كراس شروط يتعلق بتهيئة المناطق والمباني الصناعية وصيانتها

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول - ينطبق هذا الكراس على التقاسيم والمباني المهيئة للأنشطة الصناعية والخدمات بما فيها تلك التي تعنى بالتنشيط أو التي لها صبغة المصلحة المشتركة.

إن أحكام هذا الكراس لا تعفي المقسم والمقتني من الإلتزامات المحمولة عليهما بمقتضى القوانين والتراتيب الجاري بها العمل وخاصة منها المجلة العمرانية.

الفصل 2 - يضبط هذا الكراس :

* التراتيب الإدارية والفنية التي يجب أن يخضع لها المقسم عند تهيئة المناطق الصناعية وإقامة البناءات قصد بيعها أو كرائها لغاية استعمالها للصناعة أو للخدمات
* شروط بيع الأراضي المهيئة أو المباني المشيدة أو المزمع إقامتها
* الإجراءات الواجب احترامها للمحافظة على المحيط
* شروط تسليم المنجزات لجامع الصيانة والتصرف في المناطق الصناعية.

الفصل 3 - علاوة على ما جاء به هذا الكراس تبقى التقاسيم والمباني الصناعية خاضعة للتراتيب الخصوصية المتعلقة بكل منطقة.

ويجب أن تخضع هاته التراتيب الخصوصية التي يضبطها المقسم إلى مصادقة المصالح ذات النظر.

الفصل 4 - لا يمكن أن تتم إحالة الأراضي أو بيع أو كراء المباني داخل التقسيم الصناعي إلا لغاية تركيز مؤسسة صناعية أو مؤسسة خدمات بما في ذلك الخدمات ذات الصبغة التنشيطية أو المصلحة المشتركة.

الفصل 5 - يلتزم كل من المقسم والمقتني باحترام التشريع المتعلق بحماية المحيط وخاصة مقتضيات الأمر عدد 362 لسنة 1991 المؤرخ في 13 مارس 1991 الذي ينظم إجراءات إعداد دراسة المؤثرات وكيفية المصادقة عليها حيث تعرض في فصله الرابع إلى قائمة الأنشطة التي تستوجب دراسة للمؤثرات على المحيط وفي فصله الخامس إلى قائمة الأنشطة التي تتطلب تقديم وصف موجز عنها وتودع كل هاته الوثائق وجوبا لدى الوكالة الوطنية لحماية المحيط قصد المصادقة عليها.

الباب الثاني

واجبات المقسم والمقتني

الفصل 6 - يجب على المقسم أن يتحصل على ترخيص من السلط المعنية قبل إنجاز مشروع التقسيم الصناعي وذلك حسب ما تقتضيه الإجراءات القانونية المنصوص عليها بالمجلة العمرانية فيما يتعلق بالتقسيم وبرخصة البناء. كما يجب عليه الحصول على رخصة من الوكالة الوطنية لحماية المحيط فيما يتعلق بدراسة المؤثرات الخاصة بالتقسيم.

الفصل 7 - يلتزم المقسم أن يعهد للمهنيين المرخص لهم من مهندسين معماريين ومهندسين مستشارين ومكاتب دراسات ومكاتب مراقبة بمهام دراسة ومتابعة تنفيذ أشغال تهيئة التقسيم أو المبنى المزمع تشييده لغاية التسويغ أو البيع.

الفصل 8 - يلتزم المقسم بتوفير أماكن خاصة بإيواء التجهيزات العمومية الضرورية لإستغلال المقسم كمحطات التطهير ومحولات الضغط الكهربائي وغيرها. كما يلتزم بتوفير كافة المرافق التي تضمن الإستغلال الأجدى لتقسيمه طبقا للمعايير الدنيا المحددة كما يلي :

* التزويد بالماء الصالح للشراب :

- 40م3 / يوم / هك للأنشطة الصناعية
- 10م3 / يوم / هك لأنشطة الخدمات.

* التزويد بالطاقة الكهربائية :

= 100 كلوات / هك بالنسبة لشبكة الضغط المتوسط أو المنخفض للأنشطة الصناعية

- 25 كلوات / هك بالنسبة لشبكة الضغط المنخفض لأنشطة الخدمات.

* التزويد بالخطوط الهاتفية بحساب أربع خطوط على الأقل لكل مستعمل.
* إحداث بالوعة لربط المياه المستعملة بالنسبة لكل مقسم وإنجاز شبكتين مستقلتين لتصريف المياه المستعملة ومياه الأمطار.

ويجب على المقسم تزويد تقسيمه بشبكة للتنوير العمومي لا تقل طاقة إضاءتها عن 20 لوكس وأخرى لشبكات وتجهيزات إطفاء الحرائق طبقا لمقاييس الديوان الوطني للحماية المدنية. كما يجب على المقسم أن يوفر لتقسيمه كامل الظروف لربطه بالطرقات العمومية.

الفصل 9 - إذا تبين للمقتني أن ما توفره الشبكات المهيئة طبقا للمعايير المضبوطة بالفصل الثامن من هذا الكراس لا يفي بحاجياته، يتعين عليه القيام على حسابه بتقوية هاته الشبكات مع إحترامه للقواعد المعمول بها في هذا الميدان.

الفصل 10 - يتكفل المقتني بكل الأشغال الداخلية لمقسمه ويلتزم بربط شبكاته الخاصة بشبكات المنطقة الصناعية حسب ما تشترطه المصالح المعنية مع مراعاة المتطلبات التقنية اللازمة.

الفصل 11 - تعد أشغال التهيئة تامة بعد الحصول الوجوبي على شهادات المطابقة من المصالح المعنية التالية :

* الجماعات العمومية المحلية بالنسبة للطرقات
* الديوان القومي للتطهير بالنسبة لشبكات وتجهيزات التطهير
* الشركة التونسية للكهرباء والغاز بالنسبة للشبكات الكهربائية والتنوير العمومي والغاز
* مصلحة المواصلات بالنسبة للشبكات الهاتفية

* الشركة القومية لإستغلال وتوزيع المياه بالنسبة لشبكات الماء الصالح للشراب

* الديوان الوطني للحماية المدنية بالنسبة لشبكة الوقاية من الحرائق

* الوكالة القومية لحماية المحيط بالنسبة لمدى تطابق التقسيم مع دراسة المؤثرات.

الفصل 12 ـ تمنح رخصة إستغلال التقسيم من طرف الوزارة المكلفة بالصناعة على ضوء شهادات المطابقة المنصوص عليها بالفصل 11 من هذا الكراس.

الفصل 13 ـ يرجع النظر لمصالح الجماعة العمومية المحلية للتصريح بإتمام أشغال تشييد البناء المعد للإستعمال الصناعي أو للخدمات أو للتنشيط أو للمصلحة المشتركة بعد تقديم مثال المطابقة للمبنى والإدلاء بشهادة في حسن تنفيذه مسلمة من مكتب مراقبة مصادق عليه.

الفصل 14 ـ يبقى المقسم ضامنا لكل إخلال يتعلق بتهيئة التقسيم أو المبنى ولا يمكنه التفصي من هذه المسؤولية بالإحتجاج بمسؤولية الغير كالمقاولين الذين كلفهم بالإنجاز.

الفصل 15 ـ يجب على المقسم قبل الشروع في التفويت في الأراضي أو المباني أن يتحصل من الجماعة العمومية المحلية المعنية على المصادقة على ملف تهيئة مقسمه وتبرم عقود التفويت بينه وبين المقتني طبقا للتشريع الجاري به العمل ولما جاء به إتفاق الأطراف.

ويجب أن تتضمن البيانات التالية :

15 ـ 1 : بالنسبة للأراضي المقسمة :

* أصل ملكية الأرض موضوع التقسيم

* تاريخ وعدد المصادقة على التقسيم

* عدد المقسم موضوع عقد التفويت ومساحته

* نوعية النشاط المزمع تعاطيه من قبل المقتني

* التنصيص على التزام المقتني بانضمامه وجوبا إلى مجمع الصيانة والتصرف بالمنطقة الصناعية حال تكوينه.

كما يجب أن ترفق عقود التفويت بالوثائق التالية :

* نسخة من هذا الكراس

* نسخة من التراتيب الخصوصية المتعلقة بالتقسيم والمنصوص عليها بالفصل 3 من هذا الكراس ممضاة من الأطراف المتعاقدة

* مثال محدد للمقسم معد من طرف مهندس مرخص له في ذلك.

15 ـ 2 : بالنسبة للمباني المشيدة :

وبالإضافة إلى الوثائق المذكورة آنفا، يجب أن تشتمل عقود التفويت على :

* تاريخ رخصة البناء وعددها

* محضر المصادقة الخاص بالمبنى

* شهادة إتمام أشغال المبنى المنصوص عليها بالفصل 13 من هذا الكراس.

وتعتبر الوثائق المشار إليها بالفقرتين 1/15 و2/15 جزءا لا يتجزأ من عقود التفويت وشرطا أساسيا لصحة العقد. وعلى هذا الأساس فإن الإخلال بها من أحد الطرفين المتعاقدين أو من كليهما يترتب عنه بطلان العقد.

الفصل 16 ـ يجب على المقسم أن يحرص على تحديد الأرض المباعة بحضور المقتني أو من ينوبه وذلك خلال الشهر الأول من تاريخ إمضاء عقد التفويت. ويعتبر تاريخ إمضاء الطرفين المتعاقدين على محضر التحديد تحويزا للمقتني بالأرض.

الفصل 17 ـ على المقتني التقيّد بالنشاط المنصوص عليه بعقد التفويت وإن كل تغيير لهذا النشاط يستوجب التحصيل على الموافقة المسبقة للوكالة الوطنية لحماية المحيط التي بإمكانها في هذه الحالة أن تشترط إعداد دراسة للمؤثرات.

الفصل 18 ـ لا يمكن للمقتني الإحتجاج برفض الإدارة للنشاط المزمع تحقيقه للتفصي من عقد التفويت المبرم بينه وبين المقسم.

الفصل 19 ـ قبل الشروع في إقامة مبانيه يجب على المقتني الحصول على رخصة البناء من مصالح الجماعة العمومية المحلية المعنية طبقا للتشريع والتراتيب الجاري بها العمل.

الفصل 20 ـ يتعين على المقتني أن يحرص على تسييج أرضه في غضون السنة الأولى من تاريخ حصوله على رخصة البناء.

الفصل 21 ـ يتعهد المقتني بإنجاز مشروعه في أجل لا يتعدى ثلاث سنوات من تاريخ إمضائه عقد التفويت وإلا وقع إسقاط حقه في العقار طبقا لمقتضيات الفصلين 38 و39 من هذا الكراس.

الفصل 22 ـ لا يمكن للمقتني في أي حال من الأحوال إستعمال الطرقات العمومية لوضع مواد البناء أو مضايقة حركة المرور.

الفصل 23 ـ يتعهد المقتني حال إتمام أشغال ربط مقسمه بشبكات المنطقة الصناعية بإرجاع المنجزات العمومية إلى الحالة التي كانت عليها كما يتحمل تكاليف الأضرار التي تسبب فيها.

الفصل 24 ـ يتعين على المقسم أن يشرع في إجراءات تحديد المقاسم من طرف المصالح المختصة أو المؤسسات المرخص لها في ذلك عند إنتهاء أشغال التهيئة وضبط مثال التطابق للشبكات قصد إعداد رسوم الملكية للمقاسم المعدة للبيع والأراضي التي سيتم إدماجها بالملك العمومي للجماعة العمومية المحلية المعنية.

الفصل 25 ـ تحمل كامل المصاريف المنجرة عن عملية تحديد المقاسم ونقل الملكية والتسجيل على المقتنين.

الصفل 26 ـ يحجر على المقتنين تجزئة المقاسم.

الباب الثالث

المقتضيات المتعلقة بالمحافظة على المحيط

الفصل 27 ـ يتعين على المقسم أن يخصص حزاما فاصلا يحيط بكامل التقسيم لا يقل عرضه عن عشرة أمتار يمنع فيه البناء بهيا وجوبا لمساحة خضراء ويكون غير قابل للتفويت.

الفصل 28 ـ علاوة عما جاء بالفصل 27 من هذا الكراس، فإنه يمكن للوكالة الوطنية لحماية المحيط أن تشترط ترك فضاء فاصل عرضه يفوق عرض الحزام المذكور خاصة بالنسبة للمناطق الصناعية المحاذية لمنشآت عمومية حساسة (مستشفيات، مؤسسات تربوية إلخ...) أو للملك العام البحري.

الفصل 29 ـ يجب على المقسم أن يحرص على أن تكون المشاريع التي ستقام داخل تقسيمه متجانسة من حيث طبيعة النشاط ونوعية المؤثرات. ولهذا الغرض تعرض قائمة في الأنشطة الممكن السماح لها بالإنتصاب داخل المنطقة الصناعية مع دراسة للمؤثرات على مصادقة الوكالة الوطنية لحماية المحيط.

الفصل 30 ـ يتعين على المقتنين تخصيص مساحات خضراء بنسبة 10٪ من مساحة المقسم. ويؤخذ هذا الشرط بعين الإعتبار عند المصادقة على ملف رخصة البناء من طرف الجماعة العمومية المحلية المعنية طبقا لمقتضيات الفصل 19 من هذا الكراس.

الفصل 31 ـ يتعين على المقتني قبل أية عملية ربط بشبكات التطهير أن يتحصل على :

* ترخيص من الوكالة الوطنية لحماية المحيط يتعلق بتجهيزات التصفية الأولية إذا إستوجبت ذلك دراسة المؤثرات

* ترخيص من الديوان القومي للتطهير عندما يتعلق الربط بشبكات التطهير العمومية

* ترخيص من الوكالة الوطنية لحماية المحيط عندما يتعلق الربط بالوسط الطبيعي (أودية، بحر، سبخة، إلخ...) وذلك بعد أخذ رأي كل من مصالح وزارة الفلاحة فيما يخص الملك العمومي للمياه ومصالح وزارة التجهيز فيما يتعلق بالملك العمومي البحري.

الباب الرابع

التصرف في المناطق الصناعية وصيانتها

الفصل 32 ـ عند إنتهاء أشغال تهيئة المنطقة الصناعية طبقا لمقتضيات الفصلين 11 و12 من هذا الكراس، يلتزم المقسم بإحالة التجهيزات الأساسية للهياكل التالية :

* مجمع الصيانة والتصرف بالمنطقة الصناعية بالنسبة للتصرف في الطرقات والأرصفة والمآوي والمساحات الخضراء والتنوير العمومي ومختلف تجهيزات تنظيم المرور داخل المنطقة وذلك بعد موافقة الجماعة العمومية المحلية المعنية

* الديوان القومي للتطهير بالنسبة لشبكات وتجهيزات تصريف المياه المستعملة ومياه الأمطار

* الشركة التونسية للكهرباء والغاز بالنسبة لشبكات وتجهيزات توزيع الكهرباء والغاز

* الشركة القومية لإستغلال وتوزيع المياه بالنسبة لشبكات وتجهيزات توزيع المياه الصالحة للشراب

* الديوان الوطني للحماية المدنية لشبكة مقاومة الحرائق

* مصالح وزارة المواصلات فيما يخص شبكة الهاتف.

الفصل 33 ـ يلتزم المقسم إذا ما تمت أشغال التهيئة ولم يبلغ التقسيم نسبة إستغلال تسمح بإحداث مجمع صيانة وتصرف في المنطقة الصناعية بالقيام بصفة وقتية بمهمة صيانة التجهيزات الأساسية المشار إليها بالفصل 32 من هذا الكراس.

الفصل 34 ـ يمكن للمجمع أن يتعاقد مع الجماعة العمومية المحلية بالمكان في خصوص قيام هذه الأخيرة بخدمات لفائدة المجمع يلتزم بدوره بتحمل التكاليف المنجزة عن ذلك.

الفصل 35 ـ يتعين على المقسم أن يوفر لمجمع الصيانة والتصرف خمس نظائر من أمثلة التطابق المتعلقة بكل شبكات المنطقة ومثيلاتها إلى الجماعة العمومية المحلية المعنية.

الفصل 36 ـ يبقى المقتني مسؤولا عن الأضرار التي تلحق بالتجهيزات العمومية التابعة للمقسم إذا ما حصل ذلك بفعله أو بفعل مقاوليه أو حرفائه

ويجب عليه إصلاح الأضرار وإلا فإنه يمكن للمقسم أو المجمع أن يقوم على نفقة المقتني بالإصلاحات اللازمة وذلك بعد تنبيه مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ يبقى بدون رد لمدة سبعة أيام. ويتم إستخلاص مبلغ مصاريف الإصلاحات من طرف المقسم أو المجمع طبقا لمقتضيات التشريع العام

الفصل 37 ـ يمنع على المقتني إطلاقا وضع القمامة والفضلات خارج الأماكن المخصصة لها.

الفصل 38 ـ يتعهد المقتني في عقد التفويت بألاّ يستعمل المقسم إلاّ لغاية إنجاز مشروعه المرخص فيه طبقا لأحكام الأمر عدد 362/91 المؤرخ في 13 مارس 1991 الوراد بالفصل الخامس من هذا الكراس.

وفي صورة مخالفته لذلك يتعرض وجوبا إلى إجراء إسقاط حقه في المقسم بمقتضى قرار تجريد يصدره الوزير المكلف بالصناعة. كما تنطبق هذه الإجراءات في حالة عدم إنجاز المشروع من طرف المقتني في الآجال المحددة بعقد التفويت والمنصوص عليها بالفصل 21 من هذا الكراس.

الفصل 39 ـ في صورة تعرض المقتني لقرار إسقاط الحق المنصوص عليه بالفصل 38 من هذا الكراس يمكن للوزير المكلف بالصناعة إحالة المقسم موضوع قرار التجريد إلى الوكالة العقارية الصناعية التي تتولى بدورها بيع الأرض حسب الإجراءات المنصوص عليها بالفصلين 7 و8 من الأمر عدد 127 لسنة 1992 المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتعلق بالتنظيم الإداري والمالي وبطرق تسيير الوكالة العقارية الصناعية.