

## دفتـر الشـروط

للتجزئة الترابية:حي 1200 مسكن بالمسيطة

## دفتـر الشـروط الخاص بالتجزئات الترابية

### تقديم:

تمّ تصميم دفتر الشروط هذا طبقاً للأحكام القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير و خاصة البند

5 من القانون رقم 90 -29 بتاريخ 1 ديسمبر 1990 والخاص بالتهيئة والتعمير والمرسوم

رقم 15 - 19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015 والذي يتعلق بشروط

تسليم رخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة التهديم.

ويطبق دفتر الشروط هذا على جميع التجزئات السكنية والتجزئات الصناعية ويحدد جميع الحقوق

والواجبات لصاحب التجزئة والمستفيدين في المستقبل لإنتاج محيط معماري جيد.

ولا يقصد تعميم أنماط متطابقة لتهيئة التجزئات الترابية.

. يجب أن تراجع جميع البنود التي تتلاءم وتكمّل حسب الخصوصيات والاختيارات على الأقل يجب احترام

البنود والمواصفات المحتمل ملاحظتها.

## الفصل الأول

### أحكام عامة

#### المادة 01 :

يلتزم المستفيد وصاحب التجزئة باحترام تعليمات ملف رخصة التجزئة وجميع الوثائق التي يحتويها

(مخطط التهيئة برنامج للأشغال والطرق التقنية للبناء، الارتفاقات... الخ). وجميع التعديلات الممكنة

لرخصة التجزئة والمصادق عليها من طرق المصالح المختصة بتسليم رخصة التجزئة.

يلتزم صاحب التجزئة باحترام تعليمات مخطط شغل الأراضي أو تعليمات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب هذا الأخير او القواعد العامة للتهيئة و التعمير كما هي معرفة في القواعد العامة.

كذلك يجب على صاحب التجزئة ان يضع في الحسبان العواقب التي يمكن ان تنتج بعد إنشاء التجزئة وخاصة النظافة والصحة العمومية، وضعية الأماكن الطبيعية والعمرانية، عواقب حركة المرور، التجهيزات العمومية والأماكن ذات المنفعة العامة وذلك بتطبيق البند 2 من المرسوم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991.

### **المادة 02: الغرض**

يهدف من دفتر الشروط تحديد القواعد العامة والارتفاقات ذات المنفعة العمومية والشروط التي تقام بها البنايات ويحدد العلاقات التي تربط أصحاب التجزئة والمستفيدين.

### **المادة 03: مجال التطبيق**

تطبق جميع تعليمات دفتر الشروط على جميع أصحاب التجزئة في مخطط الموقع والمخطط العام للتهيئة والمصادق عليه ويجب التذكير بدفتر الشروط في جميع عمليات التنازل وعمليات البيع أو الكراء إعادة البيع أو الكراء المتتابع.

### **المادة 04: تعيين الملكية**

- تقع التجزئة الترابية 1200 ق المعدلة إلى 1140 قطعة في البلدية و هي مقسمة الى قطعتين

- مساحتها : 33 س . 67 آ . 50 هـ

محددة كالتالي :

القطعة رقم: 02	القطعة رقم: 01	
أرض شاغرة	ملكية خاصة للسيدة زغلاش مسعودة بنت خليفة	الشمال
ملكية خاصة للسيدة زغلاش مسعودة بنت خليفة ومدرسة أساسية أحمد شوقي	محشر البلدية والتجزئة الترابية 504 مسكن	الجنوب
التجزئة الترابية 295 مسكن	ملكية خاصة للسيدة زغلاش مسعودة بنت خليفة وعيادة	الشرق
ملكية خاصة للسيدة زغلاش مسعودة بنت خليفة	ملك خاص رقم: 151 والتجزئة الترابية 209 مسكن (طارق بن زياد)	الغرب

### المادة 05: الطبيعة القانونية

- تعود الطبيعة القانونية للقطعة رقم: 01 بأن عقد الملكية مشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ: 2004/05/08 حجم 202 رقم : 81 أما القطعة رقم : 02 فتعود الى الفوج بلدي رقم : 132 حسب مخطط مجلس الشيوخ لدوار المسيلة القديم كما أنه تم إنجاز عقد تعديلي مشهر بتاريخ: 2015/03/12 و مسجل تحت رقم 74 حجم 385
- مساحتها : 33 س . 67 آ . 50 هـ

### المادة 06 : التجزئة

- 1- التجزئة 1200ق المعدلة إلى 1140 ق مرقمة جزيرة / قطعة وهي مفصلة في الجدول المرفق لدفتر الشروط

### الفصل الثاني:

أشغال تجهيز و تهيئة الطرق و القنوات المختلفة و التي تكون على عاتق الدولة طبقا للبند 721 :

### المادة 07 :

يلتزم صاحب التجزئة و في أجال متفق عليها بإنجاز جميع أشغال التهيئة بما فيه الطرق و الشبكات المختلفة (شبكة التطهير -شبكة المياه الصالحة للشرب - الطرق- الممرات) كذلك الأشغال الكبرى (كالجسور)الخارجية (ماتحت الأرض و فوق الأرض) و لايجبر صاحب السكن القائم و التي تمسه عملية توسيع الطرقات على تهديم منزله أو إعادة بناءه و تتم عملية إنجاز الطرق و الشبكات المختلفة في المناطق التي تمس فيها البنايات بعد إعادة بناء المسكن و ترك الجزء الذي تتوسع فيه الطريق خاليا من البنايات ( المساكن)

#### 1-7 : الهياكل و الشبكات

الهياكل و الشبكات الخارجية (ما تحت و فوق الأرض) عندما تكون ضرورية لربط التجزئة بالمحيط الخارجي تكون على عاتق صاحب التجزئة.

#### 2-7 : أعمال الحفر و التسوية :

- يلتزم صاحب التجزئة و وفقا للبرمجة المصادق عليها بأعمال الحفر و التسوية العامة للأشغال ذات الطابع العمومي (اماكن توقيف السيارات - أماكن اللعب) و لا يلتزم بالأشغال التي بداخل القطعة حيث تكون هذه الأخيرة على عاتق المستفيد.

- يقوم بتحويل جميع العوائق او شبكات الموجودة و التي تكون غير مطابقة لمخطط التهيئة .  
- يمكن في بعض الأحيان و لفائدة اقتصادية يقوم صاحب التجزئة بانجاز كل أو بعض أعمال التسوية تسدد تكاليفها على حساب المستفيد و ذلك بإضافة تكاليف الأعمال لقيمة التنازل أو البيع للقطع.

#### 3-7 : الطرق و أماكن توقيف السيارات :

يقوم صاحب التجزئة بأشغال تهيئة الطرق و أماكن توقيف السيارات و الموضحة في مخطط التهيئة.

يمكن لصاحب التجزئة أن يمنع مؤقتا حركة المرور أو التوقف فوق بعض أو كل الأجزاء التي تتم بها الأشغال على جميع أو بعض انواع السيارات.

لذلك يمكن أن تشمل هذه الأشغال جدران التدعيم أو أشغال أخرى ضرورية لحماية التجزئة.

#### 4-7 : التطهير :

تتجزأعمال شبكة التطهير صرف مياه الأمطار على عاتق صاحب التجزئة، في شبكة واحدة أو مختلطة طبقا للدراسة التقنية المصادق عليها،

#### 5-7 : التزود بالمياه الصالحة للشرب :

يقوم صاحب التجزئة بإنجاز القنوات الرئيسية لتوزيع المياه الصالحة للشرب حسب المقاييس المعمول بها.

#### 6-7 : تجهيزات ضد الحريق :

يقوم صاحب التجزئة بتركيب ووضع أجهزة مكافحة الحريق طبقا لمخطط توزيع مياه الشرب و مكافحة الحريق.

#### 7-7 : الكهرباء و الغاز :

يقوم صاحب التجزئة بإنجاز الشبكة العامة للتغذية بالكهرباء بطريقة تسمح بتموين جميع القطع ، كذلك شبكة التموين بالغاز في حالي أخرى.

يقوم صاحب التجزئة بوضع شبكة الإنارة العمومية على طول الطريق و الأماكن العمومية و موقف السيارات

#### 8- : الهاتف و التلكس :

يقوم صاحب العمل بإنجاز منافذ لتوصيل شبكة الهاتف و التلكس (في الحالات الخاصة).

**9-7 : مفترق التوصيلات**

في وقت إنجاز قنوات (التطهير - المياه الصالحة للشرب - الكهرباء و الغاز) يقوم صاحب العمل بتوفير إمكانية توصيل كل قطعة دون اللجوء لحفر الطريق أو تهديم القنوات أو التوصل بطريقة عشوائية أو فوضوية من طرف المستفيد.

**10-7 : المساحات الخضراء و التشجير :**

يقوم صاحب العمل بتهيئة المساحات الخارجية و تشجيرها حسب مخطط التهيئة.

**11-7 : التجهيزات العمومية**

يقوم صاحب العمل بتوفير بعض الأماكن تخصص لبناء تجهيزات عمومية بنايات ذات طابع تجاري أو حرفي محلات مهنية أو تجهيزات أخرى لا تضر بتهيئة التجزئة و يقوم صاحب التجزئة بمشاركة المستفيدين في تمويل التجهيزات العمومية الضرورية لأنجاز التجزئة المقترحة

**12-7 : معطيات أخرى :**

يمكن أن تكون هناك خاصياتها الطبوغرافي أشغال أخرى : لأجل معطيات الأرضية (طبوغرافية)، و ضرورة لاستعمال و شغل الأماكن من جهة ، و تسهيل غرس البنائيات من جهة أخرى (أنظر المخطط)

**المادة 08 :**

يلتزم صاحب التجزئة باحترام التعليمات التي يحتويها ملف رخصة التجزئة (مخطط التهيئة ، القواعد التقنية ، البنائيات و الإرتفاقات).

### **المادة 09 :**

بعد وضع الطرق و الشبكات المختلفة و المنصوص عليها في الباب الثالث ، يجب على صاحب التجزئة أن يحافظ عليها و يحرسها بأمواله حتى يتم تصنيفها و تسليمها الى المصالح المسيرة. في جميع الحالات ، يجب على صاحب التجزئة و المستخدمين أن يؤسسوا نقابة أو جمعية لتسيير و صيانة الطرق و الشبكات المختلفة ، كذلك المساحات العمومية و المساحات الخضراء و ذلك عند بيع نصف القطع الموجهة للتنازل أو البيع.

تأسيس الجمعية أو النقابة ينصب رسمياً و يؤمن من طرف صاحب التجزئة الى غاية بيع آخر قطعة ترابية ، و يمكن أن يطالب المستخدمين بأتعاب الصيانة و التسيير.

### **المادة 10 :**

يسهر صاحب التجزئة على منع تفريغ القاذورات أو الأتربة في مواقع القطع أو الطرق العمومية للتجزئة

**المادة 11 :** يؤمن صاحب التجزئة حراسة المكان المهيأ حتى التسليم النهائي للقطع لأصحابها.

## **الباب الرابع:**

### **أشغال التجهيز و التهيئة التي هي على عاتق المستفيد**

### **المادة 12 :**

أشغال التهيئة و التجهيز و التي هي على عاتق المستفيد تحتوي على مايلي :

1-12 : التسوية العامة الضرورية للبنائيات و طرق الخدمات الداخلية إن وجدت.

2-12 : التوصيلات لشبكة التطهير بالقطعة حسب النظام (مختلط أو مفترق).



3-12 : شبكة المياه الداخلية مع وضع عداد من المصالح المختصة.

4-12 : الشبكة الداخلية للكهرباء و الغاز تحت رقابة الهيئات المختصة مع وضع العدادات الخاصة .

5-12 : توصل شبكة المواصلات و البريد بشروط و مواصفات تصلح البريد و المواصلات

**المادة 13 :**

بعد انتهاء التوصيلات يقوم المستفيد و في اقرب الآجال بطرق تقنية صحيحة إعادة سطحية الطرق و الممرات الى الحالة التي وجدت عيها أول مرة.

**المادة 14 :**

يلتزم المستفيد باحترام قوانين و قواعد النظافة و يجب أن يحافظ على النظافة و الصحة داخل القطعة يجب أيضا أن توضع القاذورات في الأماكن المخصصة لها و التي تعينها مصصالح البلدية.

**المادة 15 :**

يلتزم المستفيد بإنجاز بنيته حسب القواعد و القوانين المنصوص عليها في القانون المدني و حسب قواعد و قوانين التعمير و الهندسة المعمارية.

**المادة 16 :**

يمكن للمقاول أو المقاولين المكلفين بإنجاز بنيات أو بناء المستفيد أن يستعملوا الطرق و الشبكات التي أنجزها صاحب التجزئة مع احترام جميع القواعد الخاصة بالورشة. يتحمل المستفيد الأضرار التي يحدثها بالطرق و الشبكات و في حالة إفلاس هذا الأخير يمكن لصاحب التجزئة مطالبة المقاولين أو المقاول المسؤول قانونيا على الورشة و الضرر .

\*يجب على المستفيد أن ينذر و يعلم المقاول أو المقاولين بالواجبات و الالتزامات المنصوص عليها

في دفتر الشروط.

**المادة 17 :**

للمستفيد الحق في الاستعادة بالإضاءة الطبيعية و المناظر و المنافذ المؤدية للطريق العمومي المسجلة اعتياديا .

و في متاوله أيضا نفس الحقوق التي تتعلق بالمرور و استعمال جميع الطرقات و المساحات بدون استثناء سواء أكانت قطعه تسمح بذلك أو لا.

\* المستفيد ملزم بمراعاة القوانين و المواد الإدارية المحلية.

**الباب الخامس:**

**شروط التنازل و بيع القطع**

**المادة 18 :**

لا يتم بيع أو كراء القطع الأرضية من طرف صاحب التجزئة إلا بعد تسليمه شهادة التهيئة تثبت الإنجاز الفعلي للأشغال و كذلك المواصفات و الشروط المنصوص عليها في قرار رخصة التجزئة .

و يمكن أن ينجز أشغال التهيئة و التجهيز المقترح على عدة مراحل متفق عليها (منصوص عليها بدقة في القرار ) مع المصالح التي تسلم رخصة التجزئة و في هذه الحالة الشهادة التي تثبت إنجاز الأشغال يمك أن تسلم و تخص جزء أو أجزاء في المرحلة (يجب أن تذكر القطع التي تقع في المرحلة التي أنتهت بها الأشغال و نظرا لوجود مساكن بالحي المراد تسويته فإن عملية إنجاز الطرق و القنوات المختلفة يجب أن تخضع لشروط خاصة و بعد تسليم العقود لكي يتسنى للمستفيد أن يعيد بناء مسكنه و تحرير الأماكن التي تمر بها الطرق و القنوات المختلفة.

**المادة 19 :** إكتتاب عقود البيع

لا يمكن أن يكتتب أي عقد بيع اوتنازل بدون الحصول على شهادة تثبت تنفيذ أشغال التهيئة و كذلك المواصفات التي يقضي بها القرار المتضمن رخصة التجزئة . و يجب ان تذكر مراجع شهادة تنفيذ الأشغال و رخصة التجزئة في جميع العقد إن شروط تسليم شهادة تنفيذ الأشغال المذكورة أنفا هي معرفة في المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015 و الذي يحدد كيفية إعداد و تسليم شهادة التعمير و شهادة التقسيم و رخصة البناء شهادة المطابقة و رخصة الهدم.

كما يحدد هذا الإجراء بالنسبة لبيع أو كراء القطع الأرضية التي تشتمل على مباني موجودة في الأراضي المجزأة المقرر إحداثها.

و نظرا لوجود مساكن بالحي المراد تسويته و نظرا لوجود بعض السكان التي تمسها عملية تسويق الطرق فإن عملية إنجاز الطرق و القنوات المختلفة في هذه الحالة يجب أن تخضع لشروط خاصة و بعدم تسليم العقود لكي يتسنى للمستفيد ان يعيد بناء مسكنه و تحرير الأماكن التي تمر بها الطرق و القنوات المختلفة

يتضمن عقد البيع أو الكراء مرادع هذه الشهادة .

إن تسليم الشهادة المذكورة أعلاه لا يعفي المستفيد من رخصة التجزئة من المسؤولية إزاء المستفيدين من القطع الأرضية لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الأمثل للأشغال.

## **المادة 20 : بداية الانتفاع**

تاريخ بداية الانتفاع تحدد لكل مستفيد في العقد الذي يقر البيع.

## **الباب السادس**

## المواصفات العمرانية و المعمارية يلتزم بها صاحب البناء

### المادة 21 : المواصفات العامة للبنىات

في هذه المادة يجب توضيح المواصفات العامة للبنىات على القطع و خاصة طبيعة الشغل (المسموح او الممنوعة) في كل قطعة ترابية و يجب ذكر : المساحة المبنية على الأرض (CES) و المساحة الكلية و الخارجية عن المبنى (COS) علو البنىات (الأقصى) . لا يجب أن تكون هذه التعليمات مناقضة مع القانون الخاص.

\* في جميع الحالات و الخاصة بالتجزئة الترابية (1200 قطعة بلدية المسيلة)

معامل المساحة الكلية المغطاة / المساحة الكلية للقطعة هي = 01

و معامل المساحة المبنية للمساحة الأجمالي هي 0.6

### عدد الطوابق :

أ/ المناطق المخصصة للسكن فقط عدد الطوابق..... تخص جميع القطع.

### المادة 22 : الوحدة المعمارية

يجب ان تحترم البنىات في هذه التجزئة التعليمات التالية :

1- الواجهات : يجب أن تكون الواجهات متناسقة من الناحية الفنية و اللون و العلو و نوع الفتحات و

النوافذ و هذا يشترط مايلي :

1\* لا يجب ان يتعدى العلو الإجمالي للمنزل : ..... حجرة السلم

2\* ان تلبس أبواب المآرب بالحجارة او مادة اخرى يمكن تنضيفها.

- \*3 الشرفات الزائدة على المبنى التي تمتد فوق الرصيف أو الطريق أو طريق الراجلين لا يمكن استعمالها إلا إذا زاد عرض الشارع أو الطريق يزيد على 10 أمتار و في حالة 10 أمتار
- \*4 لا يمكن أن تكون الواجهات الرئيسية تطل مباشرة على الفضاءات العائلية للجيران
- \*5 يجب احترام العلاقة بين الأماكن العمومية و العائلية الخاصة.
- \*6 يجب على كل بناية أن تخصص حديقة بعمق 3 م على الواجهة الرئيسية لتساهم في اخضرار الجمال الطبيعي للمنطقة .
- \*7 يجب استعمال مواد بناء تظفي الجمال و الرونقة على الواجهة و المدخل.

#### ب- الألوان :

- يستحب استعمال مواد بناء ذات ألوان لا تتطلب الطلاء مثل الأجر و الحجارة و الإسمنت الأبيض... الخ .
- الألوان القاتمة تفيد الإحساس الثقل.
  - الألوان الفاتحة تفيد الإحساس بالخفة
  - على العموم يجب ان تعطي للبنىات ألوان تتلاءم مع المحيط الطبيعي و فيما بينها.

#### المادة 23 : قواعد التوتيد LES REGLES D'IMPLANTATIONS

- يجب أن تكون البنايات موضوعة حسب مخطط التهيئة المرافق لطلب رخصة التجزئة ، إن قواعد التوتيد تعني قواعد التراصف - التقدم - التأخير للمسافات الفاصلة و العلو على مستوا الطرقات الخ ، و يجب ان تكون مصاغة حسب موقع كل قطعة (في مفترق الطرق على طول الشارع الرئيسي ... الخ، كما يجب أن يراجع في كل الحالات الى مخطط التهيئة و الشغل .

### **المادة 24 : التجاور (Mitoyenneté)**

يمكن للمستفيدين إنجاز مباني متجاورة مثنى مثنى أو متلاصقة على شكل قطعة مستمدة المواصفات المعمارية للمباني المتجاورة حيث يجب أن تكون متجانسة و متناسقة و تعطي شكلا جماعيا متناسقا ، كما يجب إعطاء اهتمام خاص للقواعد التقنية التي تنتج عن تجمع البنايات و يجب إعطاء الشروط اللازمة لإنجاز البنايات المتجاورة و هي :

1- يجب صياغة البناية بحيث تجذب النظرة مباشرة

2- لا يمكن ان تكون هناك علاقة تؤدي الى نزاع بين الجارين

3- على العموم يجب إحترام قواعد الجدار و النوافذ و العلو المنصوص عليها في القانون المدني.

### **المادة 25 : السياج**

من المرسوم رقم 15 - 19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015

يجب أن ينجز السياج بتناسق تام مع البنايات الرئيسية و فيما يخص قواعد المعمار و البناء.

- دراسة مشروع صياغة السياج يجب أن تكون مصحوبة بملف رخصة البناء
- الجزء المملوء من السياج لا يجب أن يتعدى 1.50 م من علو الطريق
- بعد السياج يجب أن لا يتعدى 1.50 م (متر و حمسون سنتمتر) ابتداء من الرصيف.
- عندما يكون السياج يعمل بحائط إسناد يمكن مراجعة علوه حسب علوه.

### **الباب السابع**

**صيانة و نظافة المساحات الخضراء و المشجرة و السياجات و الطرقات و الممرات****المادة 26 :**

يجب التنويه في هذه المادة بالمواجبات و الأشياء غير المسموح بها و التي ترمي الى المحافظة على التجزئة .

- 1- يمنع منعاً باتاً تفريغ أي مادة أكانت للبناء أو غير ذلك فوق محيط المنطقة.
- 2- يمنع وضع أو تفريغ القاذورات في الطرقات أو المساحات الخضراء او مكان آخر في التجزئة ، ما عدا الأماكن المخصصة لهذا الغرض.
- 3- أي عملية تخريب أو تهديم سواء أكانت إرادية أو غير إرادية تمس المنشآت التحتية او السطحية و التجهيزات العمومية و لأي سبب كان قد يقوم بها مالك أو مستفيد بقطعة أرض يجب ترميمها و إعادتها الى حالتها الأولى من طرف الشخص الطبيعي أو المعنوي.

**المادة 27 :**

لا يجبر المستفيدين اصحاب الساكنات القائمة و الذين تمس مساكنهم عملية توسيع الطرقات على تهديم مساكنهم أو تهديم الجزء الذي تلمسه الطريق و لهم الحق في البقاء في مساكنهم قائمة الى حين تتوفر ظروف إعادة بنائه و تحرير الجزء الذي تمسه الطريق و نستثني من ذلك السياجات المساحات الخضراء التابعة للقطعة و التي يجب تهديمها لكي يتسنى المرور و سائل التموين بمواد البناء

### الباب الثامن

المصادقة على دفتر الشروط

تمت المصادقة على دفتر الشروط بقرار رقم : ..... بتاريخ :

.....

و الذي يتضمن المصادقة على رخصة التجزئة .

صاحب التجزئة :

رئيس المجلس الشعبي البلدي :

المسيلة بتاريخ : .....