

## بلدية تونس

# شركة البحيرة للتطهير والاستصلاح والاستثمار

## تعديل جزئي لتقسيم الخليج

تقسيم أ : الرسم العقاري عدد 60021 تونس - القطعة عدد 773 - 774 - 763 - 836

الرسم العقاري عدد 64155 تونس - القطعة عدد 3 - 4

الرسم العقاري عدد 41173 تونس - القطعة عدد 2 - 3

تقسيم ب : الرسم العقاري عدد 49648/4039 تونس - القطعتين عدد 10 و 11 و 12

الرسم العقاري عدد 64155 تونس

الرسم العقاري عدد 47357 تونس

## كراس الشروط

جانفي 2005



## تقديم التقسيم

التقسيم، موضوع التعديل، يسمى تقسيم المنطقة الشمالية لبحيرة تونس "الخليج" موافق عليه بقرار بلدي في 7 أفريل 1992.

الموقع : يقع بمنطقة بحيرة تونس، دائرة الخضراء.

الرسوم العقارية :

المنطقة أ : الرسم العقاري عدد 60021 تونس - قطعة عدد 773 - 774 - 763 - 836

الرسم العقاري عدد 64155 تونس القطعة عدد 3 - 4.

الرسم العقاري عدد 41173 تونس القطعة عدد 2 - 3

المنطقة ب : الرسم العقاري 49648 / 4039 تونس - القطعتين عدد 10 و 11 و 12

الرسم العقاري عدد 64155 تونس و 47357

اسم المالك : شركة البحيرة للتطهير والاستصلاح والاستثمار، فنج بحيرة رودريغو دي فريتاس - ص.ب. 36-1080 تونس.

المقاسم المعنية بمشروع التعديل :

إن المقاسم المعنية بمشروع التعديل هي :

أ) المقاسم المخصصة لبناء مدرستين ثانويتين عدد 17.01.02A/NL ، 17.01.04A/NL ،

17.01.03A/TA ، 17.01.02B/NL ، 17.01.04B/NL و 17.01.03B/TA ؛

ب) المقاسم عدد 10.03.01B/TA المخصص لبناء مستوصف.

وتوجد هذه المقاسم ضمن تقسيم الخليج المصادق عليه بقرار بلدي مؤرخ في 7 أفريل 1992

، وإن أشغال التهيئة بهذا التقسيم تم إنجازها بصفة كلية وهي بطور الاستغلال.



## شرح الأسباب المتعلقة بمشروع التعديل :

أ) إن المقاسم المعنية بمشروع التعديل مخصصة حاليا لبناء مدرستين ثانويتين (قرار التقسيم المؤرخ في 7 أفريل 1992). ونظرا إلى برجة منطقة ارتفاع بعرض 100 متر على طول الطريق الوطنية رقم 9، فإن المقاسم المذكورة أصبحت لا تسمح ببناء التجهيزات المشار إليها حيث تقلصت مساحاتها وذلك حسب ما ورد بمكتوب وزارة التربية والتكوين - الإدارة الجهوية للتعليم بتونس تحت عدد 7580 بتاريخ 14 ماي 2004.

ولهذا الغرض، فإن مشروع التعديل بالنسبة للمقاسم المذكورة يتعلق ب:

- ضبط منطقة الارتفاع على طول الطريق الوطنية رقم 9 وتحجير البناء بها،
- إعادة النظر في التراتيب المتعلقة بالبناء بالمقاسم المخصصة للمناطق الخضراء المجهزة وتحجير البناء بمنطقة الارتفاع للطريق الوطنية رقم 9 وتميئة مأوى عمومي،
- توظيف الأجزاء الخارجة عن منطقة الارتفاع المذكورة والمتبقية من المقاسم المخصصة لبناء المدرستين (Lot TA) إلى بناء عمارات متعددة الوظائف.

ب) تغيير صبغة المقسم عدد 10.03.01B/TA ومساحته 541 م<sup>2</sup> من بناء مستوصف إلى عمارة متعددة الاستعمالات مع المحافظة على تراتيب البناء المتعلقة بها والواردة بكراس الشروط للتقسيم (القطاع TA).

إن تغيير صبغة هذا المقسم أتت نتيجة لإعادة النظر في حاجيات المنطقة من التجهيزات الصحية وذلك من قبل وزارة الصحة العمومية (مكتوب وزارة الصحة العمومية عدد 531 مؤرخ في 29 جوان 2004).



البرنامج المقترح في إطار مشروع التعديل :

المقسم	الصبغة الحالية	الصبغة المقترحة
17.01.02A/NLI المساحة : 7873 م <sup>2</sup>	منطقة خضراء مجهزة. ضارب الاستعمال العقاري : 0,1.	- تجزئة المقسم إلى مقسمين (NL/RP) بضارب استعمال عقاري : 0,1 (منطقة خضراء مجهزة ومأوى سيارات : NL2/RP2). - ضبط منطقة الارتفاع الواقعة على طول الطريق الوطنية رقم 9 وتحجير البناء بها وتوظيفها للمأوى (RP2).
17.01.04A/NLI المساحة : 2951 م <sup>2</sup>	منطقة خضراء مجهزة. ضارب الاستعمال العقاري : 0,1.	تغيير صبغة المقسم إلى (RP1) مأوى سيارات تتخلله كهيئة نباتية يحجر به البناء : مأوى عمومي.
17.01.03A/TA المساحة : 5045 م <sup>2</sup>	صالح لبناء عمارة (R+3) ضارب الاستعمال العقاري : 1,2.	تحديد الجزء الواقع بمنطقة الارتفاع للطريق الوطنية رقم 9 وتوظيفه إلى مأوى سيارات تتخلله كهيئة نباتية (RP2). الجزء المتبقي من المقسم يخصص إلى بناء عمارة (R+2) بضارب استغلال عقاري 1,2 (احتساب المساحة الواقعة خارج منطقة الارتفاع).
17.01.02B/NLI المساحة : 11.057 م <sup>2</sup>	منطقة خضراء مجهزة. ضارب الاستعمال العقاري : 0,1.	- تجزئة المقسم إلى مقسمين (NL2/RP2) بضارب استعمال عقاري : 0,1. - تحديد منطقة الارتفاع الواقعة على الطريق الوطنية رقم 9 وتحجير البناء بها وتوظيفها للمأوى التي تتخللها كهيئة نباتية (RP2). - كهيئة مأوى عمومي ومساهمة في حوزة الطريق.
17.01.04B/NLI المساحة : 4555 م <sup>2</sup>	منطقة خضراء مجهزة. ضارب الاستعمال العقاري : 0,1.	- تغيير صبغة المقسم إلى NL2/RP2 : منطقة خضراء مجهزة ومأوى سيارات تتخلله كهيئة نباتية بضارب استعمال عقاري 0,1. - تحديد منطقة الارتفاع للطريق الوطنية رقم 9 وتوظيفها إلى مأوى سيارات وتحجير البناء بها.
17.01.03B/TA المساحة : 6835 م <sup>2</sup>	صالح لبناء عمارة (R+3) بضارب استعمال عقاري : 1,2 (موقع المدرسة الثانوية). المدرسة الثانوية).	- تحديد منطقة الارتفاع للطريق الوطنية رقم 9. - تجزئة المقسم إلى مقسمين لبناء : 1. عمارة (R+1) بضارب استغلال عقاري : 1. 2. عمارة (R+1) ب ضارب استغلال عقاري : 1 وكهيئة مأوى سيارات تتخلله كهيئة نباتية في الجزء الواقع بمنطقة الارتفاع للطريق الوطنية رقم 9.



# العنوان الأول

## موضوع كراس الشروط

### الفصل الأول - كراس الشروط

يُضبط هذا الكراس واجبات كل من المقسّم والمشتريين أو المتسوغين للمقاسم والجماعة المحلية المعنية وكذلك برنامج التهيئة والتطهير.

ويتضمن كراس الشروط تراتيب عمرانية يعارض بما الغير تتعلق بضبط القواعد والارتفاعات ذات المصلحة العامة التي تخضع لها البنايات حسب نوعها وخصائصها، وكذلك القواعد والارتفاعات التي تخضع لها المواقع المخصصة للإنشاءات ذات المصلحة الجماعية والمساحات الشاغرة أو الخضراء.

### الفصل 2 - الرسوم البيانية

يقع التنصيص على تعيين المقاسم وتسطير الطرقات ضمن الرسوم البيانية وخاصة المثال المفصل للتقسيم المصاحب لهذا الكراس.

يتكون مثال التقسيم من الرسوم البيانية التالية :

- مثال موقعي ومثال تقسيم مقياس 1/2000،

- مثال إجمالي مقياس 1/2000 و 1/1000.

### الفصل 3 - ارتفاعاته خاصة

قرار تصفيف بالنسبة للطريق الوطنية رقم 9 يحدد بمستقيم مواز لمحور الطريق المذكورة ويكون على مسافة 40.00 متر لحد حوزة الطريق و 100 متر لتصفيف البناء (قرار تصفيف عدد 228 مؤرخ في 5 أكتوبر 2004)



## العنوان الثاني المستندات القانونية

### الفصل 4 - التشريع والتراتبية الجاري بها العمل

تخضع المقتضيات المنصوص عليها بكراس الشروط هذا إلى التشريع والتراتبية الجاري بها العمل وخاصة النصوص الآتي ذكرها والتي يصرح المقسم ومكتسبو المقاسم أنهم اطلعوا عليها :

- المرسوم عدد 8 لسنة 1962 المؤرخ في 3 أفريل 1962 المتعلق بإحداث وتنظيم الشركة التونسية للكهرباء والغاز، المصادق عليه بالقانون عدد 16 لسنة 1962 المؤرخ في 24 ماي 1962،

- القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 والمتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية وجميع النصوص التي نقحته أو تّمته،

- القانون عدد 22 لسنة 1968 المؤرخ في 2 جويلية 1968 والمتعلق بإحداث الشركة القومية لاستغلال وتوزيع المياه كما وقع تنقيحه بالقانون عدد 21 لسنة 1976 المؤرخ في 21 جانفي 1976،

- القانون عدد 58 لسنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977 والمتعلق بالمصادقة على مجلة المواصلات السلكية واللاسلكية،

- القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري وجميع النصوص التي نقحته أو تّمته،

- القانون عدد 41 لسنة 1993 المؤرخ في 19 أفريل 1993 المتعلق بالديوان الوطني للتطهير،

- القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والمتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير،

- القانون عدد 78 لسنة 2003 مؤرخ في 29 ديسمبر 2003 يتعلق بتنقيح وإتمام مجلة التهيئة الترابية والتعمير،



-القانون عدد 36 لسنة 1995 المؤرخ في 17 أفريل 1995 المتعلق بإحداث الديوان الوطني للاتصالات،

-الأمر عدد 1330 لسنة 1991 المؤرخ في 26 أوت 1991 والمتعلق بالمصادقة على كراس الشروط العامة للبعث العقاري،

-الأمر عدد 1885 لسنة 1994 المؤرخ في 12 سبتمبر 1994 المتعلق بضبط شروط السكب والتخلص من فواضل المياه غير المتزلية بتجهيزات التطهير في مناطق تدخل الديوان الوطني للتطهير،

-الأمر عدد 1937 لسنة 1994 المؤرخ في 19 سبتمبر 1994 المتعلق بضبط نسبة وشروط مساهمة الأجوار في مصاريف إقامة الخنادق ومنشآت التطهير الأخرى لأول مرة في مناطق تدخل الديوان الوطني للتطهير،

-الأمر عدد 2050 لسنة 1994 المؤرخ في 3 أكتوبر 1994 المتعلق بضبط شروط الربط بالشبكة العمومية للتطهير في مناطق تدخل الديوان الوطني للتطهير،

-قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم، بما فيها كراس الشروط، وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه،

-الأمر عدد 91/83 المؤرخ في 11 جانفي 1991 والمتعلق بالمصادقة على مثال التهيئة العمرانية لمدينة تونس.

## الفصل 5 - الإجراء

تدرج وجوبا جملة مقتضيات كراس الشروط هذا بكل العقود المتعلقة بالتفويتات المتوالية.



## العنوان الثالث الالتزامات المحمولة على كامل المقسم

### الفصل 6

إن أشغال هيئة التقسيم منجزة وصالحة للاستعمال.

يتعهد المقسم بتنفيذ الالتزامات المنصوص عليها بهذا الكراس إلى أن يتم إسناد كل المقاسم بما في ذلك الفضاءات الراجعة سواء للدولة أو للجماعة العمومية المحلية المعنية.

### الفصل 7

يتعهد صاحب التقسيم ومكتسبو المقاسم بإبرام عقود تكميلية في الغرض.





## العنوان الرابع الالتزامات المعمولة على كاهل مكتسي المقاسم

### الفصل 8 - التعمد

يتعهد مكتسب المقسم بتنفيذ الالتزامات المنصوص عليها بكراس شروط التقسيم.

### الفصل 9 - التجزئة

يلتزم المقسم ومكتسبو المقاسم بعدم تجزئة أو تغيير المقاسم كما هي مينة بمثال التقسيم باستثناء المقاسم المسندة لباعثين عقارين مصادق عليهم.

### الفصل 10 - الضم

إذا آلت عدة مقاسم متلاصقة لمكتسب واحد، جاز له ضمها وتكوين مقسم واحد تنجر عنه إزالة الحدود الداخلية الفاصلة بينها بشرط الإبقاء على الصبغة المقررة واحترام مقتضيات هذا الكراس.

### الفصل 11 - الرخص

يتعين على المكتسب، قبل إحداث أي بناء، الحصول على الرخص الإدارية المستوجبة طبقا للتشريع الجاري به العمل.

### الفصل 12 - الإبقاء على تخصيص المقاسم

يتعين على المكتسب الإبقاء على تخصيص القطعة المنجرة له واستعمالها لإنجاز المشروع المرخص فيه دون سواه طبقا لمثال التقسيم ومقتضيات هذا الكراس.

ولا يمكن الترخيص في أي تعديل لمشروع التقسيم من شأنه إدخال أنشطة غير مصادق عليها إلا ما نصت عليه مقتضيات كراس الشروط وأحكام الفصل 65 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.



### الفصل 13 - الإبقاء على تخصيص المباني

يتعين على المكتسب، بعد إتمام الأشغال، ألا يغير تخصيص المباني التي قد تكون أحدثت طبقاً لرخصة البناء إلا إذا نص كراس الشروط على مقتضيات مخالفة وبعد القيام بالإجراءات اللازمة في الغرض.

### الفصل 14 - الأنشطة غير الملائمة لصبغة التقسيم

تحجر بمجمل التقسيم ممارسة أنشطة غير ملائمة لصبغته أو من شأنها أن تتسبب في إزعاج المتساكنين والأجوار أو تنال من راحة العموم.

### الفصل 15 - آجال إنجاز الأشغال

يجب على المكتسب أن يشرع في أشغال البناء في أجل سنة من تاريخ إبرام عقد الشراء كما يجب عليه إنجازها كاملة في أجل ثلاث سنوات من تاريخ بداية الأشغال. وفي صورة الإخلال بهذا الواجب، يطالب المكتسب بتعويض الضرر الذي قد يكون تسبب فيه وذلك طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

في كل الحالات يجب بناء سياج على طول الطريق بعلو 0.80 متر.

### الفصل 16 - استعمال الفضاءات العمومية

على كل مشتر أن لا يضع أو يلقي مواد بناء أو فضلات متزلية أو نفايات أخرى بالفضاءات العمومية وعلى الخصوص بالطرقات والساحات.

كما يحجر عليه أي بناء أو انتصاب بالملك العمومي ولو بصفة مؤقتة أو عرضية.

غير أنه يمكن للبلدية أن ترخص للمكتسب وبطلب منه في استعمال الملك العمومي البلدي خلال فترة أشغال البناء لغاية تمكينه من تركيز وتسيير الحظيرة، عدا المناطق الخضراء التي يجب أن تكون شاغرة من كل أشغال وقابلة في كل وقت للغراسة والتهيئة المطالب بهما المقسم طبقاً لمثال التقسيم.



## الفصل 17 - نظام حفظ الصحة والطرق

يخضع المكتسب لكل الالتزامات الناتجة عن تطبيق القواعد الجاري بها العمل والمتعلقة بحفظ الصحة والطرق العمومية.

وبصفة خاصة، يتعين على كل مكتسب ربط مقسمه بشبكة التطهير إن وجدت ويحجر بالتالي استعمال أي نظام فردي للتطهير.

كما يحجر استعمال أية طريقة للربط بالشبكة الرئيسية من شأنها أن تمنع من تهوئة هذه الأخيرة.

وفي كل الحالات، يجب إنجاز الربط مع شبكة المياه المستعملة طبقا للمواصفات الفنية والقواعد الجاري بها العمل لدى المصالح المختصة.

يجب توفير فضاء لتجميع الفضلات بالنسبة لكل بناية وكذلك بناء شقة للحارس لكل عمارة.

## الفصل 18 - الطرق والشبكات المختلفة والتهوية داخل المقاسم

يطالب المكتسب، عند الاقتضاء واعتبارا لخصائص التقسيم، بإنجاز أشغال الطرق والشبكات المختلفة وربطها بالشبكات الخارجية وذلك حسب المواصفات المحددة بالاتفاق مع المصالح العمومية المعنية.

كما يطالب بإنجاز المآوي الضرورية حسب الحاجيات وذلك وفقا لمقتضيات كراس الشروط.

ويتعين على المكتسب تهئية وغرسة المساحات غير المبنية من المقسم وذلك خلال أول موسم غرسة يلي إتمام الأشغال.

## الفصل 19 - تدهور حالة المرافق

يتحمل مكتسبو المقاسم النفقات اللازمة لإصلاح الأضرار التي تلحق بالتجهيزات وبالطرق والشبكات المختلفة للتقسيم وذلك متى ثبتت مسؤوليتهم في حصول تلك الأضرار.



## الفصل 20 - التهيئة الخصوصية

يجب أن تراعى في إحداث البناءات المفتوحة للعموم التهيئة الضرورية لتسهيل دخول القاصرين على الحركة العضوية.

## الفصل 21 - اكتشاف آثار فنية أو أشياء ذات قيمة

يجب على مكتسبي المقاسم أن يسلموا إلى الدولة الآثار الفنية أو الأشياء ذات قيمة التي قد يقع العثور عليها. بأجزاء التقسيم وذلك طبقاً لأحكام الفصل 60 وما بعده من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية المصادق عليها بالقانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994.

## الفصل 22 - مواصفات الطابع المعماري

يستحسن استعمال مواد البناء المميزة لكل جهة بقدر الإمكان، ويطلب مكتسب المقسم باحترام مواصفات الطابع المعماري للجهة المعنية (تصميم الواجهات والأسقف والمواد المستعملة والتزييق والألوان والأدوات المجسمة للطابع المعماري...) وعلى الخصوص المواصفات المتعلقة بالتقسيم.



# العنوان الخامس التراتبية العمرانية

تضبط التراتيب المشتركة بين كل المقاسم والتراتب الخاصة ببعض منها حسب الإطار  
النموذجي التالي :

## الباب الأول أحكام عامة

- مجال تطبيق التراتيب العمرانية،
- تصنيف المقاسم حسب صيغتها.

## الباب الثاني

### أحكام منطبقة على المقاسم حسب صيغتها

- صيغة المقاسم.



## القسم الأول استعمال الأراضي

1. أصناف الأنشطة المحجرة،
2. أصناف الأنشطة التي يخضع الترخيص فيها إلى شروط.

## القسم الثاني شروط إشغال الأرض

3. المنافذ والطرق،
4. التزويد بالشبكات،
5. مساحات وواجهات قطع الأرض،
6. تركيز البناءات بالنسبة للطرق ولحوزات المنشآت العمومية،
7. تركيز البناءات بالنسبة للحدود الفاصلة بين القطع،
8. تركيز البناءات بالنسبة لبعضها البعض داخل القطعة الواحدة المعدة للغرض،
9. نسبة إشغال الأرض،
10. الارتفاع الأقصى للبناءات،
11. المظهر الخارجي،
12. المآوي،
13. البراحات والغراسات،
14. نسبة الاستعمال العقاري.



## الباب الأول

### مجال تطبيق الترتيب العمرانية

إن تقسيم المنطقة الشمالية لضفاف بحيرة تونس الشمالية مصادق عليه بقرار بلدي مؤرخ في 7 أبريل 1992 وتبقى جميع الترتيب العمرانية المصادق عليها بكراس الشروط نافذة المفعول إلا فيما يخص المقاسم المعنية بمشروع التعديل التي تصبح خاضعة إلى الترتيب العمرانية الواردة بهذا الكراس.

أما المقسم عدد 10.03.01B/TA فيبقى خاضع للترتيب العمرانية المصادق عليها بتقسيم المنطقة الشمالية لضفاف بحيرة تونس باستثناء صبغة المقسم التي أصبحت مخصصة لعمارة متعددة الوظائف.

### تصنيف المقاسم حسب صبغتهما

رقم المقسم	الصبغة	المساحة (م <sup>2</sup> )
17.01.01 A/NL2/RP2	NL2/RP2	3883
17.01.02 A/NL2/RP2	NL2/RP2	3984
17.01.03 A/TA/RP2	TA/RP2 (R+2)	5043
17.01.04 A/RP1	مأوى عمومي: RP1	2948
17.01.01 B/NL2/RP2	NL2/RP2	4060
17.01.02 B/NL2/RP2	NL2/RP2	4645
17.01.03 B/TA/RP2	TA/RP2	5639
17.01.01 Bis B/TA	TA	1196
17.01.04 B/NL2/RP2	NL2/RP2	4548
مأوى وطريق	مأوى عمومي وطريق	2358

TA/RP2 : مقسم مخصص للبناء الشبه الجماعي جزء منه مخصص لتهيئة مأوى سيارات.



## الباب الثاني

# أحكام تنطبق على المقاسم TA و TA/RP2

صيغة المقاسم :

هي منطقة تتكون من مقاسم شبه جماعية ومتعددة الوظائف. ويقصد بعقار السكن شبه الجماعي كل بناية تشتمل على عدة مساكن وقعت حيازتها وفق نظام الملكية مع أجزاء مشتركة تخضع للملكية المشتركة، ويقوم بإدارة شؤونها وكيل للمالكين. TA/RP2 مقسم مخصص للبناء الشبه الجماعي جزء منه مخصص للمأوى تتخلله قهينة نباتية.

## القسم الأول : استعمال الأرض

### الفصل 1 - أصناف الأنشطة المعبرة

-البنائات أو المنشآت التي تتناقى، بحكم طبيعتها وأهميتها أو مظهرها، مع صيغة التقسيم.  
-ورشات إصلاح السيارات ومتاجر قطع غيار السيارات والآليات الميكانيكية وكل الأنشطة الأخرى التي تنتج عنها تأثيرات سلبية على الأجوار والمحيط بصفة عامة.  
-البرنامج ذو الوظيفة الواحدة المتمثلة في التجارة.

### الفصل 2 - أصناف الأنشطة التي يخضع الترخيص فيها إلى شروط

-البنائات المعدة للسكن شبه الجماعي.  
صنف البناء : عمارة تتكون من مساكن مجمعة في مجموعات، لكل مسكن مدخله الخاص مع وجود عدة فضاءات مشتركة.  
-بنائات التجهيزات الاجتماعية الجماعية العمومية أو الخاصة الضرورية لسكان التقسيم.  
-المحلات التجارية والخدمات والمكاتب والفنادق (التجارة لا تتجاوز في كل الحالات الطابق الأرضي).

وفي صورة ما إذا كان البرنامج متعدد الوظائف، يكون ترتيب التوزيع المساحي للأنشطة كما يلي : المتاجر ثم المكاتب و/أو الخدمات ثم المساكن، علما بأن مثل هذا التوزيع يتم بالضرورة من الطابق الأرضي نحو الطوابق العليا.





- يمكن أن يكون البرنامج وحيد الوظيفة في شكل سكن أو مكاتب أو خدمات و/أو فندق فقط.

## القسم 2 : شروط إشغال الأرض

### الفصل 3 - المنافذ والطرق

إن هذا التقسيم المصادق عليه مهياً وبه جميع المرافق.

### الفصل 4 - التزويد بالشبكات

هذا التقسيم به جميع الشبكات :

- شبكة التزويد بالماء الصالح للشرب،

- شبكة تطهير المياه المستعملة،

- شبكة صرف مياه الأمطار،

- شبكة التزود بالكهرباء،

- شبكة التزود بالغاز،

- شبكة الهاتف.

وإن مشتري المقسم ملزم بتقديم مطلبه المتعلق بالربط إلى المصلحة المختصة وبدفع النفقات الناجمة عن هذا الربط.



## الفصل 5 - مساحات القطع وواجهاتها

لكي يكون المقسم قابلا للبناء، يجب أن تكون له مساحة دنيا تبلغ 1000 متر مربع وواجهة على الطريق العمومية يبلغ طولها 25 مترا على الأقل.

## الفصل 6 - تركيز البناءات بالنسبة إلى الطرقات وحوزات المنشآت العمومية

يتم تركيز البناءات طبقا للوثيقة التي عنوانها "المثال الإجمالي".

ويضبط المثال الإجمالي (Plan de masse) :

- حدود حوزة الأرض التي يمكن البناء بها (surface constructible) مع احترام نسبة إشغال الأرض،

- التراجع أو التراجعات الإجبارية بمقدار مترين (2 م) عن الطرقات العمومية. وتقع معالجة هذا التراجع بطريقتين :

أ. حالة الطابق الأرضي المخصص لنشاط آخر غير السكن.

في هذه الحالة، من الضروري أن تكون المساحة الشاغرة الناجمة عن هذا التراجع مبلطة وغير مسيجة ومحددة عند حد الطريق العمومية بحافة مسواة البسط بحسبة أثرا على الأرض.

ب. حالة الطابق الأرضي المخصص للمساكن.

في هذه الحالة، تكون المساحة الشاغرة الناجمة عن هذا التراجع مبلطة أو مغروسة، ويمكن أن تكون مسيجة بجدار سور يبلغ ارتفاعه 80 سنتيمترا (0,80 م) يمكن أن تعلوه منشأة ذات فتحات يبلغ ارتفاعها الأقصى ثمانين سنتيمترا.

إن الدهليز (Sous-sol) يمكن أن يمتد على كامل القطعة باستثناء مناطق التراجع بالنسبة إلى حوزات المساحات العمومية (الطرقات والساحات والساحات الصغيرة).

## الفصل 7 - تركيز البناءات بالنسبة إلى الحدود الفاصلة بين المقاسم

يجب أن يحترم تركيز البناءات بالنسبة إلى الحدود الفاصلة بين المقاسم تراجعا أدنى يبلغ خمسة أمتار وأربعين سنتيمترا (5,40 م).

ويتعين إنجاز شريط نباتي عرضه متر واحد وعشرون سنتيمترا (1,20 م) على امتداد الحدود

الفاصلة بين الأجوار.



## الفصل 8 - تركيز الينايات بالنسبة لبعضها البعض على نفس المقسم

عندما تكون بنايتان مركزتان بصورة متقابلة على نفس المقسم، فإن المسافة التي تفصلهما يجب أن تكون مساوية على الأقل لمتوسط جملة ارتفاعات الواجهتين المتقابلتين مع حد أدنى يبلغ ثمانية أمتار (8 م).

## الفصل 9 - نسبة إشغال الأرض

لا يمكن أن تتجاوز نسبة إشغال الأرض (ن.إ.أ) :

- خمسين بالمائة (50%) من مساحة المقسم بالنسبة للمقسم 17.01.03A/TA/RP2 المتكون من (طابق أرضي + 2 علوية). تجدر الإشارة إلى أن مساحة الجزء (TA) من المقسم الذي يقع خارج منطقة الارتفاق بالنسبة للطريق (RN9) هي التي يقع احتسابها لتحديد المساحة المبنية الناتجة عن تطبيق نسبة إشغال الأرض ؛

- (60%) بالنسبة للمقسمين 17.01.03B/TA/RP2 و 17.01.01B/TA Bis المتكونين من (طابق أرضي + 1 علوي). تجدر الإشارة إلى أن مساحة الجزء (TA) من المقسم الذي يقع خارج منطقة الارتفاق بالنسبة للطريق (RN9) هي التي يقع احتسابها لتحديد المساحة المبنية الناتجة عن تطبيق نسبة إشغال الأرض ؛

نسبة إشغال الأرض للجزء RP2 تساوي صفر (0).

## الفصل 10 - الارتفاع الأقصى للينايات

يمكن أن يبلغ ارتفاع البناية المشتملة على (طابق أرضي + 2 علوية) ثلاثة عشر مترا (13 م) كحد أقصى يقاس ابتداء من سطح الرصيف، وثمانية أمتار (8 م) بالنسبة للبناية المشتملة على طابق أرضي وطابق علوي (ط. أرضي + 1 علوي).

## الفصل 11 - المظهر الخارجي للينايات

المظهر الخارجي للبناية متروك لحرية تعبير المهندس المعماري ولاختيار صاحب المشروع، إلا أنه يجب إنجازها بأخذ الطراز المعماري العربي الإسلامي في الاعتبار. غير أن رخصة البناء يمكن رفض إسنادها إذا كانت البناية، بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها أو نسق أو تلوين واجهتها، من شأنها أن تنال من صبغة المنطقة.

-مكيفات الهواء يجب أن تكون مندججة في عناصر البناء وجزءا من تركيبة الواجهة.



- معالجة الجدران الخالية من الأبواب والنوافذ (Murs-Pignons) : يجب أن تكون الجدران الخالية من المطلات، المعروفة بالجدران العمياء، التي يمكن رؤيتها من الطريق العام ذات طلاء واضح ومدهونة بشكل نظيف، ويمكن أن تكسوها نبتة معروشة.

- لون عناصر البناء : يتم دهن عناصر البناء باللون الأبيض، وفي صورة ما إذا كان المهندس المعماري يرغب في استعمال لون آخر، يتعين عليه حتما توضيحه في وثائق رخصة البناء. يتم بيان لون الأخشاب وكذلك لون القرميد في وثائق رخصة البناء.

- القاراج أو القاراجات والملحقات ومناشر الملابس الخ تكون داخلة في كتلة البناء ولا يمكن استعمال أي قاراج وأي دهليز (Sous-sol) وأي ملحقة كمسكن أو مكتب أو متجر أو ورشة.

- المداخل الخارجية للصعود إلى الطوابق أو السطح محجرة.

- لا يسمح باستعمال السطوح ويكون دخولها منحصرا فقط في أغراض الصيانة.

- يسمح ببناء دهليز (cave) نصفه مدفون تحت البناية بشرط ألا يتجاوز المستوى الأعلى لأرضيته مترا وعشرين سنتيمترا (1,20 م) بالنسبة إلى سطح الرصيف.

- السياج على الحدود الفاصلة بين المقاسم : ينبغي أن تستجيب الأسيجة على الحدود الفاصلة بين المقاسم للمعايير التالية :

• ارتفاع وحيد : متران (2 م) يقاسان ابتداء من سطح الرصيف.



## المفصل 12 - المأوي

يجب ضمان وقوف السيارات المناسب لاحتياجات البنايات والمنشآت خارج الطرقات العمومية.

معايير مأوي السيارات داخل حدود المقسم : بواقع 25 مترا مربعا (2,5 م × 5 م + مجال الخروج) لكل سيارة وتوفير أماكن وقوف السيارات داخل حدود المقسم يخضع للمعايير التالية :

عدد أماكن الوقوف			استعمال البنايات
المجموع	الاحتياجات الناشئة	الاحتياجات الخاصة	
			- السكن
1	لا شيء	1	مكان وقوف لكل مسكن
3	2	1	- المتاجر للمائة متر مربع (S.H.O.)
1,5	1	0,5	- المكاتب للمائة متر مربع (S.H.O.)
1,5	1	0,5	- التزل والشقق الفندقية حتى 200 سرير للمائة متر مربع
3	2	1	- المطاعم للمائة متر مربع (S.H.O.)
2	1,5	0,5	- المستشفيات والمصحات للمائة متر مربع (S.H.O.)
3	2	1	- المقرات والفروع البنكية للمائة متر مربع
1	1	لا شيء	- قاعات العروض حتى 400 مكان لكل 20 مكان جلوس



ويجب أن تستجيب مواقع المآوي السطحية للمعايير التالية :

- مقاس الموقع :  $5 \times 2.5 = 12.5$  مترا مربعا
- طريق الخروج :  $5 \times 2.5 + 12.5$  مترا مربعا
- مساحة الغراسة :  $5 + 5$  أمتار مربعة
- المجموع : 30 مترا مربعا

وتكون غراسات مآوي السيارات مكونة من أشجار ذات جذوع تمكن من ممر مشجر (mail).  
وبالنسبة إلى كل اثنين من مواقع المآوي، أي كل خمسة أمتار، يجب غرس شجرة جذعية لتشكيل ممر مشجر. والشجرة الجذعية هي شجرة ذات جذع قائم لا يبدأ تغصن فروعها قبل بلوغها ارتفاعا عن سطح الأرض لا يقل عن مترين وعشرين سنتيمترا (2.2 م).

وفي جميع الحالات يجب إحداث شريط بمتري (2 م) من مساحة خضراء على محيط موقع المآوي.

### الفصل 13 - المساحات الشاذرة والغراسات

يجب أن تكون المساحات الشاذرة مهيأة ومغروسة.

### الفصل 14 - نسبة الاستعمال العقاري

لا يمكن أن تتجاوز نسبة الاستعمال العقاري :

- 1,2 بالنسبة للمقسم 17.01.03A/TA/RP2 ؛

- 1 بالنسبة للمقسمين 17.01.03B/TA/RP2 و 17.01.01B/TA(Bis).

بالنسبة للمقاسم TA/RP2 يقع احتساب مساحة الجزء (TA) من المقسم الذي يقع خارج منطقة الارتفاق بالنسبة للطريق الوطنية (RN9) لضبط المساحات المبنية الناتجة عن نسبة الاستعمال العقاري.

نسبة الاستعمال العقاري للجزء RP2 تساوي صفر (0)

ونسبة الاستعمال العقاري هي جملة المساحات الخارجية للأرضيات قياسا مع مساحة قطعة الأرض بما في ذلك المقاصير والشرفات المغطاة والدهليز والمستودعات التي يرتفع نصف حجمها فوق سطح الأرض والتي يفوق فيها المستوى الأعلى للأرضية العليا 1,20 متر قياسا إلى سطح الرصيف.



## أحكام تنطبق على المقاسم المنصبة

### للفضاءات الخضراء المجهزة ومأوي السيارات NL2 / RP2

#### و RP2

صبغة المقاسم :

هي منطقة مخصصة للتنشيط في شكل فضاءات خضراء مجهزة وللمأوي التي تتخللها تهيئة نباتية.

ويقصد بالتنشيط كل نشاط خدمات يتمثل في تنظيم أنشطة ترفيهية ذات صبغة مسلية أو فنية أو ثقافية أو رياضية لفائدة حرفاء خواص أو عموميين ومأوي سيارات.

#### القسم الأول : استعمال الأرض

##### الفصل 1 - أصناف الأنشطة المعبرة

- البنائات أو المنشآت التي تتناقى، بحكم طبيعتها وأهميتها أو مظهرها، مع صبغة منطقة التنشيط كفضاءات خضراء مجهزة.
- البنائات المعدة للسكن.

##### الفصل 2 - أصناف الأنشطة التي يخضع الترخيص فيها إلى شروط

- البنائات المخصصة للتنشيط أو الرياضة والترفيه، وبصورة عامة كل نشاط خدمي ذو صبغة مسلية أو فنية أو ثقافية مشفوع بخدمات إطعام (restauration).

#### القسم 2 : شروط إشغال الأرض

##### الفصل 3 - المنافذ والطرق

إن هذا التقسيم المصادق عليه مهياً وبه جميع المرافق.



#### الفصل 4 - التزويد بالشبكات

هذا التقسيم به جميع الشبكات :

- شبكة التزويد بالماء الصالح للشرب،

- شبكة تطهير المياه المستعملة،

- شبكة التزود بالكهرباء،

- شبكة التزود بالغاز،

- شبكة الهاتف.

وإن المشتري ملزم بتقديم مطلبه المتعلق بالربط إلى المصلحة المختصة وبدفع النفقات الناجمة عن هذا الربط.

#### الفصل 5 - مساحات القطع وواجهاتها

لكي يكون المقسم قابلا للبناء، يجب أن تكون له مساحة دنيا تبلغ 2500 متر مربع وواجهة على طريق عام يبلغ طولها ثلاثين مترا (30 م) على الأقل.

#### الفصل 6 - تركيز البناءات بالنسبة إلى الطرقات وحوزات المنشآت العمومية

يجب أن يحترم أي بناء تراجعاً يبلغ أربعة (4) أمتار على الأقل عن الطريق العام، ومائة (100 م) متر بالنسبة لمحور الطريق الوطنية رقم 9.

ويجب أن تبقى مساحة التراجع خالية من أي بناء. أما بالنسبة لمنطقة الارتفاق على طول الطريق الوطنية رقم 9 والتي تشكل الجزء RP2 للمقاسم، بالإمكان تهيئتها في شكل مأوي سيارات سطحية تتخللها تهيئة نباتية مع المحافظة على الحزام الأخضر بعرض 10 أمتار الممتد على طول الطريق المذكورة أو تهيئتها كلياً في شكل مساحة خضراء.

كذلك يجب أن تشمل المأوي على تهيئة نباتية.

يُسمح بتركيز محل للحراسة تبلغ مساحته القصوى أربعة (4) أمتار مربعة عند حد الطريق العام داخل التقسيم.





## الفصل 7 - تركيز الينايات بالنسبة إلى الحدود الفاصلة بين المقاسم

يجب أن يحترم تركيز الينايات بالنسبة إلى الحدود الفاصلة بين الأجوار تراجعاً يبلغ 5,40 متر على الأقل.

## الفصل 8 - تركيز الينايات بالنسبة لبعضها البعض على نفس المقاسم

في صورة تقابل بين بنايتين على نفس المقاسم، فإن المسافة التي تفصلهما يجب أن تكون مساوية على الأقل لمتوسط جملة ارتفاع الواجهتين المتقابلتين مع حد أدنى يبلغ ستة أمتار (6 م).

## الفصل 9 - نسبة إشغال الأرض

حددت نسبة إشغال الأرض (ن.إ.أ) ب 10%.

نسبة إشغال الأرض يقع احتسابها بالنسبة للجزء NL2 من المقاسم.

وينبغي أن لا تتجاوز حوزة البنية الخفيفة (خيمة، ظلّة، عقد قبة (voûte)، مصنوعات زجاجية، مظلة واقية من الشمس، الخ) بالنسبة إلى كافة المقاسم خمسة بالمائة (5%) من مساحة المقاسم.

أما حوزة الدهليز فيجب أن لا تتجاوز عشرين بالمائة (20%) من مساحة المقاسم.

نسبة إشغال الأرض بالنسبة للمقسم (RP2) تساوي صفر (0).

## الفصل 10 - الارتفاع الأقصى للينايات

حدد ارتفاع البنية المشتملة على طابق أرضي (ط.أ.) بستة (6 م) أمتار تقاس بذروة القافون ويحتسب ابتداءً من سطح الرصيف.

## الفصل 11 - المظهر الخارجي للينايات

المظهر الخارجي للبنية متروك لحرية تعبير المهندس المعماري ولاختيار صاحب المشروع، غير أنه يجب إنجازُه بأخذ الطراز المعماري العربي الإسلامي في الاعتبار. إلا أن رخصة البناء يمكن رفض إسنادها إذا كان البناء، بحكم موقعه أو حجمه أو مظهره أو نسق أو تلوين واجهته، من شأنه أن ينال من صبغة المنطقة، كما يمكن ألا تعطى إلا بشرط احترام المقتضيات الخاصة بالمدينة في مثال التقسيم.



- مواد البناء وعناصر التلبيس : يجب أن تخضع المواد المستعملة في البناء لمنطق البنية، كما أن عناصر واجهات الجدران (حجارة طبيعية، مربعات خزف أو صيني (céramique)، خشب أو زجاج) يجب استعمالها بعدد محدود.

ويجب إنجاز أبواب القاراجات من الخشب أو من عناصر ملساء.

- لون عناصر البناء : يقع دهن عناصر البناء باللون الأبيض، وإذا كان المهندس المعماري يرغب في استعمال لون آخر، يتعين عليه حتما توضيحه في وثائق رخصة البناء.

أما لون أخشاب وحدائد البناء ولون القرميد فيقع بينهما في وثائق رخصة البناء.

- كتلة البناء : لا يجوز أن يستعمل أي دهليز أو أي ملحق بناء كمسكن أو مكتب أو متجر أو ورشة.

- المدارج المعدة للصعود إلى السطح محجرة.

- القنوات المكشوفة محجرة.

- أجهزة التكييف الهوائي والصفائح الشمسية الظاهرة محجرة.

- استعمال السطوح غير مسموح به ودخولها يقتصر على وجه الحصر على أغراض الصيانة.

- يسمح ببناء دهليز نصفه مدفون تحت البناية بشرط ألا يتجاوز المستوى الأعلى لأرضيته مترا واحدا وعشرين سنتيمترا (1,20 م) بالنسبة إلى سطح الرصيف.

- الأسيجة : يكون السياج في حدود الطريق العمومية وعلى الحدود الفاصلة، ويقع تجسيمه بجدار سور يبلغ ارتفاعه ثمانين سنتيمترا (0,80 م) تحتسب انطلاقا من سطح الرصيف.

• تعلوه عند الاقتضاء منشأة ذات فتحات من الحدائد أو الخشب أو مواد البناء، على

أن لا يتجاوز كل ذلك مترين (2 م).

• ويكسوه حاجز من أغصان نباتية.



## الفصل 12 - المآوي

على كافة المقاسم يجب تخصيص أماكن وقوف السيارات التي تتناسب مع الاحتياجات الخاصة والاحتياجات الناشئة عن استعمال المبنى.

ويمكن سد الاحتياجات من مآوي السيارات بواسطة إحداث مآوي سطحية على المقسم أو في الدهليز.

و تتمثل معايير المآوي داخل حدود المقسم في ما يلي :

عدد أماكن الوقوف			استعمال البنايات
المجموع	الاحتياجات الناشئة	الاحتياجات الخاصة	
1,5	1	0,5	- قاعة العروض (العشرة أماكن جلوس)
2	2	-	- ملاعب كرة التنس (للملعب الواحد)
3	2	1	- مطعم : 100 م <sup>2</sup> (SHO) - قاعة متعددة الاستعمالات - نادي للتنشيط
1,5	1	0,5	(العشرة أماكن جلوس)

ويمكن اشتراط عدد من مواقع وقوف السيارات يفوق المعايير المذكورة أعلاه، في مستوى رخصة البناء.

ويجب أن تستجيب مواقع المآوي السطحية للمعايير التالية :

- مقياس الموقع :  $5 \times 2,5 = 12,5$  مترا مربعا

- طريق الخروج :  $5 \times 2,5 + 12,5$  مترا مربعا

- مساحة الغراسة :  $5$  أمتار مربعة

- المجموع :  $30$  مترا مربعا

وتكون غراسات مآوي السيارات مكونة من أشجار ذات جذوع تمكن من ممر مشجر (mail)



وبالنسبة إلى كل اثنين من مواقع المأوى، أي كل خمسة أمتار، يجب غرس شجرة جذعية لتشكيل ممر مشجر. والشجرة الجذعية هي شجرة ذات جذع قائم لا يبدأ تغصن فروعها قبل بلوغها ارتفاعا عن سطح الأرض لا يقل عن مترين وعشرين سنتيمترا (2,2 م).  
وفي جميع الحالات يجب إحداث شريط بمترين (2 م) من مساحة خضراء على محيط موقع المأوى.

### الفصل 13 - المساحات الشاغرة والغراسات

- تهيئة المشهد الطبيعي :

يتعين وجوبا أن تكون المساحات الشاغرة والغراسات محل مثال لتهيئة المشهد الطبيعي يشمل البناءات بوصفها "تجهيزات" ويزر خاصة العناصر التالية :

• التصور العام (parti général) للتهيئة.

• مثال الغرسة.

• تهيئة المساحات الشاغرة.

أ. التصور العام للتهيئة :

يقع إبراز التصور العام للتهيئة بلوحة تشتمل على :

• موقع البناءات وأماكن المأوى.

• موقع التجهيزات الثانوية وخاصة :

← نظام الري،

← نظام التنوير،

← رسم الجولان (للراجلين وللسيارات)،

← خط الأسبحة،

← تهيئات المساحة الخضراء،

ب. مثال الغراسات :

يقع إعداد "مثال للغراسات" وضمه إلى ملف رخصة البناء.



ويبرز مثال الغراسات اختيار الغراسات في صلب المشروع وذلك وفق النسب التي اختارها واضع المشروع على أن تكون الغراسات المنتقاة ملائمة بالضرورة لطبيعة الأرض وأن تشمل كحد أدنى على نسبة 25 بالمائة (25%) من الأشجار ذات الأوراق الدائمة. وبصورة عامة، يرفق ملف رخصة البناء بالتزام من جانب المالك يضمن غرسة وصيانة المساحات الخضراء.

ت. تهيئة المساحات الشاغرة :

المساحات الشاغرة هي كل المساحات الخالية من أي بناءات.

وتشتمل تهيئة المساحات الشاغرة على :

- وضع التربة النباتية.
- غرسة الأشجار والشجيرات.
- غرسة الكساء النباتي للأرض أو العشب.
- إحداث مسالك صغيرة للراجلين.

ويجب أن تغطي هذه المساحات الشاغرة حداً أدنى يبلغ 40 بالمائة (40%) من مساحة قطعة الأرض.

#### الفصل 14- نسبة الاستعمال العقاري

لا يمكن أن تتجاوز نسبة الاستعمال العقاري (ن.إ.ع.) 10 % النسبة إلى المقاسم (NL2/RP2) التي يقع احتسابها بالنسبة للجزء NL2 من المقاسم.

وبالإضافة إلى نسبة الاستعمال العقاري للبنىات الصلبة، يسمح بنسبة استعمال عقاري تبلغ 5 % للبنية الخفيفة (خيمة، مصنوعات زجاجية، مظلات واقية من الشمس، مظلات (pergolas) الخ).

بالنسبة للمقسم (RP2) فإن نسبة الاستعمال العقاري تساوي صفر (0).

ونسبة الاستعمال العقاري هي نسبة جملة المساحات الخارجية للأرضيات بالقياس مع مساحة قطعة الأرض بما في ذلك المقاصير والشرفات المغطاة والدهليز والمستودعات التي



يكون نصف حجمها فوق الأرض ويفوق المستوى الأعلى للأرضية العليا مترا وعشرين سنتيمترا (1,20 م) قياسا إلى سطح الرصيف.

شركة البحيرة للتطوير والاستصلاح والاستثمار

المدير العام



محمد القاسم  
659  
100.0  
80.8  
27 مايو 2005  
Ajaouy



بلدية تونس  
الدراسة الفنية لمصالح الفنية  
مع الموافقة



رئيس الإدارة الفرعية للتجهيز

التوقيع

إطلعت عليه ووافقته  
تونس في 6 أيار 2004...  
عن رئيس بلدية تونس شيخ المدينة  
رئيس اللجنة الفنية البلدية للتقسيمات

محمد صالح المكي