

المملكة المغربية



وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان
وسياسة المدينة

دليل مساطر رخص التعمير — 2025 —



مديرية الشؤون القانونية والمنازعات

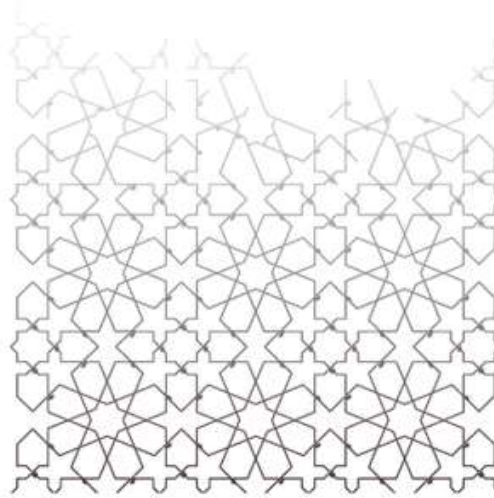
المملكة المغربية



وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

دليل مساطر رخص التعمير

2025



مديرية الشؤون القانونية والمنازعات



صَاحِبُ إِجْلَالَةِ الْمَلِكِ مُحَمَّدِ السَّادِسِ نَصْرُهُ اللَّهُ

«...إننا لن نتمكن من تحقيق أهداف هذا المنظور الجديد لإعداد التراب إذا ما اقتصرنا ففي تهيه مشروع ميثاقه على السلطات المركزية وداخل مكاتب الإدارة التكنو بيروقراطية.

فمشروع الميثاق كما نتوّه ينبذ التّمور المتجاوز الذي كان يجعل من الدولة الموزع الوحيد للخيرات والمسؤول الوحيد عن كل المشاكل والتعثرات.

ولهذا ندعو لاعتماد مقارنة جديدة لإعداد التراب والاعمير تستند على مشاركة مواطنة وتقاسم للمسؤوليات تحتفظ فيها الدولة بوظيفتها التنظيمية والتوجيهية والضبطية ويتم فيها إشراك كل الفاعلين من جماعات محلية وقطاع خاص ومجتمع مدني ودوي الاختصاص وكل المعنيين بهذا المجال ففي وضع سياسته. كما يتم فيها تحديد أدوار كل من الدولة والجماعات المحلية ففي تفعيل هذه السياسة خاصة ما يتعلق منها بالأدوار الاقتصادية والمالية ففي مجال إعداد التراب الوطني والتفريد الطارم والنزيم بالضوابط القانونية والتنظيمية فيما يتعلق بوضع تلاميذ التهيئة وتسليم الرخص المتعلقة بالبناء والاعمير لوضع حد نهائي لما يشوب هذا المجال من تجاوزات....»

مقتطف من نص الرسالة الملكية السامية التي وجهها صاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله إلى المشاركين في اللقاء الوطني حول إعداد التراب الوطني / الرباط في 26 يناير 2000

الفهرس

الإذن بإحداث تجزئة عقارية

11	تعريف التجزئة العقارية	1.1
11	أنواع التجزئات العقارية	2.1
12	الجهات المختصة بمنح الإذن بإحداث تجزئة عقارية	3.1
13	شروط قبول وتكوين ملف طلب إحداث تجزئة عقارية	4.1
15	شروط منح الإذن بإحداث تجزئة عقارية	5.1
17	مسطرة منح الإذن بإحداث تجزئة عقارية	6.1
22	الإشهار	7.1
22	إنجاز أشغال التجهيز	8.1
23	تسلم أشغال تجهيز تجزئة عقارية	9.1
27	الآثار القانونية للإذن بإحداث تجزئة عقارية وتسلم الأشغال	10.1

الإذن بإحداث المجموعات السكنية

31	تعريف المجموعة السكنية	1.2
31	مكونات ملف طلب إحداث مجموعة سكنية	2.2
32	مسطرة منح الإذن بإحداث مجموعة سكنية	3.2
32	تجهيز المجموعة السكنية	4.2
32	تسلم أشغال تجهيز المجموعة السكنية وإبرام العقود	5.2

رخصة البناء

36	تعريف رخصة البناء	1.3
36	نطاق تطبيق رخصة البناء	2.3
37	الجهات المختصة بمنح رخصة البناء	3.3
37	شروط قبول ملف رخصة البناء	4.3
38	مكونات ملف طلب رخصة البناء	5.3
39	شروط منح رخصة البناء	6.3
40	مسطرة منح رخصة البناء	7.3
45	الآثار القانونية لرخصة البناء	8.3

الإذن بالتقسيم

48	تعريف الإذن بالتقسيم	1.4
49	نطاق تطبيق الإذن بالتقسيم	2.4
49	الجهات المختصة بمنح الإذن بالتقسيم	3.4
50	شروط قبول ومكونات ملف طلب الإذن بالتقسيم	4.4
50	شروط منح الإذن بالتقسيم	5.4
51	مسطرة دراسة طلبات الإذن بالتقسيم	6.4
53	الآثار القانونية للإذن بالتقسيم	7.4

رخصة السكن وشهادة المطابقة

56	تعريف وغرض رخصة السكن وشهادة المطابقة	1.5
56	نطاق تطبيق رخصة السكن وشهادة المطابقة	2.5
57	الجهات المختصة بمنح رخصة السكن وشهادة المطابقة	3.5
57	الوثائق اللازمة لإعداد ملف طلب رخصة السكن وشهادة المطابقة	4.5
58	مسطرة دراسة طلبات رخصة السكن وشهادة المطابقة	5.5
59	الآثار القانونية لرخصة السكن وشهادة المطابقة	6.5

رخصة الإصلاح

62	التعريف، نطاق التطبيق، والجهة المختصة بتسليم رخصة الإصلاح	1.6
62	الوثائق اللازمة المكونة لملف طلب رخصة الإصلاح	2.6
63	مسطرة منح رخصة الإصلاح	3.6

رخصة الهدم

67	التعريف، نطاق التطبيق، والجهة المختصة بتسليم رخصة الهدم	1.7
67	الوثائق اللازمة المكونة لملف طلب رخصة الهدم	2.7
68	مسطرة منح رخصة الهدم	3.7

رخصة تسوية المباني غير القانونية

72	التعريف، نطاق التطبيق والجهة المختصة بتسليم رخصة التسوية	1.8
72	شروط قبول طلب رخصة التسوية	2.8
73	شروط منح رخصة التسوية	3.8
73	الوثائق اللازمة لتكوين ملف طلب رخصة التسوية	4.8
74	مسطرة منح رخصة التسوية	5.8

التدبير اللامادي لمساطر رخص التعمير

78	تعريف التدبير اللامادي لمساطر رخص التعمير	1.9
78	المنصة الرقمية "رخص"	2.9
79	عملية التدبير اللامادي	3.9
79	البيانات الواجب إدخالها	4.9
80	المراحل الأساسية للمسطرة	5.9
81	الوثائق الواجب إدخالها	6.9
82	الوثائق اللازمة المكونة لطلب الحصول على مذكرة المعلومات التعميرية	7.9
82	الوثائق المسلمة	8.9



المقدمة

توضح مساطر تراخيص التعمير الكيفية التي تعتمد عليها السلطات العمومية في دراسة ومعالجة طلبات إحداث التجزئات العقارية، والمجموعات السكنية، وعمليات البناء، وتقسيم العقارات وغيرها. ويهدف إبراز هذه الإجراءات وتبسيطها إلى رفع أي لبس قد يكتنف مسار دراسة ملفات التراخيص، بما يضمن وضوح الرؤية لدى مختلف المتدخلين والمرتفقين.

وفي هذا الإطار، يجسد الضابط العام للبناء، الذي تم اعتماده سنة 2019، الإرادة العمومية في إرساء آليات جديدة لتدبير عمليات التهيئة والبناء، باعتباره خطوة أساسية نحو تعزيز تتبع الإجراءات، وتوضيح أدوار مختلف الفاعلين، وترسيخ مبادئ الشفافية والعقلانية في اتخاذ القرارات. كما تم، ضمن هذا التوجه، تحديد الآجال المتعلقة بالحصول على التراخيص ورخص السكن وشهادات المطابقة، بهدف إرساء قواعد الحكامة الجيدة من خلال ضمان التمثيل الشخصي في اللجان المسؤولة عن دراسة الملفات وحصر الملاحظات في حدود مجال اختصاص كل متدخل.

ويهدف هذا الدليل إلى تنظيم وتوحيد مساطر الرخص التالية: الإذن بإحداث تجزئة عقارية، الإذن بإحداث مجموعة سكنية، الإذن بالتقسيم رخصة البناء رخصة السكن وشهادة المطابقة، رخص الإصلاح والهدم والتسوية.

بالإضافة إلى ذلك، يتناول هذا الدليل أيضا محورا خاصا بالتدبير اللامادي لمساطر التعمير.





الإذن بإحداث تجزئة عقارية

11	تعريف التجزئة العقارية	1.1
11	أنواع التجزئات العقارية	2.1
12	الجهات المختصة بمنح الإذن بإحداث تجزئة عقارية	3.1
13	شروط قبول وتكوين ملف طلب إحداث تجزئة عقارية	4.1
15	شروط منح الإذن بإحداث تجزئة عقارية	5.1
17	مسطرة منح الإذن بإحداث تجزئة عقارية	6.1
22	الإشهار	7.1
22	إنجاز أشغال التجهيز	8.1
23	تسلم أشغال تجهيز تجزئة عقارية	9.1
27	الآثار القانونية للإذن بإحداث تجزئة عقارية وتسلم الأشغال	10.1

1.1. تعريف التجزئة العقارية

تعد التجزئة العقارية عملية تهيئة عقارية تهدف الى تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر مخصصة للبناء، وتخضع هذه العملية لمقتضيات نصين قانونيين، لكل منهما نطاق ومعايير محددة.

2.1. أنواع التجزئات العقارية

أربعة أنواع من التجزئات العقارية



1.2.1. التجزئة العادية

التجزئة العادية هي تجزئة تتم اشغال تجهيزها دفعة واحدة، دون أن يتم تقسيمها إلى مراحل او الى قطاعات.

2.2.1. التجزئات التي تتم اشغال تجهيزها على قطاعات :

يمكن لصاحب تجزئة عقارية تنفيذ اشغال التجهيز على قطاعات، ويكون ذلك محل تسلم مؤقت، حيث يجب التنصيص على ذلك في الإذن بإحداث التجزئة العقارية (المادة 10 من القانون 25-90).

3.2.1. التجزئات العقارية التي تتم اشغال تجهيزها على أقساط :

- يؤذن لصاحب التجزئة العقارية بإنجاز اشغال تجهيز تجزئته على اقساط متتالية (المادة 37 من القانون رقم 25-90)؛
- يتم القيام في كل مرحلة بنوع من اشغال التجهيز (شبكة الصرف الصحي، شبكة مياه الشرب، شبكة الكهرباء، وغيرها)؛
- يتم التسلم المؤقت عند انتهاء كل قسط من أقساط الاشغال؛
- يرفق محضر التسلم المؤقت بشهادة من رئيس مجلس الجماعة تتضمن بيان البقع اللرضية القابل بيعها أو إيجارها؛
- يتم التسلم النهائي بعد مضي سنة على تحرير محضر التسلم المؤقت المتعلق بأشغال القسط الاخير.

4.2.1. التجزئة ذات نظام الأجزاء المشتركة:

يجب على صاحب التجزئة أن يضع نظاماً للأجزاء المشتركة في التجزئات التي تكون فيها تلك الأجزاء كالطرق والمساحات الخضراء والملاعب ملكية خاصة.

ويهدف النظام المشار إليه إلى تحديد :

- الأجزاء المشتركة في التجزئة المملوكة للشركاء بدون تقسيم ؛
- التزامات الشركاء ؛
- شروط تعيين ممثل الشركاء.

ويجب أن يودع نظام الأجزاء المشتركة في مقر الجماعة قبل التسليم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة.

3.1. الجهات المختصة بمنح الإذن بإحداث تجزئة عقارية

1.3.1. المبدأ العام:

يتولى رئيس مجلس الجماعة ، تسليم الإذن بإحداث تجزئة عقارية تقع في نطاق الحدود الترابية للجماعة.

2.3.1. الحالات الخاصة:

- إذا كان العقار المراد تجزئته يوجد في جماعتين أو أكثر: يسلم الإذن بإحداث التجزئة وزير الداخلية أو الوالي أو العامل المعني الذي يفوض إليه مباشرة ذلك ، بعد استطلاع رأي رؤساء الجماعات المعنية؛
- الجماعات التي يوجد بها مشور القصر الملكي : يمارس الباشا الصلاحيات الممنوحة لرؤساء المجالس الجماعية. (المادة 113 من القانون التنظيمي للجماعات 113-14)؛
- المنطقة المحدثة بموجب القانون رقم 04.16 المتعلق بتهيئة واستثمار ضفتي أبي رقراق الصادر بالظهير الشريف رقم 70.05.1 الصادر في 20 شوال 1426 (نوفمبر 23، 2005): مدير وكالة تنمية ضفتي أبي رقراق؛
- المنطقة المحدثة بموجب القانون رقم 10.25 المتعلق بتهيئة وتطوير موقع بحيرة مارشيكا الصادر بالظهير الشريف رقم 144.10.1 الصادر في 3 شعبان 1431 (16 يوليو 2010): مدير وكالة تهيئة موقع بحيرة مارشيكا.

الجهات المختصة بمنح الإذن بإحداث تجزئة عقارية

الحالة	وضعية تجزئة عقارية	الجهة المختصة
المبدأ العام	في جماعة واحدة	رئيس مجلس الجماعة
الحالات الخاصة	في جماعتين أو أكثر	وزير الداخلية أو بتفويض منه للوالي أو العامل المعني، وبعد استطلاع رأي رؤساء الجماعات المعنية.
	في الجماعات التي يوجد بها مشور القصر الملكي	الباشا
	في منطقة تهيئة صفتي ابي رقراق	مدير وكالة تهيئة صفتي ابي رقراق
	في منطقة تهيئة موقع بحيرة مارشيك	مدير وكالة تهيئة موقع بحيرة مارشيك

4.1. شروط قبول وتكوين ملف طلب إحداث تجزئة عقارية

1.4.1. شروط القبول

يجب أن يكون العقار المراد تجزئته :

- محظا ;
- أو في طور التحفيظ ، حيث يجب في هذه الحالة أن يكون أجل تقديم التعرضات قد انتهى دون أن يتم تقديم أي تعرض؛
- بالنسبة للمشاريع الواقعة ضمن منطقة مشمولة بتصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية، يتم دراسة الملف بناء على مطلب للتحفيظ أو أي مطلب للتسجيل في الدفاتر العقارية أو كل إيداع منصوص عليه في الفصل 84 من الظهير الشريف المتعلق بالتحفيظ العقاري (المادة 10 من ظهير 25 يونيو 1960)، أو بمعنى آخر يعتبر أي وثيقة تثبت الملكية كافياً لمعالجة الطلب إذا لم يكن العقار محظا أو في طور التحفيظ.

2.4.1. تكوين وإيداع ملف طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية

أ. الوثائق الأساسية المطلوبة عند إيداع الملف

يجب أن يتضمن ملف طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية، الوثائق المطلوبة وفقاً للقوانين الجاري بها العمل ، ولا سيما القرار المشترك رقم 20-337 الصادر بتاريخ 25 جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020)، كما تم تعديله بالقرار المشترك رقم 21-1032 (13 أبريل 2021) الذي تحدد بموجبه الوثائق اللازمة لملفات طلبات الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها، حيث أن أي ملف لا يتضمن جميع الوثائق الأساسية التالية يعد غير مقبول:

- طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس واضع تصور المشروع أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض؛
- شهادة مسلمة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تثبت أن الأرض المراد تجزئتها محفظة، أو أنها في طور التحفيظ مع انصرام أجل التعرضات من غير تقديم أي تعرض؛
- تصميم صادر عن الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية (ANCFCC) تعين فيه حدود الأرض المراد تجزئتها؛
- رسم طبوغرافي محدد على أساس مقياس 1/500 أو 1/1000 إذا تجاوزت مساحة التجزئة المراد إنجازها 25 هكتاراً؛
- المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة؛
- الوثائق التقنية المتعلقة بإنجاز الطرق وشبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء؛
- دفتر التحملات؛
- نسخة من العقود المبرمة مع كافة المهندسين المتدخلين في المشروع.

ب. الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم المستندات الحاملة لعبارة "غير قابل للتغيير"

يجب أن يتضمن ملف الإذن بإحداث تجزئة عقارية، قبل تسليم المستندات التي تحمل عبارة غير قابل للتعديل ، الوثائق التكميلية التالية:

- المستندات التكميلية المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة :

- وثيقة تتضمن المواصفات المعمارية المطبقة على الساحات والطرق التي يشملها ارتفاع التناسق المعماري وكافة الفضاءات العمومية المفتوحة؛
- رسوم المنشآت بمقياس 1/50 على الأقل، عند الاقتضاء.

- المستندات التقنية التكميلية:

- رسم أو عدة رسوم لتصور البنيات التحتية بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحرر على أساس الرسم الطبوغرافي;
- المقاطع الطولية لقوارع الطرق ومصارف المياه وقنوات الماء;
- المقاطع العمودية النموذجية للطرق بمجموع حيزها والأجزاء البارزة منها في حالة وجود مردوم أو حفير هام;
- نسخة من وصولات تسديد مستحقات الخدمات المقدمة;
- دفتر الورش مطابق للنموذج المعد من قبل الإدارة المختصة;
- جاذذة تعريف تحمل توقيع صاحب الشأن.

ج. عدد الوثائق المطلوبة:

تقدم الوثائق اللازمة للحصول على الإذن بالتجزئة في نسخة واحدة.

لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يعتبر نقص أحد الوثائق التكميلية سببا لرفض الطلبات، سواء عند الإيداع أو أثناء الدراسة

5.1. شروط منح الإذن بإحداث تجزئة عقارية

1.5.1. التطبيق مع المقتضيات القانونية و التنظيمية

يمنح الإذن بإحداث تجزئة عقارية دون الاخلال بوجوب الحصول على الأذن المقررة في نصوص تشريعية خاصة (مثل المعالم التاريخية والأماكن العامة للدولة...) وبعد استطلاع آراء الجهات المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل والحصول على تأشيراتها.

يمنح الإذن بإحداث تجزئة عقارية عندما يتم التأكد بأن مشروع التجزئة يستوفي الشروط القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل ، ولا سيما الأحكام الواردة في وثائق التعمير.

2.5.1. الاستعانة بالمهنيين وتنسيق أشغال التجهيز

أ. مهام المهنيين

وفقاً للمواد 13 و14 و15 من القانون رقم 90-25، فإن مهام المهنيين هي كما يلي:

 المهندس المتخصص	 المهندس الطبوغرافي	 المهندس المعماري
إلزامية الاستعانة بمهندسين مختصين لإعداد وتوقيع الوثائق الفنية: التصاميم والدراسات المتعلقة بالطرق، والصرف الصحي، وشبكات المياه والكهرباء.	- الزامية الاستعانة بمهندس مساح طبوغرافي حر ومسجل في جدول هيئة المهندسين المساحين الطبوغرافيين من أجل إعداد الرسم الطبوغرافي الذي سيعتمد عليه المهندس المعماري في وضع التصور المعماري لمشروع لتجزئة؛ - إعداد وتوقيع الرسم الطبوغرافي من قبل مهندس من مهندسي المساحة المعتمدين.	- إلزامية الاستعانة بمهندس معماري حر ومسجل في جدول هيئة المهندسين المعماريين من أجل القيام بـ : - وضع تصور مشروع التجزئة من الوجهة المعمارية؛ - وضع جميع المستندات المتعلقة بتصور التجزئة من الوجهة المعمارية التي يجب الإدلاء بها إلى الجهة المختصة للحصول على الإذن بإحداث التجزئة؛ - إعداد وتوقيع دفتر التحملات.

ب. تنسيق أشغال التجهيز

يجب على صاحب التجزئة أن يعين مهندسا معماريا أو مهندسا مختصا أو مهندسا من مهندسي المساحة ليتولى بصفته منسقا مهمة السهر على انجاز الأشغال على أفضل وجه (المادة 17 من القانون رقم 25.90).

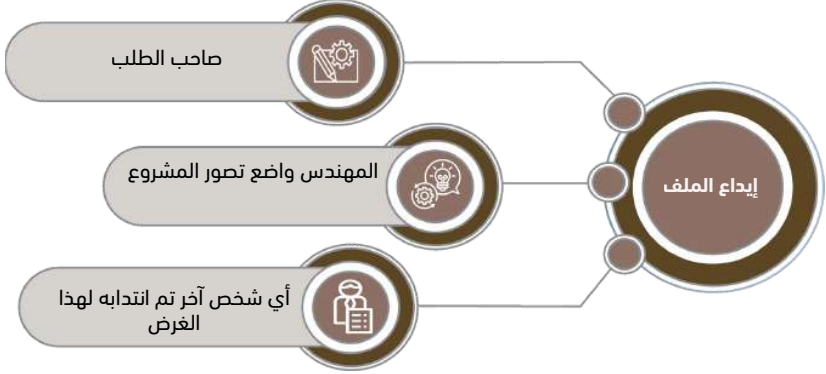
3.5.1. أشغال تجهيز التجزئة الواجب إنجازها

- يجب أن يتضمن ملف طلب الإذن بالتجزئة أشغال التجهيز التي يتعين إنجازها لربط التجزئة بالطرق ومختلف الشبكات؛
- يعتبر التنصيص على هاته الاشغال من حيث المبدأ، شرطا أساسيا لمنح الإذن بإحداث التجزئة؛
- يجب اعداد الأرض التي يقام عليها مشروع التجزئة، وتخصيص مساحات للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المنفعة العامة، مع مراعاة الحالات الخاصة المنصوص عليها في المادة 21 من القانون رقم 25-90.

6.1. مسطرة منح الإذن بإحداث تجزئة عقارية

1.6.1. تكوين وإيداع ملفات طلبات الإذن بإحداث التجزئة :

يتم إيداع ملف طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية من طرف :



يتم هذا الإيداع لدى:



- يعتبر وصل الإيداع بمثابة شهادة استلام الملف، ويبقى هذا الاستلام مشروطا بتقديم الوثائق الرئيسية.
- إذا كان العقار المراد تجزئته يوجد في جماعتين أو أكثر، يتم إيداع ملف طلب الإذن بمقر العمالة أو الإقليم المعني.

ملحوظة: لقد تم وضع مساطر التدبير اللامادي لإيداع ودراسة الرخص ورخص السكن وشواهد المطابقة وتسليمها.

يراجع :

- القانون رقم 19-55 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية (6 مارس 2020)؛
- قرار مشترك لوزير الداخلية ووزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الصناعة والتجارة والاقتصاد الأخضر والرقمي رقم 338.20 صادر في 25 من جمادى الأولى 1441 الموافق ل 21 يناير 2020 يحدد كفاءات تفعيل مساطر التدبير اللامادي المتعلقة بإيداع ودراسة طلبات الرخص ورخص السكن وشواهد المطابقة وتسليمها.

2.6.1. أنواع اللجان :

بموجب المادتين 10 و 15 من مرسوم رقم 2.18.577 صادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتنظيم العقارات، تتم دراسة طلبات الاذون بإحداث التجزئات العقارية في إطار اللجان التالية :



3.6.1. أعضاء اللجنة :

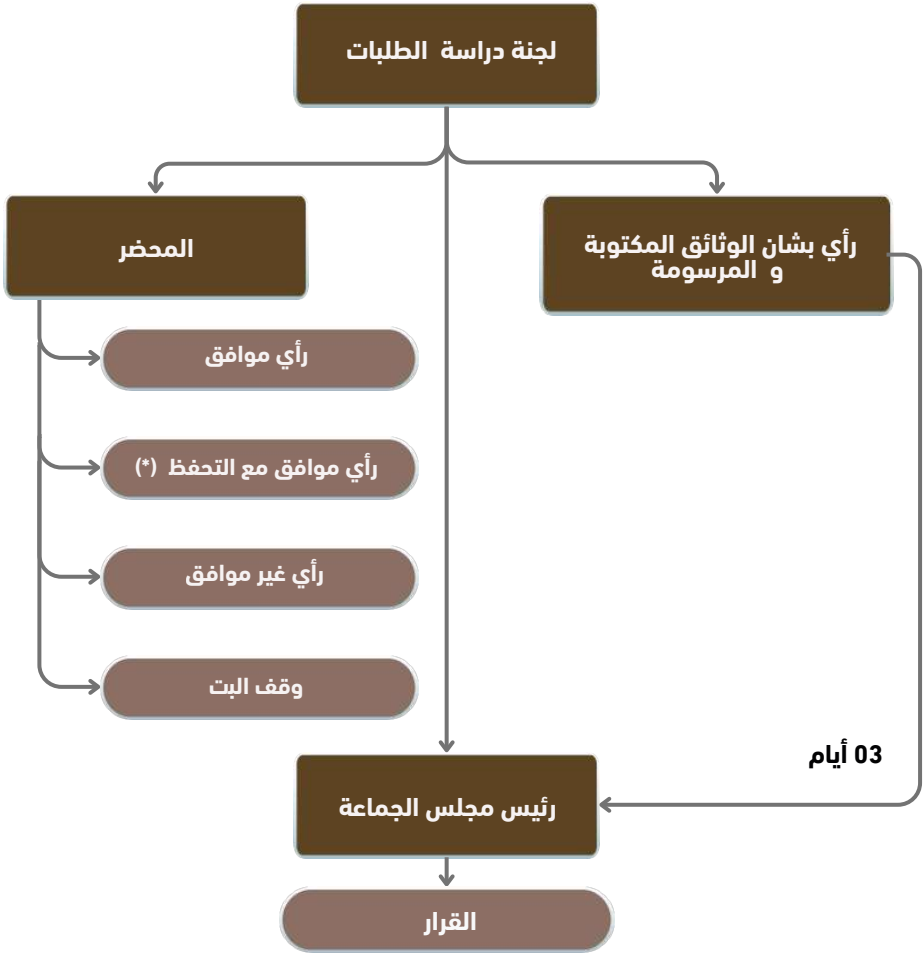
وفقاً للمادة 22 من مرسوم رقم 2.18.577 صادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتنظيم العقارات، تتكون لجنة دراسة ملفات طلبات الرخص من:



- لا تتم الاستعانة في أشغال اللجنة بالأعضاء المؤطر مجال تدخلهم بنصوص تنظيمية، إلا بطلب صريح من رئيس مجلس الجماعة، في حالة تعذر فهم أو تباين الآراء بشأن كيفية تنفيذ أحكام النصوص التنظيمية ;
- يقتصر الأعضاء غير الدائمين في اللجنة على ممثلي الإدارات التي يشترط رأيها أو تأشيرتها بموجب القوانين الجاري بها العمل ;
- يجوز لرئيس مجلس الجماعة أن يستدعي، على سبيل الاستشارة، كل شخص يرى فائدة في الاسترشاد برأيه داخل لجان الدراسة.

4.6.1. دراسة ملفات طلبات الإذن بإحداث تجزئة عقارية

أ. الدراسة :

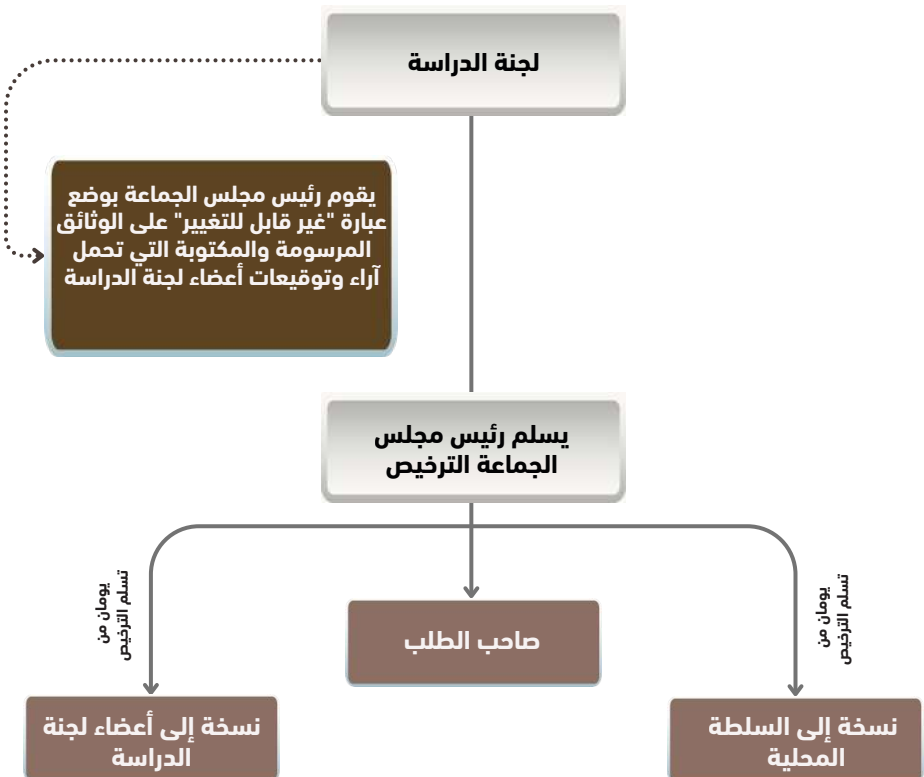


ملحوظة: عندما تثير دراسة ملف ملاحظات تتعلق بتقديم وثائق تكميلية أو رفع تحفظات غير ذات تأثير على الآراء والتأشيرات المعبر عنها من طرف لجان الدراسة، تبلغ هذه الملاحظات إلى المهندس واطع تصور المشروع، مع منحه أجلا إضافيا لا يتجاوز **خمسة أيام** مفتوحة تحتسب ابتداء من تاريخ التبليغ، وذلك لإدراج التعديلات والإضافات اللازمة.

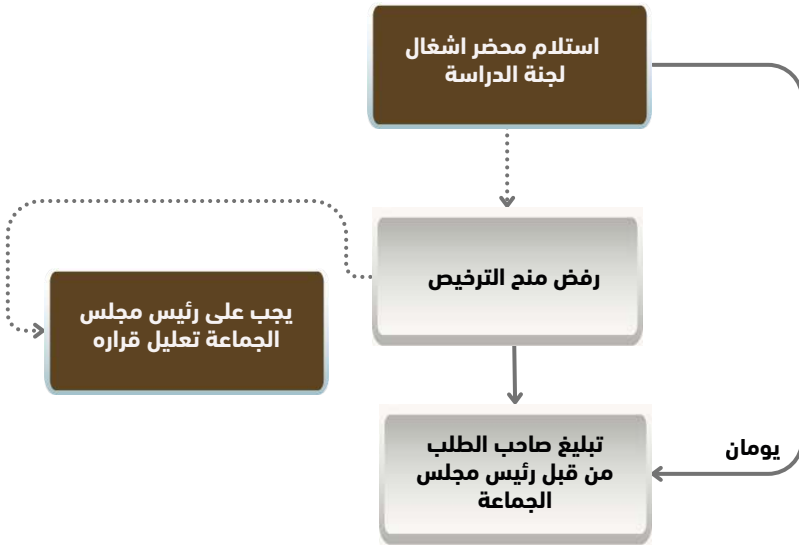
ب. اتخاذ القرار :



في حالة منح الترخيص :



في حالة رفض منح الترخيص :



في حالة وقف البت :

وقف البت هو إجراء احترازي يسمح للجهة المختصة بالنظر في طلب الإذن بالتجزئ، بتأجيل قرارها، حيث يترتب عن هذا الوقف منع مؤقت لصاحب الطلب من حق تنفيذ المشروع الذي تقدم به.

يسري هذا القرار لمدة **سنة أشهر**، ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، قابلة للتجديد مرة واحدة فقط.

انظر المادة 21 من القانون
90-12

في المناطق المحددة بواسطة تصميم تنطبق، يمكن كذلك لرئيس مجلس الجماعة أن يؤجل البت في الطلبات التي ترمي إلى إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية أو استصدار ترخيص للبناء فيها.

انظر المادة 13 من القانون
90-12

في دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات صيغة خاصة، يجوز للجهة المختصة بتسليم الإذن بالتجزئة أن تقرر بعد استطلاع رأي الإدارة وقف البت في الطلبات الهادفة إلى الحصول على إذن للقيام بتجزئة عقارية، خاصة إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي غير محددة في تصميم التطبيق أو تصميم التهيئة

انظر المادة 9 من القانون
25.90

7.1. الإشهار

- يجب فور الحصول على الإذن في القيام بإحداث التجزئة ان يوضع في متناول الجمهور بمقر الجماعة والمحافطة على الأملاك العقارية المعنية.
- تمكن أهمية هذا الإعلان في تمكين المشتريين المحتملين من :
- التأكد من أن التجزئة العقارية قد تمت الموافقة عليها بصفة قانونية ;
- الاطلاع على دفتر التحملات و تصميم برنامج التجزئة.

8.1. إنجاز أشغال التجهيز

1.8.1. القاعدة العامة والاستثناء بخصوص إنجاز أشغال التجهيز

تحديد وإنجاز جميع أعمال التجهيز: بما في ذلك المساحات الخضراء و الطرق ومختلف الشبكات.

القاعدة العامة

تخصيص مساحات للتجهيزات الجماعية.

مشاريع التجزئات التي لا تتضمن كلياً أو جزئياً أشغال التجهيز المطلوبة.

الاستثناء

أ. القاعدة العامة

- يلتزم صاحب التجزئة بتوفير أعمال التجهيز التالية :
- إقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات؛
 - توزيع الماء والكهرباء، وصرف المياه والمواد المستعملة؛
 - تهيئة المساحات غير المبنية مثل الساحات و المناطق الخضراء و الملاعب؛
 - وصل الطرق ومختلف الشبكات الداخلية للتجزئة بما يقابلها من الشبكات الرئيسية؛
 - وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة؛
 - اقامة الطرق ووسائل الإيصال الكفيلة بتيسير النفوذ الى شاطئ البحر اذا كانت الأرض المراد تجزئتها مجاورة للملك العام البحري؛
 - إقامة الخطوط اللازمة لوصل بقع التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العمومية بالنسبة لبعض التجزئات؛
 - المساحات المخصصة :
 - للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي تقتضيها متطلبات التجزئة من مركز تجاري ومسجد وحمام وفرن ومدرسة ومستوصف وغيرها؛
 - الملاعب الرياضية طبقاً لأحكام القانون رقم 09-30 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة، والتي تنص على إمكانية الإدارة، حسب حجم التجزئة، أن تجعل الإذن بإحداث التجزئة مشروطاً بتخصيص المساحات المخصصة للأنشطة الرياضية.

ب. الاستثناء

يجوز تسليم الإذن لمشاريع التجزئات التي لا تنص على القيام بجميع أو بعض أعمال التجهيز بعد موافقة الوكالة الحضرية، وذلك في الحالات التالية :

- إذا لم يكن هناك ما يبرر القيام بتلك الأشغال نظرا إلى :

- الغرض المعد له العقار المراد تجزئته أو موقعه؛
- مثال: تخصيص قطعة أرضية بمساحة كبيرة (50 هكتار) من أرضية مساحتها 100 هكتار لإنشاء إحدى التجهيزات الكبرى مثل جامعة؛
- أو بسبب موقع المشروع؛
- إذا لم يكن في الإمكان انجاز تلك الأشغال لأسباب فنية كانهدام الشبكة الرئيسية المطلوب وصل الشبكات الداخلية بها.

2.8.1. إنجاز بعض التجهيزات من قبل صاحب التجزئة بدلا من الجماعة :

- يمكن لصاحب التجزئة أن يحل محل الجماعة ويتحمل تهيئة الطرق وإنجاز الشبكات الأخرى؛
- في هذه الحالة يعوض صاحب التجزئة عن التكاليف التي تحملها من الجماعة التي تتولى تحصيلها من مالكي الأراضي المستفيدين.

3.8.1. مدة إنجاز تجهيزات التجزئة :

يسقط الإذن في القيام بالتجزئة سواء كان صريحا أم ضميا إذا انقضت **ثلاث سنوات** ابتداء من تاريخ تسليمه.

9.1. تسلم أشغال تجهيز تجزئة عقارية

- عند الانتهاء من أشغال التجهيز، يجب على صاحب التجزئة أن يصرح بذلك إلى الجماعة عبر رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل، أو إيداعها بمقر الجماعة مقابل وصل استلام.
- يجب على الجماعة إبلاغ المصالح المختصة في مجال الاتصالات للتحقق.
- يتيح التصريح بإنهاء الأشغال، القيام بالإجراءات اللازمة من أجل التسلم المؤقت ثم بعده بسنة التسلم النهائي.

1.9.1. التسلم المؤقت : الهدف والغرض

أ. الهدف والمدة :

- يتيح التسلم المؤقت للإدارة الجماعية التحقق من مطابقة أشغال التجهيز للمشاريع المروضة.
- المدة المحددة لدعوة اللجنة للقيام بالتسلم المؤقت هي **45 يوما**، تبدأ من تاريخ إعلان انتهاء أشغال التجهيز.

ب. تكوين لجنة التسلم المؤقت :

تتألف اللجنة المكلفة بالتسلم المؤقت من الأعضاء التاليين:

- ممثل عن المجلس الجماعي، رئيساً؛
- المهندس المعماري للجماعة، أو عند تعذره، المهندس المعماري للإقليم أو العمالة؛
- مهندس الجماعة، أو عند تعذره، مهندس الإقليم أو العمالة.
- ممثل عن السلطة الإدارية المحلية؛
- ممثل عن الوكالة الحضرية؛
- ممثل مصالح المحافظة على الأملاك العقارية وأشغال المسح الطبوغرافي والخرائطية؛
- ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتجهيز إذا تعلق الأمر بتجزئة مجاورة للملك العام البحري أو طرق المواصلات البرية غير الجماعية؛
- ممثل المصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء.

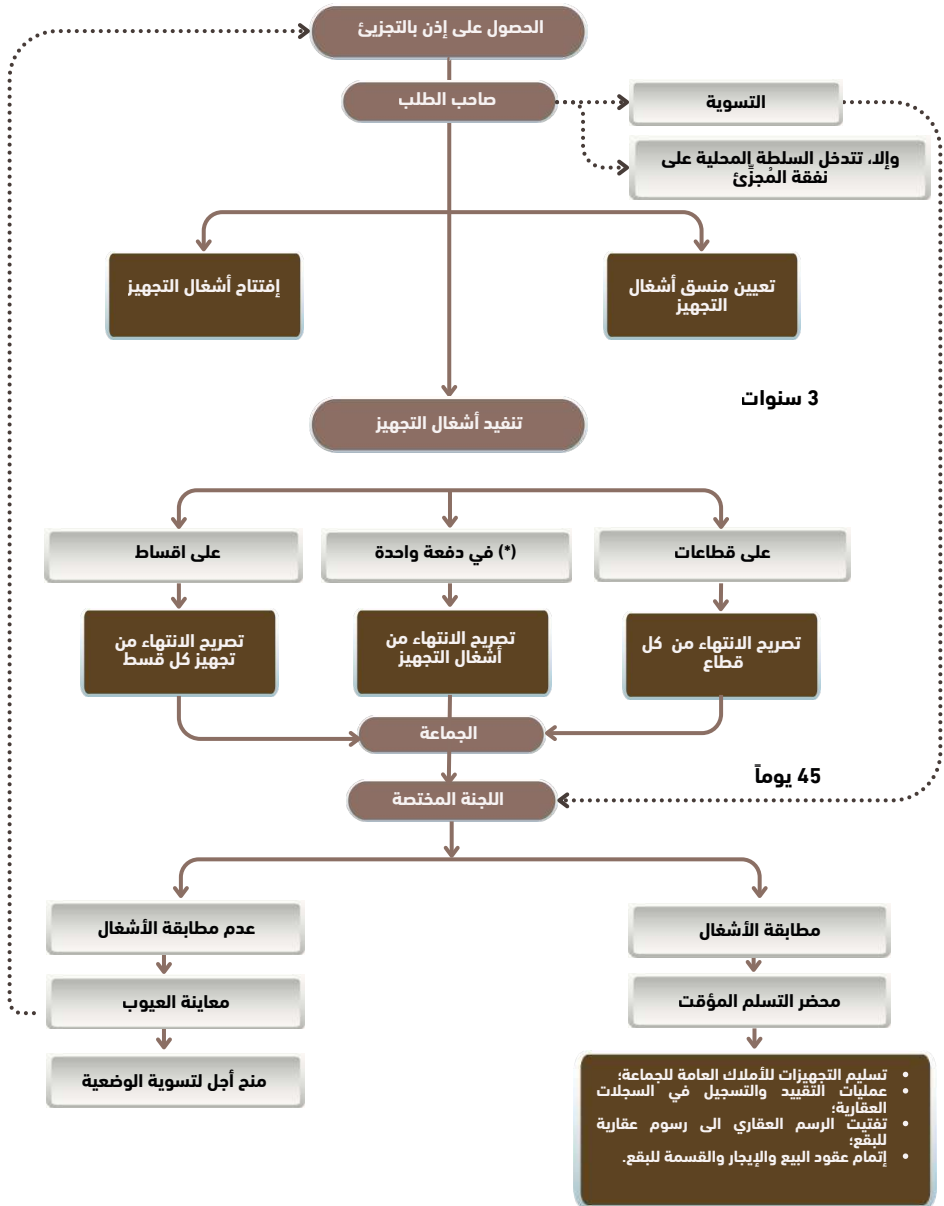
يتم أيضاً استدعاء :

- ممثل المصالح المختصة في مجال الربط بشبكات الاتصالات السلكية واللاسلكية عندما يكون مشروع التجزئة متصل بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية ؛
- ممثل المصالح الجهوية السلطة الحكومية المكلفة بالثقافة عندما يكون للتجزئة تأثير على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية المرتبة أو المقيدة الواقعة بالقرب منها.

ج. محضر التسلم المؤقت :

- بعد انتهاء أشغال اللجنة يحرر محضر تسلم مؤقت إذا تم إنجاز أشغال التجهيز وفق ما تنص عليه المستندات الموافق عليها، أو وثيقة المعاينة تثبت عدم مطابقة ما تم إنجازه للمستندات المذكورة.
- تقوم المصالح المختصة في مجال الاتصالات بمعاينة إضافية حين يتعلق الأمر بالتجزئات التي يشترط للحصول على الإذن وصل بقع التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات؛
- يجب أن يتم هذا التحقق خلال شهر من تاريخ إعلان انتهاء أشغال التجهيز؛
- في حالة التجزئة التي تنفذ على قطاعات، يتم التسلم المؤقت بعد الانتهاء من تجهيز كل قطاع؛
- في حالة التجزئة التي تنفذ على أقساط، يتم التسلم المؤقت عند الانتهاء من تجهيز كل قسط. ويرفق محضر التسلم المؤقت بشهادة من رئيس مجلس الجماعة تحدد البقع التي يمكن بيعها أو إيجارها.

الإطار العام للتسليم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئات العقارية



ملحوظة: (*) يتعلق الأمر بالتجزئة العادية التي تنفذ أشغال تجهيزها دفعة واحدة.

2.9.1. التسلم النهائي :

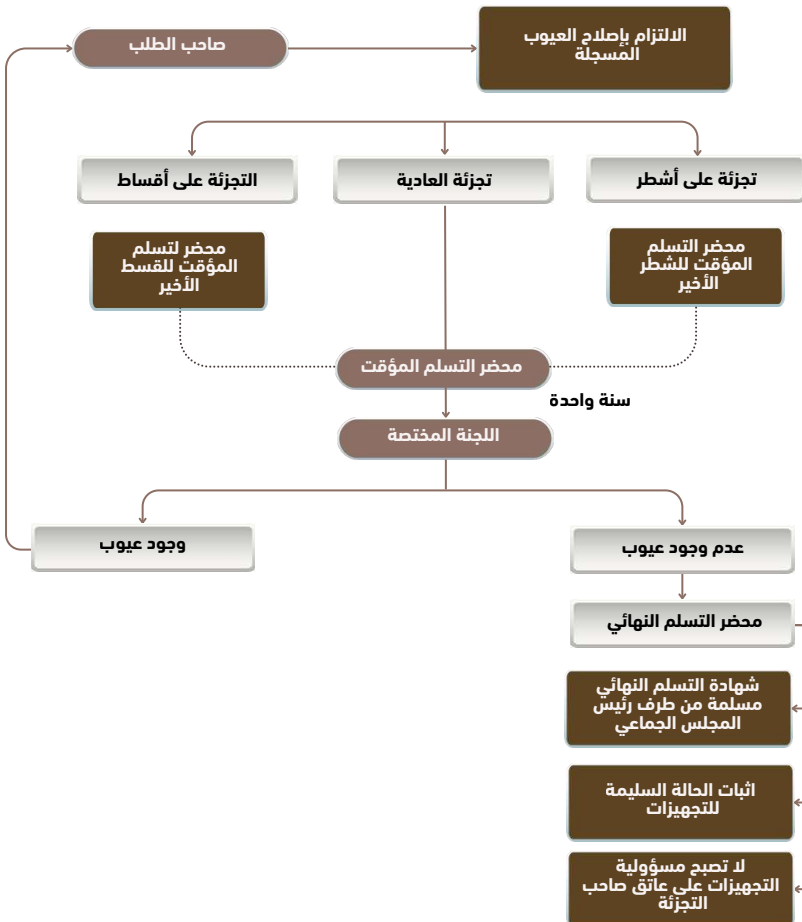
أ. هدف التسلم النهائي :

- يهدف التسلم النهائي إلى التحقق من أن الطرق ومختلف الشبكات لا يشوبها أي عيب؛
- في حال ملاحظة أي عيب، يطلب من صاحب التجزئة اتخاذ التدابير اللازمة لتدارك ذلك.

ب. مدة التسلم النهائي :

يتم التسلم النهائي لأشغال تجهيز التجزئات العقارية بعد مضي **سنة واحدة** من تاريخ التسلم المؤقت.

الإطار العام للتسلم النهائي لأشغال تجهيز التجزئات العقارية



10.1. الآثار القانونية للإذن بإحداث تجزئة عقارية وتسليم الأشغال

الآثار القانونية للتسليم النهائي لأشغال التجهيز

- تثبت شهادة التسليم النهائي أن تجهيزات التجزئة في حالة سليمة؛
- اعتباراً من تاريخ محضر التسليم النهائي، لا يصبح صاحب التجزئة مسؤولاً عن حالة التجهيزات.

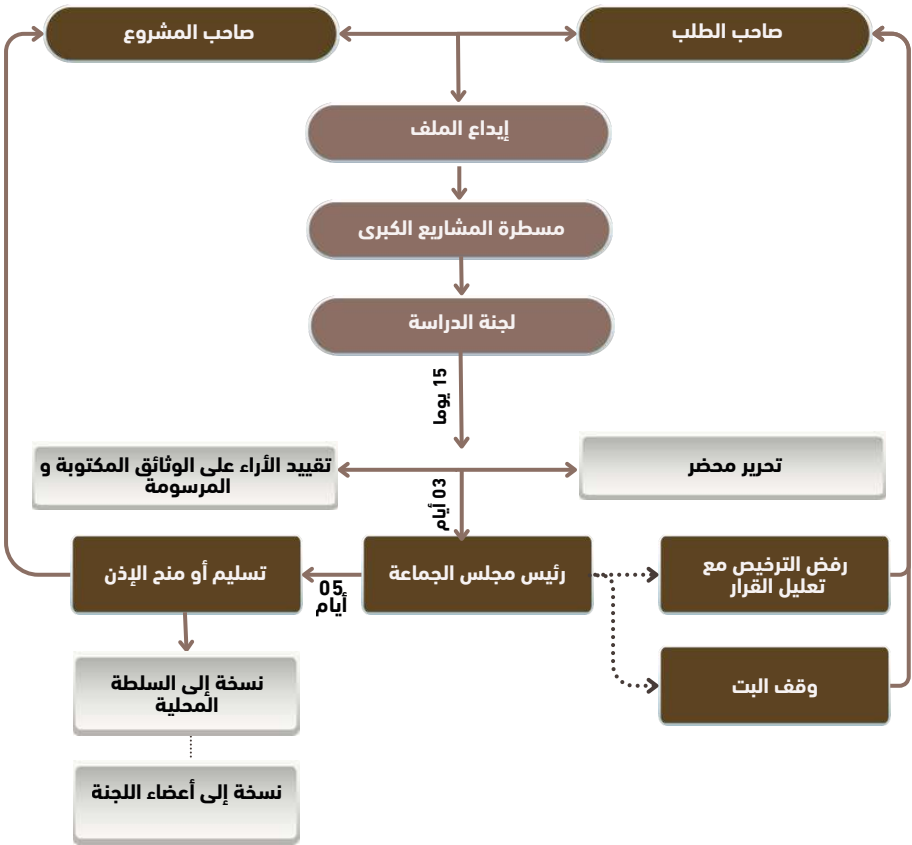
الآثار القانونية للتسليم المؤقت لأشغال التجهيز

- إلحاق الطرق، ومختلف الشبكات والمساحات الخضراء بالأحكام العامة للجماعة؛
- القيد المجاني على الصك العقاري الأصلي للعقار يطلب من رئيس مجلس الجماعة المعني؛
- نقل تصميم التجزئة في السجل العقاري على الخريطة العقارية؛
- تفتيت الرسم العقاري إلى رسوم عقارية لليقع؛
- إتمام عقود البيع أو الإيجار أو القسمة لليقع الناتجة عن التجزئة.

الآثار القانونية للإذن بإحداث التجزئة

- تمتد مدة صلاحية الإذن بإحداث التجزئة **لثلاث سنوات**؛
- يخول الإذن حقوقاً مكتسبة لصاحب التجزئة؛
- يمكن تسليم رخصة البناء لصاحب التجزئة الذي سيتولى بنفسه تشييد مبان أثناء إنجاز التجزئة؛
- الحفاظ على حقوق الغير؛
- لا يعفي الإذن بإحداث التجزئة صاحب التجزئة من الالتزام بالحصول على الرخص المقررة في نصوص تشريعية خاصة.

خطاطة مسطرة الحصول على الإذن بالتجزيء







31	تعريف المجموعة السكنية	1.2
31	مكونات ملف طلب إحداث مجموعة سكنية	2.2
32	مسطرة منح الإذن بإحداث مجموعة سكنية	3.2
32	تجهيز المجموعة السكنية	4.2
32	تسلم أشغال تجهيز المجموعة السكنية وإبرام العقود	5.2

1.2. تعريف المجموعة السكنية

تعتبر المجموعة السكنية تهيئة عقار عن طريق تجهيزه و تشييد مبان به لغرض السكن. فهي بذلك تجمع بين متطلبات أشغال تجهيز التجرئة ومتطلبات البناء.

2.2. مكونات ملف طلب ترخيص إحداث مجموعة سكنية

بالإضافة إلى الوثائق اللازمة لإحداث تجرئة عقارية يتطلب إحداث مجموعة سكنية الإدلاء كذلك بما يلي:

- تصميم البناء يشمل جميع طوابق البناية، ويجب أن يبين تصميم الطابق السفلي حدود الطريق المحاذي له، كما يجب أن توضح الوثائق المرسومة جميع واجهات البناية والبنائات المجاورة والتصميم الشمولي للوحدات السكنية أو للبنائات المزمع بناؤها والجوانب والتقطيعات الداخلية الضرورية للتعرف على المشروع.
- في حالة تعديل كلي أو جزئي للمباني، فيجب أن توضح في التصميم الأجزاء المختلفة بالألوان المتعارف عليها التالية:
 - الأجزاء القائمة المزمع الإبقاء عليها: لون مغاير؛
 - الأجزاء المزمع بناؤها: لون أحمر؛
 - الأجزاء المراد هدمها: لون أصفر.
- التصميم المرخص به سابقا للمجموعة السكنية عندما يتعلق الطلب بإدخال تغيير على البنائات المكونة للمجموعة السكنية القائمة أو تجديد رخصة، سواء بإدخال تغيير أم لا، أو بناء جديد في مجموعة سكنية سبق الإذن في إحداثها. وفي حالة تعذر الإدلاء بالتصميم المرخص به، فيلزم على صاحب الشأن تقديم تصميم معاينة ما هو قائم؛
- مذكرة تقنية تعنى باحترام التصميم المعمارية والتقنية، موضوع طلب الرخصة، لمقتضيات ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنائات. يؤشر على المذكرة التقنية والتصاميم المرفقة بها كل من المهندس المعماري والمهندس المختص ومكتب المراقبة التقنية المعتمد، كل حسب اختصاصه؛
- مذكرة تقنية معدة من طرف المهندس المعماري واضح تصور المشروع بخصوص احترام قواعد النجاعة الطاقية للمباني المزمع إنجازها.

3.2. مسطرة منح الإذن بإحداث مجموعة سكنية

- تطبيق أحكام التجزئة العقارية على المجموعة السكنية.
- يخضع الإذن بإحداث المجموعة السكنية لنفس مسطرة الحصول على الإذن بإحداث تجزئة عقارية.
- تخضع مشاريع المجموعات السكنية لأحكام:
 - الإذن في القيام بإحداث تجزئة عقارية وفقاً للمادة 56 من القانون 25-90؛
 - رخصة البناء بموجب المادتين 43 و44 من نفس القانون والمادة 18 من مرسومه التطبيقي.

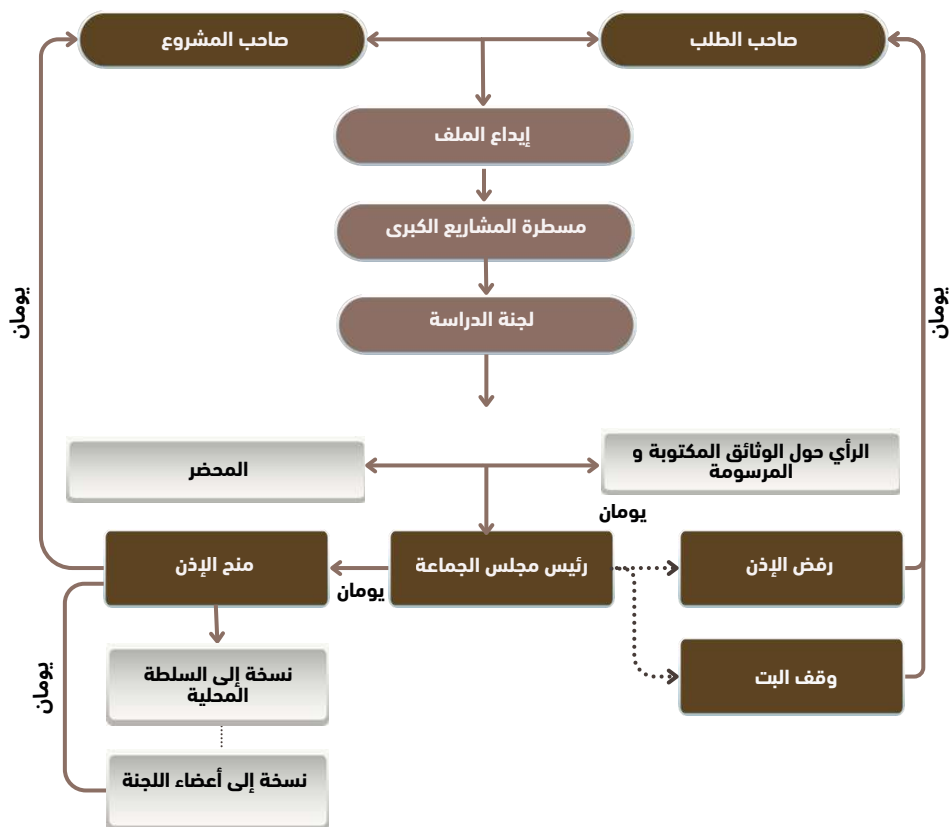
4.2. تجهيز المجموعة السكنية

يتطلب تجهيز المجموعة السكنية إنجاز أشغال التجهيز وتخصيص مساحات للمنشآت ذات المصلحة العامة التي تقتضيها متطلبات المجموعة السكنية.

5.2. تسلم أشغال تجهيز المجموعة السكنية وإبرام العقود

- يتيح التسلم الموقت لإدارة الجماعة أن تتحقق من أن اشغال التهيئة واعداد الأرض للبناء والصرف الصحي قد تم إنجازها وفق ما ينص عليه المشروع الذي صدر الإذن في شأنه.
- لا ينبغي اشتراط التسلم المؤقت لأشغال التجهيز لإنهاء أشغال البناء بالمجموعة السكنية.
- يجب توضيح مبدأ عدم قابلية بيع القطع في محضر التسلم المؤقت لأشغال التجهيز وتسجيل هذا الشرط ، بعد إنهاء أشغال البناء والحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة، بالسجل العقاري لدى الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية.
- تجدر الإشارة، في هذه الحالة، إلى أن الآثار المترتبة عن صلاحية الإذن بإحداث المجموعة السكنية تجد أساسها القانوني في:
 - المادة 11 من القانون رقم 90-25 بخصوص أشغال التجهيز، وفق نفس أحكام التجزئة العقارية التي تستوجب الانتهاء من إنجاز الأشغال داخل أجل **ثلاث سنوات**؛
 - والمادة 49 من القانون رقم 90-12 بخصوص أشغال البناء، التي تجعل مدة صلاحية البناء تصبح غير محددة إذا تم الشروع في أسس المبنى في غضون سنة من تاريخ الإذن بإحداث المجموعة السكنية.
- يخضع التسلم النهائي لأشغال تجهيز المجموعة السكنية لنفس الإجراءات المتعلقة بالتسلم النهائي لأشغال تجهيز التجزئة العقارية.

خطاطة توضيحية لمسطرة الحصول على الإذن بإحداث مجموعة سكنية





رخصة البناء

3

36	تعريف رخصة البناء	1.3
36	نطاق تطبيق رخصة البناء	2.3
37	الجهات المختصة بمنح رخصة البناء	3.3
37	شروط قبول ملف رخصة البناء	4.3
38	مكونات ملف طلب رخصة البناء	5.3
39	شروط منح رخصة البناء	6.3
40	مسطرة منح رخصة البناء	7.3
45	الآثار القانونية لرخصة البناء	8.3

1.3. تعريف رخصة البناء

في غياب تعريف قانوني محدد، يمكن تعريف رخصة البناء بأنها قرار إداري ترخص بموجبه الإدارة المختصة بالبناء بعد التحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية. يهدف هذا الإجراء إلى التأكد من أن المشروع المزمع إنجازه يتطابق مع مختلف احكام وقواعد ومعايير التعمير لضمان النظام العام وتوفير معايير الجودة في البناء وتنظيم المجال العمراني.

2.3. نطاق تطبيق رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء إلزامية في المناطق التالية:



3.3. الجهات المختصة بمنح رخصة البناء

الجهة المختصة بمنح رخصة البناء هي كالتالي:

المبدأ العام والحالات الخاصة

الحالة	موقع أو نوع البناء	السلطة المختصة
المبدأ العام	مجال تطبيق رخصة البناء	رئيس مجلس الجماعة يمنح رئيس مجلس المقاطعة رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الصغرى المنصوص عليها في ضابط البناء العام (RGC).
الحالات الخاصة	أماكن العبادة الإسلامية	والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم المعني
	جماعة المشور مقر القصر الملكي	الباشا الذي يمارس الصلاحيات المخولة لرؤساء المجالس الجماعية
	في منطقة تهيئة وادي أبي رقراق	مدير وكالة تهيئة وادي أبي رقراق
	في منطقة تهيئة بحيرة مارتشيك	مدير وكالة تهيئة بحيرة مارتشيك

4.3. شروط قبول ملف رخصة البناء

قد يكون العقار المراد البناء عليه محفظا أو غير محفظ .

5.3. مكونات ملف طلب رخصة البناء

1.5.3. الوثائق الأساسية المطلوبة عند إيداع الملف:

يجب أن يتضمن ملف طلب رخصة البناء عند تقديمه المستندات الأساسية التالية:

- طلب عبر منصة رخص موقع من صاحب الشأن أو المهندس واضع تصور المشروع أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض؛
- شهادة ملكية البقعة أو البناء القائم أو البناء المزمع تغييره أو كل وثيقة تقوم مقامها أو تخول لصاحب الشأن حق القيام بالبناء أو التغيير المزمع إنجازه؛
- تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تعين فيه حدود الأرض في حالة ما إذا كان العقار محفظاً؛
- تصميم طبوغرافي في حالة ما إذا لم يكن العقار محفظاً؛
- تصميم لموقع القطعة المعنية، عند الاقتضاء.
- تصميم البناء؛
- إذا كان الطلب يهم تغييراً كلياً أو جزئياً لبناية قائمة، فيجب أن توضح في التصميم الأجزاء المختلفة بالألوان المتعارف عليها التالية:
 - الأجزاء القائمة المزمع الإبقاء عليها: لون مغاير؛
 - الأجزاء المزمع بناؤها: لون أحمر؛
 - الأجزاء المزمع هدمها: لون أصفر.
- التصميم المرخص به سابقاً ورخصة البناء أو التجزئة السابقة، عندما يتعلق الطلب بإدخال تغيير على بناية قائمة أو تجديد رخصة، وفي حالة تعذر الإدلاء بالتصميم المرخص به، فيلزم على صاحب الشأن تقديم تصميم معاينة ما هو قائم؛
- عقد المهندس المعماري في الحالات التي تكون الاستعانة به واجبة وفقاً للقوانين الجاري بها العمل؛
- مذكرة تقنية بخصوص احترام التصميم المعمارية والتقنية موضوع طلب الرخصة لمقتضيات ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنايات التالية:
 - المباني السكنية الفردية التي يتجاوز ارتفاعها سفلي وثلاثة طوابق.
 - المباني السكنية الجماعية التي يبلغ ارتفاعها سفلي وثلاثة طوابق أو أكثر ومساحة الأرض التي ستقام عليها تزيد عن 150 متر مربع.
 - المنشآت التي تستقبل العموم أو العمال.
 - المباني العالية.
- مذكرة تقنية معدة من طرف المهندس المعماري واضع تصور المشروع بخصوص احترام قواعد النجاعة الطاقية للمبنى المزمع إنجازه.

ملحوظة: يجب أن تكون هذه المذكرة التقنية والتصاميم المعمارية والتقنية مؤشراً عليها من طرف المهندس المعماري والمهندس المختص ومكتب المراقبة التقنية، كل حسب اختصاصه. بالنسبة للبنايات المخصصة للسكن والتي لا تندرج ضمن المباني المذكورة أعلاه، يكفي المهندس المعماري بالتوقيع على التصميم المعمارية المتعلقة بها، مع تضمين عبارة تشير إلى أن هذه التصميمات تحترم معايير السلامة ضد مخاطر الحريق والهلع، المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

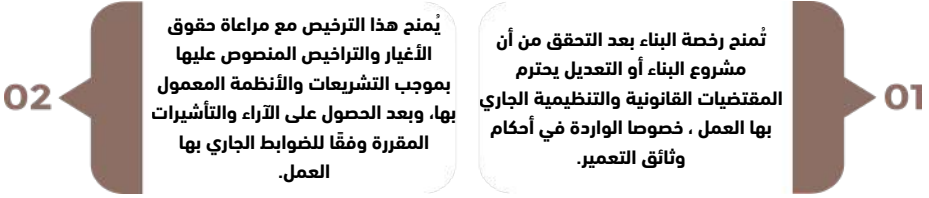
2.5.3. الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم رخصة البناء:

يجب أن يتضمن ملف طلب الحصول على رخصة البناء الوثائق التكميلية التالية قبل إصدارها:
جذاذة تعريف تحمل توقيعاً مصححاً لصاحب الشأن؛
الملف التقني المتعلق بربط البنايات بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العامة، إذا كان الأمر يتعلق بعمارة مهما كان نوعها أو الغرض المخصصة له تتكون من أربع مستويات على الأقل أو من ثلاث مستويات تشتمل على ست (6) مساكن وكذا بالنسبة لعمارة مخصصة لأغراض تجارية أو صناعية تكون مساحة الأرض المبنية عليها تساوي أو تفوق 500 متر مربع؛
التصاميم التقنية المعدة من طرف المهندسين المختصين والمتعلقة بهيكل واستقرار المباني ومتانتها وفقاً للضوابط المعمول بها؛
نسخة من معاينة التصريف، إذا كان البناء المزمع القيام به محاذياً لطريق عمومي؛
دفتر الورش وفق النموذج المعد من طرف الإدارة المختصة؛
نسخ من وصل الأداء على الخدمات المؤدى عنها؛

6.3. شروط منح رخصة البناء

1.6.3. التوافق مع المقتضيات القانونية والتنظيمية :

يجب أن يكون المشروع متطابقاً مع المقتضيات القانونية والتنظيمية المعمول بها في مجال التعمير.



2.6.3. الربط بمختلف الشبكات:

يجب ربط المبنى المزمع إنشاؤه بشبكات الصرف الصحي وتوزيع الماء الصالح للشرب، إلا في الإستثناءات المسموح بها.
إقامة الخطوط اللازمة لربط المشروع بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة، عند بناء عمارة تتكون على الأقل من أربعة مستويات أو ثلاثة مستويات تضم ستة مساكن، أو عمارة لأغراض تجارية أو صناعية تكون مساحة الأرض المبنية عليها تساوي أو تفوق 500 متر مربع.

3.6.3. الاستعانة الإلزامية بالمهنيين:

يجب الاستعانة بمهندس معماري مسجل في جدول هيئة المهندسين المعماريين وبمهندسين مختصين في الحالات التالية:



7.3. مسطرة منح رخصة البناء

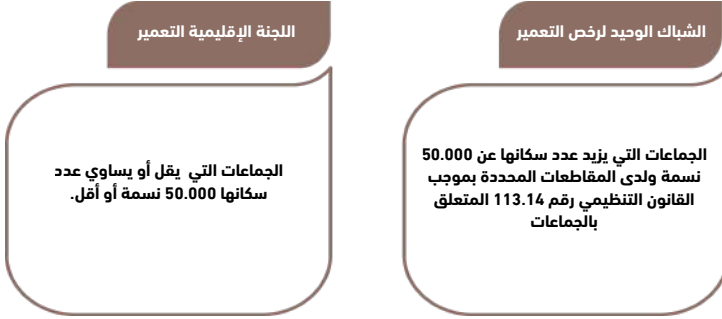
تختلف مسطرة دراسة طلبات رخص البناء حسب طبيعة المشروع وتنقسم إلى المشاريع الكبرى والمشاريع الصغرى:

1.7.3. طبيعة المشروع:



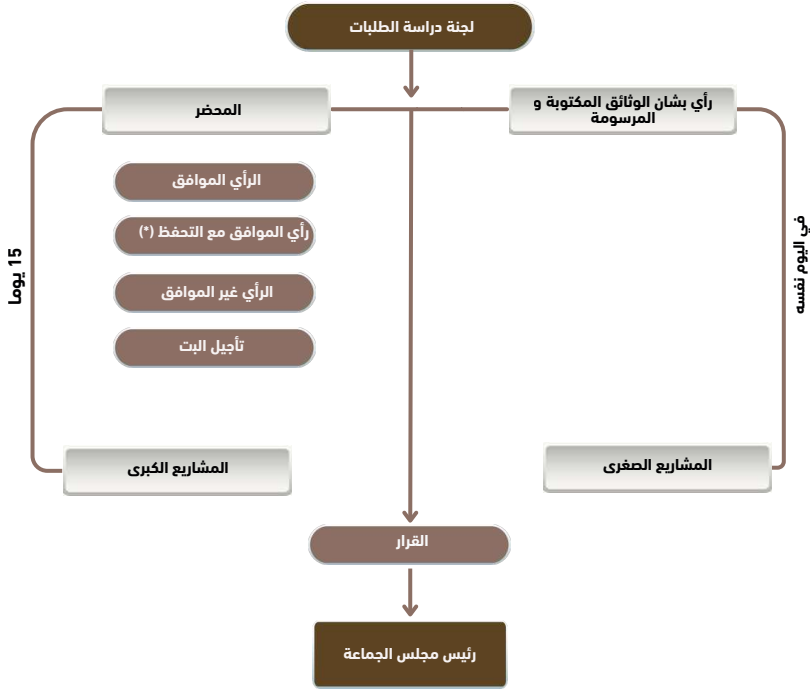
2.7.3. أنواع اللجان:

وفقاً للمادتين 10 و15 من ضابط البناء العام لسنة 2019، تتم دراسة طلبات رخص البناء حسب الحالة في اللجان التالية:



3.7.3. دراسة ملفات طلبات رخصة البناء:

أ. سير عملية الدراسة:

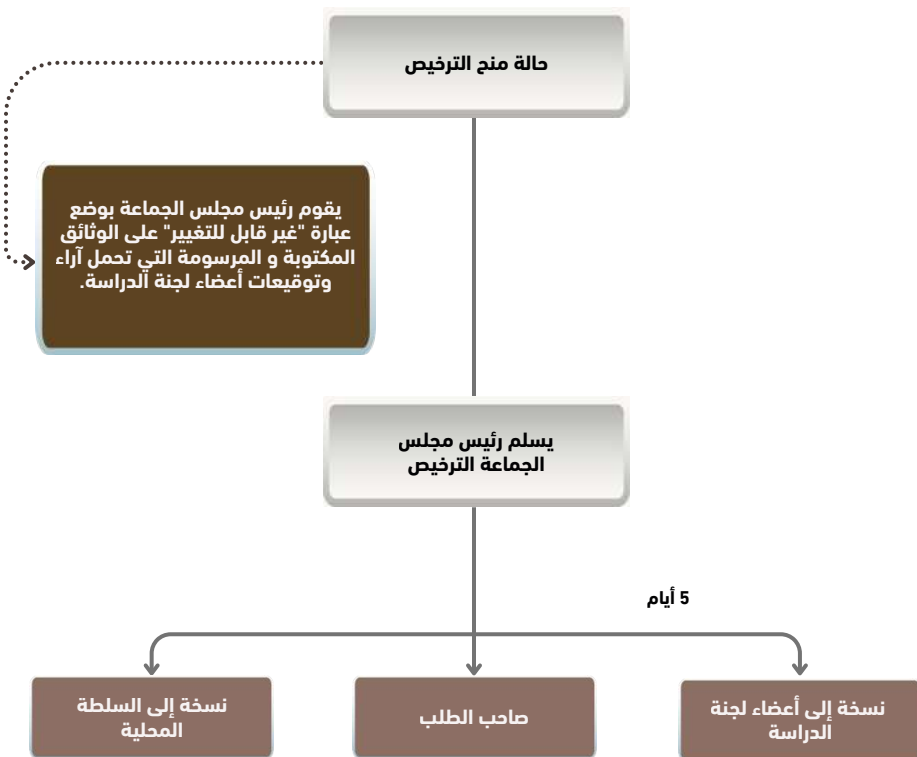


ملحوظة: عندما تثير دراسة ملف، ملاحظات تتعلق بتقديم وثائق تكميلية أو رفع تحفظات تُعتبر غير مؤثرة على الآراء والتأشيرات الصادرة عن أعضاء لجان الدراسة، تُبلغ هذه الملاحظات إلى واضع تصور المشروع، مع منحه مهلة إضافية لا تتجاوز **خمس أيام** مفتوحة ابتداءً من تاريخ الإشعار، لتقديم التعديلات والإضافات اللازمة.

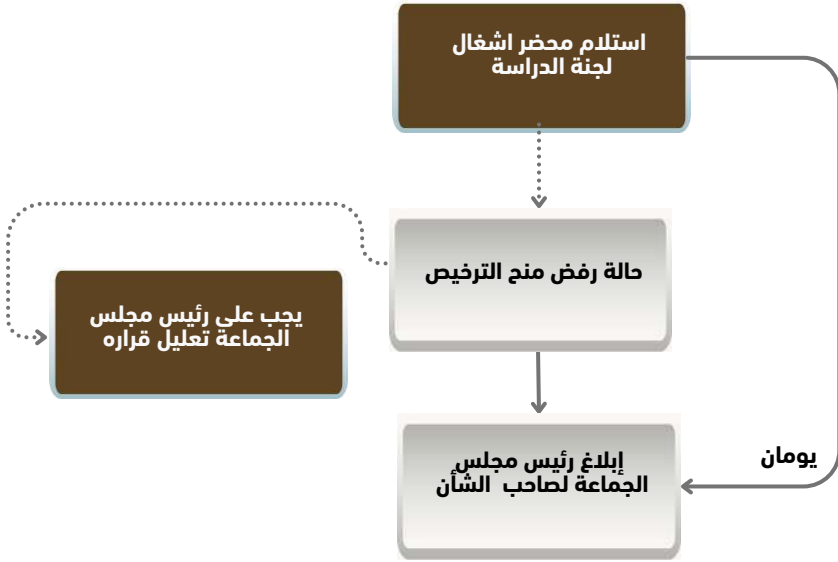
ب. اتخاذ القرار:



في حالة منح رخصة البناء :



في حالة رفض منح الترخيص :



في حالة وقف البت :

وقف البت هو إجراء احترازي يسمح للإدارة المختصة النظر في طلب رخصة البناء وتأجيل قرارها، حيث يترتب عن هذا الإجراء منع مؤقت لصاحب الطلب من حق تنفيذ المشروع الذي تقدم بطلبه.

الحالات التي يمكن فيها وقف إجراءات ترخيص البناء:

المادة 9 من القانون 25.90

إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي غير محددة في تصميم التنطيق، أو تصميم التهيئة داخل نطاق الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات الصبغة الخاصة، يجوز للجهة المختصة بتسليم رخصة البناء أن تقرر بعد استطلاع رأي الإدارة وقف البت في الطلبات الهادفة إلى الحصول على إذن للقيام بتجزئة عقارية.

المادة 13 من القانون 12-90

يمكن كذلك لرئيس المجلس الجماعي في المناطق المغطاة بتصميم التنطيق، اتخاذ قرار وقف البت كتدبير تحفظي.

المادة 21 من القانون 12-90

في حالة اتخاذ قرار يقضي بالقيام بدراسة تصميم التهيئة يؤجل رئيس مجلس الجماعة البت في جميع الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو بناء في الرقعة الأرضية المعنية، يسري هذا القرار لمدة ستة أشهر، ابتداءً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، قابلة للتجديد مرة واحدة فقط.

4.7.3. الحالات الخاصة

أ. رخصة البناء في المناطق القروية:

• المنطقة القروية المعنية:

في المناطق التي تكون رخصة البناء إلزامية : خارج الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات الصبغة الخاصة، التي لم يتم تحديد تخصيص أراضيها في وثيقة التعمير.

• شروط منح رخصة البناء في المنطقة القروية المعنية:

يجب أن يستجيب المشروع إلى الشروط المتعلقة بالمساحة الدنيا للقطعة الأرضية المزمع البناء عليها، والمساحة المسموح ببنائها، وعلو المبنى.

التدابير الاستثنائية لمنح رخصة البناء في الوسيط القروي في المناطق المذكورة أعلاه تشمل ما يلي

- إذا تعذر تحقيق شرط مساحة القطعة الأرضية بسبب تقسيم الأراضي في المنطقة المعنية، يمكن للرئيس مجلس الجماعة، بعد موافقة اللجنة المختصة، أن يمنح رخصة البناء بغض النظر عن مساحة البقعة.
 - يجب على هذه اللجنة التأكد من أن البناء لا تترتب عليه بنايات عمرانية متفرقة تخالف الغرض المخصص للمنطقة المعنية.
- إذا لم يتم استيفاء شروط المساحة القابلة للبناء وعلو المبنى الأقصى، يمكن منح استثناءات، بعد موافقة اللجنة، عندما يستدعي الطابع التقني للمبنى المراد إقامته مساحة وعلو تزيد عما سبق تحديده

القواعد العامة لمنح رخصة البناء في المناطق القروية المتواجدة في النطاقات المذكورة أعلاه

- مساحة القطعة الأرضية: يجب ألا تقل مساحة القطعة الأرضية المخصصة للمشروع عن الهكتار؛
- **المساحة القابلة للبناء:** يجب ألا تتجاوز المساحة القابلة للبناء للبقعة الأرضية 1/50 من المساحة الإجمالية للقطعة، وفي جميع الأحوال يجب ألا تتعدى هذه المساحة 800 متر مربع.
- **العلو الأقصى للبناء:** يجب ألا يتجاوز لعلو الأقصى للمبنى 8.50 متر.
- مسافات التراجع: يجب احترام مسافة تراجع قدرها 10 أمتار من حدود الطريق العام المجاور، ومسافة 5 أمتار من الحدود الفاصلة مع الملكيات المجاورة.

ملحوظة : لا تنطبق هذه الأحكام على المباني العامة

رئيس اللجنة	• ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير
أعضاء اللجنة	• ممثل عن السلطة الحكومية المكلفة بالتجهيز • ممثل عن السلطة الحكومية المكلفة بالفلاحة • ممثل عن السلطة الحكومية المكلفة بالإسكان

ب. الترخيص بتغيير وظيفة المباني القائمة:

يتعلق الأمر بتغيير وظيفة المباني التي ترتب عنها منح رخصة البناء ورخصة السكن أو شهادة المطابقة

القاعدة العامة	شروط الترخيص بتغيير وظيفة المبنى
• لا يمكن تغيير وظيفة أي بناء تم منحه رخصة البناء ورخصة السكن أو شهادة المطابقة.	- يمكن لرئيس مجلس الجماعة، بعد موافقة الوكالة الحضرية، أن يمنح ترخيصاً بتغيير وظيفة المبنى بعد التأكد من أن هذا التغيير: • يتماشى مع غرض المنطقة المعنية؛ • يتوافق مع تصميم البناء؛ • لا يسبب أي إزعاج للسكان أو مستخدمي المباني المجاورة. - يجب اتخاذ التدابير اللازمة لضمان الالتزام بهذه الشروط.

8.3. الآثار القانونية لرخصة البناء

- يمكن منح رخصة البناء لأصحاب التجزئات العقارية الذين يعتزمون بناء بقعة أو أكثر بأنفسهم أثناء تجهيز تجزئاتهم، بشرط أن لا يتم منح رخصة السكن وشهادة المطابقة إلا بعد التسلم المؤقت للتجزئة العقارية؛
- تسقط رخصة البناء إذا انقضت **سنة** من تاريخ تسليمها دون الشروع في الأشغال المتعلقة بأسس المبنى المنصوص عليها في التصميم المرخص في شأنه؛
- تسليم رخصة البناء لا يعفي صاحب الشأن من الحصول على التراخيص الأخرى المنصوص عليها في التشريعات الخاصة؛
- حقوق الأغيار محفوظة.



الإذن بالتقسيم

4

48	تعريف الإذن بالتقسيم	1.4
49	نطاق تطبيق الإذن بالتقسيم	2.4
49	الجهات المختصة بمنح الإذن بالتقسيم	3.4
50	شروط قبول ومكونات ملف طلب الإذن بالتقسيم	4.4
50	شروط منح الإذن بالتقسيم	5.4
51	مسطرة دراسة طلبات الإذن بالتقسيم	6.4
53	الآثار القانونية للإذن بالتقسيم	7.4

1.4. تعريف الإذن بالتقسيم

وفقاً للمادة 58 من القانون رقم 90-25، يُعتبر تقسيماً



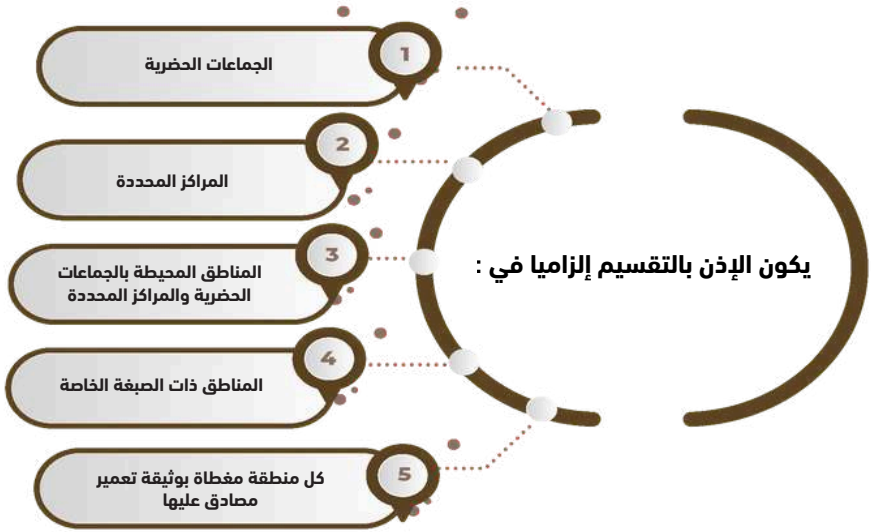
هناك ثلاث حالات تنطوي على ثلاثة مفاهيم، وهي:

- البيع الجزئي: يهدف إلى استخراج جزء أو أكثر من ملكية عقارية غير معدة لإقامة بناء عليها بغرض البيع. في هذه الحالة، يترتب على عملية البيع تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو أكثر.

- القسمة: يتم التقسيم في حالة الشياع وفقاً للمادة 314 من القانون رقم 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، ويجب أن يكون العقار مملوكاً على الشياع من قبل الشركاء عند إجراء القسمة. ويهدف التقسيم في هذه الحالة إلى إنهاء حالة الشياع من خلال تقسيم الملكية العقارية المشتركة إلى قطعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها.

- البيع على الشياع: يتمثل في عملية بيع ملكية عقارية أو جزء مشاع إلى مشتريين أو أكثر، مما ينتج عنه حصة مشاعة تكون مساحتها أقل من الحد الأدنى المذكور أعلاه. ورغم أن هذه العملية تعد تقسيماً، إلا أنها في الواقع عملية بيع لا تترتب عليها قسمة.

2.4. نطاق تطبيق الإذن بالتقسيم



3.4. الجهات المختصة بمنح الإذن بالتقسيم

الجهة المختصة بمنح الإذن بالتقسيم حسب الحالة هي :

الجهة المختصة	الموقع	الحالة
رئيس المجلس الجماعي	نطاق تطبيق الإذن بالتقسيم	القاعدة العامة
الباشا الذي يمارس الصلاحيات المخولة لرؤساء المجالس الجماعية	جماعة المشور مقر القصر الملكي	الحالات الخاصة
مدير وكالة تهيئة وادي أبي رقراق	منطقة تهيئة وادي أبي رقراق	
مدير وكالة تهيئة موقع بحيرة مارتشيك	منطقة تهيئة موقع بحيرة مارتشيك	

4.4. شروط قبول ومكونات ملف طلب الإذن بالتقسيم

1.4.4. شرط عدم القابلية للبناء

لا يقبل طلب الحصول على الإذن بالتقسيم إذا كانت الأرض المعنية تقع في منطقة يباح البناء بها بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير.

2.4.4. مكونات وإيداع ملف طلب الإذن بالتقسيم

يتم تقديم طلب الإذن بالتقسيم عبر المنصة الرقمية رخص (ROKHAS) من قبل مهندس مساح طبوغرافي.

3.4.4. الوثائق المطلوبة عند إيداع ملف طلب الإذن بالتقسيم

- يجب أن يحتوي ملف طلب الإذن بالتقسيم ، عند إيداعه، على الوثائق الأساسية التالية:
- طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس المساح الطبوغرافي أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض.
- تصميم لموقع البقعة المعنية يعده مهندس مساح طبوغرافي بمقياس 1/2000 أو 1/5000.
- شهادة من الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تبين فيها طبيعة الملك و محتوياته و إسم المالك و الحقوق العينية العقارية و التكاليف العقارية التي تشمل الملك و الحصة المشاعة العائدة لكل مالك شريك عندما يتعلق الأمر بملكية مشتركة في حالة كان العقار محفظا و بنسخة مشهود بمطابقتها لرسم الملكية المتعلقة بالبقعة المعنية إذا كان العقار غير محفظ.
- تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية تعين فيه حدود الأرض المراد تقسيمها في حالة إذا ما كان العقار محفظا.
- تصميم مشروع التقسيم الصحيح بمقياس 1/500 أو 1/1000 إذا لم يتعلق الأمر ببيع على الشياخ.
- تصميم عام يبرز المباني القائمة إن اقتضى الحال ذلك.
- نسخة من العقد المبرم مع المهندس المساح الطبوغرافي.

5.4. شروط منح الإذن بالتقسيم

1.5.4. المطابقة مع المقتضيات القانونية والتنظيمية

يمنح الإذن التقسيم إذا تبين أن مشروع التقسيم يستوفي الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

2.5.4. شروط الحد الأدنى للبقعة في مشاريع التقسيم

- داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية، تحدد المساحة الدنيا في خمس هكتارات.
- في منطقة الأراضي غير المسقية تحدد المساحة الدنيا للبقعة وفق المرسوم رقم 2.94.590 الصادر لتطبيق القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية.

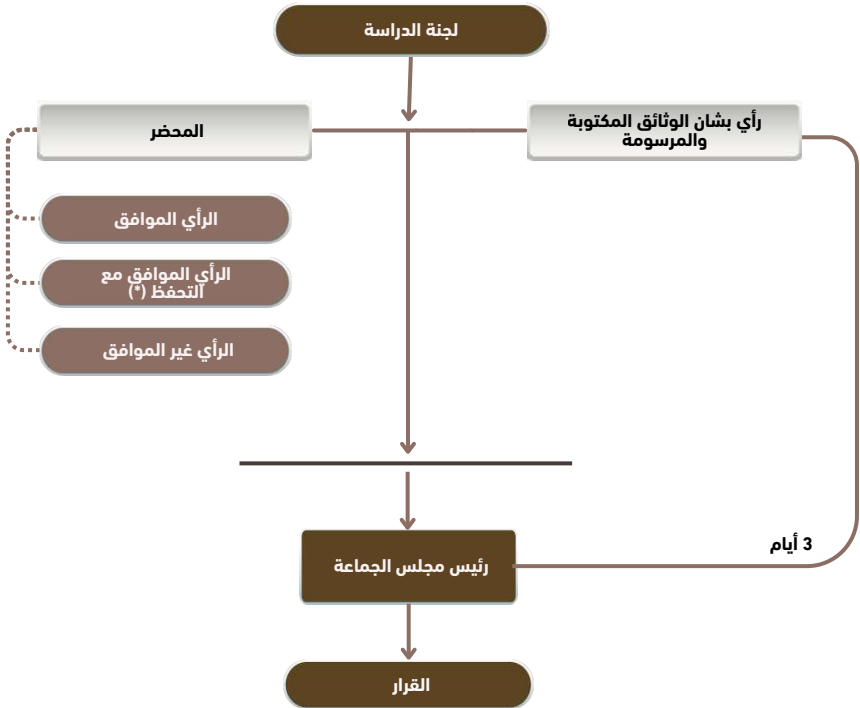
3.5.4. شروط منح الإذن بالتقسيم من قبل اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار

تعد اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار، المحدثّة بموجب القانون رقم 18-47، هي المختصة بالنظر في الحد الأدنى للأرضي في إطار طلبات الإذن بتقسيم الأراضي غير المستوفية للشروط المتطلبة قانوناً بشكل عام، أو في إطار طلبات الإذن بتقسيم الأراضي الواقعة داخل دوائر الري أو دوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية بغرض إنشاء أو توسيع مشاريع غير زراعية، حيث يجب عليها:

- التأكد من أن تغيير استعمال الأرض لن يضر بالقطاع السقوي المعني؛
- تقييم الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للمشروع المراد تنفيذه؛
- تحديد المساحة اللازمة لتنفيذ المشروع.

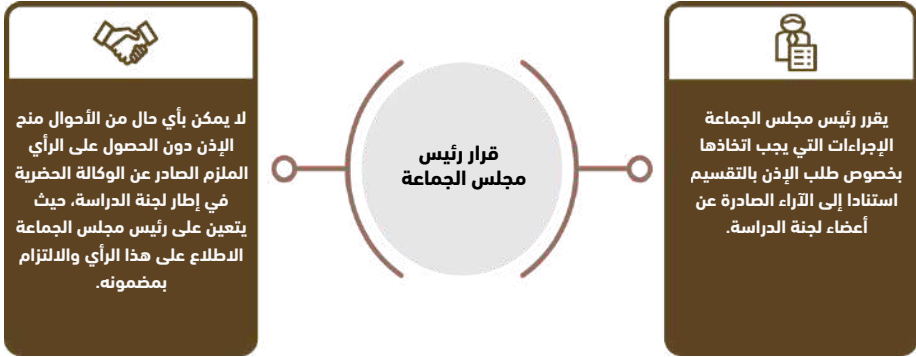
6.4. مسطرة دراسة طلبات التقسيم

1.6.4. سير عملية الدراسة:

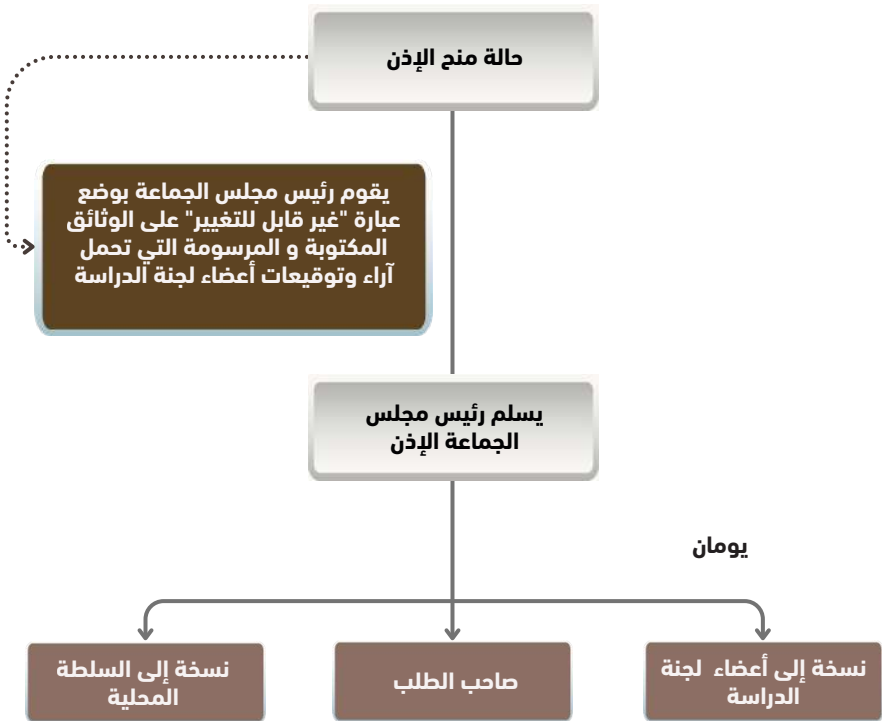


(*) **ملحوظة:** عند إثارة ملاحظات أثناء دراسة ملف يتعلق بتقديم وثائق تكميلية أو رفع تحفظات غير مؤثرة على الآراء والتأشيرات التي قدمها أعضاء لجان الدراسة، يتم إخطار واضع تصور المشروع بهذه الملاحظات، مع منحه مهلة إضافية لا تتجاوز **خمسة أيام مفتوحة**، بدء من تاريخ الإشعار، لتقديم التعديلات والإضافات اللازمة.

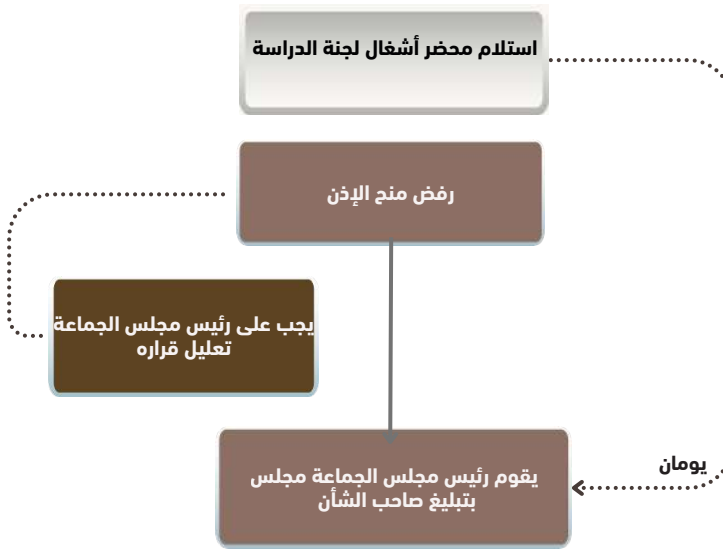
2.6.4. اتخاذ القرار:



في حالة منح الإذن:



في حالة رفض منح الإذن بالتقسيم:



7.4. الآثار القانونية للإذن بالتقسيم

صلاحية الإذن بالتقسيم	تحرير العقود
• خلافا للتجزئة والبناء، ليس للإذن بالتقسيم صلاحية محددة. • في حالة الحصول على استثناء في إطار إجراءات اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار، يُعتبر هذا الاستثناء لاغيا في حال عدم الإلتزام بشروط تنفيذ مشروع الاستثمار المحددة من قبل هذا الإستثناء.	• يجب على العدول والموثقين والمحافظين على الأملاك العقارية ومأموري إدارة التسجيل والجهات المخول لها الإشهاد على صحة الإيمضاءات، أن يرفضوا تحرير أو تلقي أو تسجيل أو مطابقة توقيعات جميع الوثائق المتعلقة بعمليات البيع أو القسمة إذا لم يتم تقديم: - الإذن بالتقسيم; - أو شهادة من رئيس مجلس الجماعة تثبت ان العملية لا تدخل في نطاق تطبيق القانون رقم 90-25



5

رخصة السكن وشهادة المطابقة

56	تعريف وغرض رخصة السكن وشهادة المطابقة	1.5
56	نطاق تطبيق رخصة السكن وشهادة المطابقة	2.5
57	الجهات المختصة بمنح رخصة السكن وشهادة المطابقة	3.5
57	الوثائق اللازمة لإعداد ملف طلب رخصة السكن وشهادة المطابقة	4.5
58	مسطرة دراسة طلبات رخصة السكن وشهادة المطابقة	5.5
59	الآثار القانونية لرخصة السكن وشهادة المطابقة	6.5

1.5. تعريف وغرض رخصة السكن وشهادة المطابقة

1.1.5. التعريف:

تعتبر رخصة السكن وشهادة المطابقة قرارات إدارية تتيح استغلال البناء، حيث يمنع على صاحب المبنى استخدامه قبل الحصول عليها مسبقاً عليها، حسب الحالة.

2.1.5. الغرض:

تستخدم رخصة السكن وشهادة المطابقة لإثبات مطابقة الأشغال المنجزة في المبنى المعني لمضمون الرخصة المسلمة، من خلال التحقق من مطابقة المبنى مع التصاميم المعمارية والتقنية المعتمدة التي تحمل عبارة "غير قابل للتغيير"، وكذلك آراء وتوقيعات أعضاء لجنة الدراسة.

تهدف رخصة السكن التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة في مبنى مخصص لغرض السكن. وتروم شهادة المطابقة التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة في مبنى مخصص لغرض غير السكن مثل الإستعمالات الإدارية والصناعية والتجارية والحرفية والسياحية والزراعية أو الخدماتية.

2.5. نطاق تطبيق رخصة السكن وشهادة المطابقة

رخصة السكن وشهادة المطابقة إلزامية في المناطق التي يُشترط فيها الحصول على رخصة البناء.

3.5. الجهات المختصة بمنح رخصة السكن وشهادة المطابقة

الجهة المكلفة بمنح رخصة السكن وشهادة المطابقة هي كما يلي:

الحالة	وضعية أو نوع البناء	الجهة المختصة
القاعدة العامة	مجال تطبيق رخصة السكن	رئيس مجلس الجماعة
الحالات الخاصة	أماكن العبادة الإسلامية	والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم المعني
	جماعة المشور مقر القصر الملكي	الباشا الذي يمارس الصلاحيات المخولة لرؤساء المجالس الجماعية
	في منطقة تهئية وادي أبي رقراق	مدير وكالة تهئية وادي أبي رقراق
	في منطقة تهئية بحيرة مارتشيك	مدير وكالة تهئية بحيرة مارتشيك

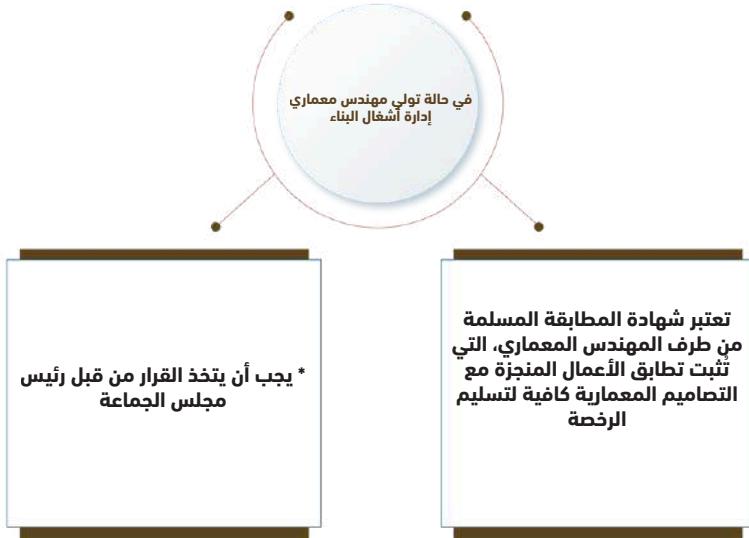
4.5. الوثائق اللازمة لإعداد طلب رخصة السكن وشهادة المطابقة

يجب أن يتضمن ملف طلب رخصة السكن وشهادة المطابقة الوثائق التالية:

- طلب موجه من صاحب الطلب إلى رئيس مجلس الجماعة، يتضمن تصريحاً بإتمام الأشغال.
- شهادة مطابقة الأشغال صادرة عن الجهات المختصة في مجال الاتصالات، في الحالات المنصوص عليها في القوانين المعمول بها.
- شهادة مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء صادرة عن المهندس المعماري في حال كان هو المشرف على أعمال البناء.

5.5. مسطرة دراسة طلبات رخصة السكن وشهادة المطابقة

حالات دراسة طلبات رخصة السكن وشهادة المطابقة



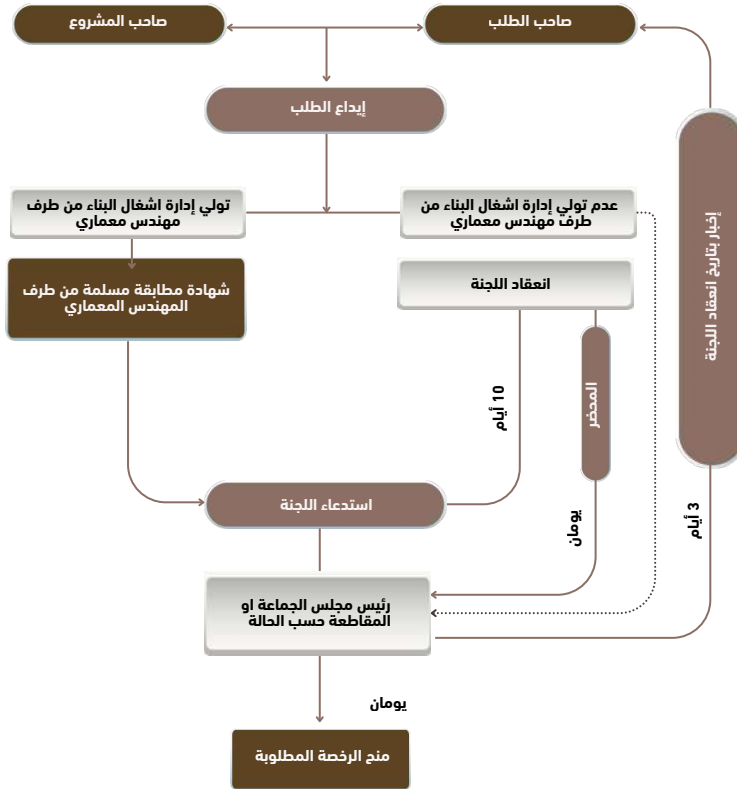
تمنح رخصة السكن وشهادة المطابقة بعد إجراء معاينة للتحقق من الأعمال المنجزة.

تتمثل عملية التحقق في التأكد من مطابقة الأعمال المنجزة مع التصاميم المعمارية والتقنية وكذا البيانات المتضمنة برخصة البناء.

يتم التحقق من مطابقة الأشغال بواسطة لجنة تتكون من:

- ممثل عن العمالة أو الاقليم؛
- ممثل عن الجماعة، حسب الحالة؛
- أي شخص يعتبر رأيه مفيداً، يتم استدعاؤه من قبل رئيس مجلس الجماعة أو المقاطعة، حسب الحالة.

خطاطة دراسة طلبات رخصة السكن وشهادة المطابقة



6.5. الآثار القانونية لرخصة السكن وشهادة المطابقة

لا يمكن تغيير تخصيص أي بناء حاصل على رخصة السكن أو شهادة المطابقة. يمكن لرئيس مجلس الجماعة، بعد موافقة الوكالة الحضرية، الترخيص بتغيير وظيفة المبنى بعد التأكد من أن هذا التغيير:

- يتماشى مع طبيعة القطاع المعني ومع تصميم البناء؛
- لا يُشكل مصدر إزعاج للسكان أو لمستعملي المباني المجاورة.



رخصة الإصلاح

6

62	التعريف، نطاق التطبيق، والجهة المختصة بتسليم رخصة الإصلاح	1.6
62	الوثائق اللازمة المكونة لملف طلب رخصة الإصلاح	2.6
63	مسطرة منح رخصة الإصلاح	3.6

1.6. التعريف، نطاق التطبيق، والجهة المختصة بتسليم رخصة الإصلاح

1.1.6. تعريف

تتعلق رخصة الإصلاح بتنفيذ بعض الأشغال الطفيفة على المباني القائمة أو الأعمال الخاصة بتكريب منشآت موسمية أو مؤقتة لا تستلزم الحصول على رخصة بناء. تشمل أعمال الإصلاح الأشغال الطفيفة التي لا تتسبب في تغيير تخصيص البناء أو تعديل العناصر المنصوص عليها في القوانين المعمول بها، خاصة الأجزاء المشتركة، والهياكل الداعمة، والواجهات، والتوزيع الداخلي للبناء.

2.1.6. نطاق التطبيق

يجب الحصول على رخصة الإصلاح في المناطق التي تُعتبر فيها رخصة البناء إلزامية.

3.1.6. الجهة المختصة

يتم منح رخصة الإصلاح من قبل رئيس مجلس الجماعة.

2.6. الوثائق اللازمة المكونة لملف طلب رخصة الإصلاح

يتكون ملف طلب رخصة الإصلاح من الوثائق التالية:

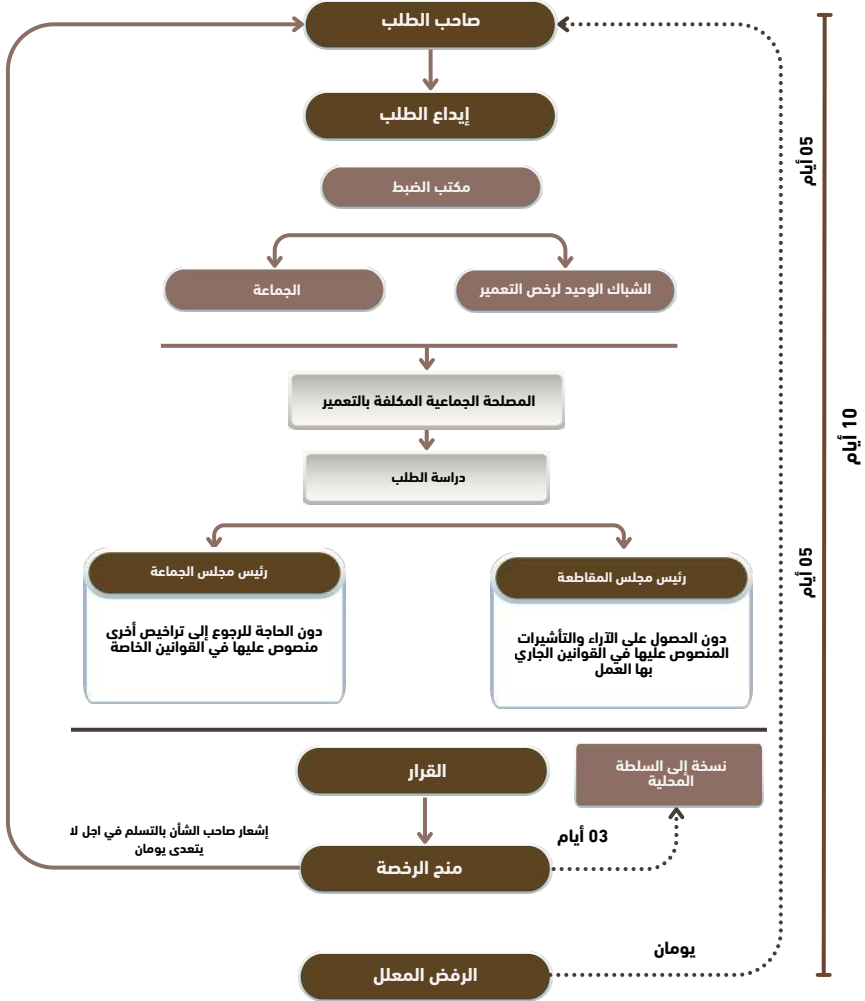
- طلب موقع من صاحب الطلب أو من كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض؛
- كل وثيقة تثبت الملكية أو تخول لصاحب الطلب القيام بأعمال الإصلاح؛
- عند الاقتضاء، شهادة إدارية مسلمة من طرف المصالح اللاممركزة للسلطة الحكومية المكلفة بالثقافة.

3.6. مسطرة منح رخصة الإصلاح

1.3.6. المسطرة

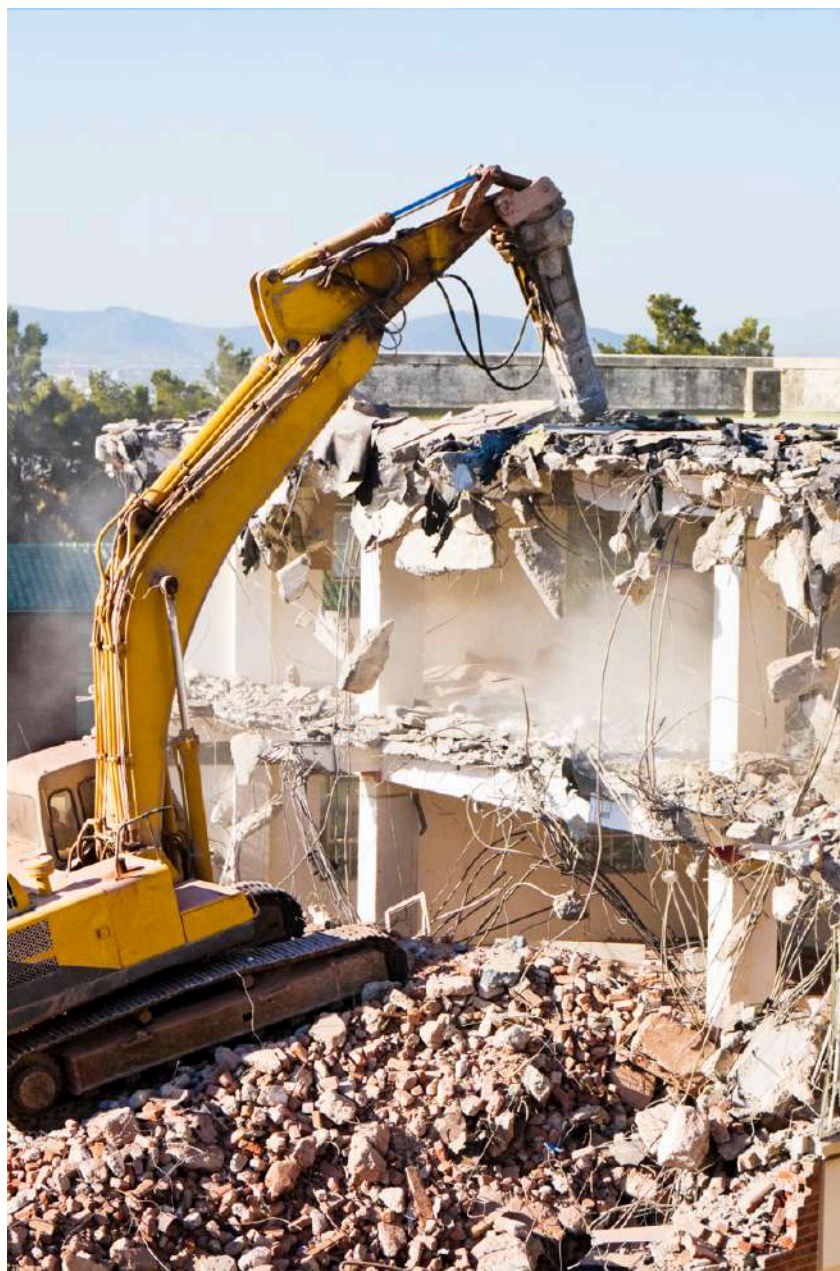
- يودع ملف طلب رخصة الإصلاح من قبل صاحب الطلب أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض، وفق النموذج رقم 5 الملحق بضابط البناء العام.
- يتم إيداع الملف لدى مكتب الضبط بالجماعة المعنية، أو إذا اقتضى الأمر، لدى مكتب ضبط الشباك الوحيد لاستقبال ملفات طلبات رخص التعمير.
- يتم تقديم الطلب المتعلق بالمباني القائمة لدى مكتب الضبط في الجماعة، مقابل إشعار باستلام مؤرخ ومرقم.
- يعتبر الإشعار بالاستلام بمثابة شهادة قبول الملف.
- عند تقديم ملف طلبات الترخيص الخاصة بمشاريع الإصلاح لمكتب الضبط بالجماعة، يتم إرساله مباشرة إلى المصلحة الجماعية المكلفة بالتعمير لدراسته واتخاذ قرار بشأنه.
- لا يتجاوز أجل دراسة الملف واتخاذ القرار من قبل المصلحة الجماعية المكلفة بالتعمير **خمسة أيام** من تاريخ تقديم الطلب.
- يتم منح رخصة الإصلاح للمباني القائمة من قبل رئيس مجلس الجماعة:
 - دون الحاجة للحصول على تراخيص أخرى منصوص عليها في التشريعات الخاصة.
 - ودون الحاجة للحصول على آراء وتأشيرات القطاعات الإدارية الأخرى.
- تمنح رخصة الإصلاح من قبل رئيس مجلس الجماعة خلال مدة لا تتجاوز **عشرة أيام** عمل من تاريخ تقديم الطلب.
- تمنح رخصة الإصلاح وفق النموذج المحدد في الملحق رقم 7 من الضابط العام للبناء.
- يتم إرسال نسخة من قرار تسليم الرخصة إلى السلطة الإدارية المحلية في غضون **ثلاثة أيام** مفتوحة من تاريخ تسليمها للمعني بالأمر.
- يقوم رئيس مجلس الجماعة بإخبار صاحب الشأن بمآل الطلب ويبلغه بالقرار بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام في أجل لا يتجاوز **يومين** مفتوحين من تاريخ استلام المحضر المتعلق بدراسة طلب الرخصة من قبل المصالح الجماعية المكلفة بالتعمير.
- في حال رفض منح الرخصة، يتعين على رئيس مجلس الجماعة تعليل قراره وإبلاغ صاحب الشأن بذلك.

خطاطة مسطرة منح رخصة الإصلاح



2.3.6. مدة صلاحية رخصة الإصلاح:

تُحدد مدة صلاحية رخصة الإصلاح في ستة أشهر غير قابلة للتجديد، ابتداءً من تاريخ تسليمها.





67	 التعريف، نطاق التطبيق، والجهة المختصة بتسليم رخصة الهدم	1.7
67	 الوثائق اللازمة المكونة لملف طلب رخصة الهدم	2.7
68	 مسطرة منح رخصة الهدم	3.7

1.7. التعريف، نطاق التطبيق، والجهة المختصة بتسليم رخصة الهدم

1.1.7. تعريف

رخصة الهدم هي قرار إداري يجب الحصول عليه مسبقًا قبل الشروع في أي عملية هدم جزئي أو كلي لكل مبنى يقع في منطقة تستوجب الحصول على إذن مسبق.

تعتبر رخصة الهدم إجراء إداري يتيح للإدارة التحقق من أن مشروع الهدم يراعي إجراءات السلامة وقوانين التعمير السارية.

2.1.7. نطاق التطبيق

تُطلب رخصة الهدم في المناطق التي يُعد فيها الحصول على رخصة البناء إلزاميًا.

3.1.7. الجهة المختصة

يتم منح رخصة الهدم من قبل رئيس مجلس الجماعة.

2.7. الوثائق اللازمة المكونة لملف طلب رخصة الهدم

يجب أن يتضمن ملف طلب رخصة الهدم الوثائق التالية:

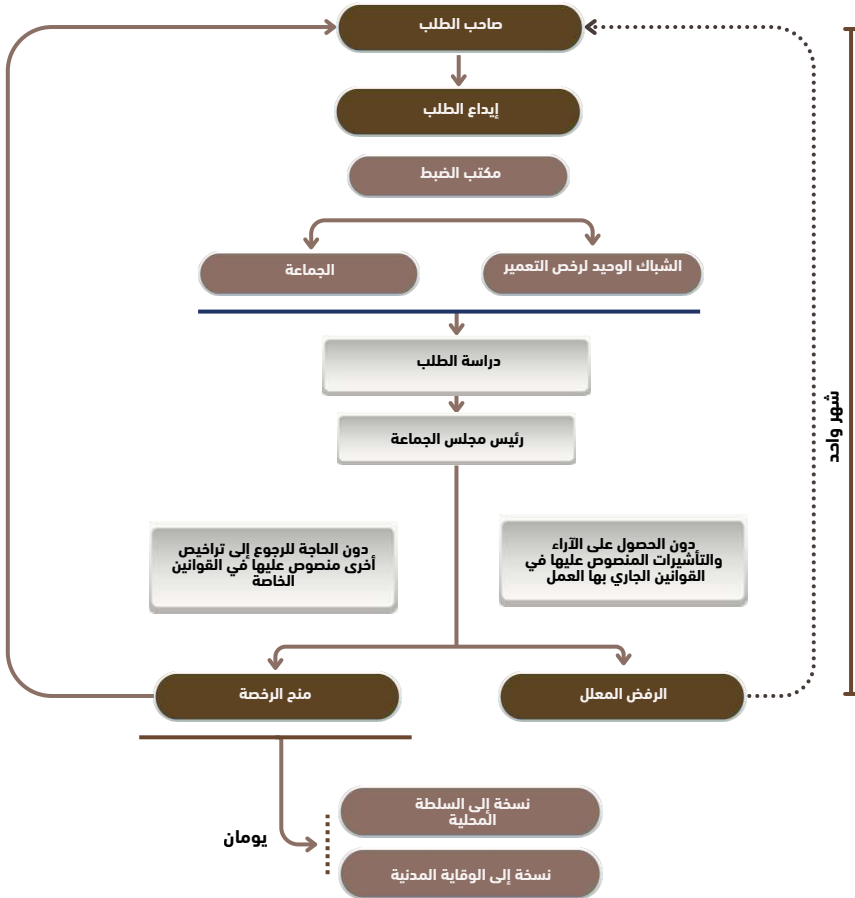
- طلب موقع من صاحب الطلب أو من كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض؛
- كل وثيقة تثبت الملكية أو تخول لصاحب الشأن القيام بالهدم؛
- نسخة من العقد المبرم مع مقاوله متخصصة في أشغال الهدم؛
- نسخة من العقد المبرم مع مهندس مختص؛
- صور للبناء المزمع هدمه، وعند الضرورة، صور للمباني المجاورة؛
- دراسة تقنية يقوم بها المهندس المختص؛
- مخطط مراحل الهدم وأجالها؛
- شهادة إدارية مسلمة من طرف المصالح اللاممركزة للسلطة الحكومية المكلفة بالثقافة، عند الاقتضاء.

3.7. مسطرة منح رخصة الهدم

1.3.7. المسطرة

- تطلب رخصة الهدم للقيام بأي هدم كلي أو جزئي للبناء الواقع في المناطق التي تتطلب فيها رخصة البناء.
- يودع ملف طلب رخصة الهدم من قبل صاحب الشأن أو كل شخص ينوب عنه.
- يتم إيداع الملف لدى مكتب الضبط بالجماعة المعنية، أو عند الاقتضاء، على المنصة الرقمية المختصة للاستقبال ملفات طلبات تراخيص التعمير.
- يجب أن يتضمن الملف دراسة تقنية يقوم بها مهندس مختص:
 - تثبت حالة البناء المراد هدمه;
 - الإجراءات الواجب اتخاذها قبل وأثناء تنفيذ عملية الهدم، وفقا لضابط البناء العام .
- تقوم بدراسة الملف لجنة تضم أعضاء دائمين ممثلين عن العمالة أو الإقليم والجماعة.
- تمنح رخصة الهدم من قبل رئيس المجلس الجماعي خلال مدة شهر من تاريخ إيداع الطلب.
- يرسل رئيس المجلس الجماعي نسخة من الرخصة إلى السلطة الإدارية المحلية ومصالح الوقاية المدنية خلال **يومين** مفتوحين من تاريخ تسليمها للمعني بالأمر.
- في حال رفض تسليم الرخصة، يتعين على رئيس المجلس الجماعي تعليل قراره وإبلاغ صاحب الطلب بذلك.

خطاطة مسطرة رخصة الهدم



2.3.7. مدة صلاحية رخصة الهدم

تحدد مدة صلاحية رخصة هدم البناء في **ستة أشهر** غير قابلة للتجديد.

وتحدد هذه المدة **بأثني عشر (12) شهرا**، غير قابلة للتجديد، للمباني التابعة لإدارات الدولة والمؤسسات العامة وأشخاص القانون العام.



8

رخصة تسوية المباني غير القانونية

72	التعريف, نطاق التطبيق والجهة المختصة بتسليم رخصة التسوية	1.8
72	شروط قبول طلب رخصة التسوية	2.8
73	شروط منح رخصة التسوية	3.8
73	الوثائق اللازمة لتكوين ملف طلب رخصة التسوية	4.8
74	مسطرة منح رخصة التسوية	5.8

1.8. التعريف، نطاق التطبيق والجهة المختصة بتسليم رخصة التسوية

1.1.8. التعريف

تعد رخصة تسوية المباني غير القانونية قراراً إدارياً يهدف إلى إضفاء الشرعية على أشغال تم إنجازها في الأصل بشكل غير قانوني وذلك بعد التأكد من استيفاء الشروط التي تضمن توافقها مع الأحكام القانونية. وتشمل هذه الرخصة المباني التالية:

- كل بناية أنجزت أشغالها دون الحصول مسبقاً على رخصة البناء.
- كل بناية أنجزت أشغالها، بعد الحصول على رخصة البناء، دون التقيد بمضمون الوثائق والمستندات التي سلمت على أساسها الرخصة.

2.1.8. نطاق التطبيق

تمنح رخصة تسوية المباني غير القانونية داخل المناطق الخاضعة للإلزامية الحصول على رخصة البناء.

3.1.8. الجهة المختصة

يتم منح رخصة تسوية المباني غير القانونية من قبل رئيس مجلس الجماعة.

2.2. شروط قبول الطلب

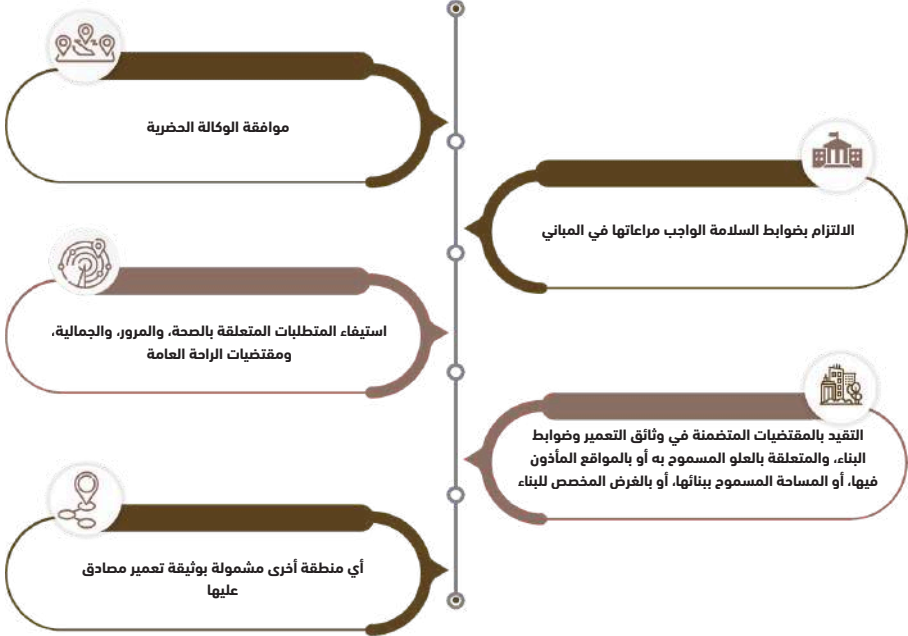
لا يمكن تسوية المباني القائمة في التجزئات غير القانونية إلا بعد خضوعها لإعادة الهيكلة، المنصوص عليها في القانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

إيداع الملف في الآجال القانونية المنصوص عليها في المرسوم رقم 103-23 الصادر بتاريخ 17 شوال 1444 (8 مايو 2023) المتعلق بمنح رخص تسوية المباني غير القانونية.

3.8. شروط منح رخصة التسوية

تتضمن شروط منح رخصة تسوية المباني غير القانونية ما يلي:

شروط الحصول على رخصة التسوية



4.8. الوثائق اللازمة لتكوين ملف طلب رخصة التسوية

1.4.8. الوثائق الأساسية اللازمة عند إيداع الملف

يجب أن يتضمن ملف طلب رخصة التسوية، عند إيداعه، الوثائق الأساسية التالية:

- طلب موقع من صاحب الشأن أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض؛
- وثيقة تثبت الملكية أو تتيح لصاحب الشأن حق القيام بعملية التسوية المزمع إنجازها؛
- تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تعين فيه حدود الأرض في حالة ما إذا كان العقار محفظاً أو تصميم طبوغرافي في حالة ما إذا لم يكن العقار محفظاً؛
- تصميم البناء يشمل جميع طوابق البناء؛

- إذا كان الطلب يتعلق بتعديل كلي أو جزئي لمبنى قائم، يجب ان توضح في التصاميم الأجزاء المختلفة بالألوان المتعارف عليها التالية:
- الأجزاء القائمة المزمع الإبقاء عليها: لون مغاير؛
- الأجزاء المزمع بناؤها: لون أحمر؛
- الأجزاء المزمع هدمها: لون أصفر.
- التصميم المرخص به سابقا ورخصة البناء أو التجزئة السابقة، عندما يتعلق الطلب بإدخال تغيير على بناية قائمة مرخصة، وفي حالة عدم توفر تصميم مرخص به، فيلزم على صاحب الشأن تقديم تصميم معاينة لما هو قائم؛
- شهادة عن مهندس مختص تثبت أن البناية موضوع التسوية تستجيب لشروط السلامة والمتانة واستقرار هيكل المبنى وقواعد الوقاية من الحريق المعمول بها بموجب القوانين والضوابط السارية المفعول

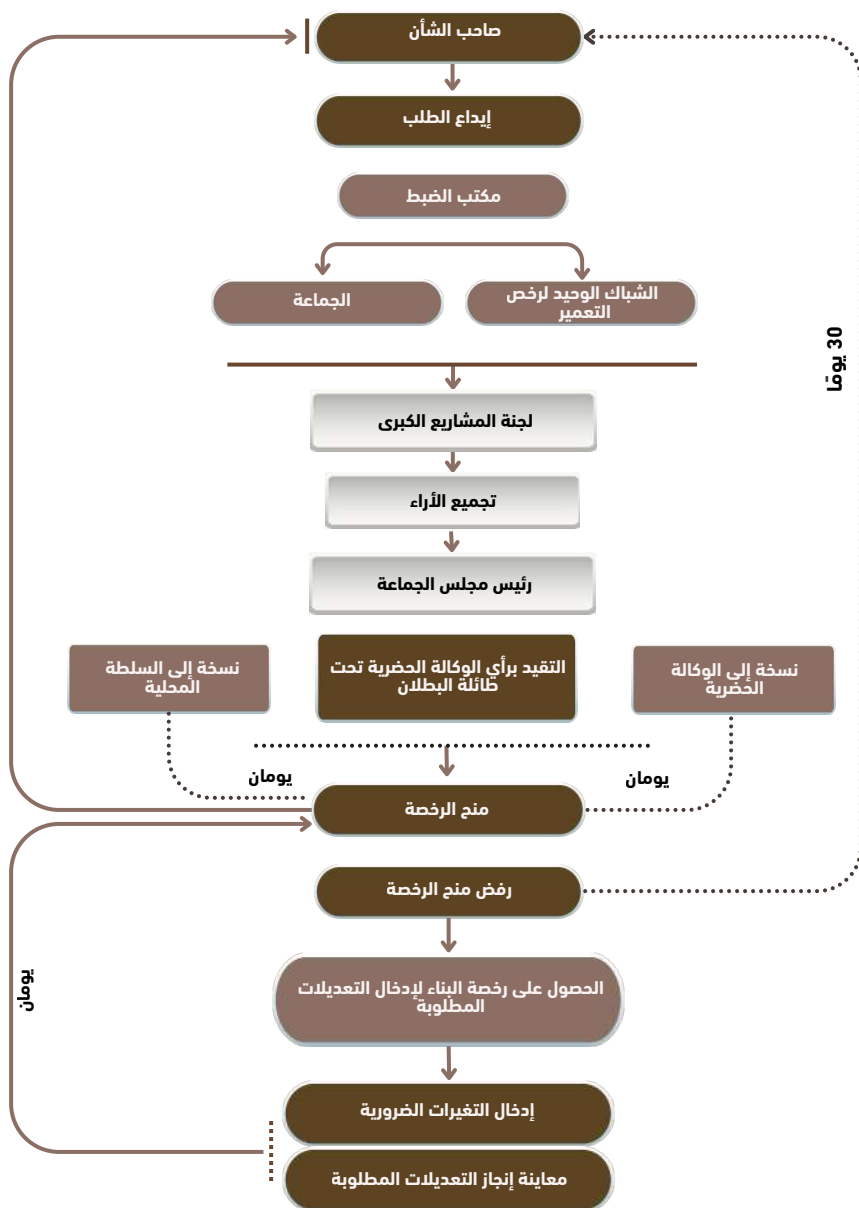
2.4.8. الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم رخصة تسوية البنايات غير القانونية

- يجب أن يتضمن ملف طلب رخصة التسوية، قبل منحها، الوثائق التكميلية التالية:
- جذاذة تعريف تحمل توقيعا مصححا لصاحب الشأن؛
- نسخة من وصولات الأداء على الخدمات المؤدى عنها.

5.8. مسطرة منح رخصة التسوية

- تتم دراسة طلب التسوية من قبل لجنة المشاريع الكبرى المحددة تشكيلتها وفقا لضابط البناء العام.
- يودع ملف طلب رخصة تسوية وضعية البناية غير القانونية بمكتب ضبط الجماعة المعنية، من طرف صاحب الشأن أو من يقوم مقامه، أو بمكتب ضبط الشباك الوحيد المخصص لتلقي ملفات طلب رخص التعمير، في حالة وجوده.
- إذا لم يكن البناء موضوع طلب التسوية مستوفيا لشروط وقواعد منح الرخصة، يتعين على المعني بالأمر الحصول على رخصة بناء لإجراء التعديلات اللازمة.
- بعد قيام المعني بالأمر بإجراء التعديلات المطلوبة والتأكد من تنفيذها وفقا للمقتضيات المضمنة في رخصة البناء، يتم منحه رخصة تسوية لوضعية البناء، والتي تعتبر بمثابة رخصة للسكن أو شهادة مطابقة.
- تُمنح رخصة التسوية من قبل رئيس مجلس الجماعة في أجل أقصاه **ثلاثون يوما** من تاريخ إيداع ملف الطلب.
- يوجه رئيس مجلس الجماعة نسخة من الرخصة المذكورة الى السلطة الإدارية المحلية والوكالة الحضرية وذلك داخل أجل يومين من تاريخ تسليم الرخصة للمعني بالأمر.

خطاطة لمسطرة رخصة تسوية المباني غير القانونية





9

التدبير اللامادي لمساطر رخص التعمير

78	تعريف التدبير اللامادي لمساطر رخص التعمير	1.9
78	المنصة الرقمية "رخص"	2.9
79	عملية التدبير اللامادي	3.9
79	البيانات الواجب إدخالها	4.9
80	المراحل الأساسية للمسطرة	5.9
81	الوثائق الواجب إدخالها	6.9
82	الوثائق اللازمة المكونة لطلب الحصول على مذكرة المعلومات التعميرية	7.9
82	الوثائق المسلمة	8.9

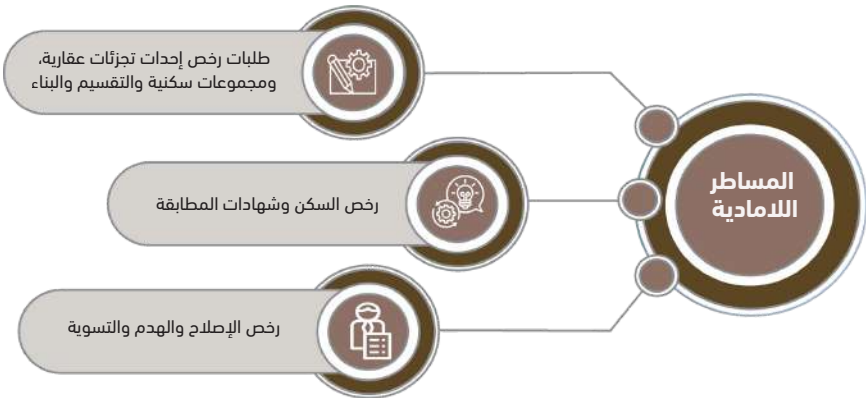
1.9. تعريف التدبير اللامادي لمساطر رخص التعمير

يعني التدبير اللامادي لمساطر رخص التعمير بإيداع الطلبات عبر المنصة الإلكترونية ومعالجتها مباشرة على الأنترنت، ويعتبر هذا الإجراء خدمة عمومية معتمدة على المستوى الوطني تجسد التوجه نحو ترسيخ سياسة تبسيط وتحديث المرافق العمومية.

ويقوم هذا النظام على مسطرة رقمية تمكن المرتفقين، بعد التحقق من هويتهم من توجيه الوثائق المطلوبة إلى الإدارة والجهات المختصة عبر المنصة الإلكترونية، والحصول على الجواب بالطريقة نفسها.

كما أن مختلف مراحل دراسة الملفات واتخاذ القرارات تدبر بشكل رقمي كامل، بما يضمن معالجة سلسلة، قابلة للتتبع، وشفافة لمجموع مساطر رخص التعمير وبهذا لم يعد إيداع الملف الورقي شرطا لمعالجة طلبات الحصول على الرخص.

وتشمل هذه المساطر اللامادية، التي تعتمد على إيداع الطلبات ومعالجتها والبت فيها عن بعد، ما يلي:



2.9. المنصة الرقمية "رخص"

"Rokhas.ma" هي منصة وطنية تفاعلية مخصصة للتدبير اللامادي المتعلق بإيداع ودراسة طلبات الرخص.

تمكن المنصة الرقمية "رخص" "Rokhas.ma" صاحب الشأن من معرفة تاريخ برمجة طلبه ضمن جدول أعمال اللجنة المختصة، كما تمكنه كذلك من تتبع مآله إلكترونيا.

ليتم بعد ذلك دراسة الملفات على المنصة من خلال الوثائق الرقمية المكتوبة والمرسومة، لا سيما التصاميم.

توفر بوابة "Open Data" التي تستمد معطياتها من منصة "Rokhas"، بيانات إحصائية مفتوحة لفائدة المعنيين بها، كما تنشر مؤشرات محينة تساعد في اتخاذ القرار.

3.9. عملية التدبير اللامادي

تختلف البيانات والوثائق المطلوبة حسب طبيعة المشروع.

مثال طلب رخصة بناء على منصة "Rokhas.ma"

4.9. البيانات الواجب إدخالها

إدخال البيانات	
ترخيص تعميمي	ما هي طبيعة طلبك للحصول على الرخص؟
رخصة بناء	ما هي نوع الرخصة المطلوبة؟
بناء جديد	ما هي طبيعة مشروع البناء الخاص بك؟
أكثر من 25 هكتار	ما هي مساحة القطعة الأرضية التي سيقام عليها مشروع التجزئة؟
بالغ (أكثر من 18 سنة)	ما هو عمر صاحب المشروع؟
محفظة	هل يتعلق الأمر بقطعة أرضية؟
مشروع صغير	هل يندرج المشروع ضمن لائحة المشاريع الكبرى أم الصغرى؟

5.9. المراحل الأساسية للمسطرة:

رقم	المرحلة	صاحب المبادرة
1	تقديم الطلب	صاحب الطلب
2	إدخال الوثائق المطلوبة	صاحب الطلب
3	التوقيع الإلكتروني للوثائق المكونة للطلب	صاحب الطلب
4	حجز موعد مع اللجنة	صاحب الطلب
5	تحقق الجماعة من الوثائق الرقمية	مكتب الضبط
6	دراسة الملف من طرف أعضاء اللجنة	أعضاء لجنة دراسة الملف
7	انعقاد اللجنة	الكتابة وأعضاء اللجنة
8	استكمال الملف	صاحب الطلب
9	التحقق من المساحات الخاضعة للضريبة	تقني التعمير
10	قرار رئيس مجلس الجماعة	رئيس مجلس الجماعة ورئيس الشباك
11	أداء الرسوم	صاحب الطلب والمحاسب
12	التحقق من الوثائق قبل التوقيع الإلكتروني	كتابة رئيس مجلس الجماعة
13	التوقيع الإلكتروني للوثائق المسلمة	من رئيس مجلس الجماعة

6.9. الوثائق الواجب إدخالها

المصدر	الوثائق الأساسية
	طلب الرخصة موقعة
	عقد بين صاحب المشروع والمقاول
	التصميم العقاري
	تصميم الموقع
	التصميم المعماري
	ورقة إحصائية
	دفتر الورش
	مذكرة الوقاية من الحريق
	وثيقة النجاعة الطاقية
	شهادة ملكية حديثة (أقل من 3 أشهر) أو أي مستند يثبت الملكية
المصدر	الوثائق التكميلية
	الملف التقني (تصميم الخرسانة المسلحة)
	هوية والتزام
	وصل أداء مقابل الخدمات
المصدر	الوثائق الاختيارية
	ورقة التصنيف

الوثائق الرقمية المرفقة



الوثائق التي يتم تحميلها من منصة رخص



7.9. الوثائق اللازمة لمذكرة المعلومات التعميرية

المصدر	الوثيقة
	بطاقة التعريف الوطنية لصاحب الطلب
	طلب موقع
	تصميم عقاري أو تصميم طبوغرافي مُعد من طرف مهندس مساح طبوغرافي إذا لم تكن الأرض محفظة
	حساب المساحة
	شهادة أو عقد يثبت ملكية القطعة الأرضية المزمع إقامة المشروع عليها
	موافقة المالك في حال كانت الأرض مغطاة بمشروع وثيقة تعميرية غير مصادق عليها أو غير مغطاة بوثيقة تعميرية
	وصل الأداء

الوثائق الرقمية المرفقة



الوثائق التي يتم تحميلها من منصة رخص



8.9. الوثائق المسلمة

الوثائق المسلمة
قرار الترخيص الموقع من رئيس مجلس الجماعة
التصميم المعماري المرخص والموقع إلكترونياً من طرف رئيس مجلس الجماعة موافق عليه من الوكالة الحضرية
قرار احتلال الملك العام الموقع إلكترونياً من رئيس مجلس الجماعة (عند الإقتضاء)