الجمهـــورية التـــونسية
مجلس نواب الشعب
الدورة الرابعة

محضر اجتماع
لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة
والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية
عـدد 16

*** تاريخ الاجتماع:** الخميس 04 جوان 2026

*** جدول الأعمال:**

- الاستماع إلى جهة المبادرة حول مقترح قانون يتعلق باتخاذ إجراءات استثنائية لتسوية المباني والمشاريع المقامة بالمناطق الفلاحية ذات الوظيفة المتحوّلة **(عدد 2025/101)**.
- مواصلة النظر في مقترح القانون المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 71 لسنة 2016 المؤرخ في 30 سبتمبر 2016 المتعلّق بقانون الاستثمار **(عدد 2024/26)**.

*** الحضور:**

- الحاضرون: 06
- **المعتذرون**: 00
- **الغـــائبون**: 04
- الحاضرون من غير أعضاء اللجنة:12

*** افتتاح الجلسة**: الساعة 10و20 دق *** رفع الجلسة**: الساعة 12 و55 دق

I. مداولات اللجنة:

عقدت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية جلسة يوم الخميس 4 جوان 2026، خصصتها للاستماع إلى جهة المبادرة حول مقترح قانون يتعلق باتخاذ إجراءات استثنائية لتسوية وضعية المباني والمشاريع المقامة بالمناطق الفلاحية ذات الوظيفة المتحوّلة، ولمواصلة النظر في مقترح القانون المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 71 لسنة 2016 المؤرخ في 30 سبتمبر 2016 المتعلّق بقانون الاستثمار.

وترأس الجلسة السيد صابر الجلاصي رئيس اللجنة بحضور السيد طارق المهدي نائب رئيس اللجنة والسيد صالح السالمي المقرر وأعضاء اللّجنة السادة طارق الربعي ومعز برك الله وثامر مزهود، بالإضافة إلى عدد من النواب من غير أعضائها.

وفي بداية الجلسة، أكد رئيس اللجنة أهمية المبادرة التشريعية المتعلقة باتخاذ إجراءات استثنائية لتسوية وضعية المباني والمشاريع المقامة بالمناطق الفلاحية ذات الوظيفة المتحوّلة، معربا عن حرص اللجنة على دراسة كل المبادرات ذات العلاقة بمصلحة المواطن التونسي بكل جدية وتعمّق.

ثمّ استعرض ممثلو جهة المبادرة أبرز مضامين مقترح القانون وأهدافه، مشيرين إلى التحوّل الوظيفي الذي شهدته عدة مناطق فلاحية في تونس خلال العقود الأخيرة، بعد أن أقيمت عليها مبان سكنية ومشاريع تنموية وشبابية واقتصادية وسياحية وثقافية ورياضية، بما جعلها متنفسا اقتصاديا واجتماعيا ضروريا للسكان. وأوضحوا في هذا الصّدد، أنّه أمام استمرار تصنيف هذه الأراضي كأراض فلاحية بموجب القانون عدد 87 لسنة 1983، فإن أغلب هذه المشاريع تواجه تعقيدات إدارية وعراقيل قانونية تمنعها من الحصول على تراخيص تمكنها من الاندماج في الدورة الاقتصادية، بالإضافة إلى صدور قرارات في الغلق أو الهدم في البعض منها.

وبيّنوا أنّ هذه المبادرة التشريعية تعدّ آلية استثنائية ستتيح إمكانية التسوية القانونية لمثل هذه المشاريع والمباني القائمة أو في طور الإنجاز قبل صدور القانون داخل ما يسمى بـ"المناطق ذات الوظيفة المتحولة". كما أوضحوا أن اقتراحهم لهذه المبادرة التشريعيّة يستند إلى عدة أسباب وجيهة على غرار البطء الكبير في مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية والخارطة الفلاحية وتسوية وضعية هذه المباني، بالإضافة إلى ضرورة الحرص على المحافظة على عديد المشاريع المهددة، والحفاظ على الأمن الغذائي

الوطني عبر حماية الأراضي الفلاحية، وتكريس العدالة العقارية الاجتماعية من خلال التسوية القانونية للواقع المعماري والسكاني القائم.

هذا وتُعرّف جهة المبادرة "المناطق ذات الوظيفة المتحولة" بأنها المناطق التي تحتوي على نسبة مباني قائمة عليها تفوق 30 % من مساحتها وتضم أكثر من 50 مشروعا أو بناء فعليا وتحتوي على شبكات جماعية للماء أو الكهرباء أو طرقات ونشأت فيها مشاريع اجتماعية واقتصادية وسياحية وشبابية قبل صدور القانون.

كما قدم ممثلو جهة المبادرة بعض التوضيحات بخصوص المباني والمشاريع المعنية بالتسوية، وإجراءات التسوية وآجالها، بالإضافة إلى مآل قرارات الهدم والغلق وتركيبة اللجان الجهوية التي ستتولى تصنيف "المناطق المتحولة" وقبول المطالب والبت فيها.

وشدّدوا في هذا السياق على أن مقترح هذا القانون هو إجراء استثنائي لتسوية الوضعية القانونية للمناطق الفلاحية التي شهدت تحولا وظيفيا خلال العقود الأخيرة لحلّ مشاكل المواطن التونسي، مؤكدين أن جهة المبادرة منفتحة على كل المقترحات التعديلية من أجل مصلحة المواطن التونسي.

كما اعتبروا أنه من غير المنسجم أن تشجع الدولة على الاستثمار في الصناعات البديلة والايكولوجية من جهة، في حين يتواصل العمل بجملة من القيود القانونية التي تحول دون إنجاز مثل تلك المشاريع في بعض المناطق من جهة أخرى، موضحين في هذا السياق أن وزارة الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري ترفض الاستماع في هذا الغرض لأي جهة، وهذا ما جعل جهة المبادرة تصرّ على تقديم مقترح هذا القانون وذلك حتى تتحمل كل جهة مسؤوليتها.

وفي مداخلاتهم، ثمّن النواب مقترح هذا القانون باعتباره يقدم جزءا من الحلول لإشكاليات فاقمت من معاناة عدد من المواطنين في حياتهم اليومية من جهة، وأصبحت تمثل تهديدا حقيقيا لاستقرار وديمومة عدد من المشاريع الاقتصادية القائمة على تلك الأراضي الفلاحية المهملة وغير المستغلة من جهة أخرى.

وأوضحوا أن تقديم مثل هذه المقترحات من شأنه أن يساهم في تغيير الواقع التنموي في تونس وفي تمكين المواطنين من حقوقهم، كما من شأنه أن يدفع بالوظيفة التنفيذية نحو التسريع في عملية تحيين أمثلة التهيئة العمرانية في عدد من الولايات بما يستجيب لمتطلبات التنمية والاستثمار.

كما أشار عدد من النواب إلى وجود بعض الأحياء السكنية التي أصبحت، بحكم توسعها وكثافتها السكانية، بمواصفات مدن قائمة الذات، إلا انها ماتزال تعاني من إشكاليات حقيقية، خاصة على مستوى الطرقات والبنية التحتية. لذلك، أصبح من الضروري وضع رؤية واضحة وشاملة لمعالجة هذه الإشكاليات وتحسين ظروف العيش بها. كما شدّدوا في سياق متصل على ضرورة تسوية وضعية الأحياء الناشئة المقامة على الأراضي الاشتراكية، بما يضمن إدماجها ضمن النسيج العمراني المنظم وتمكين متساكنيها من حقوقهم الأساسية.

هذا واعتبر بعض النواب أن الاشكال المطروح هو إشكال عميق ولا يمكن معالجته بحلول جزئية أو ظرفية، بل يستوجب وضع إطار قانوني شامل يقدم حلولا جذرية ومستدامة. واقترحوا على هذا الأساس تنظيم جلسات استماع إلى مختلف الجهات المتدخلة بهدف توحيد الرؤى والتوجهات، والخروج بتشريع متكامل ومعمق قابل للتطبيق على أرض الواقع ويتضمن الحلول والآليات الكفيلة بحل مختلف الإشكاليات المطروحة.

كما اعتبر البعض الآخر من النواب الحاضرين أن تشتت النصوص التشريعية يمثل أحد أبرز الإشكاليات المطروحة اليوم، وذلك نظرا لما ينتج عنه من تداخل في الأحكام والمهام والأدوار وبالتالي من صعوبات على مستوى التطبيق. ودعوا من هذا المنطلق إلى ضرورة توحيد النصوص التشريعية ذات الصلة وتجميعها ضمن مبادرة تشريعية واحدة ومتناسقة، بما يضمن وضوح الرؤية القانونية ويعزز النجاعة والانسجام التشريعي، موصين بضرورة اعتماد مقاربة استشرافية تقوم على إحداث مناطق توسعة منظمة تستجيب لمتطلبات النمو العمراني وتحدّ من البناء العشوائي مستقبلا.

هذا وتقدم عدد من النواب بجملة من الملاحظات حول فصول مقترح هذا القانون ودعوا بالمناسبة إلى ضرورة التعجيل بمراجعة أمثلة التهيئة العمرانية والحرص على استكمال دراسة كل مقترحات القوانين ذات العلاقة بمشاغل المواطن التونسي والهادفة إلى تغيير واقعه.

وفي تفاعلهم مع مداخلات النواب، أكد ممثلو جهة المبادرة أن الوضع الحالي يفرض اعتماد مقاربة استشرافية واستباقية في إطار قانوني منظم، بما يسمح بمعالجة الإشكاليات العاجلة القائمة والحدّ من تفاقمها في المستقبل. كما يرون أنه، في ظل حالة الفراغ التشريعي القائمة، لا بد من اتخاذ إجراءات مرحلية وعملية إلى حين مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية وتحيينها واستكمال الإطار التشريعي اللازم

وإيجاد حلول قانونية شاملة ودائمة، وذلك بهدف إنقاذ الوضع القائم والاستجابة لمتطلبات التوسع العمراني والتنمية المحلية في مختلف الجهات.

وإثر جلسة الاستماع، قررت اللجنة مواصلة النظر في مقترحي القانونين عدد 101-2025 وعدد 26-2024.

هذا واستعرضت اللجنة عددا من المراسلات الواردة عليها من عدد من النواب، يطلبون من خلالها من اللجنة برمجة أداء زيارات ميدانية إلى عدد من المعتمديات التابعة للدوائر الانتخابية التي يمثلونها. وقررت اللجنة إثر التداول حول هذه النقطة، التوجه بطلب أداء زيارة ميدانية إلى كل من معتمدية عقارب ومطار صفاقس الدولي ومشروع تبرورة من ولاية صفاقس، وزيارة ميدانية إلى كل من معتمديات تالة وحيدرة وفوسانة من ولاية القصرين.

II. قرار اللجنة:

قررت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية:

- مواصلة النظر في مقترح القانون المتعلق باتخاذ إجراءات استثنائية لتسوية المباني والمشاريع المقامة بالمناطق الفلاحية ذات الوظيفة المتحولة **(عدد 101 /2025)**.
- مواصلة النظر في مقترح القانون المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 71 لسنة 2016 المؤرخ في 30 سبتمبر 2016 المتعلّق بقانون الاستثمار **(عدد 2024/26)**.

رئيس اللجنة	مقرر اللجنة
صابر الجلاصي	صالح السالمي