

الجماعات المحلية

تونس

وعلى محضر جلسة الدورة العادية الرابعة لسنة 2020 للمجلس البلدي المنعقد بتاريخ 20 نوفمبر 2020 ، قررت ما يلي:

الباب الأول: تدابير عامة

أولاً: يهدف هذا القرار الى اعتماد تدابير استثنائية لتسوية وضعيّة المباني المنجزة والمخالفة لمقتضيات رخص البناء ما لم يتعلق الأمر بنايات أو أجزاء منها مقامة فوق الملك العمومي والأراضي الخاضعة لتراتب خاصة أو الصادر بشأنها حكماً قضائياً باتاً.

ثانياً : تنسحب التدابير الإستثنائية على المباني التي انتهت أشغال بنائها أو أوقف أشغال بنائها قبل تاريخ نشر هذا القرار.

ثالثاً: يقصد بالمخالف على معنى مقتضيات هذا القرار كل من تعمد مخالفة رخصة البناء المسندة له.

رابعاً: يقصد بالتسوية على معنى هذا القرار إضفاء الصّغة القانونية على البناية المقامة خلافاً لمقتضيات رخصة البناء المسندة لصاحبها، ويمكن أن تكون التسوية كليّة أو جزئية.

الباب الثاني: في شروط التسوية وإجراءاتها

خامساً: وتتولى البلدية إشهار فتح باب قبول ملقّات طلبات التسوية وختمه من خلال بلاغات إعلامية.

لكل شخص يرغب في تسوية وضعيّة بنايته المخالفة لرخصة البناء أن يتقدّم بملفّ مقابل وصل إيداع لدى البلدية في أجل أقصاه سنتين من تاريخ هذا الإشهار.

سادساً: يجب أن يحتوي ملف التسوية على الوثائق التالية:

-مطلب في التسوية يتضمّن المعطيات المتعلقة بهوية طالب التسوية، يعدّد ضمنه المخالفات المرتكبة،

-شهادة ملكيّة أو حكم استحقاقيّ أو وثيقة قانونيّة أخرى تثبت حقوق طالب التسوية على العقار موضوع الطلب،

قرار عدد 46 لسنة 2020 مؤرخ في 26 نوفمبر 2020 يتعلق بقرار يتعلق بتسوية وضعيّة المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء

قرار

يتعلق بتسوية وضعيّة المباني

المنجزة والمخالفة لرخص البناء

إنّ رئيسة بلدية تونس شيخة المدينة بعد الاطلاع

على الفصل 132 من الدستور،

وعلى الفصول 4 و 237 و 391 من القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المؤرخ في 9 ماي 2018 والمتعلق بمجلة الجماعات المحلية،

وعلى القانون عدد 81 لسنة 1973 المؤرخ في 31 ديسمبر 1973 والمتعلق بإصدار مجلة المحاسبة العمومية،

وعلى القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والمتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وجميع النصوص التي نقّحته أو تمّمته،

وعلى القانون عدد 11 لسنة 2015 المؤرخ في 27 أبريل 2015 والمتعلق بتسوية وضعيّة المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء،

وعلى الأمر الحكومي عدد 805 لسنة 2016 المؤرخ في 13 جوان 2016 والمتعلق بضبط تعريفه المعاليم المرخص للجماعات المحلية في استخلاصها،

وعلى الأمر الحكومي عدد 891 لسنة 2017 المؤرخ في 9 أوت 2017 والمتعلق بالصادقة على مراجعة مثال التهيئة العمرانية لبلدية تونس.

-نسخة من قرار رخصة البناء،

-المثال الهندسي الأصلي،

-ما يفيد خلاص المعلوم على العقارات المبنية أو غير المبنية حسب الحال،

-وصل إيداع التصريح بالضريبة على الدخل أو الضريبة على الشركات،

-شهادة مسلمة من مكتب مراقبة مصادق عليه، تثبت متانة البناء في وضعيته الحالية،

-شهادة مسلمة من مصالح الحماية المدنية في احترام البناء في وضعيته الحالية لشروط السلامة وذلك بالنسبة للمباني الجماعية أو المعدة لاستقبال العموم،

-الموافقة الكتابية معروفة بالإمضاء للأجوار المباشرين وعند الاقتضاء الأجوار المواجهين، وجميع المالكين بالنسبة للعقارات المشاعة، على التسوية في حال عدم احترام البناء موضوع طلب التسوية مسافات الإرتداد المرخص فيها أو القانونية، مع اعتماد مبدئ المعاملة بالمثل بالنسبة للأجوار المباشرين، أو ما يفيد استحالة الاستدلال على هوية الأجوار المذكورين أو مقرات إقامتهم أو استحالة الحصول على موافقة جميع المالكين بالنسبة للعقارات المشاعة،

-ملفًا فنيًا في خمسة نظائر (05) معدّ من طرف مهندس معماري مرسم بجدولهيئة المهندسين المعماريين يتضمّن:

* مثال موقعي للعقار بمقياس 1/5000 على مستخرج من مثال التهيئة.

* مثال جملي مقياسه 1/500 يوضّح به الإتجاه وحدود وأبعاد العقار وموقع تركيز البناءات والبنائيات موضوع طلب التسوية وكذلك تنظيمها وحجمها،

* أمثلة تفصيلية لمختلف الطوابق وأمثلة المقاطع المحددة للأطوال وكذلك الواجهات بمقياس 1/100 فما فوق، يوضّح بها خاصة البناء المزمع تسويته،

سابعاً: تتولّى البلدية قبول مطالب التسوية وإعداد جذاذات فنية ترفق بكل ملفّ وتحتوي على:

• موقع البناية،

• صيغة المنطقة التي توجد بها البناية والتراتب العمرائية المتعلقة بها،

• المخالفات المرتكبة،

وعلاوة على ذلك وبالنسبة لملفات التسوية التي تتعلّق بالبنائيات المخالفة لمسافات الإرتداد المرخص فيها والتي أدلي بما يفيد استحالة الاستدلال على هوية الأجوار المباشرين أو المواجهين لبنائياتهم المخالفة لمقتضيات رخصة البناء أو استحالة الحصول على موافقة جميع المالكين بالنسبة للعقارات المشاعة، تتولى البلدية تعليق المثال الجملي المنصوص عليه سادساً والجذاذة الفنية المنصوص عليها سابقاً في هذا القرار لمدة شهر بمقر البلدية ليطلع عليها المعنيون بالأمر كما ينشر إعلان يدعوهم للإطلاع عليها بجريدة يومية وبوسائل الإتصال الإلكترونية وبوسائل التواصل الإجتماعي الرسمية.

وخلال فترة التعليق المنصوص عليها أعلاه، يمكن للأجوار المباشرين أو المواجهين للبناية موضوع ملفّ التسوية، تدوين اعتراضاتهم أو ملاحظاتهم بدفتر الإستقصاء المفتوح للغرض بمقر البلدية أو توجيه مكتوب مضمون الوصول إليها.

ثامناً: تتولّى البلدية بمجرد استكمال إجراءات الإستشارة أو الإستقصاء وعند الإقتضاء، عرض ملفات التسوية ومستخرج مندفر الإستقصاء المتعلقة بها على لجنة خاصة تحدث للغرض لإبداء الرأي.

تاسعاً: تبدي اللجنة الخاصة رأيها في ملفات التسوية الواردة عليها في أجل أقصاه شهراً من تاريخ توصلها بالملفّ.

ويمكن لرئيسها استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره أو الإذن بإجراء معاينات ميدانية إضافية عند الإقتضاء.

عاشراً: تضمّن اللجنة الخاصة رأيها بمحضر جلسة ويوجّه المحضرفي أجل أقصاه خمسة عشر يوماً إلى رئيس البلدية.

حادي عشر: يتخذ رئيس البلدية في أجل أقصاه خمسة عشر يوماً (15) من تاريخ توصله محضر الجلسة، قرارات فردية في التسوية مطابقة لرأي

اللجنة الخاصة وتعرض هذه القرارات لاحقا على المجلس البلدي للإعلام.

ثاني عشر: يتم إعلام المخالف بالقرار المتخذ في شأن ملف التسوية بواسطة مكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ في أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما (15) من تاريخ اتخاذ القرار وتتم دعوته:

1) إما لتسلم قرار التسوية في حال قبول تسوية وضعية كامل البناء بعد خلاص الغرامات المالية المستوجبة طبقا للفقرة الرابعة عشر من هذا القرار في أجل لا يتعدى شهرا من تاريخ إعلامه بقرار التسوية.

2) أو لإعلامه باتخاذ قرار في هدم جميع أجزاء البناء غير القابل للتسوية على نفقته وذلك في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ تبليغه قرار الهدم وقبل تمكنه من قرار التسوية في الأجزاء المقبولة، وبعد خلاص الغرامات المستوجبة.

3) أو لإعلامه باتخاذ قرار في هدم جميع أجزاء البناء المخالف على نفقته وذلك في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ تبليغه قرار الهدم.

الباب الثالث: الغرامات المالية

ثالث عشر: تتولى البلدية قبل تسليم قرار التسوية، توظيف غرامة مالية على طالب التسوية تستخلص لدى محاسنها مقابل وصل وذلك علاوة على باقي معالم رخصة البناء المستوجبة طبقا للتشريع الجاري به العمل.

وتحتسب الغرامات المالية بالتسوية للمباني التي تمت الموافقة على تسوية وضعيتها كليا أو جزئيا على أساس المساحة المبنية المغطاة المضافة للمساحة المغطاة المرخص فيها وذلك كما يلي:

1-البنائات ذات الصيغة السكنية المخصصة للسكن الفردي والمنجزة من طرف الخواص:

35-د للمتر المربع الواحد المضاف.

2-البنائات ذات الصيغة السكنية المخصصة للسكن الفردي والمنجزة من طرف الباعثين العقاريين:

300-د للمتر المربع المضاف في حال عدم تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10% من المساحة المرخص فيها.

500-د للمتر المربع المضاف في حال تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10 % من المساحة المرخص فيها.

3-البنائات المخصصة للسكن الجماعي أو متعدّدة الوظائف والمنجزة من طرف الخواص أو الباعثين العقاريين:

500-د للمتر المربع المضاف في حال عدم تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10% من المساحة المرخص فيها.

700-د للمتر المربع المضاف في حال تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10 % من المساحة المرخص فيها.

4-البنائات المخصصة للإستعمال السياحي:

100-د للمتر المربع المضاف في حال عدم تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10% من المساحة المرخص فيها.

150-د للمتر المربع المضاف في حال تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10 % من المساحة المرخص فيها.

5-البنائات المخصصة للإستعمال الصناعي:

50-د للمتر المربع المضاف في حال عدم تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10% من المساحة المرخص فيها.

80-د للمتر المربع المضاف في حال تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10 % من المساحة المرخص فيها.

وتعفى من الغرامات المالية المباني المخالفة لرخصة البناء من حيث العلو وعدد الطوابق دون تجاوز المساحة المغطاة المرخص فيها والتي تمت الموافقة على تسوية وضعيتها كليا أو جزئيا.

الباب الرابع : تدابير انتقالية

رابع عشر: يعلق تنفيذ قرارات الهدم الصادرة ضد المخالفين وذلك بمجرد تقدّم أصحابها بمطالب تسوية على معنى أحكام هذا القرار.

خامس عشر: كل مخالف لم يتقدّم بمطلب تسوية في الآجال المنصوص عليها بالفقرة الخامسة من هذا القرار أو لم يستجب لما تمت دعوته إليه وفقا للفقرة الثالثة عشر يتم مواصلة تنفيذ الإجراءات القانونية الجاري بها العمل المتخذة في شأنه.

سادس عشر: مع مراعاة التشريع الجاري به العمل تتولّى البلدية إدراج التّراتيب العمرانيّة المعتمدة في تسوية وضعيّة المباني المشار إليها بالفقرتين الأولى والثّانية من هذا القرار بأمثلة التّهيئة العمرانيّة وأمثلة التّهيئة التفصيلية الراجعة لها بالنّظر.

ولا يمكن أن تعوّض التّراتيب العمرانيّة المتّبعة في تسوية وضعيّة هذه المباني آلياً التّراتيب العمرانيّة المنطبقة على كامل المنطقة الموجودة بها.

تونس، في

رئيس بلدية
سعاد بن عبد الرحيم