

توثيق المساطر و الوظائف المعمول بها داخل مصلحة التعمير

المسطرة	الإذن بإحداث تجزئة عقارية
السند القانوني	<p>- ظهير شريف رقم 1.15.85 صادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 14-113 المتعلق بالجماعات (المادة 101) .</p> <p>- ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات كما تم تغييره وتتميمه (المواد من 58 إلى 62) .</p> <p>- ظهير شريف رقم 1.07.195 صادر في 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007) بتنفيذ القانون رقم 47.06 المتعلق بجبايات الجماعات المحلية كما تم تغييره وتتميمه بالقانون 21-06</p> <p>- مرسوم رقم 2.92.833 صادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات كما تم تغييره وتتميمه بالمواد من 20 إلى 22 .</p> <p>- مرسوم رقم 2.18.577 صادر في 08 من 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.</p> <p>- قرار مشترك لوزير التعمير وإعداد التراب الوطني ووزير الداخلية رقم 337.20 صادر في 25 من جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020) تحدد بموجبه الوثائق اللازمة لمفاتيح طلبات الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها.</p> <p>- قرار مشترك لوزير التعمير وإعداد التراب الوطني ووزير الداخلية رقم 3213.13 صادر في 10 محرم 1435 (14 نوفمبر 2013) بإحداث الشباك الوحيد لرخص التعمير على مستوى الجماعات التي يفوق عدد سكانها 50.000 نسمة، وكذا المقاطعات.</p> <p>- دورية وزير الداخلية عدد : D2314 بتاريخ : 2020/04/23 و المتعلقة بالتدبير اللامادي لإيداع و معالجة الرخص المتعلقة بالتعمير .</p>
الوثائق المطلوبة	<p>* الوثائق الأساسية اللازمة التي يجب أن يتضمنها ملف طلب الإذن في القيام بإحداث تجزئة عقارية :</p> <p>1- طلب يتحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس واضع المشروع أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض (طبقا للنموذج المحدد بموجب المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في الوثائق المطلوبة 13 من رجب 1434 الموافق (24 ماي 2013)</p> <p>2- شهادة مسلمة من المحافظة على الأملاك العقارية تثبت أن الأرض المراد تجزئتها محفظة أو في طور التحفيظ ، وأن الأجل المحدد للإيداع التعرضات في هذه الحالة قد انصرم من غير أن يقدم أي تعرض على ذلك .</p> <p>3- تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تعيين فيه حدود الأرض المراد لتجزئتها .</p> <p>4- رسم طبوغرافي محرر على أساس مقياس 500/1 أو 1000/1 إذا كانت مساحة التجزئة المراد إنجازها تزيد على 25 هكتارا، وأن تبين فيه بوجه خاص :</p> <p>- حدود الأرض مع أرقام الأنصاب والرسوم العقارية المتعلقة بالأراضي المجاورة لها والمسافات الفاصلة بين الأنصاب</p> <p>- النقط المضلعة ومنحنيات المستوى .</p> <p>- الأغراس والأبنية القائمة، إن اقتضى الحال.</p> <p>5- المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة وتشتمل على:</p> <p>- رسم يتعلّق بالتصور المعماري للتجزئة بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحرر على أساس الرسم الطبوغرافي للعقار المراد تجزئته ويتضمن ما يلي:</p> <p>- جوانب المشروع الرئيسية</p> <p>- جوانب المداخل</p>

- مخطط وعرض الطرق مع جميع أعمال التهيئة المزمع القيام بها مثل قوارع الطرق
- جوانب الأرصفة والمواقع المخصصة لوقوف السيارات وغيرها،
- الطرق والساحات الخاضعة لتناسق معماري معين ،
- حدود القطع التي يجب أن يكون ترفيها متصلا ومتصاعدا ولو كانت التجزئة تنجر 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. وإن اقتضى الحال بالمنطقة الواقعة بالقرب من التجزئات المراد إنجازها وفقا للبيانات الواردة في تصميم تهيئة المنطقة المذكورة.
- رسم لموقع القطعة المعنية بمقياس 2000/1 أو 5000/1 يتضمن بيان وجهة الأرض والطرق الموصلة إليها مع الإشارة إلى أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها.
- 6- المستندات الفنية 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 الإقامة، إما فيلات وإما عمارات كيفما كان نوعها أو الاستعمال المخصصة له تحتوي على الأقل على أربعة مستويات أو ثلاثة مستويات بها سنة مساكن وإما عمارات معدة لاستعمال صناعي أو تجاري .
 - مواضع النوافير إن اقتضى الحال.
- 7- دفتر الشروط الذي يبين ما يلي:
 - مختلف أنواع الارتفاقات التي تنقل 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 تطبيقا 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 .
 - المواضع الواجب تخصيصها للمؤسسات التجارية والتجهيزات العامة والجماعية وكذا مساحتها
 - الطرق (الأزقة والمسالك والساحات ومواقف السيارات) والمساحات غير المبنية المغروسة التي يتولى المجرء إحداثها وتجهيتها وجميع أشغال التجزيء الأخرى التي يتحملها .
 - الطرق والمساحات غير المبنية التي تتولى الجماعة إنجازها وتجهيتها؛
 - وإن اقتضى الحال، شروط إنجاز حفر التصريف.
- 8 - نسخة من العقدة المبرمة مع كل من المهندسين المتدخلين في المشروع.
- * الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم المستندات الحاملة لعبارة " غير قابل للتغيير "
- يجب إرفاق ملف طلب الإذن بالقيام 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 الكبرى والصغرى والطرق التي يشملها ارتفاع التناسق المعماري
 - رسوم المنشآت بمقياس 50/1 على الأقل، إن اقتضى الحال ذلك.
- 2 المستندات الفنية التكميلية
 - رسم أو عدة رسوم لتصور البنيات التحتية بمقياس 500/1 أو 1000/1 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 ومصاريب المياه وقنوات الماء (قطع جميع القنوات مع إثبات صحة الحسابات)، ويجب أن تتجز المقاطع المذكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة وفهم الرسوم بطريقة جيدة سواء فيما يخص الارتفاع أو الطول .

<p>- 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 التحت أرضية ، - رسم المنشآت بمقياس لا يقل عن 50/1 في حالة وجودها ، - نسخ من وصل الأداء على الخدمات المؤدى عنها . - جذاذة تعريف في نظيرين تحمل توقيعا مصححا لصاحب الشأن.</p> <p>- عدد الوثائق اللازمة تقدم الوثائق اللازمة المضافة في القيام بإحداث التجزئة العقارية في سبع نسخ على أنه يمكن إذا برزت ذلك أهمية التجزئة العقارية وموقعها، أن يطلب من صاحب الشأن تقديم عدد إضافي من النسخ لا يزيد على أربع عشرة نسخة.</p>	
<p>إيداع الطلب</p> <p>- عبر منصة" رخص" ب : - مكتب ضبط الشباك الوحيد لرخص التعمير . - مقر العمالة أو الإقليم المعني إذا كان العقار يوجد في . جماعتين أو عدة جماعات). يتم تفحص الوثائق المطلوبة عبر منصة " رخص" و إرسالها إلى لجنة الشباك الوحيد .</p>	
<p>دراسة الملف من طرف لجنة الشباك الوحيد عبر منصة " رخص "</p> <p>المصالح الإدارية المكلفة بانجاز المسطرة : - الجماعة - العمالة . - الوكالة الحضرية . ينضاف إليهم ممثلو المديرية العامة للوقاية المدنية وممثلو المصالح المختصة في مجال الربط بشبكات الاتصالات السلكية واللاسلكية وكذا ممثلو الأجهزة المكلفة بتسيير مختلف الشبكات. يتعين الاقتصار في تحديد الأعضاء غير الدائمين على ممثلي الإدارات التي يتعين لزاما أحد أركانها والحصول على تأشيراتها المقررة بموجب التشريعات الجاري بها العمل. يجوز لرئيس مجلس الجماعة أن يستدعي على سبيل الاستشارة، كل شخص يرى فائدة في الاسترشاد برأيه داخل لجان الدراسة.</p>	
<p>المدة الزمنية لإنجاز المسطرة</p> <p>- خمسة عشر يوما مفتوحة تحتسب من تاريخ تسلم الملف من طرف الجماعة .</p>	
<p>استكمال الوثائق، توقيع وتسليم الرخصة</p> <p>* في حالة قبول الملف من طرف اللجنة يرسل مباشرة إلى المهندس واضع المشروع من اجل استكمال الوثائق التكميلية طبقا للقرار المشترك لوزير التعمير وإعداد التراب الوطني ووزير الداخلية رقم 337.20 صادر في 25 من جمادى الاولى 1441 (21 يناير 2020 . - يعاد بعد استكماله إلى المصلحة عبر المنصة من اجل تفحص هذه الوثائق. - يتم توجيه نسخة من قرار الإذن بإحداث تجزئة إلى مصلحة الجبايات قصد استخلاص المستحقات الجبائية . يعاد الملف إلى المصلحة من اجل إعداد قرار الإذن بالتجزئة ثم يوجه إلى رئيس الجماعة من اجل التوقيع . يتم تسلم الإذن من طرف المهندس واضع المشروع عبر المنصة و كذا باقي المستندات المكتوبة و المرسوم . * في حالة رفض الملف من طرف اللجنة يرسل جوابا معللا إلى المهندس واضع المشروع عبر المنصة " رخص" مع احترام الأجال القانونية المعمول بها .</p>	