

المصادقة على ملف التقسيم والتعديل

(82)



درس وتحليل مجمل فصول م ت ت ونصوصها التطبيقية التي توضح طرق وصيغ المصادقة على التقسيم ودور جميع الأطراف المتدخلة في كل مرحلة

الإطار القانوني:

- (أ) مجلة الجماعات المحلية الصادرة [بالتقانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018](#) المؤرخ في 09 ماي 2018،
- (ب) مجلة الهيئة 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.

تمهيد:

تتناول هذه الجذاذة بدرس وتحليل مجمل فصول م ت ت ونصوصها التطبيقية التي توضح طرق وصيغ المصادقة على التقسيم ودور جميع الأطراف المتدخلة في كل مرحلة بدءا بإيداع ملف التقسيم ودرسه من طرف المصالح الفنية مروراً برأي اللجان الفنية للتقسيمات إلى المصادقة على التقسيم والإشهار

وتوضح آثار منح رخص التقسيمات وإدماج المواقع المخصصة للاستعمال العمومي ضمن الملك العمومي للدولة والجماعات المحلية وذلك لإنشاء بعض التجهيزات والمرافق والبنى الأساسية الضرورية والمناطق الخضراء.

1. اللجان المختصة للنظر في ملف التقسيم (الفقرة الثانية من الفصل 60 من (ب) - الفصلا 3 و 8 من (ج)):

يعرض كل ملف تقسيم قبل المصادقة عليه على إحدى اللجنتين التاليتين:
- اللجنة الفنية البلدية والتي يرأسها رئيس البلدية أو من ينوبه بالنسبة إلى البلديات التي أحدثت بها لجان فنية للتقسيمات.
- اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات والتي يرأسها المدير الجهوي للتجهيز أو من ينوبه بالنسبة إلى البلديات التي لم تحدث بها لجان فنية للتقسيمات.

1.1. تركيبة اللجنة الفنية البلدية (الفصل 258 من (أ)):

- رئيس البلدية أو من يمثله: رئيس،
- خمسة أعضاء يعيّنهم المجلس البلدي، يكون من بينهم مهندس معماري أو مختص في التعمير،
- خمسة أعضاء ممثلين عن الوزارات المكلفة بالتجهيز والبيئة وأملاك الدولة والنقل والثقافة وممثل عن الحماية المدنية يعيّنهم الوالي المختص ترابيا على أن يكون من بينهم مختص في التعمير،
- مهندس معماري ممثل عن الهيئة المهنية للمهندسين المعماريين.

2.1. تركيبة اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات (الفصل 8 من (ج)):

- المدير الجهوي للتجهيز والإسكان والهيئة الترابية: رئيس،
- ممثل عن البلدية المعنية: عضو،
- ممثلون عن الإدارات الجهوية والمتدخلين العموميين: أعضاء،
- يمكن لرئيس اللجنة استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره.

2. صيغ المصادقة على مطلب التقسيم أو رفضه (الفصل 4 من (ه) - الفصل 14 من م ت ت ت):

- بقرار مصادقة يضبط آجال إنجاز الأشغال المقررة بملف التقسيم،
- أو بقرار رفض معال،
- وإما بقرار إرجاء البت لفترة لا تتجاوز سنتين ابتداء من تاريخ تعليق القرار المنصوص عليه بالفصل 4 من (ل)،
- يتخذ رئيس البلدية قراره في أجل أقصاه شهر من تاريخ توصله برأي اللجنة ويكون قرار الرفض معاللا.

3. إشهار التقسيم المصادق عليه:

- بعد تسليم قرار التقسيم المصادق عليه للمقسم، تبقى الوثائق المكونة لملف التقسيم مودعة وموضوعة على ذمة العموم بمقر البلدية،
- يتم نشر قرار التقسيم مصحوبا برأي اللجنة الفنية على الموقع الإلكتروني للبلدية.

4. مآل الملك العمومي أو الخاص للدولة أو للبلدية بعد المصادقة على التقسيم (الفصل 67 من م ت ت ت ت):

- إدماج الطرقات والمناطق الخضراء والمساحات العمومية والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية في الملك العمومي أو في الملك الخاص التابع للدولة أو للبلدية وذلك بمجرد المصادقة على التقسيم،
- في صورة شمول التقسيم لعقار مسجل يتعين على ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري توجيه أمثلة القطع المدمجة بالملك المذكور إلى إدارة الملكية العقارية بعد الانتهاء من وضع علامات التحديد،
- ويتعين على إدارة الملكية العقارية استخراج القطع المدمجة من رسمها الأم وإحداث رسوم جديدة لها باسم الدولة أو البلدية.

5. تعديل التقسيم:

يمكن تعديل التقسيم إذا كان هذا التقسيم كائنا داخل المناطق التي يشملها مثال تهيئة عمرانية أو مثال تهيئة تفصيلي إن وجد أو داخل المناطق المحددة وفق مقتضيات الفصل 4 من (ل).

1.5. تعديل التقسيم قبل المصادقة عليه:

يمكن تعديل التقسيم قبل المصادقة عليه وذلك بمبادرة من رئيس البلدية أو الوزير المكلف بالتعمير وذلك بإدخال كل التعديلات المفيدة كما يجوز لكل منهم أن يفرض على المقسم تسوية حدود تقسيمه.

2.5. تعديل التقسيم بعد المصادقة عليه (الفقرة الأولى من الفصل 65 من م ت ت ت):

1.2.5. بمبادرة من المقسم:

يمكن بعد أخذ رأي اللجنة الفنية للتقسيمات المصادقة على إدخال تعديل جزئي أو كلي على تقسيم مصادق عليه وذلك بطلب من المقسم وقبل بيع أو تسويق المقاسم المستخرجة منه شريطة أن يكون التعديل المقترح ملائما لمثال التهيئة العمرانية أو لمثال التهيئة التفصيلي. ولا يمس بالأجزاء المدمجة بالملك العام أو الخاص التابع للدولة أو للبلدية.

2.2.5. بمبادرة من مقتني المقاسم:

يمكن بعد أخذ رأي اللجنة الفنية للتقسيمات المصادقة على مطالب التعديل الصادرة عن مالك أو أكثر لمقاسم مستخرجة من تقسيم مصادق عليه بعد بيع أو تسويق المقاسم المستخرجة من التقسيم كليا أو جزئيا. وفي هاته الحالة اكتسب فيها الغير حقوقا يتعين المحافظة عليها شريطة أن تكون ملائمة للتراتب العمرانية المنطبقة على المنطقة حسب مثال التهيئة العمرانية أو مثال التهيئة التفصيلي التي يوجد بها هذا التقسيم وأن لا يمس التعديل المطلوب بالمصالح المباشرة لبقية المالكين.

وبعد قيام البلدية بتعليق مشروع مثال التعديل بمقرها لمدة شهر ونشر إعلان استقصاء عن طريق وسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

3.2.5. بعد انقضاء أجل عشر سنوات من تاريخ المصادقة على التقسيم:

ينتهي العمل بالتراتب المتبعة بتقسيم بعد أن يحظى بالمصادقة عليه بعد انقضاء أجل عشر سنوات من تاريخ المصادقة إذا ما وقع التنصيص على ذلك بكراس شروط التقسيم.

6. إجراءات المصادقة على مطالب التعديل:

1.6. إيداع ودرس مطالب تعديل التقسيم (الفقرة 5 من الفصل 65 من م ت ت ت):

- إيداع مطلب تعديل التقسيم بمقر البلدية،
- يتكون ملف تعديل التقسيم من نفس الوثائق التي يتطلبها ملف التقسيم،
- يقع درس ملف تعديل التقسيم حسب نفس الإجراءات المتوخاة في درس ملف إنشاء التقسيم،
- منح رخصة تعديل التقسيم تقع حسب نفس إجراءات إنشاء التقسيم.

2.6. الاستقصاء العمومي:

تم المصادقة على مطالب تعديل التقسيمات بعد:

- تعليق مشروع المثال بمقر البلدية،
- نشر إعلان استقصاء من طرف البلدية عن طريق التعليق ووسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة وإعلام المالكين المعنيين، لتمكين كل من يهمه الأمر خلال الشهر الموالي لتاريخ نشر إعلان الاستقصاء من تضمين موافقته بدفتر الاستقصاء المفتوح للعرض في مقر البلدية المعنية.

3.6. المصادقة على التعديلات:

تم المصادقة على التعديل إذا طلبه أو وافق عليه ثلثا المالكين الحائزين معا على ثلاثة أرباع مساحة التقسيم دون اعتبار المساحات المدمجة في الملك العمومي أو الخاص للدولة أو للبلدية طبقا للإجراءات المنصوص عليها بالفصل 60 من م ت ت ت.

7. توصيات عملية:

قبل تسليم قرار المصادقة على التقسيم للمقسّم، على مصالح البلدية أن تتيقن من توفر كل الوثائق وتقوم بالإجراءات التالية:

الأهداف	الإجراءات
تدعيم الموارد المالية للبلدية	تسجيل المقاسم الجديدة ضمن سجل الأراضي غير المبنية
تحسين مكونات الملك البلدي	الاستعداد لإدماج الساحات العمومية والطرق في الملك البلدي
مراقبة الأشغال لتكون مطابقة للمواصفات الفنية	الاستعداد لمتابعة أشغال تهيئة التقسيم والتنسيق مع مصلحة الأشغال وتمكينها من نسخ من الدراسات التفصيلية بهدف مراقبة الأشغال
تشريك مختلف المتدخلين في مراقبة الأشغال لضمان الجودة	العمل على برمجة مراقبة الأشغال بصفة دورية بالتنسيق مع ممثلي المتدخلين
– احترام التشريع الجاري به العمل – ضمان إنجاز الأشغال	أخذ الاحتياطات اللازمة بخصوص بيع المقاسم والترخيص في البناء قبل إنجاز أشغال تهيئة التقسيم