

2 - مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشتمل على البيانات التالية :

- حدود القطعة الارضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الاسيجة عند الاقتضاء.

- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الارضية.

- نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

- ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها، وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.

- المساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الارض.

- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الارضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الارضية.

3 - تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشمطة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة، والكهرباء والتدفئة، والواجهات بما في ذلك واجهات الاسيجة والمقاطع الترشيديّة.

ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الاجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو هدمها أو الاجزاء المبرمجة، وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الاشغال الكبرى.

تتضمن مذكرة كشف المقياس التقديري للاشغال وأجال انجاز ذلك.

4 - مستندات رخصة التجزئة بالنسبة لما يلي :

- البيانات المبرمجة على قطعة ارضية تدخل ضمن ارض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر.

5 - مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيديّة وتتضمن البيانات التالية :

- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل.

- طريقة بناء الهياكل والاسقف ونوع المواد المستعملة.

- شرح مختصر لاجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

- شرح مختصر لادوات انتاج المواد الاولية والمنتجات المصنعة، وتحويلها وتخزينها.

المادة 30 : يحضر طلب شهادة التقسيم وتسلم بنفس الاشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة التجزئة.

المادة 31 : تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ ايداع الطلب.

المادة 32 : تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.

الفصل الثالث

رخصة البناء

القسم الاول

التحضير والتسليم

المادة 33 : يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء طبقا لاحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في اول ديسمبر سنة 1990 والمذكور اعلاه، ومع مراعاة المادة الاولى من هذا المرسوم.

المادة 34 : ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الارض أو البناية.

يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية :

- اما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور اعلاه.

- أو توكيلا طبقا لاحكام الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور اعلاه.

- نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الارض أو البناية.

المادة 35 : يرفق طلب البناء بملف يشتمل على الوثائق التالية :

1 - تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الارض.

وبهذا الصدد، ينبغي أن يراعى التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتتسقها مع المكان، اعتباراً لتوجيهات التعمير والخدمات الإدارية المختلفة المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يراعى التحضير مدى احترام الاحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الامن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

المادة 39. تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة، الاتفاقات والآراء تطبيقاً للاحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، لدى الشخصيات العمومية أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع.

ان الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، التي تتم استشارتها ولم تصدر رداً في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، تعد كأنها أصدرت رأياً بالموافقة.

ينبغي عليها أن ترجع في جميع الحالات، الملف المرفق بطلب ابداء الرأي.

- يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين، كل من

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، ويصفة عامة لجميع البناءات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

- المصالح المختصة بالاماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو اماكن مصنفة في اطار التشريع الجاري به العمل.

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار احكام المادة 49 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

المادة 40. عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل نسخة من ملف الطلب الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية ايام الموالية لتاريخ ايداع الملف.

- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرّة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، والموجودة في المياه القذرة المصروفة وانبعثت الغازات وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية.

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

6 - قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

7 - دراسة مدى التأثير المنصوص عليها في احكام المرسوم رقم 90 - 78 المؤرخ في 27 فبراير سنة 1990 والمذكور أعلاه، وذلك بالنسبة للمشاريع الملحقة.

المادة 36. يجب أن تعد الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء المحددة في المادة 35 أعلاه، وتؤشر من قبل مهندس معماري طبقاً لاحكام المادة 55 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه. غير أن تأشيرة المهندس المعماري ليست ملزمة بالنسبة للأشخاص الذين يصرحون أنهم يريدون تشييد أو تحويل مبنى لهم :

- يوجد في اقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقاً للاحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم.

- لا يتعدى عرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته 160 متراً مربعاً خارج المبنى،

- لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضيته 500 متر مربع خارج المبنى.

المادة 37. يرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس (5) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الارض.

يسجل تاريخ ايداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة، بطريقة مفصلة على الوصل.

المادة 38. يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي. أو في حالة انعدام ذلك، لتعليمات المخطط النوجيهي للتهيئة والتعمير/أو لتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للاحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

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

لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضٍ مجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.

عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات فيجب أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة معللاً.

المادة 45 : يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه.

تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك.

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

المادة 46 : يجب أن تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والخدمات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضى البناءات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة.

المادة 47 : تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر.

المادة 48 : ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر.

المادة 49 : تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء.

تكلف في هذه الحالة، المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية، باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير الملف.

المادة 41 : عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للدولة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب في أربع (4) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لبدء رأيها حول المطابقة، وذلك في أجل الأيام الثمانية (8) الموالية لتاريخ ايداع الملف.

يجب أن يتبع الملف المرسل، في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ ايداعه، برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول مشروع البناء.

وتتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، في هذه الحالة، تحضير الملف ويرصد لها أجل مدته شهران (2) اثنان لاعادة ثلاث (3) نسخ من الملف مرفقة برأيها، وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف.

المادة 42 : عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن تحضير الطلب يتم حسب نفس الأشكال الواردة في المادة 41 أعلاه.

ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، في هذه الحالة، عقب التحضير حسب الشروط والأجال المذكورة في المادة 41 أعلاه، أربع (4) نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.

المادة 43 : يبلغ المقرر المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب في غضون الأشهر الثلاثة (3) الموالية لتاريخ ايداع طلبه وذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية، وفي غضون أربعة (4) أشهر في جميع الحالات الأخرى.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق 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.

المادة 44 : لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقاً لوثيقة تحمل محل ذلك.

مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

المادة 57 : في إطار أحكام المادة 46 أعلاه، يودع المستفيدون من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين ويشهد على الانتهاء من هذه الأشغال، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل ايداع.

ترسل نسخة من هذا التصريح الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد الى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المنصوص عليها في هذا المرسوم.

تتناول مراقبة المطابقة كذلك عند حالات البناءات المشيدة أشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء.

المادة 58 : تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 57 أعلاه، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها وذلك في أجل ثلاثة (3) أسابيع بعد ايداع التصريح بانتهاء الأشغال، ان حصل ذلك.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة، وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء اجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد آجال الصلاحية المحددة، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون اجراء دراسة جديدة شريطة الا تتطور اجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد.

المادة 50 : يجب على المستفيد من المقرر المرخص بالبناء أن يعلم، مقابل وصل، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا، بتاريخ فتح الورشة تبعا لنموذج التصريح الذي يحدده الوزير المكلف بالتعمير.

المادة 51 : يضع المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة، لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء. كما ينبغي أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع ان اقتضى الامر ذلك، ومكتب الدراسات، والمؤسسة المكلفة بالانجاز.

يحدد الوزير المكلف بالتعمير نموذج اللافتة.

المادة 52 : لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات الا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة.

المادة 53 : يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب عند الاقتضاء بلا مقابل، من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية اجراء دراسة لرخص البناء التي لديه بشأنها صلاحية الفصل.

القسم الثاني

دراسة شهادة المطابقة

المادة 54 : تطبيقا لاحكام المادة 75 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء وعند انتهاء اشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الامر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

المادة 55 : تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا بالنسبة للحالات الأخرى.

المادة 56 : تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين اذا كان البناء

الطبيعية، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة.

المادة 62: ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الخيازة طبقا لأحكام القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه،

توكيل طبقا لأحكام الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، والمذكور أعلاه،

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية،

يشتمل الملف المرفق بطلب الهدم على ما يلي:

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000،

- تصميم للكثلة يعد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للهدم، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي،

- عرض لاسباب اجراء العملية المبرمجة،

- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل،

- حجم أشغال الهدم ونوعها،

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره،

- خبرة تقنية، عند الاقتضاء، لتحديد شروط الهدم المتوقع.

المادة 63: يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لحل موقع البناية.

يسجل تاريخ الايداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا.

المادة 64: تحضر المصالح المختصة بالتعمير في البلدية طلب رخصة الهدم، باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ترسل نسخة من الطلب خلال الايام الثمانية (8) الموالية لتاريخ ايداعه الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لابداء رايها.

يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر.

المادة 59: ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية محضر الجرد مرفقا باقتراحاتها الى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة.

تسلم شهادة المطابقة اذا اثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة.

اذا ما أبرزت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم امكانية تسليمه شهادة المطابقة وأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وللأحكام المطبقة، وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

تحدد للمعني أجلا لايمكن أن يتجاوز ثلاثة (3) أشهر للقيام باجراء المطابقة. وبعد انقضاء هذا الاجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك، أو رفضها، عند الاقتضاء، وتشترع بالملاحظات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

المادة 60: في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لايداع التصريح بالانتهاء من البناء، ويمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام، اما الى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة، أو الى الوالي في الحالات الأخرى.

يتعين على السلطة التي يرفع اليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي، والا فان شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة.

الفصل الرابع

رخصة الهدم والتحصير والتسليم

المادة 61: تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لايمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الاملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو