

ⵜⴰⴳⴷⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⵎⵎⵓⵔ

ⵜⴰⴳⴷⴰⵏⵜ ⵏ ⵉⵎⵓⵔⵏ ⵏ ⵍⵎⵎⵓⵔ ⵏ ⵉⵎⵓⵔⵏ  
ⵏ ⵉⵎⵓⵔⵏ ⵏ ⵍⵎⵎⵓⵔ ⵏ ⵉⵎⵓⵔⵏ

ⵜⴰⴳⴷⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⵎⵎⵓⵔ ⵏ ⵉⵎⵓⵔⵏ



المملكة المغربية  
وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير  
والإسكان وسياسة المدينة

الوكالة الحضرية لبني ملال

# الوكالة الحضرية لبني ملال في خدمة مغاربة العالم

## دليل المساطر ومستجدات قطاع التعمير





**دليل المساطر ومستجدات قطاع التعمير**



”

...صحيح أن الدولة تقوم بمجهودات كبيرة، لضمان حسن استقبال مغاربة العالم. ولكن ذلك لا يكفي. لأن العديد منهم، مع الأسف، ما زالوا يواجهون العديد من العراقيل والصعوبات، لقضاء أغراضهم الإدارية، أو إطلاق مشاريعهم. وهو ما يتعين معالجته. أما في ما يتعلق بإشراك الجالية في مسار التنمية، والذي يحظى بكامل اهتمامنا، فإن المغرب يحتاج اليوم، لكل أبنائه، ولكل الكفاءات والخبرات المقيمة بالخارج، سواء بالعمل والاستقرار بالمغرب، أو عبر مختلف أنواع الشراكة، والمساهمة انطلاقاً من بلدان الإقامة.

...كما ندعو لإحداث آلية خاصة، مهمتها مواكبة الكفاءات والمواهب المغربية بالخارج، ودعم مبادراتها ومشاريعها. وهو ما سيتمكن من التعرف عليها، والتواصل معها باستمرار، وتعريفها بمؤهلات وطنها، بما في ذلك دينامية التنمية والاستثمار.

“

مقتطف من الخطاب السامي الذي وجهه صاحب الجلالة الملك محمد السادس  
بمناسبة الذكرى التاسعة والستين لثورة الملك والشعب (20 غشت 2022)

## تقديم

تطبيقا للتوجيهات الملكية السامية القاضية بتقديم كافة أشكال الدعم والتأطير للمواطنين المغاربة القاطنين بالخارج من أجل مساعدتهم على إنجاز مشاريعهم الاستثمارية في أحسن الظروف، وتنفيذا لتوجيهات السيدة وزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة المتعلقة بمواكبة المقام الصيفي لمغاربة العالم خلال سنة 2023، عملت الوكالة الحضرية لبني ملال على اتخاذ مجموعة من التدابير والإجراءات بغية تجويد الخدمات المقدمة لهذه الفئة من المواطنين وتحسين ظروف استقبالهم، مما يضمن التجاوب الفعلي مع رغباتهم وقضاء مصالحهم وإيلاء العناية اللازمة لمشاكلهم قصد إيجاد الحلول الملائمة لها.

ويأتي هذا الدليل تعريفا لآليات التواصل التي تعتمدتها الوكالة الحضرية لبني ملال مع مغاربة العالم. وهو بذلك أداة لتوضيح مجموعة من المساطر الإدارية والمستجدات التي يعرفها ميدان التعمير.



## ماهي اختصاصات الوكالة الحضرية لبني ملال؟

حدد الظهير الشريف رقم 51\_93\_1 في مادته الثالثة اختصاصات الوكالات الحضرية المحدثة بمقتضى أحكامه وتتمثل في:

القيام بالدراسات اللازمة لإعداد المخططات التوجيهية المتعلقة بالتهيئة الحضرية ومتابعة تنفيذ التوجيهات المحددة فيها؛

تحضير مشاريع التهيئة المرتبطة بتحقيق الأهداف التي ترمي إليها المخططات التوجيهية؛

تحضير مشاريع وثائق التعمير المقررة بنصوص تنظيمية خصوصا خرائط التنطيق ومخططات التهيئة ومخططات التنمية؛

إبداء الرأي المطابق في جميع المشاريع المتعلقة بتقسيم وتجزئة الأراضي وإقامة المجموعات السكنية والمباني، ويكون الرأي الذي تبديه ملزماً؛

مراقبة أعمال التقسيم وتجزئة الأراضي وإقامة المجموعات السكنية والمباني عندما تكون في طور الإنجاز وذلك للتحقق من مطابقتها لأحكام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ولرخص التجزئة أو التقسيم أو إقامة المجموعات السكنية أو المباني المسلمة لأصحاب الشأن؛

القيام بالدراسات اللازمة لمشاريع تهيئة قطاعات خاصة وتنفيذ جميع مشاريع الصيانة أو التهيئة لحساب الدولة والجماعات المحلية أو أي شخص آخر يطلب من الوكالة القيام بذلك سواء كان من اشخاص القانون الخاص كلما كان المشروع دامنفعة عامة؛





تشجيع وانجاز عمليات اصلاح القطاعات الحضرية وتجديد المباني وإعادة هيكلة الاحياء المفتقرة على التجهيزات الأساسية والقيام لهذه الغاية بإنجاز الدراسات وامتلاك الأراضي اللازمة لذلك؛

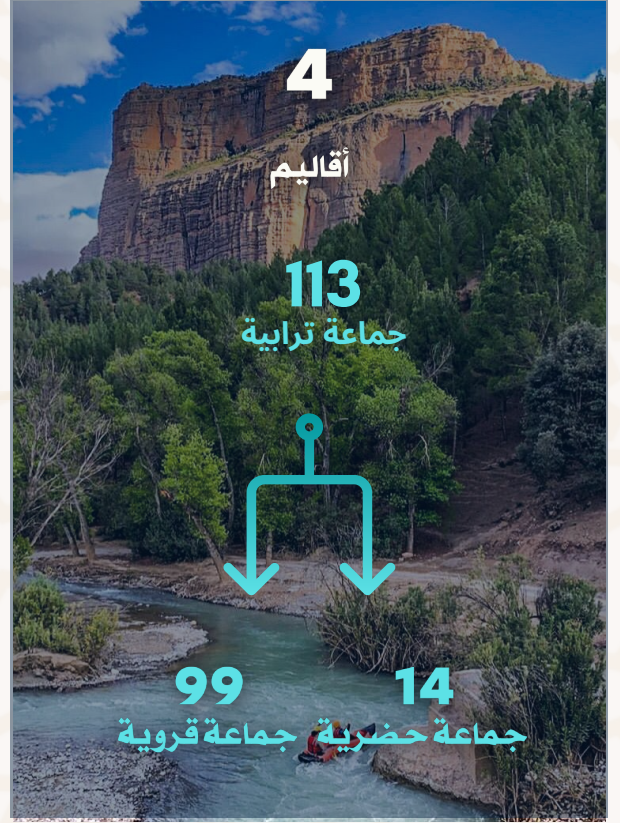
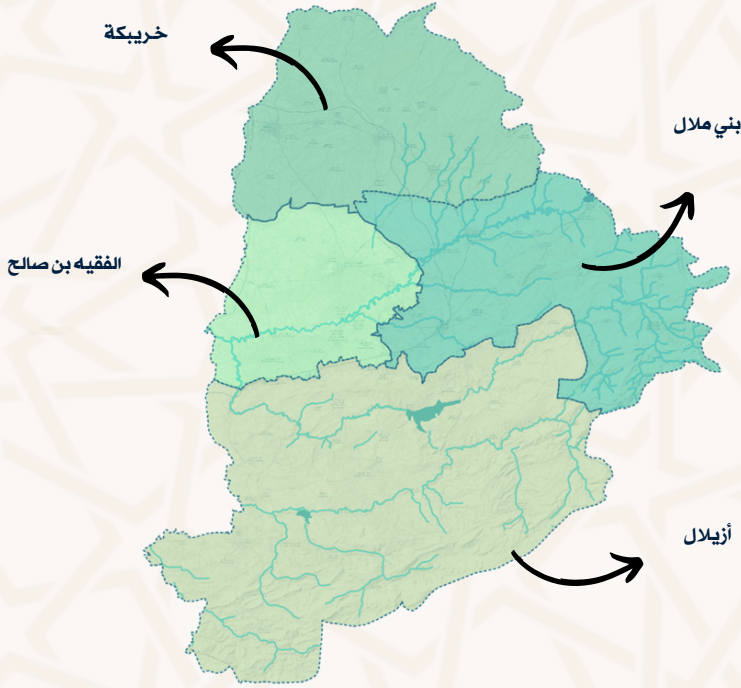
المساهمة في نشاط أي مؤسسة يطابق نشاطها الاهداف المرسومة للوكالة والمهام المسندة اليها؛

الاهتمام بمساعدة من الهيئات المنتخبة المعنية. بتشجيع انشاء وتطوير جمعيات الملاك وذلك بجعل الأطر الضرورية رهن اشارتها قصد تسيير تنفيذ وثائق التعمير والسعي بوجه خاص لإحداث جمعيات نقابية تطبيقا للتشريع الجاري به العمل في هذا الميدان والحرص على متابعة العمليات التي تقوم بها هذه الجمعيات وداك بتنسيق مع الهيئات المنتخبة المذكورة؛

تقديم المساعدة التقنية للجماعات المحلية فيما يتعلق بالتعمير والتهيئة. للهيئات العامة والخاصة فيما تقوم به من اعمال التهيئة ادا ما طلبت ذلك؛

جمع وتعميم المعلومات المتعلقة بالتنمية المعمارية للعمالات والاقاليم الواقعة داخل نطاق اختصاص الوكالة.

## الوكالة الحضرية لبني ملال ...26 سنة من الوجود



### خصائص ومميزات النفوذ الترابي للوكالة الحضرية لبني ملال



- الجبل: يمتد على مجموع تراب إقليم أزيلال وجزء مهم من عمالة بني ملال.
- الدير: يشكل نقطة التقاء بين السهل والجبل، ويتميز بحركية مجالية قوية؛
- السهل: يغطي مجموع إقليمي الفيقيه بن صالح وجزء من إقليم بني ملال، ويضم واحدا من أهم المجالات المسقية بالمغرب؛
- هضبة الفوسفاط: تمتد على إقليم خريكة أساسا وتتميز بنشاطها التعديني خصوصا استخراج الفوسفاط.

# مساطر وإجراءات



الوكالة الحضرية لبني ملال  
ⵜⴰⵎⴰⵎⴰⵔⵜ ⵜⴰⵏⵓⵔⵉⵎⴰⵏⵉⵏⵜ  
Agence Urbaine de Beni Mellal



## ماهي بطاقة المعلومات التعميرية؟

تحدد مذكرة المعلومات التعميرية، بالنسبة للملكية العقارية موضوع الطلب مايلي:

- وثيقة التعمير: تصميم التهيئة أو مخطط تنمية التكتلات العمرانية القروية:
- المقترضات الرئيسية المتضمنة في وثيقة التعمير، ولا سيما تحديد تخصيص المنطقة، تحديد الاستعمالات المحظورة، أنواع الاستعمالات التي تخضع لشروط خاصة، الإمكانات القصوى لاستعمال واستغلال الأراضي، شروط إقامة المباني بالنسبة للحدود الفاصلة بينها أو المجاورة لها، إقامة بنايات داخل نفس الملكية العقارية، العلو الأقصى للمباني، شروط الولوج المتعلقة بالطرق وبمواقف السيارات.



## الوثائق المطلوبة للحصول على بطاقة المعلومات التعميرية؟

طلب في الموضوع؛

شهادة ملكية البقعة أو كل وثيقة تقوم مقامها وتخول لصاحب الشأن حق المطالبة بها؛

تصميم المسح الطبوغرافي للأراضي المعنية أو تصميم لموقع العقار بمقياس 1/2000 أو 1/1000 يتضمن:

- لائحة إحداثيات البقعة؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.



## ماهي المسطرة المتعلقة بترخيص المشاريع الكبرى؟

إيداع الملف الرقمي من طرف المهندس المعماري  
المكلف بالمشروع



Rokhas رفص

### الوثائق المكونة للملف

- طلب الرخصة؛
- شهادة الملكية أو ما يثبت الملكية؛
- التصميم العقاري أو التصميم الطبوغرافي؛
- تصميم المهندس المعماري؛
- نسخة من عقدة المهندس المعماري؛
- مذكرة تقنية حول الوقاية من أخطار الحريق؛
- مذكرة تقنية حول النجاعة الطاقية للمباني؛
- تصميم الحالة الراهنة في حالة تغيير البناء؛
- مذكرة المعلومات التعميرية؛
- دفتر الورش؛
- الملف التقني؛
- وصل أداء واجبات الوكالة الحضرية.

إحالة الملف على أعضاء لجنة الدراسة



دراسة الملف وإبداء الرأي



رفض الملف



قبول الملف

تسليم قرار رئيس المجلس الجماعي بخصوص  
منح رخصة التعمير

## ماهي المسطرة المتعلقة بترخيص المشاريع الصغرى؟

إيداع الملف الرقمي من طرف المهندس المعماري  
المكلف بالمشروع



Rokhas رفص

### الوثائق المكونة للملف

- طلب الرخصة؛
- شهادة الملكية أو ما يثبت الملكية؛
- التصميم العقاري أو التصميم الطبوغرافي؛
- تصميم المهندس المعماري؛
- نسخة من عقدة المهندس المعماري؛
- تصميم الحالة الراهنة في حالة تغيير البناء؛
- مذكرة المعلومات التعميرية عند الضرورة؛
- الملف التقني؛
- وصل أداء واجبات الوكالة الحضرية.



إحالة الملف على أعضاء لجنة الدراسة



دراسة الملف وإبداء الرأي



رفض الملف



قبول الملف



تسليم قرار رئيس المجلس الجماعي بخصوص  
منح رخصة التعمير

# مستجدات قطاع التعمير



الوكالة الحضرية لبني ملال  
ⵜⴰⵎⴰⵔⴰⵏⵜ ⵜⴰⵖⴰⵏⴰⵏⵜ ⵜⴰⵙⴰⵎⴰⵏⵜ  
Agence Urbaine de Beni Mellal

## المصادقة على مشروع المرسوم رقم 2.23.103 بشأن منح رخص التسوية المتعلقة بالبنيات غير القانونية

- رد الاعتبار لفئة من المواطنين من خلال منحهم فرصة أخرى لتسوية وضعيتهم بنياتهم وإدخالها في دائرة التداول المشروع؛
- تجاوز بعض الإكراهات والصعوبات التي حدثت من فعالية تسوية البنيات غير القانونية على النحو المطلوب؛
- تحسين وتجويد الإطار المبني والمشهد العمراني ببلادنا.

### الأهداف



### الإجراءات



نسخ مقتضيات المادة 7 من المرسوم رقم 2.18.475 التي كانت تفرض شرط عدم تحرير محضر مخالفة بشأن البناية غير القانونية من أجل قبول إيداع طلب الحصول على رخصة التسوية.

فتح أجل جديد لإيداع ملفات طلبات الحصول على رخصة التسوية لمدة سنتين إضافيتين، وذلك ابتداء من تاريخ نشر المرسوم رقم 2.23.103 بالجريدة الرسمية.

- كل بناية أنجزت أشغالها دون الحصول مسبقا على رخصة بناء؛
- كل بناية أنجزت أشغالها بعد الحصول على رخصة بناء دون احترام المستندات التي سلمت على أساسها هذه الرخصة؛

وذلك بعد دراسة ملف الطلب من طرف لجان الدراسة التقنية والتحقق من أن البناية تستوفي مجموعة من الشروط والضوابط الجاري بها العمل في ميدان التعمير والبناء.

### البنيات المعنية برخصة التسوية





## دورية مشتركة بين وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزارة الداخلية بشأن تبسيط مسطرة الترخيص بالبناء في الوسط القروي

تتضمن هذه الدورية مجموعة من الإجراءات التي من شأنها إضفاء  
المرونة على مسطرة الترخيص بالبناء في الوسط القروي:

# 2

تفعيل انعقاد لجنة  
الاستثناءات المنصوص عليها  
في المادة 35 من المرسوم رقم  
2.92.832 بتطبيق القانون رقم  
12.90 المتعلق بالتعمير،  
والدعوة لاجتماعها بصفة آلية  
من طرف رئيس الجماعة أو  
العامل حسب الحالة، من أجل  
النظر في طلبات مشاريع البناء  
التي لا تتوفر فيها الشروط  
المتعلقة بالمساحة الدنيا  
للبقعة وبالمساحة المسموح  
ببنائها وبعلو المبنى شريطة  
التأكد من أن البناء المزمع إقامته  
لا تترتب عنه عمليات عمرانية  
متفرقة؛

# 1

تحديد مدارات الدواوير غير  
المغطاة بوثائق التعمير من  
طرف لجنة إقليمية يحدثها  
السادة الولاية والعمال، تحت  
إشرافهم، من أجل توحيد طرق  
التعامل مع ملفات الترخيص  
بالبناء في الوسط القروي،  
وتمكين الساكنة داخل هذه  
المدارات من الحصول على  
تراخيص بناء دون اشتراط  
مساحة الهكتار الواحد، مادام أن  
الأمر يتعلق ببنائيات غير  
متفرقة مع الحفاظ على  
المؤهلات والموارد الطبيعية  
وضمن استدامتها، وذلك وفق  
مسطرة مرفقة بالدورية؛



# 3

عدم إلزام المواطنين  
بوثائق إدارية غير  
ضرورية، والاكتفاء بالحد  
الأدنى منها في تكوين  
ملفات طلبات الرخص  
المتعلقة بالبناء الفردي،  
تماشياً مع مقتضيات  
القانون رقم 55.19 المتعلق  
بتبسيط المساطر  
والإجراءات الإدارية،  
ومراعاة للوضعية  
الاقتصادية والاجتماعية  
لهذه الساكنة؛

# 4

تفعيل أكبر للمساعدة  
المعمارية والتقنية لفائدة  
ساكنة الوسط القروي  
لا سيما بالدواوير التي تم  
تحديد مداراتها.



## قرار مشترك لوزير الداخلية ووزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة بتحديد الآجال اللازمة لكل متدخل بالنسبة لبعض القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير التي تسلمها الجماعات.

- تحديد الآجال اللازمة لكل متدخل فيما يخص معالجة ملفات طلبات الحصول على بعض رخص التعمير وتسليمها، ويتعلق الأمر ب:
  - الإذن بإحداث تجزئة عقارية؛
  - الإذن بإحداث مجموعة سكنية؛
  - الإذن بتقسيم عقار؛
  - رخصة البناء.

### الأهداف



### 15 يوما

كأجل أقصى من أجل معالجة  
ملفات الطلبات وتسليم رخص  
البناء المتعلقة بالمشاريع  
الصغرى

### 30 يوما

كأجل أقصى من أجل معالجة  
ملفات الطلبات وتسليم الرخص  
والأذون المتعلقة بالتجزئات  
العقارية والمجموعات السكنية  
وتقسيم العقارات، وكذا رخص  
البناء المتعلقة بالمشاريع  
الكبرى

### الإجراءات



يعتبر سكوت الإدارة بخصوص الطلبات المتعلقة بالقرارات الإدارية  
الخاصة برخص التعمير والتي تسلمها الجماعات، بمثابة موافقة،  
وذلك بعد انقضاء الآجال المحددة لتسليمها.





# خدماتنا الرقمية



الوكالة الحضرية لبني ملال  
ⵜⴰⵎⴰⵔⴰⵏⵜ ⵜⴰⵏⵓⵔⴰⵏⵜ ⵜⴰⵎⴰⵔⴰⵏⵜ  
Agence Urbaine de Beni Mellal



## استفيدوا من خدماتنا الرقمية عبر رموز الاستجابة السريعة (QR codes)



الموقع الالكتروني



مذكرة المعلومات  
التعميرية



الإطلاع على وثائق  
التعمير



البوابة الجغرافية



الشكايات



الأداء عن بعد



الدراسة القبلية  
للملفات



مواقع التواصل  
الاجتماعي



# هاتف ومنتج

من أجل تواصل



شارع الحسن الثاني، الحي الإداري - ص.ب. 569  
*Bd Hassan II, Quartier Administratif - B.P. 569*



+212 523 484 064



[aubm@menara.ma](mailto:aubm@menara.ma)

