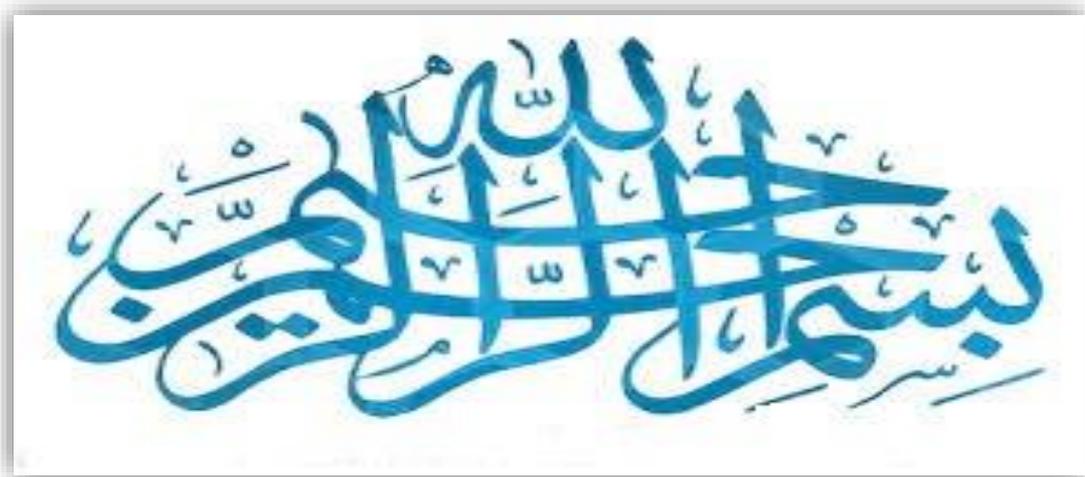


مدخل إلى التهيئة الترابية والتعمير

إعداد وتقديم: بشير يوسف



قواعد سلامة



خروج الطوارئ



غلق الهاتف الجوال



يمنع التدخين

الفهرس

- 1- مقدمة
- 2- المراجع القانونية والتشريعية
- 3- الترابط بين أدوات التهيئة الترابية والتهيئة العمرانية
- 4- التهيئة الترابية
- 5- اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية
- 6- الأمثلة التوجيهية للتهيئة
- 7- أمثلة التهيئة العمرانية
- 8- التراتيب العامة للتعمير
- 9- التقسيمات العمرانية
- 10- الترخيص في البناء
- 11- قرارات التصفيف
- 12- الارتفاقات

المقدمة (1)

التهيئة التربوية
والتهيئة العمرانية
بين

والسلوك

التراثيب

المقدّمة (2)

التهيئة العمرانية

+

التهيئة الترابية

بين

والسلوك المخالف

≠

التراتب
المنظمة
للقطاع

المراجع القانونية و التشريعية

الأمر العلي حول
ترتيب البناء
والتعمير الصادر
سنة 1943.

نصوص
م.ت.ت.ت
التطبيقية : 22
نصًا صدر منها
إلى حدّ الآن 20
نصًا (جدول
المرافق والترتيب
العامة للبناء)

الإطار
التشريعي

مجلة التهيئة
الترابية والتعمير
(م.ت.ت.ت)

الصادرة بمقتضى
القانون عدد 122
لسنة 1994
المؤرخ في 28
نوفمبر

القوانين والتشريعات المساندة

مجلة
الغابات

+

مجلة التراث

قانون الطرقات

+

مجلة المياه

+

القانون
الأساسي
للبلديات

-

قانون حماية
الأراضي الفلاحية

+

قانون الملك العمومي
البحري

قانون
المنتزهات
الحضرية

+

قانون المقابر وأماكن الدفن

+

3-التهيئة الترايبية (2.م.ت.ت)ت

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

4- اللجنة الوزارية للتهيئة الترابية (3.م.ت.ت) :

مهمتها:

- ❖ ضبط الاختيارات الكبرى للتهيئة الترابية،
- ❖ ضمان التناسق على مستوى التوزيع الترابي بين مختلف برامج التهيئة والتجهيز،
- ❖ إبداء الرأي في نطاق هذه المهام في:
 - البرامج الكبرى للبنى الأساسية،
 - البرامج الكبرى لتنمية المدن،
 - الأمثلة التوجيهية للتهيئة،
- الأمثلة التوجيهية القطاعية للتهيئة والتجهيز المعدة من طرف مختلف الوزارات أو الهياكل والمؤسسات العمومية الخاضعة لإشرافه،

5- الأمثلة التوجيهية للهيئة (5-6-7 م.ت.ت) (م.ت.ت)

تمكن هذه الأمثلة من:

- تطوير تنظيم واستعمال المجال الترابي من خلال إيجاد تصور شامل للهيئة الترابية وربطه بأهداف المخططات الاقتصادية والاجتماعية،
- تضبط التوجهات المستقبلية الأساسية لتهيئة مختلف المناطق الترابية بالبلاد،
- الأخذ بعين الاعتبار العلاقات في ما بين الجهات والتوازن الذي يتعين المحافظة عليه بين التوسع العمراني وممارسة الأنشطة بمختلف أنواعها،
- حماية المواقع الطبيعية والثقافية والأثرية ومناطق الصيانة،

➤ (الأمثلة التوجيهية للتهيئة ملزمة لمثال التهيئة العمرانية):

تكون أمثلة التهيئة العمرانية وعمليات التهيئة وجميع برامج البنية الأساسية والتجهيز مطابقة لبيانات الأمثلة التوجيهية للتهيئة،

➤ تأخذ الأمثلة التوجيهية للتهيئة الخاصة بالتجمعات السكنية بعين الاعتبار التنظيم العام لهذه التجمعات وتحدد المناطق المخصصة للتجهيزات الكبرى المهيكلة التي يتعين بعث مشاريع عليها لضمان تناسق واندماج النسيج العمراني لتلك التجمعات وأحيانها خاصة على المستوى الاقتصادي والاجتماعي **الفصل**

6 من م.ت.ت.ت.

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

الفصل 7 من م.ت.ت.ت.

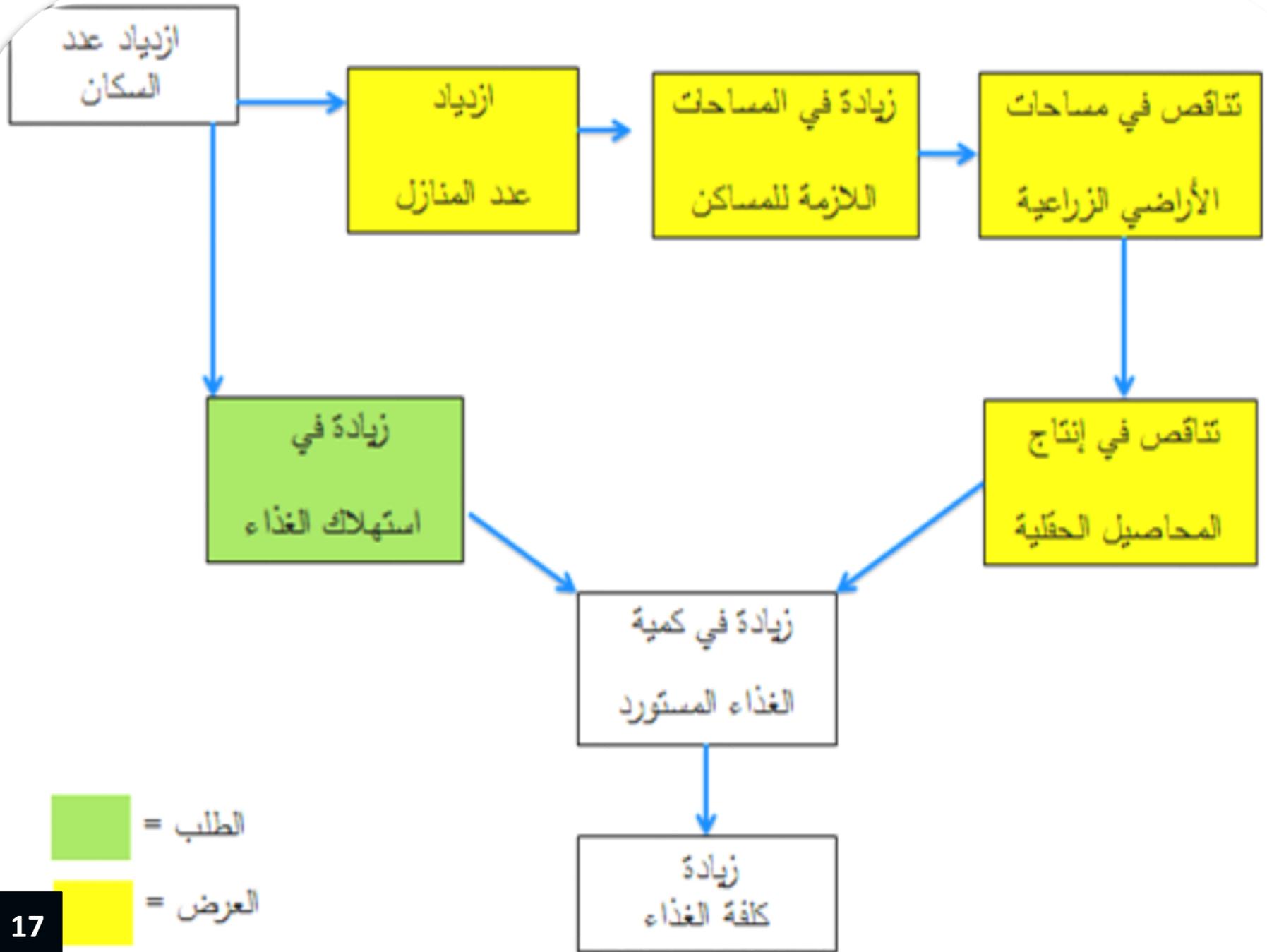
➤ تتولى الوزارة المكلفة بالتهيئة الترابية إعداد الأمثلة التوجيهية بالتعاون مع الوزارات التي يهمها الأمر بعد استشارة الجماعات العمومية المحلية والمصالح العمومية المعنية وتتم المصادقة عليها بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة الترابية.

➤ يمكن إعداد أمثلة توجيهية للتهيئة لبقية المناطق بمبادرة من الجماعات العمومية المحلية أو من المتدخلين العموميين المؤهلين لذلك وتتم المصادقة على هذه الأمثلة بقرار من الوزير المكلف بالتهيئة الترابية بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالتخطيط والتنمية الجهوية. الفصل 8 من م.ت.ت.ت.

6- أمثلة التهيئة العمرانية (يعارض بها الغير)

✓ أول مخططات تهيئة المدن التونسية ظهرت في منتصف القرن الماضي وكانت بشكل جزئي أي أنها تغطي مناطق محددة من المدينة وخاصة منها مناطق وسط المدينة الأوروبي على غرار مثال مدينة تونس العاصمة الذي أعدّ في الأربعينات .

✓ منذ فترة السبعينات من القرن الماضي تمّت تغطية جل المدن التونسية الكبرى بأمثلة تهيئة عمرانية قبل أن يتمّ تعميم هذه الأمثلة على بقية المدن خلال فترة الثمانينات والتسعينات .

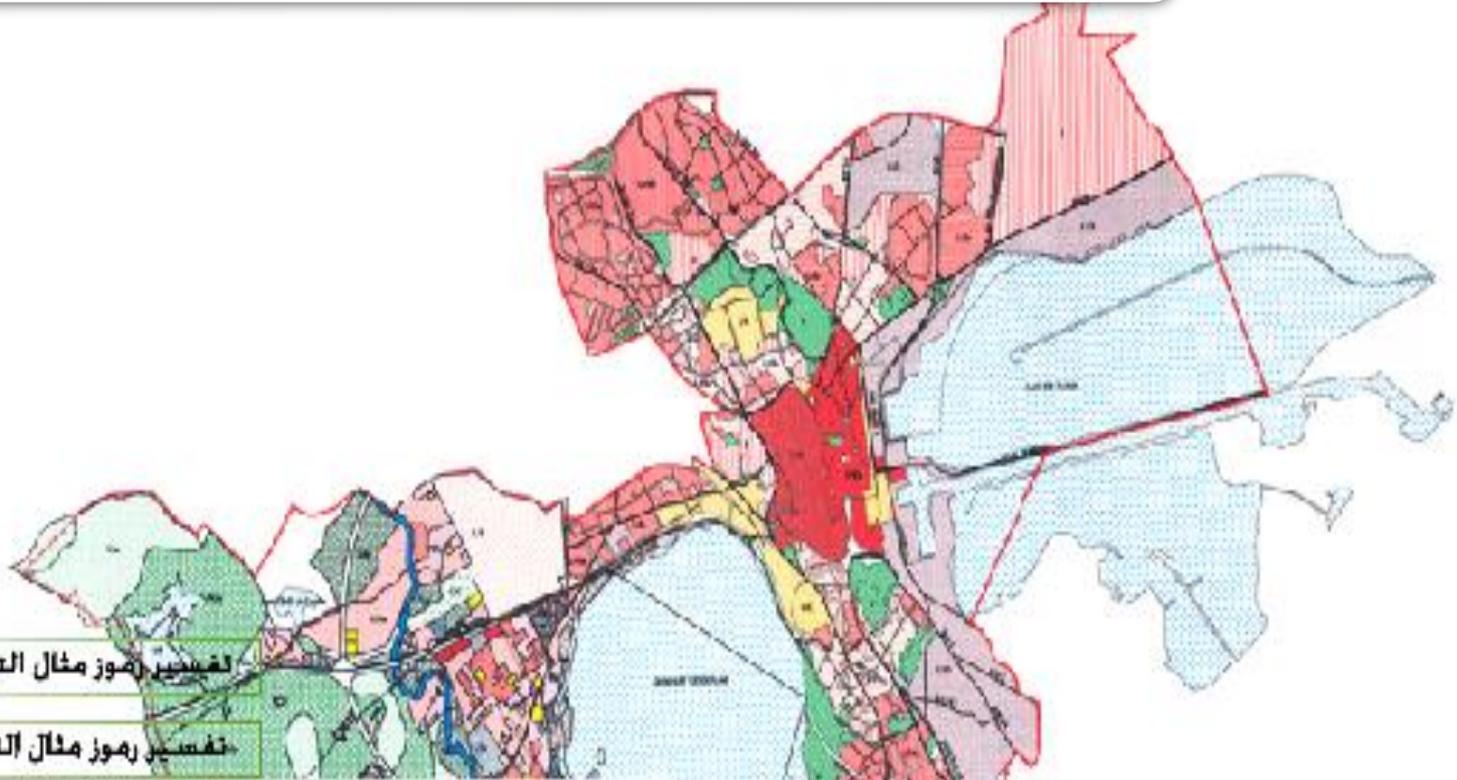


أمثلة التهيئة العمرانية (12.م.ت.ت)

مهامها : تضبط على وجه الخصوص،

- 1- قواعد وارتفاقات استعمال الأراضي وتحدد المناطق الترابية حسب الاستعمال الرئيسي المحدد لها أو طبيعة الأنشطة السائدة الممكنة مباشرة و الأنشطة الواجب تحجيرها بهذه المناطق.
- 2- الكثافة المسموح بها في كل منطقة أو في كل جزء منها،
- 3- رسم طرق الجولان وضبط خاصياتها،
- 4- مناطق حماية المعالم التاريخية والمناطق المصانة والمواقع الثقافية والأثرية والفلاحة والطبيعية،
- 5- المواقع المخصصة للمنشآت والتجهيزات ذات المصلحة العامة،
- 6- قواعد التعمير الخاصة بكل منطقة والمتعلقة بحق تركيز البناءات وبطبيعتها وبتخصيصها،

مثال تهيئة عمرانية لمدينة تونس



تفسير رموز مثال التهيئة العمرانية في منطقة العسجوم

تفسير رموز مثال التهيئة العمرانية لبلدية تونس

مناطق مخصصة لاقامة بنايات او اشغال من قبل سلطة ادارية

مناطق تغلب عليها الصيغة الفلاحية

مناطق بالمدينة العتيقة و ارياضها ذات أنشطة و سكن تقليدي و تخضع لاحقا لترتيب تنظيمية

مناطق عمرانية ذات كثافة عالية جدا من حيث الخدمات و الأنشطة و السكن الجماعي المتواصل

مناطق محاذية لوسط المدينة مخصصة لأنشطة الخدمات و المرافق و الصناعات التقليدية

مواقع و مناطق ستخضع لاحقا لترتيب تنظيمية

مناطق خاضعة لترتيب خاصة

مناطق سكنية يغلب عليها طابع السكن الفردي

مناطق كثيفة للخدمات و السكن

مناطق مخصصة لتكيز أنشطة صناعية

مناطق خضراء مجهزة

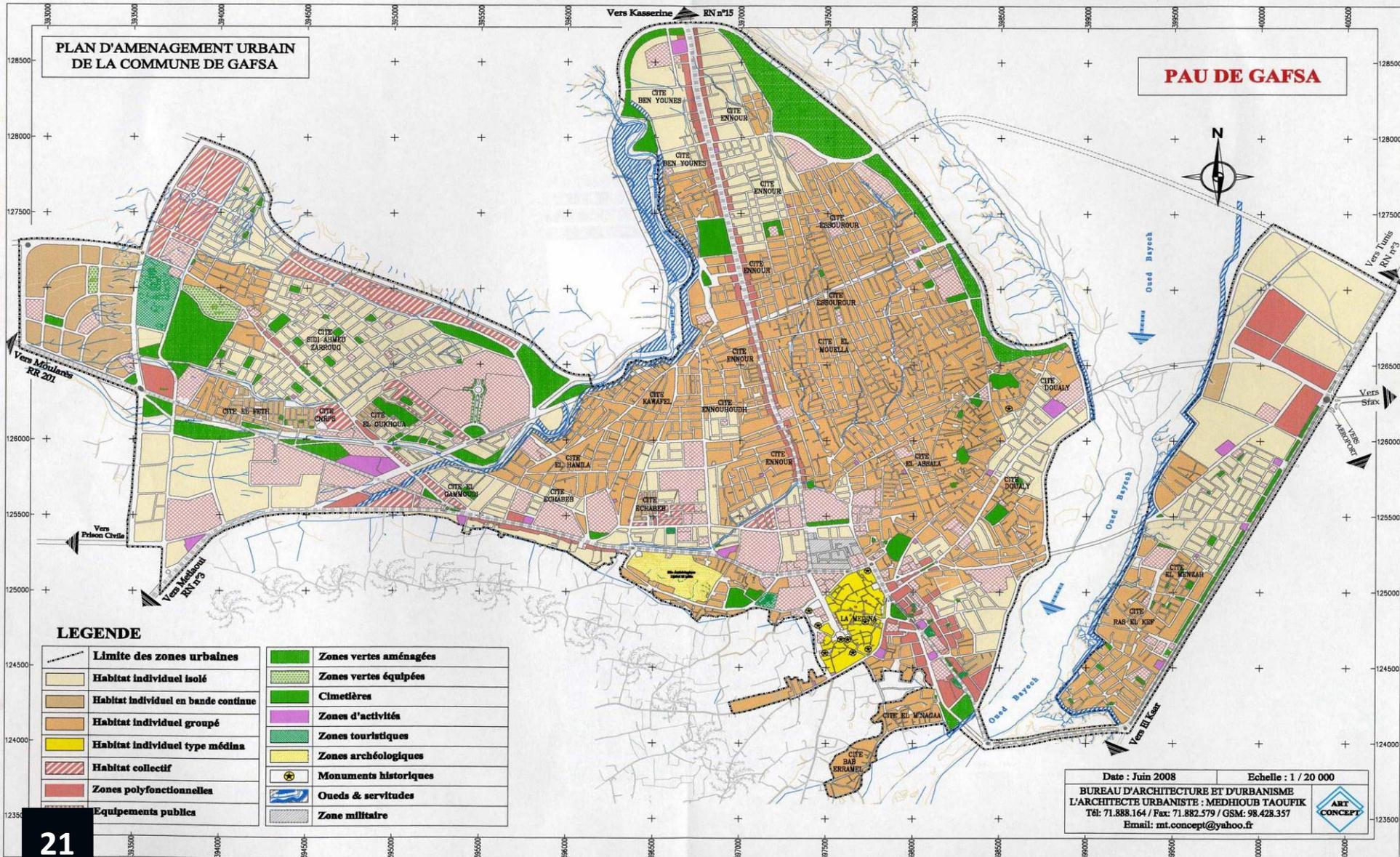
طرق

حدود المنطقة البلدية

مثال تهيئة عمرانية لمدينة قفصة

PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN
DE LA COMMUNE DE GAFSA

PAU DE GAFSA



LEGENDE

	Limite des zones urbaines		Zones vertes aménagées
	Habitat individuel isolé		Zones vertes équipées
	Habitat individuel en bande continue		Cimetières
	Habitat individuel groupé		Zones d'activités
	Habitat individuel type médina		Zones touristiques
	Habitat collectif		Zones archéologiques
	Zones polyfonctionnelles		Monuments historiques
	Equipements publics		Oueds & servitudes
			Zone militaire

Date : Juin 2008

Echelle : 1 / 20 000

BUREAU D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
L'ARCHITECTE URBANISTE : MEDHIOUB TAOUIFIK
Tél: 71.888.164 / Fax: 71.882.579 / GSM: 98.428.357
Email: mt.concept@yahoo.fr



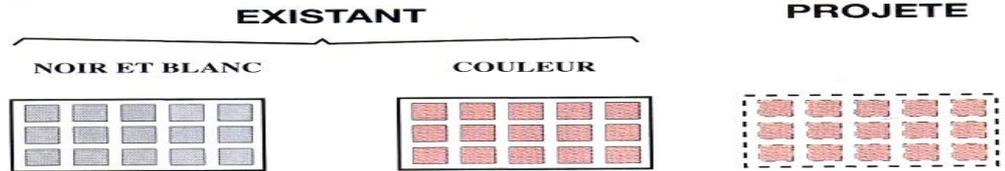
لوحات مفاتيح القيادة

		ZONE URBAINE			UA : ZONE RESIDENTIELLE			
					EXISTANT			PROJETE
TYPLOGIE		NOIR ET BLANC	GRAPHISME ET COULEUR	COULEUR	REFER. QUADRI			
						C 15 M 60 Y 60		
COLLECTIF	COLLECTIF ISOLE					C 15 M 60 Y 60		
	COLLECTIF CONTINU					C 15 M 60 Y 60		
	COLLECTIF GROUPE					C 15 M 60 Y 60		
SEMI-COLLECTIF						M 35 Y 60		
INDIVIDUEL	INDIVIDUEL ISOLE					M 20 Y 30		
	INDIVIDUEL JUMELE					M 20 Y 30		
	INDIVIDUEL CONTINU EN BANDE					M 20 Y 30		
	INDIVIDUEL GROUPE					M 20 Y 30		

OUVRAGES ET EMPRISES OBJETS DE SERVITUDE

1 - SERVITUDE RELATIVE A LA SECURITE ET LA DEFENSE NATIONALE

ZONE D'INSTALLATIONS
MILITAIRES OU DE
SECURITE CIVILE



2 - SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

A - RESEAUX

ENERGIE

ELECTRICITE



GAZ

EAU POTABLE

TELECOMMUNICATION

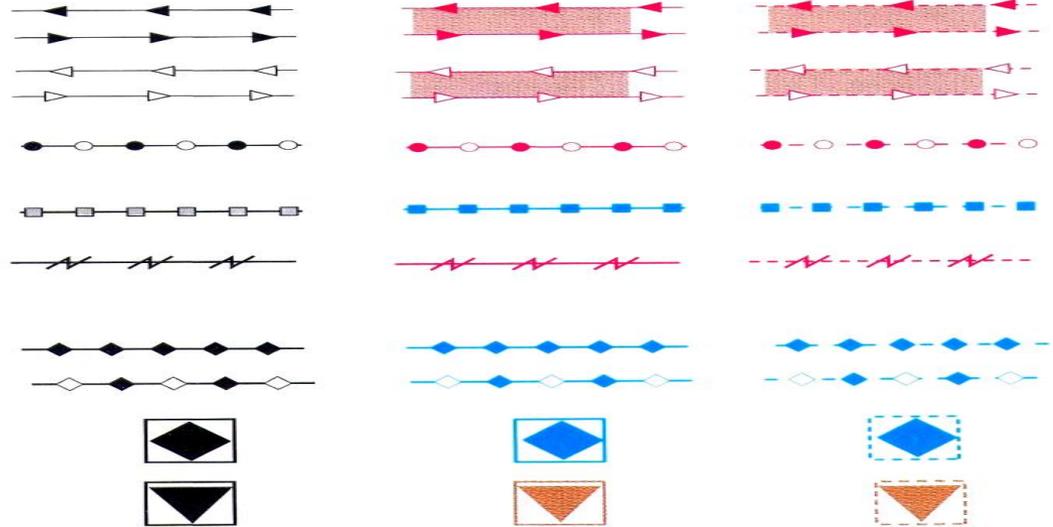
ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

EAUX PUVIALES

STATION D'EPURATION

DECHETS SOLIDES



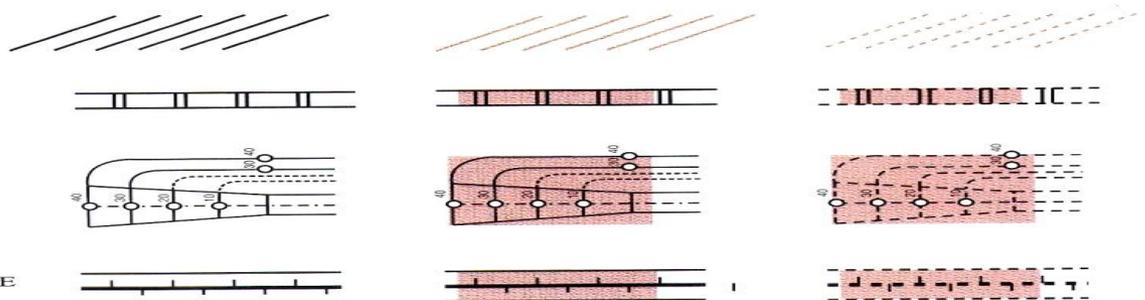
B- TRANSPORT

ZONE DE TRANSPORT :
RESEAUX ET GARES
(routière, aérienne, maritime)

TRANSPORT URBAIN

TRANSPORT AERIEN

TRANSPORT FERROVIAIRE



تمثل أمثلة التهيئة الترابية:

وثيقة توجيهية

تمكن البلدية من ممارسة سياسة محلية متناسقة في الميدان العمراني والعقاري وهي تمثل مع بقية وثائق التهيئة والتعمير إن وجدت (المثال التوجيهي للتهيئة والمثال التفصيلي للتهيئة داخل منطقة التدخل العقاري) الإطار الأمثل والمرجعي لتطبيق هذه السياسة

وسيلة تصرف عمراني

تمكن من تخطيط نمو التجمعات العمرانية وتعد بالنسبة للجماعات العمومية المحلية أداة لتنظيم استعمال الأراضي بالمناطق التي يغطيها المثال كما أنها تسمح بتحديد صبغة الأراضي بكل منطقة وشروط استعمال واستغلال كل قطعة منها علاوة على تحديد حقوق وواجبات مالكيها

وثيقة قانونية يعارض بها الغير

ويمكن بمقتضاها للجماعة العمومية المحلية المعنية أن ترفض أو تمنح التراخيص أو أن ترجئ البت في المطالب المتعلقة بالتقسيمات وتجزئة الأراضي ورخص البناء وإقامة التجهيزات والمنشآت المختلفة

ضوابط اعد أمثلة التهيئة العمرانية

- 1- احترام المقتضيات التشريعية المتعلقة بالارتفاقات ذات المصلحة العمومية والتي تخص استعمال الأراضي،
- 2- ضرورة مراعاة التوجهات الواردة بالأمثلة التوجيهية للتهيئة وأمثلة حماية وإحياء المواقع الثقافية والمناطق المصانة المجاورة للمعالم التاريخية والمناطق الطبيعية والمنشآت العسكرية إن وجدت،

7- التراتيب العامة للتعمير (27 م.ت.ت.ت)

باستثناء المناطق التي تشملها أمثلة التهيئة العمرانية مصادق عليها أو المناطق التي تشملها تراتيب خاصة ' تخضع كل عمليات البناء إلى تراتيب عامة للتعمير تقع المصادقة عليها بمقتضى أمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير وتتعلق هذه التراتيب بمواقع البناءات وبكيفية تركيزها والوصول إليها وبحجمها وبتحديد وتوزيع المساحات الخضراء والمساحات العمومية والتجهيزات الجماعية وبكيفية تركيز البنى الأساسية والتجهيزات ذات المصلحة العامة والمحافظة على المحيط والوقاية من المخاطر الطبيعية وتراعي الحاجيات التي تملئها الوضعية الخاصة للمعوقين.

الوثائق المكوّنة لميال التهيئة العمرانية

2- التراتيب العمرانية

1- الوثيقة
الخرائطية

مثال التهيئة العمرانية

3- التقرير
التقديمي

4- الملحقات

الوثائق المكوّنة لميال التهيئة العمرانية

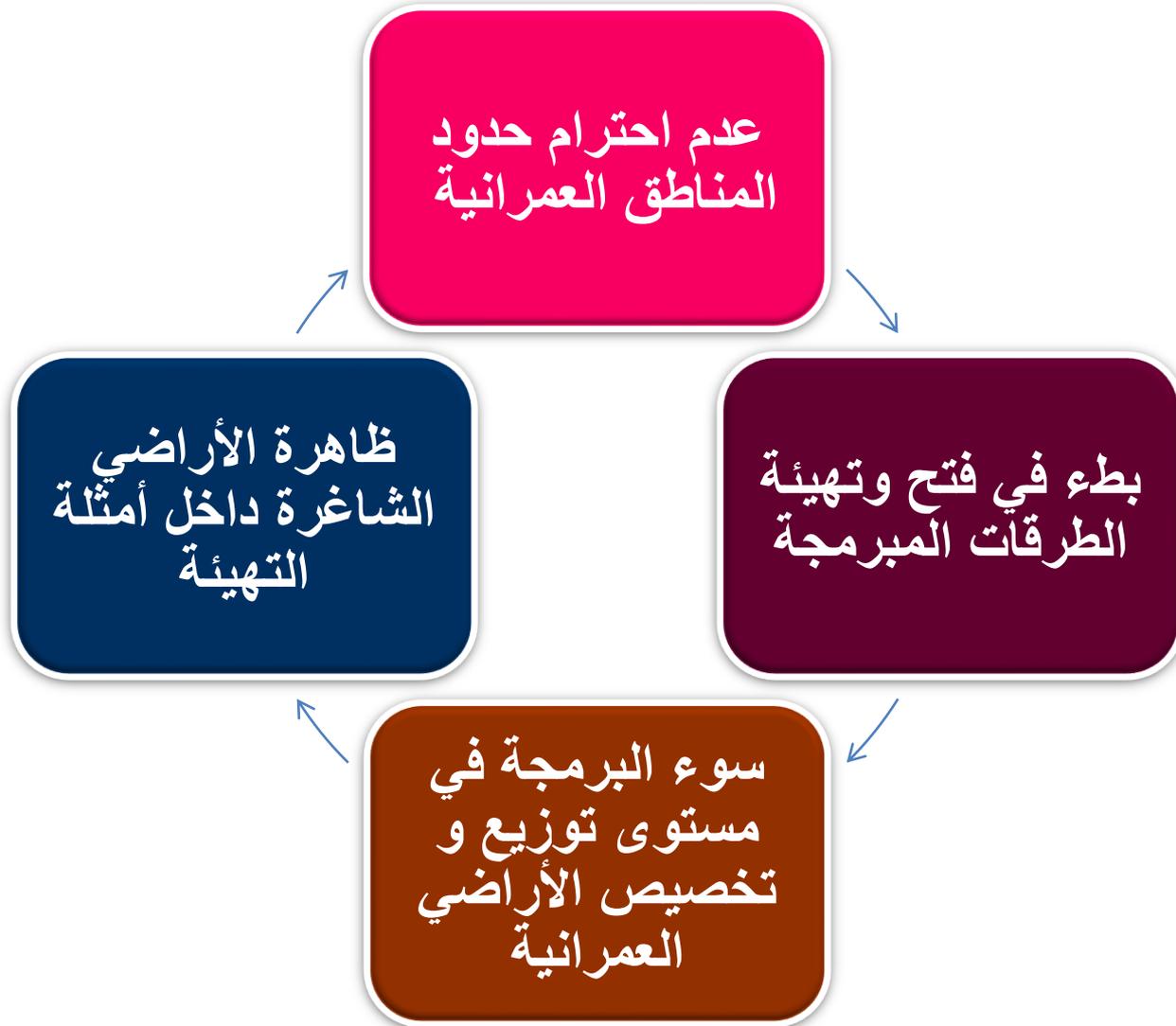


الوثائق المكوّنة لميال التهيئة العمرانية (2)

يتكوّن ملف مثال التهيئة العمرانية من الوثائق التالية

- 1- الوثيقة الخرائطية بسلم من 1000/1 إلى 10000/1
- 2- التراتيب العمرانية بما تتضمنه من أحكام عامّة وأحكام خاصّة بكل منطقة (14 فصل).
- 3- التقرير التقديمي ويحتوي خاصّة على :
 - كشف عن الوضع الحالي وتشخيص الإشكاليات العمرانية،
 - آفاق نموّ المنطقة المعنية بما يتلاءم مع توجّهات المثال التوجيهي للتهيئة إن وجد،
 - خيارات التهيئة ومشروع مثال التهيئة،
 - اقتراح وسائل تطبيق المثال.
- 4- الملحقات : أمثلة الشبكات وسرد لأهم النصوص المتعلقة باستعمال الأراضي.

أهم إشكاليات النمو الديمغرافي



إشكاليات تطبيق أمثلة التهيئة

مناطق سياحية

مناطق صناعية

مناطق سكنية

مناطق فلاحية

طرق

مساحات خضراء

تجهيزات

- البناء الفوضوي
- الأحياء العشوائية

الأعمال التحضيرية قبل الشروع في مراجعة مثال التهيئة العمرانية

إقرار مبدأ
المراجعة

إعداد قرار
تحديد
منطقة
المراجعة

التعاقد مع
مكتب
دراسات

تشخيص
الوضع
الراهن

إعداد
فرضيات
التهيئة

إجراءات المصادقة على مثال التهيئة العمرانية

استشارة الهياكل والمؤسسات العمومية والمصالح الإدارية الجهوية أو المركزية عند الاقتضاء لإبداء الرأي فيه (شهران) وإدارة التعمير (شهر واحد)،

عرض مشروع المثال معدلا عند الاقتضاء تبعا لملاحظات تلك المؤسسات والمصالح، على مداولة المجلس البلدي ليأذن بتعليقه ليطلع عليه العموم

تعليق المثال للعموم لمدة شهرين وذلك بعد نشر إعلان استقصاء في شأن مشروع المثال بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة وبالراند الرسمي للجمهورية التونسية. ويتم هذا خلال الشهرين تقبل ملاحظات واعتراضات المعنيين بالأمر.

دراسة الاعتراضات واستشارة المؤسسات العمومية والمصالح الإدارية المعنية بنتائج الاستقصاء ثانية (شهران).

إعداد الملف النهائي لمثال التهيئة العمرانية بجميع وثائقه (الخرائط والتراتب العمرانية والتقرير التقديمي والملحقات) وإحالته للوزارة الأولى للمصادقة عليه بأمر.

عرض مشروع المثال معدلا عند الاقتضاء وفق نتائج الاستقصاء واستشارة المؤسسات العمومية والمصالح الإدارية المعنية على مداولة المجلس البلدي للمصادقة عليه (ثلاثة أشهر).

التقسيمات العمرانية

الفصل 58 من م.ت.ت.ت

قرار وزير التجهيز والإسكان بتاريخ 1995/10/19

يعتبر تقسيم كل عملية تجزئة قطعة أرض إلى مقاسم يساوي عددها ثلاثة أو أكثر وتكون معدة بعد تهيئتها لبناء محلات سكنية أو مهنية أو صناعية أو سياحية أو تجهيزات مشتركة اجتماعية وثقافية.

*** الوثائق المكونة لملف التقسيم:**

- مطلب أنموذج 97،
- مذكرة تقديم لعملية التقسيم،
- وثيقة تملك،
- مثال الرسم العقاري،
- مثال الارتفاعات،
- مثال التقسيم،

- كراس شروط التقسيم، -
- رزنامة تقديرية لانجاز الأشغال
- شهادات من المصالح تثبت قابلية ربط العقار بالشبكات، -
- مذكرة أو دراسة مؤثرات التقسيم على المحيط، -
- قرارات التصفيف.

* اللجنة الفنية المكلفة بالبت في ملف التقسيم:

- اللجنة الفنية المحلية للتقسيمات بلدية المكان في حالة إحداث لجنة فنية للتقسيمات بالبلدية، الفصل 4 و 7 من القرار المذكور.
- اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات بالإدارة الجهوية للتجهيز في حالة عدم إحداث لجنة فنية للتقسيمات بالبلدية، الفصل 9 من القرار المذكور.
- * آجال البت في مشروع التقسيم: 4 أشهر من تاريخ إيداع الملف.
- * آجال إعلام صاحب مشروع التقسيم: شهرا من تاريخ أخذ رأي اللجنة.

* رأي اللجان الفنية للتقسيمات:

- بالموافقة،
- بالموافقة المشروطة،
- عدم الموافقة مع التعليل،
- إرجاء البت لعامين في صورة إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية.

* المصادقة على التقسيم وآثارها:

- إسناد القرار،
- متابعة أشغال التهيئة واستلامها،
- العقوبات،
- ملكية المقاسم المخصصة للتجهيزات العمومية.

البناء الفوضوي وتأثيره السلبي على المحيط





كلفة تهيئة التقسيمات الفوضوية

إحصائيات وكالة التهذيب والتجديد العمراني
للفترة ما بين سنة 1980 وسنة 2012

الكلفة الجمالية
600 مليون
دينار

عدد المساكن
560 ألف
مسكن

عدد
المنتفعين 3
مليون ساكن

عدد المشاريع
1098

9- الترخيص في البناء (68 م.ت.ت.ت)

أهمية الترخيص في البناء:

- 1- تنفيذ التوجهات والخيارات التي تضبطها أدوات تخطيط المجال الترابي والعمراني،
- 2- مراقبة البناء وتنظيم المجال العمراني وإحكام التصرف فيه وحمايته من التوسعات العمرانية الفوضوية والمحافظة على استدامة التنمية الحضرية،
- 3- المحافظة على المشهد العمراني والجمالية المعمارية من خلال ضمان تناسق البناء بالتجمعات السكنية والمحافظة على خصوصياتها المعمارية والعمرانية وحماية المواقع الثقافية والمعالم التاريخية والمشاهد الطبيعية،
- 4- احترام القوانين والتشريعات الجاري بها العمل،
- 5- المحافظة على حقوق الأجوار،
- 6- تنشيط الحركة الاقتصادية وتوفير مواطن الشغل والتشجيع على الاستثمار.

أهم القوانين ذات الصلة بعملية الترخيص في البناء

- 1- مجلة المياه الصادرة بالقانون عدد 16 لسنة 1975 المؤرخ في 31 مارس 1975 كما هي منقحة و متممة بالنصوص اللاحقة وخاصة القانون عدد 116 لسنة 2001 المؤرخ في 26 نوفمبر 2001،
- 2- القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية كما هو منقح و متمم بالنصوص اللاحقة وخاصة القانون عدد 69 لسنة 2007 المؤرخ في 27 ديسمبر 2007،
- 3- مجلة الغابات كما تم تحويلها بالقانون عدد 20 لسنة 1988 المؤرخ في 13 أبريل 1988 وعلى النصوص اللاحقة المنقحة و المتممة لها وخاصة القانون عدد 13 لسنة 2005 المؤرخ في 26 جانفي 2005،
- 4- القانون عدد 17 لسنة 1986 المؤرخ في 7 مارس 1986 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بملك الدولة العمومي للطرق،
- 5- مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية الصادرة بالقانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994 كما هي منقحة و متممة بالقانون عدد 118 لسنة 2001 المؤرخ في 6 ديسمبر 2001 والمرسوم عدد 43 لسنة 2011 المؤرخ في 25 ماي 2011.

6- القانون عدد 73 لسنة 1995 المؤرخ في 24 جويلية 1995 المتعلق بالملك العمومي البحري كما هو منقح بالقانون عدد 33 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أفريل 2005،

7- القانون عدد 74 لسنة 1998 المؤرخ في 19 أوت 1998 المتعلق بالسكك الحديدية،

8- مجلة السلامة والوقاية من أخطار الحريق والانفجار والفرع بالبنائيات الصادرة بالقانون عدد 11 لسنة 2009 المؤرخ في 02 مارس 2009،

9- مجلة الطيران المدني الصادرة بالقانون عدد 58 لسنة 1999 المؤرخ في 29 جوان 1999 كما هي منقحة ومتممة بالقانون عدد 57 لسنة 2004 المؤرخ في 12 جويلية 2004 ومنقحة بالقانون عدد 84 لسنة 2005 المؤرخ في 15 أوت 2005،

10- الأمر عدد 1991 لسنة 2005 المؤرخ في 11 جويلية 2005 يتعلق بدراسة المؤثرات على المحيط.

الأشغال التي لا تستوجب الترخيص في البناء

- الأشغال المتعلقة بإدخال تغييرات على بناية مقامة،

- الأشغال الرامية إلى إدخال إصلاحات على بناية مقامة.

(قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 10 أوت 1995
المتعلق بضبط قائمة الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو
إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي لا تخضع
للترخيص في البناء.)

(الفصلان عدد 9 و 18 من القانون المتعلق بإصدار مجلة
حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية : توفير
ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالتراث داخل الموقع الثقافي
أو المنطقة المصانة)

الحالات التي لا تتطلب اللجوء إلى مهندس معماري

- يتم إعداد مشروع البناء وجوبا من طرف مهندس معماري مرسوم بجدول عمادة المهندسين المعماريين وذلك باستثناء الحالات التالية :
- بناء مسكن فردي لا تتعدى مساحته الجمالية المغطاة 80 مترا مربعا،
- توسيع مسكن قائم الذات ما لم تتجاوز جملة المساحات المغطاة بعد التوسيع 100 متر مربع،
- بناء مستودعات ومغاسل معدة للاستعمال الفردي و المنزلي،
- إقامة الأسيجة.

* (قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 10 أوت 1995 المتعلق بضبط الحالات الاستثنائية التي لا تقتضي اللجوء إلى مهندس معماري لإعداد رسوم مشاريع البناء).

الوثائق المكونة لملف رخصة البناء

- يحتوي ملف رخصة البناء، الذي يتعين إيداعه بمقر البلدية أو بمقر الولاية أو المعتمدة حسب مرجع النظر مباشرة أو عن طريق البريد، على الوثائق التالية:
- إذا لم يكن العقار مرتبا أو محميا أو كائنا داخل مجموعة تاريخية أو تقليدية أو موقع ثقافي
- أ - مطلب،
 - ب - سند الملكية...
 - ج - مشروع بناء في خمسة نظائر،
 - د - دراسة تتعلق بمؤثرات المشروع على المحيط...
 - هـ - قرار تصفيف...
 - و - وصل إيداع التصريح بالضريبة على الدخل أو الضريبة على الشركات،
 - ز - وصل خلاص الأدعاءات المتعلقة بالأرض موضوع طلب رخصة البناء،
 - ك - الرخص الإدارية المتعلقة بوضعية قطعة الأرض موضوع الطلب إذا كانت محاذية لمنطقة خاضعة لارتفاعات خاصة،
 - ل - ملف سلامة مصادق عليه من قبل مصالح الحماية المدنية،
 - م - جذاذة فنية تبين النجاعة الحرارية لمشروع المبنى معدة وممضاة من قبل المهندس المعماري مصمم المشروع في حالة اعتماد المقاربة التوجيهية**،
 - ن - مثال في الهيكل الحامل للمبنى،... في حالة ما إذا كان المبنى :
 - معد لاستقبال العموم وتتعدى مساحته المغطاة 80 م²،
 - يحتوي على ثلاثة طوابق أو أكثر،
 - منجز من طرف باعث عقاري وذلك مهما كانت نوعية المشروع.

اللجان الفنية لرخصة البناء

تتولى إبداء الرأي في مطلب رخصة البناء:

أ - اللجنة الفنية الجهوية للترخيص في البناء بالنسبة للمناطق الريفية والبلديات التي ليست لها لجان بلدية للترخيص في البناء،

ب - اللجنة الفنية البلدية للترخيص في البناء بالنسبة للبلديات التي لها لجان بلدية للترخيص في البناء.

وتحدث لجنة فنية جهوية لرخص البناء على مستوى كل ولاية، كما تحدث لجنة فنية على مستوى كل بلدية تتوفر لديها إمكانات بشرية ومادية تسمح لها بذلك. ويتم هذا الإحداث بمقتضى قرار من وزير التجهيز والإسكان، باقتراح من الوالي أو رئيس البلدية حسب الحال.

ملاحظة: حضور المهندس المعماري أو من ينوبه من المهندسين المعماريين المرسمين بجدول الهيئة إجباري لتقديم مشروعه أمام أعضاء اللجنة.

* (قرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 17 أفريل 2007 والمتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء).

تركيب اللجان الفنية لرخص البناء

أ - اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء

يرأسها رئيس البلدية أو من يمثله ويحضرها ممثلون عن المصالح الجهوية المعنية بصفقتهم أعضاء في اللجنة.

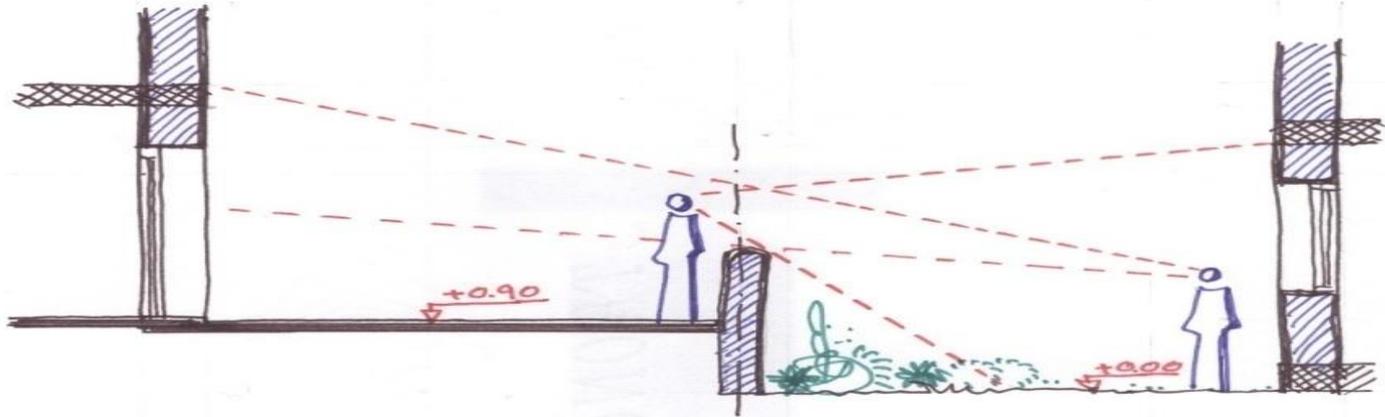
وعلى كل بلدية تتوفر لديها إمكانات مادية وبشرية تضم مهندسا معماريا اقترح إحداث لجنة فنية لرخص البناء تابعة لها.

ب - اللجنة الفنية الجهوية لرخص البناء

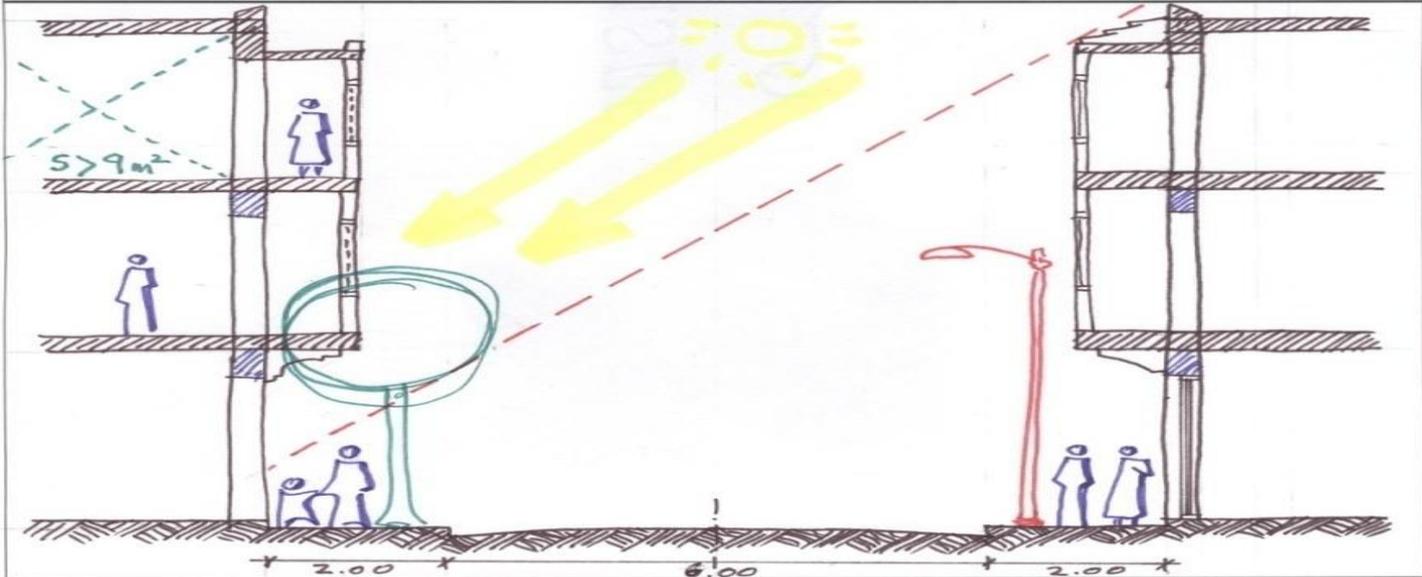
يرأسها المدير الجهوي للتجهيز أو من يمثله ويحضرها ممثلون عن المصالح الجهوية والبلدية المعنية بصفقتهم أعضاء في اللجنة.

*** (قرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 17 أفريل 2007 والمتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء.)**

رسم عدد 6 : التهينة الخارجية داخل حدود الملك الخاص



رسم عدد 7 : البروز على الطريق العام



10- قرارات التصفيف

وهي وثيقة رسمية بملف رخصة البناء كلما كانت قطعة الأرض المزمع البناء عليها محاذاة للملك العمومي للطرق، الملك العمومي البحري، الملك العمومي للمياه، السكك الحديدية

11- الارتفاقات

يجب التثبت من هذه الارتفاقات وأخذها بعين الاعتبار كلما كانت قطعة الأرض المراد بنائها محاذاة لمنشآت تستدعي منطقة ارتفاعات مثل: المعالم الثقافية والتاريخية، المنشآت العسكرية، المنشآت الأمنية، الماء، الكهرباء والغاز، نقل المحروقات، المطارات، المقابر، الملك العمومي البحري، الملك العمومي للمياه، ...

المراجع القانونية والترتيبية

مجلة التهيئة الترابية والتعمير (م.ت.ت) .

تعتبر م.ت.ت.ت. الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المصدر الرئيسي المنظم لمجال الارتفاقات والتعمير.

مراجع قطاعية

- قانون الطرقات

- قانون الملك العمومي البحري

- مجلة المياه

- مجلة التراث... الخ

أصناف الارتفاقات

ارتفاقات المصلحة العامة

تمثل ارتفاقات المصلحة العامة جزءاً من قواعد التعمير والمعمار المعتمدة في تونس، وهي أيضاً جزء لا يتجزأ من التراتيب العمرانية المصاحبة لمثال التهيئة العمرانية والتي من شأنها ضبط قواعد وأحكام تهيئة داخل المنطقة التي يغطيها المثال. ويمكن تصنيف ارتفاقات المصلحة العامة إلى عدة أصناف كبرى:

1 - ارتفاقات حماية الممتلكات الوطنية

الملك العمومي البحري والشريط الساحلي

الملك العمومي للمياه

الملك العمومي للطرق

الملك الغابي

الملك المتعلق بالتراث

2 - ارتفاعات المرافق والتجهيزات العمومية:

المطارات

السكك الحديدية

خطوط نقل الكهرباء والهاتف

شبكات التزويد بالماء الصالح للشرب

أنابيب نقل المحروقات والغاز.

3 - ارتفاعات الدفاع الوطني والأمن العمومي:

المنشآت العسكرية،

المناجم والمقاطع

مصانع المتفجرات.

4 - ارتفاعات الصحة العمومية:

شبكة التطهير

محطات معالجة المياه المستعملة

المقابر وأماكن الدفن.

أمثلة من الارتفاقات

ارتفاقات الملك العمومي البحري

* **الملك العمومي البحري الطبيعي:** يشتمل شواطئ البحر (الساحل المغمور والغير المغمور، رمال البحر والكثبان الرملية) البحيرات والسبخ المتصلة بالبحر

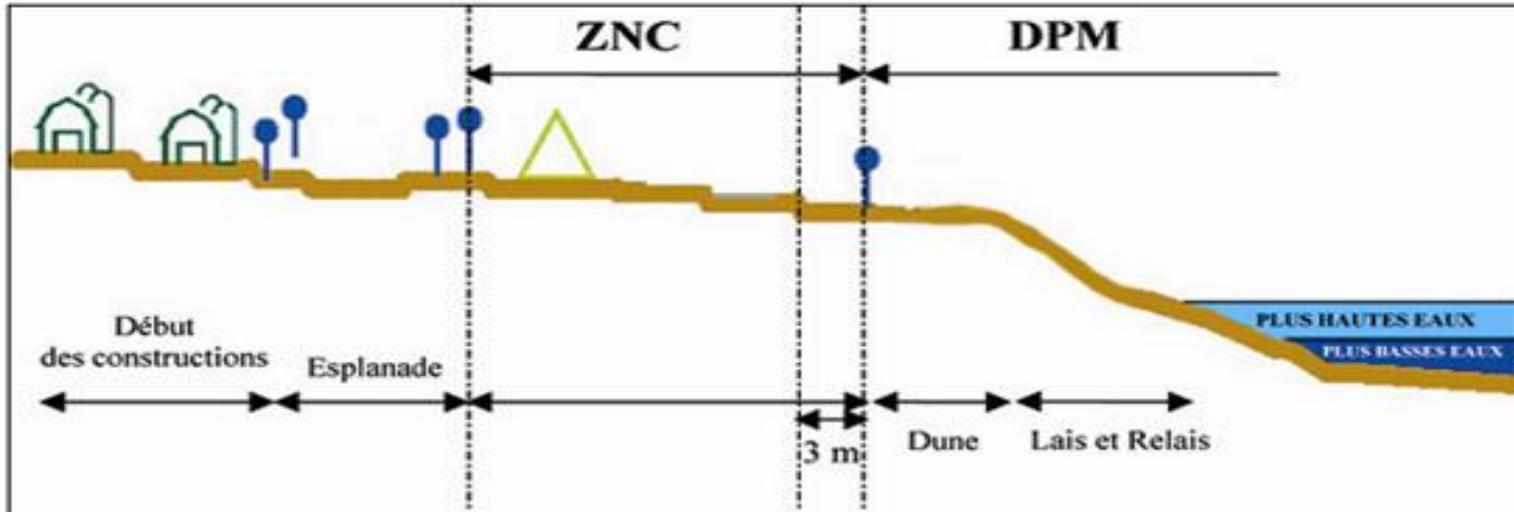
* **الملك العمومي البحري الاصطناعي:** يشتمل المرافئ والمواني البحرية وتوابعها- المنشأة المنجزة للملاحة البحرية- الجزر الاصطناعية والمنشآت المتواجدة في المنطقة البحرية- الأراضي المكتسبة عن حركة المد والجزر- القلاع وكل منشأة للحماية البحرية.

الارتفاعات ومسافات التراجع

25م داخل أمثلة التهيئة العمرانية

100م خارج أمثلة التهيئة العمرانية

على سبيل المقارنة تتراوح مسافة إرتفاق الملك العمومي البحري في بعض بلدان حوض البحر الأبيض المتوسط بين 6م و 200م
6م في المغرب- 30م في اليونان-50م في تركيا-100م في فرنسا وليبيا



رسم بياني
يوضح
مجال الملك
العمومي
البحري
وارتفاعاته

ارتفاقات الملك العمومي للمياه

يتكون الملك العمومي للمياه حسب قانون 1975 من مجموعتين رئيسيتين:

- * **الملك العمومي للمياه الطبيعي:** يشمل مجاري المياه على اختلاف أنواعها والأراضي الداخلة في ضفافها الحرة، المياه المحصورة بالأودية، العيون، طبقات الماء بباطن الأرض، البحيرات والسبخ؛
- * **الملك العمومي للمياه الاصطناعي:** يشمل قنوات المياه والآبار والأحواض المستعملة من طرف العموم وكذلك توابعها، قنوات الملاحة والري أو التطهير المنجزة من طرف الدولة وكذلك الأراضي التي توجد ضمن ضفافها الحرة وتوابعها.

حماية التراث والمكونات الطبيعية

حماية التراث:

المرجع القانوني:

- القانون عدد 35 لسنة 1994 المتعلق بإصدار مجلة التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية
- القانون عدد 122 لسنة 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير

ارتفاقات الملك العمومي للطرق

تصنيف الطرق بتونس:

يعود أول تصنيف إلى سنة 1864 في إطار إعداد تقرير يخص الأشغال اللازمة لتحسين الطرق بمدينة تونس:

- طرق صنف 1: الطرق المؤدية إلى أبواب المدينة وتجريها الكراريس
- طرق صنف 2: طرق لا تسلكها إلا المارة على الأقدام أو الحوافر
- طرق صنف 3: طرق لا يمر بها إلا أهل الحومة
- طرق صنف 4: الغير نافذة ولا ينتفع بها إلا سكان المحل.

التصنيف الحالي للطرق

*** طرق مرتبة** (تابعة لوزارة التجهيز) تشمل: الطرق المخصصة لمرور العموم وتوابعه مثل الجدران الساندة والخنادق ومأوي السيارات وكل قطعة أرض لازمة لاستغلال الطريق، وصنّفه القانون 17 - 1986 إلى:

- الطرق الوطنية: تربط بين حدود تراب الجمهورية بما فيها الطرق السيارة

- الطرق الجهوية تربط بين جهتين أو أكثر

- الطرق المحلية: ذات صبغة محلية أو فلاحية

- الطرق السريعة: جزء من طريق وطنية أو جهوية أو محلية

*** طرق بلدية** (التابعة للبلديات الطرق البلدية):

وهي الطرق المخصصة لمرور العموم وكل توابعها من رصيف ومأوي سيارات ومناطق خضراء الخ.

- طرق خاصة بالعربات Voies Véhiculaires

- طرق خاصة بالمترجلين Voies Piétonnes

الارتفاعات ومسافات التراجع

المسافة الفاصلة بين محور الطريق والحد المسموح به للبناء.

1. ارتفاعات الطرقات المرتبة (الفصل 10 من القانون عدد 17 لسنة 1986)

حرمة الطريق يحدده قرار التصفيف = الحوزة + منطقة الإرتفاق

- الطرقات الوطنية والطرقات الجهوية: 20م من المحور (15+5)

- الطرقات المحلية: 15م من المحور (10+5)

- الطرقات السيارة: 40م من المحور (25+5)

- الطرقات السريعة: 50م من المحور (20+5) -

حرمة الطريق = الحوزة + منطقة الارتفاع = التصفيف عن مستواها -

2. ارتفاعات الطرقات البلدية

- تضبطها أمثلة التهيئة العمرانية وأمثلة التهيئة التفصيلية و التقسيمات

- مسافة التراجع من جهة الطريق وداخل حدود العقارو التي تحدد حسب

عرض الطريق وصبغة العقارو علو البناء...

شكرا لكم على الانتباه



عناوين الاتصال

الموقع الالكتروني

www.pouvoir-local.tn



Facebook: Bechir Yousfi (Compte Officiel)



Facebook (Page) : Page Officiel Bechir Yousfi بشير اليوسفي



Twitter : Karim Bechir Yousfi



Youtube : Yousfi Bechir



Courrier Electronique : Karim.Bechir.Yousfi@gmail.com

