قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط، وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه.

إن وزير التجهيز والإسكان،

بعد الإطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصلين 58 و59 منها،

وعلى قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات.

قرر ما يأتي :

العنوان الأول

في التقسيمات

الباب الأول

في الوثائق المكونة التقسيم

الفصل الأول ـ يتضمن ملف مشروع التقسيم وجوبا الوثائق التالية :

أ) مطلب محرر على مطبوعة خاصة تسلم من الإدارة ممضى من طرف المالك أو المالكين أو وكلائهم،

ب) مذكرة تقديم لعملية التقسيم تبين خاصة :

ـ التدابير الترتيبية المنصوص عليها بمثال التهيئة العمرانية،

ـ الخاصيات الطبيعية لقطعة الأرض (الإنحدار، التعرض للعوامل الطبيعية... إلخ)،

ـ المنهج العمراني المتبع في عملية التقسيم وخاصة إنسجامها مع المحيط العمراني المجاور والأخذ بعين الإعتبار للنمط المعماري والعمراني والإجتماعي الإقتصادي للمنطقة أو للجهة،

ـ البرنامج المزمع إنجازه حسب نوعية المساكن والتجهيزات العمومية.

ج) وثيقة تملك (رسم عقاري، عقد ملكية، حكم إستحقاقي...)،

د) مثال موقعي للأرض المراد تقسيمها،

هـ) مثال الرسم العقاري إن كانت الأرض مسجلة وإن لم تكن الأرض مسجلة فمثال يشخصها بمقياس 1/1000 على الأقل مرتبط بالإحداثيات الجغرافية ومعد من قبل مهندس مساح،

و) مثال يبين مختلف الإرتفاعات عن سطح الأرض المراد تقسيمها والأراضي المحاذية حسب وضعيتها الحالية، بمقياس 1/1000 على الأقل معد من قبل مهندس مساح.

ويبين المثال، كذلك المباني والغراسات الموجودة ومنطلق التقسيمات المصادق عليها والتجهيزات العمومية المتصلة بالأرض أو المحاذية لها ويحدد علاوة على ذلك الجزء الذي لا ينوي المقسم تقسيمه، إذا كان مطلب الترخيص لا يهم كامل العقار،

ز) مثال تقسيمي بمقياس 1/1000 على الأقل يتضمن بيان ترقيم ومساحة وتخصيص المقاسم وتسطير المساحات الخاصة بإيواء السيارات ومواقع الطرقات وربطها بالطرقات الموجودة وتزويد التقسيم بمختلف الشبكات وأعماد الإنتظار لتمريرها عند الإقتضاء،

ح) رسم جملي يبين التركيبة العامة للمشروع ورسم بياني موجز لأحجام المشروع في ثلاثة أبعاد، وعند الإقتضاء صور من نموذج مصغر أو غيرها من الوسائل التي من شأنها أن تمكن من تصور تجسيم المشروع وذلك بالنسبة للتقسيمات التي تساوي أو تفوق مساحتها الخمسة هكتارات،

ط) كراس شروط التقسيم المحدد لحقوق وواجبات المقسم والمشترين أو المتسوغين للمقاسم وكذلك برنامج التهيئة والتطهير.

ويتضمن كراس الشروط تراتيب عمرانية يعارض بها الغير تتعلق بضبط القواعد والإرتفاقات ذات المصلحة العامة التي تخضع لها البيانات حسب نوعها وخصائصها، وكذلك القواعد والإرتفاقات التي تخضع لها المواقع المخصصة للإنشاءات ذات المصلحة الجماعية وللمساحات الشاغرة أو الخضراء.

ويجب أن ينص هذا الكراس أيضا على إحتمال إنتهاء العمل بالتراتيب العمرانية الخاصة بالتقسيم، وأن يكون مطابقا لكراس الشروط النموذجي المصاحب لهذا القرار.

ي) زرنامة تقديرية في إنجاز وإتمام الأشغال،

ك) شهادة من كل مصلحة مختصة تثبت أن الأرض المزمع تقسيمها يمكن تطهيرها أو تزويدها بالماء الصالح للشراب أو بالطاقة الكهربائية أو قابلة للربط بشبكة الإتصالات،

ل) شروط وكيفية إنجاز الأشغال في صورة القيام بها على مراحل،

م) مذكرة أو دراسة تتعلق بمؤثرات مشروع التقسيم على المحيط طبقا للتشريع والتراتيب الجاري بها العمل،

ن) قرار تصفيف إذا كان العقار المزمع تقسيمه محاذيا للملك العمومي للطرقات أو للملك العمومي البحري.

الفصل 2 ـ تقدم الوثائق «أ» و«ج» و«هـ» في ثلاثة نظائر وتقدم بقية الوثائق في سبعة نظائر.

الباب الثاني

في طرق وصيغ المصادقة

الفصل 3 ـ يقع إيداع ملف التقسيم بالمعتمدية أو البلدية المعنية، حسب الحال، ويكون مشتملا على الوثائق المنصوص عليها بالباب الأول من هذا القرار.

وتسلم السلطة الإدارية المعنية للمقسم وصلا في الإيداع وذلك بعد التثبت من أن الملف يحتوي على الوثائق المطلوبة.

الفصل 4 ـ يعرض ملف التقسيم على اللجنة الفنية للتقسيمات، جهوية أو بلدية، المنصوص على إحداثها بالفصل 60 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، لإبداء الرأي فيه، ثم يحال على الوالي أو رئيس البلدية، حسب الحال، للمصادقة.

وتقع المصادقة على مطلب التقسيم أو رفضه بمقتضى قرار، ويضبط هذا القرار وجوبا آجال إنجاز الأشغال في حالة المصادقة ويعلل الرفض في صورة العكس.

الفصل 5 ـ يبلغ الوالي أو رئيس البلدية، حسب الحال، القرار إلى المقسم في ظرف شهر إبتداء من تاريخ إجتماع اللجنة، وذلك بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ وبالعنوان المنصوص عليه بمطلب التقسيم.

وتوجه نسخة من نفس القرار إلى الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان قصد إتمام الملف المعد للحفظ.

الفصل 6 ـ في حالة المصادقة على ملف التقسيم، تسلم السلطة الإدارية المختصة للمقسم نظيرا منه مؤشرا عليه وتسلم إليه نسخا مطابقة من نفس الملف إن طلب ذلك.

أما في حالة الرفض فإن السلطة الإدارية تحتفظ بنظيرين من الملف وترجع بقية النظائر إلى المقسم.

العنوان الثاني

في التجزئة

الفصل 7 ـ يتكون ملف التجزئة من نفس الوثائق المكونة لملف التقسيم بإستثناء كراس الشروط.

الفصل 8 ـ تقع دراسة ملف التجزئة والمصادقة عليه حسب نفس الإجراءات المنطبقة على ملف التقسيم.

الفصل 9 ـ لا يخضع مالكو الأراضي القائمون بعملية التجزئة إلى ضرورة إنجاز أشغال البنية الأساسية التي يطالب بها عادة أصحاب التقسيمات وفق مقتضيات كراس شروط التقسيم، لكنهم يخضعون إلى مساهمة المالكين الأجوار في مصاريف الأشغال الأولية أو الإصلاحات الكبرى للأنهج وقنوات المياه المستعملة والأرصفة طبقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 10 ـ ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 19 أكتوبر 1995.

وزير التجهيز والإسكان
علي الشاوش

إطلع عليه
الوزير الأول
حامد القروي