

المملكة المغربية



وزارة إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

دليل
الخدمات المقدمة من
طرف الوكالات الحضرية

2025



مديرية الشؤون القانونية والمنازعات

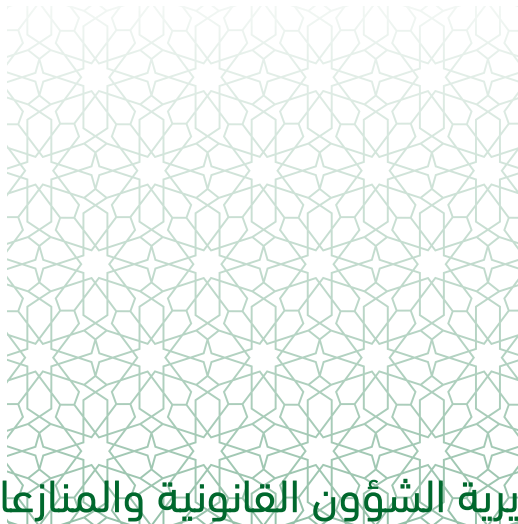
المملكة المغربية



وزارة إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

دليل
الخدمات المقدمة من
طرف الوكالات الحضرية

2025



مديرية الشؤون القانونية والمنازعات



صَاحِبُ الْجَلَالَةِ الْمَلِكُ مُحَمَّدُ السَّادِسُ بِصَرِّهِ اللَّهُ

«إننا لنتمكن من تحقيق أهداف هذا المنظور الجديد... إعداد التراب إذا ما اقترحنا في تهية مشروع ميثاقه على السلطات المركزية وداخل مكاتب الإدارة التكنوقراطية، فمشروع الميثاق كما نتوخاه ينبذ التصور المتجاوز الذي كان يجعل من الدولة الموزع الوحيد للخيرات والمسؤول الوحيد عن كل المشاكل والاختلالات.

ولهذا ندعو لاعتماد مقاربة جديدة لإعداد التراب والتعمير تستند على مشاركة مواطنة وتقاسم المسؤوليات تحتفظ فيها الدولة بوظيفتها التنظيمية والتوجيهية والضبطية، ويتم فيها إشراك كل الفاعلين من جماعات محلية وقطاع خاص ومجتمع مدني وذوي الاختصاص وكل المعنيين بهذا المجال في وضع سياساته. كما يتم فيها تحديد أدوار كل من الدولة والجماعات المحلية في تفعيل هذه السياسة خاصة ما يتعلق منها بالأدوار الاقتصادية والمالية في مجال إعداد التراب الوطني والتقيد الصارم والزماني بالضوابط القانونية والتنظيمية فيما يتعلق بوضع تصاميم التهيئة وتسليم الرخص المتعلقة بالبناء والتعمير لوضع حد نهائي لما يشوب هذا المجال من تجاوزات...»

الفهرس

5 مقدمة

7	التعريف.....	
7	المراجع والمحتوى.....	
8	حالات تسليم مذكرة المعلومات التعميرية.....	1
9	مدة الصلاحية.....	مذكرة المعلومات
9	الوثائق اللازمة.....	التعميرية
10	مسطرة الحصول على مذكرة المعلومات التعميرية.....	
10	الآثار القانونية.....	
11	خطاطة توضيحية للمسطرة.....	

14	موضوع ونطاق تطبيق الخدمات المؤدى عنها	
15	المساحات المؤدى عنها	2
15	حساب مبالغ الخدمات المقدمة	مسطرة الخدمات
16	تعريفه الخدمات المقدمة	المؤدى عنها :
16	كيفية الأداء	دراسة طلبات الرخص
17	مسطرة التعويض عن الخدمة	

19	الوثائق المعروضة للبيع من قبل الوكالات الحضرية	
20	مسطرة اقتناء الوثائق	3
21	لائحة الوثائق المعروضة للبيع من قبل الوكالات الحضرية	بيع الوثائق



مقدمة

بالإضافة إلى مهامها كمؤسسة عمومية مكلفة بتنفيذ السياسة الحكومية في مجال التعمير، أسندت إلى الوكالة الحضرية أدوار جديدة تهدف إلى تشجيع الاستثمار وتنمية المجالات الترابية. وتتمثل أهمية ذلك في قوتها على توفير المعلومات التي توجّه عملية تحول المجال الترابي التابع لنفوذها، مما يجعلها وجهة رئيسة ليس فقط للمقاولين والمستثمرين، بل أيضا للمواطنين والفاعلين، للسهر على إنجاز مشاريعهم.

لتأدية هذا الدور، توفر الوكالة الحضرية للمرتفقين مجموعة من الخدمات التي تشمل الأنشطة التقنية وتعميم المعلومات والوثائق. ويتعلق الأمر بدراسة طلبات رخص التعمير، وتسليم مذكرة المعلومات التعميرية، وبيع الوثائق المتوفرة لديها ولا سيما في مجال التعمير. يهدف هذا الدليل إلى مساعدة المرتفقين على فهم الإجراءات المتعلقة بالخدمات التي تقدمها الوكالات الحضرية، للاستفادة منها على أفضل وجه.

مذكرة المعلومات التعميرية

9	تعريف مذكرة المعلومات التعميرية
9	مراجع ومحتوى مذكرة المعلومات التعميرية
10	حالات تسليم بطاقة المعلومات
11	مدة صلاحية مذكرة المعلومات التعميرية
11	الوثائق اللازمة للحصول على مذكرة المعلومات التعميرية
12	مسطرة الحصول على المذكرة
12	الآثار القانونية لمذكرة المعلومات التعميرية
13	خطاطة توضيحية للمسطرة

تعريف مذكرة المعلومات التعميرية

تعتبر مذكرة المعلومات التعميرية وثيقة إدارية يحدد بموجبها الاستعمال المخصص للملكية عقارية وفقاً لمقتضيات وثائق التعمير السارية الآثار القانونية، وتعتبر هذه المذكرة وثيقة ذات طابع إخباري صرف، لكونها تنص على المقتضيات والارتفاقات التي تثقل العقار، وبالتالي تبقى وثيقة ضرورية في حالة بيع العقارات. وتسلم هذه المذكرة من طرف الوكالة الحضرية وفقاً للنموذج المرفق في الملحق رقم 1 من ضابط البناء العام.

مراجع ومحتوى مذكرة المعلومات التعميرية

مراجع إعداد مذكرة المعلومات التعميرية

يتم إعداد مذكرة المعلومات التعميرية على أساس :

وثيقة للتعمير مصادق عليها (تصميم التهيئة أو تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية) سارية الآثار القانونية المترتبة عن إعلان المنفعة العامة بشأنها.

مشروع تصميم التهيئة خلال الفترة الممتدة من تاريخ اختتام البحث العلني إلى غاية نشر النص القاضي بالمصادقة على التصميم تطبيقاً لأحكام المادة 27 من القانون 90-12 المتعلق بالتعمير، ويتعين في مثل هذه الحالة تسليم مذكرة المعلومات التعميرية مع تضمينها عبارة تفيد بأن مشروع تصميم التهيئة يمكن أن يطرأ عليه تغيير على اعتبار أنه لا يزال في طور المصادقة.

الوثائق المرجعية للتجزئات العقارية والمجموعات السكنية (تصميم الكتلة ودفتر الشروط) المرخصة والتي تم تسلم أشغال تجهيزها.

محتوى مذكرة المعلومات التعميرية

يجب أن تحدد مذكرة المعلومات التعميرية، بالنسبة للملكية العقارية موضوع الطلب ما يلي :

- وثيقة التعمير المرجعية : تصميم التهيئة أو تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية؛
- المقتضيات المتضمنة في وثيقة التعمير، ولا سيما تحديد تخصيص المنطقة، تحديد الاستعمالات المحظورة، أنواع الاستعمالات التي تخضع لشروط خاصة، الإمكانيات القصوى لاستعمال واستغلال الأراضي، شروط إقامة المباني بالنسبة للحدود الفاصلة بينها أو المجاورة لها، إقامة بنايات داخل نفس الملكية العقارية، العلو الأقصى للمباني، شروط الولوج المتعلقة بالطرق وبمواقف السيارات؛
- في حالة ما إذا كان المرجع هو تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية، يجب التنصيص على الجوانب العمرانية والبند المتضمنة في تصميم الكتلة ودفتر الشروط.

الإشارات الرئيسية لمذكرة المعلومات التعميرية



حالات تسليم بطاقة المعلومات حسب قانون الحق في الحصول على المعلومات

في الحالات التي لا يمكن فيها تسليم مذكرة المعلومات التعميرية وفقا لمقتضيات ضابط البناء العام، يتعين على الوكالة الحضرية منح بطاقة معلومات وفقا للنموذج المنصوص عليه في المادة 14 من القانون رقم 31.13 المتعلق بالحق في الحصول على المعلومات.

يتم إعداد بطاقة المعلومات وفقا لمنشور وزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة رقم 1052 بتاريخ 1 مارس 2022 المتعلق بمذكرة المعلومات التعميرية.

تحدد بطاقة المعلومات العناصر التالية

عندما يتعلق الأمر بعقار متواجد في منطقة غير مغطاة بوثيقة تعميم أو أن هذه الأخيرة لا تزال في طور الدراسة التقنية (قبل مرحلة البحث العلني)، يتعين في هذه الحالة تضمين النموذج المشار إليه آنفا عبارة تفيد بكون :

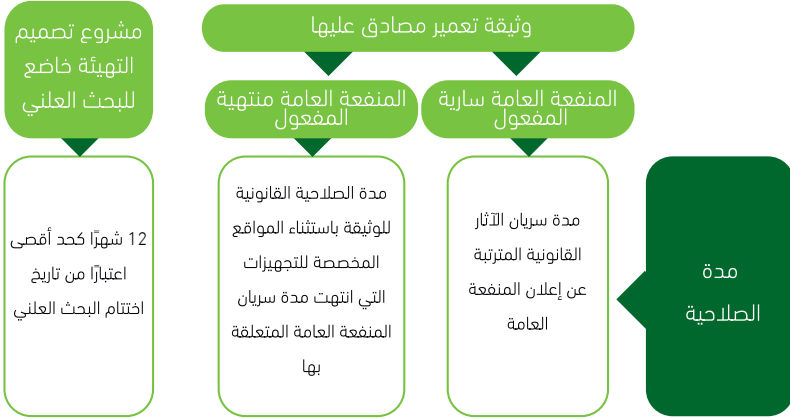
المنطقة التي يوجد بها العقار المعني غير مشمولة بوثيقة تعميم؛

أو أن هذه الوثيقة لا تزال في مرحلة الدراسة.
وتتم الإشارة في هذه الحالة إلى كون المعلومات المقدمة هي على سبيل الاستئناس فقط لاحتمال تعديل الوثيقة.

عندما يتعلق الأمر بعقار متواجد بمنطقة مغطاة بوثيقة تعميم انتهت مدة سريان الآثار القانونية المترتبة عن إعلان المنفعة العامة بشأنها، يتعين تضمين النموذج المذكور معلومات حول طبيعة التطبيق المخصص للعقار حسب ما هو وارد في وثيقة التعمير مع استثناء ما يتعلق بالتجهيزات التي كانت مشمولة بالمنفعة العامة استنادا إلى المادة 28 من القانون 90-12 المتعلق بالتعمير.

مدة صلاحية مذكرة المعلومات التعميرية

- وثيقة تعميم مصادق عليها: تحدد مدة صلاحية مذكرة المعلومات التعميرية بمدة سريان الآثار القانونية المترتبة عن إعلان المنفعة العامة.
- مشروع وثيقة تعميمية: تحدد مدة صلاحية مذكرة المعلومات التعميرية في ستة أشهر!
- وثيقة تعميم مصادق عليها وانتهت مدة سريان الآثار القانونية المترتبة عن إعلان المنفعة العامة: تظل مذكرة المعلومات التعميرية سارية المفعول مادامت الصلاحية القانونية لهذه الوثيقة جارية.



الوثائق اللازمة للحصول على مذكرة المعلومات التعميرية

- للحصول على مذكرة المعلومات التعميرية، يقوم المعني بالأمر بتقديم طلب، وذلك من خلال تعبئة استمارة مرفقة بالوثائق التالية :
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو بطاقة الإقامة للأجانب، أو نسخة من القانون الأساسي، في حالة ما إذا كان صاحب الطلب شخصاً معنوياً؛
- وكالة أو موافقة المالك إذا كان صاحب الطلب شخصاً آخر غير مالك العقار، وذلك في حالة وجود العقار في منطقة غير مشمولة بوثيقة تعميم مصادق عليها؛
- وصل أداء تكلفة خدمة مذكرة المعلومات التعميرية

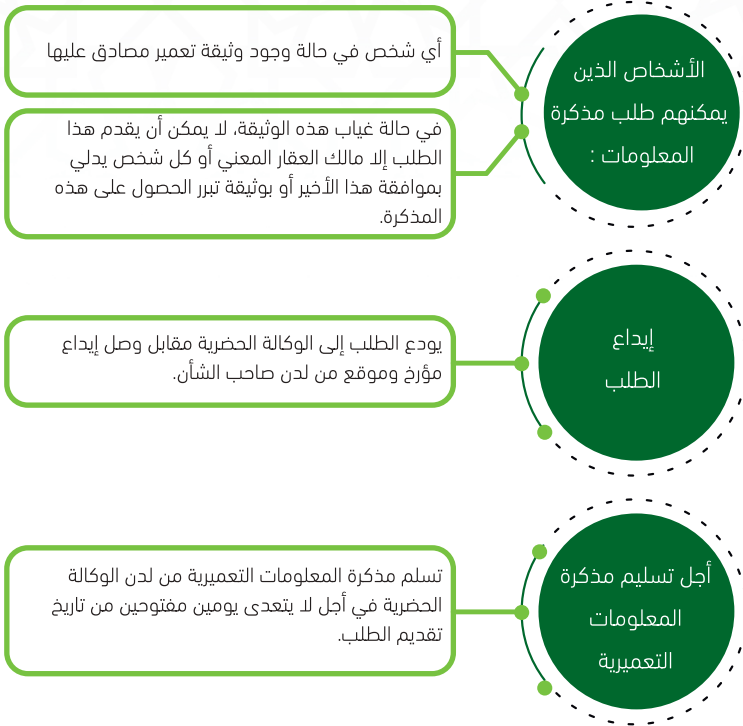
إذا كان العقار محفظاً أو في طور التحفيظ

- تصميم طبوغرافي مصحوب بقائمة إحداثيات لامبير مسلمين من قبل مصلحة المسح العقاري بتاريخ حديث؛
- شهادة الملكية (أقل من ثلاثة أشهر)

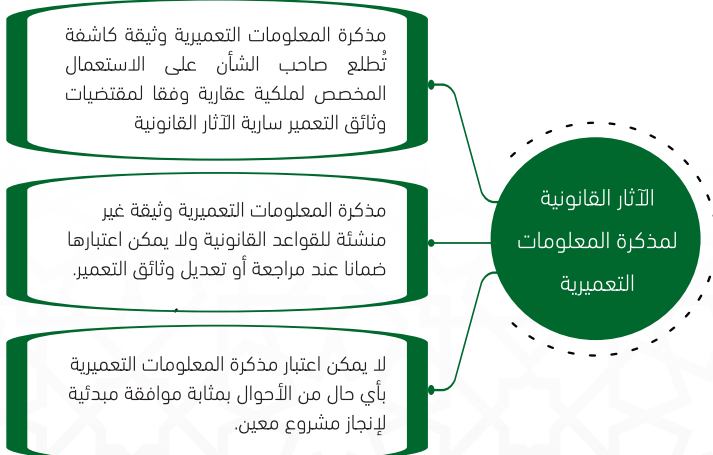
إذا كان العقار غير محفظ

- تصميم طبوغرافي موصول بإحداثيات لامبير ومنجز من طرف مهندس مساح طبوغرافي يزاوّل بالقطاع الخاص ومسجل في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين؛
- نسخة من عقد يثبت ملكية العقار موضوع الطلب

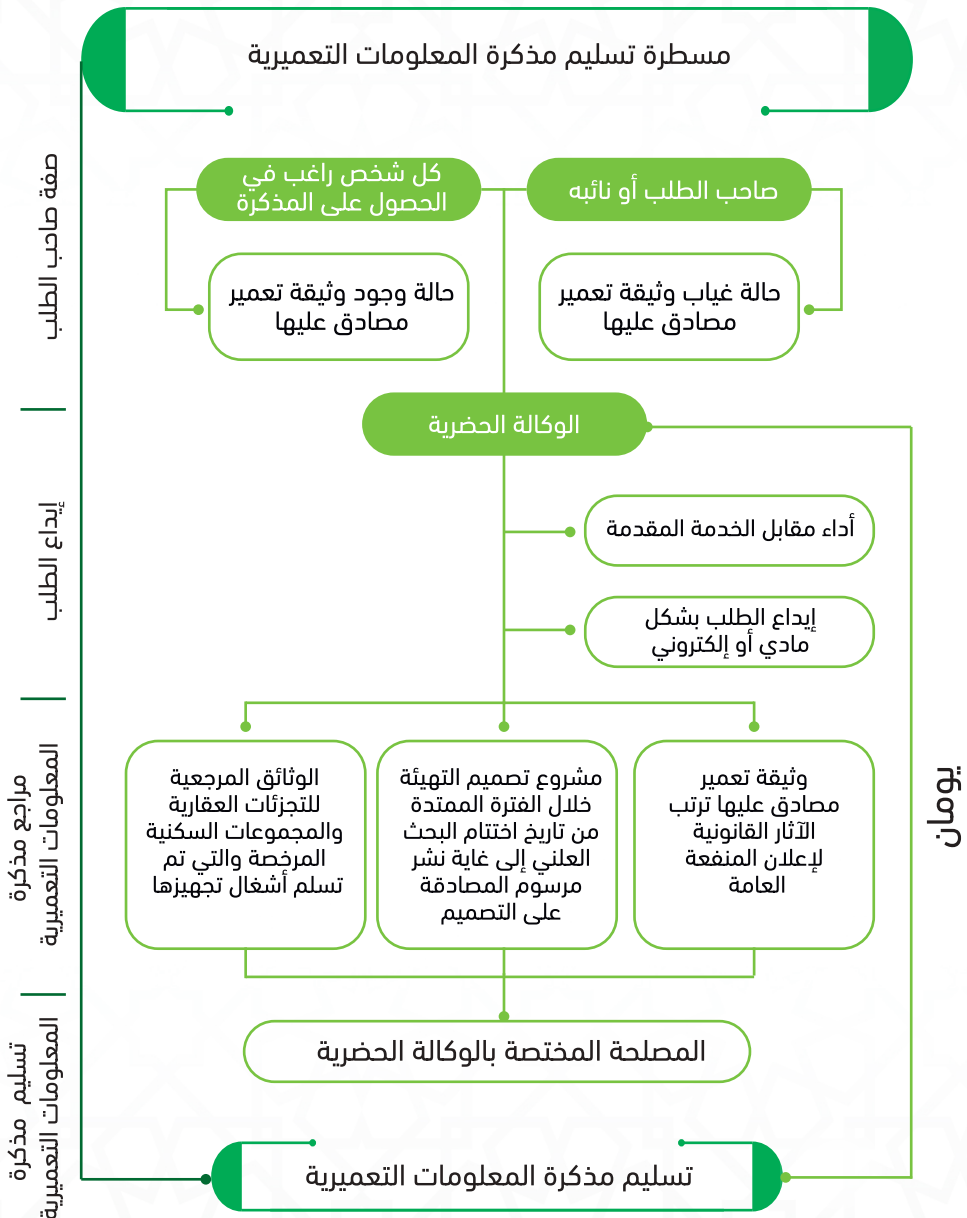
مسطرة الحصول على مذكرة المعلومات التعميرية



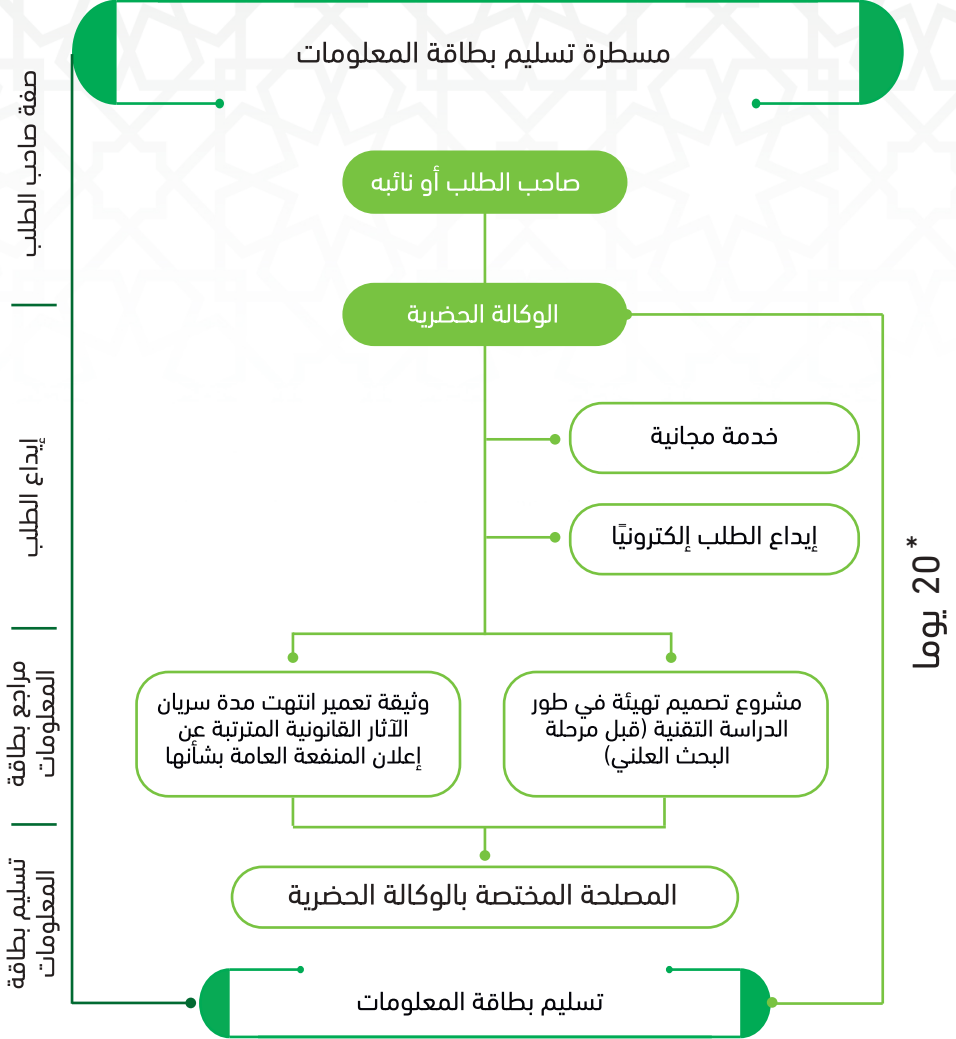
الآثار القانونية لمذكرة المعلومات التعميرية



خطة توضيحية لمسطرة الحصول على مذكرة المعلومات التعميرية :



ملحوظة: خارج الحالات المشار إليها أعلاه تسلم بطاقة للمعلومات.



ملحوظة:

- * وفقاً لأحكام المواد 16 و 17 من القانون 31_13 المتعلق بالحق في الحصول على المعلومات :
- يجب ألا يتعدى أجل تسليم بطاقة المعلومات 20 يومًا مفتوحة من تاريخ إيداع الطلب.
- يمكن تمديد هذا الأجل لمدة مماثلة إذا لم تتمكن الوكالة الحضرية من الاستجابة لطلب المعني بالأمر خلال الأجل المذكور، وفي هذه الحالة، يجب إشعار المعني بالأمر مسبقاً بهذا التمديد، عبر كتابة أو عبر البريد الإلكتروني، مع تحديد مبررات التمديد.
- يجب الرد على طلب الحصول على المعلومات داخل أجل ثلاثة (3) أيام في الحالات المستعجلة، والتي يكون فيها الحصول على المعلومات ضروريا لحماية حياة وسلامة وحرية الأشخاص.

2

مسطرة الخدمات المؤدى عنها : دراسة طلبات رخص التعمير

- 16 موضوع ونطاق تطبيق الخدمات المؤدى عنها
- 17 المساحات المؤدى عنها
- 17 حساب مبالغ الخدمات المقدمة
- 18 تعريف الخدمات المقدمة
- 18 كفاءات الأداء
- 19 مسطرة التعويض عن الخدمة

موضوع ونطاق تطبيق الخدمات المؤدى عنها

موضوع التعويض عن الخدمات المؤدى عنها

يتعلق التعويض عن الخدمات التي تقدمها الوكالة الحضرية لمختلف الشركاء والمرتفقين بشكل أساسي بدراسة المشاريع موضوع طلبات رخص التعمير. وقد يختلف نظام التعويض عن الخدمات المؤدى عنها جزئياً من وكالة إلى أخرى، وفقاً لقرارات المجلس الإداري لكل وكالة حضرية بشأن تحديد تعريف خدماتها. تقدم هذه المسطرة مثالا على الإجراءات المتبعة عموماً في الوكالات الحضرية.

نطاق تطبيق الخدمات المؤدى عنها

يطبق التعويض عن الخدمات المقدمة من قبل الوكالة الحضرية على دراسة ملفات طلبات :

- الاذن بإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والبناء.
 - رخص التسوية والتعلية والتوسعة والتهيئة:
 - كل بناء يعد، بطبيعته أو حسب تصوره المعماري، "فيلا" مهما بلغت مساحة طوابقه المغطاة.
- لا يشمل الأداء عن الخدمات المقدمة من قبل الوكالة الحضرية التعديلات الطفيفة على المشاريع، مثل:
- تغيير اسم المالك؛
 - تعديل دفتر الشروط المتعلق بتجزئة عقارية أو مجموعة سكنية؛
 - تعديل مشروع تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية يقتصر على توزيع أو توطين بعض التجهيزات والبنيات التحتية، ولا سيما المحولات الكهربائية أو فوهات الإطفاء، أو أي تعديل يتعلق بتحديد القطاعات أو الأشرطة أو جدول المساحات.

المشاريع المعفاة من التعويض عن خدمات الوكالة الحضرية هي كما يلي

- المشاريع المنجزة من قبل الجماعات الترابية؛
- المشاريع التي تدخل في إطار المبادرة الوطنية للتنمية البشرية؛
- مشاريع التجهيزات العمومية؛
- مشاريع منشآت إقامة الشعائر الدينية والمنشآت الخيرية؛
- المشاريع التي تندرج ضمن المساعدة المعمارية في الوسط القروي؛
- مشاريع السكن الاقتصادي والقروي من فئة سفلي وطابقين التي لا تتعدى المساحات المغطاة بها 300 متر مربع؛
- مشاريع السكن الاجتماعي التي تندرج ضمن البرامج الوطنية؛
- مشاريع السكن الاجتماعي الذي لا يتعدى فيها ثمن بيع الوحدة السكنية 250,000 درهم؛
- السكن المخصص لأفراد القوات المسلحة الملكية (80,000 درهم)؛
- المشاريع التي تندرج في إطار برنامج مدن بدون صفوح.

المساحات المؤدى عنها

- مشروع البناء: المساحة الإجمالية للطوابق المغطاة للمبنى؛
- مشروع تجزئة عقارية : المساحة الإجمالية للبقع القابلة للتفويت؛
- مشروع مجموعة سكنية :
- المساحة الإجمالية للبقع المستخرجة من المجموعة السكنية والقابلة للتفويت، كما هو الحال بالنسبة لمشروع التجزئة العقارية؛
- المساحة الإجمالية للطوابق المغطاة للمباني.

المساحات المؤدى عنها حسب نوعية المشروع

المساحات المؤدى عنها	البناء	التجزئة العقارية	المجموعة السكنية
المساحات المؤدى عنها	مجموع مساحات الطوابق المغطاة	مجموع مساحات البقع القابلة للتفويت	مجموع مساحات البقع القابلة للتفويت بالإضافة إلى مجموع مساحات الطوابق المغطاة للمباني

حساب مبالغ الخدمات المقدمة

تعد جزء من المساحة موضوع الخدمة المؤدى عنها :

كل المساحة المغطاة بواسطة بلاطة طلبة أو بمواد بناء أخرى بما في ذلك الشرفات وغرف الغسيل

الطابق النصفى (La mezzanine)

مساحة السقف الذي يغطي قفص الدرج وقفص المصعد على مستوى السطح

الهيكل العلوي لقفص الدرج على مستوى السطح

المرافق التقنية

القبو

تستثنى من المساحات المؤدى عنها المساحات غير القابلة للتفويت كالفضاءات الخضراء والساحات والمواقف العمومية للسيارات والبقع الأرضية المخصصة للمرافق التي يتم تفويتها مجاناً إلى الجماعة.

لا تعد جزء من المساحة موضوع الخدمة المؤدى عنها :

مساحة الطوابق المغطاة للمرافق التي يتم تفويتها مجاناً إلى الجماعات الترابية

كل مساحة غير مغطاة أو نصف مغطاة (Pergola) كالعريش

الأجزاء المغطاة ببلاطات بها فتحات

المساحة الفارغة على المنحدر

ارتفاع الأروقة ذات الأقواس على مستوى الطابق الأرضي

الأروقة المغطاة المولجة للمباني

تعرفه الخدمات المقدمة

- 3 دراهم/م² دون احتساب الرسوم تطبيق على مساحة البقع القابلة للتفويت بالنسبة لدراسة مشاريع طلبات الإذن بإحداث التجزئات العقارية؛
- 3 دراهم/م² دون احتساب الرسوم تطبيق على مساحة الطوابق المغطاة بالنسبة لدراسة طلبات الإذن بالبناء أو إحداث مجموعات سكنية؛
- 0.2 درهم/م² دون احتساب الرسوم تطبيق على مساحة البقع القابلة للتفويت بالنسبة لدراسة مشاريع طلبات الإذن بالتقسيم العقاري.

كيفية الأداء

تؤدى المبالغ المستحقة عند الحصول على الرأي الموافق الصادر عن لجنة دراسة طلبات الرخص، وذلك قبل الحصول على الرخصة من الإدارة المختصة

مسطرة التعويض عن الخدمة



بيع الوثائق

- 21 الوثائق المعروضة للبيع من قبل الوكالات الحضرية
- 22 مسطرة اقتناء الوثائق
- 23 الوثائق المعروضة للبيع

الوثائق المعروضة للبيع من قبل الوكالات الحضرية :

تضع الوكالات الحضرية رهن إشارة المهنيين والأفراد مجموعة متنوعة من الوثائق المتعلقة بالتعمير والتنمية.

وتشمل الوثائق المعروضة للبيع في صيغتها الورقية والرقمية أساسا ما يلي :

- وثائق التعمير المصادق عليها;
- ضوابط التهيئة لوثائق التعمير;
- تصاميم الاسترداد الطبوغرافي على مقياس 1/2000;
- نسخ من التصاميم المرسخة;
- دفاتر الشروط المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية المرسخة;
- الخرائط الموضوعاتية;
- الدراسات العامة.

مسطرة اقتناء الوثائق :

يكون اقتناء الوثائق لدى الوكالة الحضرية في عين المكان أو عبر الإنترنت، وللحصول على وثيقة معينة عبر الإنترنت، يجب سلك الخطوات التالية :

• زيارة الموقع الإلكتروني للوكالة الحضرية المعنية والحصول على موعد عبر الخانة المخصصة لطلب الوثائق;

• تحديد الوثيقة المطلوب الحصول عليها;

• ملء استمارة إلكترونية: اختيار الوثيقة المطلوبة من بين الوثائق المعروضة في القائمة مع تعبئة المعلومات المطلوبة;

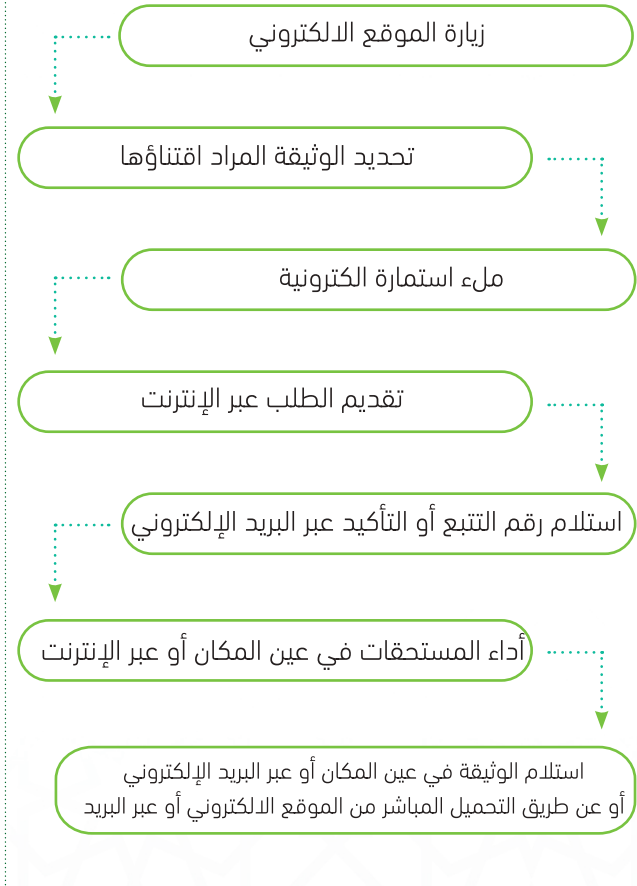
• تقديم الطلب عبر الإنترنت: يتعين على المعني بالأمر إنشاء حساب مستخدم في حال الاستعمال الأول للخدمة;

• استلام رمز التتبع أو التأكيد عبر البريد الإلكتروني من أجل متابعة مسار الطلب;

• أداء مستحقات الوكالة الحضرية في عين المكان أو عبر الإنترنت;

• استلام الوثيقة: يمكن للمعني بالأمر استلام الوثيقة في عين المكان أو عبر البريد الإلكتروني أو عن طريق التحميل المباشر من الموقع الإلكتروني أو عبر البريد.

مسطرة اقتناء الوثائق لدى الوكالة الحضرية



لائحة الوثائق المعروضة للبيع من قبل الوكالات الحضرية

نوع الوثائق
تصاميم الاسترداد الطبوغرافي، الصور الجوية والتصاميم الطبوغرافية المختلفة
تصميم الاسترداد الطبوغرافي على ورق شفاف على مقياس 1/2000
تصميم الاسترداد الطبوغرافي بالأبيض والأسود على مقياس 1/2000
تصميم الاسترداد الطبوغرافي بالألوان على مقياس 1/2000
صور جوية بالأبيض والأسود
تصاميم المسح الطبوغرافي، التصاميم المضلعية وتصاميم التقسيمات العقارية
وثائق التعمير المصادق عليها والخرائط
وثيقة تعمير على ورق شفاف
وثيقة تعمير على ورق بالأبيض والأسود
وثيقة تعمير على ورق بالألوان
ضابط التهيئة
تقرير تبريري أو مذكرة تقديمية
خريطة موضوعاتية
وثائق التجزئات العقارية والمجموعات السكنية المرخصة
تصميم الكتلة للتجزئة العقارية أو المجموعة السكنية
دفتر الشروط للتجزئة العقارية أو المجموعة السكنية