

**الـمـمـلـكــة الـمـغــربـيـة**

**وزارة التعمير و إعداد التراب الوطني**

**الوكالة الحضرية لبرشيد**

**دليلك العملي لمساطر التعمير وخدمات الوكالة الحضرية**

**بطاقة المعلومات**

**يتطلب الحصول على بطاقة المعلومات الإدلاء بالوثائق التالية:**

1. **في حالة أرض محفظة أو في طور التحفيظ:**

* **شهادة الملكية مسلمة من طرف مصالح المحافظة العقارية؛**
* **تصميم مساحي (plan cadastral)؛**
* **جدول حساب المساحات من قبل مصلحة المسح العقاري**
  + **(calcul de contenance)؛**
* **نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.**

1. **في حالة أرض غير محفظة:**
   * **تصميم طوبوغرافي؛**
   * **أصل الملكية؛**
   * **نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.**

**محتويات الملف التقني والإداري حسب نوعية المشروع**

1. **طلب رخصة البناء:**

* **طلب موقع من صاحب المشروع أو مهندسه المعماري؛**
* **شهادة الملكية للبقعة الأرضية؛**
* **تصميم المسح الطوبوغرافي في حالة عقار محفظ أو تصميم طبوغرافي؛**
* **تصميم الموقع منجز من طرف مهندس مساح طبوغرافي مرتبط بمنظومة احداثيات لامبير يحدد الطرقات والأراضي المجاورة للبقعة المعنية ؛**
* **التصاميم الهندسية للمشروع على سلم 1/100 تحدد المستويات ،الواجهات ،المقاطع والأسطح مع تبان جميع الأحجام والمقاييس؛**
* **الهندسية المرخصة إذا كان المشروع يخص تغيير أو زيادة طوابق ببناية قائمة؛**
* **نسخة من العقد المبرم مع المهندس المعماري؛**
* **من معاينة التصفيف إذا كان البناء المزمع القيام به محاذيا لطريق عمومي.**

1. **طلب رخصة التجزيء:**

* **طلب موقع من طرف صاحب المشروع أو مهندسه المعماري؛**
* **شهادة الملكية في حالة عقار محفظ أو شهادة تحدد أجل انقضاء تلقي التعرضات وأنه لم يسجل أي تعرض بالنسبة للأراضي غير المحفظة؛**
* **تصميم المسح الطبوغرافي؛**
* **تصميم طبوغرافي على سلم 500/1 أو 1000/1 إذا كانت مساحة المشروع تفوق 25 هكتارا،يبين حدود العقار مع أرقام المحطات والأراضي المجاورة الفاصلة بين الأنصاب والنقط المضلعة ومنحنيات المستوى والمباني والمزروعات القائمة إن اقتضى الحال؛**
* **تصميم الموقع على سلم 2000/1 أو 5000/1؛**
* **تصاميم التجزئة على سلم 500/1 أو 1000/1 مسقطة على التصميم الطبوغرافي؛**

1. **طلب رخصة إحداث مجموعة سكنية:**

* **الوثائق اللازمة للحصول على رخصة التجزيء؛**
* **الوثائق اللازمة للحصول على رخصة البناء.**
* **تقدم الوثائق المطلوبة في المسطرتين مرة واحدة.**

1. **طلب رخصة تقسيم عقاري**:

* **طلب موقع من طرف صاحب المشروع أو أي شخص عين لهذا الغرض؛**
* **شهادة الملكية في حالة عقار محفظ أو شهادة تحدد أجل انقضاء تلقي التعرضات وأنه لم يسجل أي تعرض بالنسبة للأراضي غير المحفظة؛**
* **تصميم المسح الطبوغرافي؛**
* **تصميم الموقع منجز من طرف مهندس مساح طبوغرافي مرتبط بمنظومة إحداثيات لامبير على سلم 2000/1 أو 5000/1 يحدد الطرقات والمباني المجاورة للبقعة المعنية؛**
* **تصميم عام يبين الحالة القائمة؛**
* **تصميم لمشروع التقسيم العقاري على سلم 500/1 أو 1000/1؛**
* **نسخة من العقد المبرم مع المهندس المساح الطبوغرافي.**

**قبل اقتناء أرض من أجل البناء يجب التأكد أولا من أن القطعة الأرضية صالحة للبناء،لذلك يستحسن الاتصال ب:**

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

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

* **مصادق عليها؛**
* **مسلمة تجهيزاتها ( موافق عليها من طرف اللجن المختصة).**

**الاستثناء في ميدان التعميــــــر**

**تطبيقا للتوجيهات الملكية السامية القاضية بتحقيق الفعالية والنجاعة اللازمتين في مجال تدبير المشاريع الاستثمارية وذلك انسجاما مع روح التدبير اللامتمركز للاستثمار؛**

**وبناءا على الدورية المشتركة رقم 10098/31 الصادرة بتاريخ 6 يوليوز 2010 المتعلقة بشروط استفادة المشاريع الاستثمارية من الاستثناءات في مجال التعمير؛**

**وبناءا على القرار العاملي لوالي جهة الدار البيضاء-سطات رقم 1993 بتاريخ 22-06-2016 الذي يقضي بإحداث اللجنة الجهوية للاستثمار لجهة الدار البيضاء-سطات.**

**على طالب الاستثناء ايداع ملف كامل في 10 نسخة و نسخة في قرص مدمج لدى مكتب الضبط بالوكالة الحضرية والذي يتكون من الوثائق التالية:**

* **طلب موجه الى كتابة اللجنة؛**
* **الملف الاستثماري (plaquette)؛**
* **المطبوع الموحد للاستثمار معبأ من طرف المعني بالأمر؛**
* **للأشخاص المعنويين، ملف قانوني يتكون من القانون الأساسي التجاري ولائحة أعضاء مجلس الاداري ولائحة المنخرطين؛**
* **بطاقة التعريف الوطنية للمسير أو صاحب المشروع؛**
* **الجدوى التقنية والاقتصادية والمالية؛**
* **طريقة التمويل؛**
* **وثائق تثبت القدرة المالية للمستثمر؛**
* **بطاقة معلومات مسلمة من طرف الوكالة الحضرية ؛**
* **موقع المشروع بالتحديد( photo satellite) ؛**
* **تصميم طوبوغرافي وتصميم الموقع مع ابراز احداثيات لامبير البقعة المعنية بدقة؛**
* **تصميم هندسي لاستغلال البقعة الارضية موضوع الطلب؛**
* **شهادة الملكية حديثة (أقل من ثلاثة أشهر) للبقعة الأرضية موضوع الطلب بالإضافة الى أي وثيقة أخرى تثبت العلاقة بين الملك وصاحب الطلب( مطلب التحفيظ،عقد، اتفاق مبدئي....)؛**
* **التزام صاحب المشروع بانجاز مشروعه الاستثماري داخل آجال محددة.**

1. **طلب رخصة تقسيم عقاري**:

* **طلب موقع من طرف صاحب المشروع أو أي شخص عين لهذا الغرض؛**
* **شهادة الملكية في حالة عقار محفظ أو شهادة تحدد أجل انقضاء تلقي التعرضات وأنه لم يسجل أي تعرض بالنسبة للأراضي غير المحفظة؛**
* **تصميم المسح الطبوغرافي؛**
* **تصميم الموقع منجز من طرف مهندس مساح طبوغرافي مرتبط بمنظومة إحداثيات لامبير على سلم 2000/1 أو 5000/1 يحدد الطرقات والمباني المجاورة للبقعة المعنية؛**
* **تصميم عام يبين الحالة القائمة؛**
* **تصميم لمشروع التقسيم العقاري على سلم 500/1 أو 1000/1؛**
* **نسخة من العقد المبرم مع المهندس المساح الطبوغرافي.**



**مسطرة دراسة وترخيص المشاريع الصغرى**

**إيداع الملف من طرف صاحب المشروع أو كل شخص ثم انتدابه**

* **مكتب ضبط الشباك الوحيد بالجماعة أو**
* **مكتب ضبط اللجنة الإقليمية للتعمير**

**استلام الملف الذي يتوفر على الوثائق الأساسية من طرف:**

**تسليم وصل الإيداع مؤرخ ومؤشر عليه الى صاحب** **المشروع**

**دراسة الملف وإبداء الرأي فيه من طرف أعضاء اللجنة بمجرد إيداعه بمكتب الضبط**

* تتكون اللجنة من ممثلين عن:
* العمالة أو الإقليم
* الجماعة؛
* الوكالة الحضرية؛
* استدعاء مصلحة أو شخص قد يفيد برأيه أشغال اللجنة.
* للمهندس المعماري حضور أشغال اللجنة شريطة الانسحاب أثناء مداولة اللجنة.

**دراسة الملف وإبداء الرأي فيه من طرف أعضاء اللجنة بمجرد إيداعه بمكتب الضبط**

**احالة نتائج أشغال لجنة الدراسة على رئيس المجلس الجماعي داخل أجل 3 أيام مفتوحة من تاريخ انعقاد اجتماع اللجنة**

**قرار رئيس المجلس الجماعي**

إضافة 5 أيام لصاحب المشروع للإدلاء بالوثائق التكميلية أو إدخال التعديلات الطفيفة.

إدخال التعديلات الضرورية مع احتساب الآجال من جديد عند إيداع الملف المعدل.

**إيداع الملف من طرف صاحب المشروع أو كل شخص ثم انتدابه**

* **مكتب ضبط الشباك الوحيد بالجماعة أو**
* **مكتب ضبط اللجنة الإقليمية للتعمير**
* **مكتب ضبط العمالة أو الإقليم في حالة تواجد المشروع بين جماعتين أو أكثر .**

**إحالة الملف على أعضاء لجنة الدراسة داخل أجل لا يتعدى 3 أيام مفتوحة من تاريخ تسليم الملف من طرف الجماعة**

* تتكون اللجنة من ممثلين عن:
* العمالة أو الإقليم
* الجماعة؛
* الوكالة الحضرية؛
* المديرية العامة للوقاية المدنية؛
* المصالح المختصة بالشبكات التحتية.
* عندما يتعلق الأمر بتقسيم عقاري يتم حسب موقع المشروع استدعاء ممثلي وكالة محافظة الأملاك العقارية ومديرية الفلاحة ومديرية التجهيز

**تسليم وصل الإيداع مؤرخ ومؤشر عليه الى صاحب** **المشروع**

لرئيس المجلس الجماعي الصلاحية لاستدعاء كل مصلحة لها علاقة بالمشروع أو شخص يفيد برأيه أشغال اللجنة.

للمهندس المعماري حضور أشغال اللجنة بطلب منه أو من رئيس المجلس الجماعي شريطة الانسحاب أثناء مداولة اللجنة.

**استلام الملف الذي يتوفر على الوثائق الأساسية من طرف:**

**مسطرة دراسة وترخيص المشاريع الكبرى**

**دراسة الملف وإبداء الرأي فيه داخل أجل لا يتعدى 15 يوما مفتوحة لبتداء من تاريخ تسليمه من طرف الجماعة المعنية**

**منح الرخصة**

**رفض الرخصة مع التعليل وإخبار صاحب الملف داخل أجل يومين مفتوحين ابتداء من توصله بمحضر أشغال لجنة الدراسة من أجل:**

**احالة محضر أشغال اللجنة ووثائق الملف على رئيس المجلس الجماعي داخل أجل 3**

**قبول المشروع ومنح الرخصة**

**رفض المشروع مع التعليل**

إضافة 5 أيام للمهندس المعماري للإدلاء بالوثائق التكميلية أو إدخال التعديلات الطفيفة.

إدخال التعديلات الضرورية مع احتساب الآجال من جديد عند إيداع الملف المعدل.

**إخبار صاحب الملف داخل أجل يومين مفتوحين ابتداء من توصله بمحضر أشغال لجنة الدراسة.**