

قرار مشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 337.20 صادر في 25 جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020) تحدد بموجبه الوثائق اللازمة لملفات طلبات الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها كما تم تغييره بالقرار المشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 21-1032 صادر في 30 من شعبان 1442 (13 أبريل 2021)

وزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة،

ووزير الداخلية،

بناء على المرسوم رقم 2.18.577 الصادر 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 وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها ولاسيما المادة 36 منه؛

وعلى المرسوم رقم 2.18.475 الصادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) يتعلق بتحديد إجراءات وكيفية منح رخص الإصلاح والتسوية والهدم،

قررا ما يلي:

المادة الأولى

تطبيقا لمقتضيات المادة 36 من ضابط البناء العام الملحق بالمرسوم المشار إليه أعلاه رقم 2.18.577، ومع مراعاة مقتضيات المادتين 53 و54 منه، تحدد قائمة الوثائق المكونة لملفات طلبات رخص التعمير المنصوص عليها في هذا المرسوم على النحو التالي:

1- طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية.

1-1- الوثائق الأساسية اللازمة عند إيداع ملف طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية.

يجب أن يتضمن ملف طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية، عند الإيداع، الوثائق الأساسية التالية:

1. طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس واضع تصور المشروع أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض، طبقا للنموذج المبين في الملحق رقم 5 للمرسوم رقم 2.18.577 المشار إليه أعلاه؛
2. شهادة مسلمة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تثبت أن الأرض المراد تجزئتها محفوظة، أو أنها في طور التحفيظ مع انصرام أجل التعرضات من غير تقديم أي تعرض؛
3. تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تعين فيه حدود الأرض المراد تجزئتها؛
4. رسم طبوغرافي محرر على أساس مقياس 1/500، أو 1/1000 إذا كانت مساحة التجزئة المراد إنجازها تزيد على 25 هكتارا، وأن تبين فيه بوجه خاص:

- حدود الأرض مع أرقام الأنصاب والرسوم العقارية المتعلقة بالأراضي المجاورة لها؛

- المسافات الفاصلة بين الأنصاب؛

- النقاط المضلعة ومنحنيات المستوى؛

- الأغراس والأبنية القائمة، عند الإقتضاء.

5. المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة وتشتمل على:

- رسم يتعلق بالتصور المعماري للتجزئة بمقياس 1/500 أو 1/1000، يحرر على أساس الرسم الطبوغرافي للعقار المراد تجزئته ويتضمن ما يلي:

• جوانب المشروع الرئيسية؛

• جوانب المداخل؛

• مخطط وعرض الطرق مع جميع أعمال التهيئة المزمع القيام بها، مثل قوارع الطرق وجوانب الأرصفة والمواقع المخصصة لوقوف السيارات وغيرها؛

• الطرق والمساحات الخاضعة لتناسق معماري معين؛

• حدود القطع التي يجب أن يكون ترقيمها متصلًا ومتصاعداً، ولو كانت التجزئة تنجز بحسب القطاعات، ومساحاتها، وأبعادها؛

• المواقع المعدة للتجهيزات الخاصة بالتعليم والصحة والرياضة والتجهيزات الثقافية والدينية والإدارية والتجارية والخدماتية؛

• المواضع المعدة للمساحات الخضراء ونوع المغارس المقرر إحداثها؛

• وسائل وصل التجزئة بالطرق العامة وطرق التجزئات المجاورة، وعند الإقتضاء، بالمنطقة الواقعة بالقرب من التجزئات المراد إنجازها، وفقاً للبيانات الواردة في تصميم التهيئة الخاص بالمنطقة المذكورة.

- رسم لموقع القطعة المعنية بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يتضمن بيان وجهة الأرض والطرق الموصلة إليها، مع الإشارة إلى أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها؛

6. المستندات التقنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء، وتشتمل على:

• نقط وصل التجزئة بمختلف شبكات صرف المياه وتوزيع الماء الصالح للشرب والكهرباء الواقعة على مقربة منها، في حالة وجودها؛

• نقط وصل التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات، إذا تعلق الأمر بإحداث تجزئات عقارية معدة لإقامة، إما فيلات وإما عمارات كيفما كان نوعها أو الاستعمال المخصصة له، تحتوي على الأقل على أربعة مستويات أو ثلاثة مستويات بها ستة مساكن وإما عمارات معدة لاستعمال صناعي أو تجاري؛

• فوهات الماء الخاصة بمكافحة الحريق؛

• مواضع النوافير عند الإقتضاء.

7. دفتر الشروط الذي يبين ما يلي:

- مختلف أنواع الارتفاقات التي تثقل العقار ولاسيما ما تفرضه تصاميم وأنظمة التهيئة، مثل نوع المباني المراد إنجازها والمغارس المراد حفظها أو إحداثها، ومناطق التراجع الواجب احترامها وكذا الارتفاقات المحدثة تطبيقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمحافظة على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية؛

- عدد ومساحة البقع بحسب كل صنف من المباني وباعتبار الغرض المعدة له؛
 - حجم المباني المراد إنجازها؛
 - المواضيع الواجب تخصيصها للمؤسسات التجارية والتجهيزات العامة والجماعية وكذا مساحتها؛
 - الطرق (الأزقة والمسالك والساحات ومواقف السيارات) والمساحات غير المبنية المغروسة التي يتولى المجزئ إحداثها وتميئتها وجميع أشغال التجزئة الأخرى التي يتحملها؛
 - الطرق والمساحات غير المبنية التي تتولى الجماعة إنجازها وتميئتها؛
 - شروط إنجاز حفر التصريف، عند الاقتضاء.
8. نسخة من العقود المبرمة مع كافة المهندسين المتدخلين في المشروع.
- 2-1 الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم المستندات الحاملة لعبارة "غير قابل للتغيير"
- يجب إرفاق ملف طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية قبل تسلم المستندات الحاملة لعبارة "غير قابل للتغيير" بالوثائق التكميلية التالية :
1. 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.
 2. المستندات التقنية التكميلية:
 - رسم أو عدة رسوم لتصور البنيات التحتية بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحرر على أساس الرسم الطبوغرافي وتتضمن ما يلي :
 - الرسم البياني لتوزيع الماء والكهرباء والإنارة العامة؛
 - مخطط شبكة صرف المياه؛
 - موضع المنشآت الخاصة ؛
 - وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة ؛
 - شبكة الاتصالات اللازمة لوصول التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العامة؛
 - المقاطع الطولية لقوارع الطرق ومصارف المياه وقنوات الماء (قطع جميع القنوات مع إثبات صحة الحسابات). ويجب أن تنجز المقاطع المذكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة وفهم الرسوم بطريقة جيدة سواء فيما يخص الارتفاع أو الطول؛
 - المقاطع العمودية النموذجية للطرق بمجموع حيزها والأجزاء البارزة منها في حالة وجود مردوم أو حفير هام (منحدر) مع بيان ما يلي بوجه خاص:
 - عرض قارعة الطريق وأبعاد الجوانب والمنحدرات؛
 - مواضع مختلف القنوات تحت أرضية.
 - رسم المنشآت بمقياس لا يقل عن 1/50 في حالة وجودها؛

- نسخة من وصولات الأداء على الخدمات المؤدى عنها ؛

- دفتر الورش وفق النموذج المعد من طرف الإدارة المختصة؛

- جذاذة تعريف تحمل توقيع صاحب الشأن.

3-1 عدد الوثائق اللازمة

تقدم الوثائق اللازمة، المضافة إلى طلب الإذن بإحداث التجزئة العقارية، المشار إليها في النقط 1.1 و 2.1 أعلاه في نسخة واحدة.

2- طلب الإذن بإحداث المجموعات السكنية

1-2 الوثائق الأساسية اللازمة عند إيداع ملف طلب الإذن بإحداث المجموعات السكنية

تشتمل الوثائق اللازمة لملف طلب الإذن بإحداث المجموعات السكنية على:

1. طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس واضع تصور المشروع أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض طبقا

لنموذج المبين في الملحق رقم 5 المحدد بموجب المرسوم رقم 2.18.577 المشار إليه أعلاه ؛

2. شهادة مسلمة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تثبت أن

الأرض المراد إحداث مجموعة سكنية عليها محفظة أو في طور التحفيظ، وأن الأجل المحدد لإيداع التعرضات في هذه الحالة قد انصرم من غير أن يقدم أي تعرض على ذلك؛

3. تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تعين فيه

حدود الأرض المراد إحداث مجموعة سكنية عليها؛

4. رسم طبوغرافي محرر على أساس مقياس 1/500 أو 1/1000 إذا كانت مساحة المجموعة السكنية المراد إنجازها

تزيد على 25 هكتارا، وأن تبين فيه بوجه خاص:

- حدود الأرض مع أرقام الأنصاب والرسوم العقارية المتعلقة بالأراضي المجاورة لها؛

- المسافات الفاصلة بين الأنصاب؛

- النقط المضلعة ومنحنيات المستوى؛

- الأغراس والأبنية القائمة، عند الاقتضاء.

5. المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للمجموعة السكنية وتشتمل على:

- رسم يتعلق بالتصور المعماري للمجموعة السكنية بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحرر على أساس الرسم

الطبوغرافي للعقار المراد إحداث مجموعة سكنية عليه ويتضمن ما يلي:

• جوانب المشروع الرئيسية؛

• جوانب المداخل؛

• مخطط وعرض الطرق مع جميع أعمال التهيئة المزمع القيام بها مثل قوارع الطرق وجوانب الأرصفة

والمواقع المخصصة لوقوف السيارات وغيرها؛

• الطرق والمساحات الخاضعة لتناسق معماري معين؛

- حدود الوحدات السكنية التي يجب أن يكون ترقيمها متصلًا ومتصاعداً ولو كانت المجموعة السكنية تنجز بحسب القطاعات، ومساحاتها، وأبعادها؛
 - المواقع المعدة للتجهيزات الخاصة بالتعليم والصحة والرياضة والتجهيزات الثقافية والدينية والإدارية والتجارية والخدماتية؛
 - المواضع المعدة للمساحات الخضراء ونوع المغارس المقرر إحداثها؛
 - وسائل وصل المجموعة السكنية بالطرق العامة وطرق التجزئات والمجموعات السكنية المجاورة، عند الاقتضاء، بالمنطقة الواقعة بالقرب من التجزئات والمجموعات السكنية المراد إنجازها، وفقاً للبيانات الواردة في تصميم تهيئة المنطقة المذكورة.
 - رسم لموقع القطعة المعنية بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يتضمن بيان وجهة الأرض والطرق الموصلة إليها مع الإشارة إلى أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها؛
6. المستندات التقنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء، وتشتمل على:
- نقط وصل المجموعة السكنية بمختلف شبكات صرف المياه وتوزيع الماء الصالح للشرب والكهرباء الواقعة على مقربة منها في حالة وجودها؛
 - نقط وصل المجموعة السكنية بالشبكة العامة للاتصالات، إذا تعلق الأمر بإحداث مجموعات سكنية معدة لإقامة، إما فيلات وإما عمارات كيفما كان نوعها أو الاستعمال المخصصة له تحتوي على الأقل على أربعة مستويات أو ثلاثة مستويات بها ستة مساكن وإما عمارات معدة لاستعمال صناعي أو تجاري؛
 - فوهات الماء الخاصة بمكافحة الحريق؛
 - مواضع النوافير عند الاقتضاء.
7. دفتر الشروط الذي يبين ما يلي:
- مختلف أنواع الارتفاقات التي تثقل العقار ولاسيما ما تفرضه منها تصاميم وأنظمة التهيئة مثل نوع المباني المراد إنجازها والمغارس المراد حفظها أو إحداثها، ومناطق التراجع الواجب احترامها وكذا الارتفاقات المحدثة تطبيقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمحافظة على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية؛
 - عدد ومساحة الوحدات السكنية بحسب كل صنف من المباني وباعتبار الغرض المعدة له؛
 - حجم المباني المراد إنجازها؛
 - المواضع الواجب تخصيصها للمؤسسات التجارية والتجهيزات العامة والجماعية وكذا مساحتها؛
 - الطرق (الأزقة والمسالك والساحات ومواقف السيارات) والمساحات غير المبنية المغروسة التي يتولى صاحب المجموعة السكنية إحداثها وتجهيتها وجميع أشغال التهيئة الأخرى التي يتحملها؛
 - الطرق والمساحات غير المبنية التي تتولى الجماعة إنجازها وتجهيتها؛
 - شروط إنجاز حفر التصريف عند الاقتضاء.
8. تصميم البناء يشمل جميع طوابق البناية والطوابق السفلية والتحت أرضية وكذا السطوح والسقوف، بمقياس لا يقل عن 1/100، ويجب أن يبين تصميم الطابق السفلي حدود الطريق المحاذي له، وأن يتضمن جميع نقاط الحدود

الخارجية للبقعة وعلو الرصيف ومساحات الساحات، سواء كانت صغيرة أو كبيرة وكذا المقاييس التي تمكن من مراقبتها. ويجب أن يشار إلى كل هذه المعطيات في التصاميم.

كما يجب أن توضح الوثائق المرسومة جميع واجهات البناية والبنائيات المجاورة والتصميم الشمولي للوحدات السكنية أو للبنائيات المزمع بناؤها والجوانب والتقطيعات الداخلية الضرورية للتعرف على المشروع.

وإذا كان الطلب يهم تغييرا كلياً أو جزئياً للبنائيات المكونة للمجموعة السكنية، فيجب أن 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.

9. التصميم المرخص به سابقاً للمجموعة السكنية، عندما يتعلق الطلب بإدخال تغيير على البنائيات 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؛

10. نسخة من العقود المبرمة مع كافة المهندسين المتدخلين في المشروع؛

11. مذكرة تقنية تعنى باحترام التصاميم المعمارية والتقنية، موضوع طلب الرخصة، لمقتضيات ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنائيات والمحدث للجنة الوطنية للوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنائيات الموافق عليه بموجب المرسوم رقم 2.14.499 الصادر في 20 من ذو الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) وذلك وفقاً للنماذج المرفقة بهذا القرار المشترك (*).

يؤشر على المذكرة التقنية والتصاميم المرفقة بها كل من المهندس المعماري فيما يخص المعايير القياسية والوظيفية والمهندس المختص بخصوص نوعية المواد المستعملة ومكتب المراقبة التقنية المعتمد، كل حسب اختصاصه.

12. مذكرة تقنية معدة من طرف المهندس المعماري واضع تصور المشروع بخصوص احترام قواعد النجاعة الطاقية للمباني المزمع إنجازها وذلك طبقاً للنموذج المرفق بضابط البناء العام المحدد لقواعد الأداء الطاقية للمباني والمحدث للجنة الوطنية في المباني الموافق عليه بموجب المرسوم رقم 2.13.874 الصادر في 20 من ذو الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014).

2-2 الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم المستندات الحاملة لعبارة "غير قابل للتغيير"

يجب إرفاق ملف طلب الإذن بإحداث المجموعات السكنية قبل تسليم المستندات الحاملة لعبارة "غير قابل للتغيير" بالوثائق التكميلية التالية:

1. المستندات التكميلية المتعلقة بالتصور المعماري للمجموعة السكنية:

- وثيقة تتضمن المواصفات المعمارية المطبقة على الساحات الكبرى والصغرى والطرق التي يشملها ارتفاع التناسق المعماري.

- رسوم المنشآت بمقياس 1/50 على الأقل، عند الاقتضاء.

2. المستندات التقنية التكميلية:

- رسم أو عدة رسوم لتصور البنيات التحتية بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحرر على أساس الرسم الطبوغرافي وتتضمن ما يلي:

• الرسم البياني لتوزيع الماء والكهرباء والإنارة العامة؛

• مخطط شبكة صرف المياه؛

• موضع المنشآت الخاصة؛

• شبكة الاتصالات اللازمة لوصول المجموعة السكنية بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العامة؛

• وصل كل وحدة من وحدات المجموعة السكنية بمختلف الشبكات الداخلية للمجموعة السكنية؛

- المقاطع الطولية لقوارع الطرق ومصارف المياه وقنوات الماء (قطع جميع القنوات مع إثبات صحة الحسابات). ويجب أن تنجز المقاطع المذكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة وفهم الرسوم بطريقة جيدة سواء فيما يخص الارتفاع أو الطول؛

- المقاطع العمودية النموذجية للطرق بمجموع حيزها والأجزاء البارزة منها في حالة وجود مردوم أو حفير هام (منحدر) مع بيان ما يلي بوجه خاص:

• عرض قارعة الطريق وأبعاد الجوانب والمنحدرات؛

• مواضع مختلف القنوات تحت أرضية.

- رسم المنشآت بمقياس لا يقل عن 1/50 في حالة وجودها.

- التصاميم التقنية المعدة من طرف المهندسين المختصين والمتعلقة بهيكل واستقرار المباني وماتنتها وفقا للضوابط المعمول بها؛

- نسخة من وصولات الأداء على الخدمات المؤدى عنها؛

- دفتر الورش وفق النموذج المعد من طرف الإدارة المختصة؛

- جذاذة تعريف تحمل توقيع صاحب الشأن.

2-3 عدد الوثائق اللازمة

تقدم الوثائق اللازمة، المضافة إلى ملف طلب الإذن بإحداث المجموعات السكنية المشار إليها في النقط 1.2 و 2.2 أعلاه في نسخة واحدة.

3-طلب الإذن بتقسيم العقارات

3-1 الوثائق الأساسية اللازمة عند إيداع ملف طلب الإذن بتقسيم العقارات

يجب أن يتضمن ملف طلب الإذن بتقسيم العقارات، عند الإيداع، الوثائق الأساسية التالية:

- طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس المساح الطبوغرافي أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض طبقا للنموذج المبين في الملحق رقم 5 المحدد بموجب المرسوم رقم 2.18.577 المشار إليه أعلاه؛

- تصميم لموقع البقعة المعنية يعده مهندس مساح طبوغرافي بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يلحق بالشبكة الجيوديزية، عند الاقتضاء، ويتضمن جهتها والطرق الموصلة إليها، مع بيان أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها؛

شهادة مسلمة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تبين فيها طبيعة الملك ومحتواه واسم المالك والحقوق العينية العقارية والتكاليف العقارية التي تشمل الملك والحصص المشاعة العائدة لكل مالك شريك عندما يتعلق الأمر بملكية مشتركة، في حالة ما إذا كان العقار محفظا وبنسخة لرسم الملكية المتعلقة بالبقعة المعنية، إذا كان العقار غير محفظ؛

- تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تعين فيه حدود الأرض المراد تقسيمها في حالة ما إذا كان العقار محفظا؛

- تصميم عام يبرز المباني القائمة عند الاقتضاء؛

- تصميم مشروع التقسيم الصحيح بمقياس 1/500 أو 1/1000 إذا لم يتعلق الأمر ببيع على الشيعاء.

- نسخة من العقدة المبرمة مع المهندس المساح الطبوغرافي.

2-3 عدد الوثائق اللازمة

تقدم الوثائق اللازمة، المضافة إلى طلب ملف الإذن بتقسيم العقارات المشار إليها في النقطة 1.3 في نسخة واحدة.

4- طلب رخصة البناء

4-1 الوثائق الأساسية اللازمة عند إيداع ملف طلب رخصة البناء

يجب أن يتضمن ملف طلب رخصة البناء، عند الإيداع، الوثائق الأساسية التالية:

- طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس واضع تصور المشروع أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض طبقا للنموذج المبين في الملحق رقم 5 المحدد بموجب المرسوم رقم 2.18.577 المشار إليه أعلاه؛

- 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 محفظا أو تصميم طبوغرافي في حالة ما إذا لم يكن العقار محفظا؛

- تصميم لموقع البقعة المعنية، عند الاقتضاء، يتضمن وجهتها والطرق الموصلة إليها، مع بيان أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها؛

- تصميم البناء يشمل جميع طوابق البناء والطوابق السفلية والتحت أرضية وكذا السطوح والسقوف، بمقياس لا يقل عن 1/100، ويجب أن يبين تصميم الطابق السفلي حدود الطريق المحاذي له، وأن يتضمن جميع نقاط الحدود الخارجية للبقعة وعلو الرصيف ومساحات الساحات، سواء كانت صغيرة أو كبيرة وكذا المقاييس التي تمكن من مراقبتها. ويجب أن يشار إلى كل هذه المعطيات في التصميم.

كما يجب أن توضح الوثائق المرسومة جميع واجهات البناية والبنائات المجاورة والتصميم الشمولي للعمارة المزمع بناؤها والجوانب والتقطيعات الداخلية الضرورية للتعرف على المشروع.

وإذا كان الطلب يهم تغييرا 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 سابقا ورخصة البناء أو التجزئة السابقة، عندما يتعلق الطلب بإدخال تغيير على بناية قائمة أو تجديد رخصة، سواء بإدخال تغيير أم لا أو بناء جديد في تجزئة سبق الإذن في إحداثها. 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 طبقا للقوانين الجاري بها العمل؛

- مذكرة تقنية بخصوص احترام التصاميم المعمارية والتقنية موضوع طلب الرخصة لمقتضيات ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنايات والمحدث للجنة الوطنية للوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنايات الموافق عليه بموجب المرسوم رقم 2-14-499 الصادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014)، وذلك وفقا للنماذج المرفقة بهذا القرار المشترك (*)، بالنسبة للبنايات التالية:

- البنايات المعدة للسكن الفردي التي تتجاوز سفلي وثلاث طوابق؛

- البنايات المعدة للسكن الجماعي التي تعادل أو تتجاوز سفلي وثلاث طوابق، شريطة أن تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المزمع إقامة البناية عليها 150 مترا مربعا؛

- البنايات المستقبلية للعموم ERP؛

- البنايات المستقبلية للعاملين ERT؛

- البنايات ذات العلو الكبير. IGH

يؤشر على المذكرة التقنية وعلى التصاميم المعمارية والتقنية المرفقة، كل من المهندس المعماري والمهندس المختص ومكتب المراقبة التقنية، كل حسب اختصاصه.

أما بالنسبة للبنايات المعدة للسكن التي لا تندرج ضمن البنايات المذكورة أعلاه، فيكتفي المهندس المعماري واضع تصور المشروع بالتوقيع على التصاميم المعمارية المتعلقة بها، مع تضمينها عبارة تفيد أن هذه التصاميم المعمارية تحترم قواعد الوقاية من الحريق والهلع في البنايات، كما هي منصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

- مذكرة تقنية معدة من طرف المهندس المعماري واضع تصور المشروع بخصوص احترام قواعد النجاعة الطاقية للمبنى المزمع إنجازها وذلك طبقا للنموذج المرفق بضابط البناء العام المحدد لقواعد الأداء الطاقى للمباني والمحدث للجنة الوطنية في المباني الموافق عليه بموجب المرسوم رقم 2.13.874 الصادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014).

4-2 الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم رخصة البناء

يجب أن يتضمن ملف طلب الحصول على رخصة البناء قبل تسليمها الوثائق التكميلية التالية:

- جاذبة تعريف تحمل توقيع صاحب 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 وفقا للضوابط المعمول بها؛

- نسخة من معاينة التصفيف، إذا كان البناء المزمع القيام به محاذيا لطريق عمومي؛

- دفتر الورش وفق النموذج المعد من طرف الإدارة المختصة؛

- نسخة من وصولات الأداء على الخدمات المؤدى عنها.

3-4 عدد الوثائق اللازمة

تقدم الوثائق اللازمة، المضافة إلى طلب الحصول على رخصة البناء المشار إليها في النقط 1.4 و 2.4 أعلاه في نسخة واحدة.

5-طلب رخصة الإصلاح المتعلقة بالمباني القائمة

1-5 الوثائق اللازمة عند إيداع ملف طلب رخصة الإصلاح

يجب أن يتضمن ملف طلب رخصة الإصلاح، عند الإيداع، الوثائق التالية:

- طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض، وفق النموذج رقم 5 الملحق بالمرسوم رقم 2.18.577 المشار إليه أعلاه؛

- كل وثيقة تثبت الملكية أو تخول لصاحب الشأن حق القيام بالإصلاح المزمع إنجازه؛

- شهادة إدارية مسلمة من طرف المصالح اللامركزية للسلطة الحكومية المكلفة بالثقافة، عند الاقتضاء، تثبت فيما أن البناء موضوع أشغال الإصلاح ليست موضوع تقييد أو ترتيب طبقا للقانون رقم 80-22 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 341-80 بتاريخ 17 من صفر 1401 (25 دجنبر 1980).

2-5 عدد الوثائق اللازمة:

تقدم الوثائق اللازمة، المضافة إلى طلب الحصول على رخصة الإصلاح المشار إليها في النقطة 1.5 أعلاه في نسخة واحدة.

6-طلب رخصة الهدم

1-6 الوثائق اللازمة عند إيداع ملف طلب رخصة الهدم

يجب أن يتضمن ملف طلب رخصة الهدم، عند الإيداع، الوثائق التالية:

- طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض، وفق النموذج رقم 5 الملحق بالمرسوم رقم 2.18.577 المشار إليه أعلاه؛

- كل وثيقة تثبت الملكية أو تخول لصاحب الشأن حق القيام بالهدم المزمع إنجازه؛

- نسخة من العقد المبرم مع مقاوله متخصصة في أشغال الهدم؛

- نسخة من العقد المبرم مع المهندس المختص؛

- صور فوتوغرافية للمبنى المزمع هدمه، وعند الاقتضاء للمباني المجاورة له؛

- دراسة تقنية منجزة من طرف مهندس مختص يقدم فيها تشخيصا لوضعية المبنى، والأسلوب التقني والتدابير الوقائية والإشهارية والتشويرية المقترح إتباعها في عملية الهدم، ومراحل تنفيذه وكيفية تأمين سلامة واستقرار المباني المجاورة، مالم يتعلق الأمر بمباني معدة للسكن الفردي غير المتصل والذي لا يتجاوز علوه 08 أمتار.

- مخطط مراحل الهدم وأجالها؛

- شهادة إدارية مسلمة من طرف المصالح اللامركزية للسلطة الحكومية المكلفة بالثقافة، عند الاقتضاء، تثبت فيها أن البناية موضوع أشغال الهدم ليست موضوع تقييد أو ترتيب طبقا للقانون رقم 80-22 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-80-341 بتاريخ 17 من صفر 1401 (25 دجنبر 1980).

2-6 عدد الوثائق اللازمة

تقدم الوثائق اللازمة، المضافة إلى طلب الحصول على رخصة الهدم المشار إليها في النقطة 1.6 أعلاه، في نسخة واحدة.

7-طلب رخصة تسوية البنايات غير القانونية

1-7 الوثائق الأساسية اللازمة عند إيداع ملف طلب رخصة تسوية البنايات غير القانونية

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

- طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض، وفق النموذج رقم 5 الملحق بالمرسوم رقم 2.18.577 المشار إليه أعلاه؛

- كل وثيقة تثبت الملكية أو تخول لصاحب الشأن حق القيام بالتسوية 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 محفظا أو تصميم طبوغرافي في حالة ما إذا لم يكن العقار محفظا؛

- تصميم البناء يشمل جميع طوابق البناية والطوابق السفلية والتحت أرضية وكذا السطوح والسقوف، بمقياس لا يقل عن 1/100، ويجب أن يبين تصميم الطابق السفلي حدود الطريق المحاذي له، وأن يتضمن جميع نقط الحدود الخارجية للبقعة وعلو الرصيف ومساحات الساحات، سواء كانت صغيرة أو كبيرة وكذا المقاييس التي تمكن من مراقبتها. ويجب أن يشار إلى كل هذه المعطيات في التصاميم.

كما يجب أن توضح الوثائق المرسومة جميع واجهات البناية والبنايات المجاورة والتصميم الشمولي للبناية المزمع تسويتها والجوانب والتقطيعات الداخلية الضرورية للتعرف على المشروع.

إذا كان الطلب يهم تغييرا كلياً أو جزئياً لبناية قائمة، فيجب، أن 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 أم لا على بناية قائمة مرخصة، وفي حالة عدم توفر تصميم مرخص به، فيلزم على صاحب الشأن تقديم تصميم معاينة ما هو قائم؛ شهادة 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.

2-7 الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم رخصة تسوية البنايات غير القانونية

يجب أن يتضمن ملف طلب الحصول على رخصة التسوية قبل تسليمها الوثائق التكميلية التالية:

- جذاذة تعريف تحمل توقيع صاحب الشأن ؛

- نسخة من وصولات الأداء على الخدمات المؤدى عنها.

3-7 عدد الوثائق اللازمة

تقدم الوثائق اللازمة، المضافة إلى طلب الحصول على رخصة تسوية البنايات غير القانونية المشار إليها في النقط 1.7 و2.7 أعلاه، في نسخة واحدة".

المادة الثانية :

ينسخ القرار المشترك لوزير التعمير وإعداد التراب الوطني ووزير الداخلية رقم 3214.13 صادر في 10 محرم 1435 (14 نونبر 2013) المحددة بموجبه الوثائق اللازمة لملفات طلبات الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها.

المادة الثالثة :

ينشر هذا القرار المشترك بالجريدة الرسمية.

وحرر بالرباط في 25 من جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020).

وزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ،

الإمضاء : نزهة بوشارب.

وزير الداخلية ،

الإمضاء : عبد الوافي لفتيت.

(*): تراجع النماذج في نشرة الترجمة الرسمية للجريدة الرسمية عدد 6992 بتاريخ 22 شوال 1442 (3 يونيو 2021).