



دليل توجيهي لدراسة ملفات طلبات
الترخيص بالبناء والتجزئ و التقسيم
في إطار المنصة الرقمية
www.Rokhas.ma

الوكالة الحضرية للخميسات

شارع عبد الحميد الزموري 21، الخميسات

الهاتف: 05 37 55 21 23

05 37 55 02 77

الفاكس: 05 37 55 21 45

البريد الإلكتروني: contact@aukh.gov.ma

لزيارة الوكالة الحضرية للخميسات :



الوكالة الحضرية للخميسات

شارع عبد الحميد الزموري 21، الخميسات

الهاتف: 05 37 55 21 23

05 37 55 02 77

الفاكس: 05 37 55 21 45

البريد الإلكتروني: contact@aukh.gov.ma

توجيهات أساسية في مجال البناء والتجزئ

تأطير المواطن في مجال البناء و التجزئ:

- إن مختلف الأوعية العقارية المعروضة للبيع ليست كلها سليمة الأوضاع، فقد يشوبها من الاكراهات و المعوقات أو غيرها من المشاكل ما يجعلها غير قابلة للبناء أو التجزئ أو التقسيم؛
- فصولنا لمصالحكم، يمكنكم ربط الاتصال بالوكالة الحضرية من أجل الاطلاع على وضعية العقارات وقابليتها للاستعمال على ضوء مقتضيات وثائق وضوابط التعمير؛
- و لنفس الغرض يمكنكم الاطلاع على وضعية العقارات التي تملكونها أو التي تودون امتلاكها لدى مصالح الوكالة الحضرية التي تسلمكم عن ذلك بطاقة للمعلومات التعميرية.

مذكرة المعلومات التعميرية:

يراد من مذكرة المعلومات التعميرية إخبار صاحب الشأن بالاستعمال المخصص لملكية عقارية وفقا لمقتضيات وثائق التعمير الجاري بها العمل؛

بناء على طلب يتقدم به صاحب الشأن الذي يودع رقما لدى الوكالة الحضرية من خلال البوابة الرقمية الوطنية كما هو مبين على الرابط : <https://aukh.gov.ma/enote-nationale/>

في حالة وجود وثيقة التعمير مصادق عليها يمكن لأي شخص التقدم بطلب مذكرة المعلومات التعميرية، وفي حالة غياب وثيقة التعمير لا يمكن أن يقدم الطلب إلا مالك العقار أو كل شخص يدلي بوكالة أو موافقة المالك أو بوثيقة تبرر الحصول على مذكرة المعلومات التعميرية؛

تسلم مذكرة المعلومات من لدن الوكالة الحضرية في أجل لا يتعدى يوم واحد.

المراحل الأساسية في كل ترخيص

ملف الترخيص بالتقسيم

1. تعبئة مطبوع ملف الترخيص يسحب من مصالح الجماعة و توقيعه من قبل صاحب الشأن أو من طرف المهندس المساح الطبوغرافي، أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض؛
2. تصميم لموقع البقعة المعنية بعده مهندس مساح طبوغرافي بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يلحق بالشبكة الجيوديزية، عند الاقتضاء، ويتضمن وجهتها والطرق الموصلة إليها، مع بيان أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها؛
3. شهادة مسلمة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تبين فيها طبيعة الملك ومحتواه واسم المالك والحقوق العينية العقارية والتكاليف العقارية التي تشمل الملك، والحصة الشائعة العائدة لكل مالك شريك عندما يتعلق الأمر بملكية مشتركة، وفي حالة ما إذا كان العقار محفظاً، وبنسخة مشهود بمطابقتها لرسم الملكية المتعلق بالبقعة المعنية، إذا كان العقار غير محفظ .
4. تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تبين فيه حدود الأرض؛
5. تصميم مشروع التقسيم الصحيح بمقياس 1/500 أو 1/1000، إذا لم يتعلق الأمر ببيع على الشياخ؛
6. نسخة من العقدة المبرمة مع المهندس المساح الطبوغرافي.

ملحوظة هامة

من أجل تيسير أموريتكم في إنجاز أي تجزيء عقاري أو مجموعة سكنية يمكنكم قبل وضع الملف لدى الجماعة المعنية، إحالته على مصالح الوكالة الحضرية لإجراء دراسة أولية بشأنه، يتم خلالها التداول مع المهندس المعماري المكلف بالمشروع حول التصور المعماري للمشروع مما يساعد على الإسراع بترخيص الملف.

ملف الترخيص بالتجزئ

1. طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس واضع تصور المشروع أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض؛
2. بطاقة المعلومات مسلمة من طرف الوكالة الحضرية عند الاقتضاء؛
3. شهادة مسلمة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تثبت أن الأرض المراد تجزئتها محفظة، أو أنها في طور التحفيظ مع انصرام أجل التعرضات من غير تقديم أي تعرض؛
4. تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تبين فيه حدود الأرض المراد تجزئتها؛
5. رسم طبوغرافي محرر على أساس مقياس 1/500 أو 1/1000 إذا كانت مساحة التجزئة المراد إنجازها تزيد على 25 هكتاراً؛
6. الوثائق المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة (تصاميم معمارية) و المعدة من طرف المهندس المعماري المتعاقد معه؛
7. دفتر الشروط الذي يتضمن نوع المباني وشروط إنجازها والارتفاعات؛
8. الدراسات التقنية المتعلقة بانجاز شبكات الطرق و الماء و التطهير و الهاتف؛
9. نسخة من العقود المبرمة مع كافة المهندسين المتدخلين في المشروع؛
10. رسم لموقع القطعة المعنية بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يتضمن بيان وجهة الأرض والطرق الموصلة إليها مع الإشارة إلى اسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها.

المراحل الأساسية في كل ترخيص عن طريق المنصة الرقمية Rokhas.ma

قبل البدء في أي إجراء لإعداد ملف طلب الترخيص بالبناء أو التجزيء أو التقسيم يبقى ضروريا اتباع التالي :

1. التأكد من ملائمة العقار لاحتواء المشروع المراد انجازه من خلال الحصول على بطاقة المعلومات التي تسلمها مصالح الوكالة الحضرية؛
2. التعاقد مع مهندس معماري مع موافاته بالوثائق الضرورية التالية : بطاقة المعلومات، شهادة الملكية ، تصميم طبوغرافي؛
3. إيداع الملف الكامل لدى مصالح الجماعة الحضرية أو القروية التي سينجز المشروع بترابها، أو كتابة الشباك الوحيد، وتسلم وصل الإيداع؛
4. سحب الرخصة من المصالح الجماعية بعد موافقة اللجنة التقنية المختصة و اداء واجبات الخدمات المقدمة من طرف الوكالة الحضرية.

ملف الترخيص بالبناء

1. تعبئة مطبوع ملف الترخيص يسحب من مصالح الجماعة و توقيعه من قبل صاحب المشروع أو من ينوب عنه؛
2. مذكرة المعلومات التعميرية مسلمة من طرف الوكالة الحضرية بالنسبة للمشاريع التي تستوجب هذه الوثيقة (المشاريع الكبرى)؛
3. شهادة ملكية العقار المراد بناؤه أو تغيير ما هو مشيد فوقه او ما يقوم مقامها ؛
4. عقد مبرم مع المهندس المعماري المكلف بالمشروع؛
5. تصميم المسح العقاري للقطعة إذا كانت محفظة أو تصميم طبوغرافي إذا كانت البقعة غير محفظة مرفقة بإحداثيات لامبيير؛
6. تصميم البناء المعد من طرف المهندس المعماري؛
7. التصميم المرخص سلفا و رخصة البناء إذا كان الطلب يتعلق بإدخال تعديلات على بناء قائم؛
8. و من أجل سلامة البناء، يتعين إعداد الدراسات التقنية من طرف مكتب دراسات مختص مطابقة لمقتضيات ضابطة البناء المضاد للزلازل؛