

ተጽእኖ ስርዓት

ተጽእኖ ስርዓት ስርዓት ስርዓት ስርዓት
ስርዓት ስርዓት ስርዓት ስርዓት
ስርዓት ስርዓት ስርዓት ስርዓት



المملكة المغربية
وزارة التراب والبيئة
والإسكان وسياسة المدينة
الوكالة المغربية لتخطيط

دليل مساطر رخص التعمير

ተጽእኖ ስርዓተ

ተጽእኖ ስርዓተ ስርዓተ ስርዓተ ስርዓተ
ስርዓተ ስርዓተ ስርዓተ ስርዓተ ስርዓተ
ስርዓተ ስርዓተ ስርዓተ ስርዓተ ስርዓተ



المملكة العربية
وزارة الداخلية والبلديات
والإسكان وسلامة المدينة
الوكالة الحضرية لبيروت

دليل مسا طر رخص التعمير

من أجل مساعدتكم على إنجاز مشاريعكم الاستثمارية في أحسن الظروف

تطبيقا للتوجيهات الملكية السامية القاضية بتقديم كافة أشكال الدعم والتأطير للمواطنين المغاربة القاطنين بالخارج من أجل مساعدتكم على إنجاز مشاريعكم الاستثمارية في أحسن الظروف؛

وانسجاما مع التعليمات الحكومية في هذا الشأن؛ وحيث أن جهة **بني ملال - خنيفرة** تتميز بوجود جالية مهمة مقيمة بالخارج؛ أحدثت الوكالة الحضرية لبني ملال بمقتضى المذكرة الداخلية عدد 2000/1 المؤرخة في 22 ماي 2000 خلية مكلفة باستقبال وتأطير المواطنين المغاربة المقيمين بالخارج على مستوى الوكالة الحضرية، ستستمر في أداء نفس المهام المنوطة بها وبشكل مكثف خلال موسم **2019**.

معطيات حول الوكالة الحضرية لبنى ملال



22
سنة

صدور مرسوم الإنشاء

335.94.2 بتاريخ 18 شعبان
1415 1995 الموافق 20 يناير

مرسوم رقم 2.94.335 صادر في 18 من شعبان 1415 (20 يناير 1995)
بخلق بالوكالة الحضرية لبني ملال

المرسوم رقم 2.94.334 صادر في 18 من شعبان 1415 (20 يناير 1995)
بخلق بالوكالة الحضرية لشعبة

المرسوم رقم 1.93.51 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993)
بضم بلدية قارون بخلق بإحداث الولايات الحضرية
وإحداث البلدية 2 منه 1

1995

1996

19
95

الشرع الفعلي في أداء مهامها

6,5 مليون درهم
15 مستخدما
نسبة التأطير 25 %

19
97

82 جماعة ترابية
9 حضرية
73 قروية



20
09

تقسيم إداري جديد

إنشاء إقليم الفقيه بنصالح
بإقتطاعه من إقليم بني ملال

التحاق إقليم خريبكة بنطاق اختصاص الوكالة

ملاءمة للتقسيم الجهوي للمملكة
79 مستخدما
نسبة التأطير 60 %

20
18

مجال التدخل
عدد الساكنة



أكثر من 58 مليون درهم

113 جماعة ترابية
14 حضرية
99 قروية



21 666 كلم²
2 194 329 نسمة

اختصاصات الوكالة الحضرية

حدد الظهير الشريف رقم 51-93-1 المشار إليه سالفا في مادته الثالثة اختصاصات الوكالات الحضرية المحدثة بمقتضى أحكامه، وتتمثل في:

- القيام بالدراسات اللازمة لإعداد المخططات التوجيهية المتعلقة بالتهيئة الحضرية ومتابعة تنفيذ التوجيهات المحددة فيها؛
- تحضير مشاريع التهيئة المرتبطة بتحقيق الأهداف التي ترمي إليها المخططات التوجيهية؛
- تحضير مشاريع وثائق التعمير المقررة بنصوص تنظيمية خصوصا خرائط التنطيق ومخططات التهيئة ومخططات التنمية؛
- إبداء الرأي المطابق في جميع المشاريع المتعلقة بتقسيم وتجزئة الأراضي وإقامة المجموعات السكنية والمباني، ويكون الرأي الذي تبديه ملزما؛
- مراقبة أعمال التقسيم وتجزئة الأراضي وإقامة المجموعات السكنية والمباني عندما تكون في طور الإنجاز، وذلك للتحقق من مطابقتها لأحكام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ولرخص التجزئ أو التقسيم أو إقامة المجموعات السكنية أو المباني المسلمة لأصحاب الشأن؛
- القيام بالدراسات اللازمة لمشاريع تهيئة قطاعات خاصة وتنفيذ جميع مشاريع الصيانة أو التهيئة لحساب الدولة والجماعات المحلية أو أي شخص آخر يطلب من الوكالة القيام بذلك سواء كان من أشخاص القانون الخاص، كلما كان المشروع ذا منفعة عامة؛

- تشجيع وإنجاز عمليات إصلاح القطاعات الحضرية وتجديد المباني وإعادة هيكلة الأحياء المفتقرة على التجهيزات الأساسية، والقيام لهذه الغاية بإنجاز الدراسات وامتلاك الأراضي اللازمة لذلك؛
- المساهمة في نشاط أي مؤسسة يطابق نشاطها الأهداف المرسومة للوكالة والمهام المسندة إليها؛
- الاهتمام بمساعدة من الهيئات المنتخبة المعنية، بتشجيع إنشاء وتطوير جمعيات الملاك وذلك بجعل الأطر الضرورية رهن إشارتها قصد تيسير تنفيذ وثائق التعمير والسعي، بوجه خاص، لإحداث جمعيات نقابية تطبيقاً للتشريع الجاري به العمل في هذا الميدان، والحرص على متابعة العمليات التي تقوم بها هذه الجمعيات، وذلك بتنسيق مع الهيئات المنتخبة المذكورة؛
- تقديم المساعدة التقنية للجماعات المحلية فيما يتعلق بالتعمير والتهيئة، وللهيئات العامة والخاصة فيما تقوم به من أعمال التهيئة إذا ما طلبت ذلك؛
- جمع وتعميم المعلومات المتعلقة بالتنمية المعمارية للعمليات والأقاليم الواقعة داخل نطاق اختصاص الوكالة.

قبل اقتناء أرض من أجل البناء

التأكد من أن القطعة الأرضية
صالحة للبناء:

لذلك يستحسن الاتصال ب:

- مصالح الجماعة المعنية؛
- مصالح الوكالة الحضرية؛
- مصالح المحافظة العقارية.

إذا كانت القطعة
الأرضية تابعة لأراضي
الجموع، يتعين الاتصال
بالمصالح المختصة
بالعمالة (قسم الشؤون
القروية) أو السلطة
المحلية للحصول على
المعلومات المتعلقة
بالاستفادة من حق
جماعي.

إذا كانت القطعة الأرضية
واقعة بتجزئة سكنية يتعين
التأكد من أن التجزئة:

- مصادق عليها؛
- مسلمة (تجهيزاتها موافق عليها
من طرف اللجن المختصة)؛
- متوفرة على دفتر للتحميلات الخاص
بالتجزئة.

ماهي بطاقة المعلومات؟

”

بطاقة المعلومات وثيقة إدارية توضح الاستعمال الذي تخصصه وثائق التعمير الجاري بها العمل لعقار أو مجموعة من العقارات. وفي حالة عدم توفر هذه الوثيقة تسلم بطاقة توجيهية.

للحصول على بطاقة المعلومات يجب الإدلاء بالوثائق التالية:

- طلب في الموضوع;
- شهادة ملكية البقعة أو كل وثيقة تقوم مقامها وتخول لصاحب الشأن حق المطالبة بها;
- تصميم المسح الطبوغرافي للأراضي المعنية أو تصميم لموقع العقار بمقياس 1/2000 أو 1/1000 يتضمن:

• لائحة إحداثيات البقعة;

• نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

بالنسبة للمغاربة المقيمين بالخارج تسلم بطاقة المعلومات في نفس اليوم الذي يودع فيه الطلب بالوكالة الحضرية.

ملحوظة



كيف يتم الحصول على رخصة بناء؟

تتمثل أهم الخطوات التي من شأنها التمكين من الحصول على رخصة بناء في:

- التأكد أولاً عند اقتناء العقار من صلاحيته لإنجاز المشروع المراد القيام به؛
- إعداد ملف طلب رخصة البناء (الوثائق والتصميم) من طرف مهندس معماري يزاول بالقطاع الحر؛
- إيداع الطلب لدى مصالح الجماعة الحضرية أو القروية التي سينجز المشروع بمجالها الترابي مقابل وصل إيداع؛
- تسليم الرخصة من طرف المصالح الجماعية بعد دراسة الملف من طرف المصالح المختصة طبقاً للمساطر الجاري بها العمل.

بمقتضى المرسوم رقم 2.13.424 صادر في 24 ماي 2013 القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والمتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها.

تحدد قائمة الوثائق الأساسية اللازمة عند إيداع ملف طلب رخصة بناء:

- طلب رخصة بناء موجهة إلى السيد رئيس المجلس؛
- شهادة ملكية البقعة؛
- تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية؛
- تصميم لموقع البقعة المعنية إن اقتضى الحال؛
- تصميم البناء بمقياس لا يقل على 1/100؛
- عقد المهندس المعماري؛

قائمة الوثائق المطلوبة للحصول على رخصة إحداث تجزئة عقارية

للحصول على الإذن في تقسيم العقارات، الواجب داخل الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والتجمعات العمرانية والمناطق ذات الصبغة خاصة، وكذا جميع المناطق التي تشملها وثيقة التعمير، يقدم الملف إلى الجماعة المعنية.

تحدد قائمة الوثائق اللازمة المكونة لملف طلبات رخص تقسيم العقارات تنفيذا لمقتضيات المادة 32 من المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في 24 ماي 2013 القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقرر بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها:

- طلب الإذن في القيام وإحداث تجزئة عقارية يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس أو كل شخص تم انتدابه؛
- شهادة المحافظة على الأملاك العقارية تبين أن العقار محفظ أو في طور التحفيظ وأن الأجل المحدد لإيداع العروض في هذه الحالة قد انصرم من غير أن يقدم أي تعرض على ذلك؛
- تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية العقارية للمحافظة العقارية على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية؛
- رسم طبوغرافي محرر على أساس مقياس 1/500 أو 1/1000

- دفتر الشروط المتعلق بالتجزئة؛
- نسخة من العقدة المبرمة مع كل من المهندسين المتدخلين في المشروع؛
- رسم يتعلق بالتصور المعماري للتجزئة بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحرر على أساس الرسم الطبوغرافي للعقار المراد تجزئته؛
- المستندات التقنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء بعد المصادقة على المشروع من طرف اللجنة التقنية المختصة.

طلبات رخص الاستثناء

في ميدان التعمير

المرجع

الدورية الوزارية المشتركة عدد

31-10098 بتاريخ 2010/07/06

المتعلقة بشروط الاستفادة للمشاريع
الاستثمارية من استثناءات في مجال
التعمير.

الهدف

تشجيع الاستثمار واعتبار وثائق التعمير
أدوات غير معرقة لذلك.

إطار دراسة طلبات الاستثناء في مجال التعمير:

تعرض الطلبات على لجنة مختصة
يترأسها السيد الوالي ويحضرها السادة:

- عامل الإقليم؛
- مدير المركز الجهوي للاستثمار؛
- مدير الوكالة الحضرية؛
- رئيس الجماعة المعنية؛
- المسؤول الجهوي عن القطاع الإداري
المعني بالاستثمار؛
- إمكانية الاستعانة برأي كل إدارة أو هيئة
أخرى ذات الصلة؛

مسطرة دراسة الملفات

المرجع: المرسوم رقم 2.13.424 بتاريخ 13 رجب 1423 (24 ماي 2013)

القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها.

إيداع ملفات طلبات الرخص بمكتب ضبط الجماعة مقابل وصل إيداع مرقم ومؤرخ من طرف صاحب الشأن أو المهندس أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض (إذا كان العقار المراد تجزئته يوجد في جماعتين أو عدة جماعات، فإن ملف طلب رخصة التجزئة وإحداث مجموعة سكنية ي ودع بمقر العمالة أو الإقليم المعني.

في حالة تواجد الشباك الوحيد لرخص التعمير، يتم إيداع الملفات بمكتب ضبط الشباك السالف الذكر.

عند انتهاء أشغال لجنة الدراسة، يتم تحرير محضر يتضمن الآراء الفردية لأعضائها.

يتم توجيه محضر أشغال لجنة الدراسة مرفوقا بالوثائق المكتوبة والمرسومة إلى رئيس مجلس الجماعة، قصد اتخاذ قرار بشأنه، وذلك داخل أجل لا يتعدى 3 أيام مفتوحة تحتسب من تاريخ انعقاد اجتماع لجنة الدراسة.



لا يتم احتساب الآجال المنصوص عليها لتسليم الرخص بموجب التشريعات والأنظمة الجاري بها العمل من جديد، إلا ابتداء من تاريخ إيداع صاحب الشأن للتصاميم أو الوثائق التعديلية أو التكميلية الأخرى مقابل وصل مؤرخ وموقع من طرف صاحب الشأن.

حينما تثير دراسة ملف معين ملاحظات تستوجب الإدلاء بوثائق تكميلية أو رفع تحفظات غير ذات تأثير على الآراء والاستشارات المعبر عنها من طرف أعضاء اللجنة، تبلغ هذه الملاحظات إلى المهندس واطع تصور المشروع مع منحه أجل إضافي لا يتعدى 5 أيام مفتوحة تحتسب ابتداء من تاريخ التبليغ قصد تقديم التعديلات والإضافات الضرورية.

الآداء بالنسبة للوكالة الحضرية: آداء واجبات الخدمات المقدمة من طرف الوكالة الحضرية طبقا للقرار عدد 2358 بتاريخ 17 ماي 2011

يسلم رئيس مجلس الجماعة الرخصة، وذلك بعد وضع عبارة "غير قابل للتغيير" على الوثائق المرسومة والمكتوبة للملف الذي يتضمن رأي أعضاء لجنة الدراسة.

توجه نسخة من قرار تسليم الرخصة داخل أجل يومين مفتوحين يحتسبان ابتداء من تاريخ تسليمها، إلى السلطة الإدارية المحلية وكذا إلى أعضاء لجنة الدراسة

يبلغ رئيس مجلس الجماعة صاحب طلب قرار تسليم الرخصة لصاحب الشأن بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتسلم في أجل لا يتعدى يومين مفتوحين يحتسبان من تاريخ إصدار هذا القرار عبارة "غير قابل للتغيير"

يقرر رئيس المجلس الجماعي بشأن مآل طلب الرخصة، وذلك على ضوء الآراء والاستشارات المعبر عنها من طرف أعضاء لجنة الدراسة.
لا يمكن، في أي حال من الأحوال، تسليم الرخصة دون الحصول على الرأي المطابق الذي يبيده ممثل الوكالة الحضرية في حظيرة اللجنة.

في حالة رفض منح الرخصة، يجب على رئيس مجلس الجماعة أن يقوم بتعليق قراره وإخبار صاحب الشأن به

توجيه رئيس مجلس الجماعة رسالة مضمونة مع إشعار بالتسليم إلى صاحب الشأن، داخل أجل لا يتعدى يومين مفتوحين يحتسبان من تاريخ توصله بمحضر أشغال اللجنة الدراسة، وذلك قصد إدخال التعديلات الضرورية على ضوء الملاحظات المبداة.

المشاريع الكبرى (المادة 18) من المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في 24

ماي 2013 القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها.



<https://www.aubm.ma/lnk/gp>

إيداع الملف بمكتب الضبط بالجماعة.

إحالة الملف على أعضاء اللجنة داخل أجل 3 أيام مفتوحة.

البت في الملف داخل 15 يوما مفتوحة (+) وتعمل الجماعة أو قسم التعمير على الكتابة حسب الحالة.

الأداء بالنسبة للوكالة الحضرية أداء واجبات الخدمات المقدمة من طرف الوكالة

الحضرية طبقا للقرار عدد 2358 بتاريخ 17 ماي 2011



<https://www.aubm.ma/lnk/rsr>

(+) يوضع برنامج لدراسة ملفات طلب الرخص بحسب الحالة من طرف الشباك الوحيد لرخص التعمير أو من طرف اللجنة الإقليمية للتعمير.

آجال مسطرة دراسة ملفات

طلبات الرخص

المشاريع الصغرى (المادة 19) من المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في 24

ماي 2013 القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها.

إيداع الملف بمكتب الضبط بالجماعة.

إحالة الملف مباشرة على اللجنة

البت في الملف في حينه

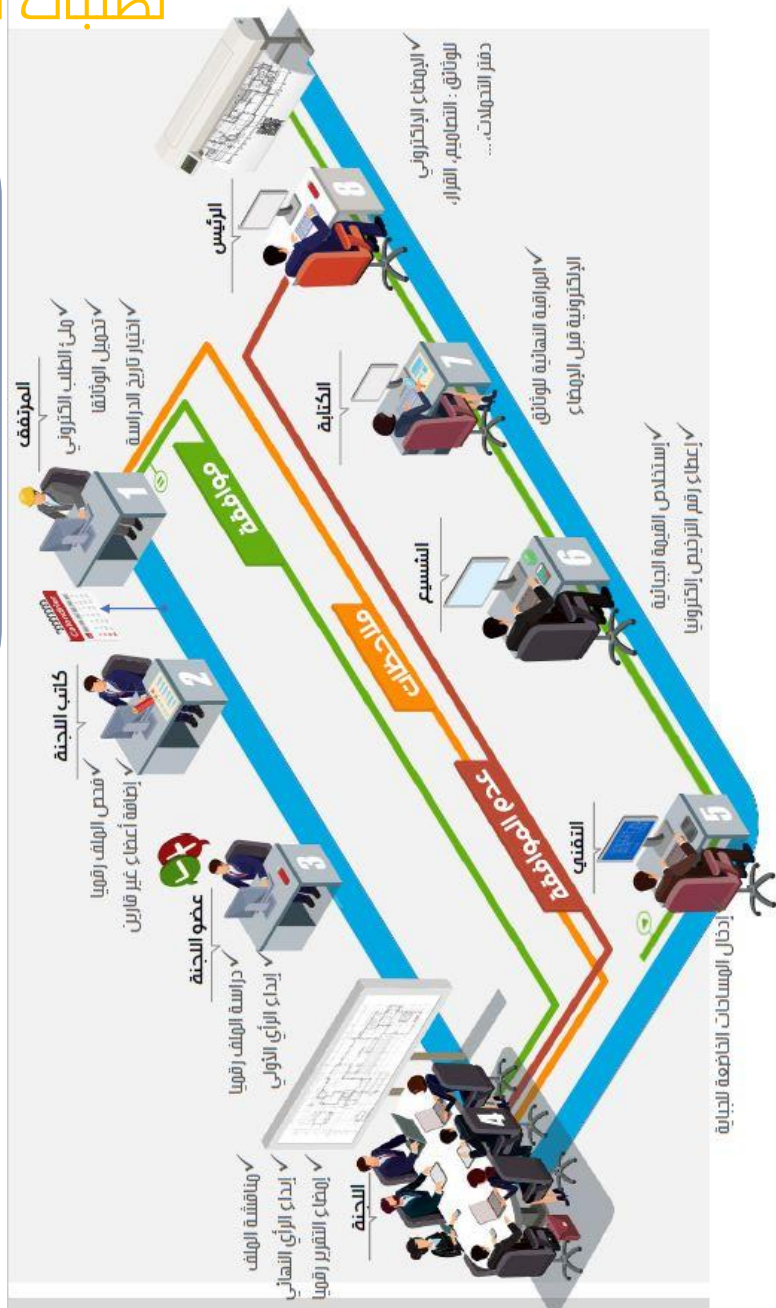


<https://www.aubm.ma/lnk/pp>

لطلبات الرخص

دینا رخصتی کے لئے

১৫



تقديم تعرضات

بخصوص وثائق التعمير

”

مرحلة البحث العلني

يكون مشروع تصميم التهيئة محل بحث علني يستمر شهرا. ويهدف هذا البحث إلى اضطلاع العموم على المشروع وتمكينه من إبداء ما قد يكون لديه من ملاحظات عليه والتي يتم تدوينها في سجل معد لهذه الغاية بمقر الجماعة الترابية المعنية.



الوكالة الحضرية لبني ملال

شارع محمد الخامس - ص.ب. 569 ، بني ملال 23.000 - المغرب
الهاتف : +212 523 48 40 64 - الفاكس : +212 523 48 52 60
البريد الإلكتروني : aubm@menara.ma

ملحقة أزيلال

تجزئة الوحدة، رقم 5 - أزيلال - المغرب
الهاتف : +212 523 45 93 48
البريد الإلكتروني : aubmazilal@menara.ma

ملحقة خريبكة

شارع الداخلة، زنقة الدالية رقم 104 - خريبكة 25000 - المغرب
الهاتف : +212 523 49 54 71
البريد الإلكتروني : agence.urbaine.khouribga@gmail.com

البوابة الإلكترونية: www.aubm.ma

لتحميل هذا الدليل

