

5.رخصة البناء

1.5. المفهوم:

يشترط كل تشييد لبنائية جديدة أو كل تحويل لبنائية تتضمن أشغالها تغيير :
مشمات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنائية
والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52
و55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول
ديسمبر سنة 1990 .

2.5. إجراءات إيداع الطلب ومحتواه

يودع طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة
لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية
المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي
لمحل وجود قطعة الارض مقابل وصل يسلم له في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق
الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه مع
توضيح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل .

1.2.5. الطلب

يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو
المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع
عليه مدعم طلبه ب:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه
في القانون رقم 25 - 90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990.
- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 .
- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.
- يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في
حصة أو عدة حصص في هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه، بتقديم كل
الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

2.2.5 . الملف

يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية :

أ. **الملف الإداري**، ويحتوي على :

- ◆ **مراجع رخصة التجزئة** بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- ◆ قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة،
- ◆ **شهادة قابلية الاستغلال** بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.
- ◆ يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص **بناية أو عدة بنايات** في **حصة أو عدة حصص** في هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

ب. **الملف المتعلق بالهندسة المعمارية**، ويحتوي على :

- ◆ مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع،
- ◆ مخطط الكتلة على **سلم 1/200** بالنسبة للقطع الأرضية التي **مساحتها تقل أو تساوي 500 م²**، أو على **سلم 1/ 500** بالنسبة للقطع الأرضية التي **مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² وتتعدى 500 م²**، وعلى **سلم 1/1000** بالنسبة للقطع الأرضية التي **مساحتها تتجاوز 5000 م²** ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البيانيات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البيانيات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.

- بيان شبكات التهئية الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنيية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

◆ التصاميم المختلفة المعدة على **السلم 1/50** بالنسبة للبنىات التي **تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م²** وعلى **سلم 1/100** بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين **300 م² و 600 م²** وعلى **سلم 1/200** النسبة لباقي البنىات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنيية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.

◆ ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

◆ مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك،

◆ الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء.

ج. الملف التقني، ويحتوي على :

باستثناء مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة ب :

◆ **الرسوم البيانية** الضرورية وتتضمن البيانات الآتية :

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز و التدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق،

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات و أجهزة المعالجة والتخزين والتصفية
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور

◆ دراسة الهندسة المدنية والتي تتضمن:

- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية.
- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنىة.
- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

ملاحظة :

✚ يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما، كل فيما يخصه، طبقاً لأحكام المادة 55 من القانون رقم 29-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990.

✚ يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة ملف الهندسة المعمارية المشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.

✚ يجب إيداع باقي الملفات، بعد موافقة المصالح المختصة، قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة، وإلا سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى.

3.5. إجراءات الدراسة

يتناول تحضير الطلب مدى **مطابقة** مشروع البناء **لتوجيهات** مخطط **شغل** الأراضي أو، في حالة عدم وجوده ، لتعليمات المخطط **التوجيهي** للتهيئة والتعمير و/ أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة **بالقواعد** العامة للتهيئة والتعمير.

ولهذا الغرض، ينبغي أن يراعى التحضير **موقع** **البنائة** أو **البنائيات** **المبرمجة** **ونوعها** **ومحل** **إنشائها** **وخدماتها** **وحجمها** **ومظهرها العام** **وتناسقها مع المكان**، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يراعى التحضير **مدى احترام** الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في **ميدان الأمن** **والنظافة** **والبناء** **والفن الجمالي**، وفي **مجال حماية البيئة** **والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي**.

1.3.5. حالات الدراسة وأجالها

◆ حالة تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

تتم دراسة الطلب من طرف **الشباك الوحيد للبلدية** .

في هذه الحالة، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في **أجل الثمانية (8) أيام التي تلي إيداع الطلب**.

وهنا تجدر الإشارة إلى أنه يعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، الذين تمت استشارتهم **ولم يصدروا ردا في أجل ثمانية (8) أيام**، ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم **أصدروا رأيا بالموافقة**، بعد **تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجماهير والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى**

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في **أجل خمسة عشر (15) يوما** التي تلي إيداع الطلب.

يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

◆ حالة تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران،

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب **مرفقا برأي مصالح التعمير**

التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يتم تحضير الملف من طرف **الشباك الوحيد للولاية**. ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية.

. يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في **أجل الخمسة عشر (15) يوما** الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

2.3.5. الهيئات المخولة لاستصدار رخص البناء

❖ الوالي

- يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية ::

- التجهيزات العمومية أو الخاصة **ذات منفعة محلية**،

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق **عدد سكاناتها 200** وحدة سكنية **ويقل عن 600** وحدة سكنية.

❖ الوزير المكلف بالعمران

- يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات **منفعة وطنية**،

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي **أو يتعدى 600** وحدة سكنية.

- الأشغال والبنىات والمنشآت **المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية** ومؤسساتها العمومية **وأصحاب الامتياز**.

- المنشآت **المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة**.

❖ رئيس المجلس الشعبي البلدي

يكون تسليم **باقي الرخص** من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

3.3.5. حالات عدم الترخيص بالبناء

❖ لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به **موافقا** لأحكام **مخطط شغل الأراضي المصادق** عليه، أو **مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة** عليه والذي **تجاوز مرحلة التحقيق العمومي**، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

❖ **يمكن أن يمنع** الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبيّنة في الفقرة أعلاه، إذا كان مشروع البناء **غير مطابق** لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/ أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

❖ **لا يمكن** الترخيص بالبناء الذي يشيد **على أراض مجزأة إلا إذا كان مطابقا** لتوجيهات **رخصة التجزئة** والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة. أما حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار .

4.3.5. حالات إرجاء وتأجيل تسليم رخصة البناء

عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلية ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما. حيث يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتخصيص ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة .

4.5. كيفيات تبليغ رخصة البناء لطالبيها

❖ في حالة **الرفض** المسبب، يبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب.

❖ يبلغ **القرار الإيجابي** إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية.

❖ يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء **من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي** إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، **في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوما** الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

❖ عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، **يتوقف الأجل المحدد** أعلاه ابتداء **من تاريخ**

التبليغ عن هذا النقص، **ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام** هذه الوثائق أو المعلومات.

◆ توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.

◆ تحفظ نسخة مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية. وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء، بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار.

◆ ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة (1) وشهر (1)

ملاحظة

◆ يجب أن تشمل رخصة البناء **على الالتزامات الارتفاقات** التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة.

5.5. حالات إلغاء رخصة البناء

◆ تعد رخصة البناء ملغاة إذا **لم يستكمل البناء في الأجل المحدد** في القرار المتضمن رخصة البناء . ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع.

◆ في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل. وتعد رخصة البناء **ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد** في القرار المتضمن رخصة البناء.

6.5. حالات تجديد رخصة البناء

يصبح تقديم **طلب جديد** لرخصة البناء **إجباريا** لكل مشروع أو استئناف للأشغال **بعد أجل الصلاحية المحدد**، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء **تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد**، وأن تكون الأشغال المنجزة **مطابقة الرخصة البناء الأولى** التي تم تسليمها.

7.5. واجبات صاحب رخصة البناء

❖ يضع المستفيد من الأشغال، خلال فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سم، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال.

❖ لا يسمح له بتوصيل فروع البنايات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البناية الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبلدية.

8.7. آليات الطعن

❖ يمكن صاحب رخصة البناء الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع **لدى الولاية**. وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب **بخمسة عشر (15) يوما**.

❖ يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا **ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران** مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن. وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب **في أجل خمسة عشر (15) يوما**، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

❖ يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

