

المملكة المغربية  
+٠٧١١٨٤١ | ١٤٠٢٠٤٥



وزارة إعداد التراب الوطني  
والتعمير والإسكان وسياسة المدينة  
+٠٤٤٠٤٠١ | ٨٠٤٠٠٠٠ | ٤٤٠٤٠٠٠ | ٤٤٠٤٠٠٠ | ٨ ٨٠٤٠٠٠  
٨ +٣٨٨٢٢ +٥٥٠٤١ | +٤٨٤١٢

الوكالة الحضرية لتارودانت-تزنيت- لهاها  
+٥١٨٥٠٦٢ +٥٢٥٤٠١٢ | +٥٨٤٠١٢ - +٤٣١٤٢ - ٤٥٤٥

## مسطرة لصلب رخص البناء والتجزئة والتقسيمات العقارية

### دليل المواهن



الوكالة الحضرية لتارودانت-تزنيت-طاطا  
+٥١٨٥٠٦٢ +٥٢٥٤٠١٢ | +٥٨٤٠١٢ - +٤٣١٤٢ - ٤٥٤٥  
AGENCE URBAINE TAROUDANN-TIZNIT-TATA

باب الزرکان المعدیات ص.ب 275 تارودانت  
+212 (0) 5 28 55 02 34  
+212 (0) 5 28 55 12 69  
+212 (0) 5 28 55 09 67  
autaroudant@gmail.com  
www.autar.ma

هي مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع لوصاية وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة وقد تم إحداثها بموجب :

• الظهير الشريف رقم 1.93.54 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 الموافق ل 10 شتنبر 1993 المعتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية؛

• المرسوم رقم 2.13.462 الصادر في 8 شعبان 1434 الموافق ل 17 يونيو 2013 المحدث للوكالة الحضرية لتارودانت؛

• المرسوم رقم 2.17.634 الصادر في 11 جمادى الآخرة 1439 الموافق ل 28 فبراير 2018 المتعلق بنطاق اختصاص الوكالات الحضرية.



عدد الأقاليم	03
عدد الجماعات الترابية ذات الطابع الحضري	14
عدد الجماعات الترابية ذات الطابع القروي	120
المساحة	48 213 كلم <sup>2</sup>
عدد السكان	1 847 154

• انجاز عملية اصلاح القطاعات الحضرية وتجديد المباني واعادة هيكلة الاحياء ناقصة التجهيز؛

• ابداء الراي في جميع المشاريع المتعلقة بتقسيم وتجزئ الاراضي واقامة المجموعات السكنية والمباني ويكون الراي الذي تبديه في ذلك ملزما؛

• جمع وتعميم جميع المعلومات المتعلقة بالتدبير الحضري للمراكز والمدن الواقعة داخل نطاق اختصاصات الوكالة الحضرية.

تخضع دراسة طلبات رخص البناء والتجزئة واحداث التجمعات السكانية وتقسيم العقارات لمقتضيات القوانين :

• القانون 90-12 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 3.92.3 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 الموافق ل 17 يونيو 1992؛

• القانون 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 الموافق ل 17 يونيو 1992؛

• القانون 12-66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1437 الموافق ل 25 غشت 2016؛

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

# مسكرة لبل رخص البناء والتجزئة و التقسيمات العقارية



تم صدور المرسوم رقم 2.13.424 بتاريخ 13 رجب 1434 الموافق لـ 24 ماي 2013 الصادر بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية و المجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها (الجريدة الرسمية عدد 6155 الصادرة بتاريخ 16 رجب 1434 ماي 2013)؛

يحدد الضابط العام للبناء شكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني والشروط الواجب توافرها فيها لما تستلزمه متطلبات الصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ومقتضيات الراحة العامة خصوصا؛

• قواعد استقرار المباني ومنانتها؛

• مساحة المحلات وأحجامها وأبعادها؛

• شروط تهوية المحلات، خصوصا فيما يتعلق بمختلف الأحجام والأجهزة التي تهم الصحة والنظافة؛

• حقوق ارتفاقات الطرق التي يمكن أن يستفيد منها أصحاب العقارات المجاورة لها؛

• مواد وطرق البناء المحظورة استخدامها بصورة دائمة؛

• التدابير المعدة للوقاية من الحريق؛

• طرق الصرف الصحي والتزويد بالماء الصالح للشرب؛

• الالتزامات المتعلقة بصيانة الأملاك العقارية والمباني.

ويهدف الضابط العام للبناء إلى :

• توحيد ومجانسة أشكال وإجراءات الحصول على الرخص المعتمدة على المستوى الوطني؛

• توضيح المسؤوليات المسندة عبر القوانين الجاري بها العمل بالنسبة لمختلف المتدخلين؛

• تسهيل الوصول إلى المعلومة وتتبع مسار ملفات طلبات الرخص وتحسين التنسيق بين مختلف المتدخلين؛

• وضع تدابير إجرائية ملائمة لحجم المدن واحترام مبادئ القرب والتدرج؛

- شبك وحيد على مستوى كل جماعة يتجاوز عدد سكانها 50.000 نسمة؛

- لجان إقليمية للتعمير على مستوى العمالات والأقاليم بالنسبة للجماعات التي يقل أو يساوي عدد سكانها نسمة 50 000 .

• التحكم في الأجال المحددة لكل مرحلة من مراحل العملية بدءا من إيداع الملفات حتى الحصول على رخص البناء ورخص السكن وشواهد المطابقة؛

• توحيد ملف الوثائق المكونة لملفات طلبات الرخص بالنسبة لكل نوع من المشاريع وشروط قبولها؛

• التحكم في آجال برمجة اجتماعات اللجن المكلفة بمنح رخص السكن وشواهد المطابقة؛

• الرحث والتشجيع على أعمال إجراءات ومساطر التديبير اللامادي إبان منح التراخيص وإنشاء قواعد البيانات المشتركة لتمكين أصحاب الطلبات من تتبع مسار مشاريعهم، والمسؤولين من السهر على حسن التسيير وضمان نجاعة وفعالية الإجراءات المعتمدة.

## الشباك الوحيد لرخص التعمير :

يحدث لدى الجماعات التي يزيد عدد ساكنتها 50.000 نسمة، وكذلك بالجماعات التي يقل أو يساوي عدد سكانها 50.000 نسمة بطلب من رئيس المجلس وبتوافق مع الإدارات المعنية.

يحدث الشباك الوحيد، بقرار مشترك للسلطتين الحكوميتين المكلفتين بالتعمير والداخلية.

تقوم المصالح المختصة في ميدان التعمير التابعة للجماعة بدور سكرتارية اللجنة.

تعقد اللجنة اجتماعاتها بالمقر الذي تضعه الجماعة تحت تصرفهم على مستوى نطاق اختصاصات الوكالة الحضرية لتارودانت-تنزيت-طاطا

توجد 3 شبابيك وحيدة موزعة على الشكل التالي :

- شباك وحيد بالجماعة الترابية لتارودانت ؛
- شباك وحيد بالجماعة الترابية لأولاد تايمه؛
- شباك وحيد بالجماعة الترابية لتنزيت.

## اللجنة الإقليمية للتعمير :

تحدث لجنة أو لجان على صعيد العمالة أو الإقليم لدراسة طلبات الرخص بالجماعات التي يقل عدد ساكنتها أو يساوي 50000 نسمة بقرار عاملي.

تقوم المصالح المختصة في ميدان التعمير التابعة للعمالة أو الإقليم بدور سكرتارية اللجنة.

يحدد مقدر اجتماع اللجنة بقرار عاملي للعمالة أو الإقليم المعني.

على مستوى نطاق اختصاصات الوكالة الحضرية لتارودانت-تنزيت-طاطا توجد 3 لجان إقليمية موزعة على الشكل التالي :

- لجنة إقليمية بإقليم تارودانت؛
- لجنة إقليمية بإقليم تنزيت؛
- لجنة إقليمية بإقليم طاطا.

## أعضاء لجان دراسة ملفات لطلباء الرخص :

### • الأعضاء الدائمون :

يتكون الأعضاء الدائمون بلجان الدراسة، من ممثلين عن:

- العمالة أو الإقليم؛
- الجماعة؛
- الوكالة الحضرية؛
- المحافظة على الأملاك العقارية إذا تعلق الأمر بدراسة ملفات طلبات رخص بشأن التقسيم العقاري.

في حالة دراسة المشاريع التي تندرج في إطار مسطرة "المشاريع الكبرى"، يضاف إلى الأعضاء الدائمين المشار إليهم ممثلو المديرية العامة للوقاية المدنية وممثلو المصالح المختصة في مجال الربط بشبكات الاتصالات السلكية واللاسلكية وكذا ممثلو الأجهزة المكلفة بتسيير مختلف الشبكات.

### • الأعضاء غير الدائمون :

يتكون الأعضاء غير الدائمين بلجان الدراسة من ممثلي الإدارات الذين تعتبر آراءهم ضرورية وذلك طبقا للقوانين الجاري بها العمل .

يجوز لرئيس مجلس الجماعة أن يستدعي، على سبيل الاستشارة، كل شخص يرى فائدة في الاسترشاد برأيه داخل لجان الدراسة .

بطلب من رئيس المجلس الجماعي، أو كلما طلب أعضاء اللجنة ذلك، أو من المهندس المعماري الذي أنجز المشروع يمكن استدعاء هذا الأخير لعرض المشروع وتقديم التوضيحات الضرورية حوله خلال أشغال لجنة دراسة الملفات، ويجب أن ينسحب خلال مداوات هذه اللجنة.

في حالة وجود الشباك الوحيد لرخص التعمير :

- توضع ملفات الطلبات لدى مكتب الضبط للشبكات الوحيد لرخص التعمير.
- يتم وضع برنامج لدراسة ملفات طلب الرخص من طرف كتابة الشباك الوحيد لرخص التعمير؛
- تحال الملفات على أعضاء لجنة الدراسة، داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام مفتوحة، تحتسب من تاريخ تسلم الملفات؛
- يبيث أعضاء اللجنة المذكورة في ملفات طلبات الرخص المعروضة عليهم داخل أجل لا يتعدى خمسة عشر يوماً مفتوحة.

مسطرة  
المشاريع  
الكبرى

- يتم التداول بشأن ملفات طلبات الرخص الخاضعة لمسطرة المشاريع الصغرى من طرف أعضاء لجنة الدراسة في حينه بمجرد ايداعها بمكتب ضبط الشبكات الوحيد لرخص التعمير.

مسطرة  
المشاريع  
الصغرى

في حالة وجود اللجنة الإقليمية للتعمير :

- توضع ملفات الطلبات لدى مكتب الضبط للجماعة المعنية؛
- تحال الملفات على أعضاء لجنة الدراسة، داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام مفتوحة، تحتسب من تاريخ تسلم الملفات، من طرف الجماعة المعنية؛
- يتم وضع برنامج لدراسة ملفات طلب الرخص من طرف اللجنة الإقليمية للتعمير؛
- يبيث أعضاء اللجنة المذكورة في ملفات طلبات الرخص المعروضة عليهم داخل أجل لا يتعدى خمسة عشر يوماً مفتوحة.

مسطرة  
المشاريع  
الكبرى

- يتم التداول بشأن ملفات طلبات الرخص الخاضعة لمسطرة المشاريع الصغرى من طرف أعضاء لجنة الدراسة في حينه بمجرد ايداعها بمكتب ضبط الجماعة المعنية.

مسطرة  
المشاريع  
الصغرى

صاحب الطلب

المهندس المعماري

إيداع الطلبات

مكتب الضبط الشباك الوحيد

السكرتارية؛ المصالح الجماعية المختصة في ميدان التعمير

مسطرة المشاريع الكبرى

مسطرة المشاريع الصغرى

لائحة المشاريع المحددة في قائمة المشاريع الكبرى

لائحة المشاريع المحددة في قائمة المشاريع الصغرى

3 أيام

.....

المصالح المعنية

الوقاية المدنية

العمارة

الوكالة الحضريّة

الوكالة الحضريّة، العمارة / الأقليم، الجماعة، الوقاية المدنية وممثلو المصالح المختصة في مجال الربط والتسيير لـ مختلف الشبكات.

الوكالة الحضريّة، العمارة / الأقليم، الجماعة

في حينه

المصالح الواجب استشارتها حسب المشاريع

المصالح الواجب استشارتها حسب المشاريع

15 أيام

3 أيام

الآراء المبدأة

3 أيام

رئيس المجلس الجماعي

4 أيام

تأجيل البت

عدم الموافقة

الموافقة

4 أيام

تعديل المشروع

الرفض مع تعديل القرار

استصدار الرخصة

عدد ساكنة الجماعة أقل من 50.000 نسمة

صاحب الطلب

المهندس المعماري

إيداع الطلبيات

مكتب الضبط بالجماعة

المسكنازارية: مصانع العمالة أو الأقاليم  
المختصة في ميدان التعمير

مسطرة المشاريع الكبرى

مسطرة المشاريع الصغرى

لائحة المشاريع المحددة في قائمة المشاريع الكبرى

لائحة المشاريع المحددة في قائمة المشاريع الصغرى

3 أيام

.....

المصالح المدنية

الوقاية المدنية

العمالة

الوكالة الحضرية

اللائحة الإقليمية للتعمير

13

الوكالة الحضرية، العمالة / الأقاليم، الجماعة، الوقاية  
المدنية وممثلي المصالح المختصة في مجال الربط  
والتسيير لختلاف الشبكات.

الوكالة الحضرية، العمالة / الأقاليم، الجماعة

في حينه

المصالح الواجب استشارتها حسب المشاريع

+

المصالح الواجب استشارتها حسب المشاريع

+

15 أيام

الآراء المبدأة

3 أيام

رئيس المجلس الجماعي

4 أيام

تأجيل البت

عدم الموافقة

الموافقة

4 أيام

تعديل المشروع

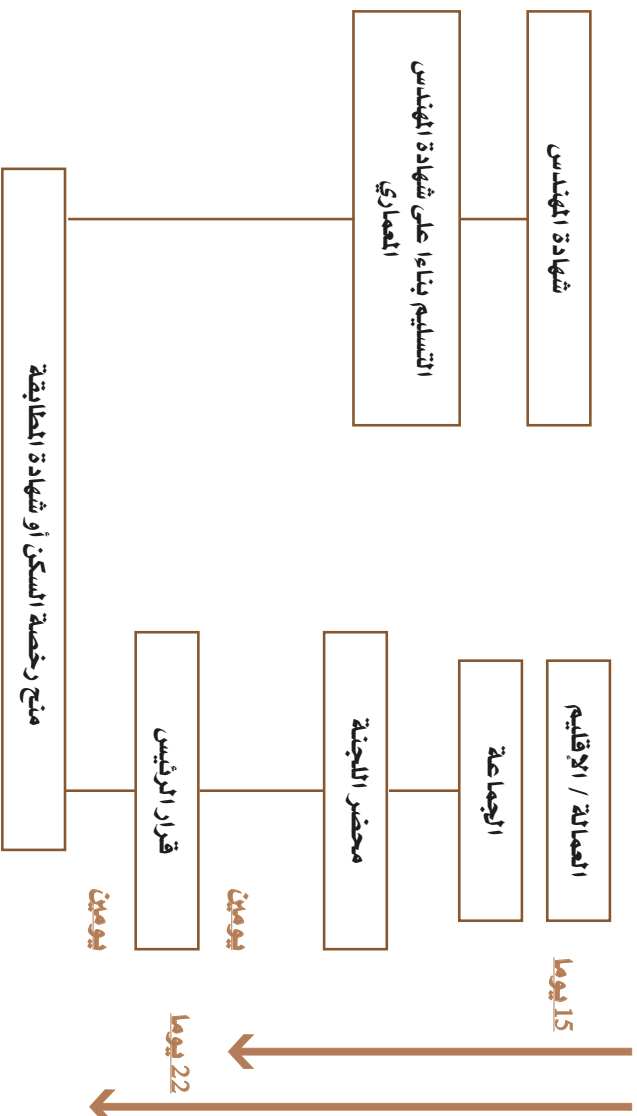
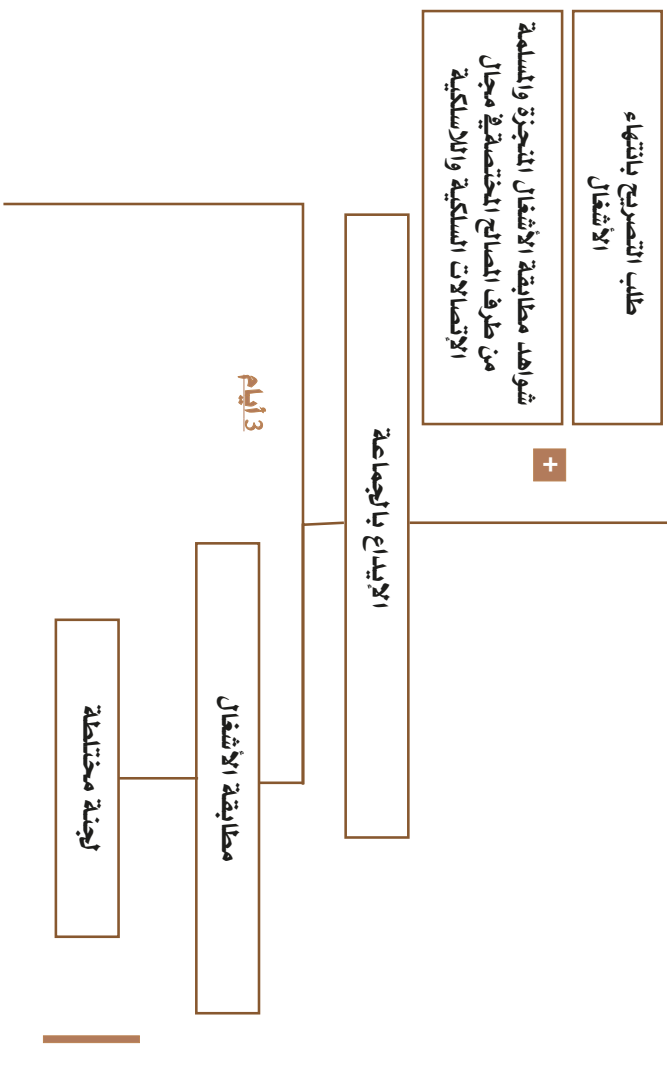
الرفض

استصدار الرخصة

14



## ملف طلب رخصة السكن



يومين

22 يوما

15 يوما

المشاريع المزمع انجازها من طرف الإدارات أو الجماعات أو المؤسسات والمقاولات العمومية أو لحسابها، سواء كانت مشاريع تهدف إلى تمكينها من القيام بنشاطها الأساسي أو مشاريع ذات طابع ثانوي بالمقارنة مع هذا النشاط. وتدخل في هذا الباب، على سبيل الذكر لا الحصر، مشاريع البناء والتهيئة؛

مشاريع بناء المؤسسات الخاصة ذات الاستعمال العمومي أو التي يستعملها العموم مثل :

• المؤسسات والتجهيزات السياحية؛ فنادق و"موتيلات" ومخيمات و مراكز الاصطياف، ... ؛

• التجهيزات الرياضية الخاصة؛

• المدارس الخصوصية كيفما كانت طبيعتها؛

• تجهيزات الترفيه؛ قاعات السينما والنوادي الليلية والمراكز

السمعية والبصرية .... ؛

• التجهيزات التجارية، كالمحلات التجارية الكبرى والمراكز التجارية والقيسيات والمزمع انجازها على مساحة إجمالية (مبنية أو سيتم بناؤها) للأرضية خارج البناء تتعدى 500 م<sup>2</sup> أو يفوق علوها 5.50 م ؛

• جميع مشاريع بناء المؤسسات ذات الطابع الصناعي بمختلف أصنافها باستثناء مؤسسات الصنف الثالث، المزمع انجازها على مساحات إجمالية (مبنية أو سيتم بناؤها) للأرضية خارج البناء تقل أو تعادل 500 م<sup>2</sup> أو يقل أو يعادل علوها 5.50 م؛

• جميع المشاريع المتعلقة ببناء العمارات التي يتعدى علوها 15.50 م ( طابق سفلي + 3 طوابق عليا ) بما فيها المنشآت العلوية سواء تعلق الأمر بالعمارات المعدة للسكن أو لنشاط آخر وبالعمارات التي يعادل علوها 15.50 م ( طابق سفلي + 3 طوابق عليا ) الواقعة خارج تجزئة سلمت أشغالها ؛

• وجميع مشاريع البناء والمجموعات السكنية التي كانت أو لم تكن موضوع تجزئة والتي يفوق البرنامج الإجمالي لتحقيقتها أنيا أو في أجل محدود 20 مسكنا.

مشاريع البناء المخصص للاستعمال السكني أو المهني، مثل:

• السكن الفردي مثل فيلا أو جناح أو دار، وبصفة عامة كل عمارة يقل علوها أو يعادل 11.50 م (طابق سفلي + طابقان علويان) بما فيها المنشآت العلوية والتي تقع في تجزئة عقارية سلمت أشغالها أو تجزئة غير قانونية تمت إعادة هيكلتها طبقا لمقتضيات الباب الثاني من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والخاص بإعادة هيكلتها بالتجزئات غير القانونية؛

• مشاريع بناء العمارات الواقعة داخل تجزئة سلمت أشغالها التي يقل أو يعادل علوها 15.50 م (طابق سفلي + 3 طوابق) بما فيها المنشآت العلوية، سواء تعلق الأمر بعمارة معدة للسكن أو لأي غرض آخر، بالإضافة إلى كل عملية توسيع أو تلبية من شأنها أن توصل علو البناية القائمة إلى العلو المذكور؛

• بناء أو تهيئة محل ذي طابع تجاري أو صناعي من الصنف الثالث، سيتم انجازه على مساحة إجمالية مبنية أو سيتم بناؤها " تقل مساحة أرضيتها الخالصة عن 500 م<sup>2</sup> ويقل علوها عن 5.50 م كالداكين المخصصة للتجارة بالتقسيم والمقاهي وقاعات الشاي والمقشدرات والمخابز والمطاعم الصغيرة ومشغل الإصلاحات الميكانيكية والصناعة التقليدية والنجارة، ؛ .....

• تغييرات تتعلق بمباني قائمة تدخل ضمن فئة المشاريع السالفة الذكر؛

• تغييرات تتعلق بمباني قائمة لا تندرج ضمن هذه الفئة ولكن لا ينتج عنها أي تغيير على بنية المبنى (علو - قوام، ..... ) وبصفة عامة كل المشاريع غير المعنية بمسطرة المشاريع الكبرى؛

تتكون الملفات المتعلقة بطلبات رخص التجزئة من:

• عقد الملكية للرسم العقاري، مسلمة من طرف مصالح المحافظة العقارية؛

• الرسم التحديدي، مسلم من طرف مصالح المحافظة العقارية؛

• رسم طبوغرافي محرر على أساس النقط المحسوبة للدائرة المراد تجزئتها، المبينة على الخريطة العقارية؛

• دفتر الشروط الذي يتضمن بوجه خاص بيان مختلف أنواع الارتفاقات التي تثقل العقار وحجم المباني وشروط إقامته والتجهيزات التي تتحمل الجماعة إنجازها والتي يجب أن ينجزها صاحب التجزئة؛

• المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة (التصاميم المعمارية)؛

• عقدة المهندس المعماري مصادق عليها من طرف صاحب المشروع؛

• جداده إحصائية متعلقة بالمشروع ممضية من طرف المهندس المعماري؛

• طلب رخصة التجزيء مصادق عليه من طرف صاحب المشروع؛

• الوثائق التقنية المتعلقة بإنجاز الطرق و مختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء.

تتكون الملفات المتعلقة بطلبات رخص البناء من:

• عقد الملكية للرسم العقاري، مسلمة من طرف مصالح المحافظة العقارية، أو عقد شراء مسجل.

• الرسم التحديدي، مسلم من طرف مصالح المحافظة العقارية أو رسم طبوغرافي محرر على أساس النقط المحسوبة للدائرة المراد بناؤها وارتفاقات المجاورة لها.

• التصاميم المتعلقة بالتصور المعماري للبناء (التصاميم المعمارية، 03 نسخ على الأقل).

• عقدة المهندس المعماري مصادق عليها من طرف صاحب المشروع.

• جداده إحصائية متعلقة بالمشروع ممضية من طرف المهندس المعماري.

• طلب رخصة البناء مصادق عليه من طرف صاحب المشروع.