

المؤسسات المفتوحة للعموم

قاعات المؤتمرات والقاعات المتعددة الأنشطة وقاعات العروض والمسرح
والسينما الحفلات

ومغازات البيع والمراكز التجارية والمطاعم والمقاهي والنزل المرتبة والغير
مرتبة وقاعات الرقص والألعاب ومؤسسات التعليم والمؤسسات الدينية
والمكاتب والبنوك والإدارات ...

أولاً: قائمة الوثائق المطلوبة لتكوين ملف رخصة بناء قصد إقامة مشروع بناء مؤسسات
مفتوحة للعموم
مثل:

- قاعات المؤتمرات والقاعات المتعددة الأنشطة
- قاعات العروض والمسرح والسينما والحفلات
- مغازات البيع والمراكز التجارية
- المطاعم والمقاهي
- النزل المرتبة والغير مرتبة
- قاعات الرقص والألعاب
- مؤسسات التعليم
- المؤسسات الدينية
- المكاتب والبنوك والإدارات
- المؤسسات الرياضية
- المصحات الخاصة والمستشفيات
- العمارات الشاهقة:

- مطلب على ورق عادي بإسم رئيس بلدية تونس شيخ المدينة ممضى من طرف طالب الرخصة (يوضح به خاصّة عنوان المراسلة وموضوع الطلب)
- شهادة ملكية (أصلية ولا يتعدى تاريخ استخراجها ثلاثة أشهر) أو حكم استحقاقى أو وثيقة أخرى في تملك الطالب للعقار موضوع الترخيص (مستوفية الشروط القانونيّة)
- وصل إيداع التصريح بالضريبة على الدّخل أو الضريبة على الشركات
- شهادة إبراء في خلاص المعاليم البلدية الموظفة على العقار موضوع الطلب
- مثال رفع مساحي يحدّد مناسب الأرض ومقطع ارتفاعي في حالة البناء بأرض منحدره معدّ من طرف مهندس مساح معترف به.
- مشروع بناء في سنة (6) نظائر مطابقاً للتراتب العمراية المنتمي إليها العقار موضوع الطلب، معدّ من طرف مهندس معماري مرسم بجدول عمادة المهندسين المعماريين، يوضح به كذلك شروط السلامة والوقاية من الحريق وحفظ الصّحة
- دراسة وقائية شاملة توضح نوعيّة النشاط وتأثيره على السلامة العامّة والشروط اللازمة للوقاية من الحرائق معدّة من طرف هيكل مؤهل للغرض أو مهندس مختصّ مرسم بعمادة المهندسين
- مثال في الهيكل الحامل للمبنى معدّ من طرف مكتب دراسات مؤهل للغرض أو من طرف مهندس مختصّ مرسم بجدول عمادة المهندسين، يقدّم بعد المصادقة النهائية على المشروع

وحسب نوعيّة المشروع يجب كذلك تقديم

- موافقة مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة والشباب والترفيه (قاعات السينما والمسارح إلخ)
- موافقة مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة (النزل والمطاعم السياحيّة إلخ)
- موافقة مصالح الوزارة المكلفة بالصحة العموميّة (المصحّات الخاصّة إلخ)
- موافقة مصالح الوزارة المكلفة بالشؤون الدينيّة (المساجد إلخ)

ثانياً: عند الاقتضاء وحسب موقع العقار ونوعيّة الإستغلال يستوجب إتمام الملفّ بالوثائق التّالية :

- 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 مندوبيّة الجهويّة للفلاحة في حالة إقامة بنايات سكنيّة بالمستغلات الفلاحيّة،
- قرار تصفيف صادر عن الإدارة الجهويّة للتجهيز والإسكان والتّهيئة الترابيّة بتونس في حالة وجود البناء حذو الملك العموميّ للطرق أو الملك العموميّ البحريّ أو حذو مجاري الأودية داخل المناطق العمرانيّة
- موافقة مصالح ديوان الطيران المدنيّ والمطارات في حالة البناء قرب المطار،
- مثال التّصنيف من المؤسّسة المستغلّة (الشركة الوطنيّة للسكك الحديدية التونسيّة أو شركة المترو الخفيف ...)، في حالة إقامة بناية أو تحويل بناية موجودة على طول الملك العموميّ للسكك الحديدية

ثالثاً: الآجال القصوى لتسليم رخصة البناء :

يقع البتّ في مطلب الترخيص في أجل لا يتعدّى خمسة وأربعين (45) يوماً من تاريخ إيداع ملفّ في الغرض تامّ الموجب ويرفع في هذا الأجل إلى

- ستين (60) يوماً إذا كان مثال التّهيئة بصدد الإعداد
- تسعين (90) يوماً إذا كان العقار مرّتب أو مصان أو في حدود مائتي (200) متر حول المواقع الطبيعيّة أو المواقع الثقافيّة والمواقع الأثريّة أو المناطق المصانة أو المعالم التاريخيّة

ويرفع في هذا الأجل في حالات أخرى وذلك حسب موقع العقار عند وجوب استشارة الإدارة البلديّة بعض الهياكل الإداريّة أو جهات مختصّة

رابعاً: أجل صلوحية رخصة البناء والتّمديد فيها وشروط تجديدها :

- تدوم صلوحية رخصة البناء ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمها
- تمديد 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 البلديّة 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

خامساً: قائمة الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي لا تخضع للترخيص في البناء :

لا تخضع للترخيص في البناء الأشغال الآتي ذكرها، باستثناء ما تعلق منها بالبنائيات الكائنة داخل المواقع الثقافية والمجموعات التاريخية والتقليدية سواء كانت مرتبة أو غير مرتبة بعنوان منطقة مصانة وكذلك التي تهّم المعالم التاريخية والبنائيات المحمية أو المرتبة، وما خضع منها إلى أحكام تشريعية وترتيبية خاصة:

الأشغال المتعلقة بإدخال تغييرات على بناية مقامة

- توسيع فتحات داخلية،
- تبليط داخل البنائيات،
- تبليط أرضيات البساتين أو طلاؤها بالإسمنت،
- وضع حديد واق للأبواب والنوافذ مع احترام ما عسى أن يترتب عن ذلك من إرتفاقات خاصة،
- وضع جوانب المياه،
- وضع التجهيز الصحي،
- تركيز أجهزة التدفئة،
- وضع التجهيزات الكهربائية داخل البنائيات أو الحدائق،
- تركيب قنوات الماء الصالح للشرب داخل البنائيات أو الحدائق،
- وضع أنابيب الغاز داخل البنائيات أو الحدائق،
- وضع ميازيب لنزول مياه الأمطار داخل البنائيات أو الحدائق،
- وضع قنوات لصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة داخل البنائيات أو الحدائق

الأشغال الرامية إلى إدخال إصلاحات على بناية مقامة :

- إصلاح انحدارات السطوح،
- إصلاح بناء ما يضمن المسافة لتفادي تسرب المياه،
- إعادة بناء السقوف إذا كان المبنى لا يشمل تصفيف جديد،
- إعادة بناء الأرضيات وتلبيس الجدران،
- إعادة الطلاءات داخل المحلات وخارجها،
- دهن وتكليس البنائيات من الداخل،
- دهن الواجهات وتكليسها مع احترام ما عسى أن يترتب عن ذلك من إرتفاقات خاصة،
- إصلاح الجدران والجدران الداخلية بدون تغيير التركيز إذا كان المبنى لا يشمل تصفيف جديد،
- إعادة الطلاء لسد الشقوق،
- إصلاح التجهيزات الكهربائية،
- إصلاح قنوات المياه الصالحة للشرب،
- إصلاح أنابيب الغاز،
- إصلاح قنوات صرف مياه الأمطار والمياه المستعملة

ملاحظة:

يجب أخذ التدابير الضرورية عند إقامة بنايات وخاصة منها المرتفعة والملاصقة لبنايات قديمة ومهدّدة بالإنهيار، والأخذ بعين الإعتبار حالة ووضعيّة هذه البنايات وما قد يترتب عن ذلك من انعكاسات سلبية وخطيرة تهدّد حياة المتساكنين وتلحق الضرر بالبنايات القائمة.