

# المصادقة على ملف رخصة البناء

(90)



وضع وثيقة مبسّطة ومختصرة للتعريف بتركيبة اللجنة الفنية لرخص البناء والأعمال التحضيرية لانعقاد اللجنة ومكونات ملف رخصة البناء، ونصائح عملية للاستئناس بها

## الإطار القانوني:

- مجلة الجماعات المحلية الصادرة بالقانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المؤرخ في 09 ماي 2018،
- مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 وخاصة الفصل 69 منها،
- القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003 المنقح والمتمم للقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994،
- قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء والنصوص التي نقحته وتممته،
- قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 10 أوت 1995 المتعلق بضبط قائمة الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي لا تخضع للترخيص في البناء،
- قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 17 أبريل 2007 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحياتها والتعديل فيها وشروط تجديدها.

## مراجع أخرى:

- الرابط للاطلاع على التجربة: <https://rokhsti.com>
- رابط لمتابعة رخص البناء لبلدية تونس: <http://www.permisconstruire.tn/AR/index.jsp>

## 1. اللجنة البلدية لرخص البناء (الفصل 258 من م ج م):

يتولى رئيس البلدية إسناد رخص البناء والتقسيم والهدم طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير في حدود ما لا يتعارض مع مبدأ التدبير الحر وبناء على رأي اللجان الفنية المختصة.

تتركب اللجان الفنية المكلفة بدراسة ملفات رخص التقسيم والبناء والهدم من:

- رئيس البلدية أو من ينوبه، رئيساً،
- خمسة أعضاء يعينهم المجلس البلدي، يكون من بينهم مهندس معماري أو مختص في التعمير،
- خمسة أعضاء ممثلين عن الوزارات المكلفة بالتجهيز والبيئة وأمولاك الدولة والنقل والثقافة وممثل عن الحماية المدنية يعينهم الوالي المختص تراسياً على أن يكون من بينهم مختص في التعمير،
- مهندس معماري ممثل عن الهيئة المهنية للمهندسين المعماريين.

تم دعوة ممثل عن كل وزارة أو منشأة عمومية معينة بالترخيص.

## 2. مكونات ملف رخصة البناء:

يحتوي ملف رخصة البناء على الوثائق التالية:

- مطلب على ورق عادي ممضى من طرف طالب الرخصة،
- شهادة ملكية أو حكم استحقاق أو وثيقة أخرى في تملك الطالب لقطعة الأرض المزمع إقامة البناء عليها،
- مشروع بناء في خمسة نظائر يتضمن الوثائق والبيانات التالية:
  - مثال جملي مقياسه 1/500 فما فوق يحتوي على البيانات التالية:
    - ↳ الاتجاه،
    - ↳ حدود وأبعاد قطعة الأرض،
    - ↳ موقع تركيز النباتات المزمع إقامتها أو الموجودة والمقرر إبقاؤها أو هدمها، وكذلك تنظيمها وحجمها،
    - ↳ بيان بداية النباتات المجاورة وعلوها.
  - تصاميم مختلف الطوابق وأمثلة المقاطع المحددة للأطوال وكذلك الواجهات بمقياس 1/100 فما فوق،
  - قرار تصفيف إذا كانت القطعة المزمع إقامة البناء عليها محاذية للملك العمومي للطرق أو الملك العمومي البحري،
  - وصل إيداع التصريح بالضريبة على الدخل أو الضريبة على الشركات،
  - وصل خلاص الأداءات المتعلقة بالأرض موضوع طلب رخصة البناء،
  - مثال في هيكل المبنى معداً من طرف مكتب دراسات موافق عليه في الغرض أو من طرف مهندس مختص مرشّم بجدول عمادة المهندسين وذلك في حالة ما إذا كان المبنى:
    - ↳ مُعداً لاستقبال العموم وتتعدى مساحته المغطاة 80 م<sup>2</sup>،
    - ↳ يحتوي على ثلاثة طوابق أو أكثر،
    - ↳ منجزاً من طرف باعث عقاري وذلك مهما كانت نوعية المشروع.
  - دراسة تتعلق بمؤثرات المشروع على المحيط وذلك بالنسبة إلى مشاريع التهيئة والتجهيز وتركيز المنشآت التي تكون لها انعكاسات سلبية على المحيط الطبيعي طبقاً لما تقتضيه الفقرة الثانية من الفصل 11 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

## 3. إجراءات الترخيص في البناء:

تتولى المصالح المختصة بالبلدية القيام بدراسة الملفات قبل عرضها على اللجنة البلدية لرخص البناء وذلك بـ:

- التثبت في الوثائق المكونة للملف وطلب توفير الوثائق المنقوصة من صاحب الطلب ربحاً للوقت،
- القيام بالمعاينة الميدانية للتثبت من مدى مطابقة الطلب للواقع والعمل على التحري أقصى ما يمكن في حيثيات الملف وخاصة تلك المتعلقة بالأجور والتراجعات والفتوحات...
- إعداد جدول أعمال اللجنة وتحرير الاستدعاءات الخاصة بأعضائها.

تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها دوريا (أسبوعيا، كل أسبوعين) وكلما اقتضت الضرورة ذلك. يقع استدعاء أعضاء اللجنة بمكاتيب مرفقة بجدول الأعمال، توجه لهم بالطريقة الإدارية قبل أسبوع على الأقل من انعقادها.

تبدى اللجنة رأيها في الملفات المعروضة بالموافقة أو عدم الموافقة، مع التعليل بالنسبة إلى الثانية. ويمكن لممثل الإدارة الجهوية للتجهيز الاعتراض على تسليم رخصة البناء. ويضّم الاعتراض وجوبا بمحض جلسة اللجنة الذي يبلغ عن طريق المدير الجهوي للتجهيز إلى البلدية في ظرف أسبوع من تاريخ انعقاد الجلسة.

تولى المصلحة الفنية بالبلدية كتابة اللجنة، إضافة إلى دراسة الملفات واستدعاء أعضاء اللجنة.

#### 4. آجال رخص البناء:

يقع البت في مطلب رخصة البناء في أجل لا يتعدى واحدا وعشرين يوما من تاريخ إيداع ملف في الغرض تام الموجبات.

ويرفع هذا الأجل إلى:

– ستين يوما إذا كان مثال التهيئة العمرانية بصدد الإعداد أو المراجعة،

– تسعين يوما في صورة وجود البناية المزمع إنجازها في حدود مائتي متر حول المواقع الطبيعية أو المواقع الثقافية والمواقع الأثرية أو المناطق المصونة أو المعالم التاريخية.

بعد أخذ رأي لجنة الترخيص في البناء المعنية، يتم إسناد رخصة البناء للطالب أو رفضها، مع التعليل، بمقتضى قرار.

تدوم صلوحية رخصة البناء ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمها إلى المتتفع بها وتصبح لاغية بتجاوز هذا الأجل.

تمدد صلوحية رخصة البناء لنفس الأجل بمجرد تقديم مطلب في الغرض، وذلك إذا لم يحصل تغيير في مشروع البناء. ويجب أن يصل المطلب إلى البلدية قبل شهر من انقضاء أجل صلوحية قرار رخصة البناء المراد التمديد في صلوحيتها. ويتم تجديد الرخصة بنفس الصيغ والشروط التي منحت بها إذا حصل تغيير في مشروع البناء.

#### 5. نصيحة عملية:

في نطاق رقمنة الخدمات الإدارية قامت بلدية جربة حومة السوق، بإعداد منظومة لرخص البناء بالتعاون مع جمعية المهندسين المعماريين بجربة وهي معتمدة في الوقت الحالي وخففت استعمال الملفات الورقية بنسبة تفوق الـ 75 %. وهذه تجربة مقارنة يمكن اعتمادها أو تطويرها ربحا للوقت.