

الباب الاول

احكام عامة

الفصل 1 - الصيغة الاساسية لعقد احالة الارض :

لا يمكن ان تقع أي احالة للأرض بقطاعات نشاطات المناطق الصناعية الا قصد تركيز مؤسسة صناعية او شبيهة بها . ويجب ان تشيد هذه المؤسسة طبقا لاحكام مثال تهيئة المنطقة ومقتضيات كراس الشروط هذا

الفصل 2 - الالتزامات الادارية :

يجب على كل مشتري لقسيمة بقطاع الانشطة الصناعية ان يكون قد تحصل على مصادقة من وكالة تطوير الاستثمارات صالحة بالجهة التي توجد بها المنطقة او على الرخصة الادارية اللازمة

وتخضع المؤسسات المرخص لها في الانتصاب بالمنطقة للالتزامات المنصوص عليها بالتشريع والتراتيب الجاري بها العمل خاصة فيما يتعلق بما يلي :

- رخصة البناء
- الصحة الصناعية
- المحلات الخطرة والمخلطة بالصحة والمزعجة
- الحماية المدنية ، الوقاية ومقاومة الحرائق

الفصل 3 - تجزئة التقسيمات :

يحجر على مشتري القسيمة تجزئتها من جديد

الفصل 4 - وضع الاوتاد :

يجرى القائم بالتقسيم في بحر الشهر الموالي للتخصيص وعلى نفقة المشتري اشغال وضع الاوتاد بالارض المخصصة للفرض

الفصل 5 - السياج :

يجب حتما على المشتري ان يشيد سياجه في اجل عام من تاريخ امضاء عقد الاحالة وذلك على الطريق العام ومع الاجوار

اذا كان السياج محاذيا لطريق رئيسية موجودة او مخططة يجب على المشتري ان يطلب من المصالح المختصة لوزارة التجهيز قرار التحديد ، والمرور على الحفريات وكل الرخص الاخرى اللازمة

الفصل 6 - البناءات المرخص فيها :

يجب ان تقام البناءات حتما طبقا للتشريع الجاري به العمل ويجب ان تحصل هذه المشاريع قبل انجازها على رخصة البناء من السلط المختصة

الفصل 7 - الاشغال والالتزامات المتعهد بها القائم بالتقسيم :

يلتزم القائم بالتقسيم بان ينفذ في اقرب الاجال اشغال التهيئة للمينة اسفله :

1-7 : تهيئة الارض واشغال التسوية :

- تهديم البناءات الموجودة
- تحويل الشبكات الموجودة

كراس الشروط

أعد كراس الشروط هذا تطبيقا لاحكام القانون عدد 43 لسنة 1979 المؤرخ في 15 أوت 1979 المتعلق بالمصادقة على المجلة العمرانية ، والقانون عدد 56 لسنة 1981 المؤرخ في 23 جوان 1981 المتعلق بتشجيع الاستثمارات في قطاع الصناعات المعملية واللامركزية الصناعية وعلى النصوص التي نقحته او تمته ، وعلى الامر عدد 1817 لسنة 1981 المؤرخ في 22 ديسمبر 1981 المتعلق بضبط الوثائق المكونة للملف تقسيم وتحديد اشغال التهيئة والتطهير الضرورية لاستغلال التقسيم

وينطبق كراس الشروط هذا على التقسيمات المعدة للانشطة الصناعية وبضبط القواعد والارتفاقات ذات المصلحة العامة وحقوق وواجبات القائمين بالتقسيم ومقتني الاراضي المقسمة وكذلك شروط احالتها

- اشغال التسوية ذات المصلحة العامة باستثناء اشغال الردم ورفق الركام الداخلي بالنسبة للقسيماات والتي تبقى من مشمولات المشتري (يراجع الفصل 1.8)

2.7 : الطرقات :

جميع اشغال الطرقات : الطريق المعبد والارصفة ومساحات الوقوف وممرات الراجلين اللازمة للوصول الى القسيماات

3.7 : التطهير :

جميع اشغال التطهير : مياه الامطار والمياه المستعملة واللازمة لاجلائها من القسيماات

4.7 : الماء الصالح للشرب :

جميع اشغال قنوات التوزيع الكائنة تحت الرصيف

5.7 : الكهرباء :

اقامة شبكة تنوير عمومي وشبكة ضغط كهربائي متوسط

6.7 : الهاتف :

جميع اشغال الهندسة المدنية المتعلقة بالشبكة الرئيسية

7.7 : المساحات الخضراء :

كل الاشغال اللازمة لتهيئة المساحات الخضراء بما في ذلك المغروسات

الفصل 8 - الاشغال والالتزامات المتعهد بها المشتري

يجب الا تترتب عن اشغال التهيئة المتعهد بها للمشتري أية مضايقة لجولان السيارات والمارة بالطرقات العامة

وبصفة عامة يجب على المشتري بعد تنفيذ اشغال الربط ان يرجع سريعا الاراضي الى الحالة التي كانت توجد عليها قبل الاشغال وان يتكفل بجميع العقود والاشتراكات اللازمة ابرامها مع الشركات المستلزمة

ويتكفل ايضا باصلاح الاضرار الملحقة من طرفه او من طرف مقاوليه بمنشآت الطرقات والشبكات المختلفة المنجزة من طرف القائم بالتقسيم وتشتمل اشغال التهيئة المحمولة على كاهل المشتري على ما يلي :

1.8 - تهيئة الارض والتسوية :

- اشغال التسوية العامة اللازمة لاقامة المباني والطرقات ومختلف الشبكات داخل القسيمة - سيلان المياه

2.8 - الطرقات :

- اشغال الطرقات داخل القسيمة
- انجاز المداخل ابتداء من حدود العقار الى حد الرصيف

3.8 - التطهير :

يجب ان تعالج عند الاقتضاء النفايات قبل تصريفها بجهاز التطهير حتى تصير متلائمة مع نفايات المدن ولا تضر بحسن سير الشبكات والمنشآت العمومية

ويجب على كل حال ان تستجيب للشروط المنصوص عليها بالتراتب الصحية

ويجب قبل كل شروع في التنفيذ ان يعرض مشروع محطة معالجة النفايات على القائم بالتقسيم للحصول على رأي المصلحة المختصة

يجب على المشتري ان يقوم بتفريق المياه : مياه الامطار والمياه المستعملة والا يربط بحقق الربط المنجزة من طرف القائم بالتقسيم

ويجب ان تكون اقامة شبكات التطهير مطابقة للباب الثالث من كراس الشروط هذا

4.8 - الماء الصالح للشرب :

يجب على المشتري ان ينجز جميع اشغال التوزيع الداخلي والربط بالشبكة المنجزة من طرف القائم بالتقسيم

يقوم المستلزم باشغال الربط ووضع العدادات على حساب المشتري وبطلب منه

5.8 - الكهرباء :

يتحمل المشتري مصاريف الربط بشبكة الضغط الكهربائي المتوسط وبناء المركز المشترك اللازم تشييده بارضه ويجب ان يتضمن ملف المصادقة على الهندسة المعمارية وتخضع أمثلة مركز التسليم الى مصادقة مسيقة من طرف الشركة التونسية للكهرباء والغاز وذلك فيما يتعلق بالترتيبات الداخلية وكذلك بالترتيبات المقررة في خصوص حرية دخول اعوان الاستغلال التابعين للشركة التونسية للكهرباء والغاز ليلا ونهارا الى خلايا قطع جبل التزويد

6.8 - الهاتف :

يتكفل المشتري بالقيام بالاجراءات الضرورية المتعلقة بالربط و ابرام العقود والاشتراكات مع ادارة البريد والبرق والهاتف

7.8 - الربط بالسكك الحديدية :

اذا طلب المشتري عند امضاء عقد الاحالة ، بان يقع ربطه بشبكة السكة الحديدية ، فانه يكون حتما ملزما بالاستجابة لشروط كراس وضع وصيانة واستغلال التفرعات الخاصة لشبكة الشركة القومية للسكك الحديدية التونسية

8.8 - حقوق الارتفاع الخاصة :

يمكن ان تفرض حقوق ارتفاع خاصة على المشتري في حالات معينة وخاصة لمرور او صيانة الشبكات ذات المصلحة العامة ويقع التنصيص عن هاته الحقوق الارتفاقية بعقد الاحالة

الفصل 9 - انجاز وتنسيق الاشغال :

يجب على المشتري بمناسبة ابرام عقد الاحالة الحصول على موافقة القائم بالتقسيم بشأن القوة الكهربائية المركبة وكميات الماء التي هي لازمة لها ومعدل كميات الماء التي استعملت في حسابات المشاريع التمديدية المتعلقة بالشبكات يلتزم المشتري بان لا يتعدى هاته القوة والكميات الا باذن مسبق من طرف القائم بالتقسيم او عند الاستحالة ، من طرف السلطة الادارية المختصة

ويمكن ان يرفض مطلب الربط بالطرق والشبكات اذا لم تكن المنشآت ملائمة او عند عدم مراعات الترايب المتعلقة بها

الفصل 10 - تنفيذ الاشغال من طرف مقاولي المشتري

يمكن لمقاولي المشتري المكلفين بتشيد المباني ان يستعملوا الطرق والمنشآت المبنية من طرف القائم بالتقسيم على شرط ان يوافق هذا الاخير على ذلك وهو الذي يفرض عليهم اتخاذ جميع التدابير النظامية الملائمة

وزيادة على التدابير المنصوص عليها بالفصل 8 من هذا الكراس للشرط يجب على المشتري ان يتحمل مسؤولية الاضرار التي يلحقها مقاولوه بالطرق وبمختلف الشبكات والهيئات العامة التي انجزها القائم بالتقسيم نتيجة تجاوزهم لاستعمالها العادي

يمكن للقائم بالتقسيم في حالة عدم الدفع للمشتري في مدة ثلاثة اشهر للمبالغ التي يطلبها منه ان يرجع على المقاولين الذين هم مسؤولون بالتضامن عن الاضرار الحاصلة

ويتعين على المشتري ان يشعر بهاته الالتزامات والتكاليف المقاولين المساهمين في تشيد هاته المنشآت وذلك بادراج البنود اللازمة في صفتاتها ولا يمكن ان تودع اثناء مدة البناء مواد البناء والعدات خارج القسيمة الا بموافقة مسبقة من القائم بالتقسيم

الفصل 11 - التمديد المحتمل في الاجل :

تمدد آجال التنفيذ - اذا كان عدم احترامها ناتجا عن حالة القوة القاهرة - لفترة مساوية للمدة التي كان فيها المشتري في حالة لا يمكن له فيها الوفاء بالتزاماته ويتكفل المشتري باقامة البرهان على وجود القوة القاهرة وعلى مدة المانع الحاصل له

ولا تعتبر الصعوبات التقنية او التمويلية مشكلة لحالات القوة القاهرة

الفصل 12 - التدابير الجبرية المتخذة ضد القائم بالتقسيم :

في صورة عدم مراعاة الاحكام المشار اليها اعلاه يصبح للمشتري الحق في ان ينجز بنفسه ،

وعلى نفقة القائم بالتقسيم وبعد اعلانه بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع وصل بالقبول وبقائها بدون اجابة لمدة 30 يوما ، الاشغال اللازمة لمواصلة الحضائر التي تخلى عنها القائم بالتقسيم

الفصل 13 - الاشهار :

لا يرخص الا في العناوين المتعلقة بالنشاط الصناعي الذي يتعاطاه المشتري طبقا للفصل 25 من هذا الكراس للشرط

الفصل 14 - صيانة المنشآت :

يتعهد القائم بالتقسيم بصيانة المنشآت والتجهيزات والمحافظة عليها في حالة حسنة على نفقته حتى تسليمها الى الهيئات المتصرفة

الفصل 15 - مجمع رجال الصناعة :

في صورة احداث مجمع لرجال الصناعة بالمنطقة للتصرف في الاجزاء المشتركة التي لا ترجع بالنظر للمنطقة البلدية والتعهد بها وتنشيطها يجب على المشتري الانخراط فيه . ويكون انخراطه موضح بند يندرج بعقد الاحالة

كما يجب على المشتري علاوة على ذلك ان يحرز على موافقة القائم بالتقسيم قبل قيامه بتحقيق التجهيزات التي قد تكون مزدوجة الاستعمال مع التجهيزات الجماعية التي ستركز بالمنطقة

الفصل 16 - الوقاية الصحية وطب الشغل :

فيما يتعلق بالوقاية الصحية وطب الشغل ، يجدر التذكير بانه يتعين على المشتري ان يمثل فرديا او في نطاق مجمع رجال الصناعة لاحكام مجلة الشغل

الفصل 17 - التأمين ضد الحريق :

يجب على المشتري ان يؤمن المباني المقامة بارضه لدى شركة تأمين حسب قيمتها الحقيقية . ويجب ان يتضمن عقد التأمين بند تأمين ضد قيام الغير بالدعاوي

وما دام ثمن الشراء لم يدفع تماما فان القائم بالتقسيم يتمتع بامتياز دفع الغرامة له في صورة الحريق

الباب الثاني

الاحكام العمرانية والمعمارية

الفصل 18 - طريقة استعمال الارض :

يجب ان تقع تهيئة المنطقة بصورة تراعي فيها اساسا الصبغة العمرانية للمنطقة وتجتنب اضرار للمحيط . ولذلك يجب ان تتخذ جميع التدابير اللازمة للمحافظة على المبادي، الاتي ذكرها :

- ادماج الاحجام بالموقع الطبيعي والمبني
- نوعية الهندسة المعمارية للمباني
- التهيئة العمرانية والطبيعية

50 % من مساحة الارض شريطة مراعات الاحكام المتعلقة بأشطرة التأخير

بصفة استثنائية يمكن ان يكون ضارب التمكن من الارض بنسبة 60 % وذلك حسب الشروط المنصوص عليها بالفصل 3-21 وبالخصوص في صورة العمليات المجمعّة

3-20 - ضارب استعمال الارض :

يعرف ضارب استعمال الارض على النحو التالي : مساحة مجموع الاسقف المبنية على المساحة الجملية للقطعة

يضبط ضارب استعمال الارض كما يلي :

- الضارب الادنى : 0,3 ينطبق هذا الضارب على البنائات المنجزة في المرحلة الاولى (بدون اعتبار التوسيعات)

ويمكن للجماعات العمومية المحلية المعنية بالامر ان تمنح بعض الاستثناءات الخاصة

- الضارب الاقصى : 1 وهو ينطبق على البرامج التي تنجز في مرحلة واحدة وكذلك البرامج المنجزة في اقساط متعددة (باعتبار التوسيعات)

الفصل 21 - تركيز البنائات :

يقع تركيز البنائات وتحديد التقسيمات ، في حدود الامكان ، حسب اتجاهين متعامدين

1-21 - توجيه الواجهات :

يقع توجيه البنائات بحيث تقدم واجهاتها الاكثر جمالا (مثلا البنائات الادارية) من جهة المدخل الرئيسي

2-21 - اشطرة تأخير البنائات ومشاريع التصريف

أ - بالنسبة لحدود ملحقات طرقات الدولة : يضبط اتخاذ البقاء بالنسبة لطرقات الدولة من طرف المصالح المختصة لوزارة التجهيز

ب - بالنسبة لحدود ملحقات الطرقات الداخلية : يجب ان تكون زاوية المبنى الاقرب من الطريق الداخلي غائرة من 10 الى 20 مترا بحسب ترتيب مساحات وقوف السيارات وحجم المباني المقروضة من طرف القوائم بالتقسيم

ج - بالنسبة للحدود الفاصلة بين العقارات : يجب ان يكون التأخير بقدر 5 أمتار على أقل تقدير بيد أنه لا يمكن ان تكون المسافة من المبنى الى أقرب سياج أقل من نصف علو المبنى

3-21 - الجدران والاجزاء المشتركة :

يمكن ان يرخص في الجدران والاجزاء المشتركة في الحالات التالية :

أ - البناء المتلاصق : ان اقامة مبنيين كائنين بقسيمات متجاورة بصفة متلاصقة ممكن ، شريطة ان تكون خصائصهما المعمارية متلائمة

- مأوى وقوف السيارات ومساحات الخزن التي يجب ان تكون بعيدة عن الانظار

- الغاء المخاطر الهامة الناشئة عن الازعاج والتلوث ويخضع هذه الترايب الى الاحكام المعمارية والعمرانية المذكورة في الفصول التالية

الفصل 19 - ابيعة استعمال الارض :

19 - 1 - ان مناطق الانشطة الصناعية المبنية بمثالتهيئة معدة لاستيعاب الانشطة الحرفية والتجارية والرياضية والاجتماعية والثقافة والخدمات التي من شأنها ان تحقق اندماج المنطقة الصناعية في المحيط العمراني وتنشيطها وذلك علاوة عن الانشطة الصناعية المصادق عليها

19 - 2 : يسمح بتركيز ما يلي :

- محلات حراسة معدة للاشخاس الذي يكون حضورهم لازما للقيام بحراسة وحماية المبائات - البنائات المعدة للمكاتب الضرورية لتسيير الصناعة التي وقع تركيزها

19 - 3 : يحجر تركيز ما يلي :

- البنائات المعدة للسكنى باستثناء البنائات المذكورة في الفصل 19 - 2
- البنائات الوقتية وذات الصبغة المؤقتة (برارك مخاي، قارة او متنقلة)

ولا يمكن استعمال هذا النوع من البناء الامدة الحضيرية

- استغلال اي مقطع وخاصة الرملي

- استخراج مواد البناء من عين المكان واستعمالها للحضيرية

- التنقيبات والآبار

الفصل 20 - شروط استعمال الارض :

20 - 1 : العمليات المجمعّة :

بصفة عامة ، تستعمل كل قطعة ارض لايسواء مؤسسة واحدة ومنعزلة عن المؤسسات المجاورة بشريط التأخير المعرف بالفصل 21 - 2 من هذا الباب

لكن يمكن للبلدية ان ترخص في بناء عدة مؤسسات فوق قطعة ارض واحدة وتكون كل منها موضوع مصادقة خاصة : عمليات مجمعّة

وفي هاته الصورة تنطبق الاحكام العمرانية والمعمارية مثلما هي مدرجة بهذا النظام على القطعة عماد العملية المجمعّة في مجملها

20-2 - ضارب التمكن من الارض :

يعرف على النحو التالي ضارب التمكن من الارض : مساحة ارضية المبنى على المساحة الجملية للارض

يكون ضارب التمكن من الارض مساويا او أقل من

الفصل 23 - المساحات الداخلية الشاغرة - الفراسة الوقوف - الخزن :

تشتمل الاجزاء غير المبنية والتي يجب ان تساوي على الاقل نصف مساحة كل قسيمة على ما يلي :

- مساحات جولان العربات الداخلية لكل قسيمة
- مساحات وقوف وتحريك السيارات
- المساحات المشجرة والمعشبة
- وعند الاحتمال ، مساحات الخزن

23-1 - المساحات المشجرة او المعشبة :

يجب ان تكون الاجزاء غير المبنية وغير الضرورية للطرق او لمساحات الوقوف ، وتحريك السيارات او للخزن مشجرة او معشبة

ويجب ان تكون المساحة المشجرة او المعشبة بصورة فعلية مساوية على الاقل لـ 20 % من مساحة الارض ، يجب غراس اشجار ذات فروع عالية بمعدل شجرة لـ 100 متر مربع من المساحة الخضراء

غير أنه في صورة ما اذا كانت القسيمة مفروسة من قبل حالتها من طرف القائم بالتقسيم ، لا يمكن ان تكون عدد الاشجار ذات الفروع المرتفعة اقل من عدد الاشجار من نفس الصنف الموجودة سابقا واذا ما ادى هذا الترتيب الى عدد مشط من الاشجار باعتبار ضغوط احتلال الارض ، يمكن ان يرخص للمشتري من طرف القائم بالتقسيم في غراسه جانب من الاشجار خارج قسيمته بالمساحات المشتركة بالمنطقة

وفي صورة وجود مستودعات تحت الارض مستقلة عن المباني يمكن ان يقع اخذها بعين الاعتبار في حدود الـ 20 % من المساحة المفروسة على ان يعطى للدالة الخارجية وبصفة فعلية منظر طبيعي من حيث تهيئتها

ويجب ان يكون الامر كذلك بالنسبة لمساحات الوقوف بالارض على شرط ان تكون مفروسة بحساب شجرة ذات جذع عال لكل بقعتين او لكل 50 مترا مربعا من مساحات الوقوف

ويجب ان يبلغ ارتفاع الاشجار ذات الجنوع العالية على الاقل مترين و 30 وان تتراوح دائرتها من 16 الى 18 سنتمترا ، ويجب ان تكون غراسه الاشجار مصحوبة بغراسه شجيرات ذات نمو ضعيف وذات أوراق او زهور

ويجب العناية بالمفروسات وتعميضا في صورة هلاكها لسبب ما . ويجب انجازها قبل مطلب شهادة المطابقة

23-2 - شرائط التأخير :

يجب تهيئة مناطق مشجرة ومعشبة على شرائط التأخير على النحو التالي :

- ذات مترين عرضا على الاقل بحاشية الطرق العامة

ب - الاجزاء المشتركة : يمكن لعدة مشترين ان يتفقوا فيما بينهم لاقامة مساحات وقوف سيارات مشتركة ، او طرق داخلية او مساحات خضراء مشتركة بينهم ، بشرط ان يحترموا قاعدة التباعد بين المباني : يجب ان تكون المسافة الفاصلة بين مبنيين مساوية لارتفاع البناء الاعلى ويمكن لهم ان يخفضوا بقدر ذلك اشروطه التأخير

يجب ان تكون هذه الاجزاء المشتركة والبنائات المتلاصقة موضوع عقد كتابي بين المالكين المتجاورين

4-21 - ارتفاع المباني :

لا يمكن ان يتجاوز علو المباني المشيدة بعقار 10 أمتار يقع حسابها من أسفل الجدار الى أعلى نقطة من السقف . ويمكن السماح بزيادة مترين في حالة بنايات على طوابق

يمكن لكمراس الشروط الخاص ان يخالف أحكام هذا الفصل . لا تعفى هذه الاحكام من احترام الواجبات الاخرى المدرجة بهذا الفصل

5-21 - التوسيعات :

يجب حتما ان تبين التوسيعات بامثلة المخطط والمشروع التمهيدي المعروضة على مصادقة القائم بالتقسيم مع بيان الاقساط المتتالية

6-21 - البنائات المصاحبة :

يجب الا تشيد البنائات المصاحبة وخاصة المحول الكهربائي باشرطه التأخير الا باستثناء خاص

بيد أنه يمكن ان يشيد محل لايواء الحارس تكون مساحته القصوى 12 مترا مربعا وارتفاعه اقل من 3 أمتار وذلك في حدود السياج الرئيسي ويجب ان تبين كل من المباني المذكورة بامثلة التنفيذ ورخصة البناء وان تكون موضوع اتفاق مسبق من طرف المرافق العمومية المعنية

الفصل 22 - مظهر المباني :

يجب حال درس التصور المعماري للمباني الاخذ بعين الاعتبار ، ادماج المنطقة في المحيط العمراني خاصة بالنسبة للمباني الموجودة بحاشية قطاع الاسكان

هذا ويجب مراعات القواعد الثلاث التالية :

1 - يجب الا تبقى مواد الحشو مثل الاجر الاجوف والاحجار الزاوية الخ . . . اذا ما استعملت ظاهرة بواجهات الجدران الخارجية

2 - يجب ان تكون ألوان المباني متلائمة مع ألوان البنائات المجاورة ويجب ان يدرج مشروع تلوين الواجهات بالملف المسلم للقائم بالتقسيم قصد المصادقة على الهندسة المعمارية

3 - يمكن للقائم بالتقسيم ان يشترط الا تكون السقوف المنحدرة مرئية من الخارج وان تكون مخفية بواسطة افريز افقي

- ذات متر على الأقل في الحدود الفاصلة المشتركة وعمق القطعة

ويجب ان تقام بها غراسات مصففة بحساب شجرة ذات فرع عال في كل سنة امتار ، واشواك على طول السياجات المثقبة

3.23 - مساحات الوقوف :

يجبر قطعيا كل وقوف للعربات على طرقات المنافذ خارج مساحات الوقوف ويتعين على المشتري ان يتخذ جميع التدابير لتخصيص المساحات اللازمة بقسمته لوقوف السيارات وتنقلها واجراء عمليات التزويد

يجب تخصيص 15 % على اقل تقدير من مساحة القسيمة لمساحات الوقوف وتقع تهيئة أماكن لايواء السيارات بحساب مكان لخمس اعوان على الاقل

ولا تأخذ هذه العملية بعين الاعتبار الحاجيات الضرورية لسيارات الزائرين ، والسيارات الضرورية للمؤسسة

ويمكن ان تركز المآوى الخاصة بسيارات الزائرين والاعوان بشرائط التأخير باستثناء الاجزاء المهمة وجوبا للمساحات الخضراء

ويجب التنصيص في ملف المصادقة المعمارية على توسيع مآوى السيارات الذي يرتبط بتزايد عدد الاعوان وتوسيع المباني . ولا يمكن ، في أي حال من الاحوال ، ان يقع هذا التوسيع على حساب الحد الأدنى من المساحات المغروسة أي 20 % من المساحة الجميلة

4.23 - مساحات الخزن :

لا يرخص للمشتريين باحداث مستودعات للفواضل الصناعية على أراضيهم

ويجب اخراج فواضل كل منتج صناعي او غيره من الفواضل الاخرى بصورة منتظمة . ولا يرخص الا في مساحات خزن المواد الضرورية حتما لسير المؤسسة

ويحدد مكان مساحات الخزن حسب الطريقة التالية :

- يجب على المشتري ان يقترح تهيئة جوانب المساحة التي تكون حاجبة للنظر كالتحديد والغراسات بالنسبة للمساحات العمومية والقسيمة المجاورة ويتعين على المشتري ان يحافظ على نظام ونظافة هذه الاماكن

- يجب ان تدرج ساحة الخزن هذه ، وكذلك موضوعها وتيئتها بالامثلة الخاضعة لمصادقة القائم بالتقسيم ولرخصة البناء

الفصل 24 - منفذ القسمات - السياج :

1.24 - منفذ القسمات :

يجب ان تسمح مداخل المؤسسات برؤية واضحة

لساقي العربات الداخلة والخارجة ، والا تسبب في أي تعطيل على الطريق العام

يكون المدخل غائرا بـ 5 أمتار عن حدود العقار على الطريق العام ، ويكون عرضه مساويا لـ 6 أمتار على الاقل

ويجب ان يكون مطابقا للمثال النموذجي الذي ضبطه القائم بالتقسيم

2.24 - السياج :

يجب ان تكون سياجات الواجهة بحاشية الطريق العام مطابقة للمثال النموذجي المضبوط من طرف القائم بالتقسيم ، وان يكون للسياجات المشتركة ارتفاع 2.20 م

يجب ان يصاحب مثالها التفصيلي الملف الخاضع حسب التراتيب لمصادقة القائم بالتقسيم ولرخصة البناء

الفصل 25 - الاشهار - العلامات - الاسم الجماعي :

باستثناء بيان الاسم الجماعي وعلامات المؤسسة يجبر كل اشهار او تعليق بالارض او بالسياجات ولا يمكن تعليق أي عنوان فوق سقف المباني

1.25 - تركز الاشارات المتعلقة بالاسم الجماعي مضيئة كانت او غير مضيئة ، طبقا لمثال المدخل النموذجي المحدد من طرف القائم بالتقسيم

وتحدد الاحجام القصوى لهاته الاشارات واماكنها بعد أخذ رأي القائم بالتقسيم

2.25 - ويمكن ان تعلق ايضا على المباني وذلك سواء فوق الافريز الاعلى للبناء او داخل شريط طوله 1.20 م يوجد على ارتفاع 3.50 م من الارض . ويجب ان يكون ارتفاعها الاقصى لا يتعدى 1.20 م

3.25 - قبل أي شروع في التنفيذ ، يجب ان يعرض الصناعي مشروعه المعد طبقا للاحكام المذكورة اعلاه ، على السلطة المختصة قصد المصادقة

الباب الثالث

حماية المحيط والتطهير

الفصل 26 - الازعاج والتلوث :

يجب على المشتري ان يلتزم بالغاء كل مصادر التلوث والازعاج . ويتعين ان تعرض مشاريع المنشآت المحتوية على مخاطر التلوث او الازعاج قبل انجازها على مصادقة القائم بالتقسيم الذي ينفرد بحق تقديمها للدراسة من طرف هيئة مختصة

ويعتبر المشتري على علم بالترايب الجاري بها العمل في ميدان التطهير . لا يمكن للمشتري الاعتماد على المصادقة على المشروع من طرف القائم بالتقسيم ، لتبرير مخالفته لهاته الترايب

1 - تلوث الهواء :

يجب معالجة الدخان والروائح الكريهة او غيرها من الغازات

2 - الفواضل الصناعية :

تفرض السلط الادارية المختصة أماكن وطرق ايداع الفواضل الصلبة وغير المتحركة داخل العمل وكذلك طرق معالجتها أو إبادتها

3 - الازعاج المتأتي من الضوضاء :

يجب ألا يتجاوز مستوى الضجيج المتأتي من مؤسسة ما نهارا 50 ديسبال تقاس حسب خط مستقيم بالنسبة لواجهة المساكن الاقرب لمنطقة النشاطات

ويجب أخذ احتياطات اضافية ليلا حتى لا يقع ازعاج الاجوار

4 - المياه المستعملة :

يكون جهاز التطهير من النوع التفريقي . ويجب ان تشتمل كميات السوائل المخطرة أو المخلة بالصحة على كل جهاز من شأنه ان يحجز الانسياب العرضي

5 - مياه الامطار :

يجب على المشتري ان يسهر على الا يسري الي مجمع مياه الامطار أي سائل غير المياه الجارية ويجب ان يركز جهاز تصفية وحجز لتجنب وجود مواد او فضلات مثل الرمل والبولستير والخشب والمواد الزيتية الخ . . . المتأتية من ساحات التحريك والتخزين والغسل او الوقوف ويحجر بتاتا كل انصباب في بئر ضائعة او خندق محفض سواء بالنسبة لمياه الامطار او للمياه المستعملة

6 - احكام خاصة :

يجب ان تنجز مسكوكة مراقبة عند حد كل قسيمة ودخلها حتى يتمكن من أخذ عينات مراقبة من كل شبكة

وفي حالة وجود عدة وحدات صناعية في قسيمة واحدة ، يجب انجاز مسكوكة مراقبة لكل وحدة صناعية

يجب السماح بالدخول لهذه التجهيزات الي كل اعوان المرافق العمومية المعنية

الفصل 27 - احكام عامة تتعلق بالتطهير :

1 - المبدأ :

ينجز مجموع شبكات التطهير حسب النظام المعبر عنه بالتفريقي . وينبغي حينئذ ان تجمع مياه الامطار وحدها بالشبكات المخصصة للغرض ، وان تجمع وجوبا المياه المستعملة والمياه الصناعية بالمجمعات المخصصة لها

2 - المصادقة على مثال انجاز الشبكة :

تسمى « بالثلاثية » الشبكات الداخلية للقسيمة وربطها بحقق الوصل مع الشبكات المشتركة التي انجزها القائم بالتقسيم

وتنجز هذه الشبكات من طرف المشتري بعد المصادقة على مثال انجاز شبكة التطهير من طرف المرفق العام للتطهير المعني

ويجب عليه ان يستخير من لدن القائم بالتقسيم على الوضع الارتفاعي والتسطيحي واهميه قنوات شبكات التطهير الرابطة لوحده ، أو التي تشقها عند الاقتضاء ، والتي يمكن ان يقرر وصل الشبكات الثلاثية بها

ويجب على القائم بالتقسيم ان يبين له حقق الربط التي يجب عليه اقامة الربط بها ويتعين انجاز هذه الشبكات بكل عناية حتى يتحقق من كامل عزلها ومن سيرها بصفة عادية

ويجب ان تكون المواد المستعملة مطابقة للمواصفات الجاري بها العمل في ميدان التطهير

3 - تصور وانجاز شبكة المياه المستعملة :

أ - يجب على المشتري ان يتحقق من المستوى من حيث قياس ضغط سوائل القنوات الاولية او الثانوية لتحاشي كل رد

ولا يمكن للمشتري الذي يقيم فتحات اخراج على ارتفاع اقل من المستوى من حيث قياس ضغط السوائل ان يقوم باية دعوى

من ناحية اخرى ، ولاجتناب تراجع المياه تحت الارض والدھاليز ومستودعات السيارات الموجودة تحت الارض ... الخ ، بمناسبة الارتفاع الاستثنائي من مستواها الي مستوى الطريق العام ، يجب ان تنجز العقارات بصورة تسمح لها بمقاومة الضغوط العرضية

يجب ان تكون روابط القنوات والمنشآت ، اذا ما كانت من النوع الجاهز الصنع ، جيدة حتى تقاوم الضغوط الداخلية الممكنة

ب - الموانع المتعلقة بالنفايات : يحجر النظام التفريقي تصريف المياه المستعملة في الشبكة الخاصة بمياه الامطار والعكس بالعكس

ويحجر انصباب اية مادة صلبة او سائلة او غازية من شأنها ان تتسبب بصفة مباشرة او غير مباشرة في حدوث فوارجع للاعوان المكلفين باستغلالها وصيانتها او في فساد المنشآت او في خلل في سيرها

يكون المشتري مسؤولا كليا في حالة حصول فاجعة

ويحجر بالخصوص ان تصب بالمياه المستعملة المواد الشحمية والزيتية والكبريتيات والمواد البترولية وجميع المواد السريعة الالتهاب والمتفجرة والمصدرة للاشعة او الخانقة

ويجب على المشتري ان يوفر جميع التسهيلات عند أخذ عينات من النفايات قصد التثبيت من طبيعتها

ج - رخصة التصريف : قبل اي ربط بالشبكات الاولية ، على المشتري ان يتقدم بطلب الي المصالح

على اقصى تقدير بالنسبة لارتفاع مجاري مياه المجمعات الثانوية او الاولى

وفي صورة ما اذا ثبت ان ارتفاعا اعلى يكون مطلوبا ، لاسباب اقتصادية هامة او اذا فرضت ذلك سرعة مياه مجمع له قوة هامة ، يجب على المشتري ان يقوم على نفقته بتقوية جوانب جهاز الربط الاولي او الثانوي حسب التعليمات التقنية التي قد يملها عليه القائم بالتقسيم ولا يمكن ، في اي حال من الاحوال ، ان يقع ربط المجمعات الثلاثية بالشبكات الرئيسية بواسطة مسكوكات غير نافذة

2 . 28 : اشغال الربط الخاصة :

يجب ان تنجر الاشغال الخاصة بربط المباني او مجموعات المباني بالمجمعات الثلاثية حسب التوصيات المذكورة اعلاه . غير انه يمكن ان تقع عمليات ربط القنوات بمسكوكات مراقبة بدون وجوب فرض زاوية قدرها 45 درجة . لكن لا يمكن ، في أي حال من الاحوال ، عكس اتجاه السيلان حتى مع احداث مسقط ويججر استعمال حق الربط والمسكوكات غير النافذة

3 . 28 : فوهات ذات شبكات وبلوعات :

يجب ان تكون هذه المنشآت ذات سعة واعداد كافية لتمكن ، عند وضعها بصفة محكمة ، من الاجلاء السريع لمياه السيلان ويجب خاصة ، وضع التجهيزات ابتلاع لتسهيل سير مياه الامطار من القنوات الثلاثية تربط او لا تربط بالقنوات الاولية والثانوية

ويجب تجهيز كل واحدة من هذه المعدات بمصفاة كافية لحجز الرمال او غيرها من المواد الاخرى الثقيلة . يجب ان يقوم المشتري بصيانة هذه المعدات مرتين في الشهر

4 . 28 : حوض حجز المواد الخفيفة :

قبل كل تصريف في المجمعات الاولية او الثانوية ، وعلى المجمعات الثلاثية المفضية اليها ، يجب ان يقرر احداث بيوت لحجز المواد الخفيفة كالبولستيران الخ ... وذلك لمنع وجود فواضل غير مرغوب فيها بالمصباح

ويجب ان يعرض هذا النوع من المعدات لمصادقة القائم بالتقسيم مع مثال مضع للانجاز وبيان موقعهم على الشبكات الثلاثية

يجب صيانة هذه المعدات حسب نفس المباديء المتعلقة بالفوهات المشبكة والبلوعات

الفصل 29 - الاحكام الخاصة بشبكة المياه المستعملة : يجب اعتبار مقتضيات الخاصة التالية :

29 - 4 : الربط بالمجمعات الاولية او الثانوية : كما سبق بيانه بالنسبة لمياه الامطار ، يجب ربط

المختصة بوزارة التجهيز (المرفق العمومي للتطهير) قصد الحصول على رخصة ربط يضبط فيها حجم نفايات وحدته ونسبة اخراجها

يجب ان تكون المياه المستعملة الصناعية مطابقة حتما للحدود المتعلقة بالتنوع والكمية المبينة في رخصة التصريف

وعلى سبيل التذكير ضبطت بعض الحدود على النحو التالي :

- الحرارة : اقل من 35 درجة

- الحامضية P.H : بين 5,5 و 8,5

- الفواضل اليابسة M.E.S : اقل من 400 مغ/ل

يجب ان يوافق على الاستثناءات لهذه القواعد المرفق العام الذي صادق على التصرف

ولا يمكن للمشتري ان يستعمل شبكاته الا بعد ان يجري التجارب المتعلقة بالعزل . ويجب ان تنفذ هذه التجارب بالماء ولا تعتبر صالحة بالمرّة كل تجربة تقع « بالدخان »

ويلتزم المشتري بالتسجيل لاعوان الادارات والمستلزمين المعنيين بزيارة ومراقبة الشبكات الثلاثية المنفذة تحت ادارته ، وعند الاقتضاء ، القيام بكل الاشغال التحويرية وكذلك التجارب التي يعتبرونها ضرورية

وتبقى هذه التجارب والاشغال محمولة تماما على كاهل المشتري

د - مرحلة ما قبل المعالجة بالنسبة للصناعات الملوثة : يلتزم المشتري ، اذا ما اعتبر المرفق العام للتطهير ذلك ضروريا ، بوضع اجهزة ما قبل المعالجة لمياهه الراسبية قبل تصريفها في الشبكة العامة للتطهير

يتحمل المشتري لوحده عبء المنشآت الضرورية لعملية ما قبل معالجة هذه المياه والتي يجب عليه انجازها طبقا للشروط التي ضبطها المرفق العام للتطهير

ويكون كذلك استغلالها وصيانة هذه المعدات على كاهل المشتري الذي يلتزم بالمحافظة عليها في حالة سير حسنة

ويخضع ان تغيير يدخل على هذه المنشآت للمصادقة المسبقة من طرف المرفق العام للتطهير

الفصل 28 - الاحكام المتعلقة بشبكة مياه الامطار : زيادة عن وجوب تركيب المجمعات طبقا للترايب الجاري بها العمل ، يجب احترام القواعد الاتي ذكرها :

28 - 1 : الربط بالمجمعات الاولية او الثانوية :

يجب ان تربط المجمعات الثلاثية بالمجمعات الاولية او الثانوية بواسطة مسكوكة مراقبة تفضي اليها بزاوية ذات 45 درجة

يجب ان يكون لمجاري المياه الثلاثية ارتفاع يفوق ، ما بين الخمسين سنتيمترا والمتر الواحد

الباب الرابع

شروط الاحالة

الفصل 31 - يجب أن تحتوي عقود أكرية أو احالة العقارات التي كانت موضوع تقسيم على البنود التالية :

- يجبر صاحب المشروع على استعمال الاراضي المشتركة ، من القائمين بالتقسيم العموميين أو الخواص ، خصيصا لانجاز المشروع الصناعي المصادق عليه أو المرخص فيه عند الاقتضاء . وكل استعمال مخالف وكذلك كل تغيير للمشروع يرمي الى ادخال نشاطات غير مصادق عليها أو غير مرخص فيها ينجر عنه تلقائيا سقوط حق صاحب المشروع وذلك بطلب من وكالة النهوض بالاستثمارات أو المرفق العمومي المختص

- وفي صورة عدم انجاز مشروعه في الاجال المحددة ، تقرر الوكالة العقارية الصناعية ، بدلا عن القائمين بالتقسيم العموميين والخواص ، وباقتراح من وكالة النهوض بالاستثمارات أو المرفق العمومي المختص تجريبه من حقوقه جزئيا أو كليا بعد انذار مشفوع بأجل جديد يقع اعلامه به بمكتوب مضمون الوصول مع الاعلام بالقبول ولا يكون الاجل الجديد دون الثلاثة أشهر

الفصل 32 - يعلن عن التجريد من الحقوق كليا أو جزئيا بواسطة قرار من وزير الاقتصاد الوطني وباقتراح من الوكالة العقارية الصناعية

تسترجع الوكالة العقارية الصناعية ، حوز الارض بداية من تاريخ قرار التجريد من الحقوق وتتولى بيعها من جديد طبقا للشروط المنصوص عليها بالفصلين 10 و 11 من الامر عدد 598 لسنة 1973 المؤرخ في 19 نوفمبر 1973 والمتعلق بتنظيم وتسيير الوكالة العقارية الصناعية

الفصل 33 - فيما يتعلق بتشجيعات الاستثمارات في قطاع الصناعات المعملية واللامركزية الصناعية ، يجب الامتثال بكل دقة لطرق تطبيق هذه التشجيعات كما هي معرفة بالمشور المشترك من وزراء الاقتصاد الوطني والتخطيط والمالية والشؤون الاجتماعية المؤرخ في 8 جوان 1982

الفصل 34 - يمكن للمهيئين بيع أراضي صالحة لبناء مستودعات ومخازن وعمارات معدة للمكاتب

يجب المصادقة عن هذه البناءات من طرف لجنة المصادقة على التقسيم وذلك بالرغم من أن تركيز هذه المنشآت لا يستوجب الحصول على مصادقة وكالة النهوض بالاستثمارات

الفصل 35 - يلتزم كل قائم بالتقسيم بتسليم شهادة الملكية لمشتري كل قسيمة في أجل أقصاه عامان ابتداء من تاريخ عقد الاحالة

المجمعات الثلاثية بالمجمعات الاولية او الثانوية عن طريق مسكوكة مراقبة تقضي اليها حسب زاوية بـ 45 درجة

يجب أن يفوق ارتفاع مجاري مياه المجمعات الثلاثية بـ 20 سنتيمترا ارتفاع مجاري مياه المجمعات الاولية او الثانوية

لا يمكن ان يوجد أكثر من وصول واحد لمجمع ثلاثي على كل جانب من مسكوكة المراقبة

وفي صورة ما اذا ثبت لاسباب اقتصادية هامة واجتنابا لزيادات غير مفيدة في العمق ، انه من الضروري الاقضاء الى مسكوكة الوصل على ارتفاع يتجاوز 40 سنتيمتر ، يجب أن تتم المفضيات الى المجمعات الثلاثية بواسطة مسقط مسير له نفس مقطع المجمعات الثلاثية ومجهز بصفة تسمح بتنظيف المجمع الثلاثي والمسقط

ولا يمكن ، في أي حال من الاحوال ، أن يقع ربط المجمعات الثلاثية بالمجمعات الاولية او الثانوية بواسطة حلق الوصل أو المسكوكات غير النافذة

29 - 2 : اشغال الربط الخاص :

يجب ان يقع وصل الروابط الخاصة للمباني أو لمجموعة المباني بالمجمعات الثلاثية حتما بواسطة مسكوكات مراقبة حسب نفس المقاييس المذكورة بالفقرة السابقة

غير انه يمكن انجاز ربط القنوات الخاصة على المجمعات الثلاثية حسب زاوية بين 30 و 60 درجة في اتجاه مجاري المياه الثلاثية

ويجب أن لا يكون المفضية ، في أي حال من الاحوال ، منعكسة لاتجاه سيلان المجمعات ولو كانت مجهزة بمساقط مسيرة

ويحجر استعمال حلق الربط والمسكوكات غير النافذة . وفيما يتعلق بروابط مخارج البناءات يجب أن تقع بواسطة منعكفات الخ لكن لا يجب أن يتم ، في حال من الاحوال ، في مسكوكات أو حقتى ربط غير نافذة

يجب على المشتري أن يقرر وحدة مواد بين القنوات الداخلية للمباني وقنوات الربط سعيا وراء تسهيل الربط

الفصل 30 - رخصة الربط اللازمة مدة الحضيرة :

يجب ان يكون كل ربط بالشبكات الاولية والثانوية من أجل ضرورة الحضيرة (وجود طبقة مائية تحت باطن الارض الخ) موضوع مطلب كتابي مسبق مصحوبا بالوثائق التقنية اللازمة : أمثلة ، ملحوظات وصفية ، تسمح بتقدير أهمية المنشآت المتعلقة بالتنصيف المقررة ولو بصورة وقتية وذلك اجتنابا لكل خنق أو مضايقة للشبكات . وتكتسي الرخصة المسئلة من طرف القائم بالتقسيم في هاته الحالة طابعا وقتيا ويمكن ايقاف العمل بها بمجرد اعلام وذلك اذا لم يمثل المشتري او المقاولات العامة تحت مسؤوليته لكل التوصيات التي وقع اعلامه بها

الباب الخامس

أحكام عامة

اننصا، 36 - في صورة عدم وجود القائم بالتقسيم ،
وفي كل مرة يكون فيها الحصول على ترخيص أو

مصادقة أو استثناءات مطلوبا ، يتجه المشتري الى
المرءق العمومي المختص

الفصل 37 - يلتزم مقاولو القائمين بالتقسيم
والمشترين باحترام احكام الاتفاقية العامة المتعلقة
بحوز الطرقات العامة