

إعداد وتنفيذ مثال التهيئة التفصيلي وبرنامج التدخل العقاري

(88)



مثال التهيئة التفصيلي

تساهم أمثلة التهيئة التفصيلية في التحكم العقاري والحد من تفاقم البناء الفوضوي. لذا يجدر بالمسؤول البلدي التحكم في الأعمال ومتابعة مختلف إجراءات ومراحل إعداد برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي قصد تحسين القدرة على إحكام وتقليص أجال المصادقة

الإطار القانوني:

- مجلة الجماعات المحلية الصادرة بالقانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المؤرخ في 09 ماي 2018،
- مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 والنصوص التي نقحته وخاصة بالقانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 09 جوان 2009،
- الأمر الحكومي عدد 926 لسنة 2020 المؤرخ في 25 نوفمبر 2020 والمتعلق بضبط إجراءات تنسيق الإدارات المركزية ومصالحها الخارجية والمؤسسات والمنشآت العمومية مع البلديات في مجال إعداد أو مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية والمصادقة عليها،
- قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 30 أكتوبر 1996 المتعلق بضبط محتوى برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي،
- قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 03 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية.

1. تعريف مثال التهيئة التفصيلي (الفصل 32 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير):

هو أداة تخطيط تنفيذية يتم إعدادها لإنجاز برنامج تهيئة وتجهيزات أو تجديد أو تهذيب في منطقة محددة. ويضبط مثال التهيئة التفصيلي مواقع البنايات والمنشآت والتجهيزات الجماعية أو الخاصة وطبيعة ومال البنايات وغيرها من طرق استعمال الأراضي. كما يضبط شبكة الطرق والشبكات مختلفة الارتفاعات الواجب احترامها وذلك قصد إنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني في نطاق دائرة تدخل عقاري.

2. المناطق التي يمكن أن يشملها مثال تهيئة تفصيلي (الفصول 30 و32 و30 مكرر):

- المناطق المعدة لإنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني طبقاً لأمثلة التهيئة العمرانية أو الأمثلة التوجيهية إن وجدت،
- المناطق المشمولة بدوائر التدخل العقاري التي يتم تحديدها لفائدة الدولة أو البلديات أو الوكالات العقارية للسكنى والسياحة والصناعة أو وكالة التهذيب والتجديد العمراني،
- المناطق المحددة باقتراح من الوكالات العقارية والراجعة لها بالنظر (الفصل 10 من [الأمر الحكومي عدد 926 لسنة 2020](#)).

3. الوثائق المكونة لبرنامج التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو التجديد العمراني ومثال التهيئة التفصيلي (قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 30 أكتوبر 1996):

يتكون ملف برنامج التدخل ومثال التهيئة التفصيلي من الوثائق التالية:

- تقرير في تقديم البرنامج ومثال التهيئة التفصيلي يوضح بالخصوص:

- تحليل وضع الموقع ومحيطه قبل إنجاز البرنامج،
- الوضع العقاري بالمنطقة،
- برنامج التدخل،
- برنامج التجهيزات،
- المؤثرات المنتظرة للبرنامج على المحيط.

- خريطة أو عدة خرائط بسلم يتراوح بين 1/2000 و1/500 تبرز بالخصوص:

- الموقع،
- تخصيص الأراضي،
- رسم خصائص الشبكات الأساسية وكذلك الطرق والمسالك،
- الأماكن المخصصة للمنشآت والتجهيزات العمومية بما فيها المناطق الخضراء،
- المناطق الخاضعة للاتفاقات بأنواعها والمناطق التي تتطلب الحماية.
- تراتيب عمرانية تضبط قواعد البناء المنطبقة على المناطق حسب تخصيصها.
- مخطط لإنجاز برنامج التدخل يتضمن خاصة:

- روزنامة الإنجاز
- التركيب المؤسساتي والمالي الضروري لإنجاز البرنامج
- ملحقات تتضمن الوثائق التي استعملت في تصور مثال التهيئة التفصيلي وخاصة منها:

- أمثلة الشبكات،
- قائمة الاتفاقات،
- قائمة القوانين الخصوصية المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية والتراث والمحيط والغابات والمياه.

4. إجراءات المصادقة على برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي (الفصل 30 رابعا):

يخضع إعداد أو مراجعة مثال التهيئة التفصيلي إلى نفس إجراءات الاستشارة والتعليق والاستقصاء والمصادقة والنشر التي يخضع لها مثال التهيئة العمرانية باستثناء أمثلة التهيئة التفصيلية التي تخضع

المصادقة عليها إلى [القانون عدد 47 لسنة 2013](#) المؤرخ في 01 نوفمبر 2013 والمتعلق بسن أحكام استثنائية والذي تم تنقيحه [بالقانون عدد 48 لسنة 2017](#) المؤرخ في 15 جوان 2017.

5. مكونات الملف الإجرائي:

يحتوي الملف الذي يعرض للمصادقة على برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي علاوة على الملف الفني ملفا إجرائيا يحتوي الوثائق التالية:

- ما يفيد عرض مشروع المثال على المصالح الفنية المعنية لإبداء رأيها،
- ما يفيد نشر إعلان الاستقصاء،
- دفتر الاعتراضات،
- رأي المصالح الفنية بخصوص نتائج الاستقصاء،
- محضر مداولة المجلس البلدي في قراءة أولى وقراءة ثانية.

6. الآثار المترتبة عن أمر المصادقة على ملف برنامج التدخل ومثال التهيئة التفصيلي (الفصلان 30 ثالثا و35):

ينجر عن أمر المصادقة على ملف مشروع مثال التهيئة التفصيلي وبرنامج التدخل:

- التصريح بالمصلحة العمومية للأشغال المقررة،
- تنقيح أو تعويض الترتيب الجاري بها العمل داخل دائرة التدخل قبل إحداثها،
- القيام بكل الإجراءات العملية على الميدان لتحديد المناطق التي شملتها دائرة التدخل العقاري وذلك بوضع علامات تحديد بارزة للعيان.

7. تنقيح مثال التهيئة التفصيلي وبرنامج التدخل (الفصل 34):

يتم تنقيح مثال التهيئة التفصيلي وبرنامج التدخل حسب نفس إجراءات الموافقة عليهما.

8. تنفيذ مثال التهيئة التفصيلي:

بعد التصفية العقارية والمصادقة على مثال التهيئة التفصيلي تتولى الجهة الراجع لها بالنظر:

- إعداد ملفات تقسيمات حسب مثال التهيئة التفصيلي وعرضها على اللجنة الفنية للتقسيمات للمصادقة عليها.
- إنجاز أشغال تهيئة التقسيم حسب كراس الشروط المصادق عليها من طرفقات وشبكات عمومية ومناطق خضراء.
- استخراج المقاسم المخصصة للتجهيزات العمومية والمناطق الخضراء وتسوية وضعيتها مع البلدية فيما يخص إدماجها بالملك العمومي البلدي.
- الشروع في عملية بيع المقاسم المهيأة وتطبيق اتفاقيات الشراكة والإنجاز مع مالكي العقارات وأصحاب العقارات المحاذية لمنطقة التدخل.
- يساهم وجوبا في تكلفة إنجاز المشروع؛
- أصحاب العقارات الكائنة داخل منطقة التدخل والتي لم تشملها عملية الانتزاع والتي لم يشارك بها أصحابها في المشروع.
- أصحاب العقارات المحاذية لمنطقة التدخل والذين يتفعون بالبنية الأساسية والتجهيزات الجماعية التي يتم تركيزها.