

ⵜⴰⴳⴷⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⴰⴳⴷⴰⵏⵜ  
ⵜⴰⴳⴷⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⴰⴳⴷⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⴰⴳⴷⴰⵏⵜ  
ⵏ ⵍⴰⴳⴷⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⴰⴳⴷⴰⵏⵜ



المملكة المغربية  
وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير  
والإسكان وسياسة المدينة

# الوكالة الحضرية لمكناس



الدليل العملي  
للمساطر والإجراءات القانونية  
في ميدان البناء والتعمير

طبعة يوليوز 2022



الوكالة الحضرية لمكناس  
ⵜⴰⴳⴷⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⴰⴳⴷⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⴰⴳⴷⴰⵏⵜ  
AGENCE URBAINE DE MEKNES

أن تحدي النجاعة مرتبط بشكل وثيق بتحدي التنافسية. فقيمة وفعالية الإدارات اليوم، تقاس بمدى إسهامها في تعزيز تنافسية بلدانها، لخوض المعركة الشرسة لاستقطاب الاستثمارات والكفاءات ورؤوس الأموال، وبما تفتحه من آفاق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتوفير فرص الشغل، وخاصة للشباب.

إن الإصلاح الشامل والمندمج للإدارة العمومية يكتسي طابعا استعجاليا، بحكم الرهانات المطروحة عليه ضمانا للرعاية المستمرة للمرفق العام...

وتعد الاستفادة من التكنولوجيات الحديثة عاملا حاسما في الارتقاء بالعمل الإداري، إذ ينبغي التوجه نحو تعميم الإدارة الرقمية، وتوفير الخدمات عن بعد، والولوج المشترك للمعلومات من طرف مختلف القطاعات.

مقتطف من الرسالة الملكية السامية الموجهة إلى المشاركين في المنتدى الوطني للوظيفة العمومية العلي

يوم الثلاثاء 27 فبراير 2018 بالصخيرات



# الفهرس

04	.I الغاية من الدليل
05	.II طلب الحصول على مذكرة المعلومات التعميرية
06	.III طلب الاستثناء في ميدان التعمير
07	.IV الإجراءات اللامادية في ميدان البناء والتعمير
08	.1 طلبات رخص التجزئء والبناء وإحداث المجموعات السكنية والتقسيم والإصلاح والهدم
11	أ - طلب رخصة التجزئء
13	ب - طلب رخصة البناء
15	ج - طلب رخصة إحداث مجموعات سكنية
16	د - طلب رخصة التقسيم
17	هـ - طلب رخصة إصلاح المباني القائمة
19	و - طلب رخصة الهدم
21	.2 الرسوم وأجور الخدمات
22	.3 شكايات المواطنين
23	.V أهم النصوص القانونية المنظمة للتعمير والبناء
25	.VI الملحقات

## الغاية من الدليل

يأتي هذا الدليل تعزيزاً لآليات التواصل التي تعتمد عليها الوكالة الحضرية لمكناس مع الفرقاء والمنعشين العقاريين والمهنيين والمرتفقين عموماً.

وهو بذلك أداة لتوضيح مختلف المساطر الإدارية من أجل إنجاز مشاريع البناء، والتجزئة، والتقسيم، وإحداث المجموعات السكنية، والإصلاح، والتسوية، والهدم.

كما يسعى إلى تقديم كيفية الحصول على المعلومات التعميرية وتوضيح إجراءات طلبات الاستثناء في ميدان التعمير والإجراءات اللامادية بالإضافة إلى مسطرة تتبع مختلف شكايات المواطنين.

توضيح الإجراءات في ميدان التعمير على ضوء المقتضيات القانونية والتنظيمية المعمول بها.

تعزيز مبادئ الشفافية والقرب ودمقرطة الولوج للمعلومات

توفير المساعدة التقنية اللازمة لمواكبتكم وإرشادكم لتحقيق انتظاراتكم ومشاريعكم.

## طلب الحصول على مذكرة المعلومات التعميرية



### إيداع الملف

تحدد مذكرة المعلومات التعميرية الاستعمال المخصص للملكية عقارية وفقا لمقتضيات وثائق التعمير السارية الاثار القانونية المترتبة على اعلان المنفعة العامة بشأنها . ويمكن الحصول عليها عبر البوابة الالكترونية:  
<http://www.aumk.ma/form/e-note>

او توجيه طلب مذكرة المعلومات التعميرية نحو الوكالة الحضرية لمكناس اذا كان العقار تابعا لعمالة مكناس أو إقليمي إفران والحاجب. وذلك بالتوجه الى مديرية الشؤون القانونية والعقارية التي تقوم بتسلم الطلبات مقابل وصل إيداع مؤرخ ومرقم ودراستها وتسليمها لصاحبها في أجل يومين مفتوحين.

### شروط الحصول

يمكن لاي كان ان يتقدم بهذا الطلب في حالة وجود وثيقة التعمير مصادق عليها. لكن في غياب هذه الوثيقة، لا يمكن ان يقدم هذا الطلب الا لمالك العقار المعني أو كل شخص يدلي بموافقة هذا الأخير أو بوثيقة تبرر الحصول على هذه المذكرة كقرار اعلان المنفعة العامة.

### المصاريف الواجب أدائها

300 درهم مع احتساب الرسوم، شاملة 50 درهما كضريبة على القيمة المضافة، إضافة الى 0,75 درهما كرسوم التنبر اذا كان الأداء نقدا.

### الوثائق والمستندات المطلوبة

نسخة من بطاقة التعريف الوطنية	
في حالة عدم وجود وثيقة تعميم مصادق عليها لا بد من تقديم ترخيص من طرف مالك العقار مصادق عليه، إذا كان طلب المعلومات غير مالك لذلك العقار	
ظرف بطابع بريدي يحمل عنوان صاحب الطلب اذا كان يفضل الحصول على المذكرة عبر البريد	
شهادة الملكية* مسلمة من طرف مصالح المحافظة العقارية	إذا كان العقار محفضا أو في طور التحفيظ * يمكنكم الحصول على هذه الوثائق عبر: <a href="http://www.ancfcc.gov.ma">http://www.ancfcc.gov.ma</a>
التصميم العقاري* مسلم من طرف مصلحة الهندسة الطبوغرافية	
حساب المساحة* مسلم من طرف مصلحة الهندسة الطبوغرافية	
تصميم طبوغرافي موضوع من طرف مهندس طبوغرافي	إذا كان العقار غير محفظ
نسخة مصادق عليها لعقد ثبوت ملكية العقار مكتوب بخط واضح، أو موضوع من طرف ترجمان محلف	

### الوثائق البوابة الجغرافية

تمكن هذه البوابة من الولوج إلى وثائق التعمير المصادق عليها عبر الإنترنت:

[https:// www. taamir.gov.ma](https://www.taamir.gov.ma)

## طلب الاستثناء في ميدان التعمير



### مشاريع الاستثناء

مشاريع الاستثناء هي المشاريع الاستثمارية المنتجة والمحدثة لمناصب الشغل في جميع القطاعات، ماعدا المشاريع العقارية السكنية غير تلك المخصصة للسكن الاجتماعي ومحاربة السكن غير القانوني أو المباني الألية للسقوط.

### إيداع الملف

إذا كان المشروع استثماري وغير مطابق لمقتضيات وثيقة التعمير المعمول بها، يمكنك التوجه الى المركز الجهوي للاستثمار الذي يتسلم الملفات عبر البوابة الإلكترونية: <http://www.cri-invest.ma> ليحيلها على أنظار اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار والمحدثة طبقاً للمادة 28 من القانون رقم 47.18، في اجل أقصاه 30 يوماً.

ويعهد هذا القانون إلى هذه اللجنة، التي يرأسها والي الجهة، البت في طلبات الرخص والقرارات والإجراءات الادارية اللازمة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وكذا في طلبات الاستثناء في مجال التعمير، ويكون كل قرار بالاستثناء اسمياً ومعللاً.

### مدة صلاحية قرار الاستثناء

يعتبر الاستثناء الممنوح لا غيا في الحالات التالية:

- ✓ عدم إيداع المستثمر ملف طلب رخصة البناء أو الإذن بإحداث التجزئة العقارية المتعلقة بمشروع الاستثمار داخل أجل ستة (6) أشهر من تاريخ تبليغ الاستثناء.
- ✓ عدم الشروع الفعلي في أشغال إنجاز المشروع داخل أجل ستة (6) أشهر من تاريخ الحصول على رخصة البناء أو الإذن بإحداث التجزئة العقارية المتعلقة بمشروع الاستثمار.
- ✓ الإخلال بشروط إنجاز مشروع الاستثمار المحددة في قرار الاستثناء.

### دواعي عدم منح الاستثناء في مجال التعمير

لا يمكن منح أي استثناء في مجال التعمير:  
بالأراضي المخصصة للتجهيزات العمومية أو المساحات الخضراء أو طرق التهيئة،  
بمناطق الري أو المناطق المحمية، وبالمناطق المعرضة للفيضانات أو المخاطر.

لا يمكن الترخيص بإدخال أي تغيير على مشروع استثمار استفاد من الاستثناء بعد الحصول على رخصة البناء أو الإذن بإحداث تجزئة عقارية.

## الإجراءات اللامادية في ميدان البناء والتعمير

IV

### التحول الرقمي: توظيف التكنولوجيات الحديثة لتحسين جودة الخدمات

يأتي اعتماد منصة الكترونية تفاعلية وموحدة على صعيد مجموع تراب المملكة، كآلية خاصة من اجل تنزيل مساطر التدبير اللامادي المتعلقة بإيداع ومعالجة الطلبات واستصدار التراخيص (رخص البناء والتجزئ والتقسيم واحداث المجموعات السكنية ورخص السكن وشواهد المطابقة) وتسليمها والوثائق القانونية من طرف الجماعات الترابية والسلطات المحلية في مجال التعمير، والأنشطة ذات الطابع الاقتصادي.

تمكن المنصة الكترونية: <http://www.Rokhas.ma> جميع المتدخلين من معالجة مختلف طلبات الرخص بشفافية وفي آجال معقولة فضلا عن إمكانية تتبعها الكترونيا.

### الخطوة المتبعة

من أجل إنجاز مشروع بناء أو تجزئ أو إحداث مجموعات سكنية أو الحصول على رخص السكن وشواهد المطابقة، يجب ربط الاتصال بمهندس معماري مرخص له بمزاولة المهنة بالقطاع الخاص ليقوم بكل التدابير اللازمة للحصول على الرخصة المرغوب فيها. وبالنسبة للتقسيم بالمهندس المساح الطبوغرافي،

**Rokhas** رفص

## طلبات رخص التجزئ والبناء وإحداث المجموعات السكنية والتقسيم



### إيداع ملف طلبات الرخص

يودع ملف طلبات الرخص بمكتب الضبط للجماعة المحلية المعنية أو بمكتب ضبط الشباك الوحيد لرخص التعمير إن وجد، و ذلك مقابل وصل إيداع مرقم و مؤرخ. تحيل الجماعة ملف طلبات الرخص على لجان الدراسة داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام مفتوحة.

### انعقاد اللجنة

الجماعات التي يتجاوز عدد ساكنتها 50.000 نسمة: تجرى دراسة المشاريع بالشباك الوحيد لرخص التعمير، وتتكلف مصالح الجماعة المعنية بالكتابة. باقي الجماعات: تجرى دراسة المشاريع بلجان إقليمية على صعيد العمالة أو الإقليم، وتتكلف المصالح الإقليمية المعنية بالكتابة.

### تصنيف المشاريع

تصنف المشاريع حسب نوعها الى المشاريع الكبرى والمشاريع الصغرى ومشاريع الإصلاح (انظر قائمة تصنيف المشاريع بالملحقات 2، 3 و4).

### الرخصة

الرخصة هي عبارة عن قرار يتضمن رقم وتاريخ الرخصة مرفق بالتصاميم المرخصة غير القابل للتغيير «Ne varietur».

## مسطرة المشاريع الكبرى

### إجراء إيداع ودراسة الملفات

إيداع ملف طلب الرخصة بمكتب ضبط  
الجماعة المعنية من طرف صاحب المشروع

إرسال الملف إلى أعضاء اللجنة في ظرف 3  
أيام عمل

3 أيام

اجتماع اللجنة: دراسة الملف وإبداء الرأي  
في ظرف أقصاه 15 يوم عمل

15 يوم

إرسال محضر الاجتماع مرفق بالوثائق و  
التصاميم إلى رئيس الجماعة في ظرف 3 أيام  
عمل

3 أيام

إشعار المعني بالأمر بقرار رئيس الجماعة في  
ظرف يومين :

2 يوم

• تعديل المشروع وفق ملاحظات اللجنة  
• رفض الطلب مع تعليل القرار  
• الموافقة على الطلب

## مسطرة المشاريع الصغرى

### إجراء إيداع ودراسة الملفات

وضع ملف طلب الرخصة بمكتب ضبط الجماعة المعنية من طرف صاحب المشروع

إرسال الملف إلى أعضاء اللجنة في الحال (الشباك الوحيد أو اللجان الإقليمية)

في الحال

دراسة الملف وإبداء الرأي فور تسلم الملف

في الحال

إرسال محضر الاجتماع مرفق بالوثائق و التصاميم إلى السيد رئيس الجماعة في ظرف 3 أيام عمل

3 أيام

إشعار المعني بالأمر بقرار السيد رئيس الجماعة في ظرف يومين :

2 يوم

• تعديل المشروع وفق ملاحظات اللجنة  
• رفض الطلب مع تعليل القرار  
• الموافقة على الطلب

## أ طلب رخصة التجزيء

### مكونات الملف التقني والإداري

- طلب موقع من طرف صاحب المشروع أو مهندس المعماري أو أي شخص عين لهذا الغرض؛
- شهادة الملكية مسلمة من مصلحة المحافظة العقارية مؤكدة أن العقار موضوع التجزيء محفظ أو قيد التحفيظ، وأن فترة التعرضات قد انتهت دون تسجيل أي تعرض؛
- تصميم عقاري مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح الطبوغرافي والخرائطي يبين حدود العقار؛
- تصميم طبوغرافي ينجزه مهندس مساح طبوغرافي بسلم 1/500 أو 1/1000 إذا كانت مساحة المشروع تفوق 25 هكتارا، يبين حدود العقار مع أرقام الأنصاب والأراضي المجاورة والمسافات الفاصلة بين الأنصاب والنقط المضلعة ومنحنيات المستوى والمباني والمزروعات القائمة إن اقتضى الحال.
- تصميم التجزئة ينجزه مهندس معماري بسلم 1/500 أو 1/1000 مسقط على التصميم الطبوغرافي؛
- تصميم الموقع بسلم 1/2000 أو 1/5000؛
- الوثائق التقنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف الشبكات؛
- دفتر التحملات الخاص بالتجزئة؛
- نسخة من العقود المبرمة مع المهندسين المتدخلين في المشروع؛
- شهادة مقدمة من طرف المهندس المعماري التي تحدد فيها المساحات المستغلة والمبنية و كافة المعطيات التقنية الضرورية؛

### دراسة المشروع

يعهد إلى لجنة المشاريع الكبرى دراسة المشروع و تبدي رأيها في أجل 15 يوما وذلك بعد التوصل به من طرف أعضائها الذين يمثلون كل من الوكالة الحضرية والعمالة او الإقليم والمصالح الخارجية المعنية.

يتعين على الجماعة المعنية تبليغ صاحب الطلب بالرأي المبدى من طرف لجنة المشاريع الكبرى.

في حالة ابداء اللجنة لرأي غير موافق، على صاحب المشروع التقييد بملاحظات اللجنة لإعادة عرضه من جديد على اللجنة المعنية.

في حالة إبداء اللجنة لرأي موافق، يرخص المشروع بعد أداء مختلف الرسوم والمستحقات والضرائب، بما في ذلك تكلفة خدمة الدراسة من طرف الوكالة الحضرية وكذا تميم الوثائق التكميلية اللازمة مثل الدراسة التقنية (رسم المنشآت الطرق والشبكات ...) المنجزة من طرف مهندس مختص، دفتر الورش، جداده تعريف تحمل توقيع صاحب الشأن،

### مدة صلاحية الرخصة

رخصة التجزيء سارية المفعول لمدة ثلاث (03) سنوات من تاريخ صدورها. وتعتبر لاغية ان لم تنته الاشغال في هذه الفترة،

## أ طلب رخصة التجزيء

### الورش

- يجب توطين التجزئة من طرف مهندس مساح طوبوغرافي حيث يتم التحديد الدقيق للبقع الأرضية والطرق والمرافق.
- يجب السهر على تنسيق العمليات بين المهندس المعماري ومختلف المهندسين لضمان حسن سير الأشغال،
- يجب عرض رقم الترخيص وتاريخه فضلا عن المعلومات الفنية (المقاول أو المقاولات وفترة الأشغال ...) في موقع الورش. ويعتبر غياب هذا الإعلان مخالفة يعاقب عليها القانون.
- يجب توفير نسخة من التصاميم المرخصة "غير القابلة للتغيير" «Ne varietur» في عين المكان، لتكون رهن إشارة لجنة مراقبة الأوراش المفتوحة والتي تتحقق من مطابقة الأشغال مع التصاميم المرخصة ودفتر الورش.

### الاستلام المؤقت والنهائي

- تقوم لجنة الاستلام المؤقت على معاينة الورش في غضون 45 يوما من تاريخ إبلاغ الجماعة صاحب المشروع عن انتهاء الأشغال، وإعداد تقرير لمعاينتها يوضح الأشغال المنجزة ومدى مطابقتها مع المشروع المرخص.
- إذا اتضح للجنة أن الأشغال المنجزة غير مطابقة للتصاميم المرخصة، فمن اللازم تسوية الوضعية وفق ملاحظات اللجنة.
- بعد الاستلام المؤقت، يتعين على صاحب المشروع الاتصال بمهندس مساح طوبوغرافي لإنجاز الملف التقني قصد استخراج الرسوم العقارية الفردية.
- يمنح الاستلام النهائي للأشغال سنة بعد الحصول على الاستلام المؤقت. وإذا اتضح للجنة ظهور عيوب ما في التجهيزات والبنية التحتية، يجب على صاحب المشروع اتخاذ الإجراءات اللازمة لإصلاحها.

## ب طلب رخصة البناء

### مكونات الملف التقني والإداري

- طلب موقع من طرف صاحب المشروع أو مهندس المعماري أو أي شخص عين لهذا الغرض؛
- شهادة الملكية والتصميم العقاري إن كان العقار محفضا، أو تصميم طبوغرافي-إن لم يكن العقار محفضا- يبين المنطقة الصالحة للبناء كأساس لإنجاز التصاميم الهندسية، إذا كان العقار موضوع إكراهات قانونية (طرق أو مرافق مبرمجة بوثيقة التعمير،...) أو طبوغرافية؛
- تصميم الموقع؛
- التصاميم الهندسية منجزة من طرف مهندس معماري؛
- التصاميم الهندسية المرخصة إذا كان المشروع يخص تغيير أو زيادة طوابق ببنائية قائمة؛
- نسخة من العقد المبرم مع المهندس المعماري قصد إنجاز التصاميم الهندسية وتتبع الملف ومواكبة إنجاز الأشغال؛
- ورقة الهوية موقعة من طرف صاحب المشروع؛
- نسخة من معاينة التصريف إذا كان البناء المزمع القيام به محاذيا لطريق عمومي؛
- المذكرة التقنية بخصوص احترام التصاميم المعمارية و التقنية لقواعد الوقاية من أخطار الحريق و الهلع في البنايات (انظر الملحق 5)؛
- شهادة بخصوص احترام التصاميم المعمارية و التقنية لقواعد النجاعة الطاقية ما عدا المشاريع الصناعية والفلاحية (انظر الملحق 6)؛
- شهادة مقدمة من طرف المهندس المعماري التي تحدد فيها المساحات المستغلة والمبينة وكافة المعطيات التقنية الضرورية؛

### دراسة المشروع

يعهد إلى لجنة المشاريع الكبرى أو الصغرى دراسة المشروع و ذلك حسب نوعيته (انظر اللائحة بالمرفقات 2و3) و تبدي رأيها في أجل 15 يوما إذا كان ضمن لائحة المشاريع الكبرى و في الحين إذا كان ضمن لائحة المشاريع الصغرى وذلك بعد التوصل به من طرف أعضائها الذين يمثلون كل من الوكالة الحضرية والعمالة او الإقليم والمصالح الخارجية المعنية.

يتعين على الجماعة المعنية تبليغ صاحب طلب الرخصة الرأي المبدى من طرف اللجنة. في حالة ابداء اللجنة لرأي غير موافق، يجب التقيد بملاحظات اللجنة لإعادة عرضه من جديد على اللجنة المعنية.

في حالة إبداء اللجنة لرأي موافق، يرخص المشروع بعد أداء مختلف الرسوم والمستحقات والضرائب، بما في ذلك تكلفة خدمة الدراسة من طرف الوكالة الحضرية وكذا تميم الوثائق التكميلية اللازمة مثل دراسة الخرسانة لدى مكتب دراسات مختص ، دفتر الورش، جداده تعريف تحمل توقيع صاحب الشأن..

### مدة صلاحية الرخصة

رخصة البناء سارية المفعول لمدة (01) سن واحدة من تاريخ صدورها. وتعتبر لاغية إن لم يشرع في الأشغال خلال هذه الفترة.

## ب طلب رخصة البناء

### الورش

- يجب عرض رقم الترخيص وتاريخه فضلا عن المعلومات الفنية (المقاول أو المقاولات وفترة الأشغال ... ) في موقع الورش. كما يجب توفير نسخة من التصاميم المرخصة "غير القابلة للتغيير" «Ne varietur» في عين المكان لتكون رهن إشارة لجنة مراقبة الأوراش المفتوحة والتي تتحقق من مطابقة الأشغال مع التصاميم ودفتر الورش.

### رخصة السكن وشهادة المطابقة

- يوجه طلب بمثابة تصريح بانتهاء الأشغال إلى مجلس الجماعة المعنية مرفق ب:
- شهادة المطابقة وانتهاء الأشغال المسلمة من طرف مهندسكم المعماري،
- شهادة مطابقة الأشغال مسلمة من طرف المصالح المختصة بالاتصالات السلكية ولاسلكية فيما يخص الحالات المنصوص عليه في القوانين الجاري بها العمل.
- يتم ربط بنايتكم بشبكة الكهرباء من طرف المصالح المختصة، بعد تقديم رخصة السكن وأداء كافة المستحقات.

### تغيير المشروع المرخص

- يخضع أي تغيير أو تعليية المشروع لمسطرة طلب رخصة البناء من جديد.

### البنيات الموسمية والإصلاحات

- إنشاء بنايات مؤقتة أو موسمية؛
- إصلاح أو أشغال طفيفة ببنايات قائمة بشكل لا يؤثر على استعمال المكان، والواجهة، والأجزاء المشتركة، والبنية و/أو التوزيع الداخلي.
- يتعين طلب رخصة الإصلاح من المصالح المعنية دون اتباع مسطرة طلب رخصة البناء أو اللجوء لمصالح الوكالة الحضرية.

## طلب إحداث مجموعات سكنية

يخضع طلب إحداث مجموعات سكنية لنفس الإجراءات  
المسطرية لطلب التجزيء والبناء.



### مكونات الملف التقني والإداري

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

### دراسة المشروع

يعهد إلى لجنة المشاريع الكبرى دراسة المشروع و تبدي رأيها في أجل 15 يوما وذلك بعد التوصل به من طرف أعضائها الذين يمثلون كل من الوكالة الحضرية والعمالة او الإقليم والمصالح الخارجية المعنية.

يتعين على الجماعة المعنية تبليغ صاحب طلب الرخصة الرأي المبدى من طرف لجنة المشاريع الكبرى.

في حالة ابداء اللجنة لراي غير موافق، يجب التقيد بملاحظات اللجنة لإعادة عرضه من جديد على اللجنة المعنية.

في حالة ابداء اللجنة لرأي موافق، يرخص المشروع بعد أدائكم لمختلف الرسوم والمستحقات والضرائب، بما في ذلك تكلفة خدمة الدراسة من طرف الوكالة الحضرية وكذا تتميم الوثائق التكميلية اللازمة مثل دراسة الخرسانة لدى مكتب دراسات مختص ودراسة تقنية (الطرق والشبكات ...) منجزة من طرف مهندس مختص ، دفتر الورش، جداده تعريف تحمل توقيع صاحب الشأن،

## طلب رخصة التقسيم

### مكونات الملف التقني والإداري

- طلب موقع من طرف صاحب المشروع أو أي شخص عين لهذا الغرض؛
- شهادة الملكية أو كل وثيقة تقوم مقامها، مرفوقة بالتصميم العقاري إن كان العقار محفضا؛
- تصميم الموقع بسلم 1/2000 أو 1/5000؛
- تصميم عام يبين الحالة القائمة؛
- تصميم مشروع التقسيم ينجزه مهندس مساح طبوغرافي بسلم 1/500 أو 1/1000 عندما يتعلق الأمر بالمشاريع الخارجة عن نطاق البيع في الملكية المشتركة.
- العقد المبرم مع المهندس المساح الطبوغرافي.

### دراسة المشروع

يعهد إلى لجنة المشاريع الكبرى دراسة المشروع وتبدي رأيها في أجل 15 يوما وذلك بعد التوصل به من طرف أعضائها الذين يمثلون كل من الوكالة الحضرية والعمالة او الإقليم والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

يتعين على الجماعة المعنية تبليغ صاحب الطلب الرأي المبدى من طرف لجنة المشاريع الكبرى.

في حالة ابداء اللجنة لرأي غير موافق، يجب التقيد بملاحظات اللجنة لإعادة عرضه من جديد على اللجنة المعنية.

في حالة إبداء اللجنة لرأي موافق، يرخّص المشروع بعد أداء مختلف الرسوم والمستحقات والضرائب، بما في ذلك تكلفة خدمة الدراسة من طرف الوكالة الحضرية.

بعد استلام الرخصة، يجب الاتصال بمصلحة المحافظة العقارية قصد استخراج الرسوم العقارية الفردية.

## ه طلب رخصة إصلاح المباني القائمة

### التعريف

يتعين الحصول على رخصة الإصلاح من أجل:

- 1- القيام بالأشغال الطفيفة على المباني القائمة التي :
  - لا تستوجب الحصول على رخصة البناء أو التغيير ؛
  - لا يترتب عنها تحويل الغرض المعد له المبنى، أو إدخال تغييرات تنصب على العناصر المنصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل كالأجزاء المشتركة وواجهات البنايات والأعمدة والتوزيع الداخلي للبناء.
- 2- إنجاز أشغال من أجل إقامة منشآت موسمية أو عرضية.

### دراسة المشروع

يدرس المشروع من طرف المصلحة الجماعية المختصة في ميدان التعمير داخل أجل خمسة أيام ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.

### تسليم الرخصة

- تسلم رخصة إصلاح بناية من طرف رئيس المجلس الجماعي داخل أجل عشرة أيام مفتوحة ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.
- تسلم رخصة الإصلاح دون إحراز الرخص الأخرى ودون أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب التشريعات والأنظمة الجاري بها العمل.

## طلب رخصة إصلاح المباني القائمة

هـ

مسطرة الحصول على رخصة إصلاح بناية قائمة

إيداع الملف بمكتب ضبط الجماعة  
أو الشباك الوحيد في حالة وجوده مقابل  
وصل إيداع

الإحالة المباشرة للملف  
إلى المصلحة الجماعية المختصة في ميدان  
التعمير

الدراسة و اتخاذ ما يلزم بشأن الطلب داخل  
أجل خمسة أيام ابتداء من تاريخ إيداع ملف  
الطلب

5 أيام

إرسال الملف إلى رئيس الجماعة

توجيه رسالة مضمونة مع إشعار بالتسلم إلى  
صاحب الشأن داخل أجل يومين مفتوحين

2 يوم

• في حالة الموافقة: الإخبار بقرار تسليم رخصة  
الإصلاح.  
• في حالة الرفض: الإخبار بمآل طلب الرخصة  
مع تعليل القرار.

أجل أقصاه 10 أيام مفتوحة

!

- مدة صلاحية رخصة إصلاح بناية قائمة : ستة (06) أشهر غير قابلة للتجديد.
- توجه نسخة من الرخصة إلى السلطة الإدارية المحلية داخل أجل ثلاثة أيام مفتوحة من تاريخ تسليمها للمعني بالأمر.

## و طلب رخصة الهدم

### التعريف

تعتبر رخصة الهدم إلزامية قبل القيام بأي هدم كلي أو جزئي لبناية من البنايات.

### الملف التقني والإداري

يتضمن ملف طلب رخصة الهدم وجوباً دراسة تقنية ينجزها مهندس مختص، تتعلق بوضعية البناية المعنية، والإجراءات الواجب اتخاذها قبل وأثناء القيام بعملية الهدم.

### إيداع الملف

يودع ملف طلب رخصة الهدم بمكتب ضبط الجماعة المعنية أو الشباك الوحيد (في حالة وجوده) مقابل وصل إيداع.

### دراسة المشروع

- تخضع دراسة طلبات رخص الهدم لمسطرة المشاريع الكبرى أو الصغرى، حسب طبيعة المشروع المعني بالأمر،
- الأعضاء الدائمين للجان دراسة طلبات الرخص المتعلقة بمشاريع الهدم يتكونون من ممثلي كل من العمالة أو الإقليم والجماعة.

### تسليم الرخصة

تسلم رخصة هدم بناية من طرف رئيس المجلس الجماعي داخل أجل شهر يبتدئ من تاريخ إيداع ملف الطلب.

## طلب رخصة الهدم

ز

### المسطرة المتعلقة بتسليم رخصة الهدم

إيداع الملف بمكتب ضبط الجماعة  
أو الشباك الوحيد في حالة وجوده  
مقابل وصل إيداع

إحالة الملف على مسطرة  
المشاريع الصغرى  
(بالنسبة للمشاريع التي  
تندرج ضمن مسطرة  
المشاريع الصغرى)

إحالة الملف على مسطرة  
المشاريع الكبرى  
(بالنسبة للمشاريع التي  
تندرج ضمن مسطرة  
المشاريع الكبرى)

أجل أقصاه شهرا

!

### مدة صلاحية رخصة هدم بنائية:

- ستة (06) أشهر غير قابلة للتجديد.
- في حين تبلغ هذه المدة 12 شهرا بالنسبة للبنىات التابعة لإدارات الدولة والمؤسسات العمومية وباقي أشخاص القانون العام.

## الرسوم وأجور الخدمات

### الخدمات المؤدى عنها لدى الوكالة الحضرية لمكناس

تؤدى للوكالة الحضرية لمكناس واجبات الخدمات، على جميع المشاريع التي تحصل على الرأي الموافق، ماعدا المشاريع المعفاة وفقا للقرار المنظم للأداء عن الخدمات المؤدى عنها (انظر القائمة ملحق 1).  
واستنادا على الشهادة المقدمة من طرف المهندس المعماري التي تحدد فيها المساحات المستغلة والمبنية و كافة المعطيات التقنية الضرورية، يتم احتساب الرسوم كالتالي:

1. مشاريع التجزئ: 3.00 درهم دون احتساب الرسوم للمتر المربع القابل للبيع.
2. مشاريع البناء: 3.00 درهم دون احتساب الرسوم للمتر المربع للأرضيات المغطاة.
3. مشاريع التقسيم العقارات أو تقسيم وإدماج العقارات: 0,20 درهم للمتر المربع (للمساحة المستخرجة) مع تحديد المبلغ الأدنى الواجب أدائه في 2000,00 درهم (ألفي درهم) دون احتساب الرسوم بالنسبة للمساحة التي تقل عن هكتار واحد.

### وسائل أداء الخدمات المؤدى عنها لدى الوكالة الحضرية لمكناس

يتم الأداء عبر الوسائل التالية :

- عن طريق البطاقة البنكية (TPE) بمقر الوكالة الحضرية.
- نقدا على حساب الوكالة الحضرية لمكناس بالخزينة العامة على أساس ترخيص بالدفع مسلم من قبل مصالح الوكالة.
- عبر الإنترنت على الموقع الإلكتروني للوكالة : [www.aumk.ma](http://www.aumk.ma).



## شكايات المواطنين

### الخدمات

إذا واجه طالب أثناء الاستفادة من خدمة عمومية صعوبات أو لحق ضرر جراء تصرف صادر عن الإدارة يكون مخالفا للقانون أو منافيا لمبادئ العدل والإنصاف، يمكن رفع شكاية عبر الوسائل أسفله.

### الوسائل

تتلقى الإدارة شكايات المرتفقين، إلكترونيا عبر بوابة محدثة لدى السلطة الحكومية المكلفة بإصلاح الإدارة وبالوظيفة العمومية، تسمى البوابة الوطنية للشكايات: <https://www.chikaya.ma>

أو هاتفيا عند الاقتضاء أو عن طريق مراسل موجهة مباشرة إلى مدير الوكالة الحضرية لمكناس.

البوابة الوطنية للشكايات  
CHIKAYA.MA



## أهم النصوص القانونية المنظمة للتعمير والبناء والتجزئة وتقسيم العقارات بالمغرب

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 31-92-1 بتاريخ 15 ذي الحجة من 1412 (17 يونيو 1992)؛
- 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)؛
- الظهير الشريف رقم 1.60.063 الصادر في 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية؛
- الظهير الشريف رقم 1.93.51 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) معتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) كما تم تغييره وتتميمه؛
- الظهير الشريف رقم 1.03.60 الصادر في 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) بتنفيذ القانون رقم 12.03 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة.
- الظهير الشريف رقم 1.03.58 الصادر في 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) بتنفيذ القانون رقم 10.03 المتعلق بالولوجيات.
- الظهير الشريف رقم 1.16.124 الصادر في 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016) بتنفيذ القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.
- الظهير الشريف رقم 1.19.18 الصادر في 7 من جمادة الآخرة 1440 (13 فبراير 2019) بتنفيذ القانون رقم 47.18 المتعلق بإصلاح المراكز الجهوية للاستثمار وإحداث اللجن الجهوية الموحدة للاستثمار.



## أهم النصوص القانونية المنظمة للتعمير والبناء والتجزئة وتقسيم العقارات بالمغرب

- المرسوم رقم 2-92-832 الصادر في 27 من ربيع الثاني 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير.
- المرسوم رقم 2-92-833 الصادر في 25 من ربيع الثاني 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.
- المرسوم رقم 2-13-874 الصادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الأداء الطاقى للمباني وبإحداث اللجنة الوطنية للنجاعة الطاقية في المباني.
- المرسوم رقم 2.14.499 الصادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنايات وبإحداث اللجنة الوطنية للوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنايات.
- المرسوم رقم 2.18.475 الصادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) المتعلق بتحديد إجراءات وكيفيات منح رخص الإصلاح والتسوية والهدم.
- 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.
- القرار المشترك لوزير الداخلية ووزير الاقتصاد والمالية ووزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات ووزير إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان وسياسة المدينة ووزير الصناعة والاستثمار والتجارة و الاقتصاد رقم 19-2064 المتعلق بتفعيل مساطر التدبير اللامادي المتعلق بإيداع ودراسة طلبات الرخص ورخص السكن وشواهد المطابقة وتسليمها.
- القرار المشترك لوزير الداخلية ووزير إعداد التراب الوطني و التعمير و الإسكان وسياسة المدينة رقم 21-1032 تحدد بموجبه الوثائق اللازمة لملفات طلبات الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات و النصوص الصادرة لتطبيقها.

# الملحقات

IV

## الملحق رقم 1: المشاريع المعفاة من أداء رسوم خدمات الوكالة الحضرية لمكناس

1.م

- المشاريع المقدمة من قبل الجماعات الترابية؛
- المشاريع المندرجة في إطار المبادرة الوطنية للتنمية البشرية؛
- المشاريع المقدمة من طرف وكالة المساكن والتجهيزات العسكرية؛
- مشاريع المرافق العمومية؛
- مشاريع أماكن العبادة والجمعيات الخيرية؛
- المشاريع المندرجة في إطار المواكبة التقنية والهندسية في المناطق القروية؛
- مشاريع السكن الاقتصادي أو القروي التي لا تتعدى 3 مستويات (R+2) وذي مساحة إجمالية للأرضيات المغطاة أقل من 300م<sup>2</sup>؛
- المشاريع الاجتماعية المندرجة في إطار البرامج الوطنية بما في ذلك : السكن الاجتماعي الذي لا تتجاوز قيمته 250.000,00 درهم على النحو المحدد في القوانين الجاري بها العمل؛
- المشاريع المندرجة في نطاق برنامج مدن بدون صفائح، وتلك الخاصة بالقضاء على الجيوب الصفحية وكذا إعادة هيكلة الأحياء غير القانونية.

## الملحق رقم 2: قائمة المشاريع الكبرى

1. مشاريع التجزئات العقارية أو المجموعات السكنية؛
2. مشاريع تقسيم العقارات؛
3. مشاريع البناء المزمع إنجازها من طرف الإدارات أو الجماعات أو المؤسسات والمقاولات العمومية أو لحسابها، سواء كانت تهدف إلى تمكينها من القيام بنشاطها الأساسي أو مشاريع ذات طابع ثانوي بالمقارنة مع هذا النشاط، وتدخل في هذا الباب، على سبيل الذكر لا الحصر، مشاريع البناء التالية:
  - البنايات الإدارية المعدة لممارسة نشاط مرفق عمومي؛
  - البنايات المعدة لممارسة نشاط مؤسسات تساهم فيها الدولة بكيفية مباشرة أو غير مباشرة أو تمارس عليها نوعا من المراقبة؛
4. مشاريع بناء المؤسسات الخاصة ذات الاستعمال العمومي أو التي يستعملها العموم مثل:
  - المؤسسات والتجهيزات السياحية؛
  - التجهيزات الرياضية والترفيهية؛
  - المرافق التعليمية والصحية والاجتماعية والثقافية؛....
5. مشاريع المباني المخصصة للأنشطة الاقتصادية بمختلف أنواعها (التجارية، الخدماتية، الصناعية، اللوجستكية،...)
6. مشاريع البناء التي يتعدى علوها 15.50 م ويتعدى عدد مستوياتها سفلي وثلاث طوابق بما فيها المنشآت العلوية وكل عملية تعلية يترتب عنها بلوغ علو البناية القائمة إلى العلو وعدد المستويات المذكورة.
- كما تندرج ضمن هذه القائمة، مشاريع البناء المتواجدة بتجزئات عقارية تم تسلم أشغال التجهيز بها أو بتجزئة غير قانونية تمت إعادة هيكلتها، التي يتعدى علوها 18.50 م، ويتعدى عدد مستوياتها سفلي وأربع طوابق بما فيها المنشآت العلوية وكل عملية تعلية يترتب عنها بلوغ علو البناية القائمة إلى العلو وعدد المستويات المذكورة.
7. مشاريع البناء التي تقع خارج تجزئة عقارية تم تسلم أشغال التجهيز بها وخارج تجزئة غير قانونية تمت إعادة هيكلتها، إذا كان الغرض المخصص له الأراضي غير محدد في تصميم الهيئة أو تصميم التنطيق أو مخطط تنمية الكتل العمرانية القروية؛
8. مشاريع البناء المتواجدة داخل الأنسجة العتيقة (مدن داخل الأسوار، قصور وقصبات) وكذا البنايات المدرجة ضمن الآثار موضوع تقييد أو ترتيب؛
9. تغييرات تتعلق بمباني قائمة تدخل ضمن فئة المشاريع الكبرى السالفة الذكر؛
10. مشاريع تسوية البنايات غير القانونية كيفما كان نوعها التي أنجزت أشغالها دون الحصول مسبقا على رخصة بناء أو دون احترام المستندات التي سلمت على أساسها هذه الرخصة؛
11. عمليات الهدم المتعلقة بالمشاريع التي تندرج ضمن مسطرة المشاريع الكبرى المشار إليها أعلاه؛
12. وبصفة عامة كل المشاريع غير الواردة بقائمة "المشاريع الصغرى".

## الملاحق رقم 3: لقائمة المشاريع الصغرى

3.م

1. مشاريع البناء المعدة لغرض السكن التي يقل أو يعادل علوها 15.50 م ويتعدى عدد مستوياتها سفلي وثلاث طوابق بما فيها المنشآت العلوية، وكذا كل عملية تعلية يترتب عنها بلوغ علو البناية القائمة إلى العلو وعدد المستويات المذكورة. كما تندرج ضمن هذه القائمة، مشاريع البناء المتواجدة بتجزئات عقارية تم تسلم أشغال التجهيز بها أو بتجزئة غير قانونية تمت إعادة هيكلتها، التي يقل أو يعادل علوها 18.50 م، و يقل أو يعادل عدد مستوياتها سفلي وأربع طوابق بما فيها المنشآت العلوية، و كذا كل عملية تعلية يترتب عنها بلوغ علو البناية القائمة إلى العلو وعدد المستويات المذكورة؛
2. تغييرات تتعلق بمباني قائمة تدخل ضمن فئة المشاريع الصغرى السالفة الذكر؛
3. عمليات الهدم المتعلقة بالمشاريع التي تندرج ضمن مسطرة المشاريع الصغرى المشار إليها أعلاه؛

## الملحق رقم 4: قائمة مشاريع الإصلاح

4.م

- إصلاحات طفيفة على مباني قائمة لا يترتب عنها تحويل الغرض المعد له المبنى؛
- إصلاحات طفيفة على مباني قائمة لا يترتب عنها تغييرات تنصب على العناصر المنصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل لا سيما على الأجزاء المشتركة والواجهات والأعمدة والتوزيع الداخلي للبناء؛
- إنجاز أشغال من أجل إقامة منشآت موسمية أو عرضية.

## الملحق رقم 5: قائمة المشاريع المتعلقة بقواعد الوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنايات

المرسوم رقم: 2.14.499 الصادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنايات والمحدث للجنة الوطنية للوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنايات

تسري أحكام هذا الضابط على البنايات 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 تدرج 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،

يمكن التحميل عبر الموقع أسفله لنموذج المذكرة تقنية بخصوص احترام التصاميم المعمارية والتقنية موضوع طلب الرخصة لمقتضيات ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنايات

## الملحق رقم 6: قائمة المشاريع المتعلقة بالأداء الطاقى للمباني

دخل المرسوم رقم 2-13-874 صادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الأداء الطاقى للمباني وإحداث اللجنة الوطنية للنجاعة الطاقية في المباني، حيز التنفيذ شهر نونبر 2015 .

تسري أحكام هذا الضابط على :

- المباني السكنية : كل بناية تفوق الفضاءات المخصصة للسكن بها 80 % من مساحة الأمتار المبنية ما عدا السكن القروي الفردي؛
- المباني الخدمائية: المباني المخصصة للمرافق العمومية والمباني التي تهتم قطاعات السياحة والصحة والتعليم والتكوين والتجارة والخدمات.

لا تسري أحكام هذا الضابط العام على:

- المباني القائمة قبل دخول هذا المرسوم حيز التنفيذ؛
  - المباني الموجهة لأغراض الفلاحة والصناعة التقليدية والصناعة والتخزين،
  - المباني التي تستوجب شروط خاصة (المشاكل البلاستيكية،...).
- احترام أحكام ضابط البناء العام المحدد لقواعد الأداء الطاقى للمباني، ملزم لدراسة طلبات رخص البناء وإحداث المجموعات السكنية.
- ينقسم مجال تدخل هذه الوكالة إلى منطقتين مناخيتين :
- المنطقة 3: عمالة مكناس وإقليم الحاجب؛
  - المنطقة 4: إقليم إفران.

يمكن التحميل عبر الموقع أسفله لنموذج البطاقة التقنية التعريفية للأداء التقني للمباني المحدد لقواعد النجاعة الطاقية للمباني

[www.aumk.ma](http://www.aumk.ma)



## الملحقات الحاجب

17 شارع القوات المسلحة حي  
الياسمين، الحاجب

الهاتف: +212(0)5 35 54 25 49

## إفران

563، الطابق الأول زنقة ليلا،

ص.ب. 10، إفران

الهاتف: +212(0)5 35 56 64 01

## للاتصال بنا

 الوكالة الحضرية لمكناس

شارع مولاي يوسف – المدينة  
الجديدة ص.ب. 675 مكناس



الهاتف: + 212(0)535 51 03  
10/11



الفاكس: +212(0)5 35 51 03 01  
aumk@menara.ma  
www.aumk.ma