

توثيق المساطر و الوظائف المعمول بها داخل مصلحة التعمير

المسطرة	الإذن بإقامة مجموعة سكنية
السند القانوني	- 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) . - 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 وتنميمة (المواد من 58 إلى 62) . - 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 وتنميمة بالقانون 21-06 - 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 وتنميمة بالمواد من 20 إلى 22 . - 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. - قرار مشترك لوزير التعمير وإعداد التراب الوطني ووزير الداخلية رقم 337.20 صادر في 25 من جمادى الاولى 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. - 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. - دورية وزير الداخلية عدد : D2314 بتاريخ : 2020/04/23 و المتعلقة بالتدبير اللامادي لإيداع و معالجة الرخص المتعلقة بالتعمير .
الوثائق المطلوبة	* الوثائق الأساسية اللازمة عند إيداع ملف طلب الإذن بإحداث المجموعات السكنية : 1 طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس واضع تصور المشروع أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض طبقا للنموذج رفقته المحدد بموجب المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في 13 من رجب (2013) 1434 الموافق (24 ماي 2013) 2 شهادة مسلمة من المحافظة على الأملاك العقارية 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 500/1 أو 1000/1 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 المحاورة لها
- المسافات الفاصلة بين الأنصاب
- النقاط المضلعة ومنحنيات المستوى
- الأغراس والأبنية القائمة، إن اقتضى الحال

5- المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للمجموعة السكنية وتشتمل على:

- رسم يتعلق بالتصور المعماري للمجموعة السكنية بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحزر 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 والساحات الخاضعة لتناسق معماري معين
- حدود الوحدات السكنية التي يجب أن يكون ترقيمها متصلا ومتصاعدا 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 وإن اقتضى الحال بالمنطقة الواقعة بالقرب من التجزئات والمجموعات السكنية المراد إنجازها وفقا للبيانات الواردة في تصميم تهيئة المنطقة المذكورة.
- رسم الموقع 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 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 بما ستة مساكن وإما عمارات معدة للاستعمال صناعي أو تجاري
- مواضيع النوافير إن اقتضى الحال.

7- دفتر الشروط الذي يبين ما يلي:

- مختلف أنواع الارتفاقات التي تنقل العقار ولا سيما ما تفرضه منها تصاميم وأنظمة التهوية 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 لها 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 وتحيتها وجميع أشغال التهوية الأخرى التي يتحملها

- الطرق والمساحات غير المبنية التي تتولى الجماعة إنجازها وتهيتها

- وإن اقتضى الحال شروط إنجاز حفر التصريف.

8- تصميم البناء يشمل جميع طوابق البناية والطوابق السفلية والتحت أرضية وكذا السطوح والسقائف

بمقياس لا يقل عن 100/1، 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 للمقاييس التي تمكن من مراقبتها، ويجب أن يشار إلى كل هذه المعطيات في التصاميم. كما يجب أن توضع الوثائق المرسومة جميع واجهات البناية والبنائات المجاورة والتصميم الشمولي للوحدات السكنية أو للبنائات المزمع بناؤها والجوانب والتقطيعات الداخلية الضرورية للتعرف على المشروع وإذا كان الطلب بهم تغييراً كلياً أو جزئياً للبنائات المكونة للمجموعة السكنية، فيجب أن توضح في التصاميم الأجزاء المختلفة بالألوان المتعارف عليها التالية:

- الأجزاء القائمة المزمع الإبقاء عليها لون مغايرة

- الأجزاء المزمع بناؤها: لون أحمر

- الأجزاء المزمع هدمها: لون أصفر.

9- التصميم المرخص به سابقاً للمجموعة السكنية، عندما يتعلق الطلب بإدخال تغيير على البنائات المكونة للمجموعة السكنية القائمة أو تجديد رخصة، سواء بإدخال تغيير أم لا، أو بناء جديد في مجموعة سكنية سبق الإذن في إحداثها، وفي حالة عدم توفر تصميم مرخص به فيلزم على صاحب الشأن تقديم تصميم معاينة ماهو قائم

10- 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 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 اتفاق التناسق المعماري
- رسم المنشآت بمقياس 50/1 على الأقل، إن اقتضى الحال ذلك.

2- المستندات الفنية التكميلية

- رسم أو عدة رسوم التصور 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

- شبكة الاتصالات اللازمة لوصل المجموعة السكنية بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العامة

- وصل كل وحدة من وحدات المجموعة السكنية بمختلف الشبكات الداخلية للمجموعة السكنية.

- المقاطع الطولية القوارع الطرق ومصارف المياه وقنوات الماء قطع جميع القنوات مع إثبات صحة الحسابات).

ويجب أن تتجزأ 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 حفر هام (منحدر) مع بيان ما يلي بوجه خاص:

- عرض قارة الطريق وأبعاد الجوانب والمنحدرات

- مواضع مختلف القنوات تحت أرضية.

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

- التصاميم التقنية المعدة من طرف المهندسين المختصين والمتعلقة بميكمل واستقرار المباني ومتانتها وفقا للضوابط المعمول بها

- نسخ من وصل الأداء على الخدمات المؤدى عنها؛

	- حدادة تعريف في نظريتين تحمل توقيعاً مصححاً لصاحب الشأن. - عدد الوثائق اللازمة تقدم الوثائق اللازمة المضافة إلى ملف طلب الإذن بإحداث المجموعات السكنية، في عدد النسخ المقررة بشأن الإذن بإحداث التجزئة العقارية السالفة الذكر وفي عدد النسخ المقررة بشأن رخصة البناء.
مصلحة ايداع الطلب	- 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 تحويلها إلى لجنة الشباك الوحيد .
دراسة الملف من طرف لجنة الشباك الوحيد عبر منصة " رخص "	المصالح الإدارية المكلفة بانجاز المسطرة : - الجماعة - العمالة . - الوكالة الحضرية . - المحافظة على الاملاك العقارية
المدة الزمنية لانجاز المسطرة	- خمسة عشر يوما مفتوحة يحسب من تاريخ تسلم الملف من طرف الجماعة المعنية،
استكمال الوثائق ، توقيع و تسليم الرخصة	* 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 في باحداث مجموعة سكنية إلى مصلحة الجبايات قصد استخلاص المستحقات الجبائية . يعاد الملف إلى المصلحة من اجل إعداد قرار الاذن باحداث مجموعة سكنية ثم يوجه إلى رئيس الجماعة من اجل التوقيع . يتم تسلم الإذن من طرف المهندس واضع المشروع عبر المنصة و كذا باقي المستندات و التصاميم . * في حالة رفض الملف من طرف اللجنة يرسل جوابا معللا إلى المهندس واضع المشروع عبر المنصة " رخص " مع احترام الأجل القانونية المعمول بها .