

التراتب العامة للتعمير

(91)



التعامل مع النصوص والتراتب العامة للتعمير قصد تبسيط إجراءات التحكم في المجال العمراني للمنطقة البلدية غير المغطاة بأمثلة التهيئة العمرانية

الإطار القانوني:

– [القانون عدد 94-122](#) المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 يتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير كما هو منقح ومتمم بالقانون عدد 2003-78 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003 يتعلق بالتكثيف العمراني (R+2) وتركيز المساحات التجارية الكبرى خارج التجمعات الكبرى والمنقح بالقانون عدد 2005-71 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتعلق بالمصادقة على أمثلة التهيئة العمرانية،
– [الأمم الحكومية عدد 401 لسنة 2019](#) المؤرخ في 06 ماي 2019 المتعلق بضبط شروط وإجراءات أعمال آليات الديمقراطية التشاركية المنصوص عليها بالفصل 30 من مجلة الجماعات المحلية،
– [أمر عدد 2253-99](#) مؤرخ في 11 أكتوبر 1999 يتعلق بالمصادقة على التراتيب العامة للتعمير، منقح ومتمم بالأمم عدد 2002-2683 المؤرخ في 14 أكتوبر 2020.99 – تنقيح.

تمهيد:

نظرا لتعميم التغطية البلدية لكافة التراب التونسي أصبح جل البلديات تحتوي على مناطق غير مغطاة بأمثلة التهيئة العمرانية. يتم التصرف في التعمير خارج أمثلة التهيئة العمرانية طبقا لمقتضيات التراتيب العامة للتعمير:
– التراتيب المشتركة في البناء داخل المناطق غير المشمولة بأمثلة تهيئة عمرانية أو بتراتب خاصة،

- الترتيب الخصوصية لكل مجال ترابي غير مشمول بأمانة تهيئة أو بترتيب خاصة،
- نصائح عملية للاستئناس بها عند دراسة ملفات رخص البناء.
- تنطبق الترتيب العامة للتعمير على كل عمليات البناء بالأراضي الكائنة خارج حدود المناطق التي تشملها أمثلة تهيئة عمرانية أو تفصيلية مصادق عليها والمناطق التي تشملها ترتيب خاصة.

1. التقسيم إلى مناطق حسب القابلية للبناء:

1.1. المناطق غير القابلة للبناء:

تجدر إقامة المباني بالمناطق المعرضة لمخاطر طبيعية متوقعة وكذلك بالمناطق والحوزات الخاضعة لارتفاعات تحجير البناء طبقاً لـ :

- التشريع الخاص بملك الدولة العمومي للطرق،
- مجلة التراث الأثري والتاريخي،
- الملك العمومي البحري،
- المقابر وأماكن الدفن.

2.1. المناطق القابلة للبناء بشروط:

يمكن إقامة مبان ضرورية لسير التجهيزات الخصوصية بالمناطق الخاضعة للارتفاعات المتعلقة بشبكات النقل والشبكات الضرورية وبالمناطق المحمية أو المصونة أو المنتزهات الوطنية أو مناطق عسكرية أو جوية أو ساحلية طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

لا يرخّص في إقامة المباني:

- التي من شأنها أن تتعرض بسبب موقعها أو وظيفتها إلى أضرار،
- بالمقابر وبمواقع المعالم الدينية والمساحات التابعة للمرافق العمومية باستثناء ما أعَد لاستغلالها.

3.1. المناطق القابلة للبناء:

هي ما تبقى من الأراضي الكائنة خارج حدود المناطق التي تشملها أمثلة تهيئة عمرانية أو تفصيلية مصادقاً عليها والمناطق غير التي يحجر فيها البناء أو تلك التي تشملها شروط خاصة.

وتنقسم إلى:

- التجمعات السكنية،
- مناطق البناء المتفرق.

وتشمل:

- ↪ المناطق المجاورة للطرق المصنفة الوطنية أو الجهوية أو المحلية والتي تقع على مسافة مائتي متر من امتداد الملك العمومي للطرق،
- ↪ المناطق المجاورة للتجمعات المشمولة بأمانة تهيئة والتي تقع داخل شعاع يقل عن خمسة كيلومترات من حدود المناطق القابلة للتعمير،
- ↪ بقية البناء المتفرق.

2. أصناف المباني:

- المساكن الفردية أو الجماعية،
- البناءات والمنشآت المقامة في إطار عمليات جماعية،
- البناءات والمنشآت الضرورية للتجهيزات الجماعية أو للاستغلال الفلاحي أو لاستغلال الموارد الطبيعية،
- المنشآت التجارية.
- المباني والإنشاءات التي تبررها المصلحة العامة شريطة:
 - ↪ ألا تتعارض مع حماية الفضاءات والمشاهد الطبيعية والمواقع والمعالم الأثرية،
 - ↪ ألا تلحق ضرراً بالصحة العامة والسلامة،
 - ↪ ألا ينجز عنها ارتفاع مشط في تكاليف الربط بالشبكات،

- ↪ ألا تعرقل الأنشطة التجموية وخاصة الفلاحة.
- ↪ وتنفسم المباني والإنشاءات التي تبررها المصلحة العامة إلى صنفين:
- ↪ المباني الواجب تركيزها خارج المناطق العمرانية وذلك بحكم طبيعتها مثل:
- ↪ محطات التطهير ومصبات الفضلات وغيرها،
- ↪ الإنشاءات الضرورية لاستقبال السياح مثل المخيمات.
- ↪ المشاريع التي تساعد على النهوض الاجتماعي والاقتصادي وتتمثل خاصة في:
- ↪ إقامة البنايات الجماعية المعدة للخدمات أو للاستغلال الإداري،
- ↪ العمليات الفردية ذات الصبغة الاقتصادية.

3. شروط استغلال الأرض:

3.1. الشروط المشتركة المتعلقة بالمناطق القابلة للبناء:

- **المسالك:** يجب أن تفتح المباني على مسالك عمومية أو خاصة وفق شروط تتوافق مع أهمية المباني وما أعدت له ويجب أن تسمح بدخول وسائل البجدة ومقاومة الحرائق ورفع الفضلات المنزلية.
- **المنافذ:** تحدد بكيفية تضمن سلامة المرور وتحافظ على سلامة الجولان.
- **الربط بالشبكات:** يجب أن يكون كل مبنى مجهزا بالماء وبالتطهير، وفي صورة التعذر يمكن الترخيص في إنجاز منشآت خاصة أو جماعية مثل الآبار والفساقي والمواجل والربط بالولعات فردية أو جماعية.
- **الارتفاع الأقصى:** طابق أرضي وثلاثة طوابق علوية على ألا تتجاوز الـ 15 م ولا يجب أن يتجاوز هذا الارتفاع عرض الطريق تضاف إليه مسافة التراجع إن وجد، يجب الحط من الارتفاع إلى مستوى البنايات المجاورة للمحافظة على المناظر العامة ورؤية المعالم التاريخية والأثرية ومراعاة خصوصيات كل منطقة.
- **المظهر الخارجي:** يجب أن تكون المباني المزعم إقامتها متلائمة مع محيطها الطبيعي والعمراني ومصممة بكيفية تأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات المعمارية والجمالية للمنطقة.
- **فضاءات الوقوف:** يجب أن تخصص، وفق حاجيات كل مبنى، فضاءات لوقوف السيارات تهيأ خارج الطرقات العمومية والغراسات والباحات.
- **المساحات المخصصة للغراسة:** يجب غراسة المساحات الشاغرة بنسبة 50 % على الأقل.
- **الغراسات على امتداد الطرقات:** يجب غراسة حافة الطرقات والمسالك الخاصة بكيفية لا تعطل حركة المرور ولا تحجب الرؤية.
- **المساحات الخاصة بالألعاب والترفيه:** وفق حاجيات كل مبنى مزعم إقامته وذلك في إطار نفس المشروع.

3.2. الشروط الخصوصية:

الشروط الخاصة بالتجمعات السكنية وبمناطق البناء المتفرق						
نوعية البناية	نسبة استغلال الأرض COS	نسبة إشغال الأرض CUF	مساحات وأشكال قطع الأرض	تركيز المباني بالنسبة إلى الطرقات والحوارات العمومية	تركيز المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة بين القطة	تركيز المباني بالنسبة إلى بعضها البعض داخل القطعة الواحدة

الشروط الخاصة بالتجمعات السكنية

<p>المسوية على الأقل لارتفاع أعلاهما يخصم منها متر واحد لا تقل في جميع الحالات عن 3م</p>	<p>يمكن تركيز المباني على حدود القطع المجاورة أو ترك التراجع يفوق نصف ارتفاع المبنى على ألا يقل عن 3م</p>	<p>طبقا للتصنيف القائم في صورهما إذا كان هذان الخياران ترجعا بالنسبة إلى التصنيف المستوجب طبقا للتصنيف القائم ترك تراجع يعادل أو يفوق نصف ارتفاع المبنى على ألا يقل عن 3م</p>	<p>ذات أشكال منتظمة تتلاءم مع تركيز المباني</p>	1	1/3	المنفردة
				1.5	1/2	المزدوجة
				2	2/3	المتلاصقة
				2.5	3/4	المجموعة

الشروط الخاصة بمناطق البناء المتفرق

نوعية البناية	نسبة استغلال الأرض COS	نسبة إشغال الأرض CUF	مساحات وأشكال قطع الأرض	تركيز المباني بالنسبة إلى الطرقات والحوزات العمومية	تركيز المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة بين القطع	تركيز المباني بالنسبة إلى بعضها البعض داخل القطعة الواحدة
المناطق المجاورة للطرقات المصنفة وللتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مزودة فقط بطريق أو مسلك	1/10	1/3	10.000 م ² مترا للعرض	10 أمتار	10 أمتار 05 أمتار	
مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بالماء أو بالكهرباء	1/7	1/2	5000 م ² مترا للعرض	05 أمتار		
مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بالماء والكهرباء	1/5	2/3	2000 م ² مترا للعرض			

4. توصيات عملية:

نظرا لدقة التراتيب العمرانية سواء كانت مشتركة أو خاصة يستحسن أن تتولى كل إدارة فنية بالبلدية اعتماد خريطة للتراب البلدي تجسم عليها مختلف المناطق المشمولة بأمثلة تهيئة والتجمعات السكنية وأراضي البناء المتفرق وكذلك الأماكن التي يمنع فيها البناء وتكون بألوان بارزة وعناوين واضحة حسب الجدول أعلاه.