

الإذن بإحداث تجزئة عقارية

توصيف المسطرة

الإذن بإحداث تجزئة عقارية	إسم المسطرة
<p>- ظهير الشريف رقم 1.15.85 بتاريخ 20 رمضان 1436 (07 يوليوز 2015) الصادر بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 113.14 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 و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات. كما تم تغييره و تنميته (المواد من 1 إلى 48).</p> <p>- ظهير شريف 1.07.195 صادر في 19 من ذي القعدة 1428 (30 نونبر 2007) بتنفيذ القانون رقم 47.06 المتعلق بجبايات الجماعات المحلية. كما تم تغييره و تنميته؛ (المواد من 57 إلى 63)</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 و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات. كما تم تغييره و تنميته. (المواد من 1 إلى 17)؛</p> <p>- مرسوم رقم 2.13.424 صادر في 13 رجب 1434 (24 ماي 2013) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل و شروط تسليم الرخص و الوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير و التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و النصوص الصادرة لتطبيقها.</p> <p>- مرسوم رقم 2.18.577 الصادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل و شروط تسليم الرخص و الوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير و التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و النصوص الصادرة لتطبيقه.</p> <p>- قرار لوزير الداخلية رقم 683.03 صادر في 16 من محرم 1424 (20 مارس 2003) القاضي بتفويض الاختصاص إلى السادة و لالة و عمال العمالات و الأقاليم لتسليم الإذن في القيام بإحداث التجزئات العقارية و المجموعات السكنية التي يوجد و عاؤها العقاري في جماعتين أو أكثر.</p> <p>- قرار مشترك لوزير التعمير و إعداد التراب الوطني و وزير الداخلية رقم 3213.13 صادر في 10 من محرم 1435 (14 نونبر 2013) بإحداث الشباك الوحيد لرخص التعمير على مستوى الجماعات التي يفوق عدد سكانها 50.000 نسمة ، و كذا المقاطعات.</p> <p>- قرار مشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و سياسة المدينة و وزير 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 و التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و النصوص الصادرة لتطبيقها ؛</p> <p>- الظهير الشريف رقم 1.16.124 الصادر في 21 من ذي القعدة 1437 الموافق ل 25 غشت 2016 بتنفيذ القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة و زجر المخالفات في مجال التعمير و البناء .</p> <p>- قرار جبائي رقم 2019/12 بتاريخ 22 يناير 2019 المتعلق بتحديد و بنسب و أسعار الرسوم و الحقوق و الواجبات المستحقة لفائدة ميزانية جماعة بني ملال؛ (الفصل 3).</p> <p>- دورية وزير الداخلية رقم 207 الصادرة بتاريخ 12 يونيو 1995 المتعلقة بأجال تسليم الإذن بإحداث التجزئات العقارية ، رخص البناء و رخص السكن و شواهد المطابقة ؛</p> <p>- منشور السيد وزير إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان و البيئة عدد 2000/1500 بتاريخ 6 أكتوبر 2000 المتعلق بتبسيط مسالك و مسطرة دراسة طلبات رخص الماء و إحداث التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات .</p>	<p>السند القانوني</p>
<p>1 طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس واضع تصور المشروع أو كل شخص ثم انتدابه لهذا الغرض،(طبقا للنموذج المبين في الملحق رقم 5 للمرسوم رقم 2.18.577 الصادر في 8 شوال 1440 الموافق ل 12 يونيو 2019).</p> <p>2 شهادة مسلمة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية و المسح العقاري و الخرائطية تثبت أن الأرض المراد تجزئتها محفظة، أو أنها في طور التحفيظ مع انصرام أجل التعرضات من غير تقديم أي تعرض ؛</p> <p>3 تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية و المسح العقاري و الخرائطية</p>	<p>الوثائق المطلوبة</p>

تعيين 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 هكتار وأن تبين فيه بوجه خاص :
- ✓ حدود الأرض مع أرقام الأنصاب والرسوم العقارية المتعلقة بالأراضي المجاورة لهذا؛
 - ✓ المسافات الفاصلة بين الأنصاب ؛
 - ✓ النقاط المضلعة ومنحنيات المستوى ؛
 - ✓ الاغراس والأبنية القائمة، إن اقتضى الحال.

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 متصلا ومتصاعدا 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 وإن اقتضى الحال بالمنطقة الواقعة بالقرب من التجزئات المراد إنجازها وفقا للبيانات الواردة في تصميم تهيئة المنطقة المذكورة؛
 - رسم لموقع 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 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 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 للاستعمال الصناعي أو التجاري ؛
 - فوهات الماء الخاصة بمكافحة الحريق؛
 - 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 المجزئ إحداثها وتجهيتها وجميع أشغال التجزئ الأخرى التي يتحملها ؛
 - الطرق والمساحات غير المبنية التي تتولى الجماعة إنجازها وتجهيتها ؛
 - شروط إنجاز حفر التصريف إن اقتضى الحال ؛
- 8- نسخة من العدة 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 تجزئة عقارية قبل تسليم 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 ارتفاق التناسق المعماري ؛
- رسوم المنشآت بمقياس 1/50 على الأقل إن اقتضى الحال ذلك؛

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 و مصارف المياه و قنوات الماء (قطع جميع القنوات مع إثبات صحة الحسابات) و يجب أن تتجز المقاطع المذكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة و فهم الرسوم بطريقة جيدة سواء فيما يخص الارتفاع أو الطول ؛
- ❖ المقاطع العمودية النموذجية للطرق بمجموع حيزها و الأجزاء البارزة منها في حالة وجود مردوم أو حفير هام (منحدر) مع بيان ما يلي بوجه خاص :
 - عرض قارة الطريق و إبعاد الجوانب و المنحدرات؛
 - مواضع مختلف القنوات التحت أرضية ؛
 - رسم المنشآت بمقياس لا يقل عن 1/50 في حالة وجودها؛
 - نسخ من وصل الأداء على الخدمات المؤدى عنها؛
 - دفتر الورش وفق النموذج المعد من طرف الإدارة المختصة؛
 - جذاذة تعريف في نظيرين تحمل توقيعاً مصححاً لمصاحب الشأن ؛
- ± شهادة تثبت محاور الطرق من طرف مهندس طبوغرافي معترف به ؛
- ± تصميم يثبت محاور الطرق مع إحداثية لومبير؛
- ± دراسة جيوتقنية ؛
- ± عقدة تتبع الأشغال من طرف مكتب دراسات مختص؛

<p>القيمة التقديرية لأشغال (التجهيز - التطهير - الماء الصالح للشرب و الكهرباء و الهاتف إذا تعلق الأمر بإحداث تجزئة عقارية معدة للفيلا و عمارات ذات سفلي و ثلاثة طوابق و ما فوق؛</p> <p>مستحقات المكتب الوطني للكهرباء؛</p> <p>مستحقات الوكالة المستقلة لتوزيع الماء و الكهرباء؛</p> <p>مستحقات مصلحة التطهير و مصلحة المياه؛</p> <p>وصل أداء الرسم المفروض على عمليات تجزئة الأراضي؛</p> <p>وصل أداء الرسم المفروض على الأراضي الحضرية غير المبنية .</p>	
<p>مكتب ضبط الشبكات الوحيد لرخص التعمير (من طرف المهندس المعماري واضع تصور التصميم عن طريق المنصة الرقمية www.rokhas.ma).</p> <p>مكتب التجزئات (أثناء المرحلة الثانية قبل وضع عبارة "غير قابل للتغيير" على الوثائق المرسومة و المكتوبة للملف الذي يتضمن رأي أعضاء لجنة الدراسة).</p>	<p>مصلحة إيداع الطلب</p>
<p>الشبكات الوحيد لرخص التعمير.</p> <p>مكتب التجزئات مصلحة الأشغال و الشؤون التقنية.</p> <p>اللجنة التقنية المكلفة بدراسة الطلبات ؛ و كل مصلحة خارجية ذات أهمية في إبداء رأيها المتعلق بالمشروع ،كل حسب اختصاصه.</p> <p>المهندس المعماري المكلف بانجاز المشروع</p>	<p>المصالح الإدارية المكلفة بانجاز المسطرة</p>
<p>المرحلة الأولى المتعلقة بالشبكات الوحيد لرخص التعمير : خمسة عشر يوما مفتوحة تحتسب من تاريخ تسلم الملف من طرف الجماعة المعنية ؛ بالإضافة إلى خمسة أيام مفتوحة لتسليم الرخصة مع مراعاة تمديد هذا الأجل في حالة التعديل.</p> <p>المرحلة الثانية المتعلقة بمكتب التجزئات : أسبوع على أبعد تقدير بشرط توفير جميع الوثائق و المستندات التقنية اللازمة ، و بعد أداء الرسوم المستحقة و المفروضة على عمليات التجهيز.</p> <p>ينبغي الإشارة إلى أن الإذن بإحداث التجزئة يعتبر لاغيا عند انقضاء مدة 3 سنوات دون الشروع في إنجاز الأشغال.</p>	<p>المدة الزمنية لإنجاز المسطرة</p>
<p>الفصل 3 من القرار الجبائي رقم 2019/12 بتاريخ 22 يناير 2019 المتعلق بتحديد نسب و أسعار الرسوم و الحقوق و الواجبات المستحقة لفائدة ميزانية جماعة بني ملال.</p> <p>يحدد سعر الرسم على عمليات تجزئة الأراضي بنسبة 5% من مجموع تكلفة الأشغال التي يتطلبها التجهيز المتعلق بالتجزئة دون احتساب الضريبة على القيمة المضافة. (القانون رقم 47.06)</p>	<p>رسوم المسطرة</p>
<p>الشبكات الوحيد لرخص التعمير</p> <p>مكتب التجزئات</p>	<p>المصلحة المختصة بتقديم الخدمة المطلوبة</p>

1. موضوع المسطرة:

تتناول المسطرة الإجراءات الأساسية لمنح الإذن بإحداث تجزئة عقارية وذلك طبق الشروط والمساطر المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل؛

2. قواعد التدبير

حسب مقتضيات القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات، تعتبر رخصة البناء في التجزئات العقارية إلزامية في مجموع التراب الوطني باستثناء التجمعات القروية المزودة بتصميم تنمية مصادق عليه بموجب الظهير الشريف بتاريخ 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية.

لا يسلم الإذن بإحداث التجزئة العقارية ، إلا إذا كانت تتوافر فيها الشروط المقررة في الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ، خصوصا الأحكام التي تتضمنها تصاميم التهيئة وتصاميم التطبيق ؛ دون الإخلال بوجود الحصول على الأذون المقررة في نصوص تشريعية خاصة و بعد استطلاع آراء الجهات المنصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل و الحصول على تأشيرتها. (المادة 6 من القانون رقم 25.90)

يسلم الإذن بإحداث التجزئة عامل العمالة أو الأقاليم، إذا كان المشروع يوجد فوق تراب جماعتين أو عدة جماعات تابعة لنفس العمالة أو الإقليم، وذلك بتنسيق مع رؤساء الجماعات المعنية أو من طرف الوالي، إذا كان المشروع يوجد فوق تراب جماعات تابعة لعدة عمالات أو أقاليم .

تتم دراسة الملفات المودعة لدى مكتب الضبط بالشباك الوحيد لرخص التعمير على مرحلتين :

➤ **مرحلة الإيداع :** يودع ملف طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية من طرف صاحب الشأن أو المهندس واضع تصور المشروع أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض .

بعد التأكد والتحقق من تضمن الملف لكامل الوثائق الأساسية المنصوص عليها، يسلم لصاحب الشأن وصل إيداع مرقم ومؤرخ ؛ يتضمن وصل الإيداع تاريخ انعقاد لجنة الدراسة.

➤ **مرحلة الدراسة :** يباشرها مكتب التتبع للرخص والتصاميم للشباك الوحيد (المشاريع الكبرى) ، و ينتج عنها القرارات التالية :

- **الموافقة بدون تحفظ :** في هذه الحالة يضع ممثل الوكالة الحضرية عبارة الرأي الموافق؛ و يسلم الملف لممثل الجماعة الذي يسلم الرخصة المطلوبة بعد أن يضع عليه عبارة غير قابل للتغيير على وثائق الملف.
 - **الموافقة المشروطة :** يمكن للجنة الدراسة أن تمنح موافقتها على المشروع مصحوبا بتحفظ أو عدة تحفظات والتي تتكلف الإدارة الجماعية أو الوكالة الحضرية بالتحقق من أخذها بعين الاعتبار أثناء إنجاز الأشغال أو عند معاينتها أو عند تسليمها.
- يجب تدوين التحفظات المبداءة على الوثائق المعنية وكذا في قرار الترخيص؛ في هذه الحالة كذلك تتكلف الجماعة ؛ يؤشر على الملف و تتكلف مصالح الجماعة بتسليم الإذن .

- **رفض المشروع :** في هذه الحالة تتكلف وحدات الشباك الوحيد بتبليغ قرار الرفض ، بمنح الترخيص ويجب تعليل قرار الرفض حسب ملاحظات اللجنة .
يمكن لصاحب الشأن التنازل عن المشروع بشكل نهائي أو تقديم طلب جديد حسب الشكليات المطلوبة مع ذكر مراجع الملف أو الملفات التي سبق تقديمها .
يجوز لرئيس مجلس الجماعة أن يستدعي على سبيل الاستشارة كل شخص يرى فائدة في الاسترشاد برأيه داخل لجان الدراسة.

✚ تعتبر الاستعانة بمهندس مساح طبوغرافي إلزامية لوضع الرسم الطبوغرافي الذي يقوم المهندس المعماري على أساسه بتصوير مشروع التجزئة من الواجهة المعمارية

✚ تعتبر الاستعانة بمهندس مختص إلزامية لوضع و إمضاء المستندات الفنية و التصاميم و الدراسات المتعلقة بانجاز الطرق ووسائل الصرف الصحي و شبكات الماء و الكهرباء .

3. الأداء المتوقع

احترام الأجل المحددة بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل من أجل تسليم الرخصة. يسلم الإذن بإحداث التجزئة بعد الدراسة و المعاينة ، شريطة أن يكون العقار المراد تجزئته محفظا أو في طور التحفيظ ، على أن يكون أجل إيداع التعرضات من طرف المعنيين بالأمر قد انقضى دون أن يتم تقديم أي تعرض على ذلك .

يجوز للجهة المختصة بتسليم الإذن في القيام بإحداث تجزئة أن تعلق إنؤها على إدخال تعديلات على المشروع إذا رأت منفعة في ذلك، كما يجوز لها على سبيل المثال أن تفرض على صاحب التجزئة :

✓ إنشاء اتفاقات تستجيب لما تقتضيه متطلبات الأمن العام والصحة و المرور و المتطلبات الجمالية.

✓ الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها؛

✓ تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها؛

✓ تكوين مساحات احتياطية إضافية تخصص للتجهيزات الجماعية و المنشآت ذات المصلحة العامة التي يستلزمها إحداث التجزئة.

4. تعاريف:

تعتبر تجزئة عقارية : تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر ، مخصصة لإقامة مبان لغرض السكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي، و ذلك مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته القانون رقم(25.90)

المشاريع الكبرى : يراد بها المشاريع المزمع إنجازها 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.

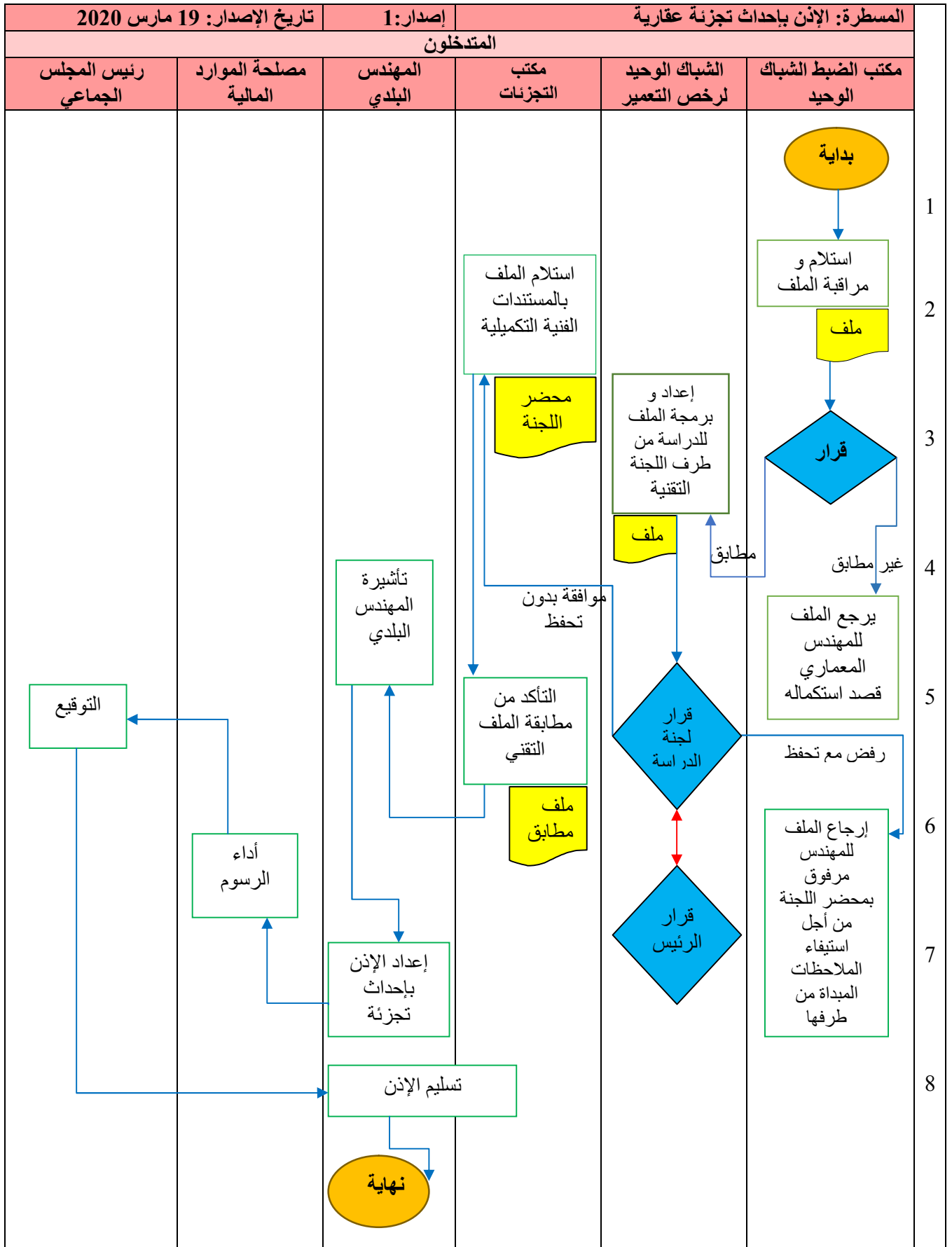
5. السرد الوصفي للمسطرة

تاريخ الإصدار: 12 مارس 2020							إصدار: 1	المسطرة: الإذن بإحداث تجزئة عقارية				
المتدخلون							طبيعة المسؤولية (*)	المخرجات	الأجل	المدخلات	وصف المهام	المرحلة
رئيس الجماعة	المهندس البلدي	مصلحة الموارد المالية	مكتب التجزئات	اللجنة التقنية المكلفة بدراسة الطلبات		مكتب الضبط للشبكات الوحيد						
				ممثل التعمير بالجماعة	باقي ممثلي أعضاء اللجنة							
الشبكات الوحيد												
						*	التنفيذ	ملف متكامل	عند الاستلام	ملف	استلام ملف متكامل عن طريق مكتب الضبط للشبكات الوحيد لرخص التعمير بالجماعة ؛ (عن طريق المنصة الرقمية www.rokhas.ma)؛ يسلم للمهندس المعماري وصل إيداع مرقم ومؤرخ.	1
				*	*		المراقبة و المصادقة	ملف مطابق و مصادق عليه	15 يوم	ملف متكامل	إحالة الملف على مكتب التتبع للرخص والتصاميم للشبكات الوحيد. (المشاريع الكبرى) إعداد الملف للدراسة من طرف اللجنة التقنية المكلفة.	2
				*	*		التوقيع	محضر موقع	في الحين	ملف مطابق و مصادق عليه	عند انتهاء أشغال اللجنة يتم تحرير محضر يتضمن الآراء الفردية وفق نموذج موحد؛ يتعين على المعني بالأمر الإدلاء بملف تقني	3
			*				المراقبة	ملف تقني مطابق	عند الاستلام	محضر موقع + ملف تقني	إحالة الملف مرفوق بمحضر اللجنة على مكتب التجزئات لاستكمال بالوثائق التقنية	4

							التأكد من صحة المعلومات، و مطابقة الوثائق للنظم و القوانين التشريعية الجاري بها العمل. تأشيرة المهندس البلدي للملف التقني.	5
	*					ملف تقني مؤشر والتأشير والتنفيذ	ملف تقني مطابق	في الحين
	*	*				الإذن بإحداث تجزئة عقارية	مشروع قرار	02 يوم
			*			التنفيذ	فواتير بالتكلفة الإجمالية التقديرية عن الأشغال التي يتطلبها التجهيز المتعلق بالتجزئة. الإقرارات الخاصة بالرسم المفروض على عمليات تجزئة الأراضي.	7
			*			التنفيذ	إذن مسلم	بعد الأداء
						التنفيذ	الإذن بإحداث تجزئة عقارية	تسليم الإذن بإحداث تجزئة عقارية بعد أداء جميع الرسوم الجماعية.
								8

(طبيعة المسؤولية *) من أجل: الإخبار - التنفيذ - المراقبة - المصادقة - التأشير - التوقيع

6. الرسم البياني



7. نقط المراقبة

المتدخلون	مهام المراقبة
مكتب الضبط للشباك الوحيد	- التأكد والتحقق من تضمن الملف لكامل الوثائق الأساسية المنصوص عليها مع تسليم صاحب الطلب وصل إيداع مرقم ومؤرخ.
الشباك الوحيد	- القيام بالدراسة والتأكد من ملائمة الملفات للمقتضيات الجاري بها العمل لوثائق التعمير المعتمدة وللنصوص القانونية والتشريعية للشباك الوحيد - تحرير محضر يتضمن الآراء الفردية وفق نموذج موحد.
المهندس البلدي	- التأشير على التصاميم الخاصة بالطرق - إعداد الإذن بإحداث تجزئة
رئيس المجلس الجماعي	- التوقيع
مكتب التجزئات	- تسليم الإذن بإحداث تجزئة

8. النماذج :

- ± نموذج طلب الرخصة
- ± وصل إيداع
- ± نموذج قرار بمثابة الإذن بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية
- ± نموذج محضر أشغال لجنة الدراسة

نموذج طلب الإذن بإحداث تجزئة

في

إلى السيد رئيس المجلس الجماعي.....

الموضوع: طلب رخصة

المرفقات: الوثائق المكونة للملف

طبيعة الرخصة

- إحداث تجزئة إحداث مجموعات سكنية رخصة بناء آخر
- مشروع تعديلي تغطية بناء قائم تقسيم عقار

بيانات حول المشروع

صاحب المشروع : الاسم الكامل أو الاسم التجاري للشركة.....

بصفته: مالك، مكتري، مسير الشركة.....

ر.ب. و /السجل التجاري :

العنوان:

هاتف/فاكس / بريد إلكتروني:.....

مكونات المشروع:.....

الموقع الجغرافي:.....

المراجع العقارية:.....

المساحة:.....

المهندس واضع تصور المشروع :

الوثائق المكونة للملف

نوع الوثائق	عدد النسخ	تملاً الخانة من طرف مكتب الضبط
1.		<input type="checkbox"/>
2.		<input type="checkbox"/>
3.		<input type="checkbox"/>
4.		<input type="checkbox"/>
5.		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
14.		<input type="checkbox"/>
خاص بمكتب الضبط		توقيع صاحب الشأن
التاريخ:		
رقم الملف:		
تاريخ اجتماع لجنة الدراسة:		

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
ولاية جهة.....
عمالة أو إقليم.....
جماعة.....

وصل إيداع طلب الإذن بإحداث تجزئة

معلومات عن المشروع	خاص بمكتب الضبط
صاحب الشأن :	تاريخ الإيداع :
مكونات المشروع :	رقم الملف (1) :
المراجع العقارية :	تاريخ اجتماع لجنة الدراسة :

(1): يمكن استعمال رقم الملف لتتبع مسار دراسته عبر الموقع الإلكتروني المخصص لهذا الغرض (تحديد عنوان الموقع)

قرار

عدد بتاريخ

بمثابة الإذن بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية

- إن رئيس مجلس جماعة
- بناء على القانون التنظيمي رقم 113 . 14 المتعلق بالجماعات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 المؤرخ في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015) ؛
 - بناء على القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) كما تم تغييره وتتميمه ؛
 - بناء على القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) كما تم تغييره وتتميمه ؛
 - وعلى المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12 . 90 المتعلق بالتعمير ؛
 - وعلى المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25 . 90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ؛
 - وعلى المرسوم رقم 2.18.577 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؛
 - واستنادا على محضر أشغال لجنة الدراسة المجتمعة بتاريخ :
 - وعلى القرار الجبائي رقم بتاريخ :
 - و بناء على وصل الأداء الجبائي رقم بتاريخ المتعلق بالرسم المفروض على الأراضي الحضرية غير المبنية ؛
 - و بناء على وصل الأداء الجبائي رقم بتاريخ المتعلق بالرسم المفروض على عمليات تجزئة الأراضي؛
 - وبناء على الطلب الذي تقدم به السيد (ة) :
 - والمسجل بمكتب ضبط الجماعة أو مكتب ضبط الشباك الوحيد لرخص التعمير تحت عدد بتاريخ
 - والرامي إلى إحداث فوق العقار ذي المراجع التالية :
- يقرر ما يلي :

الفصل الأول : يرخص للسيد (ة) :

حسب طلبه (ها) والشروط المنصوص عليها في النصوص المذكورة أعلاه.

ب :

بالعقار الواقع ب :

وذلك وفق المقترحات الخاصة الواردة بعده.

الفصل الثاني : يجب على صاحب الإذن أن يعين مهندسا معماريا أو مهندسا مختصا أو مهندسا مساحا طبوغرافيا بصفته منسقا، مهمة السهر على إنجاز الأشغال على أفضل وجه وأن يوافي المصالح الجماعية المختصة بالبيانات الخاصة به قبل شروع في الأشغال.

الفصل الثالث: يجب على صاحب المشروع أن يقوم فور الحصول على الإذن في إحداث أو المجموعة السكنية بإيداع نسخة من الملف محل الإذن لدى مصالح المحافظة على الأملاك العقارية المختصة طبقا للقوانين الجاري بها العمل.

الفصل الرابع : يتعين على صاحب الرخصة السهر على إيداع بمقر الجماعة 48 ساعة قبل الشروع في الأشغال. مقابل وصل مؤرخ و موقع و حامل لرقم ترتيبى ، تصريح بافتتاح الورش موقع من طرف منسق أشغال المشروع.

الفصل الخامس : يتعين على صاحب الإذن إيداع نسخ من قرار الترخيص وكذا التصاميم المرفقة بها الحاملة لعبارة "غير قابل للتغيير" بصفة مستمرة بمقر الورش إلى غاية الحصول على التسلم المؤقت ورخصة السكن أو شهادة المطابقة؛

الفصل السادس : يجب على منسق أشغال المشروع، أن يمسك داخل الورش و طيلة مدة إنجاز الأشغال دفتر للورش وفق النموذج المحدد من طرف الإدارة المختصة.

الفصل السابع : يتعين على صاحب الإذن بإحداث التجزئة أو المجموعة السكنية السهر على وضع سياج للورش ذي علو مترين لضمان شروط السلامة وبمواد تتماشى مع جودة الإطار المبنى وكذا تشوير الورش و إضاءته ليلا في الحالات التي تتطلب ذلك. ولوحة عند مدخله تبين رقم الرخصة و كذا تاريخ تسليمها و عدد الطوابق و المساحة المغطاة و اسم صاحب المشروع و المهنيين المتدخلين.

الفصل الثامن : يتعين على صاحب الإذن المسلم السهر على نظافة مكان الورش، موضوع الترخيص، وكذا الفضاءات العمومية المحيطة به إلى حين الحصول على التسلم المؤقت ورخصة السكن أو شهادة المطابقة.

الفصل التاسع : يجب على صاحب الشأن أن يصرح لدى الجماعة، بإغلاق الورش وانتهاء أشغال التجهيز مقابل وصل مؤرخ و موقع و حامل لرقم ترتيبى، يشهد فيه منسق أشغال المشروع أن الأشغال قد تم إنجازها وفق التصاميم المرخصة. وتكون هذه الأشغال بعد انتهائها محل تسلم مؤقت وتسلم نهائي وفقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل؛ وفي حالة المجموعات السكنية، يتعين علاوة على ما سبق ذكره إيداع طلب بمثابة انتهاء أشغال البناء موجه للجماعة المعنية قصد الحصول على رخصة السكن وشهادة المطابقة. ولا يجوز في كلتا الحالتين استعمال واستغلال البنايات المنجزة دون الحصول على رخصة السكن وشهادة المطابقة.

الفصل العاشر : لا يجوز لصاحب التجزئة أو المجموعة السكنية بيع أو إيجار بقع من التجزئة ما لم تكن محل تسلم مؤقت للأشغال مسلم وفقا لما هو وارد بالقوانين الجاري بها العمل. وعلاوة على ما سبق ذكره وفي حالة المجموعات السكنية يتعين قبل مباشرة عملية بيع أو إيجار الوحدات السكنية الحصول على رخصة السكن وشهادة المطابقة.

الفصل الحادي عشر : يمنع القيام بأشغال الربط الخارجي للتجزئة أو المجموعة السكنية موضوع الإذن المسلم، بمختلف الشبكات دون الحصول على الأذن اللازمة من الجهات المكلفة بتدبيرها وتسييرها.

الفصل الثاني عشر : يمنع استغلال الملك العام دون الحصول على ترخيص مسبق ودون أداء الرسوم والإتاوات المحددة بموجب القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

الفصل الثالث عشر : يسقط الإذن في القيام فيإذا انقضت ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه، دون الانتهاء من إنجاز أشغال التجهيز المنصوص عليها قانونا والمتضمنة في دفتر تحملات المرفق بالإذن المسلم للقيام بالمشروع.

الفصل الرابع عشر : كل تعديل للمشروع المصادق عليه، موضوع الإذن المسلم، يتعين أن يتم إيداع طلب جديد بشأنه تتم دراسته والترخيص له وفقا للمساطر المعمول بها.

الفصل الخامس عشر : يجب على صاحب الإذن أن يؤدي لفائدة الجماعة مبلغ الرسوم المنصوص عليه في البيان الملحق بهذا القرار.

الفصل السادس عشر : يتعين على صاحب الإذن المسلم السهر على احترام القرار الجماعي عدد 2019/12 المتخذ بتاريخ 22 يناير 2019 و المتعلق بتحديد نسب و أسعار الرسوم و الحقوق و الواجبات المستحقة لفائدة ميزانية جماعة بني ملال .

الفصل السابع عشر : تبقى حقوق الإدارة و الأعيان محفوظة.

ملحوظة : يجب على صاحب عقار (تجزئة... ذات الرسم العقاري عدد) إيداع إقرار بامتلاك القطعة الأرضية موضوع رخصة التجهيز، قبل فاتح مارس من كل سنة إلى غاية التسليم المؤقت.

وحرر في :

رئيس المجلس الجماعي



DÉCISION N° GUCBML-0 / EN DATE DU / /
**PORTANT AUTORISATION DE CREATION D'UN LOTISSEMENT OU D'UN GROUPE
D'HABITATIONS**

Le président du Conseil Communal De Beni Mellal

- Considérant la loi n° 78-00 portant charte communale, promulguée par le dahir n° 1-02-297 du 25 rejev 1423 (03 octobre 2002) tel qu'elle a été modifiée et complétée;
- Considérant la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements promulguée par dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) ;
- Considérant le décret n° 2-92-833 du 25 rebia II 1414 (12 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements;
- Considérant la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme promulguée par dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992);
- Considérant le décret n° 2-92-832 du 27 rebia II 1414 (14 octobre 1993) pris pour l'application de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme;
- Considérant le décret n° 2-13-424 du 13 rejev 1434 (24 mai 2013) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements et les textes pris pour son application ;
- Suite au procès verbal de la commission d'Instruction des dossiers de demandes d'autorisation réunie le / /
- Suite à l'arrêté communal fixant les droits et taxes n° 12/2019.
- Et suite à la demande de enregistree au niveau du bureau d'ordre communal ou au niveau du bureau d'ordre du guichet unique des autorisations d'urbanisme sous n° **LOT-PBML-CBML-** / en date du 20/11/2019 pour la réalisation de **LOTISSEMENT** sur le terrain objet des références foncières **T / 10;**

Il a été décidé ce qui suit

Article premier: est autorisé suite à sa demande et conformément aux dispositions prévues par les textes et la réglementation sus-indiqués. De **LOTISSEMENT** sur le terrain situé à **BENI MELLAL** et ce, conformément aux dispositions spécifiques ci-après.

Article deux: Le pétitionnaire est tenu de s'acquitter du paiement du montant indiqué sur le quitus annexé à la présente décision au profit de la commune. Le montant de la Taxe est de **0.0 DHS**

Article trois: Le maître d'ouvrage doit déposer dès l'obtention de création d'un **lotissement**, une copie du dossier objet de ladite autorisation de conservation foncière du ressort.

Article quatre : Le pétitionnaire doit faire appel soit à un architecte ou à un ingénieur spécialisé ou à un ingénieur géomètre topographe comme coordonateur chargé de veiller à la bonne réalisation des travaux. A cet effet, il doit notifier aux services compétents de la commune les renseignements afférents au coordonateur avant le démarrage des travaux.

Article cinq: La date et le numéro de l'autorisation délivrée, l'objet du projet, le maître d'œuvre et les professionnels en charge du suivi du projet doivent être inscrits en caractères lisibles sur un panneau placé sur le chantier de manière apparente et permanente jusqu'à l'établissement du procès-verbal de la réception provisoire des travaux d'équipement prévus par la législation en vigueur.

Article six: L'autorisation de création d'un **lotissement** est réputée caduque à l'expiration d'un délai de trois ans qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation si les travaux d'équipement prévus par la législation et la réglementation en vigueur et par le cahier des charges annexé à la décision portant autorisation de lotir ou de créer un groupe d'habitations ne sont pas réalisés.

Article sept: Le pétitionnaire doit déclarer l'achèvement des travaux d'équipement prévus par les plans et cahiers des charges annexés à la décision d'autorisation. Les travaux ainsi achevés feront l'objet d'une réception provisoire ou définitive conformément aux lois et règlements en vigueur. Outre les dispositions précitées et dans le cas d'un groupe d'habitations, le pétitionnaire est tenu d'adresser à la commune une demande portant déclaration d'achèvement des travaux en vue de l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité. Et dans les deux cas, il est strictement interdit d'exploiter les immeubles réalisés préalablement à l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité.

Article huit: Le maître d'ouvrage ne peut procéder aux opérations de vente ou de location qu'après réception provisoire des travaux d'équipement conformément à la législation et la réglementation en vigueur. Outre les dispositions qui précèdent, et dans le cas de la création d'un groupe d'habitations, aucune vente ou location d'immeuble ne peut être opérée avant l'obtention préalable du permis d'habiter ou du certificat de conformité.

Article neuf : Il est strictement interdit d'exploiter le domaine public sans autorisation préalable et sans acquittement des taxes et redevances prévues conformément aux lois et règlements en vigueur.

Article dix: Il est strictement interdit de procéder au raccordement hors site du lotissement ou du groupe d'habitations objet de l'autorisation aux différents réseaux sans autorisations des services en charge de leur exploitation et de leur gestion.

Article onze: Le pétitionnaire doit déposer, de manière permanente et jusqu'à l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité, au niveau du chantier, des copies de la décision portant autorisation et les plans y annexés portant la mention «ne varietur», et ce, en vue de permettre aux agents assermentés chargés du contrôle d'exercer leurs missions et de s'assurer de la conformité des travaux réalisés avec les plans autorisés.

Article douze: Toute modification du projet autorisé objet de la décision portant autorisation de lotir ou de créer un groupe d'habitations doit faire l'objet d'un dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation conformément aux procédures en vigueur.

Article treize: Le pétitionnaire est tenu de veiller à la propreté du chantier objet de l'autorisation et de ses abords jusqu'à l'obtention du permis d'habiter ou du certificat de conformité.

Article quatorze: Le pétitionnaire est tenu de prévoir au niveau du chantier une clôture de 2m de hauteur en matériaux de qualité respectant les conditions de sécurité et de prévoir la signalétique et l'éclairage nocturne adéquat.

Article quinze: Le pétitionnaire est tenu de veiller au respect de l'arrêté municipal permanent du 2 janvier 1952.

Article seize: Les droits de l'administration et des tiers sont et demeurent préservés.

Fait à Beni Mellal, Le / /

Le président de la commune

Lu et approuvé
signé par
à CU Beni Mellal
Le.. / .

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
ولاية جهة

عمالة إقليم

جماعة

الشباك الوحيد لرخص التعمير أو اللجنة الإقليمية للتعمير
محضر اجتماع لجنة الدراسة
المنعقدة بتاريخ

التعريف بالمشروع :

العمالة أو الإقليم :
الجماعة الحضرية :
صاحب الشأن :
موضوع المشروع :
مكان المشروع :
تاريخ إيداع المشروع :
ملف رقم :
المراجع العقارية :
المهندس واضع تصور المشروع :
نوعية وثيقة التعمير :
تقدم إنجاز وثيقة التعمير :
التخصيصات التعميرية :
المراحل السابقة :

آراء أعضاء لجنة الدراسة :

مصالح العمالة أو الإقليم	
الأسماء و التوقيعات	الملاحظات المبداء

التاريخ :

الوكالة الحضرية	
الأسماء و التوقيعات	الملاحظات المبداء

التاريخ :	

الجماعة	
الأسماء و التوقيعات	الملاحظات المبداء

التاريخ :	

المصالح المكلفة بالربط بشبكة الاتصالات	
الأسماء و التوقيعات	الملاحظات المبداء

التاريخ :	

المصالح المكلفة بتدبير شبكات الماء والتطهير السائل	
الأسماء و التوقيعات	الملاحظات المبداء

التاريخ :	

المصالح المكلفة بتدبير شبكة الكهرباء	
الأسماء و التوقيعات	الملاحظات المبداء

التاريخ :	

مصالح المحافظة على الأملاك العقارية	
الأسماء و التوقيعات	الملاحظات المبداء

التاريخ :	

أعضاء آخرون (حسب خصوصية الملف)	
الأسماء و التوقيعات	الملاحظات المبداء

التاريخ :

أعضاء آخرون (حسب خصوصية الملف)	
الأسماء و التوقيعات	الملاحظات المبداء

التاريخ :

أعضاء آخرون (حسب خصوصية الملف)	
الأسماء و التوقيعات	الملاحظات المبداء

التاريخ :