

إعداد ملفات التقسيمات العمرانية

(81)

اعداد ملفات التقسيمات العمرانية



تعريف التقسيم ومجال تطبيقه وتحديد الوثائق المكونة لملف التقسيم

الإطار القانوني:

- (أ) مجلة الجماعات المحلية الصادرة [بالقانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018](#) المؤرخ في 09 ماي 2018،
- (ب) مجلة التهيئة الترابية والتعمير (م ت ت) الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994،
- (ج) [قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995](#) المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات والنصوص التي نقحته وتممته،
- (هـ) [قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995](#) المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط، وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه والنصوص التي نقحته وتممته،
- (ك) [قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995](#) المتعلق بضبط نوعية أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية استلامها والنصوص التي نقحته وتممته،
- (ل) [الأمر الحكومي عدد 926 لسنة 2020](#) المؤرخ في 25 نوفمبر 2020 المتعلق بضبط إجراءات تنسيق الإدارات المركزية ومصالحها الخارجية والمؤسسات والمنشآت العمومية مع البلديات في مجال إعداد أو مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية والمصادقة عليها.

تمهيد:

يمثل التقسيم أداة عملية تعبر عن تصور عمراني متناسق ومستدام يراعي مقتضيات وثائق التعمير، وباعتبار الآثار القانونية والإدارية والاجتماعية للقرارات التي تتخذها البلديات في مجال التعمير، فإنه يحذر بكل طرف متدخل في ملف التقسيم أن يكون على معرفة جيدة بجميع الجوانب المتعلقة بإحداث

التقسيمات وطرق التصرف فيها ومتابعتها والقواعد الجوهرية والإجرائية التي تستند إليها قرارات التقسيم حتى تكتسب الشرعية اللازمة عند الإصدار وعند التنفيذ.

1. تعريف التقسيم (الفقرة الأولى من الفصل 58 من م ت ت ت):

– يقصد بالتقسيم كل عملية تجزئة قطعة أرض إلى مقاسم يساوي عددها ثلاثة أو أكثر معدة بعد التهيئة، لبناء محلات سكنية أو مهنية أو صناعية أو سياحية أو تجهيزات مشتركة اجتماعية وثقافية،
– كل عقد إجبار أو بيع يهدف إلى إعادة تجزئة قطعة أرض إلى جزأين أقل من عشر سنوات بعد تجزئة أولى إن لم تكن هذه تقسيما.
– بيع جزء أو أجزاء مشاعة من عقار معد للبناء حسب الترتيب الجاري بها العمل،
– يقصد بالتجزئة قسمة أرض إلى مقسمين وتخضع هذه العملية إلى المصادقة المسبقة من قبل رئيس البلدية. (الفقرة الثانية من الفصل 58 من م ت ت ت)،
– تخضع التجزئة إلى نفس إجراءات الدراسة والمصادقة المنطبقة على التقسيم، غير أنها تختلف عنه فيما يتعلق بالوثائق المكونة للملف وبشروط البيع والبناء.

2. الفائدة من مثال التقسيم (الفصول من 58 إلى 66 من م ت ت ت، (ج)، (ه)، (ك)):

يعتبر مثال التقسيم بمثابة:

1.2 وثيقة عملية للهيئة والبرمجة العمرانية:

يمكن من خلالها للبلدية تطبيق مقتضيات أمثلة التهيئة (المثال التوجيهي للهيئة، مثال التهيئة العمرانية، مثال التهيئة التفصيلي).

2.2 وثيقة قانونية:

يعارض بها الغير باعتبار أنه يمكن للبلدية المعنية بمقتضى قرار التقسيم أن:

- تمنح أو ترفض البت أو ترفض مطالب رخص البناء المقدمة من قبل الخواص داخل التقسيم،
- تركز بنى أساسية وتجهيزات مختلفة،
- تحدد بشكل دقيق مساحة كل مقسم والصيغة التي خصصت له وشروط الاستعمال والإشغال وكذلك الحقوق والواجبات المحمولة على مالكي المقاسم.

3.2 عملية تهيئة عمرانية يمكن بمقتضاها:

- إنشاء الأراضي الصالحة للبناء في نطاق برامج عمرانية متناسقة،
- تنظيم التوسع العمراني ومقاومة زحف البناء الفوضوي.

3. شروط طلب الترخيص لإنجاز تقسيم (الفقرة الأولى من الفصل 58 من م ت ت ت):

يشترط أن تكون الأرض المزمع تقسيمها تقسيما عمرانيا قابلة للتجزئة إلى ثلاثة مقاسم فأكثر مخصصة بعد التهيئة لبناء المحلات المذكورة بالفقرة الأولى من الفصل 58 من م ت ت ت باعتبار اقتران تعريف التقسيم بعدد المقاسم وعنصر التهيئة والصيغة العمرانية للمقاسم المحدثة، ولا تعتبر تقسيمات كل عمليات التجزئة التي لا تخصص لبناء المحلات أنفة الذكر والتي لا تقتضي بعد التجزئة الحصول على رخصة بناء.

4. المناطق القابلة لإنشاء التقسيمات (الفقرة الأولى من الفصل 60 من م ت ت ت):

لا يمكن إنشاء تقسيمات أو تميمتها أو تحويلها إلا داخل المناطق التي يشملها:

- مثال تهيئة عمرانية،
- مثال تهيئة تفصيلي إن وجد،
- داخل المناطق المحددة وفق مقتضيات الفصل 4 من (ل)، وذلك بعد التثبيت من وجود التجهيزات الأساسية الضرورية سواء منها المتوفرة أو المتوقع إنجازها في هذه المناطق وتقع عملية التثبيت من هذه التجهيزات إبان دراسة ملف التقسيم.

5. الوثائق المكونة لملف التقسيم:

– الفصل الأول من (ه).

يتكون ملف التقسيم من الوثائق التالية في 7 نظائر ما عدا الوثائق عدد 1 و3 و5 التي تقدم في 3 نظائر:

الوثيقة	ر ع
مطلب (أنموذج 79) ممضي من طرف المالك أو المالكين أو وكلائهم	1
مذكرة تقديم لعملية التقسيم	2
وثيقة تملك	3
مثال موقعي	4
مثال الرسم العقاري أو مثال مسح طبوغرافي	5
مثال يبين مختلف الارتفاعات على سطح الأرض المراد تقسيمها	6
مثال التقسيم	7
رسم جملي = رسم الكتل	8
كراس شروط التقسيم المحدد لحقوق وواجبات المقسم والمشتريين أو المتسوغين للمقاسم وكذلك برنامج التهيئة والتطهير والتدابير المتخذة والهادفة لترشيد استعمال الماء وتجميع مياه الأمطار وللتحكم في الطاقة واستعمال الطاقات المتجددة وفقا للتشريع الجاري به العمل	9
روزنامة تقديرية لإنجاز وإتمام الأشغال	10
شهادة من كل مصلحة مختصة تثبت أن الأرض موضوع التقسيم يمكن ربطها بمختلف الشبكات	11
شروط وكيفية إنجاز الأشغال	12
مذكرة أو دراسة تتعلق بمؤثرات مشروع التقسيم على المحيط	13
قرار تصفيف إذا كان العقار المزمع تقسيمه محاذيا للملك العمومي للطرق أو للملك العمومي البحري	14

6. توصيات عملية:

ع ر	الوثيقة	ما يجب التثبت منه لتفادي الإخلال المتعلق ببعض الوثائق
1	مطلب (أ نموذج 79) ممضي من طرف المالك أو المالكين أو وكلائهم	<ul style="list-style-type: none"> - لا يتم تعميمه كليا - عدم إمضاء المالك أو الوكيل - عدم تطابق المعلومات المضمنة مع بقية الوثائق
2	مذكرة تقديم لعملية التقسيم	نقص في المعلومات والاقتصار على البرنامج.
3	وثيقة تملك	وثائق غير واضحة، غير مسجلة، منتهية الصلوحية ، وجود قيود مختلفة على الملكية
4	مثال موقعي	<ul style="list-style-type: none"> - غير واضح - غير مطابق للرسم العقاري أو للموقع الصحيح
5	مثال الرسم العقاري أو مثال مسح طبوغرافي	<ul style="list-style-type: none"> - إحداثيات غير مطابقة - عدم توفر الارتفاعات، عدم رسم البناءات الموجودة والنسيج العمراني الملاصق لمشروع التقسيم
6	مثال يبين مختلف الارتفاعات	عدم الأخذ بعين الاعتبار كل العناصر المتوفرة على الميدان
7	مثال التقسيم	<ul style="list-style-type: none"> - إحداثيات غير مطابقة أو غير متوفرة - عدم مطابقة مشروع التقسيم لمثال التهيئة العمرانية - عدم توفر التجهيزات العمومية
8	رسم جملي = رسم الكتل	عدم انصهار مشروع التقسيم مع التقسيمات المجاورة
9	كراس شروط التقسيم المحدد لحقوق وواجبات المقسم والمشتريين أو المتسوقين للمقاسم وكذلك برنامج التهيئة والتطهير والتدابير المتخذة والهادفة لترشيد استعمال الماء وتجميع مياه الأمطار وللتحكم في الطاقة واستعمال الطاقات المتجددة وفقا للتشريع الجاري به العمل	<ul style="list-style-type: none"> - غياب إمضاء طالب التقسيم - عدم توفر كل الفصول بمشروع كراس شروط التقسيم وعدم تطابقه مع كراس الشروط النموذجي - قواعد استغلال متضاربة - تضارب بين بعض الفصول

ع ر	الوثيقة	ما يجب التثبت منه لتفادي الإخلال المتعلق ببعض الوثائق
10	روزنامة تقديرية لإنجاز وإتمام الأشغال	يجب أن تكون واقعية من حيث كميات الأشغال والفترة الزمنية لإنجازها
11	شهادة من كل مصلحة مختصة تثبت أن الأرض موضوع التقسيم يمكن ربطها بمختلف الشبكات	شهادات لا تثبت صراحة إمكانية ربط التقسيم بالشبكات
12	شروط وكيفية إنجاز الأشغال	عدم مطابقتها للمواصفات الفنية المعمول بها
13	مذكرة أو دراسة تتعلق بمؤثرات مشروع التقسيم على المحيط	أن لا تكون شاملة لكل عناصر مشروع التقسيم
14	قرار تصفيف	<ul style="list-style-type: none"> – غير محين – غير مطابق لموقع العقار – منتهي الصلوحية