

الفصل 2 : المناطق غير القابلة للبناء :

تحجبر إقامة المباني بالمناطق المعرضة لمخاطر طبيعية متوقعة كالفيضانات أو الانجراف أو الانجراد أو الانهيار أو الخسف أو غيرها وذلك طبقاً للترتيب الجاري بها العمل.

كما تمنع إقامة المباني بالمناطق والحوزات الخاضعة لارتفاعات تحجير البناء طبقاً للأمثلة المحددة لها وللتشريع والترتيب الجاري بها العمل ومنها خاصة القانون عدد 17 لسنة 1986 المؤرخ في 7 مارس 1986 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بملك الدولة العمومي للطرق ومجلة التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية الصادرة بالقانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994 والقانون عدد 74 لسنة 1995 المؤرخ في 24 جويلية 1995 المتعلق بالملك العمومي البحري والقانون عدد 112 لسنة 1997 المؤرخ في 25 فيفري 1997 المتعلق بالمقابر وأماكن الدفن.

الفصل 3 : المناطق القابلة للبناء بشروط :

يمكن إقامة مباني ضرورية لسير التجهيزات الخصوصية بالمناطق الخاضعة للإرتفاقات المتعلقة بشبكات النقل والاتصالات والماء والتطهير والكهرباء والغاز وسوائل الوقود وغيرها، وبالمناطق المحمية سواء كانت أثرية أو مواقع مصانة أو منتزهات وطنية أو مناطق عسكرية أو ساحلية أو جوية أو غيرها وذلك وفقاً للتشريع والترتيب الجاري بها العمل.

ويخضع تصميم هذه المباني للقواعد الخصوصية المتعلقة بالسلامة والمظهر الجمالي وكذلك الطابع المعماري.

ولا يرخص في إقامة المباني التي من شأنها أن تتعرض بسبب موقعها أو وظيفتها إلى أضرار ناتجة خاصة عن ضجيج النقل الجوي أو البري أو عن انعدام الظروف الصحية للموقع إلا متى احترمت القواعد الخصوصية المتعلقة بالعزل والحماية.

ولا يمكن الترخيص في إقامة المباني بالمقابر وبمواقع المعالم ذات الصبغة الدينية وبالمساحات التابعة للمرافق العمومية وذلك باستثناء ما أعد لاستغلالها.

العنوان الثاني

أحكام خاصة بالمناطق القابلة للبناء

الفصل 4 : تعريف المناطق القابلة للبناء :

يقصد بالمناطق القابلة للبناء المناطق غير التي وقعت الإشارة إليها بالفصلين 2 و3 من هذا الملحق.

وتتمثل هذه المناطق في :

(أ) التجمعات السكنية.

(ب) مناطق البناء المتفرق وتشمل :

- المناطق المجاورة للطرق المصنفة أو للتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة.

- بقية مناطق البناء المتفرق.

ويقصد بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة تلك المحاذية للطرق الوطنية أو الجهوية أو المحلية والتي تقع داخل شريط عرضه مائتا متر على امتداد حدود الملك العمومي للطرق.

ويقصد بالمناطق المجاورة للتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة تلك التي تقع خارج حدود أمثلة التهيئة العمرانية والتفصيلية المصادق عليها وداخل شعاع يقل عن خمسة كيلومترات من حدود المناطق القابلة للتعمير وفق هذه الأمثلة.

ملحق

الترتيب العامة للتعمير

العنوان الأول

أحكام عامة

الفصل الأول : مجال التطبيق :

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 ومنها الغابات والمواقع الأثرية والتاريخية والمستغلات الفلاحية.

الباب الأول

المباني التي يمكن الترخيص فيها

الفصل 5 : أصناف المباني التي يمكن الترخيص فيها :

تتمثل المباني التي يمكن الترخيص في إقامتها أو تحويلها أو توسيعها أو ترميمها فيما يأتي :

(أ) المساكن الفردية أو الجماعية،

(ب) البنايات والمنشآت المزمع إقامتها في إطار عمليات جماعية،

(ج) المباني والإنشاءات الضرورية للتجهيزات الجماعية أو للاستغلال الفلاحي بما في ذلك الأنشطة الغابية أو لاستغلال الموارد الطبيعية كالمقاطع والمنجم ونحوها،

(د) المنشآت التجارية.

غير أنه في صورة ما إذا كانت المساحة المغنونة لمنشأة تجارية تفوق 2م3000 أو كانت مساحتها المعدة لبيع البضائع تفوق 2م1500 فإنه يجب تركيزها خارج المناطق العمرانية على مسافة تحدد بحسب تأثيرات المشروع على المحيط الطبيعي والاقتصادي والاجتماعي دون أن تقل هذه المسافة عن خمس كيلومترات من حدود هذه المناطق بالنسبة للمدن التي يفوق عدد سكانها 50.000 نسمة.

(هـ) المباني والإنشاءات التي تبررها المصلحة العامة شريطة :

. أن لا تتعارض مع حماية الفضاءات والمشاهد الطبيعية والمواقع والمعالم الأثرية،

. أن لا تلحق ضررا بالصحة العامة وسلامة العموم،

. أن لا ينجر عنها ارتفاع مشط في تكاليف تزويدها بمختلف الشبكات والتجهيزات العمومية،

. أن لا تعرقل إنجاز برامج التنمية للمنطقة وخاصة ما يتعلق منها بالأنشطة الفلاحية.

وتنقسم هذه المباني والإنشاءات إلى صنفين :

. صنف أول يشمل المباني الواجب تركيزها خارج المناطق العمرانية وذلك بحكم طبيعتها وخاصة منها :

* التجهيزات العمومية المحلية كمحطات معالجة الفواضل المنزلية ومصبات الفضلات ومحطات التطهير وبعض المؤسسات المرتبة حسبما تقتضيه الترتيب الجاري بها العمل.

* الإنشاءات الضرورية لاستقبال السياح كالمخيمات ونحوها.

. صنف ثان يشمل المشاريع التي تساعد على النهوض الاقتصادي والاجتماعي وتمثل هذه المشاريع خاصة فيما يلي :

* إقامة البنايات الجماعية المعدة للخدمات أو للاستغلال الإداري،

* العمليات الفردية ذات الصبغة الصناعية أو الحرفية أو السياحية.

الباب الثاني

شروط إشغال الأرض

القسم الأول

الشروط المشتركة المتعلقة بالمناطق القابلة للبناء

الفصل 6 : المسالك والمنافذ :

(أ) المسالك :

يجب أن تفتح المباني على مسالك عمومية أو خاصة وفق شروط تتماشى مع أهمية هذه المباني وما أعدت له.

ويجب أن تسمح خاصيات المسالك التي تفتح عليها هذه المباني بدخول وسائل النجدة ومقاومة الحرائق ورفع الفضلات المنزلية.

وفي صورة عدم توفر الشروط المذكورة يرتبط منح رخصة البناء.

. بإنجاز أشغال تهيئة المسالك المؤدية لتلك المباني،

. بإنجاز المسالك الخاصة أو أية تهيئة خصوصية لاحترام شروط السلامة الدنيا.

وإذا تعلق الأمر ببيان معدة لاستقبال العموم يجب مراعاة الوضعية الخاصة للمعوقين عند منح رخصة البناء.

(ب) المنافذ :

يحدد عدد المنافذ على امتداد الطرقات العمومية بكيفية تضمن سلامة المرور وتحافظ على سيولة الجولان.

يحجر فتح منافذ خاصة على امتداد الطرقات السيارة والطرقات السريعة، كما يحجر فتح منافذ قريبة من مفترق الطرقات طبقا لما يقتضيه التشريع والترتيب الجاري بها العمل.

تخضع تهيئة المنافذ على امتداد الطرقات المصنفة للتخصيص المسبق من المصالح الإدارية المختصة. وينبغي تهيئة مسلك مواز للطريق يخصص لفتح منافذ خاصة كلما اقتضت الضرورة ذلك على أن لا تقل المسافة الفاصلة بين منفذين على الطريق عن مائتا متر.

الفصل 7 : الربط بالشبكات :

(أ) التزويد بالماء الصالح للشرب :

يجب أن يكون كل مبنى مزودا بالماء الصالح للشرب.

وفي حالة عدم وجود شبكة عمومية لتوزيع الماء الصالح للشرب يمكن الترخيص من طرف المصالح المختصة في إنجاز الآبار والمواجل للاستعمال الفردي أو الجماعي ويراعى في الترخيص احترام القواعد الفنية والصحية وذلك على مستوى تصور وصيانة واستغلال التجهيزات.

ويتم تركيز التجهيزات المذكورة بكيفية تمكن من الربط لاحقا بالشبكة العمومية. وتكون وجوبا جماعية بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال الجماعي.

(ب) التطهير :

يجب أن يكون كل مبنى مزودا بحال بأجهزة عازلة لتصريف المياه الوسخة والمياه المستعملة والمياه الصناعية.

وتضمن هذه الأجهزة وجوبا حفظ الصحة والوقاية، وتكون مرتبطة بالشبكة العمومية للتطهير.

وفي حالة عدم وجود شبكة عمومية يتم ربط هذه الأجهزة ببالوعات فردية أو جماعية.

ويجب أن لا يشكل تركيز أجهزة التطهير الجماعية والفردية مصدر تسمم للمياه الصالحة للشرب ولا يجوز تركيز هذه الأجهزة بمجري المياه السطحية أو بالقرب من الآبار المعدة للتزويد بالماء الصالح للشرب.

وتكون البالوعات وجوبا جماعية بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال الجماعي.

يجب أن يكون تصميم واستغلال وصيانة هذه البالوعات ملائمة لطبيعة الأرض ومطابقة للمواصفات الفنية المعمول بها والمتعلقة بالنظافة والصحة العامة.

تخضع وجوبا المياه الصناعية المترسبة والتي تحتوي على مواد ملوثة أو سامة لعملية معالجة أولية ملائمة لها قبل تصريفها بالشبكة العمومية للتطهير أو بالمحيط الطبيعي.

ولا يمكن في أي حال من الأحوال مزج المياه الصناعية بمياه الأمطار أو سكبها بالقرب من مصادر المياه السطحية أو الجوفية.

الفصل 8 : الارتفاع الأقصى للمباني :

يحدد العدد الأقصى لطوابق المباني بطابق أرضي وثلاثة طوابق علوية على أن لا يتجاوز ارتفاعها خمسة عشر مترا. وفي كل الحالات يجب أن لا يتجاوز هذا الارتفاع عرض الطريق تضاف إليه مسافة التراجع إن وجد. ويجب الحط من ذلك الارتفاع إلى مستوى ارتفاع المباني المجاورة بكيفية تحافظ على المناظر العامة ورؤية المعالم الأثرية والتاريخية وتراعي خصوصيات المنطقة.

ويمكن الزيادة في الارتفاع الأقصى بالنسبة للبنىات والمنشآت الخصوصية كمخزانات المياه ومخازن الحبوب والأعمدة والبنىات المعدة للاستعمال الصناعي، كل حسب خصوصياته.

الفصل 9 : المظهر الخارجي للمباني :

يجب أن تكون المباني المزعم إقامتها ملائمة مع محيطها الطبيعي والعمراني ومصممة بكيفية تأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات المعمارية والجمالية للمنطقة وخاصة ما تعلق منها بالأشكال الهندسية ومواد البناء والزخارف.

وفي حالة تراجع مبنى بالنسبة لتصنيف بناء متواصل فإنه يتعين على مالكة تهيئة مساحة التراجع والجدران المحاذية لها على نفقته الخاصة.

وفي حالة ما إذا كان المبنى خاضعا لتراجع بالنسبة للطريق العمومية فإنه ينبغي إقامة سياج وفق التصنيف المستوجب لا يتجاوز ارتفاعه مترين. ويمكن أن يخضع إحداث أو توسيع الإنشاءات والبنىات ذات الصبغة الصناعية وكذلك المباني الخفيفة أو الوقتية إلى شروط خاصة كتهيئة حواجز نباتية أو ترك مسافة تراجع.

الفصل 10 : فضاءات الوقوف :

يجب أن تخصص وفق حاجيات كل مبنى مزعم إقامته فضاءات لوقوف السيارات تهيأ خارج الطرقات العمومية على أن لا يقل عدد أماكن وقوف السيارات بالنسبة للمنشآت التجارية المنصوص عليها بالفصل 5 أعلاه عن ثلاثة أماكن لكل 100م² من المساحة المغطاة.

الفصل 11 : الفراغات والبراحات :

(أ) المساحات المخصصة للفراشة :

يجب غرسة المساحات الشاغرة بنسبة 75% منها على الأقل إلا عند وجود مقتضيات مخالفة.

(ب) الفراغات على امتداد الطرقات :

يجب غرسة حافة الطرقات والمسالك الخاصة، كما يجب أن يتم تصفيف وتعمد الفراغات بكيفية لا تعطل حركة المرور ولا تحجب الرؤية على مستوى مفترق الطرقات والمنعرجات ولا تعوق إحياء وتحسين المشاهد العمرانية والطبيعية.

(ج) المساحات الخاصة بالألعاب والترفيه :

يجب أن تخصص وفق حاجيات كل مبنى مزعم إقامته مساحات للألعاب والترفيه وذلك في إطار نفس المشروع

القسم الثاني

الشروط الخاصة بالتجمعات السكنية

الفصل 12 : مساحات وأشكال القطع :

يجب أن تكون قطع الأرض المعدة لبناء ذات أشكال منتظمة تتلاءم مع تركيز المباني، ويجب أن تراعي مساحات وأوجهات القطع الخاصيات الفنية للمباني المزعم تركيزها بها وكذلك شروط التراجع والارتفاع.

الفصل 13 : تركيز المباني بالنسبة للطرقات والحوزات العمومية :

في صورة عدم توفر مثال تصفيف خاص، يتم تصفيف المباني المحاذية للطرقات والحوزات العمومية طبقا للتشريع والترتيب الجاري بها العمل.

ويتم تركيز المباني المزعم إحداثها طبقا للتصنيف القائم في صورة ما إذا كان هذا الأخير ذا تراجع بالنسبة للتصنيف المستوجب.

وعلاوة على ذلك، وإن اقتضت طبيعة أو نوعية المبنى ترك تراجع فإنه ينبغي أن يعادل ذلك التراجع أو يفوق نصف ارتفاع المبنى على أن لا يقل عن ثلاثة أمتار.

الفصل 14 : تركيز المباني بالنسبة للحدود الفاصلة بين القطع :

يمكن تركيز المباني على حدود القطع المجاورة. وفي صورة ما إذا اقتضت طبيعة أو نوعية مبنى ترك تراجع فإنه ينبغي أن يعادل ذلك التراجع أو يفوق نصف ارتفاع المبنى على أن لا يقل عن ثلاثة أمتار.

وترفع مسافة التراجع بالنسبة للمباني التي تشكل مصدر إضرار أو ضجيج أو تلوث وذلك وفقا للمواصفات الفنية المعمول بها.

الفصل 15 : تركيز المباني بالنسبة لبعضها البعض داخل القطعة الواحدة :

يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين مبنيين مقامين على قطعة واحدة مساوية على الأقل لارتفاع أعلاهما يخصم منه متر واحد على أن لا تقل هذه المسافة في جميع الحالات عن ثلاثة أمتار.

الفصل 16 : نسب إشغال الأرض (1) :

تحدد النسب القصوى لإشغال الأرض بما في ذلك التوابع حسب نوعية المباني كما يلي :

. ثلث (1/3) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني المنفردة،

. نصف (1/2) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني المزدوجة،

. ثلثا (2/3) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني المتلاصقة،

. ثلاثة أرباع (3/4) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني المجمعة.

ويجب أن تفتح الغرف المعدة للسكنى في هذه الحالة على صحن لا تقل مساحته عن :

. 24م² ، على أن لا يقل الضلع الأصغر للصحن عن 4 أمتار وذلك بالنسبة للطابق الأرضي. وفي صورة ما إذا كان الصحن ملاصقا لمك مجاور فيجب أن لا يقل الضلع العمودي على الحد الفاصل بينهما عن 6 أمتار،

. 48م²، على أن لا يقل الضلع الأصغر للصحن عن 6 أمتار وذلك بالنسبة للطوابق العلوية.

غير أنه يمكن أن تفتح الغرف العلوية على الطريق العمومية.

وإذا اشتمل المبنى على أكثر من صحن، فإن المساحة الدنيا لكل صحن ثانوي مخصص للتوابع غير المعدة للسكنى تحدد كما يلي :

. 12م² على أن لا يقل الضلع الأصغر للصحن عن 3 أمتار وذلك بالنسبة للطابق الأرضي،

. 24م² على أن لا يقل الضلع الأصغر للصحن عن 4 أمتار وذلك بالنسبة للطوابق العلوية.

غير أنه يمكن بخصوص العمليات الجماعية أن تعتمد المساحات والأبعاد الدنيا المذكورة أعلاه لمجموع صحنين متلاصقين بشرط أن لا يزيد علو الحائط الفاصل بين الصحنين على مترين.

الفصل 17 : نسب الاستعمال العقاري (2) :

تحدد النسب القصوى للاستعمال العقاري حسب نوعية المباني كما يلي :

. مرة واحدة (1) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني المنفردة،

. مرة ونصف (1.5) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني المزدوجة.

. ضعف (2) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني المتلاصقة.

. مرتان ونصف (2.5) مساحة الأرض بالنسبة للمباني المجمعّة.

القسم الثالث

الشروط الخاصة بمناطق البناء المتفرق

الفصل 18 : مساحات وأشكال القطع :

يجب أن تكون قطعة الأرض المعدة للبناء ذات شكل هندسي يسمح بتركيز البناية أو البنايات التي ستحدث بها.

وتحدد المساحة والعرض الأدنى للقطعة كما يلي :

. 10 000م² للمساحة و30 مترا للعرض وذلك بالنسبة للقطع الكائنة بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة أو للتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مزودة فقط بطريق أو مسلك.

. 5000م² للمساحة و20 مترا للعرض وذلك بالنسبة للقطع الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بإحدى شبكتي الماء للصالح للشرب أو للنور الكهربائي.

. 2000م² للمساحة و20 مترا للعرض وذلك بالنسبة للقطع الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء للصالح للشرب والنور الكهربائي.

الفصل 19 : تركيز المباني بالنسبة للطرق والحوزات العمومية :

يخضع تركيز كل مبنى مزعم إقامته إلى تراجع إزاء التصنيف المستوجب يعادل أو يفوق نصف ارتفاعه، على أن لا يقل عن :

. 10 أمتار بالنسبة للمباني الكائنة بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة وللتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة فقط بطريق أو مسلك.

. 5 أمتار بالنسبة للمباني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء للصالح للشرب والنور الكهربائي أو بإحدهما.

الفصل 20 : تركيز المباني بالنسبة للحدود الفاصلة بين القطع :

يخضع تركيز كل مبنى مزعم إقامته إلى تراجع إزاء الحدود الفاصلة بين القطع يعادل أو يفوق نصف ارتفاعه، على أن لا يقل عن :

. 10 أمتار بالنسبة للمباني الكائنة بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة أو للتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة فقط بطريق أو مسلك.

. 5 أمتار بالنسبة للمباني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء للصالح للشرب والنور الكهربائي أو بإحدهما.

الفصل 21 : تركيز المباني بالنسبة لبعضها البعض داخل القطعة الواحدة :

يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين مبنيين مزعم إقامتهما على قطعة واحدة مساوية على الأقل لارتفاع أعلاهما يخصم منه متر واحد، على أن لا تقل هذه المسافة في جميع الحالات عن :

. 10 أمتار بالنسبة للمباني الكائنة بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة أو للتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة فقط بطريق أو مسلك.

. 5 أمتار بالنسبة للمباني الكائنة ببقية البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء للصالح للشرب والنور الكهربائي أو بإحدهما.

الفصل 22 : نسب إشغال الأرض (1) :

تحدد النسب القصوى لإشغال الأرض كما يلي :

. عشر (1/10) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني الكائنة بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة أو للتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة فقط بطريق أو مسلك.

. سبع (1/7) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بإحدى شبكتي الماء للصالح للشرب والنور الكهربائي.

. خمس (1/5) مساحة الأرض بالنسبة للمباني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء للصالح للشرب والنور الكهربائي.

الفصل 23 : نسب الاستعمال العقاري (2) :

تحدد النسب القصوى للاستعمال العقاري كما يلي :

. ثلث (1/3) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني الكائنة بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة أو للتجمعات المشمولة بأمثلة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة فقط بطريق أو مسلك.

. نصف (1/2) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بإحدى شبكتي الماء للصالح للشرب والنور الكهربائي.

. ثلثا (2/3) مساحة قطعة الأرض بالنسبة للمباني الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء للصالح للشرب والنور الكهربائي.

(1) يقصد بنسبة إشغال الأرض نسبة المساحات المبنية على الأرض بالقياس مع مساحة القطعة وتحدد المساحة المبنية على الأرض بالإسقاط العمودي للمحيط الخارجي لبناية.

(2) يقصد بنسبة الاستعمال العقاري جملة المساحات الخارجية للأرضيات بالقياس مع مساحة قطعة الأرض بإعتبار المقاصير والشرفات المغطاة والدهاليز والمستودعات التي يرتفع نصف حجمها على سطح الأرض، ويقصد بالمساحات الخارجية للأرضيات المساحة الجمالية ابتداء من حدودها الخارجية بإعتبار الجدران الداخلية والخارجية.