 (جديد) من هذا الأمر الحكومي مع إدخال التعديلات المقترحة عند الاقتضاء في أجل تحدده اللجنة الوطنية للتجهيز التجاري بحسب التعديلات المقترحة. في صورة عدم استكمال طالب الحصول على الترخيص لهذه التعديلات في الأجال المطلوبة يعتبر المطلب لاغيا.

الفصل 9 (ألغي وعض بالأمر عدد 1253 لسنة 2017 المؤرخ في 17 نوفمبر 2017). - يتعين على طالب الحصول على ترخيص في إطار استكمال دراسة مطلبه في مرحلة ثانية، تقديم الوثائق التالية :

. التصميم المعدل للمشروع عند الاقتضاء استنادا لملاحظات اللجنة الوطنية للتجهيز التجاري بسلم مناسب لحجم المشروع والتوضيحات الفنية المطلوبة،
. مكونات المشروع وتوزيع المساحات الموافقة لها وذلك بعد تعديلها عند الاقتضاء استنادا إلى ملاحظات اللجنة الوطنية للتجهيز التجاري،
. رزنامة إنجاز المشروع بمختلف مكوناته بما في ذلك الطرقات والمنشآت الفنية،
. دراسة مرورية لحركة مرور العربات والمترجلين وطاقة استيعاب الطرقات والمسالك وفرضيات التهيئة المقترحة يعدها مكتب دراسات مصادق عليها من مصالح الوزارة المكلفة بالتجهيز.

. دراسة مائية يعدها مكتب دراسات مختص أو خبير مصادق عليها من مصالح الوزارة المكلفة بالمياه.

. سند ملكية الأرض في صورة تقديم وعد بالبيع عند إيداع طلب الترخيص.

الفصل 10 (ألغي و عوض بالأمر عدد 1253 لسنة 2017 المؤرخ في 17 نوفمبر 2017). - يعاد عرض الملف المعدل طبقا لأحكام الفصل 9 (جديد) على أنظار اللجنة الوطنية للتجهيز التجاري للدراسة وإبداء الرأي بنفس الأجل المنصوص عليها بالفصل 8 (جديد) من هذا الأمر الحكومي.

وعند استيفاء طالب الرخصة للتعديلات المقترحة من طرف اللجنة الوطنية للتجهيز التجاري يضمن رأبها النهائي في محضر جلسة يرفع إلى الوزير المكلف بالتجارة للبت في مال المطلوب.

في صورة الموافقة النهائية على المشروع يتم إعلام طالب الترخيص بذلك بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ.

ويتعين استكمال الإجراءات التالية تباعا:

1. استصدار عند الاقتضاء أمر حكومي لتغيير الصبغة الفلاحية وفقا للإجراءات الجاري بها العمل،

2. مصادقة الوكالة الوطنية لحماية المحيط على دراسة المؤثرات على المحيط الطبيعي،

3. استصدار عند الاقتضاء، أمر حكومي للحظ من المسافة المنصوص عليه بالفصل 5 مكرر من مجلة التهيئة الترابية والتعمير،

4. مد كتابة اللجنة الوطنية للتجهيز التجاري بنسخة من عقد استغلال العلامة التجارية المزمع استغلالها ما لم تكن على ملك صاحب المشروع والمنصوص عليها بالفصل 7 جديد من هذا الأمر الحكومي.

بعد استيفاء هذه الإجراءات يمنح الترخيص في شكل قرار من الوزير المكلف بالتجارة طبقا لأحكام الفصل 11 مكرر من مجلة التهيئة الترابية والتعمير ويتم تليغه لطلاب الحصول على الترخيص في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إمضائه بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو أي وسيلة أخرى تترك أثرا كتابيا.

ويحتوي قرار الترخيص خاصة على البيانات التالية :

. هوية المنتفع بالترخيص،

. مكونات المشروع ومساحاته،

. الأشغال التي يلتزم طالب الحصول على ترخيص بإنجازها فيما يتعلق بتهيئة
الطرق والمنشآت المائية وبرنامج إنجاز الأشغال وكيفية استلامها، وفقا للاتفاقية
المنصوص عليها بالفصل 4 (جديد) من هذا الأمر الحكومي.

. قواعد التعمير الواجب احترامها في تركيز المساحة التجارية الكبرى أو المركز
التجاري خاصة منها المتعلقة بنسبة الاستعمال العقاري ونسبة إشغال الأرض
والارتفاع الأقصى للمباني ومسافات الارتداد بالنسبة للملك العمومي والأماكن
العقارية المجاورة له التابعة للأشخاص .

الفصل 11. بمجرد الحصول على ترخيص تركيز المساحة التجارية الكبرى أو
المركز التجاري، يتعين على صاحب الرخصة إتمام إجراءات الحصول على رخصة
بناء طبقا للتشريع وللتراخيص الجاري بها العمل. ويجب إرفاق ملف رخصة البناء
بنسخة من قرار الترخيص المنصوص عليه بالفصل 10 من هذا الأمر.

الباب الرابع

أحكام مختلفة

الفصل 12. - تنتهي صلوحيّة ترخيص تركيز المساحة التجارية الكبرى أو
المركز التجاري من قبل الوزير المكلف بالتجارة في إحدى الحالات التالية :

. عدم البدء في إنجاز المشروع في أجل أقصاه 12 شهرا بداية من تاريخ
الحصول على الترخيص،

. عدم تركيز القاعدة في أجل أقصاه 18 شهرا بداية من تاريخ الحصول على
الترخيص،

. عدم انتهاء كامل الأشغال في أجل أقصاه 36 شهرا بداية من تاريخ الحصول
على الترخيص.

ويمكن للوزير المكلف بالتجارة بعد أخذ رأي اللجنة الوطنية للتجهيز التجاري
التمديد في هذه الأجل بناء على المؤيدات المقدمة من طرف صاحب الرخصة قبل
انتهاء صلوحيّة الترخيص مع ضرورة أن يبرر سبب التأخر في الإنجاز.

كما تنتهي صلوحيّة ترخيص تركيز المساحة التجاريّة الكبرى أو المركز التجاري من قبل الوزير المكلف بالتجارة في حال استغلال صاحب المشروع لنفس العلامة التجاريّة المقدمّة في ملف الترخيص المنصوص عليه بالفصل 7 من هذا الأمر لفترة زمنيّة تقل عن 5 سنوات.

الفصل 13.- تحمل على صاحب المشروع مصاريف دراسة ومراقبة وإنجاز الطرقات والبنية التحتية اللازمة المنجزة من قبل مكتب مراقبة فنية لربط المساحة التجاريّة الكبرى أو المركز التجاري بالشبكة العمومية للطرق وكذلك مصاريف الأشغال والمنشآت المتعلقة بحمايتها من مياه السيّلان وكل الأشغال التي تسمح بربط المشروع بمختلف الشبكات العمومية.

الفصل 14.- لا يعوّض الترخيص في تركيز مساحة تجاريّة كبرى أو مركز تجاري الرخص المستوجبة لممارسة بعض الأنشطة التجاريّة أو أنشطة الخدمات.

الفصل 15.- يجب على صاحب المشروع، الحصول على الترخيص المسبق من السلط المختصة لتعديل مكونات مشروعه أو تغيير استعمال العقار.

الفصل 16.- يتعين على صاحب المشروع قبل فتحه للعموم والشروع في ممارسة نشاطه الحصول على رخصة في الإشغال طبقاً لأحكام الفصل 74 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير وعلى شهادة الوقاية طبقاً لأحكام الفصل 46 من مجلة السلامة والوقاية من أخطار الحريق والانفجار والفزع بالبنائيات.

الفصل 17.- وزير الداخلية ووزير التجارة والصناعات التقليديّة ووزير التجهيز ووزير الشؤون الاجتماعيّة مكلفون، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسيّة.

تونس في 28 جانفي 2013.

رئيس الحكومة

حمادي الجبالي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

المحور الثاني أمثلة التهيئة العمرانية

النصوص التطبيقية لمجلة التهيئة الترابية والتعمير
والمتعلقة بفصولها من 12 إلى 29

- 79 أمر عدد 1290 لسنة 1996 مؤرخ في 22 جويلية 1996 يتعلق بضبط طرق استخلاص مصاريف تسجيل الأراضي غير المبنية والكائنة داخل المناطق التي تقتضي إعداد أمثلة تهيئة عمرانية.....
- 81 أمر عدد 2253 لسنة 1999 مؤرخ في 11 أكتوبر 1999 يتعلق بالمصادقة على الترتيب العامة للتعمير.....
- 95 أمر عدد 2260 لسنة 1996 مؤرخ في 25 نوفمبر 1996 يتعلق بضبط تركيب وطرق سير المجلس الاستشاري للتعمير والمعمار.
- 99 قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 3 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية.....
- 105 قرار من وزيرى الفلاحة والتجهيز والإسكان مؤرخ في 31 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط المساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى للبنىات التي يمكن أن تقام عليها.....

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

طرق استخلاص مصاريف تسجيل الأراضي

أمر عدد 1290 لسنة 1996 مؤرخ في 22 جويلية 1996 يتعلق بضبط طرق استخلاص مصاريف تسجيل الأراضي غير المبنية والكائنة داخل المناطق التي تقتضي إعداد أمثلة تهيئة عمرانية.

إن رئيس الجمهورية،

باقتراح من وزير التجهيز والإسكان،

بعد الاطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل 24 منها،

وعلى رأي وزراء الداخلية والمالية وأملاك الدولة والشؤون العقارية،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول- تسترجع الدولة أو الجماعات المحلية حسب الحال من المالكين المصاريف التي تحملتها بعنوان تسجيل أراض كائنة داخل المناطق المحدد طبقا للفصل 14 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، وذلك عند بيع كامل العقار المسجل أو جزء منه أو بمناسبة تقسيمه أو تجزئته أو الترخيص في البناء عليه.

الفصل 2- يترتب عن الحكم بتسجيل العقار ترسيم دين ممتاز بالسجل العقاري لفائدة الدولة أو الجماعة المحلية المعنية يمثل قيمة مصاريف التسجيل المنصوص عليها بالحكم.

الفصل 3- تصدر المصلحة المعنية الراجعة بالنظر للدولة أو الجماعة المحلية التي سبقت مصاريف التسجيل إنزا بالدفع باسم المدين يتولى على أساسه قابض المالية المختص استخلاص الدين المطلوب وذلك عند القيام بإحدى العمليات المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الأمر.

وللمدين أو من حل محله أن يستصدر قبل القيام بإحدى العمليات المذكورة أعلاه إنزا بالدفع لخلاص المبلغ المتخذ بالذمة.

الفصل 4.- يمكن أن تسدد على أقساط مصاريف تسجيل أراض موضوع تقسيم تتجاوز مساحتها هكتارين بطلب من المالكين وذلك خلال الفترة المتراوحة بين تاريخ قرار المصادقة على التقسيم وسنة بعد تاريخ استلام الأشغال الأولية كما عرفها الفصل 3 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط نوعية أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية استلامها دون أن تتجاوز المدة المذكورة ثلاث سنوات.

الفصل 5.- يتولى حافظ الملكية العقارية التشطيب على الدين الممتاز المدرج بالسجل العقاري لفائدة الدولة أو الجماعة المحلية المعنية بعد الإدلاء بما يفيد خلاص كامل ذلك الدين.

الفصل 6.- وزراء الداخلية والمالية وأملاك الدولة والشؤون العقارية والتجهيز والإسكان مكلفون كل فيما يخصه بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.
تونس في 22 جويلية 1996.

زين العابدين بن علي

التراتب العام للتعير

أمر عدد 2253 لسنة 1999 مؤرخ في 11 أكتوبر 1999 يتعلق بالمصادقة على التراتيب العام للتعير.

إن رئيس الجمهورية،

باقتراح من وزير التجهيز والإسكان،

وبعد الاطلاع على القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، وعلى جميع النصوص التي نقحته أو تمتته وخاصة القانون عدد 104 لسنة 1996 المؤرخ في 25 نوفمبر 1996،

وعلى مجلة التهيئة الترابية والتعير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 وخاصة الفصل 27 منها،

وعلى رأي وزراء الداخلية والفلاحة وأملاك الدولة والشؤون العقارية والثقافة والبيئة والتهيئة الترابية،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول.- تمت المصادقة على التراتيب العام للتعير الملحقة بهذا الأمر.

الفصل 2.- وزراء الداخلية والفلاحة وأملاك الدولة والشؤون العقارية والثقافة والتجهيز والإسكان والبيئة والتهيئة الترابية مكلفون كل فيما يخصه بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 11 أكتوبر 1999.

زين العابدين بن علي

ملحق

التراتب العام للتعمير

العنوان الأول

أحكام عامة

الفصل الأول.- مجال التطبيق :

تنطبق التراتيب العامة للتعمير على كل عمليات البناء بالأراضي الكائنة خارج حدود المناطق التي تشملها أمثلة تهيئة عمرانية أو تفصيلية مصادق عليها والمناطق التي تشملها تراتيب خاصة ومنها الغابات والمواقع الأثرية والتاريخية والمستغلات الفلاحية.

الفصل 2.- المناطق غير القابلة للبناء :

تحجر إقامة المباني بالمناطق المعرضة لمخاطر طبيعية متوقعة كالفيضانات أو الانجراف أو الانجراد أو الانهيار أو الخسف أو غيرها وذلك طبقا للتراتب الجاري بها العمل.

كما تمنع إقامة المباني بالمناطق والحوزات الخاضعة لارتفاقات تحجير البناء طبقا للأمثلة المحددة لها وللتشريع والتراتب الجاري بها العمل ومنها خاصة القانون عدد 17 لسنة 1986 المؤرخ في 7 مارس 1986 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بملك الدولة العمومي للطرق ومجلة التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية الصادرة بالقانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994 والقانون عدد 74 لسنة 1995 المؤرخ في 24 جويلية 1995 المتعلق بالملك العمومي البحري والقانون عدد 112 لسنة 1997 المؤرخ في 25 فيفري 1997 المتعلق بالمقابر وأماكن الدفن.

الفصل 3.- المناطق القابلة للبناء بشروط :

يمكن إقامة مباني ضرورية لسير التجهيزات الخصوصية بالمناطق الخاضعة للارتفاقات المتعلقة بشبكات النقل والاتصالات والماء والتطهير والكهرباء والغاز وسوائل الوقود وغيرها، وبالمناطق المحمية سواء كانت أثرية أو مواقع مصانة أو منتزهات وطنية أو مناطق عسكرية أو ساحلية أو جوية أو غيرها وذلك وفقا للتشريع والتراتب الجاري بها العمل.

ويخضع تصميم هذه المباني للقواعد الخصوصية المتعلقة بالسلامة والمظهر الجمالي وكذلك الطابع المعماري.

ولا يرخص في إقامة المباني التي من شأنها أن تتعرض بسبب موقعها أو وظيفتها إلى أضرار ناتجة خاصة عن ضجيج النقل الجوي أو البري أو عن انعدام الظروف الصحية للموقع إلا متى احترمت القواعد الخصوصية المتعلقة بالعزل والحماية.

ولا يمكن الترخيص في إقامة المباني بالمقابر وبمواقع المعالم ذات الصبغة الدينية وبالمساحات التابعة للمرافق العمومية وذلك باستثناء ما أعد لاستغلالها.

العنوان الثاني

أحكام خاصة بالمناطق القابلة للبناء

الفصل 4- تعريف المناطق القابلة للبناء :

يقصد بالمناطق القابلة للبناء المناطق غير التي وقعت الإشارة إليها بالفصلين 2 و3 من هذا الملحق.

وتتمثل هذه المناطق في:

(أ) التجمعات السكنية.

(ب) مناطق البناء المتفرق وتشمل:

. المناطق المجاورة للطرق المصنفة أو للتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة.

. بقية مناطق البناء المتفرق.

ويقصد بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة تلك المحاذية للطرق الوطنية أو الجهوية أو المحلية والتي تقع داخل عرضه مائتا متر على امتداد حدود الملك العمومي للطرق.

ويقصد بالمناطق المجاورة للتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة تلك التي تقع خارج حدود أمثلة التهيئة العمرانية والتفصيلية المصادق عليها ودخل شعاع يقل عن خمسة كيلومترات من حدود المناطق القابلة للتعمير وفق هذه الأمثلة.

الباب الأول

المباني التي يمكن الترخيص فيها

الفصل 5- أصناف المباني التي يمكن الترخيص فيها :

تتمثل المباني التي يمكن الترخيص في إقامتها أو تحويلها أو توسيعها أو ترميمها فيما يأتي :

أ) المساكن الفردية أو الجماعية.

ب) البنايات والمنشآت المزمع إقامتها في إطار عمليات جماعية.

ج) المباني والإنشاءات الضرورية للتجهيزات الجماعية أو لإحداث محطات توزيع المحروقات المجاورة للطرق المرتبة أو للاستغلال الفلاحي بما في ذلك الأنشطة الغابية أو لاستغلال الموارد الطبيعية كالمقاصد والمناجم ونحوها.

ويخضع الترخيص في إحداث هذه المباني والإنشاءات إلى موافقة الوزارات المعنية طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

(نقحت بالأمر الحكومي عدد 99 لسنة 2020 المؤرخ في 17 فيفري 2020).

د) المنشآت التجارية.

"غير أنه في صورة ما إذا كانت المساحة المغطاة لمنشأة تجارية تفوق 3000م² أو كانت مساحتها المعدة لبيع البضائع تفوق 1500م² فإنه يجب تركيزها خارج المناطق العمرانية على مسافة تحدد بحسب تأثيرات المشروع على المحيط الطبيعي والاقتصادي والاجتماعي على أن تساوي هذه المسافة أو تفوق 5 كلم من حدود هذه المناطق بالنسبة إلى المدن التي يفوق عدد سكانها 50 ألف نسمة.

ويمكن الحط من هذه المسافة بكيومترين اثنين على أقصى تقدير وذلك في حالات استثنائية عند تعذر احترام المسافة المشار إليها أعلاه لاعتبارات موضوعية تتعلق خاصة بمتطلبات التهيئة الترابية وفي هذه الحالة يتعين الحصول على ترخيص بمقتضى قرار مشترك من الوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالتهيئة الترابية وذلك بعد أخذ رأي وزير الداخلية والتنمية المحلية والوزير المكلف بالنقل والوزير المكلف بالبيئة.

يحدد الترخيص في إقامة المنشأة شروط تركيزها وخاصة المساحة المغطاة والمساحة المخصصة لعرض البضائع مع الأخذ بعين الاعتبار انعكاس المشروع على حركة المرور واحترامه لمقتضيات المثال التوجيهي للتهيئة إن وجد". (نقحت بالأمر عدد 2683 لسنة 2002 مؤرخ في 14 أكتوبر 2002).

هـ) المباني والإنشاءات التي تبررها المصلحة العامة شريطة :

. أن لا تتعارض مع حماية الفضاءات والمشاهد الطبيعية والمواقع والمعالم الأثرية.

. أن لا تلحق ضرراً بالصحة العامة وسلامة العموم،

. أن لا ينجر عنها ارتفاع مشط في تكاليف تزويدها بمختلف الشبكات

والتجهيزات العمومية،

. أن لا تعرقل إنجاز برامج التنمية للمنطقة وخاصة ما يتعلق منها بالأنشطة الفلاحية.

وتنقسم هذه المباني والإنشاءات إلى صنفين :

- صنف أول يشمل المباني الواجب تركيزها خارج المناطق العمرانية وذلك بحكم طبيعتها وخاصة منها :

- التجهيزات العمومية المحلية كمحطات معالجة الفواصل المنزلية ومصبات الفضلات ومحطات التطهير وبعض المؤسسات المرتبة حسبما تقتضيه الترتيب الجاري بها العمل.

- الإنشاءات الضرورية لاستقبال السياح كالمخيمات ونحوها.

- صنف ثانٍ يشمل المشاريع التي تساعد على النهوض الاقتصادي والاجتماعي وتتمثل هذه المشاريع خاصة فيما يلي :

- إقامة البنايات الجماعية المعدة للخدمات أو للاستغلال الإداري.

- العمليات الفردية ذات الصبغة الصناعية أو الحرفية أو السياحية.

الباب الثاني

شروط إشغال الأرض

القسم الأول

الشروط المشتركة المتعلقة بالمناطق القابلة للبناء

الفصل 6- المسالك والمنافذ :

(أ) المسالك :

يجب أن تفتح المباني على مسالك عمومية أو خاصة وفق شروط تتماشى مع أهمية هذه المباني وما أعدت له.

ويجب أن تسمح خاصيات المسالك التي تفتح عليها هذه المباني بدخول وسائل النجدة ومقاومة الحرائق ورفع الفضلات المنزلية.

وفي صورة عدم توفر الشروط المذكورة يرتبط منح رخصة البناء.

- بإنجاز أشغال تهيئة المسالك المؤدية لتلك المباني،

- بإنجاز المسالك الخاصة أو أية تهيئة خصوصية لاحترام شروط السلامة الدنيا.

وإذا تعلق الأمر بمبانٍ معدة لاستقبال العموم يجب مراعاة الوضعية الخاصة

للمعوقين عند منح رخصة البناء.

(ب) المنافذ :

يحدد عدد المنافذ على امتداد الطرقات العمومية بكيفية تضمن سلامة المرور وتحافظ على سيولة الجولان.

يجر فتح منافذ خاصة على امتداد الطرقات السيارة والطرقات السريعة، كما يجبر فتح منافذ قريبة من مفترق الطرقات طبقا لما يقتضيه التشريع والتراتبين الجاري بها العمل.

تخضع تهيئة المنافذ على امتداد الطرقات المصنفة للترخيص المسبق من المصالح الإدارية المختصة. وينبغي تهيئة مسلك مواز للطريق يخصص لفتح منافذ خاصة كلما اقتضت الضرورة ذلك على أن لا تقل المسافة الفاصلة بين منفذين على الطريق عن مائتا متر.

الفصل 7.- الربط بالشبكات :

(ا) التزويد بالماء الصالح للشرب :

يجب أن يكون كل مبنى مزودا بالماء الصالح للشرب.

وفي حالة عدم وجود شبكة عمومية لتوزيع الماء الصالح للشرب يمكن الترخيص من طرف المصالح المختصة في إنجاز الآبار والمواجل للاستعمال الفردي أو الجماعي ويراعى في الترخيص احترام القواعد الفنية والصحية وذلك على مستوى تصور وصيانة واستغلال التجهيزات.

ويتم تركيز التجهيزات المذكورة بكيفية تمكن من الربط لاحقا بالشبكة العمومية. وتكون وجوبا جماعية بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الجماعي.

(ب) التطهير :

يجب أن يكون كل مبنى مزودا حسب الحال بأجهزة عازلة لتصريف المياه الوسخة والمياه المستعملة والمياه الصناعية.

وتضمن هذه الأجهزة وجوبا حفظ الصحة والوقاية، وكون مرتبطة بالشبكة العمومية للتطهير.

وفي حالة عدم وجود شبكة عمومية يتم ربط هذه الأجهزة بالوعات فرعية أو جماعية.

ويجب أن لا يشكل تركيز أجهزة التطهير الجماعية والفرعية مصدر تسمم للمياه الصالحة للشرب ولا يجوز تركيز هذه الأجهزة بمجري المياه السطحية أو بالقرب من الآبار المعدة للتزويد بالماء الصالح للشرب.

وتكون البالوعات وجوبا جماعية بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال الجماعي.
يجب أن يكون تصميم واستغلال وصيانة هذه البالوعات ملائمة لطبيعة الأرض ومطابقة للمواصفات الفنية المعمول بها والمتعلقة بالنظافة والصحة العامة.
تخضع وجوبا المياه الصناعية المترسبة والتي تحتوي على مواد ملوثة أو سامة لعملية معالجة أولية ملائمة لها قبل تصريفها بالشبكة العمومية للتطهير أو بالمحيط الطبيعي.
ولا يمكن في أي حال من الأحوال مزج المياه الصناعية بمياه الأمطار أو سكبها بالقرب من مصادر المياه السطحية أو الجوفية.

الفصل 8- -الارتفاع الأقصى للمباني :

يحدد العدد الأقصى لطوابق المباني بطابق أرضي وثلاثة طوابق علوية على أن لا يتجاوز ارتفاعها خمسة عشر مترا. وفي كل الحالات يجب أن لا يتجاوز هذا الارتفاع عرض الطريق تضاف إليه مسافة التراجع إن وجد ويجب الحط من ذلك الارتفاع إلى مستوى ارتفاع المباني المجاورة بكيفية تحافظ على المناظر العامة ورؤية المعالم الأثرية والتاريخية وتراعي خصوصيات المنطقة.

ويمكن الزيادة في الارتفاع الأقصى بالنسبة للبنائيات والمنشآت الخصوصية كمخزانات المياه ومخازن الحبوب والأعمدة والبنائيات المعدة للاستعمال الصناعي، كل حسب خصوصياته.

يحدد الارتفاع الأقصى لمحطات توزيع المحروقات المجاورة للطرق المرتبة بـ 6 أمتار. (أضيفت بالأمر الحكومي عدد 99 لسنة 2020 المؤرخ في 17 فيفري 2020).

الفصل 9- -المظهر الخارجي للمباني :

يجب أن تكون المباني المزمع إقامتها ملائمة مع محيطها الطبيعي والعمراني ومصممة بكيفية تأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات المعمارية والجمالية للمنطقة وخاصة ما تعلق منها بالأشكال الهندسية ومواد البناء والزخارف.

وفي حالة تراجع مبنى بالنسبة لتصفيف بناء متواصل فإنه يتعين على مالكه تهيئة مساحة التراجع والجدران المحاذية لها على نفقته الخاصة.

وفي حالة ما إذا كان المبنى خاضعا لتراجع بالنسبة للطريق العمومية فإنه ينبغي إقامة سياج وفق التصفيف المستوجب لا يتجاوز ارتفاعه مترين.

ويمكن أن يخضع إحداث أو توسيع الإنشاءات والبنائيات ذات الصبغة الصناعية وكذلك المباني الخفيفة أو الوقتية إلى شروط خاصة كتهيئة حواجز نباتية أو ترك مسافة تراجع.

الفصل 10.- فضاءات الوقوف :

يجب أن تخصص وفق حاجيات كل مبنى مزعم إقامته فضاءات لوقوف السيارات تهيأ خارج الطرقات العمومية على أن لا يقل عدد أماكن وقوف السيارات بالنسبة للمنشآت التجارية المنصوص عليها بالفصل 5 أعلاه عن ثلاثة أماكن لكل 100م² من المساحة المغطاة.

الفصل 11.- الغراسات والبراحات :

(أ) المساحات المخصصة للغرسة :

يجب غرسة المساحات الشاغرة بنسبة 50% منها على الأقل إلا عند وجود مقتضيات مخالفة.

(ب) الغراسات على امتداد الطرقات.

يجب غرسة حافة الطرقات والمسالك الخاصة. كما يجب أن يتم تصفيف وتعهد الغراسات بكيفية لا تعطل حركة المرور ولا تحجب الرؤية على مستوى مفترق الطرقات والمنعرجات ولا تعوق إحياء وتحسين المشاهد العمرانية والطبيعية.

(ج) المساحات الخاصة بالألعاب والترفيه :

يجب أن تخصص وفق حاجيات كل مبنى مزعم إقامته مساحات للألعاب والترفيه وذلك في إطار نفس المشروع.

القسم الثاني

الشروط الخاصة بالتجمعات السكنية

الفصل 12.- مساحات وأشكال القطع :

يجب أن تكون قطع الأرض المعدة للبناء ذات أشكال منتظمة تتلاءم مع تركيز المباني، ويجب أن تراعي مساحات وواجهات القطع الخاصيات الفنية للمباني المزعم تركيزها بها وكذلك شروط التراجع والارتفاع.

الفصل 13.- تركيز المباني بالنسبة للطرقات والحوزات العمومية :

في صورة عدم توفر مثال تصفيف خاص، يتم تصفيف المباني المحاذية للطرقات والحوزات العمومية طبقاً للتشريع والتراتبين الجاري بها العمل.

ويتم تركيز المباني المزعم إحداثها طبقاً للتصنيف القائم في صورة ما إذا كان هذا الأخير ذا تراجع بالنسبة للتصنيف المستوجب.

وعلاوة على ذلك، وإن اقتضت طبيعة أو نوعية المبنى ترك تراجع فإنه ينبغي أن يعادل ذلك التراجع أو يفوق نصف ارتفاع المبنى على أن لا يقل عن ثلاثة أمتار.

الفصل 14.- تركيز المباني بالنسبة للحدود الفاصلة بين القطع :

يمكن تركيز المباني على حدود القطع المجاورة. وفي صورة ما إذا اقتضت طبيعة أو نوعية مبنى ترك تراجع فإنه ينبغي أن يعادل ذلك التراجع أو يفوق نصف ارتفاع المبنى على أن لا يقل عن ثلاثة أمتار.

وترفع مسافة التراجع بالنسبة للمباني التي تشكل مصدر إضرار أو ضجيج أو تلوث وذلك وفقاً للمواصفات الفنية المعمول بها.

الفصل 15.- تركيز المباني بالنسبة لبعضها البعض داخل القطعة الواحدة :

يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين مبنيين مقامين على قطعة واحدة مساوية على الأقل لارتفاع أعلاهما يخصم منه متر واحد على أن لا تقل هذه المسافة في جميع الحالات عن ثلاثة أمتار.

الفصل 16.- نسب إشغال الأرض (1) :

تحدد النسب القصوى لإشغال الأرض بما في ذلك التوابع حسب نوعية المباني كما يلي :

. ثلث (1/3) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني المنفردة،

. نصف (1/2) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني المزدوجة،

. ثلثا (2/3) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني المتلاصقة،

ويجب أن تفتح الغرف المعدة للسكنى في هذه الحالة على صحن لا تقل مساحته عن :

. 24م²، على أن لا يقل الضلع الأصغر للصحن عن 4 أمتار وذلك بالنسبة

للطابق الأرضي. وفي صورة ما إذا كان الصحن ملاصقا لملك مجاور فيجب أن لا يقل الضلع العمودي على الحد الفاصل بينهما عن 6 أمتار.

. 48م²، على أن لا يقل الضلع الأصغر للصحن عن 6 أمتار وذلك بالنسبة

للطوابق العلوية.

غير أنه يمكن أن تفتح الغرف العلوية على الطريق العمومية.

وإذا اشتمل المبنى على أكثر من صحن، فإن المساحة الدنيا لكل صحن ثانوي مخصص للتوابع غير المعدة للسكنى تحدد كما يلي :

2م12 على أن لا يقل الضلع الأصغر للصحن عن 3 أمتار وذلك بالنسبة للطابق الأرضي.

2م24 على أن لا يقل الضلع الأصغر للصحن عن 4 أمتار وذلك بالنسبة للطوابق العلوية.

غير أنه يمكن بخصوص العمليات الجماعية أن تعتمد المساحات والأبعاد الدنيا المذكورة أعلاه لمجموع صحنين متلاصقين بشرط أن لا يزيد علو الحائط الفاصل بين الصحنين على مترين.

الفصل 17- نسب الاستعمال العقاري (2) :

تحدد النسب القصوى للاستعمال العقاري حسب نوعية المباني كما يلي :

مرة واحدة (1) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني المنفردة،

مرة ونصف (1.5) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني المزودة،

ضعف (2) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني المتلاصقة.

مرتان ونصف (2.5) مساحة الأرض بالنسبة للمباني المجمعة.

القسم الثالث

الشروط الخاصة بمناطق البناء المتفرق

الفصل 18- مساحات وأشكال القطع :

يجب أن تكون قطع الأرض المعدة للبناء ذات شكل هندسي يسمح بتركيز البناية أو البنائيات التي ستحدث بها.

وتحدد المساحة والعرض الأدنى للقطعة كما يلي: (نقحت بالأمر الحكومي عدد 99 لسنة 2020 المؤرخ في 17 فيفري 2020).

10000 م² للمساحة و30 مترا للعرض وذلك بالنسبة للقطع الكائنة بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة أو للتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مزودة فقط بطريق أو بمسلك.

1500 م² للمساحة و40 مترا للعرض وذلك بالنسبة للقطع المجاورة للطرق المرتبة واللازمة لإحداث محطات توزيع المحروقات.

. 5000 م² للمساحة و20 مترا للعرض وذلك بالنسبة للقطع الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بإحدى شبكتي الماء الصالح للشرب أو النور الكهربائي.

. 2000 م² للمساحة و20 مترا للعرض وذلك بالنسبة للقطع الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء الصالح للشرب والنور الكهربائي.

الفصل 19.- تركيز المباني بالنسبة للطرق والحوزات العمومية :

يخضع تركيب كل مبنى مزعم إقامته إلى تراجع إزاء التصنيف المستوجب يعادل أو يفوق نصف ارتفاعه، على أن لا يقل عن :

. 10 أمتار بالنسبة للمباني الكائنة بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة وللتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة فقط بطريق أو مسلك.

. 5 أمتار بالنسبة للمباني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء الصالح للشرب والنور الكهربائي أو بإحدهما.

. 10 أمتار بالنسبة لمحطات توزيع المحروقات المجاورة للطرق المرتبة. (أضيفت بالأمر الحكومي عدد 99 لسنة 2020 المؤرخ في 17 فيفري 2020).

الفصل 20.- تركيز المباني بالنسبة للحدود الفاصلة بين القطع :

يخضع تركيب كل مبنى مزعم إقامته إلى تراجع إزاء الحدود الفاصلة بين القطع يعادل أو يفوق نصف ارتفاعه، على أن لا يقل عن :

. 10 أمتار بالنسبة للمباني الكائنة بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة أو للتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة فقط بطريق أو مسلك.

. 5 أمتار بالنسبة للمباني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء الصالح للشرب والنور الكهربائي أو بإحدهما.

. 10 أمتار بالنسبة لمحطات توزيع المحروقات المجاورة للطرق المرتبة.
(أضيفت بالأمر الحكومي عدد 99 لسنة 2020 المؤرخ في 17 فيفري 2020).

الفصل 21.- تركيز المباني بالنسبة لبعضها البعض داخل القطعة الواحدة :

يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين مبنيين مزعم إقامتهما على قطعة واحدة مساوية على الأقل لارتفاع أعلاهما يخصم منه متر واحد، على أن لا تقل هذه المسافة في جميع الحالات عن :

. 10 أمتار بالنسبة للمباني الكائنة بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة أو للتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة فقط بطريق أو مسلك.

. 5 أمتار بالنسبة الكائنة ببقية البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء الصالح للشرب والنور الكهربائي أو بإحدهما.

. 10 أمتار بالنسبة لمحطات توزيع المحروقات المجاورة للطرق المرتبة.
(أضيفت بالأمر الحكومي عدد 99 لسنة 2020 المؤرخ في 17 فيفري 2020).

الفصل 22 (نقح بالأمر الحكومي عدد 99 لسنة 2020 المؤرخ في 17 فيفري 2020) .- نسب إشغال الأرض⁽¹⁾ :

تحدد النسب القصوى لإشغال الأرض كما يلي :

. خمس (1/5) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني الكائنة بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة أو التجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة فقط بطريق أو مسلك.

. خمس (1/5) مساحة قطعة الأرض بالنسبة لمحطات توزيع المحروقات المجاورة للطرق المرتبة.

. ربع (1/4) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزود بإحدى شبكتي الماء الصالح للشرب والنور الكهربائي.

(1) يقصد بنسبة إشغال الأرض نسبة المساحات المبنية على الأرض بالقياس مع مساحة القطعة وتحدد المساحة المبنية على الأرض بالإسقاط العمودي للمحيط الخارجي للبناءية.

. ثلاثة أعشار (3/10) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزود بشبكتي الماء الصالح للشرب والنور الكهربائي.

الفصل 23.- نسب الاستعمال العقاري (2) :

تحدد النسب القصوى للاستعمال العقاري كما يلي :

ثلث (1/3) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني الكائنة بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة أو للتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة فقط بطريق أو مسلك.

. نصف (1/2) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بإحدى شبكتي الماء الصالح للشرب والنور الكهربائي.

. ثلثا (2/3) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء الصالح للشرب والنور الكهربائي.

. ثلث (1/3) مساحة قطعة الأرض بالنسبة لمحطات توزيع المحروقات المجاورة للطرق المرتبة. (أضيفت بالأمر الحكومي عدد 99 لسنة 2020 المؤرخ في 17 فيفري 2020).

(2) يقصد بنسبة الاستعمال العقاري جملة المساحات الخارجية للأرضيات بالقياس مع مساحة قطعة الأرض باعتبار المقاصير والشرفات المغطاة والدهاليز والمستودعات التي يرتفع نصف حجمها على سطح الأرض. ويقصد بالمساحات الخارجية للأرضيات المساحة الجمالية ابتداء من حدودها الخارجية باعتبار الجدران الداخلية والخارجية.

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

المجلس الاستشاري للتعمير والمعمار

أمر عدد 2260 لسنة 1996 مؤرخ في 25 نوفمبر 1996 يتعلق بضبط تركيب وطرق سير المجلس الاستشاري للتعمير والمعمار.

إن رئيس الجمهورية،

باقتراح من وزير التجهيز والإسكان،

بعد الاطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل 29 منها،

وعلى رأي وزراء الداخلية والصناعة والفلاحة وأملاك الدولة والشؤون العقارية والبيئة والتهيئة الترابية والنقل والمواصلات والثقافة،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول.- يضبط هذا الأمر تركيب وطرق سير المجلس الاستشاري للتعمير والمعمار المحدث بمقتضى الفصل 29 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 2.- يتركب المجلس الاستشاري للتعمير والمعمار الذي يرأسه وزير التجهيز والإسكان أو من ينوبه من الأعضاء الآتي ذكرهم :

- ممثل عن الوزارة الأولى،

- ممثل عن وزارة الداخلية،

- ممثل عن وزارة الفلاحة،

- ممثل عن وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية،

- ممثل عن وزارة البيئة والتهيئة الترابية،

- ممثل عن وزارة النقل،

- ممثل عن وزارة المواصلات،

- ممثل عن وزارة الثقافة.
 - المدير العام للإسكان بوزارة التجهيز والإسكان،
 - مدير التعمير بوزارة التجهيز والإسكان،
 - ممثل عن الشركة التونسية للكهرباء والغاز،
 - ممثل عن الشركة الوطنية لاستغلال وتوزيع المياه،
 - ممثل عن وكالة التعمير لتونس الكبرى،
 - ممثل عن ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط،
 - ممثل عن الديوان الوطني للتطهير،
 - ممثل عن وكالة حماية وتهيئة الشريط الساحلي،
 - ممثل عن الديوان الوطني للاتصالات،
 - ممثل عن المعهد الوطني للتراث،
 - ممثل عن عمادة المهندسين المعماريين للبلاد التونسية،
 - ممثل عن الجمعية التونسية لمخططي المدن،
- ويمكن لرئيس المجلس أن يستدعي أي شخص يرى فائدة في حضوره نظرا لكفاءته.
- يقع تعيين أعضاء المجلس لمدة ثلاث سنوات بمقرر من وزير التجهيز والإسكان باقتراح من الوزارات والهيئات المعنية.
- الفصل 3-** يجتمع المجلس الاستشاري للتعمير والمعمار بدعوة من رئيسه مرتين في السنة وكلما دعت الضرورة إلى ذلك.
- يقع استدعاء أعضاء المجلس بمكاتيب توجه لهم بالطريقة الإدارية قبل أسبوعين على الأقل من تاريخ انعقاد الجلسة.
- الفصل 4-** يجري المجلس مداولاته بحضور ثلثي أعضائه، وإن لم يكتمل النصاب خلال الاجتماع الأول تقع الدعوة لجلسة ثانية في ظرف خمسة عشر يوما من تاريخ انعقاد الجلسة الأولى.
- وفي هذه الحالة يجري المجلس مداولاته وجوبا مهما كان عدد الحاضرين. ويصرح المجلس برأي أغلبية أعضائه الحاضرين. وفي صورة التساوي يكون صوت الرئيس مرجحا.

الفصل 5- تتولى إدارة التعمير بوزارة التجهيز والإسكان كتابة المجلس الاستشاري للتعمير والمعمار.

وتقوم الكتابة بإعداد جدول أعمال المجلس وبدرس الملفات المعروضة عليه ومتابعة تنفيذ توصياته. كما تتولى تحرير محاضر الجلسات والتقارير السنوي لأنشطة المجلس.

الفصل 6- وزير التجهيز والإسكان مكلف بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 25 نوفمبر 1996.

زين العابدين بن علي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

مثال التهيئة العمرانية

قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 3 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية.

إن وزير التجهيز والإسكان،

بعد الإطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والمتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل 13 منها.

قرر ما يأتي :

الفصل الأول- يتكون مثال التهيئة العمرانية من :

(أ) خريطة أو عدة خرائط معدة بسلم يتراوح بين 1/5000 و1/1000 وعلى خريطة معدة بسلم 1/10000 عند الحاجة،

(ب) تراتيب عمرانية.

ويرفق هذا المثال بتقرير وبالملاحظات المشار إليها بالفصل 5 من هذا القرار.

الفصل 2 - يحتوي التقرير وجوبا على :

(أ) كشف عن الوضع الاجتماعي والديموغرافي والاقتصادي الحالي للمنطقة المعنية وعرض آفاق التطور وخاصة تلك التي تتعلق بالسكن والأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية،

(ب) آفاق تطور مناطق العمران والمناطق المزمع تعميرها مستقبلا،

(ج) تحليل لتأثيرات تطبيق مثال التهيئة على الخصوصيات الطبيعية والبيئية للمنطقة المعنية وكذلك التدابير الواجب اتخاذها للمحافظة عليها وإحيائها،

(د) بيان ملائمة خيارات النمو العمراني مع آفاق المثال التوجيهي للتهيئة وكذلك النصوص التشريعية المتعلقة بالإرتفاقات العمومية والتي تنظم استعمال المجال،

(هـ) تحديد مساحات مختلف أصناف المناطق وإبراز تطورها في حالة مراجعة

مثال التهيئة،

(و) اقتراح وسائل تطبيق مثال التهيئة وخاصة منها التي تساعد على التحكم الملائم في العقارات.

(ز) اقتراح التدابير الهادفة لترشيد استعمال الماء وتجميع مياه الأمطار والتحكم في الطاقة واستعمال الطاقات المتجددة وفقا للتشريع الجاري به العمل (أضيفت بالقرار المؤرخ في 19 فيفري 2018).

الفصل 3.- تبرز الخرائط المشار إليها بالفصل الأول من هذا القرار :

(أ) المناطق التي تطبق داخلها الترتيب العمرانية المشار إليها بالفصل 4 الموالي،

(ب) حوزة الطرقات المزمع المحافظة عليها وكذلك الحوزات المخصصة التي تخول التحويرات المستقبلية للطرقات الموجودة وإحداث طرقات جديدة ومفترقات وطرقات فرعية،

(ج) الأماكن المخصصة للمنشآت العمومية والتجهيزات ذات المصلحة العامة والبراحات والمساحات الخضراء،

(د) المناطق الخاضعة للارتفاعات ذات المصلحة العمومية وخاصة المتعلقة منها بالشبكات وبالمملك العمومي للطرقات والمملك العمومي البحري والمملك العمومي للمياه، والمناطق غير القابلة للبناء لما في ذلك من مخاطر أو مضر وكذلك المناطق التي تحتوي على موارد طبيعية يتعين المحافظة عليها،

(هـ) الدوائر الخاضعة لنصوص ترتيبية منفردة أو خصوصية لا سيما المواقع الثقافية والأثرية والمناطق المصانة والمجموعات التاريخية والتقليدية والمعالم التاريخية،

(و) دوائر التدخل العقاري للتهيئة وإعادة الهيكلة أو التهذيب أو التجديد العمراني.

الفصل 4.- تضبط الترتيب العمرانية القواعد المشتركة بين كل المناطق المحددة بمثال التهيئة العمرانية والقواعد الخاصة بكل منطقة وفق الإطار النموذجي الملحق بهذا.

وتضبط القواعد المشتركة بين كل المناطق التدابير الهادفة لترشيد استعمال الماء وتجميع مياه الأمطار والتحكم في الطاقة واستعمال الطاقات المتجددة وفقا للتشريع الجاري به العمل والتقارير التقديمي المنصوص عليه بالفصل 2 من هذا القرار. (أضيفت بالقرار المؤرخ في 19 فيفري 2018).

الفصل 5- تتضمن الملحقات الوثائق التي أستعملت في تصور مثال التهيئة العمرانية وخاصة منها :

- أمثلة الشبكات الموجودة والمزمع إحداثها والمتعلقة بالماء الصالح للشرب والنور الكهربائي والغاز والمواصلات والتطهير وغيرها،

- قائمة الارتفاقات المتعلقة بالملك العمومي للطرقات والملك العمومي البحري والملك العمومي للمياه والمواقع الثقافية والمناطق المصانة والمعالم التاريخية وغيرها،

- قائمة القوانين الخصوصية المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية والتراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية والمحيط والغابات والمياه وغيرها.

الفصل 6- ينشئ هذا القرار بالراند الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 3 أكتوبر 1995.

وزير التجهيز والإسكان

علي الشاوش

إطلع عليه

الوزير الأول

حامد القروي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

الإطار النموذجي للتراتب العمراية الملحق بالقرار

العنوان الأول

أحكام عامة

- مجال تطبيق الترتيب العمراية،

- تقسيم المجال الى مناطق

(1) العنوان الثاني

القواعد المشتركة بين كل المناطق

العنوان الثالث

أحكام خاصة بكل منطقة

- صبغة المنطقة.

القسم الأول

استعمال الأراضي

(1) أصناف الأنشطة المحجرة،

(2) أصناف الأنشطة التي يخضع الترخيص فيها إلى شروط.

(1) أضيف بالقرار المؤرخ في 19 فيفري 2018 وأعيد ترتيب العنوان الثالث.

القسم الثاني

شروط إشغال الأرض

- (3) المنافذ والطرقات،
- (4) التزويد بالشبكات،
- (5) مساحات وواجهات قطع الأرض،
- (6) تركيز البنايات بالنسبة للطرقات ولحوزات المنشآت العمومية،
- (7) تركيز البنايات بالنسبة للحدود الفاصلة بين القطع،
- (8) تركيز البنايات بالنسبة لبعضها البعض داخل القطعة الواحدة المعدة للغرض،
- (9) نسبة إشغال الأرض،⁽¹⁾
- (10) الارتفاع الأقصى للبناءات،
- (11) المظهر الخارجي،
- (12) المأوى،
- (13) البراحات والغراسات،
- (14) نسبة الاستعمال العقاري.⁽²⁾

(1) يقصد بنسبة أشغال الأرض نسبة المساحات المبنية على الأرض بالقياس مع مساحة القطعة. وتحدد المساحة المبنية على الأرض بالإسقاط العمودي للمحيط الخارجي للبناءة.

(2) يقصد بنسبة الاستعمال العقاري جملة المساحات الخارجية للأرضيات بالقياس مع مساحة قطعة الأرض باعتبار المقاصير والشرفات المغطاة والدهاليز والمستودعات التي يرتفع نصف حجمها على سطح الأرض. ويقصد بالمساحات الخارجية للأرضيات، المساحة الجمالية ابتداء من حدودها الخارجية باعتبار الجدران الداخلية والخارجية.

مساحات المستغلات الفلاحية ومساحات البناء بها

قرار من وزيرى الفلاحة والتجهيز والإسكان مؤرخ في 31 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط المساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى للبناءات التي يمكن أن تقام عليها.

إن وزيرى الفلاحة والتجهيز والإسكان،

بعد الاطلاع على القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 والمتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، كما وقع تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 45 لسنة 1990 المؤرخ في 23 أبريل 1990، وخاصة الفصل 10 منه،

بعد الاطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والمتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل 27 منها،

قررا ما يأتي :

الفصل الأول.- يمكن إقامة بنايات بالمستغلات الفلاحية بشرط الحصول على رخصة بناء بعد أخذ رأي المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية المختص ترابيا.

الفصل 2.- يشترط للترخيص في البناء بالمستغلة الفلاحية أن لا تقل مساحتها عن الهكتار الواحد.

غير أن مساحة المستغلة الفلاحية الدنيا بمنطقة سقوية عمومية هي التي يتم ضبطها بالأمر المحدث لتلك المنطقة.

الفصل 3.- لا يمكن أن تتجاوز المساحة المغطاة والمخصصة لإقامة البناءات الصالحة للسكن بمستغلة فلاحية (2م1500) تضاف إليها مساحة مغطاة مخصصة لمسكن العملة القارين أو المتعاضدين المباشرين بالمستغلة تساوي (2م50) بالنسبة لكل عامل قار أو متعاضد.

غير أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتجاوز المساحة الجمالية المغطاة المخصصة للغرض عشر (1/10) مساحة المستغلة.

الفصل 4- تؤخذ بعين الاعتبار مساحة البناءات الصالحة للسكن الموجودة من قبل عند احتساب المساحة المزمع بناؤها والمعدة لنفس الغرض طبقا لمقتضيات الفصل 3 أعلاه.

الفصل 5- تخضع إقامة كل البناءات أو المنشآت غير المعدة للسكن والمزمع تركيزها بالمستغلات الفلاحية إلى الترخيص المسبق من وزير الفلاحة.

الفصل 6- ألغيت جميع الأحكام السابقة والمخالفة لهذا القرار وخاصة أحكام قرار وزير الفلاحة والإسكان المؤرخ في 23 أوت 1984 والمتعلق بضبط المساحات القصى للأراضي المخصصة لإقامة البناءات الصالحة للسكن بالمستغلات الفلاحية.

الفصل 7- ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.
تونس في 31 أكتوبر 1995.

وزير التجهيز والإسكان

علي الشاوش

وزير الفلاحة

محمد بن رجب

إطلع عليه

الوزير الأول

حامد القروي

المحور الثالث دوائر التدخل العقاري

النصوص التطبيقية لمجلة التهيئة الترابية والتعمير
والمتعلقة بفصولها من 30 إلى 41

- 109 أمر عدد 188 لسنة 1999 مؤرخ في 11 جانفي 1999 يتعلق بالمصادقة على كراس الشروط العامة للشراكة بين المتدخلين العموميين ومالكي العقارات الكائنة بدوائر التدخل العقاري لإنجاز برامج التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو التجديد العمراني.....
- 117 أمر عدد 189 لسنة 1999 مؤرخ في 11 جانفي 1999 يتعلق بضبط شروط وقيمة مساهمة مالكي العقارات الكائنة بدائرة تدخل عقاري أو المحاذية لها في إنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني.....
- 121 قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 30 أكتوبر 1996 يتعلق بضبط محتوى ملف برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي.....

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

كراس الشروط العامة للشراكة بين المتدخلين العموميين ومالكي العقارات الكائنة بدوائر التدخل العقاري

أمر عدد 188 لسنة 1999 مؤرخ في 11 جانفي 1999 يتعلق بالمصادقة على كراس الشروط العامة للشراكة بين المتدخلين العموميين ومالكي العقارات الكائنة بدوائر التدخل العقاري لإنجاز برامج التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو التجديد العمراني.

إن رئيس الجمهورية،

باقتراح من وزير التجهيز والإسكان،

بعد الاطلاع على مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 وخاصة الفصل 36 منها،

وعلى رأي وزراء الداخلية والمالية وأملاك الدولة والشؤون العقارية والصناعة والسياحة والصناعات التقليدية،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول.- تمت المصادقة على كراس الشروط العامة الملحق بهذا الأمر والمتعلق بالشراكة بين المتدخلين العموميين ومالكي العقارات الكائنة بدوائر التدخل العقاري لإنجاز برامج التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو التجديد العمراني.

الفصل 2.- وزراء الداخلية وأملاك الدولة والشؤون العقارية والصناعة والتجهيز والإسكان والسياحة والصناعات التقليدية مكلفون، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 11 جانفي 1999.

زين العابدين بن علي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

ملحق

كراس الشروط العامة للشراكة بين المتدخلين العموميين ومالكي العقارات الكائنة بدوائر التدخل العقاري لإنجاز برامج التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو التجديد العمراني

الباب الأول
أحكام عامة

الفصل الأول.- تعاريف :

- يقصد "بالشراكة"، مشاركة مالكي العقارات الكائنة بدائرة تدخل عقاري للمتدخل العمومي المعني بالأمر في إنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني داخل هذه الدائرة وذلك بمقتضى اتفاقية تبرم بين الأطراف المعنية.

- يقصد "بالمتدخل العمومي" الدولة أو جماعة محلية أو إحدى الوكالات العقارية المحدثة بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 والمتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية والنصوص المنقحة والمتممة له أو وكالة التهذيب والتجديد العمراني المحدثة بالقانون عدد 69 لسنة 1981 المؤرخ في غرة أوت 1981، التي تحدد لفائدتها دائرة تدخل عقاري لغاية إنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني.

- يقصد "بالشريك" كل مالك لعقار أو لجزء منه كائن بدائرة تدخل عقاري يشارك به مع المتدخل العمومي في إنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني داخل هذه الدائرة.

- يقصد "بأشغال التقسيم" الأشغال الضرورية لتهيئة وتجهيز التقسيم، كما تعرفها الترتيبات الجاري بها العمل.

الفصل 2.- موضوع كراس الشروط :

يضيظ هذا الكراس موضوع وشروط الشراكة وكذلك واجبات كل من المتدخلين العموميين والشركاء في إنجاز برامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني.

الفصل 3.- المستندات القانونية :

تخضع المقترضات المنصوص عليها بكراس الشروط هذا إلى التشريع والتراتبية الجاري بها العمل وخاصة النصوص الآتي ذكرها والتي تصرح الأطراف المتعاقدة أنها اطلعت عليها :

. مجلة الالتزامات والعقود الصادرة بالأمر المؤرخ في 15 ديسمبر 1906 والنصوص التي نقحتها أو تممتها.

. مجلة الحقوق العينية الصادرة بالقانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 والنصوص التي نقحتها أو تممتها،

. القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبحث العقاري والنصوص التي نقحتها أو تمتمته.

. مجلة التحكيم الصادرة بالقانون عدد 42 لسنة 1993 المؤرخ في 26 أبريل 1993.

. مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994.

. الأمر عدد 189 لسنة 1999 المؤرخ في 11 جانفي 1999 المتعلق بضبط شروط وقيمة مساهمة مالكي العقارات الكائنة بدائرة تدخل عقاري أو المحاذية لها في إنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني.

. قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط نوعية أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية استلامها.

. قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 30 أكتوبر 1996 والمتعلق بضبط محتوى ملف برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي.

الباب الثاني

موضوع وشروط الشراكة

الفصل 4.- موضوع الشراكة :

تتعلق الشراكة بإنجاز أشغال التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو التجديد المبرمجة بمثال التهيئة التفصيلي وكذلك جملة الأشغال اللازمة لإنجاز البرنامج، وعند الاقتضاء أشغال التقسيم.

الفصل 5.- شروط الشراكة :

تخضع الشراكة إلى الشروط التالية :

- أن تكون ملكية العقار موضوع الشراكة ثابتة (رسم عقاري، عقد ملكية، حكم استحقاق بات...).

- أن لا تقل مساحة الوحدة العقارية عن نصف هكتار أو عن 2% من مساحة دائرة التدخل.

- أن يقدم المالك مطالبا كتابيا للمشاركة في إنجاز البرنامج وذلك خلال أجل لا يتجاوز ستة أشهر ابتداء من تاريخ إحداث دائرة التدخل العقاري.

- أن تضبط القيمة العينية لكل وحدة عقارية وفق مقتضيات الفصل 7 من كراس الشروط هذا دون اعتماد قيمة المباني التي سيقع هدمها.

- أن تبرم اتفاقية في العرش بين المتدخل العمومي والشريك في نطاق برنامج ومثال تهيئة تفصيلي مصادق عليهما وذلك قبل انقضاء أجل ممارسة حق الأولوية في الشراء المنصوص عليه بالفصل 35 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الباب الثالث

اتفاقية الشراكة

الفصل 6.- مضمون الاتفاقية :

يجب أن تتضمن الاتفاقية خاصة :

(أ) عرضا تمهيديا بين الإطار القانوني للاتفاقية وموضوعها.

(ب) موقع وحدود ومساحة العقار موضوع الشراكة ونوع الوثيقة التي تثبت أنه على ملك الشريك.

(ج) القيمة العينية للعقار.

(د) آجال تحويل المتدخل العمومي بالعقار التي آلت ملكيته إليه بموجب اتفاقية الشراكة.

(هـ) نوعية المساهمة.

(و) قاعدة احتساب مساهمة الشريك.

(ز) آجال تسديد مساهمة الشريك.

ح) واجبات كل من المتدخل العمومي والشريك المنصوص عليها بالفصلين 14 و15 من هذا الكراس.

ط) بيان الأجزاء المفروزة والمسندة للشريك.

ي) التنصيص على احتمال اللجوء إلى التحكيم لفض النزاعات إذا اتفق الطرفان على ذلك.

الفصل 7.- ضبط القيمة المرجعية للعقار :

تضبط القيمة المرجعية للعقار موضوع الشراكة حسب معدل أثمان العقارات الكائنة داخل دائرة التدخل في تاريخ إبرام اتفاقية الشراكة والمقتناة بالتراضي من طرف المتدخل العمومي.

الفصل 8.- التحكيم :

يمكن أن يدرج باتفاقية الشراكة التي لا تكون الدولة ولا جماعة محلية طرفاً فيها شرط تحكيمي يلزم الطرفين بحسم النزاعات التي قد تنشأ في إطار تأويل أو تنفيذ الاتفاقية بواسطة محكم معين سلفاً أو هيئة تحكيم تعين وفقاً للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 9.- الأثر القانوني للاتفاقية :

بمجرد إبرام الاتفاقية تنتقل ملكية العقار موضوع الشراكة إلى المتدخل العمومي المستفيد من الدائرة مقابل إسناد مناب مفرز إلى الشريك بالاعتماد على مقتضيات مثال التهيئة التفصيلي.

الباب الرابع

مساهمة الشريك في إنجاز البرنامج

الفصل 10.- أنواع المساهمة :

يخضع الشريك إلى نوعين من المساهمة :

أ) مساهمة عقارية، تمثل حصة الشريك من المساحات المخصصة للطرق والساحات العمومية والمناطق الخضراء والتجهيزات الجماعية المبرمجة بمثال التهيئة التفصيلي والمعدة للتفويت فيها بدون عوض أو للإدماج بالملك العمومي.

ب) مساهمة مالية تمثل حصة الشريك من تكاليف الدراسات وأشغال التهيئة والتجهيز المبرمجة بمثال التهيئة التفصيلي وكذلك الأشغال اللازمة لإنجاز البرنامج تضاف إليها عند الاقتضاء تكاليف أشغال تقسيم مناباته المفروزة.

وتسدد المساهمة المالية نقداً أو بما يعادل قيمتها من العقار موضوع الشراكة بعد تهيئته.

الفصل 11.- قاعدة احتساب المساهمة :

تقدر المساهمة العقارية للشريك حسب مساحة العقار موضوع الشراكة وعلى أساس نسبة المساحات المخصصة للطرقات والمساحات العمومية والمناطق الخضراء والتجهيزات الجماعية وذلك بالاعتماد على محتوى برنامج التدخل العقاري الذي يشمل كامل الدائرة.

وتقدر قيمة المساهمة المالية بالاعتماد على تكلفة الدراسات وأشغال التهيئة والتجهيز المبرمجة بمثال التهيئة التفصيلي وكذلك جملة الأشغال اللازمة لإنجاز البرنامج، وتضاف إلى هذه التكلفة نسبة أقصاها 25% لفائدة المتدخل العمومي مقابل الأعباء المالية والخدمات المسداة من طرفه.

الفصل 12.- آجال تسديد المساهمة :

تسدد المساهمة المالية من طرف الشريك إلى المتدخل العمومي المستفيد من الدائرة على أقساط بداية من تاريخ انطلاق الأشغال وحسب تقدمها. وتضبط قيمة هذه الأقساط بالاعتماد على التقديرات الأولية لتكلفة تلك الأشغال وذلك في انتظار إجراء الحساب الختامي وضبط المقدار النهائي للمساهمة.

وفي حالة تعويض هذه المساهمة بما يعادل قيمتها عينا فإنها تسدد من طرف الشريك في شكل مساحة مهيأة بعد إنجاز الأشغال.

الفصل 13.- كيفية فرز الأجزاء المنجزة للشريك :

يتمثل المناب المسند للشريك في أجزاء مهيأة وفق برنامج التدخل العقاري أو مقتضيات كراس شروط التقسيم. وتكون هذه الأجزاء موزعة حسب تخصيص الأراضي الذي يضبطه مثال التهيئة التفصيلي أو مثال التقسيم عند الاقتضاء.

ويتم احتساب المناب المسند للشريك بالاعتماد على نسبة مساحة العقار موضوع الشراكة من جملة المساحات المهيأة على تكلفة تهيئتها ومساهمة الشريك فيها، على أن يتم تعديل ذلك المناب بضارب يعكس القيمة المضافة الناتجة عن الموقع ونسبة الاستعمال العقاري لكل مقسم وعن الاستعمال المخصص له وذلك وفقاً للتراتب العمرانية الجاري بها العمل.

الباب الخامس

واجبات المتدخل العمومي والشريك

الفصل 14.- واجبات المتدخل العمومي :

يتعهد المتدخل العمومي بوصفه طرفا مكلفا بإنجاز البرنامج بما يلي :

(أ) إنجاز الأشغال المقررة حسب الأجال والمراحل المحددة بقرار المصادقة على مثال التهيئة التفصيلي والبرنامج وإن اقتضى الحال بقرار المصادقة على التقسيم.

(ب) مسك حسابية ومؤيداتها للعمليات المنجزة في إطار اتفاقية الشراكة قصد تمكين الشريك بطلب منه، من الاطلاع عليها بمقر المتدخل العمومي وذلك قبل فرز المنايات المسندة للشريك.

(ج) تسليم الشريك الأجزاء المنجزة له بموجب اتفاقية الشراكة إثر إتمام الأشغال المبرمجة وذلك في الأجال المتفق عليها بشرط أن يسدر كامل مساهمته المالية التي يتم ضبطها عند إتمام الأشغال.

(د) إعداد جميع الكتائب الضرورية لنقل وترسيم ملكية منايات الشريك بالسجل العقاري.

الفصل 15.- واجبات الشريك :

يتعهد الشريك بما يلي :

(أ) تحويز المتدخل العمومي بالعقار موضوع الشراكة في الأجال التي تحددها الاتفاقية.

(ب) تسديد المساهمات المالية أو تسليم ما يعادلها عينا في الأجال المحددة وفي كل الأحوال قبل استلام الأجزاء المفزة الراجعة له.

(ج) تحمّل مصاريف ومعاليم تسجيل الكتائب المتعلقة بنقل وترسيم ملكية المنايات الراجعة له والمحرة لفائدته من طرف المتدخل العمومي.

(د) السعي لتقسيم الأجزاء المنجزة له بموجب اتفاقية الشراكة والقابلة للتقسيم في أجل لا يتعدى سنتين من تاريخ إتمام أشغال التهيئة والتجهيز المبرمجة بمثال التهيئة التفصيلي وفق أحكام الفصل 58 وما بعده من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

مساهمة مالكي العقارات الكائنة بدائرة تدخل عقاري أو المحاذية لها

أمر عدد 189 لسنة 1999 مؤرخ في 11 جانفي 1999 يتعلق بضبط شروط
وقيمة مساهمة مالكي العقارات الكائنة بدائرة تدخل عقاري أو المحاذية لها في
إنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني.
إن رئيس الجمهورية.

بإقتراح من وزير التجهيز والإسكان،

بعد الاطلاع على مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122
لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 وخاصة الفصل 39 منها،

وعلى رأي وزراء الداخلية والمالية وأملاك الدولة والشؤون العقارية والصناعة
والسياحة والصناعات التقليدية،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول- يساهم وجوبا في تكلفة إنجاز برنامج التهيئة والتجهيز أو
التهذيب أو التجديد العمراني بدائرة تدخل عقاري مالكو العقارات الكائنة كليا أو
جزئيا بهذه الدائرة والتي لم تكن موضوع شراكة لإنجاز البرنامج في نطاق تطبيق
مقتضيات بالفصل 36 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير وغير المشمولة وفقا لطبيعة
برنامج التدخل العقاري في عملية اقتناء أو انتزاع لفائدة المتدخل العمومي.

كما يساهم وجوبا في تكلفة إنجاز البرنامج مالكو العقارات المحاذية لدائرة
تدخل عقاري الذين ينتفعون بالبنية الأساسية والتجهيزات الجماعية التي يتم تركيزها
في إطار البرنامج المذكور وذلك بعد موافقة الهياكل المسؤولة عن الشبكات
العمومية.

الفصل 2- لا يخضع للمساهمة مالكو الأراضي أو أجزائها غير القابلة للتعمير
أو التي خصصتها وثائق التعمير كمنطقة تجهيزات عمومية أو لارتفاعات عمرانية.

الفصل 3- تكون المساهمة من حق المتدخل العمومي المستفيد من دائرة التدخل العقاري.

الفصل 4- تقدر قيمة مساهمة مالكي العقارات الكائنة كلياً أو جزئياً بدائرة تدخل عقاري أو المحاذية لها بالاعتماد على محتوى وتكلفة البرنامج الذي يشمل كامل الدائرة وحسب النسب التي تمثلها هذه العقارات من جملة مساحات الأراضي المنتفحة بالبنية الأساسية والشبكات العمومية وذلك بعد تعديل تلك النسب بضارب الاستعمال العقاري المنطبق على المنطقة وفقاً للتراتب العمرانية الجاري بها العمل.

الفصل 5- تحتسب المساهمة بالنسبة للعقارات الكائنة بدائرة التدخل العقاري على أساس تكلفة الدراسات وأشغال التهيئة والتجهيز اللازمة لإنجاز البرنامج تضاف إليها نسبة أقصاها 25% مقابل الأعباء المالية والخدمات المسداة من طرف المتدخل العمومي وذلك علاوة على الحصة الواجب تخصيصها من العقارات المذكورة للطرق والساحات العمومية والمناطق الخضراء والتجهيزات الجماعية المبرمجة بمثل التهيئة التفصيلي والمعدة للتفويت فيها بدون عوض أو للإدماج بالملك العمومي.

وتحتسب المساهمة بالنسبة للعقارات المحاذية للدائرة على أساس تكلفة إنجاز الطرقات والشبكات العمومية التي تنتفع بها تلك العقارات.

الفصل 6- تسد المساهمة المحمولة على كاهل مالكي العقارات الكائنة كلياً أو جزئياً بدائرة التدخل العقاري عند انطلاق الأشغال المقررة بالبرنامج وبالاعتماد على التقديرات الأولية لتكلفة تلك الأشغال في انتظار إجراء الحساب النهائي بين الطرفين وفق قاعدة الاحتساب المنصوص عليها بالفصل 5 من هذا الأمر، غير أنه يمكن تقسيطها على امتداد فترة إنجاز تلك الأشغال بطلب من المالك.

وتسد المساهمة المحمولة على كاهل مالكي العقارات المحاذية لدائرة التدخل العقاري عند الترخيص في تقسيمها أو في بنائها أو عند ربط المياني المقامة عليها بالشبكات التي يتم تركيزها في إطار البرنامج.

ولا يجوز للهياكل المسؤولة عن الشبكات العمومية ربط أي تقسيم كلياً أو جزئياً أو بناء كائن بدائرة التدخل أو محاذ لها بتلك الشبكات ما لم يستظهر لديها صاحبه بما يفيد تسديد المساهمة المحمولة عليه لفائدة المستفيد من الدائرة.

الفصل 7- يجب على مالكي الأراضي القابلة للتقسيم والكائنة بدائرة التدخل العقاري القيام بالدراسات والشروع في أشغال تقسيم عقاراتهم في أجل سنتين ابتداء من تاريخ إتمام الأشغال المقررة بالبرنامج، وبانقضاء هذا الأجل تصبح العقارات التي بقيت بدون تقسيم خاضعة لأحكام الفصل 35 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 8- وزراء الداخلية والمالية وأملاك الدولة والشؤون العقارية والتجهيز والإسكان والصناعة والسياحة والصناعات التقليدية مكلفون كل فيما يخصه بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.
تونس في 11 جانفي 1999.

زين العابدين بن علي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

ملف برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي

قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 30 أكتوبر 1996 يتعلق بضبط محتوى ملف برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي.

إن وزير التجهيز والإسكان،

بعد الاطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والمتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل 33 منها،

قرر ما يلي :

الفصل الأول- يتكون ملف برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي من الوثائق التالية:

أ - تقرير في تقديم البرنامج ومثال التهيئة التفصيلي،

ب - خريطة أو عدة خرائط معدة بسلم يتراوح بين 1/2000 و 1/500،

ج - تراتيب عمرانية،

د - مخطط لإنجاز برنامج التدخل،

هـ - ملحقات.

الفصل 2- يتناول التقرير في جزئه الأول المتعلق بتقديم برنامج التدخل العقاري توضيح العناصر التالية :

- موضوع المشروع وأهدافه،

- تحليل وضع الموقع ومحيطه الطبيعي والاجتماعي والاقتصادي والبشري قبل

إنجاز البرنامج،

- كشف عن الوضع العقاري للمنطقة،

- برنامج التدخل باعتبار آفاق التطور الديمغرافي والتنمية الاقتصادية للمنطقة.
- ملاءمة مثال التهيئة التفصيلي للقوانين الخصوصية المتعلقة باستعمال المجال
ولأمثلة التوجيهية للتهيئة ولوثائق التعمير،
- الخيارات العمرانية للمشروع،
- برنامج التجهيزات،

التدابير المقترحة ضمن مشروع مثال التهيئة التفصيلي والهادفة لترشيد
استعمال الماء وتجميع مياه الأمطار وللتحكم في الطاقة واستعمال الطاقات المتجددة
وفقا للتشريع الجاري به العمل (أضيفت بالقرار المؤرخ في 19 فيفري 2018).

الفصل 3- يحتوي التقرير في جزئه الثاني على دراسة المؤثرات التي تبرز
الانعكاسات المنتظرة لبرنامج التدخل العقاري على المحيط وفقا لمقتضيات الفصل
11 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير وللترايب الجاري بها العمل.

الفصل 4- تبرز الخرائط المشار إليها بالفصل الأول أعلاه :

- موقع دائرة التدخل العقاري،

- حدود الدائرة،

- تخصيص الأراضي،

- رسم وخصائص الشبكات الأساسية للماء الصالح للشرب والتطهير ومياه
الأمطار والكهرباء والغاز والاتصالات، وكذلك المسالك التي يتعين المحافظة عليها أو
تغييرها أو إحداثها،

- الأماكن المخصصة للمنشآت والتجهيزات ذات المصلحة العامة والبراجات
والمساحات الخضراء،

- المناطق الخاضعة لارتفاعات ذات المصلحة العامة وخاصة المتعلقة منها
بالشبكات وبالمملك العمومي للطرق والمملك العمومي البحري والمملك العمومي للمياه
والمناطق غير القابلة للبناء لما في ذلك من مخاطر أو مضر وكذلك المناطق التي
تحتوي على موارد طبيعية يتعين المحافظة عليها.

- وتضبط القواعد المشتركة بين كل المناطق التدابير الهادفة لترشيد استعمال
الماء وتجميع مياه الأمطار وللتحكم في الطاقة واستعمال الطاقات المتجددة وفقا
للتشريع الجاري به العمل والتقرير التقديمي المنصوص عليه بالفصل 2 من هذا
القرار. (أضيفت بالقرار المؤرخ في 19 فيفري 2018).

الفصل 5- تضبط الترتيب العمرانية القواعد المشتركة بين كل المناطق المحددة بمثال التهيئة التفصيلي والقواعد الخاصة بكل منها وفق الإطار النموذجي الملحق بقرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 3 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية.

ويمكن للترتيب العمرانية الواردة ضمن مثال التهيئة التفصيلي أن تنقح أو تعوض داخل دائرة التدخل العقاري الترتيب المعمول بها قبل إحداث هذه الدائرة.

الفصل 6- يتضمن مخطط إنجاز برنامج التدخل :

. رزنامة الإنجاز.

. التركيب المؤسساتي والمالي الضروري لإنجاز البرنامج.

الفصل 7- تتضمن الملحقات الوثائق التي استعملت في تصور مثال التهيئة التفصيلي وخاصة منها :

. أمثلة الشبكات الموجودة والمزمع إحداثها والمتعلقة بالماء الصالح للشرب والتطهير ومياه الأمطار والكهرباء والغاز والاتصالات.

. قائمة الارتفاعات المتعلقة خاصة بالملك العمومي للطرق والملك العمومي البحري والملك العمومي للمياه والمواقع الثقافية والمناطق المصانة والمعالم التاريخية.

. قائمة القوانين الخصوصية المتعلقة أساسا بحماية الأراضي الفلاحية والتراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية والمحيط والغابات والمياه.

الفصل 8- ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 30 أكتوبر 1996.

وزير التجهيز والإسكان

علي الشلاوش

اطلع عليه

الوزير الأول

حامد القروي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

المحور الرابع

نقابات المالكين

نص تطبيقي لمجلة التهيئة الترابية والتعمير
يتعلق بالفصل 46 منها

أمر عدد 542 لسنة 1997 مؤرخ في 22 مارس 1997 يتعلق
بالمصادقة على النظام الأساسي النموذجي لنقابات المالكين....

127

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

النظام الأساسي النموذجي لنقابات المالكين

أمر عدد 542 لسنة 1997 مؤرخ في 22 مارس 1997 يتعلق بالمصادقة على النظام الأساسي النموذجي لنقابات المالكين.

إن رئيس الجمهورية،

باقتراح من وزير التجهيز والإسكان،

بعد الاطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والمتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل 46 منها،

وعلى رأي وزراء الداخلية والمالية وأملاك الدولة والشؤون العقارية،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول.- وقعت المصادقة على النظام الأساسي النموذجي لنقابات المالكين الملحق بهذا الأمر.

الفصل 2.- وزراء الداخلية والمالية وأملاك الدولة والشؤون العقارية والتجهيز والإسكان مكلفون كل فيما يخصه بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 22 مارس 1997.

زين العابدين بن علي

ملحق

النظام الأساسي النودجي لنقابات المالكين

الباب الأول أحكام عامة

الفصل الأول- التكوين :

تطبيقا لأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 وخاصة الفصول 45 إلى 57 منها تكوّنت بمقتضى قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في باقتراح من نقابة مالكيين أطلق عليها اسم

الفصل 2- المقر الاجتماعي :

عين المقر الاجتماعي للنقابة ويمكن نقله إلى مكان آخر داخل نفس الدائرة الترابية للمعتمدية أو المنطقة البلدية التي توجد بها دائرة تدخل النقابة وذلك باقتراح من لجنة نقابة المالكين وبعد مصادقة الجلسة العامة.

الفصل 3- دائرة تدخل النقابة :

تشتمل الدائرة موضوع تدخل النقابة كما حددها الممثل المصاحب لهذا النظام الأساسي على القطع البالغة مساحتها الجمالية (.....) تقريبا.

الفصل 4- المدة :

حددت مدة النقابة بالفترة اللازمة لإتمام المهام التي أحدثت من أجلها مع مراعاة أحكام الفصل 36 من هذا النظام.

الفصل 5- المهام :

تمارس النقابة في إطار تطبيق مثال تهيئة وطبقا لأحكام الفصل 45 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير المهام التالية :
أ . القيام بعملية ضم القطع الراجعة للمنخرطين وتحويل الوضع العقاري مع مراعاة التحملات والارتفاقات الموظفة على تلك القطع لضمان استغلال الأراضي وفقا للتراتب العمرائية الجاري بها العمل.

ب - إعداد ملف تقسيم يتضمن الوثائق المنصوص عليها بقرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليها أو ملف إعادة البناء يتضمن الأوراق المنصوص عليها بقرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتجديد فيها وشروط تجديدها.

ج - إنجاز أشغال التهيئة الضرورية بدائرة تدخل النقابة المتمثلة خاصة في تهيئة الطرقات والمساحات الخضراء والربط بمختلف الشبكات العمومية وذلك وفقا لمقتضيات قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط نوعية أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية استلامها.

د - ضمان حسن سير وصيانة التجهيزات والفضاءات العمومية المحدثة وإحكام التصرف فيها وذلك إلى غاية تسليمها للدولة أو للجماعة المحلية المعنية.

هـ - فرز المنابات وإسناد المقاسم للمنخرطين وتسليم التجهيزات والفضاءات العمومية للدولة أو للجماعة المحلية المعنية.

الباب الثاني

المنخرطون

الفصل 6- الانخراط :

يعتبر منخرطا وجوبا في نقابة المالكين إثر صدور قرار تكوينها، كل شخص مادي أو معنوي مالك بمفرده أو على الشياح لأرض مبنية أو غير مبنية كائنة بالدائرة موضوع تدخل النقابة.

الفصل 7- حقوق المنخرطين :

لكل منخرط الحق في :

. المشاركة في الجلسات العامة وممارسة حق التصويت،

. الترشيح لعضوية لجنة النقابة،

. عرض كل الاقتراحات والملاحظات التي تتعلق بنشاط النقابة،

. متابعة نتائج نشاط النقابة خلال الجلسة العامة،

. التمتع بجميع المنافع التي يمكن أن توفرها النقابة لمنخرطيها،

. امتلاك مناب بعد إجراء المقاسمة.

ويمكن للمالك الذي لم يحصل بعد خصم النسبة المخصصة للفضاءات العمومية على المساحة الدنيا اللازمة لإقامة بناية أن يمتاز بطلب منه بمقسم مفرز أو بجزء مشاع منه يشترك في ملكيته عند الاقتضاء مع بعض المنخرطين بمحض إرادتهم.

الفصل 8.- واجبات المنخرطين :

على كل منخرط أن يتولى :

. دفع الاشتراك المقرر من قبل الجلسة العامة.

. تمكين النقابة من التصرف في العقار أو المنابات التي يملكها وذلك في حدود مستلزمات برنامج التدخل،

. احترام المقررات المتخذة من قبل الجلسة العامة ولجنة نقابة المالكين.

. دفع أقساط المساهمات المقررة من قبل الجلسة العامة في أجلها المحددة.

الفصل 9.- الإخلال بالواجبات :

إذا أخل المنخرط بالتزاماته المادية نحو النقابة فإنه يجبر بجميع الطرق القانونية على الوفاء بها دون أو يمنع ذلك من مطالبته بغرم الضرر والفوائض القانونية ومصاريق التقاضي.

الفصل 10.- انتقال الحقوق والتحملات :

تتبع الحقوق والتحملات الموظفة على العقارات الكائنة بدائرة التدخل مهما انتقلت ملكيتها من يد لأخرى وذلك إلى تاريخ تصفية المكاسب الموضوعة على ذمة النقابة.

الباب الثالث

الجلسة العامة

الفصل 11.- تركيب الجلسة العامة

تتركب الجلسة العامة، التي هي الجهاز الأعلى للنقابة، من المنخرطين الذين تتوفر فيهم الشروط الواردة بالفصل 8 من هذا النظام الأساسي.

تمثل الجلسة العامة المنعقدة بصفة قانونية كل المنخرطين وتكون مقرراتها نافذة المفعول على جميعهم حتى بالنسبة للمعارضين فيها والغائبين أو الذين تعذر عليهم الحضور.

الفصل 12.- جدول الأعمال :

يضيظ جدول أعمال الجلسة العامة من طرف لجنة النقابة ويجب أن يتضمن زيادة على الاقتراحات الصادرة عن هذه الأخيرة كل مسألة تقدم لها قبل تاريخ انعقاد الجلسة العامة بثلاثين يوما على الأقل بمطلب كتابي مذيّل بإمضاء ما لا يقل عن ربع المنخرطين. ولا يمكن إجراء المناقشات أو المداولات بالجلسة العامة إلا فيما يتعلق بالمسائل المدرجة بجدول الأعمال، غير أنه يمكن للجلسة العامة في صورة حصول خطأ فادح إقالة عضو أو عدة أعضاء من لجنة النقابة ولو لم يقع إدراج هذه المسألة ضمن جدول أعمال الجلسة.

الفصل 13.- الحضور وحق التصويت والنيابة :

لكل منخرط أن يمارس حق الحضور بالجلسة العامة سواء بنفسه أو بواسطة من يمثله قانونا من بين المنخرطين أو بواسطة قرينه أو أحد أصوله أو فروعه الرشداء. كما يمكن استدعاء كل شخص من ذوي الكفاءة لحضور الجلسة العامة بصفة ملاحظ.

لا يمكن أن تشمل النيابة أكثر من ثلاثة أصوات ويقع التنصيب عليها بمحضر الجلسة العامة.

وتوزع الأصوات كما يأتي :

- صوت واحد للمنخرط إذا كانت مساحة عقاره أو مناباته المشاعة دون (2م.....).

- صوتان إثنان للمنخرط إذا كانت مساحة عقاره أو مناباته المشاعة تتراوح (بين 2م..... و 2م.....).

- ثلاثة أصوات للمنخرط إذا كانت مساحة عقاره أو مناباته المشاعة تساوي أو تفوق (2م.....).

الفصل 14.- تسيير الجلسة العامة وتدوين مداولاتها :

يدير الجلسة العامة مكتب يتركب من رُس وثلثة أعضاء يقع انتخابهم من قبل المنخرطين الحاضرين في الجلسة وذلك بالأغلبية النسبية، ولا يجوز أن يكون أعضاء المكتب من بين المترشحين لعضوية لجنة النقابة، ويشرف هذا المكتب على سير عمليات الاقتراع وتطبيق كل الإجراءات الترتيبية المتعلقة بها.

تدون مداولات الجلسة العامة ونتائج الاقتراع بمحاضر تمضى من طرف رئيس أعضاء المكتب.

وتمضى نسخ أو مضامين من محاضر المداولات اللازم تقديمها للمحاكم من طرف رئيس لجنة النقابة أو من ينوبه.

الفصل 15.- المصادقة على مقررات الجلسة العامة :

تتخذ مقررات الجلسة العامة بأغلبية أصوات المنخرطين الحاضرين والممثلين. تعرض هذه المقررات وجوبا على مصادقة رئيس الجماعة المحلية المعنية بما فيها تلك المتعلقة بقسمة العقارات وفرز المنايات وإسناد المقاسم إلى المنخرطين.

الفصل 16. الجلسة العامة العادية :

تختص الجلسة العامة العادية بالنظر والتقرير في جميع المسائل المدرجة بجدول أعمالها وخاصة

- انتخاب لجنة النقابة.
- ضبط معلوم الانخراط.
- ضبط مبالغ المساهمات في تكاليف عملية تدخل النقابة وطريقة تقسيطها عند الاقتضاء،

- المصادقة على برنامج التهيئة ومثال التقسيم،
- البت في تصرف لجنة النقابة وفي لوائح نشاطها،
- البت في المطالب المقدمة من طرف لجنة النقابة والمتعلقة بمنحها سلطات أوسع،
- الترخيص للجنة النقابة في شراء أو معاوضة العقارات المشمولة بدائرة تدخل النقابة وذلك بين المنخرطين أو بيع ممتلكات النقابة التي لم تعد ضرورية لسيرها،
- الترخيص للجنة النقابة في اقتراض المبالغ المالية اللازمة لإنجاز برنامج التهيئة مع ضبط قيمتها،

- النظر في التقريرين الأدبي والمالي للنقابة ومناقشتها والمصادقة عليهما،
- فرز المنايات وإسناد المقاسم للمنخرطين،
- ضبط التكلفة النهائية لعملية تدخل النقابة وكيفية توزيعها على المنخرطين،
- النظر في نقل المقر الاجتماعي للنقابة،

- اقتراح إجراء تفقد مالي يوجه إلى وزير التجهيز والإسكان أو الوالي المختص ترابيا أو رئيس البلدية المعنية قصد إحالته عند الاقتضاء على وزير المالية،
- التفاوض في كل مسألة أخرى مدرجة بجدول الأعمال.

الفصل 17.- انعقاد الجلسة العامة العادية :

تنعقد الجلسة العامة العادية مرتين في السنة وتوجه لجنة النقابة استدعاءات إلى كافة المنخرطين في أجل خمسة عشر يوما على الأقل قبل موعد انعقادها وذلك بواسطة مكاتيب مضمونة الوصول وإعلانات تعلق بمقر النقابة.

الفصل 18.- سير الجلسة العامة العادية :

تنعقد الجلسة العامة العادية بصفة قانونية وتجري مداولاتها إذا كان عدد المنخرطين الحاضرين والممثلين محرزين على أغلبية أصوات مجموع المنخرطين.

وفي صورة عدم توفر هذا النصاب فإنه يقع الاستدعاء لجلسة ثانية خمسة عشر يوما على الأقل وثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ انعقاد الجلسة الأولى وذلك بواسطة مكتوب مضمون الوصول يوجه في الأجل المنصوص عليه بالفصل 17 أعلاه لكل منخرط أو ممثله القانوني مصحوبا بنفس جدول الأعمال.

تجري الجلسة العامة العادية الثانية مداولاتها بصفة قانونية وذلك مهما كان عدد المنخرطين الحاضرين والممثلين.

ويجب أن لا تقل المدة الفاصلة بين اجتماعين متتاليين من الجلسات العامة العادية عن أربعة أشهر.

الفصل 19.- الجلسة العامة الخارقة للعادة :

تختص الجلسة العامة الخارقة للعادة بالنظر والمداولة في :

- تحوير النظام الأساسي للنقابة بما لا يتعارض وأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير والقواعد الجوهرية للنظام الأساسي النموذجي المتعلقة بالتأسيس والتسيير وانعقاد الجلسات العامة.

- درس كل مسألة أخرى ذات صبغة متأكدة أو ليست من مشمولات الجلسة العامة العادية.

- حل النقابة.

وتدرج المواضيع المعروضة على الجلسة العامة الخارقة للعادة بجدول أعمال يرفق بالاستدعاء الموجه لكل منخرط أو من يمثله.

الفصل 20.- انعقاد الجلسة العامة الخارقة للعادة :

تنعقد الجلسة العامة الخارقة للعادة في إحدى الحالات التالية :

- باقتراح من لجنة النقابة أو من وزير التجهيز والإسكان أو الوالي المختص ترابيا أو رئيس البلدية المعنية.

- بطلب كتابي موجه للجنة يكون صادرا على الأقل عن ثلث أعضاء النقابة أو من يمثلهم قانونا.

يقع الاستدعاء للجلسة العامة الخارقة للعادة من طرف لجنة النقابة خمسة عشر يوما على الأقل قبل موعد انعقادها وذلك بواسطة مكاتيب مضمونة الوصول توجه لكافة المنخرطين أو من يمثلهم قانونا وبواسطة إعلانات تعلق بمقر النقابة.

الفصل 21- سير الجلسة العامة الخارقة للعادة :

تنعقد الجلسة العامة الخارقة للعادة وتجري مداولاتها بصفة قانونية إذا كان عدد المنخرطين الحاضرين والممثلين محرزين على أغلبية أصوات مجموع المنخرطين.

وفي صورة عدم توفر هذا النصاب تقع الدعوة لجلسة ثانية تنعقد في ظرف واحد وعشرين يوما من تاريخ الجلسة الأولى على أن يوجه الاستدعاء قبل خمسة عشر يوما على الأقل من انعقاد الثانية وذلك بواسطة مكتوب مضمون الوصول يوجه لكل منخرط أو ممثله القانوني مصحوبا بنفس جدول الأعمال.

تجري الجلسة العامة الخارقة للعادة الثانية مداولاتها بصفة قانونية وذلك مهما كان عدد المنخرطين الحاضرين والممثلين.

تعرض المقررات المتعلقة بتحويل النظام الأساسي وحل النقابة على مصادقة وزير التجهيز والإسكان.

الباب الرابع

لجنة النقابة

الفصل 22- تركيب لجنة النقابة

تدير النقابة هيئة تسمى لجنة النقابة، تضم ثمانية أعضاء ينتخبون وفقا لأحكام الفصل 49 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

ويجب على كل عضو بلجنة النقابة :

- أن يكون من ذوي الجنسية التونسية،

- أن لا يكون محكوما عليه من أجل ارتكاب جناية أو جنحة قسدية.

وتنطبق نفس الشروط على الأشخاص الماديين المعينين من طرف الدوات المعنوية الأعضاء في لجنة النقابة لتمثيلها باللجنة المذكورة.

الفصل 23.- الشغور وكيفية تسديده :

في حالة حصول شغور بسبب وفاة أو استقالة أو عزل عضو أو عدة أعضاء تواصل لجنة النقابة نشاطها بواسطة بقية أعضائها، وإذا فاق الشغور نصف عدد الأعضاء يجب على رئيس لجنة النقابة أو من ينوبه وإن اقتضى الحال رئيس البلدية المعنية أو الوالي المختص ترابيا، أن يتولى حالا الدعوة إلى عقد جلسة عامة خارقة للعادة تخصص لانتخاب أعضاء جدد لتسديد الشغور الحاصل وذلك بالنسبة لما تبقى من المدة النيابية.

يتعين على كل عضو في لجنة النقابة يتغيب خلال ثلاثة اجتماعات متتالية أن يبرر غياباته لدى اللجنة التي يمكن لها أن تقترح عزله خلال أقرب جلسة عامة عادية إذا اعتبرت الأعدال المقدمة غير مقبولة.

الفصل 24.- مسؤولية أعضاء اللجنة :

يكون عضو لجنة النقابة مسؤولا وفقا لقواعد الحق العام بصفة فردية أو بالتضامن حسب الحال وذلك إزاء النقابة أو الغير عن الأخطاء التي قد يرتكبها أثناء تصرفه.

يجب أن تخضع كل اتفاقية بين النقابة وأحد أعضاء اللجنة سواء مباشرة أو بصورة غير مباشرة أو بواسطة الغير للترخيص فيها مسبقا من قبل لجنة النقابة ولا تنطبق أحكام هذه الفقرة على العمليات الناتجة عامة عن الالتزامات المبرمة بصورة قانونية وفقا للفصل 8 من هذا النظام الأساسي كما لا تنطبق على العمليات التي تقوم بها النقابة بصفة عادية خارج كل اتفاقية خاصة.

تنطبق أحكام الفقرة السابقة في صورة وجود اتفاقية بين النقابة ومؤسسة أخرى يكون فيها أحد أعضاء اللجنة مالكا أو شريكا إسميا أو وكيلا أو متصرفا أو مديرا ويتعين على عضو اللجنة الذي يجد نفسه في إحدى هذه الحالات أن يقدم إلى اللجنة إعلاما في ذلك.

يحجر على أعضاء اللجنة أن يقترضوا من النقابة في أية حالة من الحالات أو أن يطلبوا تسديد عجز حساب جار لفائدتهم أو أن يتحصلوا على ضمان النقابة أو مساندها لهم في التزاماتهم مع الغير، ولا ينطبق هذا التحجير إذا تعلق الأمر بتنفيذ التزامات في عمليات هم طرف فيها مع النقابة وفقا لمقتضيات الفصل 8 من هذا النظام الأساسي.

الفصل 25.- اجتماعات اللجنة :

تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها أو من ينوبه بالمقر الاجتماعي للنقابة مرة في كل شهرين على الأقل وكلما اقتضت مصلحة النقابة ذلك أو بطلب من ثلث أعضائها.

يقع استدعاء الأعضاء بمكاتيب مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ توجه لهم خمسة عشر يوما على الأقل قبل انعقاد الجلسة.

الفصل 26.- مداوات اللجنة :

تنعقد اللجنة وتجري مداواتها بصفة قانونية إذا حضر الجلسة نصف عدد أعضائها على الأقل، وفي صورة عدم توفر هذا النصاب يقع الاستدعاء لجلسة ثانية بنفس الصيغ والطرق المشار إليها بالفصل 25 أعلاه، وفي هذه الحالة تجري اللجنة مداواتها مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين.

تتخذ المقررات بأغلبية أصوات الحاضرين. وفي صورة التساوي يكون صوت الرئيس مرجحا.

الفصل 27.- مشمولات اللجنة :

تقوم لجنة النقابة بأعمالها بوصفها نائبة عن الجلسة العامة وهي مكلفة بإدارة شؤون النقابة والدفاع عن مصالحها وذلك ما عدا السلطات والمشمولات التي تختص بها الجلسة العامة بصفة مباشرة.

وبهذا العنوان تكلف اللجنة خاصة :

- (أ) بتمثيل النقابة لدى الدولة والمؤسسات العمومية والخاصة ولدى الغير،
- (ب) بإعداد برنامج نشاط النقابة وضبط مقدرات الميزانية،
- (ج) بإعداد التقريرين الأدبي والمالي وعرضهما على الجلسة العامة عند نهاية كل سنة مالية،
- (د) بإعداد التقريرين الأدبي والمالي وعرضهما على الجلسة العامة عند نهاية كل سنة مالية،
- (د) بالتصرف في موارد النقابة وإدارة مكاسبها،
- (هـ) بالقيام بالإجراءات الإدارية والقانونية الضرورية لتسوية وضع العقارات المشمولة بالدائرة.
- (و) بإعداد برنامج التهيئة ومثال التقسيم وعرضهما على مصادقة الجلسة العامة،
- (ز) بإعداد جدول في فرز المنايات وإسناد المقاسم إلى المنخرطين وعرضه على الجلسة العامة،
- (ح) بإبرام جميع الصفقات والاتفاقيات،
- (ط) بجمع المساهمات والاشتراكات من المنخرطين،

ي) باستخلاص الديون الراجعة للنقابة وبدفع المبالغ المتخلدة بدمتها،
ك) بمنح التسبيقات المتعلقة بالأشغال وفقا للنصوص التشريعية والترتيبية الجاري بها العمل،

ل) بتسجيل حسابات النقابة بدفتر مرقم ومؤشر عليه مع الاحتفاظ بجميع مؤيدات القبض والصرف والاستظهار بها لدى مصالح المراقبة المعنية.
م) بإبرام عقود القرض لفائدة النقابة.

ن) بشراء أو معاوضة العقارات المشمولة بدائرة تدخل النقابة بين المنخرطين أو بيع ممتلكات النقابة التي لم تعد ضرورية لسيرها بناء على ترخيص من الجلسة العامة،

س) بالموافقة على جميع عقود التسويغ،

ع) بقبول كل الهبات والمساعدات،

ف) بحفظ جميع الوثائق الرسمية التابعة للنقابة،

ص) بإسناد تفويض للرئيس قصد تمثيل النقابة لدى المحاكم المختصة في جميع الدعاوي،

الفصل 28.- توزيع المسؤوليات :

توزع المسؤوليات بين الأعضاء المنتخبين على النحو التالي :

- رئيس

- كاتب عام

- أمين مال

- خمسة أعضاء

يتولى الكاتب العام تحت مسؤولية رئيس اللجنة القيام بالشؤون الإدارية ويكلف خاصة بتحرير الاستدعاءات ومسك دفاتر الجلسات والمراسلات.

ويكلف أمين المال خاصة بقبض المال وصرف الدفعات المأذون بها واستخلاص معالم الانخراط ومبالغ الديون الراجعة للنقابة.

الفصل 29.- وظائف رئيس لجنة النقابة :

يكلف الرئيس بالسهر على حسن سير النقابة وبالدفاع عن مصالحها.

ولهذا الغرض تفوض اللجنة للرئيس جميع السلطات اللازمة للتصرف باسم النقابة ولتتفيذ مقررات الجلسة العامة.

ويمكن للرئيس أن يفوض جانبا من سلطاته إلى أحد الأعضاء كلما اقتضت
الضرورة ذلك.

يمثل الرئيس النقابة لدى المحاكم ولدى السلطات الإدارية والهيكل المعنية.
وفي صورة تعذر قيام الرئيس أو من ينوبه بوظائفه تعين اللجنة بالنسبة لكل
اجتماع أحد الأعضاء لرئاسة الجلسة.

ويمكن عند الاقتضاء إعفاء الرئيس من وظائفه بطلب من ثلثي أعضاء اللجنة بعد
موافقة رئيس الجماعة المحلية المعنية وإعلام أقرب جلسة عامة بذلك.

الفصل 30- مجانية وظائف أعضاء اللجنة :

يمارس أعضاء اللجنة وظائفهم مجانا على أن ترجع لهم ويطلب منهم المصاريف
المنجزة عن مباشرة وظائفهم وذلك بعد الاستظهار بما يفيد صرفها بصفة قانونية.
ويمكن للجنة أن تسند منحة لأعضائها المكلفين بمأمورية معينة ولمدة محددة.

الباب الخامس

أحكام مالية

الفصل 31- الميزانية والمصادقة عليها

تتصرف لجنة النقابة في ميزانية خاصة تخضع سنويا وتعرض على مصادقة
الجلسة العامة.

الفصل 32- محتوى الميزانية :

تشتمل ميزانية النقابة على جزئين :

أ . المداخل :

- مبالغ المساهمات والاشتراكات التي يدفعها المنخرطون،

- المساعدات والهبات،

- محاصيل القروض،

- مقايض مختلفة،

ب . المصاريف :

- مصاريف الدراسات والأشغال،

- مصاريف مختلف العمليات العقارية،

- مصاريف التصرف الخاصة بالنقابة،

- خلاص الأقساط السنوية للقروض بما في ذلك الفوائد،

- المصاريف الطارئة،

- الفصل 33-. إيداع أموال النقابة :

يودع ما توفر من محاصيل الأموال في حساب جار بريدي أو بنكي يفتح للعرض.

الباب السادس

أحكام مختلفة

الفصل 34-. التفقد المالي

يمكن إجراء مالي على حسابات النقابة بواسطة المصالح المختصة بوزارة المالية وذلك بطلب من وزير التجهيز والإسكان أو من الوالي المختص ترابيا أو من رئيس البلدية المعنية أو باقتراح من الجلسة العامة العادية.

وإذا أظهرت عملية التفقد خرقا للأحكام التشريعية والترتيبية الجاري بها العمل أو للنظام الأساسي أو أظهرت سوء تصرف من قبل لجنة النقابة، تقع الدعوة إلى جلسة عامة خارقة للعادة تآذن باتخاذ الإجراءات اللازمة لتسوية الوضعية المالية للنقابة وإحكام التصرف في حساباتها وإجراء التبعات العدلية عند الاقتضاء.

الفصل 35-. فصل النزاعات :

تنظر لجنة النقابة في جميع النزاعات التي يمكن أن تطرأ أثناء ممارسة النقابة لنشاطها وذلك قصد فضها بالحسنى قبل اللجوء إلى التقاضي لدى المحاكم المختصة.

الفصل 36-. حل نقابة المالكين :

يقع التصريح بحل نقابة المالكين بقرار من وزير التجهيز والإسكان باقتراح من الوالي المختص ترابيا أو من رئيس البلدية المعنية أو بطلب صادر عن الجلسة العامة الخارقة للعادة وبعد الاطلاع على تقرير معلل من لجنة النقابة وذلك في إحدى الحالات التالية :

- انتهاء المهمة التي تكونت من أجلها النقابة،

- تجاوز نفوذها،

- خرقها لأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير،

- إخلالها بالنظام الأساسي،

- الفصل 37.- تصفية المكاسب الموضوعة على ذمة النقابة :

تطلب لجنة النقابة وجوبا في ظرف عشرة أيام من تاريخ دخول قرار الحل حيز التنفيذ الإذن من المحكمة الابتدائية ذات النظر بتعيين من يتولى تصفية المكاسب الموضوعة على ذمة النقابة، ولا يمكن لها التخلي عن مهامها إلا عند الشروع في عملية التصفية.

وتخصص هذه المكاسب لما يقتضيه النظام الأساسي، على أن الأموال المتأتية من مساعدات الدولة أو الجماعات المحلية والباقية بصندوق النقابة ترجع إلى مصدرها.

المحور الخامس

التقسيمات

النصوص التطبيقية لمجلة التهيئة الترابية والتعمير
والمتعلقة بفصولها من 58 إلى 67 و76 إلى 79

- 143 قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995
يتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس
الشروط، وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه.....
- 163 قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995
يتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات.....
- 169 قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995
يتعلق بضبط نوعية أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية
للتقسيم وكيفية استلامها.....

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

الوثائق المكونة لملف التقسيم

قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط، وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه.

إن وزير التجهيز والإسكان،

بعد الإطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصلين 58 و59 منها،

وعلى قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات.

قرر ما يأتي :

العنوان الأول

في التقسيمات

الباب الأول

في الوثائق المكونة التقسيم

الفصل الأول.- يتضمن ملف مشروع التقسيم وجوبا الوثائق التالية :

(أ) مطلب محرر على مطبوعة خاصة تسلم من الإدارة ممضى من طرف المالك أو المالكين أو وكلائهم،

(ب) مذكرة تقديم لعملية التقسيم تبين خاصة :

- التدابير الترتيبية المنصوص عليها بمثال التهيئة العمرانية،

- الخاصيات الطبيعية لقطعة الأرض الانحدار، التعرض للعوامل الطبيعية... إلخ،

. المنهج العمراني المتبع في عملية التقسيم وخاصة انسجامها مع المحيط العمراني المجاور والأخذ بعين الاعتبار للنمط المعماري والعمراني والاجتماعي الاقتصادي للمنطقة أو للجهة،

. البرنامج المزمع إنجازه حسب نوعية المساكن والتجهيزات العمومية.

التدابير المتخذة في مشروع التقسيم والهادفة لترشيد استعمال الماء وتجميع مياه الأمطار وللتحكم في الطاقة واستعمال الطاقات المتجددة وفقا للتشريع الجاري به العمل، (أضيفت بالقرار المؤرخ في 19 فيفري 2018).

(ج) وثيقة تملك (رسم عقاري، عقد ملكية، حكم استحقاق...).

(د) مثال موقعي للأرض المراد تقسيمها،

(هـ) مثال الرسم العقاري إن كانت الأرض مسجلة وإن لم تكن الأرض مسجلة فمثال يشخصها بمقياس 1/1000 على الأقل مرتبط بالإحداثيات الجغرافية ومعد من قبل مهندس مساح،

(و) مثال يبين مختلف الارتفاعات عن سطح الأرض المراد تقسيمها والأراضي المحاذية حسب وضعيتها الحالية، بمقياس 1/1000 على الأقل معد من قبل مهندس مساح.

ويبين المثال، كذلك المباني والغراسات الموجودة ومنطلق التقسيمات المصادق عليها والتجهيزات العمومية المتصلة بالأرض أو المحاذية لها ويحدد علاوة على ذلك الجزء الذي لا ينوي المقسم تقسيمه، إذا كان مطمح الترخيص لا يهم كامل العقار،

(ز) مثال تقسيمي بمقياس 1/1000 على الأقل يتضمن بيان ترقيم ومساحة وتخصيص المقاسم وتسطير المساحات الخاصة بإيواء السيارات ومواقع الطرقات وربطها بالطرقات الموجودة وتزويد التقسيم بمختلف الشبكات وأعماد الانتظار لتميرها عند الاقتضاء،

(ح) رسم جملي يبين التركيبة العامة للمشروع ورسم بياني موجز لأحجام المشروع في ثلاثة أبعاد، وعند الاقتضاء صور من نموذج مصغر أو غيرها من الوسائل التي من شأنها أن تمكن من تصور تجسيم المشروع وذلك بالنسبة للتقسيمات التي تساوي أو تفوق مساحتها الخمسة هكتارات،

(ط) كراس شروط التقسيم المحدد لحقوق وواجبات المقسم والمشتريين أو المتسوغين للمقاسم وكذلك برنامج التهيئة والتطهير والتدابير المتخذة والهادفة

لترشيد استعمال الماء وتجميع مياه الأمطار وللتحكم في الطاقة واستعمال الطاقات المتجددة وفقا للتشريع الجاري به العمل.

ويتضمن كراس الشروط :

- تراتيب عمرانية يعارض بها الغير تتعلق بضبط القواعد والإتفاقيات ذات المصلحة العمومية التي تخضع لها البناءات حسب نوعها وخصائصها، وكذلك القواعد والإتفاقيات التي تخضع لها المواقع المخصصة للإنشاءات ذات المصلحة الجماعية والمساحات الشاغرة أو الخضراء.

- التدابير المتخذة والهادفة لترشيد استعمال الماء وتجميع مياه الأمطار وللتحكم في الطاقة واستعمال الطاقات المتجددة.

(نقحت الفقرتان الأولى والثانية بالقرار المؤرخ في 19 فيفري 2018).

ويجب أن ينص هذا الكراس أيضا على احتمال انتهاء العمل بالتراتب العمرانية الخاصة بالتقسيم، وأن يكون مطابقا لكراس الشروط النموذجي المصاحب لهذا القرار.

(ي) رزنامة تقديرية في إنجاز وإتمام الأشغال،

(ك) شهادة من كل مصلحة مختصة تثبت أن الأرض المزمع تقسيمها يمكن تطهيرها أو تزويدها بالماء الصالح للشرب أو بالطاقة الكهربائية أو قابلة للربط بشبكة الاتصالات،

(ل) شروط وكيفية إنجاز الأشغال في صورة القيام بها على مراحل،

(م) مذكرة أو دراسة تتعلق بمؤثرات مشروع التقسيم على المحيط طبقا للتشريع والتراتب الجاري به العمل،

(ن) قرار تصفيف إذا كان العقار المزمع تقسيمه محاذيا للملك العمومي للطرق أو للملك العمومي البحري.

فصل أول مكرر (أضيف بالفصل الأول من قرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 15 أوت 2019). - تضبط الوثائق المكونة لملف مشروع التقسيمات للتجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص كما ضبطها الأمر الحكومي عدد 504 لسنة 2018 المؤرخ في 7 جوان 2018 المشار إليه أعلاه بمقرر من الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 2- تقدم الوثائق "أ" و"ج" و"هـ" في ثلاثة نظائر وتقدم بقية الوثائق في سبعة نظائر.

الباب الثاني

في طرق وصيغ المصادقة

الفصل 3- يقع إيداع ملف التقسيم بالمعمدية أو البلدية المعنية، حسب الحال، ويكون مشتملا على الوثائق المنصوص عليها بالباب الأول من هذا القرار. وتسلم السلطة الإدارية المعنية للمقسم وصلا في الإيداع وذلك بعد التثبت من أن الملف يحتوي على الوثائق المطلوبة.

الفصل 4- يعرض ملف التقسيم على اللجنة الفنية للتقسيمات، جهوية أو بلدية، المنصوص على إحداثها بالفصل 60 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، لإبداء الرأي فيه، ثم يحال على الوالي أو رئيس البلدية، حسب الحال، للمصادقة.

وتقع المصادقة على مطلب التقسيم أو رفضه بمقتضى قرار، ويضبط هذا القرار وجوبا آجال إنجاز الأشغال في حالة المصادقة ويعمل الرفض في صورة العكس.

الفصل 5- يبلغ الوالي أو رئيس البلدية، حسب الحال، القرار إلى المقسم في ظرف شهر ابتداء من تاريخ اجتماع اللجنة، وذلك بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ وبالغنوان المنصوص عليه بمطلب التقسيم.

وتوجه نسخة من نفس القرار إلى الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان قصد إتمام الملف المعد للحفظ.

الفصل 6- في حالة المصادقة على ملف التقسيم، تسلم السلطة الإدارية المختصة للمقسم نظيرا منه مؤشرا عليه وتسلم إليه نسخا مطابقة من نفس الملف إن طلب ذلك.

أما في حالة الرفض فإن السلطة الإدارية تحتفظ بنظيرين من الملف وترجع بقية النظائر إلى المقسم.

العنوان الثاني

في التجزئة

الفصل 7- يتكون ملف التجزئة من نفس الوثائق المكونة لملف التقسيم باستثناء كراس الشروط.

الفصل 8- تقع دراسة ملف التجزئة والمصادقة عليه حسب نفس الإجراءات المنطبقة على ملف التقسيم.

الفصل 9- لا يخضع مالكو الأراضي القائمون بعملية التجزئة إلى ضرورة إنجاز أشغال البنية الأساسية التي يطالب بها عادة أصحاب التقسيمات وفق مقتضيات كراس شروط التقسيم، لكنهم يخضعون إلى مساهمة المالكين الأجوار في مصاريف الأشغال الأولية أو الإصلاحات الكبرى للأنهج وقنوات المياه المستعملة والأرصفة طبقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 10- ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.
تونس في 19 أكتوبر 1995.

وزير التجهيز والإسكان

علي الشاوش

اطلع عليه

الوزير الأول

حامد القروي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

كراس الشروط النموذجي للتقسيم
الملحق بقرار وزير التجهيز والإسكان
تقديم التقسيم

I التقديم :

أطلق على التقسيم موضوع هذه الترايب اسم :

.....

.....

الموقع⁽¹⁾ :

الحدود :

المساحة الجمالية المراد تقسيمها :

وثيقة التملك⁽²⁾ :

الحقوق الموظفة على العقار :

اسم المالك أو المالكين⁽³⁾ :

محل المخابرة :

II - وصف جملي للتقسيم :

يجب أن يبرز الوصف الجملي للتقسيم خاصة

أ - تخصيص أجزاء التقسيم،

ب - برنامج التقسيم :

- تعريف المناطق وصيغة المقاسم،

- ترقيم المقاسم،

(1) تذكر الدائرة الإدارية والأحياء المجاورة للعقار.

(2) يذكر عدد الرسم العقاري أو مطلب التسجيل عند الاقتضاء.

(3) يذكر اسم الوكيل أو الوكلاء عند الاقتضاء.

- المساحة المخصصة للطرقات،

- مساحة المقاسم المعدة للبناء،

- مساحة المقاسم الخصة للتجهيزات والفضاءات العمومية،

- العدد المتوقع للمقاسم وكثافة المساكن بالهكتار الواحد،

جملة مساحة الأرض والمساحات المغطاة حسب نوع التخصيص.

- التدابير المتخذة والهادفة لترشيد استعمال الماء وتجميع مياه الأمطار وللتحكم في الطاقة واستعمال الطاقات المتجددة وفقا للتشريع الجاري به العمل (أضيفت بالقرار المؤرخ في 19 فيفري 2018).

العنوان الأول

موضوع كراس الشروط

الفصل الأول.- كراس الشروط :

يضبط هذا الكراس واجبات كل من المقسم والمشتريين أو المتسوغين للمقاسم والجماعة المحلية المعنية وكذلك برنامج التهيئة والتطهير.

ويتضمن كراس الشروط ترتيب عمومية يعارض بها الغير تتعلق بضبط القواعد والارتفاقات ذات المصلحة العمومية التي تخضع لها البنايات حسب نوعها وخصائصها، وكذلك القواعد والارتفاقات التي تخضع لها المواقع المخصصة للإنشاءات ذات المصلحة الجماعية والمساحات الشاغرة أو الخضراء والتدابير المتخذة والهادفة لترشيد استعمال الماء وتجميع مياه الأمطار وللتحكم في الطاقة واستعمال الطاقات المتجددة (نقحت بالقرار المؤرخ في 19 فيفري 2018).

الفصل 2.- الرسوم البيانية :

يقع التنصيص، على تعيين المقاسم وتسطير الطرقات ضمن الرسوم البيانية وخاصة المثال المفصل للتقسيم المصاحب لهذا الكراس.

يتكون مثال التقسيم من الرسوم البيانية التالية

الفصل 3.- إرتفاقات خاصة :

يتم ضبط الإرتفاقات المنفردة الخاصة بكل تقسيم، وعلى سبيل الذكر ما يتعلق منها :

- بالبنائيات الموجودة والمرخص فيها،
- بالتراتبية الخصوصية للمنشآت والبيانات الموجودة،
- بالعناصر الخاصة بالأرض : كالتضاريس وطبيعة التربة وانزلاق الأرض ومخاطر الفيضانات وغيرها.

العنوان الثاني المستندات القانونية

الفصل 4.- التشريع والتراتبية الجاري بها العمل :

تخضع المقتضيات المنصوص عليها بكراس الشروط هذا إلى التشريع والتراتبية الجاري بها العمل وخاصة النصوص الآتي ذكرها والتي يصرح المقسم ومكتسبو المقاسم أنهم اطلعوا عليها :

- المرسوم عدد 8 لسنة 1962 المؤرخ في 3 أفريل 1962 المتعلق بإحداث وتنظيم الشركة التونسية للكهرباء والغاز، المصادق عليه بالقانون عدد 16 لسنة 1962 المؤرخ في 24 ماي 1962،

- القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 والمتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية وجميع النصوص التي نقحته أو تممته.

- القانون عدد 22 لسنة 1968 المؤرخ في 2 جويلية 1968 والمتعلق بإحداث الشركة القومية لاستغلال وتوزيع المياه كما وقع تنقيحه بالقانون عدد 21 لسنة 1976 المؤرخ في 21 جانفي 1976،

- القانون عدد 58 لسنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977 والمتعلق بالمصادقة على مجلة المواصلات السلكية والاسلكية،

- القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتجوير التشريع الخاص بالبعث العقاري وجميع النصوص التي نقحته أو تممته،

- القانون عدد 41 لسنة 1993 المؤرخ في 19 أفريل 1993 المتعلق بالديوان الوطني للتطهير،

. القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والمتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير،

. القانون عدد 36 لسنة 1995 المؤرخ في 17 أبريل 1995 والمتعلق بإحداث الديوان الوطني للاتصالات،

. الأمر عدد 1330 لسنة 1991 المؤرخ في 26 أوت 1991 والمتعلق بالمصادقة على كراس الشروط العامة للبعث العقاري،

. الأمر عدد 1885 لسنة 1994 المؤرخ في 12 سبتمبر 1994 والمتعلق بضبط شروط السكب والتخلص من فواضل المياه غير المنزلية بتجهيزات التطهير في مناطق تدخل الديوان الوطني للتطهير،

. الأمر عدد 1937 لسنة 1994 المؤرخ في 19 سبتمبر 1994 والمتعلق بضبط نسبة وشروط مساهمة الأجوار في مصاريف إقامة الخنادق ومنشآت التطهير الأخرى لأول مرة في مناطق تدخل الديوان الوطني للتطهير،

. الأمر عدد 2050 لسنة 1994 المؤرخ في 3 أكتوبر 1994 والمتعلق بضبط شروط الربط بالشبكة العمومية للتطهير في مناطق تدخل الديوان الوطني للتطهير،

. قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم، بما فيها كراس الشروط، وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه،
. أمر أو قرار المصادقة على مثال التهيئة العمرانية لمدينة

. الأمر الحكومي عدد 171 لسنة 2018 المؤرخ في 19 فيفري 2018 والمتعلق بسن بعض الترتيب العامة للبناء المتعلقة بتجهيز البنايات بخزانات لتجميع وخزن مياه الأمطار المجمعة من أسطح البنايات غير المتاحة. (أضيفت بالقرار المؤرخ في 19 فيفري 2018).

الفصل 5.- الإدراج :

تدرج وجوبا جملة مقتضيات كراس الشروط هذا بكل العقود المتعلق بالتفويتات المتوالية.

العنوان الثالث

الالتزامات المحمولة على كاهل المقسم

الفصل 6.- التعهد :

يتعهد المقسم بتنفيذ الالتزامات المنصوص عليها بهذا الكراس إلى أن يتم إسناد كل المقاسم بما في ذلك الفضاءات الراجعة سواء للدولة أو للجماعة المحلية المعنية.

الفصل 7.- شروط استغلال المقاسم :

يجب على المقسم، قبل القيام بأية عملية بيع أو تسويق، إنجاز كل أشغال التهيئة والتوتيد والتجهيز الضرورية لاستغلال التقسيم، باستثناء الباعثين العقاريين المصادق عليهم والوكالات العقارية والمقسّمين المرخص لهم من طرف الجماعة المحلية المعنية بتقسيط أشغال التهيئة طبقاً لأحكام الفصل 64 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 8.- توتيد المقاسم :

يلتزم المقسم قبل أية عملية بيع أو وعد بالبيع، بإنجاز توتيد المقاسم عن طريق ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو مهندس مساح.

الفصل 9.- حفظ المقاسم المدمجة والمخصصة للاستعمال العمومي :

يتحمل المقسم مصاريف حفظ الأجزاء المخصصة للطرق والمساحات الخضراء والمساحات العمومية والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية المدمجة وفق أحكام الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير إلى أن يقع تسليمها للمصالح العمومية المعنية. ويمكن له خاصة تسيبها ومنع دخول العموم إليها أو استعمالها كمستودع أو لتركيز الحظيرة باستثناء المساحات الخضراء التي يجب تهيئتها وغراستها وذلك خلال أول موسم غرسة.

الفصل 10.- المحافظة على تخصيص المقاسم المعدة للاستعمال العمومي :

يجب احترام التخصيص المقرر للمقاسم المعدة للتجهيزات والفضاءات العمومية ولا يمكن للمقسم بأي حال من الأحوال أن يهيئها لاستعمال آخر.

الفصل 11.- الصيانة :

تبقى صيانة الطرق ومختلف المنشآت العمومية على كاهل المقسم إلى أن يتم استلام أشغال التهيئة النهائية من طرف المصالح المعنية.

ولا يعفي هذا الشرط المقسم والمصممين والمقاولين من تحمل المسؤولية العشرية والتعاقدية والمدنية طبقاً للتشريع الجاري به العمل بشأن ما أنجزوا به من أشغال وتصاميم ومنشآت.

الفصل 12.- الطرق والشبكات المختلفة وعمليات التهيئة :

يطالب المقسم بإنجاز المنشآت المتعلقة بالطرق والشبكات المختلفة إلى حدود المقاسم وذلك على نفقته حسب المواصفات والخصائص المحددة بالاتفاق مع مختلف المصالح المعنية وطبقاً للمقتضيات المنصوص عليها بمثال التقسيم المصاحب لهذا الكراس.

الفصل 13.- إنجاز الأشغال على مراحل :

يكون المقسم، في حالة موافقة الجماعة المحلية المعنية على إنجاز أشغال تهيئة التقسيم على مراحل المشروطة بتعهد المقسم بإنهاؤها في الأجل المحددة وبتقديم ضمان في إنجازها يتمثل إما في كفالة بنكية وإما في رهن مقاسم لفائدة الجماعة المحلية المعنية، ملزما بنوعين من الأشغال :

(1) أشغال التهيئة الأولية الضرورية لاستغلال التقسيم :

1) إعداد الأراضي وتسطيحها :

. هدم البناءات الموجودة،

. تحويل الشبكات الموجودة،

. تسطیح المساحات المشتركة باستثناء الردم والحفر داخل المقاسم والمحمولة

على مكنتسيها .

(2) الطرقات : كل أشغال الطرقات المحدثه وربطها بالطرقات الموجودة :

. فتح مسطحات كل الطرقات،

. إنجاز أسس المعيدات والأرصعة وممرات الراجلين والمساحات والفضاءات

العمومية ومآوي السيارات الضرورية لاستغلال المقاسم.

(3) التطهير : كل أشغال التطهير مياه الأمطار والمياه المستعملة الضرورية

للمقاسم وربط هذه الأخيرة بالشبكات العامة المتعلق بها.

(4) الماء الصالح للشرب : كل أشغال قنوات التوزيع الواقعة تحت الأرصفة

وربطها بالشبكات العامة المتعلقة بها.

(5) النور الكهربائي والغاز : كل أشغال إحداث شبكة ضغط متوسط ومنخفض مع

تركيز تجهيزات التنوير العمومي وربط كل ذلك بالشبكات العامة المتعلقة بها.

تحدد الجماعة المحلية والمصالح الفنية المعنية طريقة توزيع الشبكات الكهربائية

سواء كانت فضائية أو تحتية.

يجب على المقسم أن يأخذ بعين الاعتبار التزويد بالغاز إمام بإنجاز الشبكة أو

بتركيز أعماد الانتظار عند الاقتضاء وذلك بالاتفاق مع الجماعة المحلية والمتدخل

المعنيين.

(6) الاتصالات : تقع دراسة وضبط كل أشغال الهندسة المدنية المتعلقة بتركيز

شبكة الاتصالات أو أعماد الانتظار وحجز المساحات اللازمة لذلك بالاتفاق مع

الجماعة المحلية والمتدخلين المعنيين.

7) المساحات الخضراء : تهيأ وتغرس المساحات الخضراء المنصوص عليها بمثال التقسيم المصاحب لهذا من طرف المقسم خلال أول موسم غرسة يلي المصادقة على التقسيم.

(ب) أشغال التهيئة النهائية للتقسيم :

- إعادة إصلاح أسس المعبدات والأرصفة،
- إتمام الأرصفة ووضع الحواشي،
- إنجاز طبقة الجولان للمعبدات وفضاءات وقوف السيارات،
- تهيئة ممرات الراجلين،
- تركيب أعمدة التنوير العمومي،
- غرس أشجار التصفيف وتركيز التجهيزات العمرانية،
- استكمال غرسة المساحات الخضراء،
- تهيئة فضاءات الألعاب،
- تثبيت المنحدرات.

الفصل 14.- عقد البيع :

يجب أن تتضمن عقود البيع المبرمة من طرف المقسمين باستثناء الدولة والجماعات المحلية والباعين العقاريين المصادق عليهم والوكالات العقارية البيانات التالية حسب إحدى الحالتين :

الحالة الأولى : بالنسبة للمقسمين المرخص لهم من طرف الجماعة المحلية في تقسيط أشغال التهيئة :

- وصف العقار موضوع العقد بما في ذلك رقم ومساحة المقسم وعدد الرسم العقاري، عند الاقتضاء،
- تاريخ قرار المصادقة على التقسيم وعدد هذا الأخير لدى ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط إن كان العقار مسجلا،
- ثمن بيع المقسم من الأرض التي أنجزت بها أشغال التهيئة الأولية،
- تقدير تكملة ثمن البيع للمقسم المهيبا عند إتمام الأشغال النهائية،
- طرق الخلاص،
- تاريخ استلام أشغال التهيئة الأولية من طرف الجماعة المحلية المعنية،

- تاريخ التحويز،

- التاريخ التقديري لإتمام أشغال التهيئة النهائية الذي وافقت عليه الجماعة المحلية المعنية،

الحالة الثانية : بالنسبة للمقسمين غير المرخص لهم في تقسيط أشغال التهيئة :

وصف العقار موضوع العقد بما في ذلك رقم ومساحة المقسم وعدد الرسم العقاري عند الاقتضاء،

- تاريخ قرار المصادقة على التقسيم وعدد هذا الأخير لدى ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط إن كان العقار مسجلا،

- ثمن بيع المقسم المهيأ،

- طرق الخلاص،

- التاريخ المحدد لاستلام أشغال التهيئة للتقسيم من طرف الجماعة المحلية المعنية.

وتبقى عقود البيع والوعد به العمرة من قبل الباعثين العقاريين المصادق عليهم والوكالات العقارية خاضعة لأحكام القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري كما وقع تنقيحه بالقانون عدد 76 لسنة 1991 المؤرخ في 2 أوت 1991 وبالقانون المالية لسنة 1992 .

الفصل 15.- أصل الملكية :

إذا كان العقار غير مسجل فإن المقسم يلتزم بالتخصيص في عقد البيع على أصل الملكية الذي إنبنى عليه طلب التسجيل مبدئيا عقد شراء، إرث، مقاسمة، هبة ... إلخ .

لا تعتبر المصادقة على التقسيم قرينة على ثبوت الملكية لفائدة المقسم إذا كان العقار غير مسجل.

الفصل 16.- اكتشاف آثار فنية أو أشياء ذات قيمة :

يجب على المقسم أن يسلم إلى الدولة الآثار الفنية أو الأشياء ذات قيمة التي قد يقع العثور عليها بأجزاء التقسيم وذلك طبقا لأحكام الفصل 60 وما بعده من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية المصادق عليها بالقانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994 .

الفصل 17.- التهيئة الخصوصية :

يجب أن تراعى كل التدابير الضرورية المتعلقة بأشغال التهيئة أو بخصائص المقاسم والتي من شأنها أن تسهل دخول القاصرين عن الحركة العضوية للبنى المفتوحة للعموم والمزعم إقامتها فوق تلك المقاسم.

الفصل 18.- تحديد المقاسم :

يجب على المقسم الاستظهار لدى الجماعة المحلية المعنية عند استلامها للتقسيم بما يفيد تقييم الملف المتعلق به إلى ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو إلى مهندس مساح لغاية التحديد مع الالتزام بإبرام العقود التوضيحية عند الاقتضاء.

الفصل 19.- الاستلام النهائي :

يجب على المقسم عند الاستلام النهائي للأشغال من المقاولين إيداع مثال تحديد التقسيم ومثال التطابق لكل شبكة لدى الجماعة المحلية المعنية. ويجب أن يبين مثال التحديد القطع الراجعة سواء للدولة أو للجماعة المحلية المعنية.

العنوان الرابع

الالتزامات المحمولة على كاهل مكتسبي المقاسم

الفصل 20.- التعهد :

يتعهد مكتسب المقسم بتنفيذ الالتزامات المنصوص عليها بكراس شروط التقسيم.

الفصل 21.- التجزئة :

يلتزم المقسم ومكتسبو المقاسم بعدم تجزئة أو تغيير المقاسم كما هي مبنية بمثال التقسيم باستثناء المقاسم المسندة لباعثين عقاريين مصادق عليهم.

الفصل 22.- الضم :

إذا ألت عدة مقاسم متلاصقة لمكتسب واحد جاز له ضمها وتكوين مقسم وحيد تنجر عنه إزالة الحدود الداخلية الفاصلة بينها بشرط الإبقاء على الصيغة المقررة واحترام مقتضيات هذا الكراس.

الفصل 23.- الرخص :

يتعين على المكتسب قبل إحداث أي بناء، الحصول على الرخص الإدارية المستوجبة طبقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 24.- الإبقاء على تخصيص المقاسم :

يتعين على المكتسب الإبقاء على تخصيص القطعة المنجزة له واستعمالها لإنجاز المشروع المرخص فيه دون سواه طبقا لمثال التقسيم ومقتضيات هذا الكراس.

ولا يمكن الترخيص في أي تعديل لمشروع التقسيم من شأنه إدخال أنشطة غير مصادق عليها إلا ما نصت عليه مقتضيات كراس الشروط وأحكام الفصل 65 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 25.- الإبقاء على تخصيص المباني :

يتعين على المكتسب، بعد إتمام الأشغال، ألا يغير تخصيص المباني التي قد تكون أحدثت طبقا لرخصة البناء إلا إذا نص كراس الشروط على مقتضيات مخالفة وبعد القيام بالإجراءات اللازمة في الغرض.

الفصل 26.- الأنشطة غير الملائمة لصبغة التقسيم :

تحجر بمجمل التقسيم ممارسة أنشطة غير ملائمة لصبغته أو من شأنها أن تتسبب في إزعاج المتساكنين والأحوار أو تنال من راحة العموم.

الفصل 27.- آجال إنجاز الأشغال :

يجب على المكتسب أن يشرع في أشغال البناء في أجل سنة من تاريخ إبرام عقد الشراء كما يجب عليه إنجازها كاملة في أجل ثلاث سنوات من تاريخ بداية الأشغال، وعلى أقصى تقدير قبل إتمام أشغال التهيئة النهائية للتقسيم. وفي صورة الإخلال بهذا الواجب يطالب المكتسب بتعويض الضرر الذي قد يكون تسبب فيه وذلك طبقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 28.- استعمال الفضاءات العمومية :

على كل مشتر أن لا يضع أو يلقي مواد بناء أو فضلات منزلية أو نفايات أخرى بالفضاءات العمومية وعلى الخصوص بالطرقات والساحات.

كما يحجر عليه أي بناء أو انتصاب بالملك العمومي ولو بصفة مؤقتة أو عرضية. غير أنه يمكن للبلدية أن ترخص للمكتسب وبطلب منه في استعمال الملك العمومي البلدي خلال فترة أشغال البناء لغاية تمكينه من تركيز وتسيير الحظيرة عدا المناطق الخضراء التي يجب أن تكون شاغرة من كل أشغال وقابلة في كل وقت للغرسة والتهيئة المطالب بهما المقسم طبقا لمثال التقسيم.

الفصل 29.- نظام حفظ الصحة والطرقات :

يخضع المكتسب لكل الالتزامات الناتجة عن تطبيق القواعد الجاري بها العمل والمتعلقة بحفظ الصحة والطرقات العمومية.

وبصفة خاصة يتعين على كل مكتسب ربط مقسمه بشبكة التطهير إن وجدت ويحجر بالتالي استعمال أي نظام فردي للتطهير على كامل الجزء من التقسيم القابل للربط بشبكة موجودة.

كما يحجر استعمال أية طريقة للربط بالشبكة الرئيسية من شأنها أن تمنع من تهوية هذه الأخيرة.

وفي كل الحالات، يجب إنجاز الربط مع شبكة المياه المستعملة طبقا للمواصفات الفنية والقواعد الجاري بها العمل لدى المصالح المختصة.

الفصل 30- الطرق والشبكات المختلفة والتهية داخل المقاسم :

يطالب المكتسب عند الاقتضاء واعتبارا لخصائص التقسيم بإنجاز أشغال الطرق والشبكات المختلفة وربطها بالشبكات الخارجية وذلك حسب المواصفات المحددة بالاتفاق مع المصالح العمومية المعنية.

كما يطالب بإنجاز المأوى الضرورية حسب الحاجيات وذلك وفقا لمقتضيات كراس الشروط.

ويتعين على المكتسب تهية وغرسة المساحات غير المبنية من المقسم وذلك خلال أول موسم غرسة يلي إتمام أشغال البناء

الفصل 31- تدهور حالة المرافق :

يتحمل مكتسبو المقاسم النفقات اللازمة لإصلاح الأضرار التي تلحق بالتجهيزات وبالطرق والشبكات المختلفة للتقسيم وذلك متى ثبتت مسؤوليتهم في حصول تلك الأضرار.

الفصل 32- التهية الخصوصية :

يجب أن تراعى في إحداث البنايات المفتوحة للعموم التهية الضرورية لتسهيل دخول القاصرين عن الحركة العضوية.

الفصل 33- اكتشاف آثار فنية أو أشياء ذات قيمة :

يجب على مكتسبي المقاسم أن يسلموا إلى الدولة الآثار الفنية أو الأشياء ذات قيمة التي قد يقع العثور عليها بأجزاء التقسيم وذلك طبقا لأحكام الفصل 60 وما بعده من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية المصادق عليها بالقانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994.

الفصل 34.- مواصفات الطابع المعماري :

يستحسن استعمال مواد البناء المميزة لكل جهة بقدر الإمكان، ويطلب مكتسب المقسم باحترام مواصفات الطابع المعماري للجهة المعنية لتصميم الواجهات والأسقف والمواد المستعملة والتزويق والألوان والأدوات المجسمة للطابع المعماري... وعلى وجه الخصوص المواصفات المتعلقة بالتقسيم.

العنوان الخامس

التراتب العمراية

تضبط التراتيب المشتركة بين كل المقاسم والتراتب الخاصة بالبعض منها حسب الإطار النموذجي التالي :

الباب الأول

أحكام عامة

- مجال تطبيق التراتيب العمراية،

- تصنيف المقاسم حسب صبغتها.

الباب الثاني

أحكام منطبقة على المقاسم حسب صبغتها

- صبغة المقاسم

القسم الأول

استعمال الأراضي

(1) أصناف الأنشطة المحجرة،

(2) أصناف الأنشطة التي يخضع الترخيص فيها إلى شروط.

القسم الثاني

شروط إشغال الأرض

(3) المنافذ والطرقات،

- (4) التزويد بالشبكات،
- (5) مساحات وواجهات قطع الأرض،
- (6) تركيز البناء بالنسبة للطرق ولحوزات المنشآت العمومية،
- (7) تركيز البناء بالنسبة للحدود الفاصلة بين القطع،
- (8) تركيز البناء بالنسبة لبعضها البعض داخل القطعة الواحدة المعدة للغرض،
- (9) نسبة إشغال الأرض،⁽¹⁾
- (10) الارتفاع الأقصى للبناءات،
- (11) المظهر الخارجي،
- (12) المأوى،
- (13) البراحات والفراسخ،
- (14) نسبة الاستعمال العقاري.⁽²⁾

(1) يقصد بنسبة إشغال الأرض نسبة المساحات المبنية على الأرض بالقياس مع مساحة القطعة وتحدد المساحة المبنية على الأرض بالإسقاط العمودي للمحيط الخارجي للبناءة.

(2) يقصد بنسبة الاستعمال العقاري جملة المساحات الخارجية للأرضيات بالقياس مع مساحة قطعة الأرض باعتبار المقاصير والشرفات المغطاة والدهاليز والمستودعات التي يرتفع نصف حجمها على سطح الأرض، ويقصد بالمساحات الخارجية للأرضيات، المساحة الجمالية ابتداء من حدودها الخارجية باعتبار الجدران الداخلية والخارجية.

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

اللجنة الفنية للتقسيمات

قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات.

إن وزير التجهيز والإسكان،

بعد الإطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل 60 منها،

قرر ما يأتي :

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول.- تحدث لجنة فنية جهوية للتقسيمات على مستوى كل ولاية، كما تحدث لجنة فنية على مستوى كل بلدية تتوفر لديها إمكانات بشرية ومادية تسمح لها بذلك.

و يتم هذا الإحداث بمقتضى قرار من وزير التجهيز والإسكان، باقتراح من الوالي أو رئيس البلدية حسب الحال.

الفصل 2.- تبدي اللجنة رأيها في كل ملف تقسيم أو تجزئة يعرض عليها من قبل الجماعة المحلية المعنية.

الباب الثاني

تركيب اللجان الفنية للتقسيمات وطرق سيرها

القسم الأول

اللجنة الفنية البلدية للتقسيمات

الفصل 3 (نقح بقرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 8 مارس 2004).- تتركب اللجنة الفنية البلدية للتقسيمات من :

- رئيس البلدية أو من يمثله : رئيس،
- رئيس المصلحة الفنية بالبلدية المعنية أو من يمثله : عضو،
- رئيس مصلحة التهيئة العمرانية بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله : عضو،
- رئيس مصلحة الإسكان بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله : عضو،
- رئيس مصلحة الجسور والطرق والإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله : عضو،
- ممثل عن وزارة تكنولوجيا الاتصال والنقل : عضو،
- ممثل عن وزارة الفلاحة والبيئة والموارد المائية : عضو،
- المدير الجهوي لإملاك الدولة والشؤون العقارية أو من يمثله : عضو،
- رئيس المصلحة الجهوية لديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو من يمثله : عضو،
- رئيس إقليم الشركة التونسية للكهرباء والغاز أو من يمثله : عضو،
- رئيس إقليم الشركة الوطنية لاستغلال وتوزيع المياه أو من يمثله : عضو،
- رئيس إقليم الديوان الوطني للتطهير أو من يمثله : عضو،
- رئيس إقليم الديوان الوطني للاتصالات أو من يمثله : عضو،
- ممثل عن الوكالة الوطنية لحماية المحيط : عضو،
- بالإضافة إلى هؤلاء الأعضاء القارين واعتبارا لخصوصيات الملفات المعروضة، يمكن لرئيس اللجنة استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره وخاصة :
- ممثل عن وزارة الثقافة والشباب والترفيه،
- ممثلين عن الوكالات العقارية السياحية والصناعية والسكنى والتهيئة والتجديد العمراني،
- ممثل عن الحماية المدنية،
- ممثل عن وكالة حماية وتهيئة الشريط الساحلي.

الفصل 4.- تتولى المصالح المختصة التابعة للبلدية المعنية القيام بدراسات الملفات قبل عرضها على اللجنة لإبداء الرأي فيها، وذلك في أجل لا يتعدى الشهر ابتداء من تاريخ إيداعها مكونة على الوجه الأكمل إذا كانت العقارات المراد تقسيمها

كائنة بمنطقة مغطاة بمثال تهيئة عمرانية مصادق عليه وفي أجل شهرين إذا كان مثال التهيئة بصدد المراجعة.

ويؤخذ وجوبا رأي الوزير المكلف بالتراث إذا تعلق الأمر بمشروع تجزئة أو تقسيم لأراض :

. مجاورة للمعالم التاريخية المحمية أو المرتبة والمحيطة بها على مدى مائتي متر (200م).

. كائنة داخل مجموعة تاريخية أو تقليدية أو موقع ثقافي.

وتوجه إلى الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان وجوبا نسخة من كل ملف مدرج بجدول أعمال جلسة اللجنة ومستخرج منه لممثل كل من وزارة البيئة والتهيئة الترابية والمصالح المكلفة بالشبكات العمومية وذلك قبل أسبوعين على الأقل من تاريخ انعقادها.

الفصل 5- تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها مرة كل شهر وكلما اقتضت الضرورة ذلك. وتجري مداواتها بحضور ثلثي أعضائها القارين.

ويقع استدعاء أعضاء اللجنة بمكاتيب مرفقة بجدول الأعمال توجه لهم بالطريقة الإدارية قبل أسبوعين على الأقل من تاريخ انعقاد الجلسة.

وإن لم يكتمل النصاب، تقع الدعوة لاجتماع ثان ينعقد في ظرف أسبوع من تاريخ عقد الجلسة الأولى وذلك مهما كان عدد الحاضرين.

تبدي اللجنة رأيها بالموافقة أو بالموافقة المشروطة برفع الإحترازاات أو عدم الموافقة مع التعليل في الحالة الأخيرة وذلك مع مراعاة أحكام الفقرة الثالثة من الفصل 60 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 6- يرفق محضر الجلسة الموجه إلى الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان وجوبا بنظير من ملف التقسيم مؤشرا عليه من طرف رئيس اللجنة الفنية البلدية للتقسيمات وذلك قصد الحفظ.

الفصل 7- تتولى المصلحة الفنية للبلدية المعنية كتابة اللجنة، وتكلف بهذا العنوان :

. بدرس ملفات التقسيم،

. باستدعاء أعضاء اللجنة،

. بإعداد محاضر الجلسات وتوزيعها على كل الأعضاء بصفة منتظمة وفي جميع

الأحوال قبل تاريخ انعقاد الجلسة الموالية.

القسم الثاني

اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات

الفصل 8 (نقح بقرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في

8 مارس 2004). - تتركب اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات من :

- المدير الجهوي للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية : رئيس،

- ممثل عن الجماعة المحلية المعنية : عضو،

- رئيس مصلحة التهيئة العمرانية بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة

الترابية : عضو،

- رئيس مصلحة الإسكان بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية :

عضو،

- رئيس مصلحة الجسور والطرق والإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة

الترابية : عضو،

- ممثل عن وزارة تكنولوجيا الاتصال والنقل : عضو،

- ممثلين عن الوزارة المكلفة بالفلاحة والبيئة والموارد المائية : عضوان،

- المدير الجهوي لأموال الدولة والشؤون العقارية أو من يمثله : عضو،

- رئيس المصلحة الجهوية لديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو من يمثله :

عضو،

- رئيس إقليم الشركة التونسية للكهرباء والغاز أو من يمثله : عضو،

- رئيس إقليم الشركة الوطنية لاستغلال وتوزيع المياه أو من يمثله : عضو،

- رئيس إقليم الديوان الوطني للتطهير أو من يمثله : عضو،

- رئيس إقليم الديوان الوطني للاتصالات أو من يمثله : عضو،

- ممثل عن الوكالة الوطنية لحماية المحيط : عضو،

بالإضافة إلى هؤلاء الأعضاء القارين واعتبارا لخصوصيات الملفات المعروضة،

يمكن لرئيس اللجنة استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره وخاصة :

- ممثل عن وزارة الثقافة والشباب والترفيه،

- ممثلين عن الوكالات العقارية السياحية والصناعية والسكنى والتهديب والتجديد

العمراني،

. ممثل عن الحماية المدنية،

. ممثل عن وكالة حماية وتهيئة الشريط الساحلي.

الفصل 9- تتولى المصالح المختصة بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان درس

الملفات قبل عرضها على اللجنة لإبداء الرأي فيها في أجل لا يتعدى الشهر ابتداء من تاريخ اتصالها بتلك الملفات المكونة على الوجه الأكمل إذا كانت العقارات المراد تقسيمها كأننة بمنطقة مغطاة بمثال تهيئة عمرانية مصادق عليه وفي أجل شهرين إذا كان مثال التهيئة العمرانية بصدد الإعداد أو المراجعة.

ويؤخذ وجوبا رأي الوزير المكلف بالتراث إذا تعلق الأمر بمشروع تجزئة أو تقسيم لأراضٍ.

. مجاورة للمعالم التاريخية المحمية أو المرتبة والمحيطة بها على مدى مائتي متر (200م).

. كأننة داخل مجموعة تاريخية أو تقليدية أو موقع ثقافي.

وتوجه مصالح الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان وجوبا مستخرجا من كل ملف مدرج بجدول أعمال اللجنة إلى ممثل كل من وزارة البيئة والتهيئة الترابية والمصالح المكلفة بالشبكات العمومية وذلك قبل أسبوعين على الأقل من تاريخ انعقادها.

الفصل 10- تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها مرة كل أسبوعين وكلما اقتضت الضرورة ذلك، وتجري مداولاتها بحضور ثلثي أعضائها القارين.

ويقع استدعاء أعضاء اللجنة بمكاتيب مرفقة بجدول الأعمال توجه لهم بالطريقة الإدارية قبل أسبوعين على الأقل من تاريخ انعقادها.

وإن لم يكتمل النصاب، تقع الدعوة لاجتماع ثان يعقد في ظرف أسبوع من تاريخ عقد الجلسة الأولى وذلك مهما كان عدد الحاضرين.

تبدي اللجنة رأيها بالموافقة أو بالموافقة المشروطة برفع الإحترازات أو عدم الموافقة مع التعليل في الحالة الأخيرة وذلك مع مراعاة أحكام الفقرة الثالثة من الفصل 60 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 11- يتم إبلاغ رأي اللجنة في أجل أسبوع من تاريخ انعقادها إلى الجماعة المحلية المعنية مرفقا وجوبا بنظيرين من ملف التقسيم بعد التأشير عليهما من طرف رئيس اللجنة الجهوية للتقسيمات.

وتودع نسخة من الملف ومن محضر الجلسة قصد الحفظ بمصلحة التهيئة العمرانية بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان.

الفصل 12- تتولى مصلحة التهيئة العمرانية التابعة للإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان كتابة اللجنة وتكلف بهذا العنوان :

- بدرس ملفات التقسيم،

- باستدعاء أعضاء اللجنة،

- بإعداد محاضر الجلسات وتوزيعها على كل الأعضاء بصفة منتظمة وفي جميع الأحوال قبل انعقاد الجلسة الموالية.

الفصل 13- ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 19 أكتوبر 1995.

وزير التجهيز والإسكان

علي الشاوش

اطلع عليه

الوزير الأول

حامد القروي

أشغال التقسيم والاستلام

قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط نوعية أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية استلامها.

إن وزير التجهيز والإسكان،

بعد الاطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والمتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل 64 منها.

قرر ما يأتي :

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول.- يتعين على كل مقسم تحت المصادقة على مشروع تقسيمه إنجاز الأشغال الضرورية لهيئة وتجهيز التقسيم وخاصة ما يتعلق منها بالطرق والتزويد بالماء الصالح للشرب والكهرباء والغاز والاتصالات وصرف المياه المستعملة، ومياه الأمطار والإنارة العمومية وفضاءات وقوف السيارات والمساحات العمومية وفضاءات الألعاب والمساحات المغروسة.

تنجز الأشغال المذكورة وفقا لكراس شروط التقسيم والصيغ المنصوص عليها بالرسوم البيانية وخاصة أمثلة إنجاز الشبكات المؤشر عليها من طرف المصالح التابعة للمتدخلين المعنيين أو من قبل مكتب مراقبة، مصادق عليه من طرفهم.

الفصل 2.- يمكن الترخيص للمقسم عند الطلب في تجزئة أشغال التقسيم إلى أشغال تهيئة أولية وأشغال تهيئة نهائية إذا كانت الغاية من ذلك تفادي تدهور الطرقات عند تشييد البناءات.

الباب الثاني

أشغال التهيئة الأولية والنهائية

الفصل 3.- يقصد بأشغال التهيئة الأولية للتقسيم، الأشغال الضرورية لاستغلاله.

وتتعلق هذه الأشغال عموما :

. يهدم البنايات والمنشآت الموجودة المنصوص على هدمها بمثال التقسيم وكراس الشروط،

. بفتح مسطحات كل الطرقات،

. بإنجاز أسس المعبدات والأرصفة

. بمدّ شبكات الماء الصالح للشرب والتطهير والكهرباء ومياه الأمطار وأغمار الحجز للتزويد بالغاز وربطها بالشبكات العامة المتعلقة بها وأشغال الهندسة المدنية لمدّ شبكة الاتصالات من الألياف البصرية. (ألغيت المطعة الرابعة وعودت بالفصل الأول من قرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 22 أكتوبر 2019).

. بإنجاز أشغال تهيئة وغرس الفضاءات الخضراء العمومية عند أول موسم غراسة،

. بتخليص المقاسم من كل رواسب الأتربة وفواضل المواد المتأتية من أشغال التقسيم.

الفصل 4.- يقصد بأشغال التهيئة النهائية للتقسيم الأشغال الضرورية لإتمام أشغال التهيئة الأولية المنجزة من طرف المقسم طبقا لكراس الشروط.

وتتعلق هذه الأشغال عموما :

. بإعادة أسس المعبدات والأرصفة ومختلف الشبكات إلى ما كانت عليه،

. بإتمام الأرصفة ووضع الحواشي،

. بإنجاز طبقة الجولان للمعبدات وفضاءات وقوف السيارات،

. بتهيئة ممرات الراجلين،

. بتركيب أعمدة التنوير العمومي،

. بغرس أشجار التصيف وتركيز التجهيزات العمرانية،

. باستكمال غراسة المساحات الخضراء،

. بتهيئة فضاءات الألعاب

. بتثبيت المنحدرات.

الباب الثالث

صيغ استلام الأشغال

الفصل 5- تخضع أشغال التهيئة الأولية والنهائية للتقسيم لمعاينة تقوم بها لجنة تتركب من ممثلين عن الجماعة المحلية والهيكل المتدخل المعينة بأشغال التهيئة المخززة وذلك بطلب من المقسم.

ويخبر ممثل الجماعة المعنية محضرا في الغرض يعرض على تأشير بقية الأطراف ويتضمن نتيجة معاينة انتهاء أشغال التهيئة طبقا لما جاء بقرار التقسيم وكراس الشروط.

وتخص نتيجة هذه المعاينة :

. إما انتهاء جملة أشغال التقسيم،

. وإما انتهاء الأشغال الأولية كما هي مبينة بالفصل 3 من هذا القرار،

. أو انتهاء الأشغال النهائية كما هي مبينة بالفصل 4 من هذا القرار.

ويسلم هذا المحضر للمقسم في أجل شهرين ابتداء من تاريخ إيداع المطلب.

الفصل 6- إذا لم يقع إنجاز أشغال التهيئة كليا أو جزئيا في الأجال المحددة وطبقا للمواصفات الفنية المصادق عليها من طرف السلطة المختصة، يجوز لهذه الأخيرة بعد تنبيه يوجه للمعني بالأمر استعمال الضمان المنصوص عليه بالفصل 64 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير للقيام بالأشغال اللازمة أو الإذن بها وفقا لأحكام الفصل 78 من نفس المجلة.

الفصل 7- لا يمكن الشروع في استغلال التقسيم بأي وجه من الوجوه قبل الحصول على محضر في معاينة انتهاء الأشغال الأولية للتقسيم، على الأقل، كما هي مبينة بالفصل 3 من هذا القرار.

الفصل 8- يتم استلام أشغال التهيئة النهائية للتقسيم المنصوص عليها بالفصل 4 من هذا القرار من طرف المصالح المعنية عند إتمام بناء ثلثي التقسيم وفي أقصى الحالات عند انتهاء الأجال القانونية المتعلقة بإتمامها.

ويجب على المقسم إثر عملية استلام الأشغال مد الجماعة المحلية المعنية بأمثلة مطابقة لكل الشبكات مؤشرا عليها من قبل المتدخلين المعنيين.

ويضمن الاستلام بشهادة مطابقة يصبح المقسم بمقتضاها في حل من مسؤولية
صيانة التجهيزات والمنشآت والفضاءات المدمجة بالملك العمومي أو الخاص للدولة
أو للجماعة المحلية المعنية.

الفصل 9- ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 19 أكتوبر 1995.

وزير التجهيز والإسكان

علي الشاوش

اطلع عليه

الوزير الأول

حامد القروي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

المحور السادس

رخص البناء

النصوص التطبيقية لمجلة التهيئة الترابية والتعمير
والمتعلقة بفصولها من 68 إلى 75

- 175 قانون عدد 11 لسنة 2015 مؤرخ في 27 أفريل 2015 يتعلق
بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء.....
- 183 قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 10 أوت 1995
يتعلق بضبط الحالات الاستثنائية التي لا تقتضي اللجوء إلى
مهندس معماري لإعداد رسوم مشاريع البناء.....
- 185 قرار من وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مؤرخ في 17
أفريل 2007 يتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية
لرخص البناء.....
- 193 قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 10 أوت 1995
يتعلق بضبط قائمة الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو
إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي لا تخضع
للترخيص في البناء.....
- 197 قرار من وزير الداخلية ووزير التجهيز والتهيئة الترابية والتنمية
المستدامة مؤرخ في 28 مارس 2014 يتعلق بضبط حالات
وإجراءات إعلام مصالح الحماية المدنية بالأشغال التي لا تستوجب
رخصة بناء.....
- 203 قرار من وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مؤرخ في 17
أفريل 2007 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء
وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها.....
- 209 أمر حكومي عدد 504 لسنة 2018 مؤرخ في 7 جوان 2018
يتعلق بضبط صيغ وشروط تسوية وضعيات التجمعات السكنية
القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص.....

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

قانون عدد 11 لسنة 2015 مؤرخ في 27 أفريل 2015 يتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء⁽¹⁾.

باسم الشعب،

وبعد مصادقة مجلس نواب الشعب.

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول.- يهدف هذا القانون إلى سن أحكام استثنائية لتسوية وضعية المباني المنجزة دون احترام مقتضيات رخص البناء.

ولا تنطبق أحكام هذا القانون على البنائات المخالفة لرخص البناء والمقامة على أجزاء الأملاك العمومية والأراضي الخاضعة لترتيب خاصة باستثناء تلك المقامة على الأراضي الموظف عليها ارتفاع لفائدة الملك العمومي البحري الاصطناعي وعلى أن لا تشمل البنائة أو توابعها في كل الحالات حق ارتفاع المرور المنصوص عليه بالفقرة الأولى من الفصل 17 من القانون عدد 73 لسنة 1995 المؤرخ في 24 جويلية 1995 المتعلق بالملك العمومي البحري.

الفصل 2.- تنسحب أحكام هذا القانون على المباني التي تم الترخيص فيها إلى غاية 31 ديسمبر 2012.

الفصل 3.- يقصد بالمخالف على معنى هذا القانون كل من تعمد مخالفة رخصة البناء المسندة له وفقا للتشريع والترتيب ومقتضيات أمثلة التهيئة الجاري بها العمل.

الفصل 4.- يقصد بالتسوية على معنى هذا القانون الإجراء الهادف إلى إضفاء الصبغة القانونية على البنائة المقامة خلافا لرخصة البناء والمجسمة بقرار صادر عن

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس نواب الشعب ومصادقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 14 أفريل 2015.

رئيس الجماعة المحلية بناء على رأي اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 8 من هذا القانون.

ويمكن أن تكون التسوية كلية أو جزئية.

الباب الثاني

في شروط التسوية وإجراءاتها

الفصل 5- على كل من يرغب في تسوية وضعية بنائه المخالف لرخصة البناء تقديم ملف في الغرض مقابل وصل إيداع لدى الجماعة المحلية المعنية في أجل أقصاه سنة من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

وتتولى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية إشهار تاريخ فتح أجل قبول الملفات وختمه مرتين في كل من جريدة يومية وجريدة أسبوعية والإعلان عنه بوسائل الإعلام المسموعة.

الفصل 6- يحتوي ملف التسوية وجوبا على الوثائق التالية في خمسة نظائر :

- مطلب في التسوية يتضمن المعطيات المتعلقة بهوية طالب التسوية ورخصة البناء الممنوحة له ويعدد المخالفات المرتكبة.

- نسخة من رخصة البناء،

- الممثل الهندسي الأصلي،

- ملف فني يتضمن :

* ما يفيد خلاص المعلوم على العقارات المبنية أو غير المبنية حسب الحال،

* وصل إيداع التصريح بالضريبة على الدخل أو الضريبة على الشركات،

* أمثلة هندسية مقياسها 1/100 على الأقل تجسم البناء القائم وأبعاده

وتخصيص المحلات التي يتكون منها معدة من قبل مهندس معماري مرسوم بجدول هيئة المهندسين المعماريين،

* مثال جملي مقياسه 1/500 يحتوي على بيانات تهم الاتجاه وحدود وأبعاد

قطعة الأرض وموقع تركيز البناء موضوع طلب التسوية وبيان بداية البناء المجاورة وعلوها معد من قبل مهندس معماري مرسوم بجدول هيئة المهندسين المعماريين،

* شهادة مسلمة من مكتب مراقبة مصادق عليه، تثبت متانة البناء في وضعيته

الحالية،

* شهادة مسلمة من مصالح الحماية المدنية في احترام البناء في وضعيته الحالية لشروط السلامة وذلك بالنسبة للمباني الجماعية أو المعدة لاستقبال العموم.

- الموافقة الكتابية معرفة بالإمضاء للأجوار المباشرين وعند الاقتضاء الأجوار المواجهين، على التسوية في حال عدم احترام البناء موضوع طلب التسوية مسافات الارتداد المرخص فيها، أو ما يفيد استحالة الاستدلال على هوية الأجوار المذكورين أو مقرات إقامتهم أو استحالة الحصول على موافقة جميع المالكين بالنسبة للعقارات المشاعة.

كما يمكن للجنة المنصوص عليها بالفصل 8 من هذا القانون طلب أي وثيقة إضافية من شأنها المساعدة على البت في الملف.

الفصل 7.- تتولى الجماعة المحلية المعنية قبول مطالب التسوية وإعداد جذاذات فنية تلحق بكل ملف وتتضمن البيانات التالية :

* موقع البناية،

* صبغة المنطقة التي توجد فيها البناية والترتيب العمرانية التي تم اعتمادها في الترخيص في البناء،

* المخالفات المرتكبة.

وعلى إثر المعاينة الميدانية، تتولى الجماعة المحلية إحالة نسخ من ملفات التسوية إلى المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية لإبداء الرأي فيها كتابيا في أجل أقصاه شهر من تاريخ اتصالها بها. ويعتبر عدم الرد في هذا أجل موافقة ضمنية.

علاوة على ذلك وبالنسبة لملفات التسوية التي تتعلق بالبنائيات المخالفة لمسافات الارتداد المرخص فيها والتي أدلى بما يفيد استحالة الاستدلال على هوية الأجوار المباشرين أو المواجهين لبنائياتهم المخالفة لرخصة البناء أو الحصول على موافقتهم على التسوية بالنسبة للعقارات المشاعة، تتولى الجماعة المحلية المعنية في أجل المفتوح لاستشارة المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية تعليق المثال الجملي المنصوص عليه بالفصل 6 والجذاذة الفنية المنصوص عليها بالفصل 7 من هذا القانون لمدة شهر بمقر البلدية أو المعتمدية أو الولاية ليطلع عليها العموم كما

ينشر إعلان يدعوهم للاطلاع عليها بجريدة يومية وبوسائل الإعلام المسموعة وبالصفحات الإلكترونية وبوسائل التواصل الاجتماعي الرسمية إن وجدت.

وخلال فترة التعليق المنصوص عليها أعلاه، يمكن للأجوار المباشرين أو المواجهين للبنية موضوع ملف التسوية تدوين اعتراضاتهم أو ملاحظاتهم بدفتر الاستقصاء المفتوح للغرض بمقر الجماعة المحلية المعنية أو توجيه مكتوب مضمون الوصول إليها.

الفصل 8- تتولى الجماعة المحلية المعنية بمجرد استكمال إجراءات الاستشارة أو الاستقصاء عند الاقتضاء، عرض ملفات التسوية مصحوبة بأراء المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية ومستخرج من دفتر الاستقصاء المتعلقة بها على اللجنة الفنية الجهوية المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لإبداء الرأي.

ويتولى والي الجهة رئاسة هذه اللجنة عند انتصابها للنظر في ملفات التسوية على معنى هذا القانون وتخضع فيما يتعلق بسير عملها إلى أحكامه.

الفصل 9- تبدي اللجنة الفنية الجهوية رأياها في ملفات التسوية الواردة عليها في أجل أقصاه شهر.

ويمكن لرئيسها استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره أو الإذن بإجراء معاینات ميدانية إضافية عند الاقتضاء.

الفصل 10- مع مراعاة أحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 4 من هذا القانون، لا يمكن في كل الحالات للجنة الفنية الجهوية اقتراح التسوية إذا لم يتوفر الشرطان التاليان :

- الموافقة الكتابية للأجوار المباشرين أو المواجهين أو عدم اعتراضهم أثناء فترة الاستقصاء،

- المقاييس الفنية المتعلقة بسلامة البنية وشاغلها.

الفصل 11- تضمن اللجنة الفنية الجهوية رأياها بمحضر جلسة يتولى والي الجهة التأشير عليه.

ويوجه المحضر في أجل أقصاه خمسة عشر يوما إلى رئيس الجماعة المحلية المعنية.

الفصل 12- يتخذ رئيس الجماعة المحلية المعنية في أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بمحضر الجلسة قرارات فردية في التسوية، مطابقة لرأي اللجنة الفنية الجهوية المضمن بالمحضر.

الفصل 13.- يتم إعلام المخالف بالقرار المتخذ في شأن ملف التسوية بواسطة مكتوب مضمون الوصول في أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما من تاريخ اتخاذ القرار، وتتم دعوته :

. إما لتسلم قرار التسوية في حال قبول تسوية وضعية كامل البناء بعد خلاص الغرامات المالية المستوجبة طبقا للفصل 14 من هذا القانون في أجل لا يتعدى شهرا من تاريخ إعلامه بهذا القرار،

. أو لإعلامه باتخاذ قرار في هدم جميع أجزاء البناء المخالف على نفقته وذلك في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ اعلامه بهذا القرار،

. أو لإعلامه باتخاذ قرار في هدم أجزاء البناء غير القابل للتسوية على نفقته ذلك في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ إعلامه بهذا القرار بعد خلاص الغرامات المالية المستوجبة طبقا للفصل 14 من هذا القانون وقبل تمكينه من قرار تسوية في الأجزاء القابلة للتسوية.

الباب الثالث

الغرامات المالية

الفصل 14.- تتولى الجماعة المحلية قبل تسليم قرار التسوية، توظيف غرامة مالية على طالب التسوية تستخلص لدى مكاتبها مقابل وصل وذلك علاوة على معلوم رخصة البناء المستوجب طبقا للتشريع الجاري به العمل.

وتحتسب هذه الغرامة بالنسبة للبناء الذي تمت الموافقة على تسوية وضعيته كليا أو جزئيا على أساس المساحة المبنية المغطاة المضافة للمساحة المرخص فيها كما يلي :

1 . المباني ذات الصبغة السكنية المخصصة للسكن الفردي والمنجزة من طرف الخواص :

. 20 د للمتر المربع الواحد المضاف.

2 . المباني ذات الصبغة السكنية المخصصة للسكن الفردي والمنجزة من طرف الباعثين العقاريين :

. 300 د للمتر المربع الواحد المضاف.

3 . المباني المخصصة للسكن الجماعي أو متعددة الوظائف والمنجزة من طرف
الخواص أو الباعثين العقاريين :

400 د للمتر المربع الواحد المضاف.

4 . المباني المخصصة للاستعمال السياحي :

100 د للمتر المربع الواحد المضاف.

5 . المباني المخصصة للاستعمال الصناعي :

50 د للمتر المربع الواحد المضاف.

غير أن هذه الغرامة بالنسبة للبناءات المقامة داخل ارتفاع الملك العمومي
البحري الاصطناعي تختص على أساس المساحة الجمالية المغطاة التي تمت الموافقة
على تسويتها داخل منطقة الارتفاع.

الفصل 15- يتم التخفيض من قيمة الغرامة المستوجبة طبقا لأحكام هذا
القانون بنسبة 30% للبناءات المتواجدة داخل مناطق تشجيع التنمية الجهوية
المحددة طبقا للتشريع والتراتب الجاري بها العمل أو البناءات المنجزة في إطار
مشاريع السكن الاجتماعي الممولة عن طريق صندوق النهوض بالمسكن لفائدة
الأجراء.

الفصل 16- يحجر على الباعثين العقاريين توظيف معلوم الخطايا الموظفة عليهم
بموجب الفصل 14 من هذا القانون على عقود البيع أو الوعود المبرمة قبل دخول هذا
القانون حيز التنفيذ.

الباب الرابع

أحكام انتقالية

الفصل 17- يعلق تنفيذ الإجراءات القانونية المنصوص عليها بمجلة التهيئة
الترابية والتعمير وخاصة منها الفصل 83 وما بعده في شأن المباني المخالفة لرخص
البناء وذلك عند تقدم أصحابها بمطالب تسوية على معنى أحكام هذا القانون.

الفصل 18- كل مخالف لم يتقدم بمطلب تسوية في الأجل المنصوص عليها
بالفصل 5 من هذا القانون أو لم يستجب لما تمت دعوته إليه وفقا للفصل 13 أو لم
يقم بخلاص الغرامات المالية وفقا للفصل 14 يتم مواصلة تنفيذ الإجراءات القانونية

الجاري بها العمل في شأنه وخاصة منها الفصل 83 وما بعده من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 19.- مع مراعاة التشريع الجاري به العمل تتولى الجماعات المحلية المعنية إبراج الترتيب العمرانية المعتمدة في تسوية وضعية المباني المشار إليها بالفصلين الأول و2 من هذا القانون بأمثلة التهيئة العمرانية وأمثلة التهيئة التفصيلية الراجعة لها بالنظر.

ولا يمكن أن تعوّض الترتيب العمرانية المتبعة في تسوية وضعية هذه المباني آليا الترتيب العمرانية المنطبقة على كامل المنطقة الموجودة بها.

الفصل 20.- بقطع النظر عن أحكام هذا القانون تبقى الأحكام التأديبية والجزائية المسلطة على جميع الأطراف المتدخلة في ارتكاب المخالفات موضوع التسوية الواردة بالنصوص الخاصة سارية المفعول.

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

تونس في 27 أفريل 2015.

رئيس الجمهورية

محمد الباجي قايد السبسي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

رسوم مشاريع البناء

قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 10 أوت 1995 يتعلق بضبط الحالات الاستثنائية التي لا تقتضي اللجوء إلى مهندس معماري لإعداد رسوم مشاريع البناء.

إن وزير التجهيز والإسكان،

بعد الاطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والمتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل 68 منها،

وعلى رأي القانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994 والمتعلق بإصدار مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية،

قرر ما يأتي :

الفصل الأول.- لا يقع اللجوء بالضرورة إلى مهندس معماري لإعداد رسوم مشاريع البناء متى كانت مطالب الترخيص فيها متعلقة :

(أ) ببناء مسكن فردي لا تتعدى مساحته الجمالية المغطاة 80 مترا مربعا،

(ب) بتوسيع مسكن قائم الذات ما لم تتجاوز جملة المساحات المغطاة بعد التوسيع 100 متر مربع،

(ج) ببناء مستودعات ومغاسل معدة للاستعمال الفردي والمنزلي،

(د) بإقامة الأسيجة.

الفصل 2.- لا تشمل الاستثناءات المشار إليها بالفصل الأول أعلاه البنايات الكائنة داخل المواقع الثقافية والمجموعات التاريخية والتقليدية سواء كانت مرتبة أو غير مرتبة بعنوان منطقة مصانة، وكذلك البنايات المحمية أو المرتبة طبقا لمقتضيات القانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994 والمتعلق بإصدار مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

الفصل 3.- ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 10 أوت 1995.

وزير التجهيز والإسكان

علي الشاوش

إطلع عليه

الوزير الأول

حامد القروي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

اللجان الفنية لرخص البناء

قرار من وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مؤرخ في 17 أفريل 2007 يتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء.

إن وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،

بعد الاطلاع على مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994، كما هي منقحة ومتممة بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003 ومنقحة بالقانون عدد 71 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005 وخاصة الفصل 69 منها،

وعلى قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 10 أوت 1995 المتعلق بضبط الحالات الاستثنائية التي لا تقتضي اللجوء إلى مهندس معماري لإعداد رسوم مشاريع البناء،

وعلى قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء.

قررت ما يأتي :

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول.- تحدث على مستوى كل ولاية لجنة فنية جهوية لرخص البناء، كما تحدث لجنة فنية لرخص البناء على مستوى كل بلدية تتوفر لديها إمكانات مادية وبشرية تضمّ وجوبا مهندسا معماريا.

وتحدث اللجنة الفنية المذكورة بقرار من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية باقتراح من الوالي المختص ترابيا أو من رئيس البلدية المعنية حسب الحال.

الفصل 2.- تبدي اللجنة رأيها في كل ملف رخصة بناء يعرض عليها من قبل الجماعة المحلية المعنية وذلك بعد تقديم المشروع من قبل المهندس المعماري المعني، ما عدا في الحالات الاستثنائية المنصوص عليها بقرار من وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 10 أوت 1995 المشار إليه أعلاه.

ويمكن للمهندس المعماري مصمّم مشروع البناء، أن يفوض كتابيا في حالة التعذّر، لمهندس معماري مرسمّ بجدول هيئة المهندسين المعماريين تقديم مشروعه أمام اللجنة.

الباب الثاني

تركيب اللجان الفنية لرخص البناء وطرق سيرها

القسم الأول

اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء

الفصل 3.-

 تتركب اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء من :

- رئيس البلدية أو من يمثله : رئيس،
 - رئيس المصلحة الفنية بالبلدية المعنية : عضو،
 - مهندس معماري لا تقل خبرته عن سنتين من تاريخ الترسيم بجدول هيئة المهندسين المعماريين ممثل للبلدية المعنية : عضو، (نقحت بالقرار المؤرخ في 17 أفريل 2018).
 - رئيس مصلحة الإسكان بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله : عضو،
 - رئيس مصلحة التهيئة العمرانية بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله : عضو،
 - رئيس مصلحة الجسور والطرق والإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله : عضو،
 - المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية أو من يمثله : عضو،
 - المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية أو من يمثله : عضو،
 - المدير الجهوي للحماية المدنية أو من يمثله : عضو،
 - المدير الجهوي للبيئة والتنمية المستدامة أو من يمثله : عضو،
- بالإضافة إلى هؤلاء الأعضاء القارين واعتبارا لخصوصيات الملفات المعروضة، يمكن لرئيس اللجنة استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره.

الفصل 4.- تتولى المصالح المختصة الراجعة للبلدية المعنية القيام بالمعاينات الميدانية اللازمة ودرس الملفات قبل عرضها على اللجنة لإبداء الرأي.

ويؤخذ وجوبا رأي وزير الدفاع الوطني إذا تعلق الأمر بمشروع بناء مجاور لمنشآت عسكرية في حدود مائة وخمسين مترا (150م) ورأي الوزير المكلف بالتراث إذا تعلق الأمر بمشروع بناء أو ترميم عقارات :
محمية أو مرتبة.

مجاورة للمعالم التاريخية المحمية أو المرتبة والمحيطة بها على مدى مائتي متر (200م).

. كائنة داخل مجموعة تاريخية أو تقليدية أو موقع ثقافي محدثة ومحددة وفقا للتراتب الجاري بها العمل.

وتوجه إلى الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية وجوبا نسخة من كل ملف رخصة بناء مدرج بجدول أعمال اللجنة وذلك قبل أسبوع على الأقل من تاريخ انعقاد الجلسة.

الفصل 5.- تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها مرة كل أسبوعين وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

ويتم استدعاء أعضاء اللجنة بمكاتيب مرفقة بجدول الأعمال توجه إليهم بالطريقة الإدارية قبل أسبوع على الأقل من تاريخ انعقاد الجلسة.

ويستدعى المهندسون المعماريون مصممو المشاريع المدرجة بجدول الأعمال بصفة فردية بمكاتيب توجه لهم بالطريقة الإدارية قبل أسبوع على الأقل من تاريخ انعقاد الجلسة ليقدموا أمام اللجنة مشاريع البناء المذكورة.

وفي صورة تغيب المهندس المعماري مصمم المشروع أو من يمثله في الأجل المعين لتقديم المشروع يؤجل النظر في الملف المعروض للجنة الموالية ويسجل غيابه بمحضر الجلسة.

إذا تغيب المهندس المعماري مصمم المشروع أو من يمثله عن الجلسة الثانية، تعلم مصالح البلدية المعنية، بالطريقة الإدارية، في ظرف العشرة أيام الموالية كل من هيئة المهندسين المعماريين وطالب الرخصة بذلك الغياب.

ويعفى المهندس المعماري من الحضور مرة ثانية أمام اللجنة لرفع الاحتراس المتعلقة بمشاريع البناء التي سبق له تقديمها.

تبدي اللجنة رأيها في الملفات المعروضة عليها بالموافقة أو عدم الموافقة المعللة، وذلك دون حضور المهندسين المعماريين مصممي المشاريع أو من يمثلهم.

ولممثل وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أن يعترض عند الاقتضاء على تسليم رخصة البناء ويضمن الاعتراض وجوبا بمحضر جلسة اللجنة.

ويبلغ الاعتراض المذكور إلى الجماعة المحلية المعنية من قبل المدير الجهوي للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية في أجل أسبوع من تاريخ انعقاد الجلسة.

الفصل 6- يرفق محضر الجلسة الموجه إلى الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية وجوبا بنظير من ملف رخصة البناء مؤشرا عليه من قبل ممثلي الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية وممثلي الجماعة المحلية المعنية وذلك قصد الحفظ.

الفصل 7- وتتولى المصلحة الفنية للبلدية المعنية كتابة اللجنة وتكلف بهذا العنوان :

. بدرس ملفات رخص البناء،

. باستدعاء أعضاء اللجنة،

. بإعداد محاضر الجلسات وإبلاغها إلى كل الأعضاء بصفة منتظمة وفي كل الأحوال قبل موعد انعقاد الجلسة الموالية،

. بربط الصلة بهيئة المهندسين المعماريين فيما يتعلق بالمهندسين المعماريين مصممي المشاريع المعروضة على اللجنة.

. بالتثبت من مطابقة رخصة البناء الممندة للأشغال الجارية عن طريق مهندس أو مهندس معماري تابع للبلدية المعنية لا تقل خبرته المهنية عن سنتين من تاريخ الترسيم بجدول عمادة المهندسين أو هيئة المهندسين المعماريين. (أضيفت بالقرار المؤرخ في 17 أفريل 2018).

القسم الثاني

اللجنة الفنية الجهوية لرخص البناء

الفصل 8- تتركب اللجنة الفنية الجهوية لرخص البناء من :

. المدير الجهوي للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله : رئيس،

. رئيس المصلحة الفنية بالجماعة المحلية المعنية : عضو،

. رئيس مصلحة الإسكان بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو

من يمثله : عضو،

. رئيس مصلحة التهيئة العمرانية بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة

الترابية أو من يمثله : عضو،

- رئيس مصلحة الجسور والطرق والإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله : عضو،

- المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية أو من يمثله : عضو،

- المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية أو من يمثله : عضو،

- المندوب الجهوي للحماية المدنية أو من يمثله : عضو،

- المدير الجهوي للبيئة والتنمية المستدامة أو من يمثله : عضو.

- مهندس معماري لا تقل خبرته المهنية عن سنتين من تاريخ الترسيم بجدول

هيئة المهندسين المعماريين : عضو. (أضيفت بالقرار المؤرخ في 17 أبريل 2018).

وبالإضافة إلى هؤلاء الأعضاء القارين، واعتبارا لخصوصيات الملفات المعروضة،

يمكن لرئيس اللجنة استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره.

الفصل 9- تتولى المصالح المختصة بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان

والتهيئة الترابية القيام بالمعالجات الميدانية بالنسبة إلى مشاريع البناء المزمع إنجازها

خارج المناطق البلدية، كما تتولى ابتداء من تاريخ تسلمها للملفات القيام بدرسها

قبل عرضها على اللجنة لإبداء الرأي فيها في أجل لا يتعدى :

(أ) ثلاثة أسابيع إذا كانت البناية المزمع إقامتها كائنة داخل منطقة مغطاة بمثال

تهيئة عمرانية مصادق عليه،

(ب) خمسة أسابيع إذا كان مثال التهيئة العمرانية بصدد الإعداد أو المراجعة،

(ج) تسعة أسابيع في صورة وجود البناية المزمع إنجازها في حدود مائتي متر

(200م) حول :

- المواقع الطبيعية،

- المواقع الثقافية والمواقع الأثرية،

- مناطق الصيانة،

- المعالم التاريخية.

ويؤخذ وجوبا رأي وزير الدفاع الوطني إذا تعلق الأمر بمشروع بناء مجاور

لمنشآت عسكرية في حدود مائة وخمسين مترا (150م) وكذلك رأي الوزير المكلف

بالتراث إذا تعلق الأمر بمشروع بناء أو ترميم عقارات :

- محمية أو مرتبة،

. مجاورة للمعالم التاريخية المحمية أو المرتبة والمحيط بها على مدى مائتي متر (200م).

. كائنة داخل مجموعة تاريخية أو تقليدية أو موقع ثقافي محدثة ومحددة وفقا للتراتب الجاري بها العمل.

الفصل 10. - تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها مرة كل أسبوع وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

يتم استدعاء أعضاء اللجنة بمكاتيب مرفقة بجدول الأعمال توجه إليهم بالطريقة الإدارية قبل أسبوع على الأقل من تاريخ انعقاد الجلسة.

ويستدعى المهندسون المعماريون مصممو المشاريع المدرجة بجدول الأعمال بصفة فردية بمكاتيب توجه لهم بالطريقة الإدارية قبل أسبوع على الأقل من تاريخ انعقاد الجلسة ليقدّموا أمام اللجنة مشاريع البناء المذكورة.

وفي صورة تغيب المهندس المعماري مصمم المشروع أو من يمثله في الأجل المعين لتقديم المشروع يؤجل النظر في الملف المعروض للجلسة الموالية ويسجل غيابه بمحضر الجلسة.

إذا تغيب المهندس المعماري مصمم المشروع أو من يمثله بالجلسة الثانية تتولى مصالح الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية، بالطريقة الإدارية، في ظرف العشرة أيام الموالية إعلام كل من هيئة المهندسين المعماريين وطالب الرخصة بذلك الغياب.

ويعفى المهندس المعماري من الحضور مرة ثانية أمام اللجنة لرفع الاحترازاات المتعلقة بمشاريع البناء التي سبق له تقديمها.

تبدي اللجنة رأيها في الملفات المعروضة عليها بالموافقة أو عدم الموافقة المعللة، وذلك دون حضور المهندسين المعماريين مصممي المشاريع أو من يمثّلهم.

ولممثل وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أن يعترض عند الاقتضاء على تسليم رخصة البناء. ويضمن الاعتراض وجوبا بمحضر جلسة اللجنة.

ويبلغ الاعتراض المذكور إلى الجماعة المحلية المعنية من طرف المدير الجهوي للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية في ظرف أسبوع من تاريخ انعقاد الجلسة.

الفصل 11. - يتم تبليغ رأي اللجنة في أجل أسبوع من تاريخ انعقاد الجلسة إلى الجماعة المحلية المعنية مرفقا وجوبا بنظيرين من الملف مؤشر عليهما من طرف رئيس اللجنة الفنية الجهوية لرخص البناء ورئيس المصلحة الفنية للجماعة المحلية المعنية.

كما تودع نسخة من الملف ومن محضر الجلسة لدى مصلحة الإسكان التابعة للإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية قصد الحفظ.

الفصل 12- تتولى مصلحة الإسكان بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية كتابة اللجنة وتكلف بهذا العنوان :

- بدرس ملفات رخص البناء،

- باستدعاء أعضاء اللجنة،

- بإعداد محاضر الجلسات وإبلاغها إلى كل الأعضاء بصفة منتظمة وفي كل الأحوال قبل موعد انعقاد الجلسة الموالية،

- بربط الصلة بهيئة المهندسين المعماريين فيما يتعلق بالمهندسين المعماريين مصممي مشاريع البناء المعروضة على اللجنة.

الباب الثالث

أحكام انتقالية

الفصل 13- يتعين على البلديات التي أحدثت بها لجان فنية لرخص البناء والتي لا تضم إمكاناتها البشرية مهندسا معماريا في تاريخ دخول هذا القرار حيز التنفيذ أن تستجيب لهذا الشرط في أجل ثلاث سنوات.

وعلى كل بلدية تتوفر لديها إمكانات مادية وشرية تضم مهندسا معماريا اقتراح إحداث لجنة فنية لرخص البناء تابعة لها في أجل سنة من تاريخ دخول هذا القرار حيز التنفيذ.

الفصل 14- تلغى أحكام قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلقة بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء.

الفصل 15- ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 17 أفريل 2007.

وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

سميرة خياش بلحاج

اطلع عليه

الوزير الأول

محمد الغنوشي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

الأشغال غير الخاضعة للترخيص في البناء

قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 10 أوت 1995 يتعلق بضبط قائمة الأشغال المرامية إلى إدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي لا تخضع للترخيص في البناء.

إن وزير التجهيز والإسكان،

بعد الاطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والمتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل 70 منها،

وعلى رأي القانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994 والمتعلق بإصدار مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية،

قرر ما يأتي :

الفصل الأول.- لا تخضع للترخيص في البناء الأشغال الآتي ذكرها، باستثناء ما تعلق منها بالبنائيات الكائنة داخل المواقع الثقافية والمجموعات التاريخية والتقليدية سواء كانت مرتبة أو غير مرتبة بعنوان منطقة مصانة وكذلك التي تهتم المعالم التاريخية والبنائيات المحمية أو المرتبة طبقا لمقتضيات القانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994 والمتعلق بإصدار مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

(أ) الأشغال المتعلقة بإدخال تغييرات على بناية مقامة :

- توسيع فتحات داخلية،

- تبليط داخل البنائيات،

- تبليط أرضيات البساتين أو إطلاؤها بالإسمنت،

- وضع حديد واق للأبواب والنوافذ مع احترام ما عسى أن يترتب عن ذلك من

ارتفاقات خاصة،

- وضع جوانب المياه،
- تركيب التجهيز الصحي،
- تركيب أجهزة التدفئة،
- وضع التجهيزات الكهربائية داخل البنايات أو الحدائق،
- تركيب قنوات الماء الصالح للشرب داخل البنايات أو الحدائق،
- وضع أنابيب الغاز داخل البنايات أو الحدائق.
- وضع ميازيب لنزول مياه الأمطار داخل البنايات أو الحدائق.
- وضع قنوات لصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة داخل البنايات أو الحدائق.
- (ب) الأشغال الرامية إلى إدخال إصلاحات على بناية مقامة :
 - إصلاح انحدارات السطوح،
 - إصلاح بناء ما يضمن المسالكة لتفادي تسرب المياه،
 - إعادة بناء السقوف إذا كان المبنى لا يشمل تصفيف جديد،
 - إعادة بناء الأرضيات وتلييس الجدران،
 - إعادة الطلاءات داخل المحلات وخارجها،
 - دهن وتكليس البنايات من الداخل،
 - دهن الواجهات وتكليسها مع احترام ما عسى أن يترتب عن ذلك من اتفاقات خاصة.
- إصلاح الجدران والجدران الداخلية بدون تغيير التركيب إذا كان المبنى لا يشمل تصفيف جديد،
 - إعادة الطلاء لسد الشقوق،
 - إصلاح التجهيزات الكهربائية،
 - إصلاح قنوات المياه الصالحة للشرب،
 - إصلاح أنابيب الغاز،
 - إصلاح قنوات صرف مياه الأمطار والمياه المستعملة.

الفصل 2- ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 10 أوت 1995.

وزير التجهيز والإسكان

علي الشاوش

إطلع عليه

الوزير الأول

حامد القروي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

أشغال لا تستوجب رخصة بناء : إعلام مصالح الحماية المدنية بها

قرار من وزير الداخلية ووزير التجهيز والتهيئة الترابية والتنمية المستدامة مؤرخ في 28 مارس 2014 يتعلق بضبط حالات وإجراءات إعلام مصالح الحماية المدنية بالأشغال التي لا تستوجب رخصة بناء.

(الرائد الرسمي عدد 28 بتاريخ 8 أبريل 2014 صفحة 851)

إن وزير الداخلية ووزير التجهيز والتهيئة الترابية والتنمية المستدامة،

بعد الاطلاع على القانون التأسيسي عدد 6 لسنة 2011 المؤرخ في 16 ديسمبر 2011 المتعلق بالتنظيم المؤقت للسلط العمومية المنقح والمتمم بالقانون الأساسي عدد 3 لسنة 2014 المؤرخ في 3 فيفري 2014 والقانون الأساسي عدد 4 لسنة 2014 المؤرخ في 5 فيفري 2014،

وعلى القانون عدد 121 لسنة 1993 المؤرخ في 27 ديسمبر 1993 المتعلق بإحداث الديوان الوطني للحماية المدنية،

وعلى مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما تم تنقيحها وإتمامها بالنصوص اللاحقة وخاصة القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009،

وعلى مجلة السلامة والوقاية من أخطار الحريق والانفجار والفرع بالبنائيات الصادرة بمقتضى القانون عدد 11 لسنة 2009 المؤرخ في 2 مارس 2009 وخاصة الفصل 7 منها،

وعلى الأمر عدد 247 لسنة 2007 المؤرخ في 15 أوت 2007 المتعلق بضبط الهيكل التنظيمي للديوان الوطني للحماية المدنية،

وعلى الأمر عدد 413 لسنة 2014 المؤرخ في 3 فيفري 2014 المتعلق بتسمية أعضاء الحكومة،

وعلى قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 10 أوت 1995 المتعلق بضبط قائمة الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي لا تخضع للترخيص في البناء.

قررا ما يلي :

الفصل الأول.- يضبط هذا القرار حالات وإجراءات إعلام مصالح الحماية المدنية بالأشغال التي لا تستوجب، وفق التشريع النافذ، الحصول على رخصة بناء والتي من شأنها الخضوع لتدابير السلامة والوقاية من أخطار الحريق والانفجار والفزع.

الفصل 2.- تحدد الأشغال التي لا تستوجب الحصول على رخصة بناء والتي من شأنها الخضوع لتدابير السلامة والوقاية من أخطار الحريق والانفجار والفزع كما يلي :

(1) الأشغال المتعلقة بإدخال تغييرات على بناية مقامة، وتتمثل في :

- تركيب أجهزة التدفئة المركزية.

- وضع التجهيزات الكهربائية داخل البنايات أو الحدائق.

- وضع أنابيب الغاز داخل البنايات أو الحدائق.

(2) الأشغال الرامية إلى إدخال إصلاحات على بناية مقامة، وتتمثل في :

- إعادة بناء السقوف.

- إعادة بناء الأرضيات وتلييس الجدران.

- تجديد الشبكات الكهربائية.

- تجديد شبكات الغاز.

الفصل 3.- يجب على مالكي البنايات المعدة للسكنى أو المعدة لاستقبال العموم والبنايات ذات العلو المرتفع والبنايات المحتوية على مؤسسات خطيرة أو مخلة بالصحة أو مزعجة، قبل القيام بأحد الأشغال المنصوص عليها بالفصل 2 من هذا القرار، تقديم ملف مقابل وصل، إلى مصالح الحماية المدنية التي توجد البناية بدائرتها الترابية، يتكون من الوثائق التالية :

- بطاقة إرشادات يتم سحبها من مقر الإدارة الجهوية للحماية المدنية أو من مقر

فرقة الحماية المدنية المعنية وفق الأنموذج الملحق بهذا القرار.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لمالك البناية، إذا كان شخصا طبيعيا، أو للممثل

القانوني، إذا كان شخصا معنويا.

- مضمون من الإشهار القانوني بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية لعقد تأسيس الشخص

المعنوي.

الفصل 4- تتولى مصالح الحماية المدنية، المختصة ترابيا، النظر في ملف القيام بالأشغال وتقوم بزيارة لمعاينة البناية في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تقديم الطلب.

يتولى أعوان الحماية المدنية، إثر زيارة معاينة البناية وموقع الأشغال، تحرير تقرير في نتائجها تضمن به تدابير السلامة والوقائية من أخطار الحريق والانفجار والفزع الواجب التقيد بها خلال مرحلة القيام بالأشغال ومرحلة استغلال البناية. توجه نسخة من تقرير المعاينة إلى المعني بالأمر في أجل لا يتجاوز أسبوعا من تاريخ زيارة المعاينة.

الفصل 5- ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 28 مارس 2014.

وزير الداخلية

لطفي بن جدو

وزير التجهيز والتهيئة الترابية

والتنمية المستدامة

الهادي العربي

اطلع عليه

رئيس الحكومة

مهدي جمعة

بطاقة إرشادات

(علام عن إنجاز أشغال لا تستوجب الحصول على رخصة بناء)

I - بيانات تخص القائم بالإعلام (1) :

شخص طبيعي

الإسم..... اللقب.....
الهاتف / الفاكس.....
تاريخ الولادة..... مكانها.....
رقم بطاقة التعريف الوطنية/ جواز السفر مسجلة ب..... بتاريخ.....
العنوان : الشارع / النهج.....
المعتمدة..... الولاية..... الترقيم البريدي : عدد.....
البريد الإلكتروني :.....

شخص معنوي

إسم المؤسسة..... نوع المؤسسة.....
نشاطها.....
مقرها الاجتماعي : الشارع / النهج.....
المعتمدة..... الولاية..... الترقيم البريدي : عدد.....

الممثل القانوني :

الإسم..... اللقب.....
تاريخ الولادة..... مكانها.....
رقم بطاقة التعريف الوطنية / جواز السفر مسجلة ب..... بتاريخ.....
البريد الإلكتروني :.....

II . بيانات تخص البناية :

العنوان : الشارع / النهج.....
المعتمدة..... الولاية..... الترقيم البريدي : عدد.....
المساحة الجيلية.....
وجه التصرف في البناية.....
نوع البناية (1) : عدة للسكنى من النوع.....
 عدة لاستقبال العموم من النوع..... ومن الصنف.....
 ذات العلو المرتفع من النوع.....
 محتوية على مؤسسة خطرة أو مخلة بالصحة أو مزعجة من الصنف.....
والمتمثلة في.....

(1) وضع علامة (X) في الخانة المناسبة.

III . بيانات تخص الأشغال :

. طبيعة ونوع الأشغال المزمع القيام بها :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

. طريقة القيام بالأشغال :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

. المواد والمعدات المستعملة في إنجاز الأشغال :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

يشهد الممضي أسفله بصحة البيانات المصرح بها أعلاه

حرر بـ..... في.....

إمضاء الطالب

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

الوثائق المكونة لملف رخصة البناء

قرار من وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مؤرخ في 17 أفريل 2007 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها.

إن وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،

بعد الاطلاع على مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994، كما هي منقحة ومتممة بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003 ومنقحة بالقانون عدد 71 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005 وخاصة الفصل 71 منها،

وعلى القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2004 المؤرخ في 27 جويلية 2004 المتعلق بحماية المعطيات الشخصية،

وعلى الأمر عدد 1991 لسنة 2005 المؤرخ في 11 جويلية 2005 المتعلق بدراسة المؤثرات على المحيط وبضبط أصناف الوحدات الخاضعة لدراسة المؤثرات على المحيط وأصناف الوحدات الخاضعة لكراسات شروط،

وعلى قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 10 أوت 1995 المتعلق بضبط الحالات الاستثنائية التي لا تقتضي اللجوء إلى مهندس معماري لإعداد رسوم مشاريع البناء،

وعلى قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها.

قررت ما يأتي :

الباب الأول

في الوثائق المكونة لملف رخصة البناء

الفصل الأول -. يحتوي ملف رخصة البناء وجوبا على :

- أ - مطلب على ورق عادي ممضى من قبل طالب الرخصة أو من ينوبه،
- ب - شهادة ملكية أو حكم استحقاقى أو وثيقة أخرى في تملك الطالب لقطعة الأرض المزمع إقامة البناء عليها،
- ج - بطاقة إرشادات فنية تسلّم من قبل الإدارة ممضاة من طرف المهندس المعماري مصمم المشروع باستثناء الحالات التي لا تقتضي اللجوء إلى مهندس معماري لإعداد رسوم مشاريع البناء، كما حدّدها قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 10 أوت 1995 المشار إليه أعلاه،
- د - مشروع بناء في خمسة نظائر يتضمن الوثائق والبيانات المشار إليها بالفصل 3 من هذا القرار،
- هـ - دراسة تتعلق بمؤثرات المشروع على المحيط وفقا لأحكام الأمر عدد 1991 لسنة 2005 المؤرخ في 11 جويلية 2005 المشار إليه أعلاه،
- و - قرار تصفيف إذا كانت قطعة الأرض المزمع إقامة البناء عليها محاذية لملك العمومي للطرق أو للملك العمومي البحري أو الملك العمومي للسكك الحديدية أو لأحد مكونات الملك العمومي للمياه المشار إليها بالفصل 25 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير والمحددة طبقا للترتيب الجاري بها العمل،
- ز - الرخص الإدارية المتعلقة بوضعية قطعة الأرض المزمع إقامة البناء عليها إن كانت محاذية لمنطقة خاضعة لإرتفاقات خاصة،
- ص - وصل إيداع التصريح بالضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين أو الضريبة على الشركات،
- ع - وصل خلاص المعاليم الموظفة على العقار موضوع مطلب رخصة البناء،
- ف - ملف سلامة مصادق عليه من قبل مصالح الحماية المدنية بالنسبة إلى البناءات الخاضعة لنظام الوقاية والسلامة من أخطار الحريق والانفجار والفرع وفقا للترتيب الجاري بها العمل.
- ي - دراسة جدوى ومذكرة احتساب إنجاز خزان المياه المنصوص عليها بالفصل 3 من الأمر الحكومي عدد 171 لسنة 2018 المؤرخ في 19 فيفري 2018 المتعلق بسن بعض الترتيب العامة للبناء المتعلقة بتجهيز البناءات بخزانات لتجميع وخزن مياه الأمطار المجمعة من أسطح البناءات غير المتاحة كما تم تنقيحه بالأمر الحكومي عدد 1194 لسنة 2019 المؤرخ في 19 ديسمبر 2019. (أضيفت بالقرار المؤرخ في 19 فيفري 2018 ونقحت بالقرار المؤرخ في 19 ديسمبر 2019).

الفصل 2- يتم إعداد مشروع البناء وجوبا من طرف مهندس معماري مرسم بجدول عمادة المهندسين المعماريين، باستثناء الحالات المنصوص عليها بالفصل 68 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 3- يحتوي مشروع البناء المعد في خمسة نظائر على الوثائق التالية :

أ - مثال موقعي للعقار مجسم عند الاقتضاء على مستخرج من مثال التهيئة العمرانية للمنطقة.

ب - مثال جملي مقياسه 500/1 فما فوق يحتوي على البيانات التالية :

. الاتجاه.

. حدود وأبعاد قطعة الأرض.

. موقع تركيز البناءات المزمع إقامتها أو الموجودة والمقرر إبقاؤها أو هدمها وكذلك تنظيمها وحجمها،

. بيان بداية البناءات المجاورة وعلوها.

ح - تصاميم مختلف الطوابق وأمثلة المقاطع المحددة للأطوال وكذلك الواجهات بمقياس 100/1 فما فوق.

تضبط الأمثلة بصفة خاصة أماكن تركيز المايوي والمسالك المخصصة للمعاقين بالنسبة إلى مشاريع المباني المعدة لاستقبال العموم وبالنسبة إلى مشاريع المباني المعدة للسكن الجماعي.

وتشتمل هذه الأمثلة وجوبا على كل البيانات اللازمة التي من شأنها أن تسمح بالحكم على المظهر الخارجي للمبنى المزمع إقامته، وكذلك على تخصيص مختلف محلاته وعلى مدى تقيده بالخصوصيات المعمارية المميزة للمنطقة المعنية، كما يحددها القرار البلدي الصادر في ضبط الخصوصيات المعمارية المنطبقة على المنطقة المعنية خاصة فيما يتعلق بالأشكال الهندسية والفتحات ومواد البناء المستعملة والزخارف والألوان.

وتبين هذه الأمثلة مواقع تركيز الخزانات لتجميع مياه الأمطار وأبعادها ومعدات التحكم في الطاقة واستعمال الطاقات المتجددة إن وجدت وفقا للتشريع الجاري به العمل ولرأي المصالح المعنية. (أضيفت بالقرار المؤرخ في 19 فيفري 2018).

د - مثال في الهيكل الحامل للمبنى معد من قبل مكتب دراسات يمارس نشاطه طبقا للترتيب الجاري بها العمل أو من طرف مهندس مختص مرسوم بجدول عمادة المهندسين وذلك في الحالة التي يكون فيها المبنى :

- معدا لاستقبال العموم وتتجاوز مساحته المغطاة 80 مترا مربعا،

- يحتوي على ثلاثة طوابق أو أكثر،

- منجزا من قبل باعث عقاري وذلك مهما كانت خاصيات المشروع،

ويقتصر مشروع البناء في الحالات التي لا تقتضي اللجوء إلى مهندس معماري

على الوثيقتين التاليتين :

- رسم يحتوي على كل البيانات التي من شأنها تحديد موقع قطعة الأرض وأبعادها،

- رسم يحتوي على تركيز المبنى وتوزيع وتخصيص المحلات التي يتكون منها وواجهاتها، ويجب أن يبين الرسم المتعلق بإقامة الأسيجة التركيز والواجهة والعلو.

الفصل 4- علاوة على الوثائق المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا القرار، يجب

أن يتضمن مشروع إعادة التهيئة أو إعادة التخصيص لعقار محمي أو مرتب أو كان داخل مجموعة تاريخية أو تقليدية أو موقع ثقافي الوثائق التالية : كل في نظيرين :

أ - مثال موقعي للعقار،

ب - مثال جملي مقياسه 500/1 فما فوق يحتوي على البيانات التالية :

- الاتجاه،

- حدود وأبعاد قطعة الأرض،

- موقع تركيز البناءات المزمع إعادة تهيئتها أو إعادة تخصيصها،

- بيان بداية البناءات المجاورة وعلوها.

ج - تشخيص مدقق لمختلف الطوابق مقياسه 50/1،

د - أمثلة المقاطع المحددة للارتفاعات وكذلك الواجهات بمقياس 50/1،

هـ - تشخيص للهيكل،

و - تشخيص مجمل العناصر الزخرفية بمقياس 20/1.

وتشتمل هذه الأمثلة وجوبا على كل البيانات اللازمة التي من شأنها أن تسمح بالحكم على المظهر الخارجي للمبنى المزمع إقامته، وكذلك على تخصيص مختلف محلاته.

يجب أن تبين بدقة أمثلة إعادة تهيئة المبنى المعد بنفس المقاييس المبنية حسب الترتيب أعلاه أجزاء المبنى من جدران وجدران داخلية وأرضيات الطوابق المزمع تعويضها وكذلك الفتحات المراد طمسها أو إحداثها وكل عنصر هيكلية أو تزويقي مضاف.

الباب الثاني

في أجل صلوحية رخصة البناء والتמיד فيها وشروط تجديدها

الفصل 5- تسلم رخصة البناء من قبل رئيس البلدية داخل المنطقة البلدية ومن قبل والي الجهة بالنسبة إلى بقية المناطق وذلك في صيغة قرار يرفق بنظير من المثال المتعلق بمشروع البناء بحمل عبارة " رأي بالموافقة" ممضى من قبل رئيس اللجنة الفنية لرخص البناء ورئيس المصلحة الفنية للجماعة المحلية المعنية.

وتوجه نسخة من قرار رخصة البناء إلى الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية للحفظ.

تتولى المصالح المختصة للجماعة المحلية المعنية في أجل أسبوع من تاريخ اتخاذ القرار إعلام طالب الرخصة بالموافقة أو الرفض وذلك برسالة مضمونة الوصول في أجل أسبوع من تاريخ اتخاذ القرار ودعوته عند الاقتضاء إلى تسلم رخصة البناء في أجل أقصاه شهر من تاريخ ذلك الإعلام وإلا عدت غير سارية المفعول.

الفصل 6- تدوم صلوحية رخصة البناء ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ إعلام صاحبها بالموافقة.

تمدد صلوحية الرخصة لنفس الأجل وذلك بتقديم مطلب عادي في صورة ما إذا لم يحصل تغيير في مشروع البناء. ويجب أن يرد هذا المطلب على البلدية أو المعتمدة المعنية قبل شهر من انقضاء مدة صلوحية قرار رخصة البناء المراد التمديد فيها.

ويتم تجديد الرخصة بنفس الصيغ والشروط التي منحت بها إذا حصل تغيير في مشروع البناء.

الفصل 7.- تلغى أحكام قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكوّنة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها.

الفصل 8.- ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.
تونس في 17 أبريل 2007.

وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

سميرة خياش بلحاج

اطمئنه عليه

الوزير الأول

محمد الغنوشي

أمر حكومي عدد 504 لسنة 2018 مؤرخ في 7 جوان 2018 يتعلق بضبط صيغ وشروط تسوية وضعيات التجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص.

إن رئيس الحكومة،

باقتراح من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية،

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى الأمر المؤرخ في 18 جوان 1918 المتعلق بالتصرف والتفويت في أملاك الدولة العقارية الخاصة،

وعلى مجلة المحاسبة العمومية الصادرة بمقتضى القانون عدد 81 لسنة 1973 المؤرخ في 31 ديسمبر 1973 وخاصة الفصل 86 منها وعلى جميع النصوص المنقحة والمتممة لها وأخرها القانون عدد 66 لسنة 2017 المؤرخ في 18 ديسمبر 2017 المتعلق بقانون المالية لسنة 2018 وخاصة الفصل 86 منها،

وعلى القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية كما هو منقح ومتمم بالنصوص اللاحقة وأخرها القانون عدد 67 لسنة 2016 المؤرخ في 15 أوت 2016،

وعلى مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما هي منقحة ومتممة بالنصوص اللاحقة وخاصة بالقانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009،

وعلى القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية كما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة وخاصة القانون عدد 63 لسنة 2001 المؤرخ في 25 جوان 2001،

وعلى الأمر الرئاسي عدد 107 لسنة 2016 المؤرخ في 27 أوت 2016 المتعلق بتسمية رئيس الحكومة وأعضائها،

وعلى الأمر الرئاسي عدد 124 لسنة 2017 المؤرخ في 12 سبتمبر 2017 المتعلق بتسمية أعضاء الحكومة،

وعلى الأمر الرئاسي عدد 247 لسنة 2017 المؤرخ في 25 نوفمبر 2017
المتعلق بتسمية عضوين بالحكومة،
وعلى رأي المحكمة الإدارية،
وبعد مداولة مجلس الوزراء.
يصدر الأمر الحكومي الآتي نصه :

الفصل الأول.- يضبط هذا الأمر الحكومي الأحكام المتعلقة بتسوية وضعيات التجمعات السكنية القديمة المقامة قبل سنة 2000 على ملك الدولة الخاص وشروط وصيغ وأثمان التفويت فيها.

الفصل 2.- يرخص بمقتضى هذا الأمر الحكومي وطبقا لأحكامه في التفويت مراكنة، لتسوية وضعيات عقارية قديمة، في المباني ذات الطابع السكني المقامة عن حسن نية قبل سنة 2000 على ملك الدولة الخاص والتي تتلاءم صبغتها مع التسوية المزمع إنجازها.

يستثنى من الانتفاع بأحكام هذا الأمر الحكومي الأشخاص المتحوزين بعقارات بيضاء.

الفصل 3.- يعد حسن النية على معنى أحكام هذا الأمر الحكومي :

. كل من تقوم لفائدته حجة على موافقة الدولة أو السلط المحلية والجهوية على إقامته بالقطع المعنية. ولا يعد الربط بالشبكات العمومية أو الترخيص في البناء موافقة.

. المقتني لعقار رجع للدولة بموجب إسقاط حق المنتفع الأصلي بعقار دولي فلاحية.

. المنتفعين في إطار برامج التنمية الريفية.

. المقيمين بتجمعات سكنية على أجزاء من الأراضي الفاقدة للصبغة الفلاحية والتي لا تزال على ملك الدولة الخاص والمتمثلة في أراضي الأوقاف وأراضي السباليين والعقارات المشمولة بأحكام الأمر المؤرخ في 9 سبتمبر 1948 المتعلق بالتقسيم الريفية القديمة والعقارات المشمولة بأحكام القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 المتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية.

. المسكنين بمقتضى قرارات إدارية صادرة عن السلطة المركزية والجهوية.

الفصل 4.- يتم التفويت في المحلات ذات الصبغة السكنية المقامة قبل سنة 2000 طبقا لجدول الأثمان التالي :

صنف المعتمدية الواقع بها العقار حسب مؤشر التنمية	منتفع له عقد مع الغير	منتفع دون عقد	منتفع ضعيف الحال (بعقد أو دون عقد)
الصنف عدد 1	6 دينار للمتر المربع الواحد	10 دينار للمتر المربع الواحد	5 دينار للمتر المربع الواحد
الصنف عدد 2	8 دينار للمتر المربع الواحد	12 دينار للمتر المربع الواحد	5 دينار للمتر المربع الواحد
الصنف عدد 3	15 دينار للمتر المربع الواحد	20 دينار للمتر المربع الواحد	5 دينار للمتر المربع الواحد

الصنف عدد 1 : يتعلق بالعقارات المتواجدة بالمعتمديات التي يكون ترتيبها بالثالث الأخير من القائمة الخاصة بمؤشر التنمية الجهوية للمعتمديات.

الصنف عدد 2 : يتعلق بالعقارات المتواجدة بالمعتمديات التي يكون ترتيبها بالثالث الثاني من القائمة الخاصة بمؤشر التنمية الجهوية للمعتمديات.

الصنف عدد 3 : يتعلق بالعقارات المتواجدة بالمعتمديات التي يكون ترتيبها بالثالث الأول من القائمة الخاصة بمؤشر التنمية الجهوية للمعتمديات.

يتم الاعتماد على صنف المعتمدية الواقع بها العقار حسب آخر قائمة لمؤشر التنمية الجهوية في تاريخ التسوية.

يقصد بمنتفع ضعيف الحال كل منتفع بمنحة العائلات المعوزة أو المتحصل على دفتر علاج مجاني.

الفصل 5.- يتولى الوزير المكلف بأموال الدولة إبرام عقود البيع مع المواطنين المعنيين بالتسوية بعد خلاص الثمن.

ويمكن دفع الثمن على ثلاثة أقساط مع تطبيق فائض تقسيط قدره 7% سنويا كما يلي :

- . 40 % كتسبقة قبل إبرام عقد البيع،
- . 30 % بعد سنة من تاريخ إبرام عقد البيع.
- . 30% بعد سنتين من تاريخ إبرام عقد البيع.

مع توظيف رهنية على العقار لضمان خلاص بقية ثمن البيع والتحجير على المنتفع ببيع العقار خلال مدة خمس سنوات من تاريخ البيع.
ويودع ثمن البيع بالحساب الخاص المفتوح لدى صندوق القروض ومساعدة الجماعات المحلية.

الفصل 6- وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزير المالية ووزير الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري ووزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية ووزير الشؤون المحلية والبيئة مكلفون، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا الأمر الحكومي الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.
تونس في 7 جوان 2018.

رئيس الحكومة
يوسف الشاهد

الإمضاء المجاور

وزير المالية

محمد رضا شلغوم

وزير الشؤون المحلية والبيئة

رياض المؤخر

وزير الفلاحة والموارد المائية

والصيد البحري

سمير الطيب

وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

محمد صالح العرفاوي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية

مبروك كرشيد

فهرس مجلة التهيئة الترابية والتعمير

الصفحة	الفصول	الموضوع
3		المحتوى
5	2-1	قانون الإصدار
7	89-1	مجلة التهيئة الترابية والتعمير
7	11-2 مكرر	العنوان الأول - في التهيئة الترابية
8	4-3	الباب الأول - في اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية
8	9-5	الباب الثاني - في الأمثلة التوجيهية للتهيئة
10	11-10 مكرر	الباب الثالث - في متابعة تنفيذ الأحكام المتعلقة بالتهيئة الترابية
12	29-12	العنوان الثاني - في أمثلة التهيئة العمرانية
13	15-14	الباب الأول - في تحديد المناطق التي تقتضي إعداد أو مراجعة مثال تهيئة عمرانية
13	18-16	الباب الثاني - في إعداد أمثلة التهيئة العمرانية
15	24-19	الباب الثالث - في المصادقة على أمثلة التهيئة العمرانية وآثارها
17	26-25	الباب الرابع - في الترتيب المتعلقة بالشريط الساحلي وبالطرق المهيكلية
19	28-27	الباب الخامس - في الترتيب العامة للتعمير والبناء
19	27	القسم الأول - في الترتيب العامة للتعمير
19	28	القسم الثاني - في الترتيب العامة للبناء

الصفحة	الفصول	الموضوع
20	29	الباب السادس - في المجلس الاستشاري للتعمير والمعمار
20	75-30	العنوان الثالث - في عمليات التهيئة العمرانية
20	39-30	الباب الأول - في دوائر التدخل العقاري وأمثلة التهيئة التفصيلية.....
21	35-31	القسم الأول - في تحديد دوائر التدخل العقاري والمصادقة عليها
22	39-36	القسم الثاني - في حقوق وواجبات المالكين الأجوار
23	44-40	الباب الثاني - في دوائر المدخرات العقارية
23	41-40	القسم الأول - في تحديد دوائر المدخرات العقارية والمصادقة عليها
24	44-42	القسم الثاني - في ممارسة حق الأولوية في الشراء داخل دوائر المدخرات العقارية
25	57-45	الباب الثالث - في نقابات المالكين
29	67-58	الباب الرابع - في التقسيمات
29	62-59	القسم الأول - في المصادقة على التقسيمات
30	64-63	القسم الثاني - في شروط البيع قبل إنجاز الأشغال
31	66-65	القسم الثالث - في تعديل التقسيمات
32	67	القسم الرابع - في آثار المصادقة على التقسيمات
33	75-68	الباب الخامس - في رخص البناء
33	72-68	القسم الأول - في ضرورة الحصول المسبق على رخصة البناء
35	74-73	القسم الثاني - في محضر المعاينة والأشغال
35	75	القسم الثالث : في تغيير صبغة عقار

الصفحة	الفصول	الموضوع
36	88-76 مكرر	العنوان الرابع : في العقوبات
36	79-76	الباب الأول - في العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة بالتقسيمات
37	88-80 مكرر	الباب الثاني - في العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخص البناء
40	89	العنوان الخامس - أحكام انتقالية

النصوص التطبيقية

المحور الأول

التهيئة الترابية: الفصول 2 إلى 11 مكرر من مجلة التهيئة الترابية والتعمير

43	أمر عدد 1688 لسنة 2003 مؤرخ في 11 أوت 2003 يتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية.....
47	أمر عدد 2468 لسنة 1997 مؤرخ في 22 سبتمبر 1997 يتعلق بضبط الوثائق المكونة للمثال التوجيهي للتهيئة.....
51	أمر عدد 2092 لسنة 1998 مؤرخ في 28 أكتوبر 1998 يتعلق بضبط قائمة التجمعات العمرانية الكبرى والمناطق الحساسة التي تتطلب إعداد أمثلة توجيهية للتهيئة.....
55	أمر عدد 1991 لسنة 2005 المؤرخ في 11 جويلية 2005 يتعلق بدراسة المؤثرات على المحيط وبضبط أصناف الوحدات الخاضعة لدراسة المؤثرات على المحيط وأصناف الوحدات الخاضعة لكراسات الشروط.....
61	أمر عدد 664 لسنة 2013 مؤرخ في 28 جانفي 2013 يتعلق بضبط شروط وإجراءات إسناد الترخيص في تركيز المساحات التجارية الكبرى والمراكز التجارية.....

المحور الثاني

أمثلة التهيئة العمرانية: الفصول 12 إلى 29 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير

79	أمر عدد 1290 لسنة 1996 مؤرخ في 22 جويلية 1996 يتعلق بضبط طرق استخلاص مصاريف تسجيل الأراضي غير المبنية والكائنة داخل المناطق التي تقتضي إعداد أمثلة تهيئة عمرانية....
81	أمر عدد 2253 لسنة 1999 مؤرخ في 11 أكتوبر 1999 يتعلق بالمصادقة على الترتيب العامة للتعمير.....
95	أمر عدد 2260 لسنة 1996 مؤرخ في 25 نوفمبر 1996 يتعلق بضبط تركيب وطرق سير المجلس الاستشاري للتعمير والمعمار...
99	قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 3 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية.....
105	قرار من وزيرى الفلاحة والتجهيز والإسكان مؤرخ في 31 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط المساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى للبنىات التي يمكن أن تقام عليها.....

المحور الثالث

دوائر التدخل العقاري: الفصول 30 إلى 41 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير

109	أمر عدد 188 لسنة 1999 مؤرخ في 11 جانفي 1999 يتعلق بالمصادقة على كراس الشروط العامة للمشاركة بين المتدخلين العموميين ومالكي العقارات الكائنة بدوائر التدخل العقاري لإنجاز برامج التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو التجديد العمراني.....
117	أمر عدد 189 لسنة 1999 مؤرخ في 11 جانفي 1999 يتعلق بضبط شروط وقيمة مساهمة مالكي العقارات الكائنة بدائرة تدخل عقاري أو المحاذية لها في إنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني.....
121	قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 30 أكتوبر 1996 يتعلق بضبط محتوى ملف برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي

المحور الرابع

نقابات المالكين: الفصل 46 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير

127	أمر عدد 542 لسنة 1997 مؤرخ في 22 مارس 1997 يتعلق بالمصادقة على النظام الأساسي النموذجي لنقابات المالكين.....
-----	--

المحور الخامس

التقسيمات: الفصول 58 إلى 67 و 76 إلى 79 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير

143	قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط، وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه.....
163	قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات.....
169	قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط نوعية أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية استلامها.....

المحور السادس

رخص البناء: الفصول 68 إلى 75 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير

175	قانون عدد 11 لسنة 2015 مؤرخ في 27 أبريل 2015 يتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء.....
183	قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 10 أوت 1995 يتعلق بضبط الحالات الاستثنائية التي لا تقتضي اللجوء إلى مهندس معماري لإعداد رسوم مشاريع البناء.....
185	قرار من وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مؤرخ في 17 أبريل 2007 يتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء.....
193	قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 10 أوت 1995 يتعلق بضبط قائمة الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي لا تخضع للترخيص في البناء.....

197	قرار من وزير الداخلية ووزير التجهيز والتهيئة الترابية والتنمية المستدامة مؤرخ في 28 مارس 2014 يتعلق بضبط حالات وإجراءات إعلام مصالح الحماية المدنية بالأشغال التي لا تستوجب رخصة بناء.....
203	قرار من وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مؤرخ في 17 أفريل 2007 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحياتها والتمديد فيها وشروط تجديدها.....
209	أمر حكومي عدد 504 لسنة 2018 مؤرخ في 7 جوان 2018 يتعلق بضبط صيغ وشروط تسوية وضعيات التجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص.....

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne