

الجمهورية التونسية

مجلة
التحيّة التربوية والتعمير
ونصوصها التطبيقية

منشورات المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية

2009

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

المحتوى
مجلة التهيئة الترابية والتعمير

الصفحات	الفصول	الموضوع
7	2-1	قانون الإصدار
9	89-1	مجلة التهيئة الترابية والتعمير.....
11	11-2	العنوان الأول - في التهيئة الترابية
11	4-3	الباب الأول - في اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية
12	9-5	الباب الثاني - في الأمثلة التوجيهية للتهيئة
	11-10	الباب الثالث - في متابعة تنفيذ الأحكام المتعلقة بالتهيئة الترابية
14	مكرر	العنوان الثاني - في أمثلة التهيئة العمرانية
17	29-12	الباب الأول - في تحديد المطابق التي تقضي إعداد أو مراجعة مثال تهيئة عمرانية
18	15-14	الباب الثاني - في إعداد أمثلة التهيئة العمرانية
19	18-16	الباب الثالث - في المصادقة على أمثلة التهيئة العمرانية وأثارها
21	24-19	الباب الرابع - في الترتيب المتعلقة بالشريط الحايلي وبالطرق المهيكلة
24	26-25	الباب الخامس - في الترتيب العامة للتعمير والبناء
26	28-27	القسم الأول - في الترتيب العامة للتعمير
26	27	القسم الثاني - في الترتيب العامة للبناء
27	28	الباب السادس - في المجلس الاستشاري للتعمير والمعمار
27	29	العنوان الثالث - في عمليات التهيئة العمرانية
29	75-30	الباب الأول - في دوائر التدخل العقاري
29	39-30	القسم الأول - في تحديد دوائر التدخل العقاري والمصادقة عليها
29	35-31	القسم الثاني - في حقوق وواجبات المالكين الأجراء
32	39-36	الباب الثاني - في دوائر المدخرات العقارية
33	44-40	

الصفحات	الفصول	الموضوع
33	41-40	القسم الأول - في تحديد دوائر المدخرات العقارية والصادقة عليها
34	44-42	القسم الثاني - في ممارسة حق الأولية في الشراء داخل دوائر المدخرات العقارية
36	57-45	الباب الثالث - في نقابات المالكين
40	66-58	الباب الرابع - في التقسيمات
41	62-59	القسم الأول - في المصادقة على التقسيمات
42	64-63	القسم الثاني - في شروط البيع قبل إنجاز الأشغال ..
43	66-65	القسم الثالث - في تعديل التقسيمات
44	67	القسم الرابع - في آثار المصادقة على التقسيمات
45	75-68	الباب الخامس - في رخص البناء
45	72-68	القسم الأول - في صورة الحصول المسبق على رخصة البناء
47	74-73	القسم الثاني - في محضر المعاينة والأشغال
48	75	القسم الثالث : في تغيير صبغة عقار
49	88-76	العنوان الرابع : في العقوبات
49	79-76	الباب الأول - في العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة بالتقسيمات
50	88-80	الباب الثاني - في العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخص البناء
55	89	العنوان الخامس - أحكام انتقالية
النصوص التطبيقية		
57		I . المحور الأول : التهيئة الترابية
59	1-1	(1) دراسة المؤشرات على المحيط
67	6-1	(2) اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية
71	5-1	(3) المثال التوجيهي للتهيئة
75	3-1	(4) التجمعات العمرانية والمناطق التي تتطلب أمثلة توجيهية للتهيئة
79		II . المحور الثاني : أمثلة التهيئة العمرانية
81	6-1	(1) طرق استخلاص مصاريف تسجيل الأراضي
83	6-1	(2) المجلس الاستشاري للتعهير والمعمار
87	2 و 1	(3) التراتيب العامة للتعهير
103	6-1	(4) مثال التهيئة العمرانية

الصفحات	الفصول	الموضوع
109		III . المحور الثالث : دوائر التدخل العقاري
111	2 و 1	(1) كراس الشروط العامة للشراكة بين المتدخلين العموميين ومالكي العقارات الكائنة بدوائر التدخل العقاري
121	8-1	(2) مساهمة مالكي العقارات الكائنة بدائرة تدخل عقاري او المحاذية لها
125	8-1	(3) ملف برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي
129		IV - المحور الرابع : نقابات المالكين
131	2 و 1	(1) النظام الأساسي المنزوجي لنقابات المالكين.....
149		V - المحور الرابع : التقسيمات
151	13-1	(1) التقسيم
159	10-1	(2) الوثائق المكونة لملف التقسيم
181	9-1	(3) أشغال التقسيم والاستلام
185		VI - المحور السادس : رخص البناء
187	6-1	(1) الوثائق المكونة لملف رخصة البناء
193	13-1	(2) اللجان الفنية لرخص البناء.....
201	3-1	(3) رسوم مشاريع البناء.....
203	7-1	(4) مساحات المستغلات الفلاحية ومساحات البناء.
205	1 و 2	(5) الأشغال الغير خاضعة للترخيص في البناء.....

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

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 برقسم البناء والقانون عدد 43 لسنة 1979 المؤرخ في 15 أوت 1979 والمتعلق بالمصادقة على

المجلة العقارية والنصوص المتممة أوالمنقحة لهما.

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

تونس في 28 نوفمبر 1994.

زين العابدين بن علي

• الاعمال التحضيرية : مداولة مجلس النواب وموافقتها بجلسته المنعقدة بتاريخ 22 نوفمبر 1994.

مجلة التهيئة الترابية والتعمير

الفصل الأول

تضييق مقتضيات هذه المجلة القواعد الواجب اتباعها لتنظيم واستعمال أمثل للمجال الترابي والتخطيط وإنشاء التجمعات السكنية وتنميتها بغية :

- تكيف إطار العيش
- ضمان استغلال حكم للموارد
- حماية مناطق الصيانة
- حماية الواقع الطبيعية والواقع 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 قيفرى 1994
- الحفاظ على السلامة والصحة العامة
- ضمان توزيع حكم بين المناطق العمرانية والريفية، وذلك في إطار الملاعة 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 الجهوبي لتنظيم استعمال المجال الترابي والتي من شأنها أن تضمن خاصية التناسق في تركيز المشاريع الكبرى للبني 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 للبني الأساسية والتجهيزات،

- البرامج الكبرى لتنمية المدن،

- الأمثلة التوجيهية للتهيئة المشار إليها بالفصل 7 من هذه المجلة وذلك على الصعيد الوطني أو الجهوبي أو على مستوى التجمعات السكنية الكبرى،

- الأمثلة التوجيهية القطاعية للتهيئة والتجهيز المعدة من طرف مختلف الوزارات أو الهياكل والمؤسسات العمومية الخاضعة لإشرافه،

. 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 تجسيمها، 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

تضبيط الأمثلة التوجيهية للتهيئة التوجهات الأساسية لتهيئة المناطق التربوية المعنية وذلك اعتبارا للعلاقات مع الجهات المجاورة والتوازن الذي يتعين المحافظة عليه بين التوسيع العمراني وممارسة الأنشطة الفلاحية والأنشطة الاقتصادية الأخرى واعتبارا كذلك لضرورة حماية الواقع الطبيعية والواقع الثقافية بما فيها الأثرية ومناطق الصيانة كما عرفها التشريع الجاري به العمل.

وتضمن هذه الأمثلة تنظيم استعمال المجال الترابي وذلك بتوجيهه تركيز برامج الدولة والجماعات العمومية المحلية والمؤسسات والمصالح العمومية والعمل على تناصقها في نطاق آفاق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وتحدد الأمثلة التوجيهية للتهيئة على وجه الخصوص مآل الراضي بصفة عامة ورسم البنى الأساسية الكبرى والتنظيم العام للنقل وموقع التجهيزات المهيكلة والخدمات والأنشطة الأكثر أهمية والواقع الثقافية بما فيها الأثرية ومناطق الصيانة والمعالم التاريخية التي يجب حمايتها وإحياؤها وكذلك الاتجاهات العامة لتوسيع وتتنمية التجمعات العمرانية. كما تأخذ هذه الأمثلة بعين الاعتبار المخاطر الطبيعية والتغيرات على البيئة.

الفصل 5 (مكرر) (أضيف بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003).

لا يجوز تركيز المساحات التجارية الكبرى التي تفوق قاعدة بنائها عند تركيزها أو بعد توسيعها 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.

ويمكن الحط بصفة استثنائية من هذه المسافة بكميلومترتين اثنين على أقصى تقدير وذلك عند تغدر احترام المسافة المشار إليها أعلاه لاعتبارات موضوعية تتعلق خاصة بمتطلبات التهيئة الترابية. وفي هذه الحالة يتبعن الحصول على ترخيص بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالتهيئة الترابية وذلك بعدأخذ رأي الوزير المكلف بالداخلية والوزير المكلف بالنقل والوزير المكلف بالبيئة.

الفصل 6

علاوة على ما جاء بمقتضيات الفصل 5 من هذه المجلة، تأخذ الأمثلة التوجيهية للتهيئة الخاصة بالجمعيات المكنية، بعين الاعتبار التنظيم العام لهذة التجمعات، كما تحدد المناطق المخصصة للتجهيزات الكبرى المهيكلة التي يتبعن بعض مشاريع عليها لضمان تناسق واندماج النسيج العمراني لتلك التجمعات وأحيائها خاصة على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.

الفصل 7

تضبيط بأمر قائمة في المناطق الحساسة والتجمعات العمرانية الكبرى التي تتطلب إعداد أمثلة توجيهية للتهيئة وذلك باقتراح من الوزيرين المكلفين بالتهيئة الترابية وبالتعمير بعدأخذ رأي الوزير المكلف بالتنمية الجموية 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 يهمها الأمر بعد استشارة الجماعات العمومية المحلية والمصالح العمومية المعنية. وتنتمي 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 للهيئة لبقية المناطق الأخرى بمبادرة من الجماعات العمومية المحلية أو من المتتدخلين العموميين المؤهلين لذلك بعد استشارة الجماعات العمومية المحلية المعنية.

ويقع إعلام الوزير المكلف بالهيئة الترابية بكل قرار في إعداد مثال توجيحي للهيئة، ويقوم الوزير بدوره بمد الجماعة العمومية المحلية أو المتتدخل العمومي المعني بالأمر بالمعطيات التي يراها صالحة لإعداد هذا المثال.

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

وتتم المصادقة على هذه الأمثلة التوجيهية للهيئة بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالهيئة الترابية بعدأخذ رأي الوزراء المكلفين بالتعمير وبالخطيط وبالتنمية الجهوية.

الفصل 9

تضبيط الوثائق المكونة للأمثلة التوجيهية للهيئة بمقتضى أمر باقتراح من الوزير المكلف بالهيئة الترابية.

الباب الثالث

في متابعة تنفيذ الأحكام المتعلقة بالهيئة الترابية

الفصل 10

تكون أمثلة الهيئة العمرانية وعمليات الهيئة وجميع برامج البنية الأساسية والتجهيز مطابقة لبيانات الأمثلة التوجيهية للهيئة.

وتقوم الوزارة المكلفة بالهيئة الترابية بإعداد الوثائق الضرورية على المستوى الوطني أو الجهوي الملخصة لجملة الاختيارات المتعلقة بتنظيم استعمال المجال الترابي، كما تقوم بكل التعديلات الالزامية لأخذها بعين

الاعتبار عند إعداد مختلف الأمثلة التوجيهية المشار إليها بالفصل 5 من هذه المحلة والأمثلة التوجيهية القطاعية.

الفصل 11

تحضع مشاريع التهيئة والتجهيز مسبقاً إلى دراسة المؤثرات، ويُخضع كذلك إلى هذه الدراسة تركيز المنشآت التي يمكن نظراً لحجمها أو مخلفاتها البالغة أن تكون لها انعكاسات سلبية على المحيط الطبيعي.

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

لا تSEND الإدارات المعنية موافقة النهاية على المشاريع المشار إليها بالفقرة الأولى أعلاه إلا بعد عرض دراسة المؤشرات المتعلقة بها على مصادقة الوزير المكلف بالبيئة وبالتحفظ التراويبية.

يمكن للوزير المكلف بالبيئة والتهيئة الترابية على ضوء دراسة المؤشرات، 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 الالزامية على المشروع بالاتفاق بين الوزير المكلف بالبيئة والتهيئة الترابية والوزير الراجع له المشروع بالنظر.

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

الفصل 11 (مكرر) (أضيف بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003).

يُخضع ترخيص 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 بالاقتراح من الوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالتهيئة الترابية والوزير المكلف بالشؤون الاجتماعية وذلك بعدأخذ رأي الوزير المكلف بالداخلية.

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

الفصل 12

العنوان الثاني في أمثلة التهيئة العمرانية

تضبط أمثلة التهيئة العمرانية على وجه الخصوص قواعد وارتفاعات استعمال الأراضي وتحدد :

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

2) "كثافة البناء المسموح بها في كل منطقة تراثية مخصصة أو في كل جزء منها وذلك اعتبارا لطاقة استيعاب البنية الأساسية والتجهيزات الجماعية سواء منها المتوفرة أو المتوقعة إنجلارها ولنوعية تربة تلك المناطق وللمخاطر الطبيعية المحتملة وللعامل البيئية، على أن يتم، عند إعداد أمثلة التهيئة العمرانية أو مراجعتها، اعتماد نمط بناء قوامه طابق أرضي وطابقان علويان كقاعدة عامة لكتافة البناء المسموح بها في المناطق المهيأة لذلك وفق المعايير المبينة أعلاه والتي لا تخضع لتراتيب أو لارتفاعات خاصة".

(نقت بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003).

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

4) مناطق حماية المعالم التاريخية والمناطق المصانة والمواقع الثقافية والأثرية والفالحية 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 مرفق يتم إصداره بأمر.

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

الفصل 13

تضبط الوثائق المكونة لمثال التهيئة بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

الباب الأول

في تحديد المناطق

التي تقتضي إعداد أو مراجعة تهيئة عمرانية⁽¹⁾

الفصل 14 (نقح بالقانون عدد 71 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أكتوبر 2005).

تحدد المناطق التي تقتضي إعداد مثال تهيئة عمرانية والمناطق التي تقتضي مراجعة كامل مثال التهيئة العمرانية التي يغطيها أو جزء منه بقرار من الوزير المكلف بالتعمير ويكون ذلك إما بمقداره منه أو باقتراح من الجماعة المحلية المعنية وبعدأخذ 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.

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

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، بتأخير 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 إنجازه.

الباب الثاني في إعداد أمثلة التهيئة العمرانية

الفصل 16 (نقحت الفقرة الثانية بالقانون عدد 71 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005)

تتولى الجماعة العمومية المحلية المعنية، بالاشتراك مع المصالح المختصة ترابيا التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير، إعداد مشاريع أمثلة التهيئة العمرانية ومراجعةها.

ويحال مشروع المثال بعد ذلك على المؤسسات، والمنشآت العمومية المعنية وعلى المصالح الإدارية الجهوية، لإبداء الرأي فيه كتابيا مع التعليل وذلك في مدة أقصاها شهرين من تاريخ اتصالها به. ويعتبر عدم الرد في هذا الأجل موافقة ضمنية من قبلها على مشروع المثال الذي يحال بعد انتضائه 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 وبالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

وخلال الشهرين الموليين لهذا الإجراء، يمكن لكل من يعنيه الأمر تدوين ملاحظاته أو اعترافاته ب一封 الاستقصاء المفتوح للغرض بمقر البلدية أو المعتمدية أو الولاية المعنية، أو توجيهه منكرة اعتراض بواسطة مكتوب مضمون الوصول إلى السلطة الإدارية المعنية.

الفصل 17

إثر انقضاء أجل الاستقصاء، يتولى رئيس المجلس البلدي أو رئيس المجلس الجهوبي، حسب الحال، إحالة مشروع المثال على المصالح الجهوية المعنية بصفة مباشرة مرفقا بالمعارضات أو الملاحظات التي يسفر عنها الاستقصاء لإبداع الرأي فيها، كما يتولى إحالة المشروع آليا، على المصالح الجهوية التابعة للوزارة المكلفة بالعمارة، وإن اقتضى الحال على المصالح المركزية، لتدخل عليه، عند الاقتضاء، التعديلات الضرورية لجعله متناسقا مع بقية أمثلة تهيئة المناطق المجاورة ومتلائما مع الترتيب العمراني الجاري بها العمل.

وتبدي هذه المصالح رأيها أو تدخل التعديلات التي تراها، حسب الحال، في ظرف شهرين من تاريخ اتصالها بمشروع المثال.

وبمجرد استكمال الإجراءات المنصوص عليها بالفقرات السابقة، يقع عرض مشروع المثال مصحوبا برأي ومقترنات المصالح الإدارية والمؤسسات والمنشآت العمومية التي وقعت استشارتها وكذلك بالملاحظات والاعتراضات التي أسفر عنها الاستقصاء المشار إليه بالفقرة الثالثة أعلاه وبرأي المصالح الجهوية المعنية في شأنها، على المجلس البلدي أو الجهوبي المعني للمداولة وذلك في أجل لا يتعدى الثلاثة أشهر.

الفصل 18

تراعي أمثلة التهيئة العمرانية وجوبا التوجهات الواردة بالامثلة 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 (نחת الفقرة الأولى و الثالثة بالقانون عدد 71 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005)

تم 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 والمساحات 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 بمقعدها مثال التهيئة صبغتها إلا بمقتضى أمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير وبعد أخذ رأي الوزير المكلف بالبيئة وبالهيئة الترابية.

الفصل 21

لا يجوز البناء على العقارات الكائنة داخل المناطق المحددة وفق مقتضيات الفصل 20 من هذه المجلة إن كانت بيضاء ولا تحويها لغاية

تحسين مراقبتها إذا كانت مبنية، غير أنه يجوز تشجير الأراضي البيضاء الكائنة داخل هذه المناطق وكذلك ترميم البناء الموجودة بها وتعهدها وذلك برخصة خاصة من السلطة الإدارية ذات النظر.

ولا يمكن بأي حال اعتبار البناء وأشغال الترميم أو التحويل المنجزة خرقاً لأحكام الفقرة الأولى أعلاه، عند تقدير غرامة انتزاع الأراضي التي أقيمت عليها هذه البناء أو انتزاع البناء 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 ينذر بالانهيار، تصبح الإدارة ملزمة إما باقتئاه أو بانتزاعه إذا رفض مالكه التفويت فيه بالمرأضة وإبطال الترخيص في ترميمه، وفي الحالة الأولى يتبع على الإدارة اتخاذ ما يلزم من إجراءات لدفع خطر الأضرار التي يمكن أن تترتب عن حالة العقار.

الفصل 23

لا ينجر أي تعويض عن الارتفاعات الناتجة عن الترتيب العمرانية المتخذة لفائدة الأمن العمومي وأمن المنشآت العسكرية والمرور والمحافظة على التراث التاريخي والأثري والتقليلي والتي تتعلق خاصة باستعمال الأرضي وارتفاع المبني ونسبة المساحات المبنية والبيضاء لكل عقار وحظر البناء في مناطق معينة وذلك باستثناء الحالات التي ينتج فيها من جراء تلك الارتفاعات ضرر مادي و مباشر ثابت :

(1) لمبان مرخص فيها بصفة قانونية ،

(2) لعقارات بقي جزء منها غير قابل للاستغلال ،

وفي هاتين الحالتين يتبع على المالك تقديم مطلب إلى السلطة الإدارية المعنية قصد جبر الضرر الحاصل له وذلك في أجل ستة أشهر المولالية لتاريخ إعلامه من طرف هذه السلطة بما يخضع إليه عقاره من إرتفاقات والإسقاط حقه.

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

ويتمكن للملك 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 الجملية .

(9) عقارات أصبحت غير قابلة للاستغلال بأكملها وفي هذه الحالة يمكن لمالكها مطالبة الإدارة باقتئالها .

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

ويتم التعويض في جميع الحالات المذكورة أعلاه إما بالمراساة أو بالتقاضي لدى المحاكم المختصة وفقاً للتشريع الجاري به العمل في مادة الانتزاع من أجل المصلحة العمومية، غير أنه يتم تقدير قيمة التعويض باعتبار الاستعمال الذي سيحصل له العقار والارتفاعات الناتجة عن ترتيبه أو حميته حينما يتعلق الأمر بعقارات خاضعة لاتفاقات من أجل المحافظة على التراث التاريخي والأثري والتقلدي.

الفصل 24

يجوز للوالى أو رئيس 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 ببيانات واللاحظات المؤيدة لتلك الملكية.

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

وتسترجع هذه المصارييف 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 بالتعهير بعد أخذ رأي وزير المالية.

الباب الرابع في التراتيب المتعلقة بالشريط الساحلي وبالطرق المهيكلة

الفصل 25 (نقح بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003).

بقطع النظر عن التراتيب الخاصة التي يمكن إصدارها بخصوص بعض المناطق التي تتميز بخصوصيات طبيعية أو معمارية أو جمالية أو أمنية أو ثقافية، 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 المتمطلة في البحيرات والسباخ غير المتصلة طبيعا وسطحيا بالبحر وقنوات الراحة ومجاري المياه والمياه المحصورة بالأوردية.

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 بالتعهير 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 بالتعهير بعدأخذ 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 والسباخ التي تتم تهيئتها ضفافها ومجاري المياه صغيرة الحجم العابرة لمناطق العمران، الحط من هذه المسافة بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعهير بعدأخذ رأي الوزير المكلف بالداخلية والوزير المكلف بالفلاحة على أن لا يطال الحط من هذه المسافة في كل الحالات حق ارتفاق الضفة الحرجة المنصوص عليه بالفصل 40 من مجلة المياه الصادرة بمقتضى القانون عدد 16 لسنة 1975 المؤرخ في 31 مارس 1975.

الفصل 25 مكرر (أضيف بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003).

لا يمكن إجراء أية أشغال تهدف إلى تدعيم أو تقوية البناءيات المنجزة قبل دخول مجلة التهيئة الترابية والتعهير حيز التنفيذ وال موجودة داخل المناطق الخاصة لحق ارتفاع التصفييف. غير أنه يمكن بترخيص من الوزير المكلف بالتعهير القيام بأشغال صيانة وترميم تلك البناءيات شريطة أن لا تتم أية زيادة في حجمها أو أي تغيير في صبغتها.

الفصل 25 ثالثا (أضيف بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003).

لا تتنطبق مسافات الارتفاع 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 تركيزها لترخيص من الوزير المكلف بالتعهير بعدأخذرأي 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

يجر تركيز بنايات أو منشآت تأوي نشاطات ملوثة للمحيط على جانبي الطرق المهيكلة المحددة بأمثلة التهيئة العمرانية أو بأمثلة الصيانة أو بأمثلة الحماية والإحياء فيما يخص المناطق المصانة أو المواقع الثقافية أو الأثرية إن وجدت.

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

الباب الخامس

في التراتيب العامة للتعهير والبناء

القسم الأول

في التراتيب العامة للتعهير

الفصل 27

باستثناء المناطق التي تشملها أمثلة تهيئة مصادر عليها أو المناطق التي تشملها تراتيب خاصة، تخضع كل عمليات البناء إلى تراتيب عامة للتعهير تقع المصادقة عليها بمقتضى أمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعهير.

وتعتبر هذه التراتيب بموقع البناء وبكيفية تركيزها والوصول إليها وبحجمها وبتحديد وتوزيع المساحات الخضراء والساحات العمومية

والتجهيزات الجماعية وبكيفية تركيز البنى الأساسية والتجهيزات ذات المصلحة العامة والمحافظة على المحيط والوقاية من المخاطر الطبيعية وتراعي الحاجيات التي تمليلها الوضعية الخاصة للمعاقين.

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

القسم الثاني في التراتيب العامة للبناء

الفصل 28

يقع إصدار تراتيب عامة للبناء تأخذ بعين الاعتبار خصوصيات كل جهة وذلك بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير.

وتراعي هذه التراتيب الحاجيات التي تمليلها الوضعية الخاصة للمعاقين كلما تعلق الأمر ببنيات مفتوحة للعموم.

الباب السادس في المجلس الاستشاري للتعمير والمعلم

الفصل 29

أحدث لدى الوزير المكلف بالتعمير مجلس أطلق عليه اسم "المجلس الاستشاري للتعمير والمعلم" يتولى بالخصوص إبداء الرأي في المشاريع العمرانية الكبرى وفي كل ما يطرح عليه من قضايا لها علاقة بالطابع المعماري للبنيات والهندسة المعمارية.

يضبط تركيب هذا المجلس وطرق سيره بمقتضى أمر.

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

العنوان الثالث

في عمليات التهيئة العمرانية

الباب الأول

في دوائر التدخل العقاري

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 أفريل 1973 ووكالة التهذيب والتجديد العماني 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 العماني أو للأمثلة التوجيهية إن وجدت.

القسم الأول

في تحديد دوائر التدخل العقاري

والصادقة عليها

الفصل 31

تحدد دوائر التدخل العقاري بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعهير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتهيئة الترابية وكذلك الجماعات العمومية المحلية المعنية.

الفصل 32

يتولى المستفيد من دائرة التدخل العقاري إعداد ملف يشتمل على البرنامج المشار إليه بالفصل 30 من هذه المجلة وعلى مثال تهيئة تفصيلي يضبط موقع البناء والمنشآت ولتجهيزات الجماعية أو الخاصة وطبيعة ومال البناء وغيرها من طرق استعمال الأرضي، كما يضبط شبكة الطرقات والشبكات المختلفة والارتفاعات الواجب احترامها.

ويُخضع مثال التهيئة التفصيلي إلى نفس إجراءات الاستشارة والتعليق والاستقصاء التي يُخضع لها مثال التهيئة العمراني.

الفصل 33

بعد استكمال الإجراءات المشار إليها بالفقرة الثانية من الفصل 32 من هذه المجلة، يعرض ملف مشروع مثال التهيئة التفصيلي والبرنامج على المجلس الجموي أو البلدي، حسب الحال، للمداولة في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ إيداعه.

ويعرض على الوالي المختص تراخيصه وإشعار المتتدخل بالموافقة أو بالرفض وذلك في أجل شهر من تاريخ المداولة.

وينجز عن قرار الموافقة على ملف مشروع مثال التهيئة التفصيلي والبرنامج، التصريح بالمصلحة العمومية للأشغال المقررة،
يضبط محتوى ملف المشروع بقرار من الوزير المكلف بالتعهير.

يمكن للتراتيب العمرانية الواردة ضمن مثال التهيئة التفصيلي داخل دوائر التدخل أن تنقح أو تعوض التراتيب الجاري بها العمل قبل حدوث هذه الدوائر.

الفصل 34

يتم تنقيح ملف مثال التهيئة التفصيلي والبرنامج المنصوص عليهما بالفصل 32 من هذه المجلة حسب نفس إجراءات الموافقة عليهما.

الفصل 35 (نفع بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003).

يمكن للدولة أو للجماعات العمومية المحلية أن تنتزع لفائتها أو لفائدة الوكالات العقارية المنصوص عليها بالفصل 30 من هذه المجلة كل عقار كان بمأذنة تدخل عقاري لإنجاز برامج التهيئة والتجهيز والتجديد والتهذيب المنصوص عليها بنفس الفصل.

وتتنبع 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 ابريل 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 بدأية من يوم ترسيمه إذا لم يتم تجديده قبل انتهاء الأجل المذكور وذلك في حدود فترة حق الأولوية.

وبعد المصادقة على البرنامج ومثال التهيئة التقاضي 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 للإطلاع عليه عن طريق وسائل الإعلام المسماة والمكتوبة.

القسم الثاني

في حقوق وواجبات المالكين للأجوار

الفصل 36

يمكن لمالك الأراضي أو المحلات الموجودة بدائرة تدخل عقاري، المشاركة في مشروع ينجز داخل هذه الدائرة بمقتضى اتفاق يبرم بين المتتدخل وصاحب العقار وفقاً لكراس شروط عامة مصادق عليه بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعويض

الفصل 37

في صورة اشتمال برنامج التدخل على عمليات تهديم أو تهذيب لبنيات، فإنه يتبع على المتتدخل المكلف بإنجاز المشروع تمكين المتساكنين الشاغلين لتلك البناءات بموجب عقود كراء أو عن حسن نية من تعويض يساوي معين كراء أربع سنوات بالنسبة للمتمتعين 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 بالبنيات المكتسبة من طرف المتتدخل بالتراضي أو بالانتراع، قصد هدمها أو تهذيبها، بحق الأولوية في إسنادهم محلات لها نفس الصبغة في البناءات التي يتم إنجازها وذلك طبقاً للشروط المنصوص عليها بالفصول 10 و 11 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 والمنظم للعلاقات بين المسوغين والمت索ugin فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفـي.

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 أخذ رأي وزيري المالية وأملاك الدولة والشؤون العقارية.

الباب الثاني في دوائر المدخرات العقارية

القسم الأول

**في تحديد دوائر المدخرات العقارية
والصادقة عليها**

الفصل 40

يمكن إحداث دوائر مدخرات عقارية قصد إنجاز عمليات تعمير في المستقبل خارج المناطق المغطاة بمثال 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 بأملاك الدولة والتهيئة الترابية والفلاحة وكذلك الجماعات العمومية المحلية المعنية.

القسم الثاني
في ممارسة حق الأولية
في الشراء داخل دوائر المدخرات العقارية

الفصل 42 (نفع بالقانون 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 تجديدها 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.

ويتحول هذا التقييد دون إدراج أيها حالة 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 تبرأ 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 عليهم.

يتولى المستفيد بحق الأولية 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 لللإطلاع عليه عن طريق وسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

الفصل 43

يمكن لكل مالك عقار داخل دائرة المدخرات العقارية وخاصّع 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 إهالة في الغرض بين الطرفين، ويقع تسديد الثمن المتفق عليه أو إيداعه باسم البائع بالخزينة العامة للبلاد التونسية في طرف ستة أشهر 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، ويسمى 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 مالكيه أو تأمينه بالخزينة العامة للبلاد التونسية.

الفصل 44

يمكن للدولة أو للجامعة العمومية المحلية أو لوكالات المعنية التي تمارس حق الأولوية الشراء أن تطلب من المحكمة ذات النظر، وفي نفس الأجال المنصوص عليها بالفصل 115 من مجلة الحقوق العينية، الحكم ببطلان العقد المبرم خلافاً لمقتضيات هذا الباب وإحلالها إزاء البائع محل المشتري مقابل الثمن المتفق عليه بالعقد أو بالثمن الذي تقدمت به الدولة أو الجامعة العمومية المحلية أو الوكالة ووقع قبولة، أو إذا تعذر ذلك، الثمن المقدر من المحكمة التي يوجد بدارتها العقار إنما كان هذا الثمن أقل من الثمن المنصوص عليه بالعقد.

الباب الثالث

في نقابات المالكين

الفصل 45

يمكن إحداث نقابة للمالكين تضم وجوها 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 بالتعهير ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية، وذلك قصد تطبيق أمثلة التهيئة وإعادة البناء وضم أو تقسيم الممتلكات وتبئية الطرقات الخاصة وتوعبها والقيام بجميع الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية الأوضاع العقارية بالمنطقة.

وتتمتع هذه النقابات بالشخصية المدنية في حدود ممارسة المهام التي يحدوها 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 الإطلاع 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 المصارفة عليه بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعهير، ويحدد مهامات نقابة المالكين وقواعد تنظيمها وسيرها.

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 تتربّك من ثمانية أعضاء مكاففين بتمثيل النقابة وذلك لمدة ستين قابلة للتجديد.

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

وفي صورة غياب أغلبية المالكين ، يقع تعين 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 وتتاتج 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 للملكيين، 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 للملكيين،
 - جمع المساهمات المالية من المالكين وتقرير اقتراض الأموال الازمة إن اقتضى الحال والتصرف في موارد النقابة وفي ممتلكاتها طبق القواعد التي يقرها النظام الأساسي التموذجي لنقابات المالكين.

ويتمكن 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 بدون اعتبار القيمة المضافة الناتجة عن المضاربة أو الأشغال المهيكلة المنجزة أو المقررة.

الفصل 52

تقدير قيمة قطع الأرض والعقارات المعنية بعملية التحويل والمعاوضة من قبل لجنة يرأسها قاض يعينه رئيس المحكمة الابتدائية التي يوجد بدارتها العقار وتضم ثلاثة خبراء عقاريين يقع تعين أولهم من قبل رئيس المحكمة الابتدائية وثانيهم من قبل رئيس الجماعة العمومية المحلية المعنية وثالثهم من قبل المالك الذي يهمه الأمر أو وليه الشرعي أو من ينوب عنه قانوناً

ويقع إعلام المالكين المعنيين بقيمة التعويضات أو الشواطئ التي تسفر عنها عمليات المعاوضة بر رسالة 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

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

ويقع وجوبا اعتماد المثال الهندي والقرار المشار إليه بهذا الفصل في إجراءات التسجيل العقاري وفي إجراءات تحين 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 يخبطه الاختبار المشار إليه بالفقرة الأولى من الفصل 52 من هذه المجلة ، يمكن لمن يهمه الأمر من المالكين القيام بقضية في مراجعة قيمة التعويض أو قيمة الشائن لدى المحكمة الابتدائية الكائن بتأثيرتها العقار التي ت قضي نهايتها.

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

الفصل 55

تنسحب التحملات والحقوق العينية والارتفاعات الموظفة على العقارات المسجلة على القطع والعقارات التي تضم إليها نتيجة عملية التحويل العقاري.

الفصل 56

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

- (1) تجاوز المهمة التي تكونت من أجلها أو انتهاءها،
- (2) عدم احترامها لمقتضيات هذه المجلة،
- (3) إخلالها بالنظام الأساسي النموذجي.

الفصل 57

تنظر محاكم الحق العام التي بدارتها العقار وطبق قواعد اختصاصها في النزاعات المتعلقة بالأعمال التي تنجذبها 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 مقاسات يساوي عددها ثلاثة أو أكثر، معدة، بعد التهيئه، 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 بعدأخذ 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 منابع على الشياع 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.

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

الفصل 60

لا يمكن إنشاء تقسيمات أو تتميماتها أو تحويلها إلا داخل المناطق التي يشملها مثال تهيئة عمرانية أو مثل 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 المتوقعة 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 للوالى أو لرئيس البلدية، حسب الحال، أو للوزير المكلف بالتعمير، في جميع الحالات، أن يدخل كل التعديلات المقيدة وأن يفرض استبقاء المساحات الخضراء والساحات العمومية والموقع المخصص 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 تحل السلطة الإدارية المختصة إلى انتزاع القطع الازمة 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 اتخاذه، مع وجوب التعليل في حالة الرفض.

الفصل 62

تبقي الوثائق المكونة لملف للتقسيم المصادق عليه موعدة وموضوعة على نعمة العموم بمقر البلدية أو الولاية، حسب مرجع النظر، كما يمكن تسليم نسخ منها لكل من له مصلحة في ذلك بمقابل مالي تحدد قيمته وفقا للتراثي الجاري بها العمل.

القسم الثاني

في شروط البيع قبل إنجاز الأشغال

الفصل 63

لا يجوز القيام بأي إشهار قصد بيع أو توسيع الأراضي أو المبني التي شملها التقسيم قبل المصاصقة عليه.

كما لا يمكن بيع الأرضي أو توسيعها أو تشيد المبني فوقها إلا بعد إنجاز أشغال التهيئات المنصوص عليها بكراس شروط التقسيم وتسديد الديون التي يمكن أن تكون تخللت 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 والباعتين العقاريين المتتدخلين في نطاق القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحوير التشريع الخاص بالبعث العقاري.

كما لا تنطبق هذه الأحكام على المقسم الذي يقوم بإنجاز الأشغال الأولية للتاهية ويطلب الترخيص له في تأجيل إنجاز الأشغال النهائية قصد تفادى تدهور الطرقات وحافاتها أثناء تشيد البناء.

ويضبط قرار من الوزير المكلف بالتعهير 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 الآجال المحددة بقرار التقسيم وتقديم ضمان في إنجاز هذه الأشغال، يتمثل :

- إما في كفالة بنكية تلتزم بموجبها المؤسسة الضامنة بدفع المبالغ الازمة لإنتهاء الأشغال مع إضافة المبالغ المرتبة 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 بالتعهير.

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 (نقح بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003).

يمكن المصادقة على إدخال تعديل جزئي أو كلي على تقسيم مصادر عليه وذلك بطلب من المقسم وقبل بيع أو توسيع المقاسم المستخرججة منه، شريطة أن يكون التعديل المقترن ملائماً لمثال التهيئة ولا يتعارض مع القواعد الصحية العامة.

كما يجوز المصادقة على مطالب التعديل الصادرة عن مالك أو أكثر لمقاسم مستخرجة من تقسيم مصادر عليه شريطة أن تكون ملائمة

للتراتيب 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 يتকفل طالب التعديل في حالة الأخيرة بمصاريف التبليغ.

ويمكن خلال الشهر المولى لتاريخ نشر الاستقصاء، لكل من يهمه الأمر تضمين موافقته بدفتر الاستقصاء المفتوح للغرض في مقر الولاية أو البلدية المعنية.

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.

الفصل 66 (نفع بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003).

ينتهي العمل بالتراتيب المتبعة بتقسيمه 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 بالمارضاة، من طرف المحاكم المختصة وفقا للتشريع الجاري به العمل في مادة الانتزاع من أجل المصلحة العمومية.

وفي صورة شمول التقسيم لعقار مسجل، فإنه يتبع 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 الموجة لها من طرف الديوان المذكور، استخراج القطع المدمجة من رسماها الأم وإحداث رسوم جديدة لها باسم الدولة أو الجماعة العمومية المحلية المعنية.

الباب الخامس في رخصة البناء الفصل الأول

في ضرورة الحصول على رخصة البناء

الفصل 68

على كل من يروم البناء أو إجراء أشغال ترميم لتدعم بناء 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 البناء من طرف مهندس مرسم بجدول هيئة المهندسين المعماريين للبلاد التونسية إلا بالنسبة للحالات التي يقع استثناؤها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

الفصل 69

تسليم التراخيص المشار إليها الفصل 68 من هذه المجلة من طرف رئيس البلدية أو والي، حسب الحال، في شكل قرار بعدأخذ رأي لجنة فنية يضبط تركيبها وطرق سيرها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

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

ولممثل الوزير المكلف بالتعهيد 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 بصدق الإعداد .
- (2) تسعين يوما (90) في صورة وجود البناء المزعزع إنجازها في حدود مائتي متر (200) حول :
 - الواقع الطبيعية
 - الواقع الثقافية والواقع الأثري
 - المناطق المصانة
 - المعالم التاريخية .

وتحمّل رخص البناء المتعلقة بإقامة المساكن الشخصية أو العائلية أو مساكن العمالة في المستغلات الفلاحية حسب نفس الصيغ والأجال المنصوص عليها أعلاه بعدأخذ رأي المندوب الجهوّي للتنمية الفلاحية .

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

كما تمنح أيضا رخص البناء المتعلقة بمشاريع البناء والترميم داخل الواقع الثقافي بعدأخذ رأي الوزير المكلف بالتراث .
منح الرخصة لطالبيها لا يمس حقوق الغير .

الفصل 70

لا تخضع للترخيص البناءات العسكرية ذات الصبغة السرية، كما لا تخضع للترخيص الأشغال التي ترمي لإدخال تغييرات أو إصلاحات عاربة وضرورية

على بناء 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 الازمة لتكوين ملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها.

الفصل 72

يتولى، وجويا، 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 ، قصد التثبت من مدى مطابقتها للأمثلة الملحة برخصة البناء.

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

يسلم محضر المعاينة لطالبه 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 الإشغال 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 احترم في المقابل الترتيب العماراتي الجاري بها العمل. وفي هذه الحال، وقبل تسليمه رخصة الإشغال، فإنه مطالب بمراجعة الأمثلة المصاحبة لرخصة البناء لجعلها مطابقة لما أنجزه فعليا.

القسم الثالث

في تغيير صبغة عقار

الفصل 75 (نفع بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003).

لا يجوز للملك أو للمكتري الذي تحصل على الموافقة الكتابية من الملك تغيير صبغة محل معد للسكنى أو جزء منه أو أحد توابعه إلى محل حرف 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 للمشترين أو للمتسوغين المتضررين أو للبلدية أو للولاية حسب الحال، وللوزارة المكلفة بالتممير في جميع الحالات، المطالبة ببطلان 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 وبعد تنبيه يوجه للمعني بالأمر برسالة مضمونة الوصول، القيام، في ظرف ثلاثة أشهر، بالأشغال اللازمة أو الإذن بها لجعل التقسيم موافقاً لكراس الشروط المصادق عليه، وتحمل تلك المصارييف قانوناً على المالك، كما يمكنها كذلك انتزاع التقسيم لتهيئته وفقاً لمقتضيات هذه المجلة ثم إعادة بيعه.

الفصل 79

في جميع الحالات التي يكون فيها القائم بالتقسيم مديينا بمبالغ مالية تجاه المشترين أو بمبلغ الأشغال التي أنجزت مباشرة من طرف الجماعة العمومية المحلية المعنية بالأمر، وفي صورة ما إذا أصبح معسراً بعد قبض ثمن القطع المباعة، فإنه يتعرض للعقوبات المنصوص عليها بالفصل 291 من المجلة الجزائية إلا إذا أدى 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 والوالى أو الوزير المكلف بالتعهيد كل حسب اختصاصه أن يأذن بمقتضى قرار فوري :

- بإيقاف الأشغال التي تنجز بدون احترام مقتضيات رخصة البناء.
- بحجز مواد البناء ومعدات الحضيرة.
- بوضع الأختام عند الاقتضاء.

الفصل 81

يقع تبليغ القرار للمعنى بالأمر بواسطة عدل منفذ طبقاً لأحكام الفصل 83 من القانون الأساسي للبلديات.

الفصل 82

يمكن للمخالف، الذي يتمثل لقرار وقف الأشغال، وفي أجل شهرين من تاريخ اتصاله بالقرار، تقديم التماس إلى السلطة الإدارية المعنية التي يمكن لها الإذن بمعه استشارة اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 69 من هذه المجلة.

. إما بتسوية الوضعية طبقاً لمقتضيات التراتيب العمرانية المعمول بها،

. وإما بهدم البناء، وفي هذه الحالة يتبعين على المخالف إزالة ما أقامه من بناء غير مطابق للرخصة وذلك في أجل أسبوع من تاريخ إبلاغه قرار رفض مطلب الالتماس، وإن لم يفعل تقوم مصالح البلدية أو الولاية أو الوزارة المكلفة بالتعويض 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 قراراً في الهدم تستعين لتنفيذها بالقوة العامة وعلى نفقة المخالف في أجل أقصاه شهر واحد.

الفصل 84

في كل الحالات التي يقع فيها إقامة بناء بدون رخصة أو إذا كانت البناء مقامة على أرض متأتية من تقسيم لم تقع المصادقة عليه وعلى المساحات اللازمة لإنجاز الطرقات أو مختلف الشبكات أو الساحات العمومية أو المساحات الخضراء، يتبعين على الوالي أو رئيس البلدية، حسب الحال، دعوة المخالف لسماعه في أجل أقصاه ثلاثة أيام من توجيهها استدعاء له بمكان الأشغال وبواسطة الأعوان المذكورين بالفصل 88 من هذه المجلة، يتم بعده اتخاذ قرار الهدم وتنفيذه بدون أجل. ولهمما الحق

في الاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء وفي القيام بجميع الأشغال الضرورية على نفقة المخالف.

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

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

الفصل 84 (مكرر) (أضيف بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003).

يعاقب كل مخالف لأحكام الفصل 75 (جديد) من هذه المجلة بخطية تتراوح بين ألف (1000 د) وعشرة آلاف دينار (10.000 د).

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 وفقاً لمقتضيات الفصل 83 من القانون الأساسي للبلديات يدعوه فيه لإرجاع المحل إلى صبغته الأصلية في ظرف ثلاثين يوماً من تاريخ إعلامه بالتنبيه.

وبانقضاء ذلك الأجل، وفي صورة عدم امتنال المخالف له يوجه محضر المخالفة المحترر تطبيقاً لهذا الفصل دون أجل إلى وكيل الجمهورية لدى المحكمة الابتدائية الكائن بدارتها العقار.

بصرف النظر عن التبعات الجنائية يتخذ الوالي أو رئيس البلدية قراراً 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 بالفصول 20 و35 من هذه المجلة يعاقب عليه بخطية تتراوح بين خمسمائة دينار (500 د.) وخمسة آلاف دينار (5.000 د.).

الفصل 86

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

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

الفصل 87

لا تمنع الدعوى الجنائية من القيام بالتباعد التأديبية ضد المهندسين المعماريين المرسمين بجدول العمادة كما لا تمنع الإدارة أيضا من سحب المصاكرة من الباعثين العقاريين أو المهندسين المعماريين أو المقاولين.

الفصل 88

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

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

- الأعوان المكلفوون بمراقبة التراثية البلدية
 - أعون السلك الفني المحفوف والمكلفوون بالرقابة بالوزارة المكلفة بالتعمير
 - مهندسو وزارة الفلاحة المحفوفون والمؤهلون لذلك
 - الأعوان المحفوفون والمؤهلون لذلك والتابعون للوزارة المكلفة بالتراث.
 - الأعوان المحفوفون والمؤهلون لذلك التابعون لوزارة البيئة والتهيئة الترابية
 - الخبراء المراقبون التابعون لوكالة الوطنية لحماية البيئة المحفوفون والمؤهلون لذلك.
- الفصل 88 (مكرر) (أضيف بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003).

لا تحول الأحكام التي تقرها هذه المجلة والنصوص الخاصة لحماية الملك العمومي أو لضمان احترام الاتفاques، 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 تتنطبق أحكام هذه المجلة على أمثلة التهيئة العمرانية التي يتم إعدادها والموافقة عليها بنهائين من طرف الجماعات العمومية المحلية المعنية في مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ دخول هذه المجلة حيز التنفيذ.

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

المحور الأول

التهيئة الترابية

من الفصل 2 إلى الفصل 11 من مجلة ت. ت.

الصفحات	النصوص التطبيقية:
57	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 لدراسات الشروط.....
65	أمر عدد 1688 لسنة 2003 مؤرخ في 11 أوت 2003 يتعلق بضبط تركيبة وطرق سير اللجنة العقارية للتهيئة الترابية.....
69	أمر عدد 2468 لسنة 1997 مؤرخ في 22 سبتمبر 1997 يتعلق بضبط الوثائق المكونة للمثال التوجيهي للتهيئة.....
73	أمر عدد 2092 لسنة 1998 مؤرخ في 28 أكتوبر 1998 يتعلق بضبط قائمة التجمعات العمرانية الكبرى والمناطق الحساسة التي تتطلب إعداد أمثلة توجيهية للتهيئة.....

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

دراسة المؤثرات على المحيط

أمر عدد 1991 لسنة 2005 المؤرخ في 11 جويلية 2005 يتعلّق بدراسة المؤشرات على المحيط وبضبط أصناف الوحدات الخاضعة للدراسة المؤثرة على المحيط وأصناف الوحدات الخاضعة لكراسات الشروط.

إن رئيس الجمهورية.

باقتراح من وزير البيئة والتنمية المستدامة،

بعد الاطلاع على مجلة الشعل الصادرة بالقانون عدد 27 لسنة 1966 المؤرخ في 30 اפרيل 1966، وعلى جميع النصوص التي نقتتها أو تممتها 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 نفحتها أو تعمتها وخاصة القانون عدد 116 لسنة 2001 المؤرخ في 26 نوفمبر 2001.

وعلى القانون عدد 60 لسنة 1982 المؤرخ في 30 جوان 1982 المتعلق ببناء و مد واستغلال القنوات ذات المصلحة العامة المعدة لنقل سوائل الوقود الغازية والمائعة أو الممبيعة بالضغط كما تم تنقيمه 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 الهيئة الترابية والعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما تم تنقيحها وإتمامها بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 بيسمبر 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 للتلويث ولتدھور المحيط.

2 . دراسة المؤثرات على المحيط : الدراسة التي تسمح بتقدير وتقييم وقياس 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 جراء مختصين في الميدان.

الفصل 3

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

الفصل 4

يجب أن يتطابق نشاط الوحدة الخاصة 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 للسلطات ذات النظر المشار إليها أعلاه أن تسلم ترخيصاً لإنجاز الوحدة إلا بعد اطلاعها على عدم اعتراض الوكالة الوطنية لحماية المحيط على إنجاز الوحدة الخاصة لدراسة المؤثرات على المحيط أو بعد اطلاعها على كراس الشروط معرفاً عليه بالإمضاء طبقاً للأنموذج المصدق عليه من قبل الوزير المكلف بالبيئة.

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

ويجب أن تنص رخصة إنجاز كل وحدة تخضع لدراسة المؤثرات على المحيط أو لكراس 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 . وصفاً مفصلاً للوحدة.

- 2 . تحليل وضع الموقع ومحيطة 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 الممتدة بحماية قانونية كالغابات والمناطق والمشاهد الطبيعية أو التاريجية والمناطق الحساسة والمناطق الرطبة والمناطق محمية والحدائق الوطنية والمنتزهات.
- 4 . التدابير المزعومة اتخاذها من قبل صاحب الوحدة أو طالبها لإزالة آثار الوحدة المقدرة 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

يتبعن على صاحب الوحدة أو طالبها إعداد دراسة المؤثرات على المحيط المتعلقة بوحدته 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

يتبعن على صاحب الوحدة أو طالبها إيداع دراسة المؤثرات على المحيط في 3 نظائر أو نظير من كراس الشروط معرفا 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 تلقيتها لدراسة المؤثرات على المحيط للوحدات المنصوص عليها بالصنف . أ . من الملحق الأول لهذا الأمر، وأجل ثلاثة أشهر مفتوحة من تاريخ تلقيتها لدراسة المؤثرات على المحيط للوحدات المنصوص عليها

بالصنف . ب . من الملحق الأول لهذا الأمر، لإبلاغ قرارها بالاعتراض على إنجاز الوحدة، وبانقضاء هذه الآجال تعتبر الموافقة على إنجاز الوحدة ضمنية.

ويتمدد أجل واحد وعشرون يوما 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 الممتعة بحماية قانونية كالغابات والمناطق المشاهد الطبيعية أو التاريخية والمناطق الحساسة والمناطق الوعرة والمناطق محمية والحدائق الوطنية والمنتزهات وعلى مختلف أصناف الحيوانات والنباتات.

الفصل 10

في حالة وجود تأثير على المناطق الممتعة بحماية قانونية كالغابات والمناطق المشاهد الطبيعية أو التاريخية والمناطق الحساسة والمناطق الوعرة والمناطق محمية 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 يوما 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 المؤشرات على المحيط أو في كراس الشروط يتم سحب الترخيص من قبل السلطة أو السلطات 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 توسيع أو تحول أو تغيير لطرق صناعته والمذكورة بملحقي هذا الأمر.

الفصل 13

تلغى أحكام الأمر عدد 362 لسنة 1991 المؤرخ في 13 مارس 1991
المتعلق 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

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 الهيئة 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 تضييقه 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 بإلحاق هياكل تابعة لوزارة البيئة والتهيئة الترابية سابقا بوزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،

وعلى رأي المحكمة الإدارية.

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول

تترکب اللجنة الوزارية للهيئة الترابية المحدثة طبقاً لأحكام الفصل 3 من مجلة الهيئة 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 والهيئة 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⁽¹⁾.

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

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

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

تحدد لدن اللجنة الوزارية للهيئة الترابية لجنة فنية يرأسها وزير التجهيز والإسكان والهيئة الترابية أو من ينوبه وتنتركب من ممثلين عن الوزارات المشار إليها بالفصل الأول من هذا الأمر يقع تعينهم بمقرر من وزير التجهيز والإسكان والهيئة الترابية باقتراح من الوزارات المعنية.

وتقوم اللجنة الفنية برئاسة 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 والهيئة الترابية.

الفصل 5

تلغى جميع الأحكام السابقة المخالفة لهذا الأمر وحاصة الأمر عدد 1655 لسنة 1996 المؤرخ في 18 سبتمبر 1996 المتعلق بضبط تركيبة وطرق سير اللجنة الوزارية للهيئة 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 التوجيhi للتهيئة

أمر عدد 2468 لسنة 1997 مؤرخ في 22 سبتمبر 1997 يتعلق بضبط الوثائق المكونة للمثال التوجيhi 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 مشمولات وزارة البيئة والتهيئة الترابية،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول

يتكون المثال التوجيhi للتهيئة من تقرير ومن خرائط أو عدة خرائط تبين المثال التوجيhi للتهيئة ومخطط برنامج.

الفصل 2

يتضمن التقرير وجوبا :

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

ب . تحليلًا 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 وآفاق تطوره وباعتبار التوازن الذي يتعين المحافظة عليه بين التنمية العمرانية وممارسة الأنشطة الفلاحية والأنشطة الاقتصادية الأخرى وكذلك باعتبار ضرورة حماية الواقع الطبيعي والثقافية واتخاذ الإجراءات المصاحبة التي من شأنها أن تسمح بتجنب التأثيرات السلبية على المحيط الطبيعي.

د . تحديد المناطق المخصصة للتجهيزات الكبرى المهيكلة بالمجتمعات السكنية لتدعم السجام واندماج نسيجها العمراني وأحيائها خاصة على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.

ه . تحديد أهم مراحل اتخاذ الاختيارات التي وقع إقرارها وتحديد طاقة الاستيعاب لمناطق العمران أو التي سبق تعميرها.

الفصل 3

يوضع المثال التوجيهي لتهيئة 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 توسيع التجمعات العمرانية والمناطق الواجب إعادة هيكلتها أو تهذيبها.

ج . المناطق الفلاحية والغابية والمساحات الحرة والأحراج المقرر إبقاءها أو المرمع إحداثها.

د . أهم الواقع الثقافية بما فيها الأثرية ومناطق الصيانة والمعالم التاريخية والمشاهد الحضرية أو الطبيعية الواجب حمايتها أو إحياؤها وكذلك

الفضاءات التي تستوجب الحماية لتفادي أخطار طبيعية أو تكنولوجية محتملة.

هـ . تحديد أماكن أهم النشاطات الاقتصادية والاجتماعية وأهم التجهيزات ذات المصلحة العامة.

فـ . التنظيم العام للمرور والنقل مع رسم أهم البني الأساسية للطرق وعند الاقتضاء لوسائل النقل ذات الممر الخاص.

زـ . المكونات الأساسية لشبكات الطاقة والاتصالات والمياه والتطهير وكذلك لنظام التخلص من النفايات.

الفصل 4

يتضمن مخطط البرنامج جملة البرامج المتعلقة بالبنية الأساسية وبالتوسيع العمراني وبالتجهيزات والمرافق الكبرى وبتهيئة المناطق الخضراء والمنتزهات العمومية والفضاءات الطبيعية . وبحديد وإحياء الموقع الثقافية والأثرية والتاريخية وتركيز 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

الجمعيات العقارية

والمناطق التي تتطلب أمثلة توجيهية للتهيئة

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

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

وعلى رأي وزارة التنمية الاقتصادية وال فلاحة والثقافة،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول

تضبيط قائمة التجمعات العقارية 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، قصيبة الثريات، زاوية سوسة، الذهور، المسعدين.

3 . صفاقس الكبرى : الدوائر الترابية لبلديات : صفاقس، ساقية الداير، ساقية الزيت، العين، قرمدة، الشيحية، طينة.

4 . المنسطير : الدائرة الترابية لولاية المنستير.

5 . بنزرت : الدوائر الترابية لبلديات : بنزرت، منزل جميل، منزل عبد العجمان.

6 . قابس الكبرى : الدوائر الترابية لبلديات : قابس، غنوش، شتنى . الحال، المطوية، وذرف.

7 . نابل : الدوائر الترابية لبلديات : نابل، دار شعبان الفهري،بني خيار، العمورة، الحمامات.

8 . المجموعات العمرانية لمدن : باجة، جندوبة، الكاف، سليانة، زغوان، القيروان، القصرين، سيدي بوزيد، المهدية، قفصة، توزر، قبلي، مدنين، تطاوين.

9 . المجموعة العمرانية لمنزل بورقيبة تينجة : الدوائر الترابية لبلديات : منزل بورقيبة وتينجة.

10 . المجموعة العمرانية لقرنالية - سليمان . منزل بوزلفة .بني خلاد : الدوائر الترابية لبلديات : قرنالية، 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 لحمايتها من التدهور وضع قواعد ومناهج تهيئة تراعي خصوصياتها وتحافظ على الواقع 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 . الساجل الشرقي للوطن القبلي،
 - 7 . السلوم . هرقلة.
 - 8 . خنيس . بقالطة.
 - 9 . الغضابنة . الشابة . ملوش.
 - 10 . جزر قرقنة.
 - 11 . المحسوس . السخيرة.
 - 12 . قابس . الجرف.
 - 13 . جزيرة جربة.
 - 14 . جرجيس.
 - 15 . البيبان.
 - 16 . المناطق القاحلة بالجنوب (توزر . قبلي . تطاوين).
 - 17 . منطقة السبابس العليا.
 - 18 . منطقة السبابس السفلى.
 - 19 . المنطقة المنجمية بقفصة.
- الفصل 3
- وزيرا التربية والبيئة 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

المحور الثاني أمثلة التهيئة العمرانية

من الفصل 12 إلى الفصل 29 من مجلة ت. ت.

الصفحات	النصوص التطبيقية :
79	أمر عدد 1290 لسنة 1996 مؤرخ في 22 جويلية 1996 يتعلّق بضبط طرق استخلاص مصاريف تسجيل الأراضي غير المبنية والكافحة داخل المناطق التي تقتضي إعداد أمثلة تهيئة عمرانية.....
81	أمر عدد 2260 لسنة 1996 مؤرخ في 25 نوفمبر 1996 يتعلّق بضبط تركيب وطرق سير المجلس الاستشاري للتعهير والمعمار.....
85	أمر عدد 2253 لسنة 1999 مؤرخ في 11 أكتوبر 1999 يتعلّق بالصادقة على التراخيص العامة للتعهير.....
101	قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 3 أكتوبر 1995 يتعلّق بضبط الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية.....

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 الأرضي غير المبنية والكافحة 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 الهيئة 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 كافية داخل المناطق المحددة طبقاً للفصل 14 من مجلة الهيئة الترابية والتعمير، وذلك عند بيع كامل العقار المسجل أو جزء منه أو بمناسبة تقسيمه أو تجزنته أو الترخيص في البناء عليه.

الفصل 2

يترب 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 إننا بالدفع باسم المدين يتولى على أساسه قابض المالية المختص استخلاص الدين المطلوب وذلك عند القيام بإحدى العمليات المعنوس بها عليها بالفصل الأول من هذا الأمر.

والمدين أو من حل محله أن يستصدر قبل القيام بإحدى العمليات المذكورة أعلاه إننا بالدفع لخلاص المبلغ المتخلد بالذمة.

الفصل 4

يمكن أن تسدد على أقساط مصاريف تسجيل أراض موضع تقسيم تتجاوز مساحتها هكتارين بطلب من المالكين وذلك خلال الفترة المترابطة 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 الهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية استلامها دون أن تتجاوز المدة المذكورة ثلاثة 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 مكلفو كل فيما يخصه بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 22 جويلية 1996.

زين العابدين بن علي

المجلس الاستشاري للتعهير والمعمار

أمر عدد 2260 لسنة 1996 مؤرخ في 25 نوفمبر 1996 يتعلق بضبط تركيب وطرق سير المجلس الاستشاري للتعهير 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 والتعهير 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 للتعهير والمعمار المحدث بمقتضى الفصل 29 من مجلة التهيئة الترابية والتعهير.

الفصل 2

يتكون المجلس الاستشاري للتعهير 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 لمخططى المدن،
- ويمكن لرئيس المجلس أن يستدعي أي شخص يرى فائدة في حضوره نظرا لكتفاته.
- 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 بمكاتب توجه لهم بالطريقة الإدارية قبل أسبوعين على الأقل من تاريخ انعقاد الجلسة.

الفصل 4

يجري المجلس مداولاته بحضور ثلثي أعضائه، وإذا 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 وجوباً مهما كان عدد الحاضرين.

ويصرح المجلس برأيأغلبية أعضائه الحاضرين. وفي صورة التساوي يكون صوت الرئيس مرجحاً.

الفصل 5

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

وتقوم الكتابة بإعداد جدول أعمال المجلس ويدرس الملفات المعروضة عليه ومتتابعة تنفيذ توصياته. كما تتولى تحرير محاضر الجلسات والتقرير السنوي لأنشطة المجلس.

الفصل 6

وزير التجهيز والإسكان مكلف بتنفيذ هذا الأمر الذي يشغله بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 25 نوفمبر 1996.

زين العابدين بن علي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

التراتيب العامة للتعمير

**أمر عدد 2253 لسنة 1999 مؤرخ في 11 أكتوبر 1999 يتعلّق
بالمصادقة على التراتيب العامة للتعمير.**

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 نصّته أو تتممته وخاصة القانون عدد 104 لسنة 1996 المؤرخ في 25 نوفمبر 1996،
وعلى مجلة الهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 وخاصة الفصل 27 منها،**

**وعلى رأي وزارة الداخلية والفلاحة وأملاك الدولة والشؤون العقارية
والثقافة والبيئة والهيئة الترابية،**

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول

تمت المصادقة على التراتيب العامة للتعمير الملحقة بهذا الأمر.

الفصل 2

**وزراء الداخلية والفلاحة وأملاك الدولة والشؤون العقارية والثقافة
والتجهيز والإسكان والبيئة والهيئة الترابية مكلفوون كل فيما يخصه بتنفيذ هذا
الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.
تونس في 11 أكتوبر 1999.**

زين العابدين بن علي

ملحق التراتيب العامة 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 مصادر 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 الانهيار أو الخسف أو غيرها وذلك طبقا للتراث الجاري بها العمل.

كما تمنع إقامة المباني بالمناطق والحوزات الخاصة لارتفاعات تحجير البناء طبقا للأمثلة المحددة لها وللتشريع والتراث الجاري بها العمل ومنها خاصة القانون عدد 17 لسنة 1986 المؤرخ في 7 مارس 1986 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بملك الدولة العمومي للطرقات 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 الخاصة للارتفاعات المتعلقة بشبكات النقل والاتصالات والماء والتطهير والكهرباء والغاز وسائل الوقود وغيرها، وبالمناطق المحمية سواء كانت أثرية أو موقع مصنفة أو منتزهات وطنية أو مناطق عسكرية أو ساحلية أو جوية أو غيرها وذلك وفقا للتسيير والتراخيص 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 وبالحماية.

ولا يمكن الترخيص في إقامة المباني بالمقابر وبموقع 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 بالفصولين 2 و 3 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 للطريق المصنفة تلك المحاذية للطرق الوطنية أو الجوية أو المحلية والتي تقع داخل عرضه مائة 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 وداخل شعاع يقل عن خمسة كيلومترات من حدود المناطق القابلة للتعهير وفق هذه الأمثلة.

الباب الأول

المبني التي يمكن الترخيص فيها

الفصل 5

أصناف المبني التي يمكن الترخيص فيها :

تمثل المبني التي يمكن الترخيص في إقامتها أو تحويلها أو توسيعها أو ترميمها فيما يأتي :

أ) المساكن الفردية أو الجماعية.

ب) البناءات والمنشآت المزمع إقامتها في إطار عمليات جماعية.

ج) المبني والإنشاءات الضرورية للتجهيزات الجماعية أو للاستغلال الفلاحي بما في ذلك الأنشطة الغابية أو لاستغلال الموارد الطبيعية كالمقاطع والمناجم ونحوها.

د) المنشآت التجارية.

"غير أنه في صورة ما إذا كانت المساحة المغطاة لمنشأة تحلية تفوق 3000 م² أو كانت مساحتها المعدة لبيع البضائع تفوق 1500 م² 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 الحصول من هذه المسافة بكميلومترتين اثنين على أقصى تقدير وذلك في حالات استثنائية عند تغدر 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 بعدأخذرأي وزير الداخلية والتنمية المحلية والوزير المكلف بالنقل والوزير المكلف بالبيئة.

يحد الترخيص في إقامة المنشآة 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". (نفحت 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 والموقع والمعالم الأثرية.

- أن لا تلحق ضررا 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 الفواضل المنزلية ومصبات الفضلات ومحطات التطهير وبعض المؤسسات المرتبة حسبما تقتضيه الترتيبات الجاري بها العمل.

- الإنشاءات الضرورية لاستقبال السياح كالمخيمات ونحوها.

- صنف ثان يشمل المشاريع التي تساعده على النهوض الاقتصادي والاجتماعي وتتمثل هذه المشاريع خاصة فيما يلي :

- إقامة البنيات 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 أحدث له.

ويجب أن تسمح خاصيات المساييل 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 المساييل المؤدية لتلك المباني،

- بإنجاز المساييل 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.

يحجر فتح منفذ خاص على امتداد الطرقات السيارة والطرقات السريعة، كما يحجر فتح منفذ قريبة من مفترق الطرقات طبقاً لما يقتضيه التشريع والتراخيص الجاري بها العمل.

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

الفصل 7

الربط بالشبكات :

أ) التزويد بالماء الصالح للشراب :

يجب أن يكون كل مبني مزوداً بالماء الصالح للشراب.

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

ويتم تركيز التجهيزات المذكورة بكيفية تمكن من الربط لاحقاً بالشبكة العمومية. وتكون وجوباً جماعية بالنسبة للبنيات ذات الاستعمال الجماعي.

ب) التطهير :

يجب أن يكون كل مبني مزوداً حسب الحال بأجهزة عازلة لتصريف المياه الوسخة والمياه المستعملة والمياه الصناعية.

وتتضمن هذه الأجهزة وجوباً حفظ الصحة والوقاية، وكون مرتبطة بالشبكة العمومية للتطهير.

وفي حالة عدم وجود شبكة عمومية يتم ربط هذه الأجهزة باللواعات فردية أو جماعية.

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

وتكون اللواعات وجوباً جماعية بالنسبة للبنيات ذات الاستعمال الجماعي.

يجب أن يكون تصميم واستغلال وصيانة هذه البالوعات ملائمة لطبيعة الأرض ومطابقة للمواصفات الفنية المعمول بها والمتعلقة بالنظافة والصحة العامة.

تخضع وجوباً المياه الصناعية المترسبة والتي تحتوي على مواد ملوثة أو سامة لعملية معالجة أولية ملائمة لها قبل تصريفها بالشبكة العمومية للتقطير أو بالمحيط الطبيعي.

ولا يمكن في أي حال من الأحوال مزج المياه الصناعية بمياه الأمطار أو سكها بالقرب من مصادر المياه السطحية أو الجوفية.

الفصل 8

الارتفاع الأقصى للمبني :

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

ويمكن الزيادة في الارتفاع الأقصى بالنسبة للبنيات والمنشآت الخصوصية كمخازن المياه ومخازن الحبوب والأعمدة والبنيات المعدة للاستعمال الصناعي، كل حسب خصوصياته.

الفصل 9

المظهر الخارجي للمبني :

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

وفي حالة تراجع مبني بالنسبة لتصفييف بناء متواصل فإنه يتبع على مالكه تهيئة مساحة التراجع والجدران المحاذية لها على نفقته الخاصة.

وفي حالة ما إذا كان المبني خاضعاً لتراجع بالنسبة للطريق العمومية فإنه ينبغي إقامة سياج وفق التصنيف المستوجب لا يتجاوز ارتفاعه مترين.

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

الفصل 10

فضاءات الوقوف :

يجب أن تخصص وفق حاجيات كل مبني مزمع إقامته فضاءات لوقف السيارات تهياً خارج الطرقات العمومية على أن لا يقل عدد أماكن وقوف السيارات بالنسبة للمنشآت التجارية المنصوص عليها بالفصل 5 أعلاه عن ثلاثة أماكن لكل 100m^2 من المساحة المغطاة.

الفصل 11

الغراسات والبراحات :

أ) المساحات المخصصة للغراسة :

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

ب) الغراسات على امتداد الطرقات.

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

ج) المساحات الخاصة بالأألعاب والترفيه :

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

القسم الثاني

الشروط الخاصة بالتجمعات السكنية

الفصل 12

مساحات وأشكال القطع :

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

الفصل 13

تركيز المباني بالنسبة للطرق والحوزات العمومية :

في صورة عدم توفر مثال تصفيف خاص، يتم تصفيف المبني المحاذية للطرق والحوزات العمومية طبقا للتشرییع والتراطیب الجاري بها العمل.

ويتم تركيز المبني المزمع إحداثها طبقا للتتصفیف القائم في صورة ما إذا كان هذا الأخير ذا تراجع بالنسبة للتتصفیف المستوجب.

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

الفصل 14

تركيز المباني بالنسبة للحدود الفاصلة بين القطع :

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

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

الفصل 15

تركيز المبني بالنسبة لبعضها البعض داخل القطعة الواحدة :

يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين مبنيين مقامين على قطعة واحدة متساوية على الأقل لارتفاع أعلاهما يخصمه 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 المبني كما يلى :

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

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

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

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

24م²، على أن لا يقل الصلع الأصغر للصحن عن 4 أمتار وذلك بالنسبة للطابق الأرضي. وفي صورة ما إذا كان الصحن ملاصقاً لملك مجاور فيجب أن لا يقل الصلع العمودي على الحد الفاصل بينهما عن 6 أمتار.

48م²، على أن لا يقل الصلع الأصغر للصحن عن 6 أمتار وذلك بالنسبة للطوابق العلوية.

غير أنه يمكن أن تفتح الغرف العلوية على الطريق العمومية.

وإذا اشتمل المبني على أكثر من صحن، فإن المساحة الدنيا لكل صحن ثانوي مخصص للتتابع غير المعدة للسكنى تحدى كما يلى :

. 2م على أن لا يقل الصلع الأصغر للصحن عن 3 أمتار وذلك بالنسبة للطابق الأرضي.

. 2م على أن لا يقل الصلع الأصغر للصحن عن 4 أمتار وذلك بالنسبة للطوابق العلوية.

غير أنه يمكن بخصوص العمليات الجماعية أن تعتمد المساحات والأبعاد الدنيا المذكورة أعلاه لمجموع صحنيين متلاصقين بشرط أن لا يزيد على الحانط الفاصل بين الصحنيين على مترين.

الفصل 17

نسب الاستعمال العقاري (2) :

تحدد النسب القصوى للاستعمال العقاري حسب نوعية المباني كما يلى :

. مرة واحدة (1) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمبنى المنفردة.

. مرة ونصف (1.5) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمبنى المزدوجة.

. ضعف (2) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمبنى المتلاصقة.

. مرتان ونصف (2.5) مساحة الأرض بالنسبة للمبنى 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 البناء أو البناءات التي ستحدث بها.

وتحدد المساحة والعرض الأدنى للقطعة كما يلى :

. 1000 م² للمساحة و30 متراً للعرض وذلك بالنسبة للقطع الكائنة بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة أو للتجمعات المشمولة

بأمثولة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مزودة فقط بطريق أو مسلك.

. 5000م² للمساحة و20 مترا للعرض وذلك بالنسبة للقطع الكائنة ببقية

مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بإحدى شبكتي الماء الصالح للشراب أو النور الكهربائي،

. 2000م² للمساحة و20 مترا للعرض وذلك بالنسبة للقطع الكائنة ببقية

مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء الصالح للشراب والنور الكهربائي.

الفصل 19

تركيز المبني بالتشعب للطريقات والحوزات العمومية :

يخضع تركيز كل مبني مزمع إقامته إلى تراجع إزاء التصفييف المستوجب يعادل أو يفوق نصف ارتفاعه، على أن لا يقل عن :

. 10 أمتار بالنسبة للمبني الكائنة بالمناطق المجاورة للطريقات المصنفة وللتجمعات المشتملة بأمثولة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة فقط بطريق أو مسلك.

. 5 أمتار بالنسبة للمبني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء الصالح للشراب والنور الكهربائي أو بإداهاما.

الفصل 20

تركيز المبني بالنسبة للحدود الفاصلة بين القطع :

يخضع تركيز كل مبني مزمع إقامته إلى تراجع إزاء الحدود الفاصلة بين القطع يعادل أو يفوق نصف ارتفاعه، على أن لا يقل عن :

. 10 أمتار بالنسبة للمبني الكائنة بالمناطق المجاورة للطريقات المصنفة أو للتجمعات المشتملة بأمثولة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة فقط بطريق أو مسلك.

. 5 أمتار بالنسبة للمبني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء الصالح للشراب والنور الكهربائي أو بإداتها.

الفصل 21

تركيز المبني بالنسبة لبعضها البعض داخل القطعة الواحدة :

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

. 10 أمتار بالنسبة للمبني 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 بحقيقة البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء الصالح للشراب والنور الكهربائي أو بإداتها.

الفصل 22

نسب إشغال الأرض⁽¹⁾ :

تحدد النسب القصوى لإشغال الأرض كما يلى :

. عشر (1/10) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمبني الكائنة بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة أو للتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة فقط بطريق أو مسلك.

. سبع (1/7) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمبني الكائنة بحقيقة مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بإحدى شبكتي الماء الصالح للشراب 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 للبناء.

- خمس (1/5) مساحة الأرض بالنسبة للمبني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء الصالحة للشراب والنور الكهربائي.

الفصل 23

نسبة الاستعمال العقاري⁽²⁾ :

تحدد النسب القصوى للاستعمال العقاري كما يلى :

- ثلث (1/3) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمبني 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 للمبني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بإحدى شبكتي الماء الصالحة للشراب والنور الكهربائي.

- ثلثا (2/3) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمبني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء الصالحة للشراب والنور الكهربائي.

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

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 و 1/10000 وعلى خريطة معدة بسلم 1/10000 عند الحاجة،

ب) تراتيب عمرانية.

ويرفق هذا المثال بتقرير وبالملحقات 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 مستقبلاً،

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

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

هـ) تحديد مساحات مختلف أصناف المناطق وإبراز تطورها في حالة مراجعة مثال التهيئة،

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

الفصل 3

تبرز الخرائط المشار إليها بالفصل الأول من هذا القرار :

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

ب) حوزة الطرقات المرمع المحافظة عليها وكذلك الحozات المخصصة التي تخول التحويلات المستقبلية للطرقات الموجودة وإحداث طرقات جديدة ومفترقات وطرق فرعية،

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

د) المناطق الخاضعة للإرتفاقات ذات المصلحة العمومية وخاصة المتعلقة بها بالشبكات وبالملك العمومي للطرقات والملك العمومي البحري والملك العمومي للمياه، والمناطق غير القابلة للبناء لما في ذلك من مخاطر أو مضار وكذلك المناطق التي تحتوي على موارد طبيعية يتعين المحافظة عليها،

هـ) الدوائر الخاضعة لنصوص ترتيبية منفردة أو خصوصية لا سيما الواقع الثقافية والأثرية والمناطق المصانة والمجموعات التاريخية والتقاليدية 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 الهيئة العمرانية والقواعد الخاصة بكل منطقة وفق الإطار النموذجي الملحق بهذا.

الفصل 5

تتضمن الملحقات الوثائق التي أستعملت في تصور مثال الهيئة العمرانية وخاصة منها:

- . أمثلة الشبكات الموجودة والمزمع إحداثها وال المتعلقة بالماء الصالح للشراب والنور الكهربائي والغاز والمواصلات والتطهير وغيرها،
- . قائمة الارتفاعات المتعلقة بالملك العمومي للطرق والملك العمومي البحري والملك العمومي للمياه والموقع الثقافي والمناطق المصانة والمعالم التاريخية وغيرها،
- . قائمة القوانين الخصوصية المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية والتراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية والمحيط والغابات والمياه وغيرها.

الفصل 6

ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 3 أكتوبر 1995.

وزير التجهيز والإسكان

علي الشاوش

اطلع عليه

الوزير الأول

حامد القرولي

الإطار النموذجي للتراتيب العمرانية

الملحق بالقرار

العنوان الأول

أحكام عامة

· مجال تطبيق التراتيب العمرانية،

· تقسيم المجال الى مناطق.

العنوان الثاني

أحكام خاصة بكل منطقة

· صبغة المنطقة.

القسم الأول

استعمال الأراضي

(1) أصناف الأنشطة المحجرة،

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

القسم الثاني

شروط إشغال الأرض

- (3) المنافذ والطرق،
- (4) التزويد بالشبكات،
- (5) مساحات وواجهات قطع الأرض،
- (6) تركيز البناءيات بالنسبة للطرق ولحوزات المنشآت العمومية،
- (7) تركيز البناءيات بالنسبة للحدود الفاصلة بين القطع،
- (8) تركيز البناءيات 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 إشغال الأرض نسبة المساحات المبنية على الأرض بالقياس مع مساحة القطعة. وتحدد المساحة المبنية على الأرض بالإسقاط العمودي للمحيط الخارجي للبناء.

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

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

المحور الثالث

دوائر التدخل العقاري

من الفصل 30 إلى الفصل 41 من مجلة ت. ت.

الصفحات	النصوص التطبيقية :
109	أمر عدد 188 لسنة 1999 مؤرخ في 11 جانفي 1999 يتعلق بالصادقة على كراس الشروط العامة للشراكة بين المتدخلين العموميين ومالكي العقارات الكائنة بدوائر التدخل العقاري لإنجاز برامج التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو التجديد العمراني.....
119	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.....
123	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

ملحق

كراس الشروط العامة

للشراكة بين المتتدخلين العموميين ومالكي العقارات
الكافنة بدوائر التدخل العقاري لإنجاز برامج التهيئة والتجهيز
أو التهذيب أو التجديد العماني

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول

تعاريف :

. يقصد " بالشراكة" ، مشاركة مالكي العقارات الكافنة بدائرة تدخل عقاري للمتدخل العمومي المعنى بالأمر في إنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عماني داخل هذه الدائرة وذلك بمقتضى العاقيبة تبرم بين الأطراف المعنية.

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

- 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 الترتيب الجاري بها العمل.

الفصل 2

موضوع بكراس الشروط :

يضبط هنا الكراس موضوع وشروط الشراكة وكذلك واجبات كل من المتتدخلين العموميين والشركاء في إنجاز برامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني.

الفصل 3

المستندات القانونية :

تخضع المقتضيات المنصوص عليها بكراس الشروط هذا إلى التشريع والترتيب الجاري بها العمل وخاصة النصوص الآتى ذكرها والتي تصرح بالأطراف المتعاقدة أنها اطلعت عليها :

- مجلة الالتزامات والعقود الصادرة بالأمر العورخ في 15 ديسمبر 1906 والنصوص التي نصحتها أو تتمتها.

- مجلة الحقوق العينية الصادرة بالقانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 والنصوص التي نصحتها أو تتمتها.

- القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحوير التشريع الخاص بالبعث العقاري والنصوص التي نصحته أو تتمتها.

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

- مجلة الهيئة 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 الهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية استلامها.
- قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 30 أكتوبر 1996 والمتعلق بضبط محتوى ملف برنامج التدخل العقاري ومثال الهيئة التفصيلي.

الباب الثاني

موضوع وشروط الشراكة

الفصل 4

موضوع الشراكة :

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

الفصل 5

شروط الشراكة :

تخصيص الشراكة إلى الشروط التالية :

- أن تكون ملكية العقار موضوع الشراكة ثابتة (رسسم عقاري، عقد ملكية، حكم استحقاقى بات...).
- أن لا تقل مساحة الوحدة العقارية عن نصف هكتار أو عن 2% من مساحة دائرة التدخل.
- أن يقدم المالك مطلبا كتابيا للمشاركة في إنجاز البرنامج وذلك خلال أجل لا يتتجاوز 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 اعتنام قيمة المباني التي سيقع هدمها.

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

الباب الثالث

اتفاقية الشراكة

الفصل 6

مضمون الاتفاقية :

يجب أن تتضمن الاتفاقية خاصة :

- أ) عرضا تمهديا بين الإطار القانوني للاتفاقية و موضوعها.
- ب) موقع وحدود و مساحة العقار موضوع الشراكة و نوع 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 و 15 من هذا الكرايس.
- 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 والمقتناء بالتراضي من طرف المتدخل العمومي.

الفصل 8

التحكيم

يمكن أن يدرج باتفاقية الشراكة التي لا تكون الدولة ولا جماعة محلية طرفا فيها شرط تحكيمي يلزم الطرفين بحسم النزاعات التي قد تنشأ في إطار تأويل أو تنفيذ الاتفاقية بواسطة حكم معين سلفا أو هيئة تحكيم تعين وفقا 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 مثاب مفرز إلى الشريك بالاعتماد على مقتضيات مثال الهيئة التفصيلي.

الباب الرابع

مساهمة الشريك في إنجاز البرنامج

الفصل 10

أنواع المساهمة :

يُخضع الشريك إلى نوعين من المساهمة :

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

ب) مساهمة مالية تمثل حصة الشريك من تكاليف الدراسات وأشغال التهيئة والتجهيز المبرمجة بمثال الهيئة التفصيلي وكذلك الأشغال الازمة لإنجاز البرنامج تضاف إليها عند الاقتضاء تكاليف أشغال تقسيم منابعه المقررة.

وتسدد المساهمة المالية نقدا 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 كاملا الدائرة.

وتقدر قيمة المساهمة المالية بالاعتماد على تكلفة الدراسات وأشغال التهيئة والتجهيز المبرمجة بمثال الهيئة التفصيلي وكذلك جملة الأشغال الازمة لإنجاز البرنامج، وتضاف إلى هذه التكلفة نسبة أقصاها 25% لفائدة المتدخل العمومي مقابل الأعباء المالية والخدمات المنسدة 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. وتبسط قيمة هذه الأقساط بالاعتماد على التقديرات الأولية لتكلفة تلك الأشغال وذلك في انتظار إجراء الحساب الخاتمي وضبط المقدار النهائي للمساهمة.

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

الفصل 13

كيفية فرز الأجزاء المنجزة للشريك :

يتمثل المناب المسند للشريك في أجزاء مهيئة وفق برنامج التدخل العقاري أو مقتضيات كراس شروط التقسيم. وتكون هذه الأجزاء موزعة حسب تخصيص الأرضي 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 تكالفة 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 للتراطيب العمرانية الجاري بها العمل.

باب الخامس

واجبات المتتدخل العمومي والشريك

الفصل 14

واجبات المتتدخل العمومي :

يتعهد المتتدخل العمومي بوصفه طرفاً مكلفاً بإنجاز البرنامج بما يلي :

أ) إنجاز الأشغال المقررة حسب الآجال 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 المتتدخل العمومي وذلك قبل فرز المنابات المسندة للشريك.

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

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

الفصل 15

واجبات الشريك :

يتحمّل الشريك بما يلي :

أ) تحويل المتّدخل العمومي بالعقار موضوع الشراكة في الأجال التي تحدّرها الاتفاقيّة.

ب) تسديد المساهمات المالّية أو تسليم ما يعادلها عيناً في الأجال المحدّدة وفي كل الأحوال قبل استلام الأجزاء المفرزة الراجعة له.

ج) تحمل مصاريف ومعاليم تسجيل الكتائب المتعلقة بنقل وترسيم ملكية المنابع الراجعة له والمحررة لفائدة من طرف المتّدخل العمومي.

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

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،

باقتراح من وزير التجهيز والاسكان،

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

وعلى رأي وزارة 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 التجهيز 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 الفصل 36 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير وغير المشمولة وفقا لطبيعة برنامج التدخل العقاري في عملية اقتناء أو انتزاع لفائدة المتتدخل 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 الهيكل المسئولة 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 كليا أو جزئيا بدائرة تدخل عقاري أو المحاذية لها بالاعتماد على محتوى وتكلفة البرنامج الذي يشمل كامل الدائرة وحسب النسب التي تمثلها هذه العقارات من جملة مساحات الأرضي المنتفعه بالبنية الأساسية والشبكات العمومية وذلك بعد تعديل تلك النسب بضارب الاستعمال العقاري المنطبق على المنطقة وفقا للتراخيص العمرانية الجاري بها العمل.

الفصل 5

تحسب المساهمة بالنسبة للعقارات الكائنة بدائرة التدخل العقاري على أساس تكلفة الدراسات وأشغال التهيئة والتجهيز الازمة 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 للطريقات والمساحات العمومية والمناطق الخضراء والتجهيزات الجماعية المبرمجة بمثال التهيئة التفصيلي والمعدة لتفويت فيها بدون عوض أو للإدماج بالملك العمومي.

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

الفصل 6

تسدد المساهمة المحمولة على كاهل مالكي العقارات الكائنة كلياً أو جزئياً بدائرة التدخل العقاري عند انتلاق 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.

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

ولا يجوز للهيأكل المسؤولة عن الشبكات العموميةربط أي تقسيم كلياً أو جزئياً أو بناءً كائناً بدائرة التدخل أو محاذ لها بتلك الشبكات ما لم يستظهر لديها صاحبه بما يفيد تسييد المساهمة المحمولة عليه لفائدة المستفيد من الدائرة.

الفصل 7

يجب على مالكي الأراضي القابلة للتقسيم والكافحة 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 خاصة 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 1/500 و 1/2000.
- ج . تراتيب عمرانية.
- د . مخطط لإنجاز برنامج التدخل.
- ه . ملحقات.

الفصل 2

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

- موضوع المشروع وأهدافه،
- تحليل وضع الموقع ومحيطة الطبيعي والاجتماعي والاقتصادي والبنيوي قبل إنجاز البرنامج،
- كشف عن الوضع العقاري للمنطقة،
- برنامج التدخل باعتبار آفاق التطور الديمغرافي والتنمية الاقتصادية للمنطقة،
- ملاءمة مثال الهيئة التفصيلي للقوانين الخصوصية المتعلقة باستعمال المجال وللأمثلة التوجيهية للهيئة ولوثائق التعمير،
- الخيارات العمرانية للمشروع،
- برنامج التجهيزات،

الفصل 3

يحتوي التقرير في جزئه الثاني على دراسة المؤشرات التي تبرز الانعكاسات المنتظرة لبرنامج التدخل العقاري على المحيط وفقاً لمقتضيات الفصل 11 من مجلة الهيئة الترابية والتعمير وللتراخيص 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 للشراب والتقطيف 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 للارتفاعات ذات المصلحة العامة وخاصة المتعلقة منها
بالشبكات وبالملك العمومي للطرق والملك العمومي البحري والملك
العمومي للمياه والمناطق غير القابلة للبناء لما في ذلك من مخاطر أو مضار
وكل تلك المناطق التي تحتوي على موارد طبيعية يتعين المحافظة عليها.

الفصل 5

تضبيط التراطيب العمرانية القواعد المشتركة بين كل المناطق المحددة
بمثاب 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 للتراطيب العمرانية الواردة ضمن مثال التهيئة التفصيلي أن تنتفع أو
تعرض داخل دائرة التدخل العقاري التراطيب 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
و خاصة منها :

. أمثلة الشبكات الموجودة والمزعع إحداثها وال المتعلقة بالماء الصالح
للشراب والتقطير ومياه الأمطار والكهرباء والغاز والاتصالات.

. قائمة الارتفاعات المتعلقة خاصة بالملك العمومي للطرق والملك العمومي البحري والملك العمومي للمياه والموقع الثقافي والمناطق المصننة 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 الشاوش

اطلع عليه
الوزير الأول
حامد القروي

المحور الرابع نقابات المالكين

من الفصل 45 إلى الفصل 57 من مجلة ت. ت. ت.

الصفحات	
129	<p>النصوص التطبيقية :</p> <p>أمر عدد 542 لسنة 1997 مؤرخ في 22 مارس 1997 يتعلق بالصادقة على النظام الأساسي النموذجي لنقابات المالكين.....</p>

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 والمتصل بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل 46 منها،

وعلى رأي وزارة الداخلية والمالية وأملاك الدولة والشؤون العقارية،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول

وقدت 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 النوذجي لنقابات المالكين

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول

التكوين :

تطبيقا لأحكام مجلة الهيئة التربوية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 وخاصة الفصول 45 إلى 57 منها تكونت بمقتضى قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في
..... باقتراح من نقابة مالكين
أطلق عليها اسم

الفصل 2

المقر الاجتماعي :

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

الفصل 3

دائرة تدخل النقابة :

تشتمل الدائرة موضوع تدخل النقابة كما حددها المثال المصاحب له
النظام الأساسي على القطع البالغة مساحتها الجملية
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 بعمليّة ضم القطع الراجعة للمنخرطين وتحوير الوضع العقاري مع مراعاة التحملات والارتفاعات الموظفة على تلك القطع لضمان استغلال الأراضي وفقا للتراتيب العمومية 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 صلاحيتها والتتمديد 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 وأشغال النهاية للتقسيم وكيفية استلامها.

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

ه . فرز المنابات وإسناد المقاسم للمنخرطين وتسلیم التجهيزات والفضاءات العمومية للدولة أو للجماعة المحلية المعنية.

الباب الثاني المنخرطون

الفصل 6 الانخراط :

يعتبر منخرطاً وجوباً في نقابة المالكين إثر صدور قرار تكوينها، كل شخص مادي أو معنوي مالك بمفرده أو على الشياع 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،
 - الترشح لعضوية لجنة التقلية،
 - عرض كل الاقتراحات واللاحظات التي تتعلق بنشاط النقابة،
 - متابعة نتائج نشاط النقابة خلال الجلسة العامة،
 - التمتع بجميع المنافع التي يمكن أن توفرها النقابة لمنخرطيها،
 - امتلاك مناب بعد إجراء الماقسة.

ويمكن للمالك الذي لم يحصل بعد خصم النسبة المخصصة للفضاءات العمومية على المساحة الدنيا الازمة لإقامة بنية أن يمتاز طلب 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 الإشتراك المقرر من قبل الجلسة العامة.

- تمكين النقابة من التصرف في العقار أو المنابات التي يملكونها 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 آجالها 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 ومصاريف التقاضي.

الفصل 10

انتقال الحقوق والتحمّلات :

تتبع الحقوق والتحمّلات 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 تتوفّر فيهم الشروط الواردة بالفصل 8 من هذا النظام الأساسي.
تمثّل الجلسة العامة المنعقدة بصفة قانونية كل المنخرطين وتكون مقرّراتها نافذة المفعول على جميعهم حتى بالنسبة للمعارضين فيها والغائبين أو الذين تعذر عليهم الحضور.

الفصل 12

جدول الأعمال :

يضفي 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 مذيل بإضافة 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 التنصيص عليها بمحضر الجلسة العامة.

وتوزع الأصوات كما يأتي :

. صوت واحد للمنخرط إذا كانت مساحة عقاره أو مناباته المشاعة دونم.....(2).

. صوتان إثنان للمنخرط إذا كانت مساحة عقاره أو مناباته المشاعة تتراوح (بينم² وم²). (2).

. ثلاثة أصوات للمنخرط إذا كانت مساحة عقاره أو مناباته المشاعة تساوي أو تفوقم.....(2).

الفصل 14

تسهير الجلسة العامة وتدوين مداولاتها :

يدير الجلسة العامة مكتب يترکب من رئيس وثلاثة أعضاء يقع انتخابهم من قبل المنخرطين الحاضرين في الجلسة وذلك بالأغلبية النسبية، ولا يجوز أن يكون أعضاء المكتب من بين المرشحين 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.

وتتمضى نسخ أو مضممين 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 وجويا على مصادقة رئيس الجماعة المحلية المعنية بما فيها تلك المتعلقة بقسمة العقارات وفرز المنابات 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 الانحراف.
- ضبط مبالغ المساهمات في تكاليف عملية تدخل النقابة وطريقة تقسيطها عند الاقتضاء،
- المصادقة على برنامج التهيئة ومثال التقسيم،
- البت في تصرف لجنة النقابة وفي لوانح 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 المنايا وبيان المقاسم للمنخرطين،
- ضبط التكفة 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 ترابياً 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 وتحتجج لجنة النقابة استدعاءات إلى كافة المنخرطين في أجل خمسة عشر يوماً على الأقل قبل موعد انعقادها وذلك بواسطة مكاتب 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 محززين 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.

تجرى الجلسة العامة العادية الثانية مداولاتها بصفة قانونية وذلك مهما كان عدد المنخرطين الحاضرين والممثليين.

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

الفصل 19

الجلسة العامة الخارقة للعادة :

تحتخص الجلسة العامة الخارقة للعادة بالنظر والمداولة في :

- تحويل النظام الأساسي للنقابة بما لا يتعارض وأحكام مجلة التربية والتعمير والقواعد الجوميرية 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 مكاتب مضمونة الوصول توجه لكافة المنخرطين أو من يمثلهم قانونا وبواسطة إعلانات تعلق بمقر النقابة.

الفصل 21

غير الجلسة العامة الخارقة للعادة :

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

وفي صورة عدم توفر هذا النصاب تقع الدعوة لجلسة ثانية تتعقد 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 بتحوير النظام الأساسي وحل النقابة على مصادقة وزير التجهيز والإسكان.

الباب الرابع لجنة النقابة

الفصل 22

تركيب لجنة النقابة

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

ويجب على كل عضو بلجنة النقابة :

- أن يكون من ذوي الجنسية التونسية.

. أن لا يكون محكوما عليه من أجل ارتكاب جنائية أو جنحة قصدية.

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

الفصل 23

الشغور وكيفية تسديده :

في حالة حصول شغور بسبب وفاة أو عزل عضو أو عدة أعضاء تواصطا 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 المعنوية أو الوالي المختص ترايبيا، أن يتولى حالا الدعوة إلى عقد جلسة عامة خارقة للعادة تخصص لانتخاب أعضاء جدد لتسديد الشغور الحاصل وذلك بالنسبة لما تبقى من المدة النيابية.

يعين 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 عادلة إذا اعتبرت الأعذار 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 للتاريخ فيها سبقا 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 عادلة 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 مديرها ويتعين على عضو اللجنة الذي يجد نفسه في إحدى هذه الحالات أن يقدم إلى اللجنة إعلاما في ذلك.

يحجر على أعضاء اللجنة أن يقتربوا من النقابة في أية حالة من الحالات أو أن يتسللوا تسليلاً عجز حساب جار لفائدة هم أو أن يتحصلوا على ضمان النقابة أو مساندتها لهم في التزاماتهم مع الغير، ولا ينطبق هذا التحثير إذا تعلق الأمر بتنفيذ التزامات في عمليات هم طرف فيها مع النقابة وفقاً لمقتضيات الفصل 8 من هذا النظام الأساسي.

الفصل 25

اجتماعات اللجنة :

تجمع اللجنة بدعوة من رئيسها أو من ينوبه بالمقر الاجتماعي للنقابة مرة في كل شهر على الأقل وكلما اقتضت مصلحة النقابة ذلك أو بطلب من ثلث أعضائها.

يقع استدعاء الأعضاء بمكاتب مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ توجيه لهم خمسة عشر يوماً على الأقل قبل انعقاد الجلسة.

الفصل 26

مداولات اللجنة :

تنعقد اللجنة وتجري مداولاتها بصفة قانونية إذا حضر الجلسة نصف عدد أعضائها على الأقل، وفي صورة عدم توفر هذا النصاب يقع الاستدعاء لجلسة ثانية بنفس الصيغة والطرق المشار إليها بالفصل 25 أعلاه، وفي هذه الحالة تجري اللجنة مداولاتها مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين.

تتخذ المقررات بأغلبية أصوات الحاضرين. وفي صورة التساوي يكون صوت الرئيس مرجحاً.

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 والمسمولات 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،
- هـ) بالقيام بالإجراءات الإدارية والقانونية الضرورية لتسوية وضع العقارات المشمولة بالدائرة.
- و) بإعداد برنامج التقىءة ومثال التقسيم وعرضهما على مصادقة الجلسة العامة.
- ز) بإعداد جدول في فرز المناوبات وإسناد المقاسم إلى المنخرطين وعرضه على الجلسة العامة،
- ح) بابرام جميع الصفقات والاتفاقيات،
- ط) بجمع المساهمات والاشتراكات من المنخرطين،
- ي) باستخلاص الديون الراجعة للنقابة وبدفع المبالغ المتخلدة بذمتها،
- ك) بمنع التسبيقات المتعلقة بالأشغال وفقا للنصوص التشريعية والتربوية الجاري بها العمل،
- ل) بتسجيل حسابات النقابة بدقتر مرقم ومؤشر عليه مع الاحتفاظ بجميع مؤيدات القبض والصرف والاستظهار بها لدى مصالح المراقبة المغربية.
- م) بابرام 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 الدعاوى،

الفصل 28

توزيع المسؤوليات :

توزيع 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 دقائق الجلسات والمراسلات.
ويكلف أمين المال خاصة بقبض المال وصرف الدفعات المأذون بها
واستخلاص معاليم 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 الالزمة للتصرف باسم
النقابة ولتنفيذ 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 والهيأكل المعنية.

وفي صورة تعذر قيام الرئيس أو من ينوبه بوظائفه تعين اللجنة بالنسبة لكل اجتماع أحد الأعضاء لرئاسة الجلسة.

ويتمكن عند الاقتضاء إعفاء الرئيس من وظائفه بطلب من ثالثي 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 وبطلب منهم المصاريف المنجمزة عن مباشرة وظائفهم وذلك بعد الاستظهار بما يفيد صرفها بصفة قانونية.

ويتمكن للجنة أن تستد用 منحة لأعضائها المكلفين بأمورية معينة ولمدة محددة.

الباب الخامس أحكام مالية

الفصل 31

الميزانية والمصادقة عليها

تتصرف لجنة النقابة في ميزانية خاصة تضبط سنويا وتعرض على مصادقة الجلسة العامة.

الفصل 32

محتوى الميزانية :

تشتمل ميزانية النقابة على جزئين :

أ . المداخيل :

ـ مبالغ المساهمات والاشتراكات التي يدفعها المنخرطون،

ـ المساعدات والهبات،

- محاصيل القروض،

- مقاييس مختلفة،

ب . المصارييف :

- مصاريف الدراسات والأشغال،

- مصاريف مختلف العمليات العقارية،

- مصاريف التصرف الخاصة بالنقابة،

. خلاص الاقساط السنوية للقروض بما في ذلك الفوائض،

. المصاريف الطارقة،

الفصل 33

إيداع أموال النقابة:

يودع ما تتوفر من محاصيل الأموال في حساب جار بريدي أو بنكي يفتح للغرض.

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 العاديقية.

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 تأذن باتخاذ الإجراءات اللازمة لتسوية الوضعية المالية للنقابة وإحکام التصرف في حساباتها وإجراء التبعات العدالة 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 التصریح بحل نقابة المالکین بقرار من وزیر التجهیز والإسکان باقتراح من الوالی المختص ترایبا او من رئیس البلدیة المعنية او بطلب صادر عن الجلسة العامة المخفرة للعادۃ وبعد الاطلاع على تقریر معلل من لجنة النقابة وذلك في احدى الحالات التالية :

. انتهاء المهمة التي تکووت من أجلها النقابة،

. تجاوز نفوذها،

. خرقها لأحكام مجلة التهیئة التربیة والتعمیر،

. إخلالها بالنظام الأساسي،

الفصل 37

تصفیة المکاسب الموضعیة علی ذمة النقابة :

تطلب لجنة النقابة وجوبا في ظرف عشرة أيام من تاریخ دخول قرار الحل حيز التنفيذ الإذن من المحکمة الابتدائية ذات النظر بتعيين من يتولى تصفیة المکاسب الموضعیة علی ذمة النقابة، ولا يمكن لها التخلی عن مهامها إلا عند الشروع في عملية التصفیة.

وتخصص هذه المکاسب لما يقتضیه النظام الأساسي، على ان الأموال المتأتیة من مساعدات الدولة او الجماعات المحلیة والباقيہ بصندوق النقابة ترجع إلى مصدرها.

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

المحور الخامس

التقسيمات

من الفصل 58 إلى الفصل 67 ومن الفصل 76 إلى الفصل 79
من مجلة ت. ترددت

الصفحات	النصوص التطبيقية :
149	قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات.....
157	قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط، وكذلك طرق وضع المصادرات عليه..
179	قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط نوعية أشغال الهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية استلامها.....

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

ال التقسيم

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

تحدد لجنة فنية جهوية للتقسيمات على مستوى كل ولاية، كما تحدث لجنة فنية على مستوى كل بلدية توفر لديها إمكانات بشرية ومارية تسمح لها بذلك.

ويتم 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 (نفح 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 العمومية بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله : عضو،
- رئيس مصلحة الإسكان بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتربية الترابية أو من يمثله : عضو،
- رئيس مصلحة الجسور والطرقات بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله : عضو،
- ممثل عن وزارة تكنولوجيات الاتصال والنقل : عضو،
- ممثل عن وزارة الفلاحة والبيئة والموارد المائية : عضو،
- المدير الجهيوي لأملاك 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 القاريين واعتبارا لخصوصيات الملفات المعروضة، يمكن لرئيس اللجنة استدعاء كل شخص يرى فائدته في حضوره وخاصة :
- ممثل عن وزارة الثقافة والشباب والترفيه،
 - ممثلي عن الوكالات العقارية السياحية والصناعية وللسكنى والتهذيب والتجميد العقاري،
 - ممثل عن الحماية المدنية،
 - ممثل عن وكالة حماية وتهيئة الشريط الساحلي.

الفصل 4

تتولى المصالح المختصة التابعة للبلدية المعنية القيام بدرس الملفات قبل عرضها على اللجنة لإبداء الرأي فيها ونذكر في أجل لا يتعدى الشهر ابتداء من تاريخ إيداعها مكونة على الوجه الأكمل إذا كانت العقارات المراد تقسيمها كانتة بمنطقة مغطاة بمثال تهيئة عمرانية محددة عليه وفي أجل شهرين إذا كان مثال التهيئة بصدق المراجعة.

ويؤخذ وجوبا رأي الوزير المكلف بالتراث إذا تعلق الأمر بمشروع تجزئة أو تقسيم لأراضي :

ـ مجاورة للمعالم التاريخية المحمية أو المرتبة والمحيطة بها على مدى مائتي متر (200م)،
ـ كانتة 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 مداولاتها بحضور ثالثي أعضائها القارئين.

ويقع استدعاء أعضاء اللجنة بمكاتب مرفقة بجدول الأعمال توجه لهم بالطريقة الإدارية قبل أسبوعين على الأقل من تاريخ انعقاد الجلسة.

فإن 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 الاحترازات أو عدم الموافقة مع التعليل في الحالة الأخيرة وذلك مع مراعاة أحكام الفقرة الثالثة من الفصل 60 من مجلة الهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 6

يرفق حضر الجلسة الموجه إلى الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان وجوبا بنظير من ملف التقسيم مؤسرا 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 المowالية.

القسم الثاني

اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات

الفصل 8 (نقح يقرار وزير التجهيز والإسكان والهيئة الترابية المؤرخ في 8 مارس 2004).

تترکب اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات من :

- المدير الجهوي للتجهيز والإسكان والهيئة 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 بالادارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية : عضو،
- ممثل عن وزارة تكنولوجيات الاتصال والنقل : عضو،
- ممثلين عن الوزارة المكلفة بالفلاحة والبيئة والموارد المائية : عضوان،
- المدير الجهوي لبلاد 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 القاريين 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 وللسكنى والتهذيب والتجديد العماني،

- ممثل عن الحماية المدنية،
- ممثل عن وكالة حماية وتهيئة الشريط الساحلي.

الفصل 9

يتولى 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 كائنة بمنطقة مغطاة بمثال تهيئة عمرانية مصادق عليه وفي أجل شهرين إذا كان مثال التهيئة العمرانية بصدر الإعداد أو 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 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

تجمع اللجنة بدعوة من رئيسها مرة كل أسبوعين وكلما اقتضت الضرورة ذلك، وتجري مداولاتها بحضور ثلثي أعضائها القاربين. ويقع استدعاء أعضاء اللجنة بمكاتب مرفقة بجدول الأعمال توجيه لهم بالطريقة الإدارية قبل أسبوعين على الأقل من تاريخ انعقادها. وإن لم يكتمل النصاب، تقع الدعوة لجتماع ثان ينعقد 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 الهيئة الترابية والعمير.

الفصل 11

يتم إبلاغ رأي اللجنة في أجل أسبوع من تاريخ انعقادها إلى الجماعة المحلية المعنية مرفقا وジョبا بنظيرين من ملف التقسيم بعد التأشير عليهما من طرف رئيس اللجنة الجهوية للتقسيمات.

وتودع سخة من الملف ومن حضر الجلسة قصد الحفظ بمصلحة الهيئة العمرانية بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان.

الفصل 12

تتولى مصلحة الهيئة العمرانية التابعة للإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان كتابة اللجنة وتتكلف بها العنوان :

- بدرس ملفات التقسيم،
- باستدعاء أعضاء اللجنة،
- بإعداد محاضر الجلسات وتوزيعها على كل الأعضاء بصفة منتظمة وفي جميع الأحوال قبل انعقاد الجلسة المواتية.

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

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

الوثائق المكونة لملف التقسيم

قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 يتعلّق 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 و 59 منها،

وعلى قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللحان 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 محضر على مطبوعة خاصة تسلم من الإدارةمضى من طرف المالك أو المالكين أو وكلائهم،

ب) مذكرة تقديم لعملية التقسيم تبين خاصة :

. التدابير الترتيبية المنصوص عليها بمثال الهيئة العمرانية،

. الخصائص الطبيعية لقطعة الأرض الانحدار، التعرض للعوامل الطبيعية... الخ،

. المنهج العمراني المتبوع في عملية التقسيم وخاصة انسجامها مع المحيط العمراني المجاور والأخذ بعين الاعتبار للنمط المعماري والعمرياني والاجتماعي الاقتصادي للمنطقة أو للجهة،

. البرنامج المزمع إنجازه حسب نوعية المساكن والتجهيزات العمومية.

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 فمثلاً يشخصها بمقاييس 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 بمقاييس 1/1000 على الأقل معد من قبل مهندس مساح.

ويبيّن المثال، كذلك المبني والغراسات الموجودة ومنطلق التقسيمات المصادق عليها والتجهيزات العمومية المتصلة بالأرض أو المحاذية لها ويحدد علامة على ذلك الجزء الذي لا ينوي المقسم تقسيمه، إذا كان مطلب الترخيص لا يهم كامل العقار،

ز) مثال تقسيمي بمقاييس 1/1000 على الأقل يتضمن بيان ترقيم ومساحة وتخصيص المقاسات وتسطير المساحات الخاصة ب Baiyao السيارات وموقع الطرقات وربطها بالطرق الموجدة وتزويد التقسيم بمختلف الشبكات وأعداد الانتظار لتمريرها عند الاقتضاء،

ح) رسم جملي يبيّن 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 والمشترين أو المت索غين للمقاسم وكذلك برنامج التهيئة والتطهير.

ويتضمن كراس الشروط ترتيبات عمرانية يعارض بها الغير تتعلق بضبط القواعد والإتفاques ذات المصلحة العامة التي تخضع لها البيانات حسب نوعها وخصائصها، وكذلك القواعد والإتفاques التي تخضع لها الواقع المخصص للإنشاءات ذات المصلحة الجماعية وللمساحات الشاغرة أو الخضراء.

ويجب أن ينص هذا الكراس أيضا على احتمال انتهاء العمل بالترتيبات العمرانية الخاصة بالتقسيم وأن يكون مطابقا لكراس الشروط النموذجي المصاحب لهذا القرار.

ي) رزنامة تقديرية في إنجاز واتمام الأشغال،

ك) شهادة من كل مصلحة مختصة تثبت أن الأرض المزمع تقسيمها يمكن تطهيرها أو تزويدها بالماء الصالح للشراب 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 والترتيب الجاري بها العمل،

ن) قرار تصفيف إذا كان العقار المزمع تقسيمه محاذيا للملك العمومي للطرقات أو للملك العمومي البحري.

الفصل 2

تقديم الوثائق "أ" و "ج" و "ه" في ثلاثة نظائر وتقدم بقية الوثائق في سبعة نظائر.

الباب الثاني في طرق وصيغ المصادقة

الفصل 3

يقع إيداع ملف التقسيم بالمعتمدية 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 الهيئة الترابية والتعمر، 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 ويعلل 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 وبالعنوان 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 بنظيرتين من الملف وترجع بقية النظائر إلى المقسم.

العنوان الثاني في التجزئة

الفصل 7

يكون 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 متطلبات كراس شروط التقسيم، لكنهم يخضعون إلى مساعدة المالكين الأجروار في مصاريف الأشغال الأولية أو الإصلاحات الكبرى للأنهض وقنوات المياه المستعملة والأرصفة طبقاً للتشرعير 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

**كراس الشروط النموذجي للتقسيم
الملحق بقرار وزير التجهيز والإسكان
تقديم التقسيم**

I . التقديم :

أطلق على التقسيم موضوع هذه الترتيب إسم :
.....
.....
.....
الموقع (1) :
الحدود :
المساحة الجملية الموارد 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

- تخصيص أجزاء التقسيم.
- برنامج التقسيم
- تعريف المناطق وصبغة المقاسم.
- ترقيم المقاسم.
- المساحة المخصصة للطرق.
- مساحة المقاسم المعدة للبناء،
- مساحة المقاسم الخصبة للتجهيزات والفضاءات العمومية.
- العدد المتوقع للمقاسم وكثافة المساكن بالهكتار الواحد.
- جملة مساحة الأرض والمساحات المغطاة حسب نوع التخصيص.

(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.

العنوان الأول موضوع كراس الشروط

الفصل الأول كراس الشروط :

يحيط هذا الكراس واجبات كل من المقسم والمشترين أو المت索ugin للمقاسم والجماعة المحلية المعنية وكذلك برنامج التهيئة والتطهير.

ويتضمن كراس الشروط تراتيب عمرانية يعارض بها الغير تتعلق بضبط القواعد والإرتفاقات ذات المصلحة العامة التي تخضع لها البناءات حسب نوعها وخصائصها، وكذلك القواعد والإرتفاقات التي تخضع لها الواقع المخصصة للإنشاءات ذات المصلحة الجماعية وللمساحات الشاغرة أو الخضراء.

الفصل 2

الرسوم البيانية :

يقع التنصيص، على تعين 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 :

- بالبنيات الموجودة والمرخص فيها،

- بالتراتيب الخصوصية للمنشآت والبيانات الموجودة.
- بالعناصر الخاصة بالأرض : كالتضاريس وطبيعة التربة وانزلاق الأرض ومخاطر الفياضانات وغيرها.

العنوان الثاني

المستندات القانونية

الفصل 4

التشريع والتراتيب الجاري بها العمل :

تخضع المقتضيات المنصوص عليها بكراس الشروط هذا إلى التشريع والتراتيب الجاري بها العمل وخاصة النصوص الآتى ذكرها والتي يصرح المقسم ومكتسبو المقاسم أنهما 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 نفحته أو تممته.
- القانون عدد 22 لسنة 1968 المؤرخ في 2 جويلية 1968 والمتعلق بإحداث الشركة القومية لاستغلال وتوزيع المياه كما وقع تنفيذه 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 بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري وجميع النصوص التي نفحته 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 أفريل 1995 المتعلق بإحداث الديوان الوطني للاتصالات،
- الأمر عمر 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 المتعلق بضبط شروط السكك والتخلص من فواضل المياه غير المنزلية بتجهيزات التطهير في مناطق تدخل الديوان الوطني للتطهير،
- الأمر عدد 1937 لسنة 1994 المؤرخ في 19 سبتمبر 1994 المتعلق بضبط نسبة وشروط مساهمة الأجراء 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 المتعلق 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 الهيئة العمرانية لمدينة

الفصل 5

الإدراج :

تدرج وجوبا جملة مقتضيات كراس الشروط هذا بكل العقود المتعلق بالتفويقات المتواتلة.

العنوان الثالث

الالتزامات المحمولة على كاهل المقسم

الفصل 6

التعهد :

يتعهد المقسم بتنفيذ الالتزامات المنصوص عليها بهذا الكراس إلى أن يتم إسناد كل المقادم بما في ذلك الفضاءات الراجعة سواء للدولة أو للجامعة المحلية المعنية.

الفصل 7

شروط استغلال المقادم :

يجب على المقسم، قبل القيام بأية عملية بيع أو تسويغ، إنجاز كل أشغال التهيئة والتوفيد والتجهيز الضرورية لاستغلال التقسيم، باستثناء الباعثين العقاريين المصادق عليهم والوكالات العقارية والمقدسيين المرخص لهم من طرف الجماعة المحلية المعنية بتقسيط أشغال التهيئة طبقاً لأحكام الفصل 64 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 8

توفيد المقادم :

يلتزم المقسم قبل أية عملية بيع أو وعد باليبي، بإنجاز توفيد المقادم عن طريق ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو مهندس مساج.

الفصل 9

حفظ المقادم المدمجة والمخصصة للاستعمال العمومي :

يتحمل المقسم مصاريف حفظ الأجزاء المخصصة للطرق والمساحات الخضراء والمساحات العمومية والمساحات المخصصة للتجهيزات الحماعية المدمجة وفق أحكام الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير إلى أن يقع تسليمها للمصالح العمومية المعنية. ويمكن له خاصة تسريحها ومنع دخول العوم إلىها أو استعمالها كمستووع 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

الميكانة :

تبقي صياغة الطرقات 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

الطرقات والشبكات المختلفة وعمليات التهيئة :

يطالب المقسم بإنجاز المنشآت المتعلقة بالطرقات والشبكات المختلفة إلى حدود المقاسم وذلك على نفقة 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 بانهائه في الآجال المحددة وتقديم ضمان في إنجازها يتمثل إما في كفالة بنكية وإما في رهن مقاسم لفائدة الجماعة المحلية المعنية، ملزماً بنوعين من الأشغال :

أ) أشغال التهيئة الأولية الضرورية لاستغلال التقسيم :

1) إعداد الأراضي وتسويتها :

- هدم البناءيات الموجودة،

- تحويل الشبكات الموجودة.
 - تسطيح المساحات المشتركة باستثناء الردم والحرف داخل المقايس والمحمولة على مكتسيها.
- (2) الطرق : كل أشغال الطرق المحدثة وربطها بالطرق الموجودة :
- فتح مسطحات كل الطرق.
- إنجاز أسس المعبدات والأرصفة وممرات الرجالين والساخات والفضاءات العمومية وماوي السيارات الضرورية لاستغلال المقايس.
- (3) التطهير : كل أشغال التطهير مياه الأمطار والمياه المستعملة الضرورية للمقايس وربط هذه الأخيرة بالشبكات العامة المتعلقة بها.
- (4) الماء الصالح للشراب : 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 التغذير 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 المقايس أن يأخذ بعين الاعتبار التزويد بالغاز إمام بانجاز الشبكة أو بتركيز أغمام الانتظار عند الاقتضاء وذلك بالاتفاق مع الجماعة المحلية والمتدخلين المعنيين.
- (6) الاتصالات : تقع دراسة وضبط كل أشغال الهندسة المدنية المتعلقة بتركيز شبكة الاتصالات أو أغمام الانتظار وحجز المساحات اللازمة لذلك بالاتفاق مع الجماعة المحلية والمتدخلين المعنيين.
- (7) المساحات الخضراء : تهياً وتغرس المساحات الخضراء المنصوص عليها بمثال التقسيم المصاحب لهذا من طرف المقايس خلال أول موسم غراسة 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 الرجالين،
 - تركيب أعمدة التنوير العمومي،
 - غرس أشجار التصيف وتركيب التجهيزات العمرانية،
 - استكمال غراسة المساحات الخضراء،
 - تهيئة فضاءات الألعاب،
 - تثبيت المنحدرات.
- الفصل 14**
- عقد البيع :**

- يجب أن تتضمن عقود البيع المبرمة من طرف المقسمين باستثناء الدولة والجماعات المحلية والباعثين 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 المهيأ عند إتمام الأشغال النهائية.
 - طرق الخلاص،
 - تاريخ استلام أشغال التهيئة الأولية من طرف الجماعة المحلية المعنية،
 - تاريخ التحويل،

- التاريخ التقديرى لإتمام أشغال التهيئة النهائية الذى 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 المبرمة من قبل الباعثين العقاريين المصادر عليهم والوكالات العقارية خاضعة لأحكام القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحوير التشريع الخاص بالبعث العقاري كما وقع تنقيحه بالقانون عدد 76 لسنة 1991 المؤرخ في 2 أوت 1991 وبقانون المالية لسنة 1992 .

الفصل 15

أصل الملكية :

إذا كان العقار غير مسجل فإن المقسم يلتزم بالتنصيص في عقد البيع على أصل الملكية الذي إبني 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 طبقاً لأحكام الفصل 60 وما بعده من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية المصادر علىها بالقانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فبراير 1994.

الفصل 17

التهيئة الخصوصية :

يجب أن تراعى كل التدابير الضرورية المتعلقة بأشغال التهيئة أو خاصيات المقامات والتي من شأنها أن تسهل دخول القاصرين عن الحركة العضوية للبنيات المفتوحة للعموم والمزعزع إقامتها فوق تلك المقامات.

الفصل 18

تحديد المقامات :

يجب على المقسم الاستظهار لدى الجماعة المحلية المعنية عند استلامها للتقسيم بما يفيد تقديم 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 مكتسي المقادم

الفصل 20

التعهد :

يتهدى مكتسب المقادم بتنفيذ الالتزامات المنصوص عليها بكراس شروط التقسيم

الفصل 21

التجزئة :

يلتزم المقادم ومكتسيو المقادم بعدم تجزئة أو تغيير المقادم كما هي مبينة بمثال التقسيم باشتئاء المقادم المسندة لباعثين عقاريين مصادر عليهم.

الفصل 22

الضم :

إذا ألت عدة مقادم متلاصقة لمكتسب واحد جاز له ضمها وتكوين مقادم وحيد تنجو عنه إزالة الحدود الداخلية الفاصلة بينها بشرط الإبقاء على الصبغة 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 المقادم :

يتعين على المكتسب الإبقاء على تخصيص القطعة المنجرة 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 الهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 25

البقاء على تخصيص المباني :

يتعين على المكتسب، بعد إتمام الأشغال، ألا يغير تخصيص المباني التي قد تكون أحذث طبقاً لرخصة البناء إلا إذا نص كراس الشروط على مقتضيات مخالفة وبعد القيام بالإجراءات الالزمة في الغرض.

الفصل 26

الأنشطة غير الملائمة لصيغة التقسيم :

تحجر بمجمل التقسيم ممارسة أنشطة غير ملائمة لصيغته أو من شأنها أن تتسبب في إزعاج المتساكين والأجوار أو تثال من راحة العموم.

الفصل 27

آجال إنجاز الأشغال :

يجب على المكتسب أن يشرع في إشغال 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 اتمام أشغال الهيئة النهائية للتقسيم. وفي صورة الإخلال بهذا الواجب يطالع المكتسب بتعويض الضرر الذي قد يكون تسبب فيه وذلك طبقاً 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 يحظر عليه أي بناء أو انتساب بالملك العمومي ولو بصفة وقته أو عرضية.

غير أنه يمكن للبلدية أن ترخص للمكتسب ويطلب منه في استعمال الملك العمومي البلدي خلال فترة إشغال البناء لغاية تمكينه من تركيز وتسخير

الحظيرة عدا المناطق الخضراء التي يجب أن تكون شاغرة من كل أشغال وقابلة في كل وقت للغراسة والتهيئة المطلوب بها المقسم طبقاً لمثال التقسيم.

الفصل 29

نظام حفظ الصحة والطرقات :

ينصع المكتسب لكل الالتزامات الناتجة عن تطبيق القواعد الجاري بها العمل والمتعلقة بحفظ الصحة والطرقات العمومية.

وبصفة خاصة يتعين على كل مكتسب ربط مقتسمه بشبكة التطهير إن وجدت ويجر بالختالي استعمال أي نظام فردي للتطهير على كامل الجزء من التقسيم القابل للربط بشبكة موجودة.

كما يجر استعمال آلة طريقة للربط بالشبكة الرئيسية من شأنها أن تمنع من تهوئة هذه الأخيرة.

وفي كل الحالات، يجب إنجاز الربط مع شبكة المياه المستعملة طبقاً للمواصفات الفنية والقواعد الجاري بها العمل لدى المصالح المختصة.

الفصل 30

الطرقات والشبكات المختلفة والتهيئة داخل المقسم:

يطلب المكتسب عند الاقتضاء واعتباراً لخصائص التقسيم إنجاز أشغال الطرقات والشبكات المختلفة وربطها بالشبكات الخارجية وذلك حسب المواصفات المحددة بالاتفاق مع المصالح العمومية المعنية.

كما يطلب إنجاز المأوى الضرورية حسب الحاجيات وذلك وفقاً لمقتضيات كراس الشروط.

ويتعين على المكتسب تهيئة وغراسة المساحات غير المبنية من المقسم وذلك خلال أول موسم غراسة يلي إتمام أشغال البناء.

الفصل 31

تدهور حالة المرافق :

يتحمل مكتسبو المقاسن النفقات الالزمة لصلاح الأضرار التي تلحق بالتجهيزات وبالطرقات وبالشبكات المختلفة للتقسيم وذلك متى ثبتت مسؤوليتهم في حصول تلك الأضرار.

الفصل 32

التهيئة الخصوصية :

يجب أن تراعى في إحداث البناءات المفتوحة للعموم التهيئة الضرورية لتسهيل دخول الفاقرسين عن الحركة العضوية.

الفصل 33

اكتشاف آثار فنية أو أشياء ذات قيمة :

يجب على مكتسيي المقاسن أن يسلموا إلى الدولة الآثار الفنية أو الأشياء ذات قيمة التي قد يقع العثور عليها بأجزاء التقسيم وذلك طبقاً 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، ويطالب مكتتب 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

التراتيب العمرانية

تضبيط التراتيب المشتركة بين كل المقاسن والتراثيب الخاصة بالبعض منها حسب الإطار النموذجي التالي :

الباب الأول

أحكام عامة

· مجال تطبيق التراثيب العمرانية،

· تصنيف المقاسم حسب صبغتها.

الباب الثاني

أحكام منطبقية على المقاسم

حسب صبغتها

· صبغة المقاسم

القسم الأول

استعمال الأرضي

(1) أصناف الأنشطة المحجرة.

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

القسم الثاني

شروط إشغال الأرض

(3) المنافذ والطرق،

(4) التزويد بالشبكات،

(5) مساحات وواجهات قطع الأرض،

(6) تركيز البناءات بالنسبة للطرق ولحوزات المنشآت العمومية،

(7) تركيز البناءات بالنسبة للحدود الفاصلة بين القطع،

- (8) تركيز البناءات بالنسبة لبعضها البعض داخل القطعة الواحدة المعدة للغرض،
- (9) نسبة إشغال الأرض⁽¹⁾
- (10) الارتفاع الأقصى للبناءات،
- (11) المظهر الخارجي،
- (12) المأوى،
- (13) المرابحات والغراسات،
- (14) نسبة الاستعمال العقاري.

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

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

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

أشغال التقسيم والاستلام

قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط نوعية أشغال الهيئة 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 الهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل 64 منها.

قرر ما يأتي :

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول

يتعين على كل مقسم تمت المصادقة على مشروع تقسيمه إنجاز الأشغال الضرورية لتهيئة وتجهيز التقسيم وخاصة ما يتعلق منها بالطرقات والتزويد بالماء الصالح للشراب والكهرباء والغاز والاتصالات وصرف المياه المستعملة، ومياه الأمطار والإنارة العمومية وفضاءات وقوف السيارات وألساحات 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 تفادياً تدهور الطرقات عند تشييد البناء.

الباب الثاني

أشغال التهيئة الأولية والنهائية

الفصل 3

يقصد بأشغال التهيئة الأولية للتقسيم، الأشغال الضرورية لاستغلاله.

وتنبع هذه الأشغال عموماً :

- بهدم البناء والمنشآت الموجودة المنصوص على هدمها بمثال التقسيم وبكراس الشروط،
- بفتح مسطحات كل الطرقات،
- بإنجاز أساس المعبادات والأرصفة
- بمد شبكات الماء الصالح للشراب والتقطيف والكهرباء و المياه الأمطار وأغمار الحجز للتزويد بالغاز وشبكة الاتصالات وربطها بالشبكات العامة المتعلقة بها،
- بإنجاز أشغال تهيئة وغرس الفضاءات الخضراء العمومية عند أول موسم غراسة،
- بخلص المقاس من كل رواسب الأتربة وفواضل المواد المكaitية من أشغال التقسيم.

الفصل 4

يقصد بأشغال التهيئة النهائية للتقسيم الأشغال الضرورية لإتمام أشغال التهيئة الأولية المنجزة من طرف المقسم طبقاً لكراس الشروط.

وتحتفل هذه الأشغال عموما :

- بإعادة أنس المعبدات والأرصفة ومحفظ 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 التصنيف وتركيز التجهيزات العمرانية،
- باستكمال غراسة المساحات الخضراء،
- بتهيئة فضاءات الألعاب
- بتنشيط المنحدرات.

الباب الثالث

صيغ استلام الأشغال

الفصل 5

تخضع أشغال الهيئة الأولية والنهائية للتقسيم لمعاينة تقوم بها لجنة تترك من ممثلين عن الجماعة المحلية والهيئات المتدخلة المعنية بأشغال الهيئة المنجزة وذلك بطلب من المقسم.

ويحرر مثل الجماعة المعنية محضرا في الغرض يعرض على تأشير بقية الأطراف ويتضمن نتيجة معاينة انتهاء أشغال الهيئة 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 كلياً أو جزئياً في الأجال المحددة وطبقاً للمواصفات الفنية المصادق عليها من طرف السلطة المختصة، يجوز لهذه الأخيرة بعد تنبيه يوجه للمعنى بالأمر استعمال الضمان المنصوص عليه بالفصل 64 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير للقيام بأشغال الالزمة أو الآذن بها وفقاً 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 مؤسراً عليها من قبل المتتدخلين المعنيين.

ويضمن الاستلام بشهادة مطابقة يصبح المقسم بمقتضاهما 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 القرولي

المحور السادس

رخص البناء

من الفصل 68 إلى الفصل 75 من مجلة ت. ت.

الصفحات	النحوص التطبيقية :
185	قرار من وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مؤرخ في 17 أفريل 2007 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلاحيتها والتتمديد فيها وشروط تجديدها.....
191	قرار من وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مؤرخ في 17 أفريل 2007 يتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء.....
99	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.....
201	قرار من وزير الفلاحة والتجهيز والإسكان مؤرخ في 31 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط المساحات الدنيا لمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى للبنيات التي يمكن أن تقام عليها
203	قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 10 أوت 1995 يتعلق بضبط قائمة الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناء مقامة والتي لا تخضع للترخيص في البناء.....

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

الوثائق المكونة لملف رخصة البناء

قرار من وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مؤرخ في 17 أفريل 2007 يتعلّق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها.

إن وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،

بعد الاطلاع على مجلة التهيئة الترابية والتعهير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994، كما هي منقحة ومتّمة 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 تسلم من قبل الإدارة مضافة من طرف المهندس المعماري مصمم المشروع باستثناء الحالات التي لا تقتضي اللجوء إلى مهندس معماري لإعداد رسوم مشاريع البناء، كما حددها قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 10 أكتوبر 1995 المشار إليه أعلاه،
- د . مشروع بناء في خمسة إطار يتضمن الوثائق والبيانات المشار إليها بالفصل 3 من هذا القرار،
- ه . 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 الهيئة الترابية والتعمير والمحددة طبقا للتراتيب الجاري بها العمل،
- ز . الرخص الإدارية المتعلقة بوضعية قطعة الأرض المزمع إقامة البناء عليها إن كانت محاذية لمنطقة خاصة لارتفاعات خاصة،
- ص . وصل إيادع 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
البنيات الخاصة لنظام الوقاية والسلامة من أخطار الحرائق والانفجارات والغاز
وفقا للترتيبات الجاري بها العمل.

الفصل 2

يتم إعداد مشروع البناء وجويا من طرف مهندس معماري مرسم بجدول
عمارة المهندسين المعماريين، باستثناء الحالات المنصوص عليها بالفصل
68 من مجلة الهيئة الترابية والتعويض.

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 لمنطقة.

ب . مثال جملي مقاييس 1/500 فما فوق يحتوي على البيانات التالية :
- الاتجاه ،

- حدود وأبعاد قطعة الأرض ،

- موقع تركيز البناء المزمع إقامتها أو الموجودة والمقرر إيقاؤها أو
هدمها وكذلك تنظيمها وحجمها ،
- بيان بداية البناء المجاورة وعلوها .

ج . تصاميم مختلف الطوابق وأمثلة المقاطع المحددة للأطوال وكذلك
الواجهات بمقاييس 1/100 فما فوق .

تضبيط الأمثلة بصفة خاصة أماكن تركيز المأوي والمسالك المخصصة
للمعايير بالنسبة إلى مشاريع المبني المعدة لاستقبال العموم وبالنسبة إلى
مشاريع المبني المعدة للسكن الجماعي .

وتشتمل هذه الأمثلة وجويا على كل البيانات الازمة التي من شأنها أن
تسمح بالحكم على المظهر الخارجي للمبني المزمع إقامته، وكذلك على
تخصيص مختلف محلاته وعلى مدى تقيده بالخصوصيات المعمارية المميزة

للم منطقة 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.

د . مثال في الهيكل الحامل للمبني معد من قبل مكتب دراسات يمارس تشاطه طبقا للتراتيب الجاري بها العمل أو من طرف مهندس مختص مرسم بجدول عمادة المهندسين وذلك في الحالة التي يكون فيها المبني :

ـ معدا لاستقبال العموم وتتجاوز مساحته المغطاة 80 مترا مربعا.

ـ يحتوي على ثلاثة طوابق أو أكثر،

ـ 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 :

ـ رسم يحتوي على كل البيانات التي من شأنها تحديد موقع قطعة الأرض وأبعادها،

ـ رسم يحتوي على تركيز المبني وتوزيع وتخصيص المحلات التي يتكون منها وواجهتها، ويجب أن يبين الرسم المتعلق بإقامة الأسيجة التركيزية والواجهة والعلو.

الفصل 4

علاوة على الوثائق المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا القرار، يجب أن يتضمن مشروع إعادة التهيئة أو إعادة التخصيص لعقارات محمي أو مرتب أو كائن داخل مجموعة تاريخية أو تقليدية أو موقع ثقافي الوثائق التالية : كل في نظيرين :

أ . مثال موقعي للعقار،

ب - مثال جملي مقابله 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 مقاييسه 50/1.
- د - أمثلة المقاطع المحددة للارتفاعات وكذلك الواجهات بمقاييس 1/50.
- هـ - تشخيص للهيكل،
- و - تشخيص مجمل العناصر الزخرفية بمقاييس 1/20.

وتشمل هذه الأمثلة وجوبا على كل البيانات الازمة التي من شأنها أن تسمح بالحكم على المظهر الخارجي للمبني المزمع إقامته، وكذلك على تشخيص مختلف محلاته.

يجب أن تبين بدقة أمثلة إعادة تهيئه المبني المعد بنفس المقاييس المبينة حسب الترتيب أعلاه أجزاء المبني من جدران وجدران داخلية وأرضيات الطوابق المزمع تعويضها وكذلك الفتحات المراد طمسها أو إحداثها وكل عنصر هيكل أو تزويفي مضاد.

الباب الثاني

في أجل صلوجية رخصة البناء والتمديد فيها وشروط تجديدها

الفصل 5

وسلم 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 يحمل 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 الإعلان فإذا 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 تغير في مشروع البناء. ويجب أن يرد هذا المطلب على البلدية أو المعتمدية المعنية قبل شهر من انقضاء مدة صلوحية قرار رخصة البناء المراد التمديد فيها.

ويتم تجديد الرخصة بنفس الصيغ والشروط التي منحت بها إذا حصل تغير في مشروع البناء.

الفصل 7

تلغى أحكام قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها.

الفصل 8

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

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 ومتتممة 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 يقتضي 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

تحدد على مستوى كل ولاية لجنة فنية جهوية لرخص البناء، كما تحدث لجنة فنية لرخص البناء على مستوى كل بلدية تتتوفر لديها إمكانات مادية وبشرية تضم وجوباً مهندساً معمارياً.

وتحدد اللجنة الفنية المذكورة بقرار من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية باقتراح من الوالي المختص ترابياً أو من رئيس البلدية المعنية حسب الحال.

الفصل 2

تبدي اللجنةرأيها في كل ملف رخصة بناء يعرض عليها من قبل الجماعة المحلية المعنية وذلك بعد تقديم المشروع من قبل المهندس المعماري المعنى، ما عدا في الحالات الاستثنائية المنصوص عليها بقرار من قنطرة التجهيز والإسكان المؤرخ في 10 أوت 1995 المشار إليه أعلاه.

ويتمكن للمهندس المعماري مصمم مشروع البناء، أن يفوض كتابيا في حالة التغدر، لمهندس معماري مرسم بجدول هيئة المهندسين المعماريين تقديم مشروعه أمام اللجنة.

باب الثاني

تركيب اللجان الفنية لرخص البناء وطرق سيرها

القسم الأول

اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء

الفصل 3

تترکب اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء من :

- رئيس البلدية أو من يمثله : رئيس،
- رئيس المصلحة الفنية بالبلدية المعنية : عضو،
- مهندس معماري ممثل للبلدية 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 بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله : عضو،
- المدير الجهوبي لأملاك الدولة والشؤون العقارية أو من يمثله : عضو،
- المندوب الجهوبي 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 القارئين واعتبارا لخصوصيات الملفات المعروضة، يمكن لرئيس اللجنة استدعاء كل شخص يرى فائدته في حضوره.

الفصل 4

تتولى المصالح المختصة الراجعة للبلدية المعنية القيام بالمعاينات الميدانية اللازمة ودرس الملفات قبل عرضها على اللجنة لإبداء الرأي.

ويؤخذ رأي و giova 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.

ـ مجاورة للمعالم التاريخية المحمية أو المرتبة والمحيطة بها على مدى مائتي مترا (200م)،

ـ كائنة داخل مجموعة تاريخية أو تقليدية أو موقع ثقافي محدثة ومحددة وفقا للترتيب الجاري بها العمل.

وتوجه إلى الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والهيئة التراثية و giova 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 بمكاتب مرفقة بجدول الأعمال توجه إليهم بالطريقة الإدارية قبل أسبوع على الأقل من تاريخ انعقاد الجلسة.

ويستدعي المهندسون المعماريون مصممو المشاريع المدرجة بجدول الأعمال بصفة فردية بمكاتب 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 ويُسْجَل 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 المولالية كل من هيئة المهندسين المعماريين وطالب الرخصة بذلك الغياب.

ويُعْفَى المهندس المعماري من الحضور مرة ثانية أمام اللجنة لرفع الاعتراضات 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 ويُصْبِّغُ الاعتراض وجوباً بمحضر جلسة اللجنة.

ويبلغ الاعتراض المذكور إلى الجماعة المحلية المعنية من قبل المدير الجهوّي للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية في أجل أسبوع من تاريخ انعقاد الجلسة.

الفصل 6

يرفق محضر الجلسة الموجه إلى الإدارة الجهوّية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية وجوباً بنظير من ملف رخصة البناء مؤشراً عليه من قبل ممثلي الإدارة الجهوّية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية وممثلي الجماعة المحلية المعنية وذلك قصد الحفظ.

الفصل 7

وتتولى المصلحة الفنية للبلدية المعنية كتابة اللجنة وتتكلف 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 المولالية،

. بربط الصلة بهيئة المهندسين المعماريين فيما يتعلق بالمهندسين المعماريين مصممي المشاريع المعروضة على اللجنة.

القسم الثاني

اللجنة الفنية الجهوية لرخص البناء

الفصل 8

تترکب اللجنة الفنية الجهوية لرخص البناء من :

- المدير الجهوی للتجهیز والإسكان والتهیئة الترابیة أو من يمثله : رئيس،
 - رئيس المصلحة الفنية بالجامعة المحلية المعنية : عضو،
 - رئيس مصلحة الإسكان بالإدارة الجهوية للتجهیز والإسكان والتهیئة الترابیة أو من يمثله عضو،
 - رئيس مصلحة التهیئة العمرانیة بالإدارة الجهوية للتجهیز والإسكان والتهیئة الترابیة أو من يمثله عضو،
 - رئيس مصلحة الجسور والطريقات بالإدارة الجهوية للتجهیز والإسكان والتهیئة الترابیة أو من يمثله عضو،
 - المدير الجهوی لأملاك الدولة والشؤون العقارية أو من يمثله : عضو،
 - المندوب الجهوی للتنمية الفلاحية أو من يمثله : عضو،
 - المندوب الجهوی للحماية المدنیة أو من يمثله : عضو،
 - المدير الجهوی للبيئة والتنمية المستدامة أو من يمثله : عضو.
- وبالإضافة إلى هؤلاء الأعضاء القاريين، واعتبارا لخصوصيات الملفات المعروضة، يمكن لرئيس اللجنة استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره.

الفصل 9

تتولى المصالح المختصة بالإدارة الجهوية للتجهیز والإسكان والتهیئة الترابیة القيام بالمعاينات الميدانية بالنسبة إلى مشاريع البناء المزمع إنجازها خارج المناطق البلدية، كما تتولى ابتداء من تاريخ تسليمها للملفات القيام بدرسها قبل عرضها على اللجنة لإبداء الرأي فيها في أجل لا يتعدى :

أ) ثلاثة أسابيع إذا كانت البناء المزمع إقامتها كائنة داخل منطقة مغطاة بمثال تهيئة عمرانية مصادق عليه،

ب) خمسة أسابيع إذا كان مثال التهيئة العمرانية بصدر الإعداد أو المراجعة،

ج) تسعة أسابيع في صورة وجود البناء المزمع إنجازها في حدود مائة متر (200م) حول :

- الموقع الطبيعية،

- الموقع الثقافية والموقع الأثرية،

- مناطق الصناعة،

- 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 المحامية أو المرتبة والمحيطة بها على مدى مائتي متر (200م)،

- كائنة داخل مجموعة تاريخية أو تقليدية أو موقع ثقافي محدثة ومحددة وفقا للترتيب الجاري بها العمل.

الفصل 10

تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها مرة كل أسبوع وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

يتم استدعاء أعضاء اللجنة بمكاتب مرفقة بجدول الأعمال توجه إليهم بالطريقة الإدارية قبل أسبوع على الأقل من تاريخ انعقاد الجلسة.

ويستدعي المهندسون المعماريون مصممو المشاريع المدرجة بجدول الأعمال بصفة فردية بمكاتب 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 للجلسة الموقالية 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 الموقالية إعلام كل من هيئة المهندسين المعماريين وطالب الرخصة بذلك الغياب.

ويغنى المهندس المعماري من الحضور مرة ثانية أمام اللجنة لرفع الاحترازات 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 وجوباً بمحضر جلسة اللجنة.

ويبلغ الاعتراض المذكور إلى الجماعة المحلية المعنية من طرف المدير الجهو 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 مرفقاً وجوباً بنظيرتين من الملف مؤشر عليهم 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 وتتكلف 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 الموقالية،
 - بربط الصلة بهيئة المهندسين المعماريين فيما يتعلق بالمهندسين المعماريين مصممي مشاريع البناء المعروضة على اللجنة.

الباب الثالث

أحكام انتقالية

الفصل 13

يتعين على البليديات التي أحدثت بها لجان فنية لرخص البناء والتي لا تضم إمكاناتها البشرية مهندساً معمارياً في تاريخ دخول هذا القرار حيز التنفيذ أن تستجيب لهذا الشرط في أجل ثلاثة سنوات.

وعلى كل بلدية توفير لديها إمكانات مادية وبشرية تضم مهندساً معمارياً 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 المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لمراخص البناء.

الفصل 15

تونس في 17 أفريل 2007.

وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

سميرة خياش بلحاج

اطلع عليه

الوزير الأول

محمد الغنوشى

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 والمتصل بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعهير 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 تتعدي مساحته الجملية المغطاة 80 مترا مربعا،
- ب) بتوسيع مسكن قائم الذات ما لم تتجاوز جملة المساحات المغطاة بعد التوسيع 100 متر مربع،
- ج) ببناء مستودعات ومغارسل معدة للاستعمال الفردي والمنزلي،
- د) بإقامة الأساجنة.

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 طبقاً 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

اطلع عليه

الوزير الأول

حامد القرولي

مساحات المستغلات الفلاحية ومساحات البناء

قرار من وزيري الفلاحة والتجهيز والإسكان مؤرخ في 31 أكتوبر 1995 يتعلّق بضبط المساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى للبنيات التي يمكن أن تقام عليها.

إن وزيري الفلاحة والتجهيز والإسكان،

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

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

قررا ما يأتي :

الفصل الأول

يمكن إقامة بنيات بالمستغلات الفلاحية بشرط الحصول على رخصة بناء بعد أخذ رأي المندوب الجهوبي 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 البناء الصالحة للسكن بمستغلة فلاحية (1500م^2) تضاف إليها مساحة مغطاة مخصصة

لمساكن العملة القاريين أو المتعاضدين المباشرين بالمستغلة تساوي (25م²) بالنسبة لكل عامل قار أو متعاضد.

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

الفصل 4

تؤخذ بعين الاعتبار مساحة البناءيات الصالحة للسكن الموجودة من قبل عند احتساب المساحة المزمع بناؤها والمعدة لنفس الغرض طبقاً لمقتضيات الفصل 3 أعلاه.

الفصل 5

تخضع إقامة كل البناءيات 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 وزيري الفلاحة والإسكان المؤرخ في 23 أوت 1984 والمتعلق بضبط المساحات القصوى 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

اطلع عليه
الوزير الأول
حامد القرولي

الأشغال الغير خاضعة للترخيص في البناء

قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 10 أوت 1995 يتعلق بضبط قائمة الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بنية 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 بالبنيات الكائنة داخل المواقع الثقافية والمجموعات التاريخية والتقليدية سواء كانت مرتبة أو غير مرتبة بعنوان منطقة مصانة وكذلك التي تهم المعالم التاريخية والبنيات المحمية أو المرتبة طبقاً 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 بنية مقامة :

- توسيع فتحات داخلية،
- تبليط داخل البناء،

- تبليط أرضيات البساتين أو إطلاوتها بالإسمنت.
- وضع حديد واق للأبواب والنوافذ مع احترام ما عسى أن يترتب عن ذلك من اتفاقات خاصة،
 - وضع جوانب المياه،
 - تركيب التجهيز الصحي،
 - تركيب أجهزة التدفئة،
- وضع التجهيزات الكهربائية داخل البناءيات أو الحدائق،
- تركيب قنوات الماء الصالحة للشراب داخل البناءيات أو الحدائق،
 - وضع أنابيب الغاز داخل البناءيات أو الحدائق.
 - وضع ميازيب لنزول مياه الأمطار داخل البناءيات أو الحدائق.
- وضع قنوات لصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة داخل البناءيات أو الحدائق.

ب) الأشغال الرامية إلى إدخال إصلاحات على بنية مقامة :

- إصلاح انحدارات السطوح،
- إصلاح بناء ما يضمن المساكمة لتفادي تسرب المياه،
- إعادة بناء السقوف إذا كان المبني لا يشمله تصريف جديد،
- إعادة بناء الأرضيات وتلبيس الجدران،
- إعادة الطلاءات داخل المحلات وخارجها،
- دهن وتكتييس البناءيات من الداخل،
- دهن الواجهات وتكتييسها مع احترام ما عسى أن يترتب عن ذلك من اتفاقات خاصة،
- إصلاح الجدران والجدران الداخلية بدون تغيير التركيز إذا كان المبني لا يشمله تصريف جديد،

- إعادة الطلاء لسد الشقوق،
- إصلاح التجهيزات الكهربائية،
- إصلاح قنوات المياه الصالحة للشراب،
- 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 القرولي