

دليل رخص البناء السكن

السكن

أولاً: قائمة الوثائق المطلوبة لتكوين ملفّ رخصة بناء قصد:

- بناء منزل فرديّ لا تتجاوز مساحته المغطاة 80 م².
- توسيع مسكن قائم الذات ما لم تتجاوز جملة المساحات المغطاة بعد التوسيع 100 م².
- بناء مستودعات ومغاسل معدّة للاستعمال الفرديّ والمنزليّ
- إقامة سياج:

- مطلب على ورق عادي بإسم رئيس البلدية ممضى من طرف طالب الرّخصة (يوضّح به خاصّة عنوان المراسلة وموضوع الطلب).
 - شهادة ملكيّة (أصلية ولا يتعدّى تاريخ استخراجها ثلاثة أشهر) أو حكم استحقاقٍ أو وثيقة أخرى في تملك الطالب للعقار موضوع الترخيص (مستوفية الشروط القانونية).
 - وصل إيداع التصريح بالضريبة على الدّخل أو الضريبة على الشّركات
 - شهادة إبراء في خلاص المعاليم البلدية الموظفة على العقار موضوع الطلب
 - مشروع بناء في ثلاثة (3) نظائر مطابقاً للتراتب العمرانيّ المنتمي إليها العقار موضوع الطلب يمكن عدم اللجوء فيه إلى مهندس معماريّ لإعداد رسومه، يتضمّن الوثائق والبيانات التالية
- أ - مثال موقعي للعقار بمقياس 5000/1 .
- ب - مثال جملي مقياسه 500/1 فما فوق يحتوي على:
- الاتجاه،
 - حدود وأبعاد العقار موضوع الطلب،
 - موقع تركيز البنايات المزمع إقامتها أو الموجودة والمقرّر إبقاؤها أو هدمها وكذلك تنظيمها وحجمها،
 - بيان بداية البنايات المجاورة وعلوّها،
 - ج - تصاميم مختلف الطوابق وأمثلة المقاطع المحدّدة للأطوال وكذلك الواجهات بمقياس 100/1 فما فوق .

ملاحظة:

في حال إقامة سياج فقط , فإنّ المشروع يقتصر على رسم يحتوي على تركيز المبنى وتوزيع وتخصيص المحلات التي يتكوّن منها وواجهاتها؛ على أن يبيّن الرّسم المتعلّق بإقامة الأسيجة، التّركيز والواجهة والعلوّ والمقطع بمقياس 100/1.

ثانياً: عند الإقتضاء وحسب موقع العقار ونوعية الإستغلال يستوجب إتمام الملفّ بالوثائق التالية:

- موافقة الوزير المكلف بالفلاحة في حالة إقامة منشآت صناعيّة أو تجاريّة أو خدماتيّة، مرتبطة بالاستغلال الفلاحيّ علاوة على التراخيص المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل،
- موافقة المندوبيّة الجهويّة للفلاحة في حالة إقامة بنايات سكنيّة بالمستغلات الفلاحيّة،

- قرار تصفيف صادر عن الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بتونس في حالة وجود البناء حذو الملك العمومي للطرق أو الملك العمومي البحري أو حذو مجاري الأودية داخل المناطق العمرانية،
- موافقة مصالح ديوان الطيران المدني والمطارات في حالة البناء قرب المطار،
- مثال التصفيف من المؤسسة المستغلة (الشركة الوطنية للسكك الحديدية التونسية أو شركة المترو الخفيف ...)، في حالة إقامة بناية أو تحويل بناية موجودة على طول الملك العمومي للسكك الحديدية.

ثالثا: الأجل القصوى لتسليم رخصة البناء :

- يقع البتّ في مطلب الترخيص في أجل لا يتعدّى خمسة وأربعين (45) يوما من تاريخ إيداع ملفّ في الغرض تامّ الموجب.
- ويرقّع في هذا الأجل إلى
- ستين (60) يوما إذا كان مثال التهيئة بصدد الإعداد
 - تسعين (90) يوما إذا كان العقار مرّتب أو مصان أو في حدود مائتي (200) متر حول المواقع الطبيعية أو المواقع الثقافية والمواقع الأثرية أو المناطق المصانة أو المعالم التاريخية
- ويرقّع في هذا الأجل في حالات أخرى وذلك حسب موقع العقار عند وجوب استشارة الإدارة البلدية بعض الهياكل الإدارية أو جهات مختصة.

رابعا: أجل صلوحية رخصة البناء والتّمديد فيها وشروط تجديدها

- تدوم صلوحية رخصة البناء ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمها
- تمّد صلوحية الرّخصة لنفس الأجل بمجرد تقديم مطلب في الغرض، وذلك في صورة ما إذا لم يحصل تغيير في مشروع البناء ويجب أن يصل المطلب إلى البلدية قبل شهر من انقضاء أجل صلوحية قرار رخصة البناء المراد التّمديد في صلوحيتها.
- يتمّ تجديد الرّخصة بنفس الصّيغ والشّروط التي منحت بها إذا حصل تغيير في مشروع البناء

خامسا: قائمة الأشغال الرّامية إلى إدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي لا تخضع للتّرخيص في البناء :

- لا تخضع للتّرخيص في البناء الأشغال الآتي ذكرها، باستثناء ما تعلق منها بالبنائات الكائنة داخل المواقع الثقافية والمجموعات التاريخية والتقليدية سواء كانت مرتّبة أو غير مرتّبة بعنوان منطقة مصانة وكذلك التي تهّم المعالم التاريخية والبنائات المحمية أو المرتّبة، وما خضع منها إلى أحكام تشريعية وترتيبية خاصة
- الأشغال المتعلقة بإدخال تغييرات على بناية مقامة :
- توسيع فتحات داخلية،
 - تبليط داخل البنائات،
 - تبليط أرضيات البساتين أو طلاؤها بالإسمنت،
 - وضع حديد واق للأبواب والتّوافذ مع احترام ما عسى أن يترتب عن ذلك من إرتفاقات خاصة
 - وضع جوانب المياه،

- وضع التّجهيز الصّحيّ،
- تركيز أجهزة التدفئة،
- وضع التّجهيزات الكهربائيّة داخل البنايات أو الحدائق،
- تركيب قنوات الماء الصّالح للشّراب داخل البنايات أو الحدائق،
- وضع أنابيب الغاز داخل البنايات أو الحدائق،
- وضع ميازيب لنزول مياه الأمطار داخل البنايات أو الحدائق،
- وضع قنوات لصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة داخل البنايات أو الحدائق

الأشغال الرامية إلى إدخال إصلاحات على بناية مقامة :

- إصلاح اندارات السطوح،
- إصلاح بناء ما يضمن المسافة لتفادي تسرب المياه،
- إعادة بناء السقوف إذا كان المبنى لا يشمل تصفيف جديد،
- إعادة بناء الأرضيات وتلييس الجدران
- إعادة الطلاءات داخل المحلات وخارجها،
- دهن وتكليس البنايات من الدّاخل،
- دهن الواجهات وتكليسها مع احترام ما عسى أن يترتب عن ذلك من ارتفاقات خاصّة،
- إصلاح الجدران والجدران الداخليّة بدون تغيير التركيز إذا كان المبنى لا يشمل تصفيف جديد،
- إعادة الطلاء لسدّ الشقوق،
- إصلاح التّجهيزات الكهربائيّة،
- إصلاح قنوات المياه الصّالحة للشّراب،
- إصلاح أنابيب الغاز،
- إصلاح قنوات صرف مياه الأمطار والمياه المستعملة

ملاحظة:

يجب أخذ التدابير الضّروريّة عند إقامة بنايات وخاصّة منها المرتفعة والملاصقة لبنايات قديمة ومهدّدة بالانهيار، والأخذ بعين الاعتبار حالة ووضعيّة هذه البنايات وما قد يترتب عن ذلك من انعكاسات سلبية وخطيرة تهدّد حياة المتساكنين وتلحق الضّرر بالبنايات القائمة