

الإجابة النموذجية للرقابة العادية في مقياس البيئة والعمران

الجواب الأول: 5 ن

- 1- خطأ = يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية (1 ن)
- 2- خطأ = الارتفاعات السلبية؛ هي ارتفاعات مقيدة لحق البناء، ومفادها المنع نهائيا من البناء (2 ن)
- 3- خطأ = يحدد مخطط شغل الأراضي المظهر الخارجي للبنىات (1 ن)
- 4- خطأ = يعفى من رخصة البناء البنائات الواقعة خارج المنطقة العمرانية. (1 ن)

الجواب الثاني: 15 ن

1- حساب المساحة الإجمالية للبناء = 38400 م<sup>2</sup> (0,5 ن)

يمكن بعملية بسيطة حسابها: ضرب عدد المباني × مساحة البناء لكل مبنى، يعني  $192 \times 200 = 38400$  م<sup>2</sup>

2- يتوجب على (أ) استصدار رخصة البناء ورخصة التجزئة، وهذه الأخيرة تعد قرارا إداريا يُشترط لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال احدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية، وترتبط هذه الرخصة برخصة البناء.

يرفق طلب رخصتي التجزئة والبناء إما بملف ورقي عبر الشباك الوحيد أو رقمي عبر منصة رقمية المنشأة على مستوى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية، ويتم التنسيق مع المصالح المكلفة بالتعمير للسماح لها للولوج إلى هذه المنصة (0,5 ن)، ويشتملان على ما يلي:

تصميم الموقع	يعد على سلم مناسب يحدد موقع القطعة الأرضية
التصاميم الترشيدية	تشمل عدة معطيات: حدود القطعة الأرضية ومساحتها، منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة، تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية، تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة، مساحات الارتفاعات الخاصة، موقع البنائات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنائات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
مذكرة	تشمل قائمة القطع الأرضية المجزأة، ومساحة كل قطعة منها نوع مختلف أشكال شغل الأرض، توضيح عدد المساكن، مناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين، طبيعة الارتفاعات والأضرار المحتملة، دراسة التأثير في البيئة، دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد
دفتر شروط	يحدد الالتزامات الارتفاعات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنائات، يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة
ملف بياني تقني	من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها. (2 ن)
ملف رخصة البناء	ملف إداري يشمل مراجع رخصة التجزئة، شهادة قابلية الاستغلال، ملف الهندسة المعمارية يتضمن مخطط الموقع، مخطط الكتلة، مذكرة تصف الكشف الوصفي والكمي التقديري للأشغال وأجال انجازها، وملف تقني يتضمن رسوم بيانية، ملف دراسة ميدانية يتضمن تقرير يحرره مهندس معتمد.
وثائق خاصة	متعلقة بالبنائات المستقبلية للجمهور والمتضمنة المطاعم، حمام بخاري ومسبح تتطلب ارفاق ملف طلب رخصة البناء بمذكرة أمنية يعدها مكتب دراسات متخصص في أمن الحريق؛ وهي وثيقة تقنية وصفية لجميع تدابير الحماية والأمن الواجب اتخاذها من طرف المشيدين بغرض الحد من مخاطر الحريق والفرع طبقا للقانون رقم 19-02 يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع.

تاريخ إيداع الملف هو أوت 2024 فيطبق المرسوم 24-247 على (أ)، والذي أقر ادراج البعد البيئي بشكل واضح من خلال تعزيز معايير البناء والأمن و الشروط البيئية في ملفات رخص التعمير عن طريق التراخيص الخاصة قبل استصدار هذه الرخص خاصة في الأماكن المحمية قانوناً، ومذكرات أمنية، وأصبحت دراسة الأثر البيئي إلزامية قبل إصدار رخصتي البناء و التجزئة، ويظهر ذلك في اشتراط تصاميم الهيكل على السلم المناسب يؤشر عليها اجباريا من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة بالنسبة للبناءيات ذات الاستعمال السكني والبناءيات المستقبلية للجمهور، محضر معاينة هشاشة الموقع يملؤه مهندس معماري ومهندس مدني اللذان قاما بإعداد ملف رخصة البناء، ومراجعة التصاميم التقنية للتجزئة من قبل الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء لضمان الامتثال لمعايير السلامة والتهيئة العمرانية	البعد البيئي في هذه القضية في المرسوم 15-19 والمرسوم 24-247 2،5 ن
--	--

3- في حالة اكتشاف أن بنايات (أ) أصبحت آيلة للسقوط ورفض هدمها، يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم البناءات الآيلة للانهدام أو عند الاقتضاء الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف، لكن إذا كانت البناءات تشكل خطورة فإنه يصدر قرارا بالهدم مع وجوب تنفيذ الأشغال على نفقة وعائق (أ). (1 ن)

- 4

أ- ترتبط رخصة الهدم بالمحيط المباشر ارتباطا وثيقا، فيجب مراعاة المعايير البيئية في عملية الهدم عن طريق اجراء تقييم بيئي قبل إصدار هذه الرخصة لتحديد تأثير عملية الهدم على البيئة المحيطة مثل تلوث الهواء، الضوضاء، الحفاظ على الموارد الطبيعية، حماية الاماكن ذات الأهمية البيئية والتاريخية والأثرية، ولقد نصت التعليم رقم 004 الصادرة سنة 2017 على إلزامية استصدار رخصة الهدم في حالة كان البناء يشكل خطر على المحيط المباشر، وأكد المرسوم 24-247 المعدل والمتمم للمرسوم 15-19. (2 ن)

ب- أثر الاستقصاء العمومي في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو ضمان تكريس الديمقراطية التشاركية في عملية التخطيط العمراني أو اتخاذ القرارات العمرانية، مع تحقيق التوازن بين التنمية المستدامة وحماية البيئة. (1 ن)

ج- يظهر أثر مخطط شغل الأراضي على حقوق البناء في تعيين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به المعبر عنه بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها والبناءيات المحظورة. (2 ن)

بالتوفيق د/ راضية ب