

**ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412
بنتفيذ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتهيئة**

القسم الأول: وثائق التعمير
الفصل الأول: مخطط توجيه التهيئة العمرانية
الفصل الثاني: تصميم التطبيق
الفصل الثالث: تصميم التهيئة

القسم الثاني: الأبنية

الفصل الأول: رخصة البناء

يمنع القيام بالبناء دون الحصول على رخصة لمباشرة ذلك:
- داخل الدوائر المنصوص عليه، والتي تتعلق التي تكتسي صبغة خاصة تستوجب خضوع تهيئتها لرقابة إدارية؛

- خارج الدوائر المنصوص عليها في البند السابق والتجمعات القروية الموضوع لها تصميم تنمية: على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الأنفة الذكر، وعلى طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات؛

- داخل التجزئات المأذون في إحداثها عملا بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي وتقسيمها وإقامة المجموعات السكنية.

ويجب الحصول على رخصة البناء كذلك في حالة إدخال تغييرات على المباني القائمة إذا كانت التغييرات المزمع إدخالها عليها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها.

وتسلم رخصة البناء من قبل رئيس مجلس الجماعة. على أنه في المنطقة المحيطة بجماعة حضرية يسلم رخصة البناء رئيس مجلس الجماعة القروية المزمع إقامة البناء على أرضها بتنسيق مع رئيس مجلس الجماعة الحضرية.

وقبل تسليم الرخصة ينبغي التحقق من أن المبنى المزمع إقامته تتوفر فيه الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، خصوصا الأحكام الواردة في تصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة. وتسلم رخصة البناء دون إخلال بوجوب إحراز الرخص الأخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة وبعد أخذ الآراء و الحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل.

إلا أنه عندما يتعلق الأمر في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة ببناء:

- عمارة مهما كان نوعها أو الغرض المخصصة له، تتكون من أربعة مستويات على الأقل أو من ثلاثة مستويات تشتمل على ستة مساكن؛

- عمارة لأغراض تجارية أو صناعية تكون مساحة الأرض المبنية عليها تساوي أو تفوق 500 متر مربع، فإن رخصة البناء لا تسلم إلا إذا كان مشروع المبنى ينص على إقامة الخطوط اللازمة لربطه بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية العامة.

وإذا كان الغرض المخصصة له الأراضي غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التطبيق يجوز لرئيس مجلس الجماعة بعد استطلاع رأي الإدارة المكلفة بالتعمير أن يقوم داخل دوائر الجماعة الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات الصبغة الخاصة:

- إما بتأجيل البت في طلبات رخص البناء، ويكون التأجيل مسببا ويجب ألا تتعدى مدته سنتين؛
- وإما بتسليم رخصة البناء إذا كان المبنى المزمع إقامته يتلاءم مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية، أو مع الغرض الذي يصلح له فعلا القطاع المعني عند عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.

وفي حالة سكوت رئيس مجلس الجماعة تعتبر رخصة البناء مسلمة عند انقضاء شهرين من تاريخ إيداع طلب الحصول عليها. وتسقط رخصة البناء سواء أكانت صريحة أم ضمنية إذا انقضت سنة من تاريخ تسليمها أو من تاريخ انتهاء أجل شهرين دون أن يشرع في الأشغال المتعلقة بأسس المبنى المنصوص عليها في التصميم المرخص في شأنه.

الفصل الثاني

الاستعانة بالمهندس المعماري والمهمة المسندة إليه

في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق التي تكتسي صبغة خاصة تكون الاستعانة بمهندس معماري حر أو بمهندسين مختصين، واجبة فيما يتعلق ب:

- كل بناء جديد؛
 - كل تغيير مدخل على بناء قائم يستوجب الحصول على رخصة بناء؛
 - جميع الأشغال المتعلقة بترميم الآثار.
- وتعتبر الاستعانة بمهندس معماري حر مقيد في جدول هيئة المهندسين المعماريين شرطا للحصول على رخصة البناء.
- أما خارج هذه الدوائر فتكون الاستعانة بمهندس معماري حر، أو بمهندسين مختصين، واجبة فيما يتعلق بتشييد المباني العامة أو التي يستعملها العموم.

الفصل الثالث

رخصة السكن وشهادة المطابقة

لا يجوز لمالك المبنى أن يستعمله بعد انتهاء الأشغال فيه إلا إذا حصل على رخصة السكن إن تعلق الأمر بعقار مخصص للسكن أو على شهادة المطابقة إن تعلق الأمر بعقار مخصص لغرض آخر غير السكن. ويسلم رئيس مجلس الجماعة رخصة السكن وشهادة المطابقة بطلب من المالك الذي يجب عليه أن يصرح بانتهاء عملية البناء، وتحرر الرخصة والشهادة المذكورتان بعد إجراء معاينة للتحقق من أن الأشغال أنجزت وفق ما يجب. بيد أنه إذا تولى مهندس معماري إدارة الأشغال يمكن الاكتفاء بشهادته عن المعاينة. وفي حالة عدم تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة خلال شهر يبتدىء من تاريخ التصريح بانتهاء عملية البناء، يجوز لمالك المبنى أن يطلب من السلطة المحلية المختصة ممارسة حقها في الحلول محل رئيس مجلس الجماعة للقيام بذلك عملا بأحكام الميثاق الجماعي.

ولا يجوز تغيير الغرض المخصص له كل مبنى والذي سلمت من أجله رخصة البناء ورخصة السكن أو شهادة المطابقة. بيد أنه يمكن لرئيس مجلس الجماعة الإذن في ذلك بعد موافقة الإدارة المكلفة بالتعمير وبعد التأكد من أن الغرض الجديد يتلاءم مع وظيفة القطاع المعني وتصميم المبنى وأنه لا يشكل أي إزعاج بالنسبة لسكان أو مستعملي البنايات المجاورة له.

الفصل الرابع ضوابط البناء

تحدد ضوابط البناء العامة:

- شكل وشروط تسليم الرخص وغيرها من الوثائق المطلوبة بمقتضى هذا القانون والنصوص التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها؛
 - ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني والشروط الواجب توافرها فيها لما تستلزمه متطلبات الصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ومقتضيات الراحة العامة خصوصا:
 - *قواعد استقرار المباني ومتانتها؛
 - *مساحة المحلات وحجمها و أبعادها؛
 - *شروط تهوية المحلات، خصوصا فيما يتعلق بمختلف الأحجام والأجهزة التي تهم الصحة والنظافة؛
 - *الحقوق التي يتمتع بها في الطرق العامة أصحاب العقارات المجاورة لها؛
 - *مواد وطرق البناء المحظور استخدامها بصورة دائمة؛
 - *التدابير المعدة للوقاية من الحريق؛
 - *طرق الصرف الصحي والتزود بالماء الصالح للشرب؛
 - *الالتزامات المتعلقة بصيانة الأملاك العقارية والمباني.
- ولرئيس مجلس الجماعة أن يحدد بقرارات يطلق عليها اسم " ضوابط البناء الجماعية " القواعد الخاصة بضوابط البناء إذا لم تنص عليها ضوابط البناء العامة أو تصاميم التهيئة.
- وتصدر الضوابط المشار إليها أعلاه بعد أن تكون محل مداولة في مجلس الجماعة.