

الجمهورية اللبنانية
وزارة الأشغال العامة والنقل

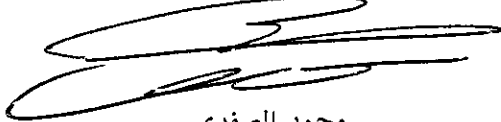
جانب : الأمانة العامة لمجلس الوزراء

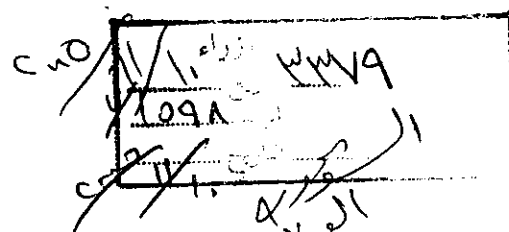
رقم الصادر ٨٤١/٢٠٠٥ الموضوع : المرسوم التطبيقي لقانون البناء
الفياضية في ١٠/١١/٢٠٠٥ المرجع : قرار المجلس الاعلى بتاريخ ٧/١١/٢٠٠٥ - محضر رقم ٥٢

نرفق ريبطاً مشروع المرسوم التطبيقي لقانون البناء مع الأسباب الموجبة ، وذلك وفقاً لقرار المجلس الاعلى للتنظيم المدني المتخذ بتاريخ ٢١/٩/٢٠٠٥ - محضر رقم ٤٤ وتاريخ ٧/١١/٢٠٠٥ - محضر رقم ٥٢ بعد أن تم تعديل مشروع المرسوم وفقاً لرأي مجلس شورى الدولة رقم ١٦٩/٢٠٠٤-٢٠٠٥ ورقم ٢٠٠٥/٦-٢٠٠٦ تاريخ ٢٧/١٠/٢٠٠٥ .

يرجى الإطلاع ، وعرض الموضوع على جانب مجلس الوزراء للإستكمال وفقاً للأصول .

وزير الأشغال العامة والنقل


محمد الصفدي


٣٣٧٩
١١/١١/٢٠٠٥
الوزير
١١/١١/٢٠٠٥

الجمهورية اللبنانية
وزارة الأشغال العامة والنقل
المديرية العامة للتنظيم المدني

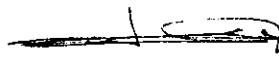
جانب : معالي وزير الأشغال العامة والنقل

رقم الصادر ٥/٢٦١١٧
الموضوع : المرسوم التطبيقي لقانون البناء
المرجع : قرار المجلس الاعلى بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٧ - محضر رقم ٥٢
بيروت في ٨ / ١١ / ٢٠٠٥

نرفق ربطاً مشروع المرسوم التطبيقي لقانون البناء مع الأسباب الموجبة ، وذلك وفقاً لقرار المجلس الاعلى
للتنظيم المدني المتخذ بتاريخ ٢٠٠٥/٩/٢١ - محضر رقم ٤٤ وتاريخ ٢٠٠٥/١١/٧ - محضر رقم ٥٢
بعد أن تم تعديل مشروع المرسوم وفقاً لرأي مجلس شورى الدولة رقم ٢٠٠٤/١٦٩ - ٢٠٠٥ ورقم
٢٠٠٥/٦ - ٢٠٠٦ تاريخ ٢٧ / ١٠ / ٢٠٠٥ .

يرجى الإطلاع ، والإحالة لجانب رئاسة مجلس الوزراء للإستكمال وفقاً للأصول .

المدير العام للتنظيم المدني



جوزيف عبد الأحد

رئيسة
لشغال العامة والنقل
مدير الإدارة المشتركة

خليه عكره

١٠ تموز ٢٠٠٥

المرسوم التطبيقي لقانون البناء

الأسباب الموجبة

لما كان القانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ رقم ٦٤٦ المتعلق بتعديل قانون البناء (المرسوم الإشتراعي رقم ١٤٨ تاريخ ١٩٨٣/٩/١٦) حيث تضمنت الأسباب الموجبة للقانون المعدل الإشارة إلى غموض وثغرات في بعض مواد القانون المعدل ، مما أدى إلى سوء تطبيقه أحياناً بسبب التفسيرات والإجتهادات المختلفة للدوائر الفنية المختصة .

وعملأً بأحكام المادة الثامنة والعشرين من القانون ٢٠٠٤/٦٤٦ التي تنص على مل يلي :
" في خلال ستة أشهر من تاريخ نفاذ هذا القانون ، وبإستثناء ما نُص على صدوره بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء ، تصدر جميع النصوص التطبيقية بما فيها الرسومات التفصيلية ، بموجب مراسيم تتخذ بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني ."

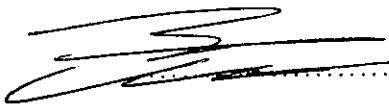
وحيث أن مشروع المرسوم المرفق قد تضمن توضيحاً في تطبيق النصوص التي تم الإبقاء عليها ، وتحديد آليات تطبيق النصوص المعدلة بموجب أحكام القانون رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ .

وحيث أن المجلس الاعلى قد وافق على النصوص التطبيقية للقانون في جلسته بتاريخ ٢٠٠٥/٩/٢١ - محضر رقم ٤٤ ،

وبعد الإطلاع على رأي مجلس شورى الدولة (رأي رقم ٢٠٠٤/١٦٩-٢٠٠٥ ورقم ٢٠٠٥/٦ - ٢٠٠٦ تاريخ ٢٠٠٥/١٠/٢٧) ،

وبعد موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني على مشروع المرسوم في جلسته بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٧ - محضر رقم ٥٢ .

أعد مشروع المرسوم المرفق



من محضر الجلسة المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٧

الموضوع : المرسوم التطبيقي لقانون البناء

٠٥/٢٤٩٧٢

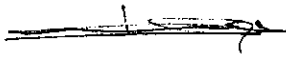
عطفاً على قراره المتخذ في جلسته بتاريخ ٢٠٠٥/٩/٢١ - محضر رقم ٤٤ ، إطلع المجلس على رأي مجلس شورى الدولة رقم ٢٠٠٤/١٦٩-٢٠٠٥ ورقم ٢٠٠٥/٦-٢٠٠٦ تاريخ ٢٠٠٥/١٠/٢٧ ، المتعلقين بمشروع المرسوم التطبيقي لقانون البناء الذي سبق أن إقترن بموافقة المجلس الاعلى ،
وحيث تبين بالإطلاع على ملاحظات مجلس شورى الدولة أنها تضمنت بأغلبها تصحيحات لغوية ، بإستثناء آليات تصديق المخططات التوجيهية وقاعدة الأبنية المرتفعة وفرض موجبات على البلدية للتحقق من وجهة إستعمال الثكنة ، والتي رأى فيها مجلس شورى الدولة عدم وجود سند قانوني لها ،
وبعد الإطلاع على التعديلات المقترحة للنصوص المذكورة من قبل المديرية العامة عملاً برأي مجلس شورى الدولة .

ولدى المداولة

قرر المجلس تأكيد موافقته على المرسوم التطبيقي لقانون البناء مع الأخذ بكافة ملاحظات مجلس شورى الدولة وفقاً للنص المرفق بالمحضر ، طالباً الإحالة للتصديق وفق الأصول .

بيروت في ٢٠٠٥/١١/٧

جوزيف عبد الأحد



رئيس المجلس

رقم المحضر : ٤٤
السنة ٢٠٠٥

المجلس الأعلى للتنظيم المدني
أمانة السـر

من محضر الجلسة المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٥/٩/٢١

٠٥/٢٤٩٧٢

١ - الرسوم التطبيقي لقانون البناء

عطفاً على قرار المجلس الاعلى المتخذ في الجلسة السابقة ، إستكمل المجلس مناقشة مشروع الرسوم التطبيقي لقانون البناء المقترح من قبل المديرية العامة للتنظيم المدني مقارنةً مع التعديلات المطلوبة من قبل نقابة المهندسين ، علماً بأن المجلس كان قد إطلع على مشروع الرسوم المقترح من قبل المديرية العامة للتنظيم المدني في جلساته المنعقدة بتاريخ ١ و ٦ و ٢٠٠٥/٦/١٠ و ٢٠٠٥/٧/٢٠ حيث قرر المجلس إستكمال النقاش بشأن مشروع الرسوم في جلسة لاحقة في ضوء جدول مقارنة يبين أوجه الاختلاف مع نقابة المهندسين بهذا الشأن .

ناقش المجلس النصوص المقترحة من قبل المديرية العامة مقارنةً مع تلك المقترحة من قبل نقابة المهندسين متوقفاً عند موضوعي إرتفاع الأبنية ومواقف السيارات في الأبنية السكنية ، وذلك بعد أن تم تعديل مشروع الرسوم وفقاً لملاحظات المجلس في الجلسة السابقة ، وبعد أن تم الإطلاع على التعديلات التي تم التوافق عليها بين المديرية العامة للتنظيم المدني ونقابة المهندسين ،

ولدى المداولة

قرر المجلس الموافقة على مشروع الرسوم التطبيقي لقانون البناء وفقاً للنص المرفق بالمحضر طالباً إستكمال التصديق وفق الأصول .

بيروت في ٢٠٠٥/٩/٢٨

جوزيف عبد الأحد



رئيس المجلس

ثانياً - الأشغال التي تخضع للتصريح :

في الابنية الموجودة قانوناً أو التي تم تسويتها، أو المنجزة قبل تاريخ ١٣/٩/١٩٧١، يستعاض عن طلب الرخصة المسبقة بتصريح خطي موقع من مهندس مسؤول ومصدق من إحدى نقابتي المهندسين ويُعطى مشروطاً باتخاذ كافة التدابير اللازمة لتأمين شروط السلامة العامة في محيط البناء، وذلك للأشغال التالية :

أ - من رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية :

أشغال البناء الخارجية العائدة لأعمال الصيانة العادية والتجميل التي لا تتعلق بالهيكل الأساسي للبناء ولا تؤثر على إنطباق البناء على الأنظمة النافذة كالتوريق والدهان والطرش وأعمال منع النش والتلبيس الخارجي، تركيب وتغيير الشبكة المائية والصحية والكهربائية الخارجية، أعمال فك وتركيب أو تغيير المنجور الخارجي من أية مواد كانت. كذلك بناء التصاوين التي لا تستوجب استصلاح أرض العقار.

وفي حال كان البناء مفرزاً يجب ضم موافقة جمعية المالكين أو موافقة ٧٥ بالمئة من المالكين على أن يتم التأكد من أن البناء موضوع طلب التصريح مطابق للخرائط العائدة لرخصة الإسكان أو لإفادة إنجاز البناء

ب - من رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية بعد موافقة الدوائر الفنية المختصة :

أعمال الترميم والتسديد (Piling or Shoring up) وإبدال السقوف الموجودة وأعمال تسوية الأرض الطبيعية للعقار وإنشاء جدران الدعم والسند وأعمال الهدم، أشغال التقوية التي تتناول الهيكل الأساسي للبناء والتعديلات وتغيير وإنشاء حيطان داخلية وفتح أو سد نوافذ وأبواب خارجية أو داخلية ضمن الحق المختلف والتي لا تؤثر على العناصر الإنشائية والأقسام المشتركة ولا تؤثر على قانونية الوحدة (الحق المختلف) وذلك في ضوء خرائط موقعة من المهندس المسؤول ومسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين.

ج - شروط إضافية :

يخضع منح التصاريح المشار إليها في الفقرتين (أ) و(ب) أعلاه، أو التراخيص المتضمنة أشغالاً مماثلة، للشروط الإضافية التالية :

مرسوم رقم الرسوم التطبيقية لقانون البناء

إن رئيس الجمهورية
بناء على الدستور
بناء على القانون رقم ٦٤٦ الصادر بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ (قانون البناء) ولا سيما المادة الثامنة والعشرون منه .

بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني المحضر رقم ٤٤ تاريخ ٢٠٠٥/٩/٢١ والمحضر رقم ٥٢ تاريخ ٢٠٠٥/١١/٧ .

بناء على إقتراح وزير الأشغال العامة والنقل وبعد إستشارة مجلس شوري الدولة رأي رقم ٢٠٠٤/١٦٩-٢٠٠٥ ورقم ٢٠٠٥/٦-٢٠٠٦ تاريخ ٢٠٠٥/١٠/٢٧ ،

وبعد موافقة مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ

يرسرها يأتي

المادة الاولى

إن غاية هذا المرسوم هي تحديد شروط تطبيق نص مواد القانون رقم ٦٤٦ الصادر بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ (قانون البناء) .

المادة الثانية - الأشغال المستثناة من الزامية الترخيص :

يشترط التقيد بالشروط التنظيمية لكل منطقة قبل اعطاء الوصل بالتصريح.

أولاً - الأشغال المستثناة من التصريح :

لا تخضع لأية رخصة أو تصريح الاعمال الداخلية العائدة لأعمال الصيانة العادية والتجميل التي لا تتعلق بالهيكل الأساسي للبناء ولا تؤثر على إنطباق البناء على الأنظمة النافذة كالتوريق والدهان والطرش والتبليط والتلبيس وأعمال الديكور والتجميل واستبدال المنجور الداخلي وتغيير الشبكة والأجهزة الصحية والكهربائية والمائية وأعمال التدفئة وتكييف الهواء والبرادي المؤلفة من درفات متحركة مصنعة من مواد شفافة غير ملونة والتي توضع على الشرفات .

ج-١- ضمن التراجم عن العقارات المجاورة

في الابنية أو اجزاء الابنية الواقعة ضمن التراجمات عن العقارات المجاورة، يسمح فيها بكافة الأعمال الواردة في الفقرتين (أ) و (ب) أعلاه. أما أعمال التقوية فيسمح بها شرط أن يسجل المالك على صحيفة العقار العينية تعهدا منظما لدى الكاتب العدل بالتقيد بالتراجمات المفروضة بحسب نظام المنطقة عند اضافة أي بناء علوي، ما لم يسمح نظام المنطقة بالبناء فوق بناء موجود مع امكانية التدعيم.

ج-٢- ضمن التخطيط المصدق والأمالك العامة أو ضمن التراجمات عنها :

عند ترميم الابنية أو أجزاء الواقعة ضمن التخطيط المصدق والأمالك العامة أو ضمن التراجمات عنها، ومع التقيد بأحكام قانون الاستملاك، يشترط على المالك أن يسجل على صحيفة العقار العينية تنازلا منظما لدى الكاتب العدل بعدم مطالبة الادارة بأي تعويض عن التحسين الذي ينتج عن عملية الترميم وابدال السقوف وذلك لدى قيام الادارة باستملاك الأجزاء المصابة بالتخطيط المصدق أو الواقعة ضمن التراجمات عنه أو عن الأمالك العامة، مع وجوب التقيد بالتراجع عن التخطيطات المصدقة والأمالك العامة عند اضافة بناء فوق البناء الموجود .

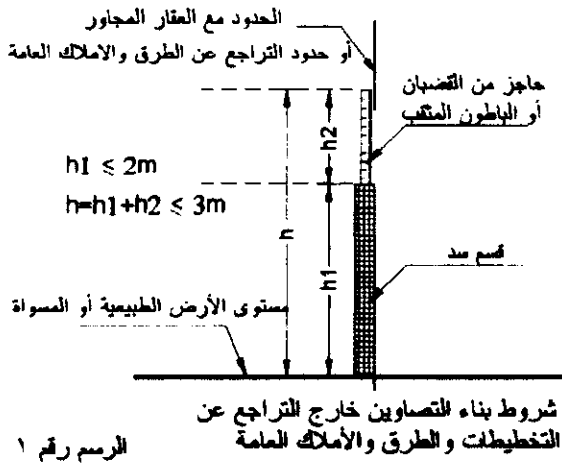
ثالثاً : الشروط الفنية للأعمال المستثناة من الترخيص :

أ - بناء التصاوين

أ-١- خارج التراجم عن الطرق أو التخطيطات أو الأمالك العامة

يسمح ببناء التصاوين شرط أن لا يتجاوز العلو الأقصى للقسم السد من هذه التصاوين المترين عن مستوى الأرض الطبيعية أو الأرض المسواة للعقار التابعة له التصوينة. كما يسمح أن يعلو القسم السد من التصوينة حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المثقب ، على أن لا يتجاوز ارتفاع الكل (القسم السد والحاجز) ثلاثة أمتار عن مستوى الأرض الطبيعية أو الأرض بعد التسوية للعقار.

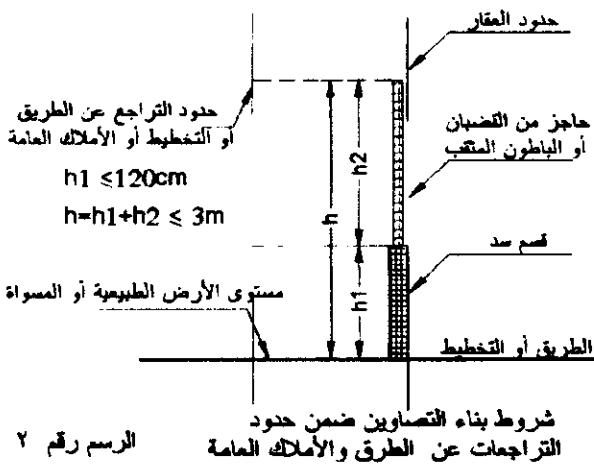
(راجع الرسم رقم ١)



الرسم رقم ١

أ-٢ - على حدود العقار مع الطريق أو التخطيط أو الأمالك العامة وضمن التراجمات عنها :

يسمح ببناء تصاوين شرط أن لا يتجاوز العلو الأقصى للقسم السد من هذه التصاوين متراً وعشرين سم (١,٢٠ متراً) عن مستوى الطريق أو الأرض الطبيعية قبل التسوية للعقار التابعة له التصوينة. كما يسمح أن يعلو القسم السد من التصوينة حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المثقب ، على أن لا يتجاوز إرتفاع الكل (القسم السد والحاجز) الثلاثة أمتار (٣,٠٠ م) عن مستوى الأرض الطبيعية أو الأرض بعد التسوية للعقار. (راجع الرسم رقم ٢)

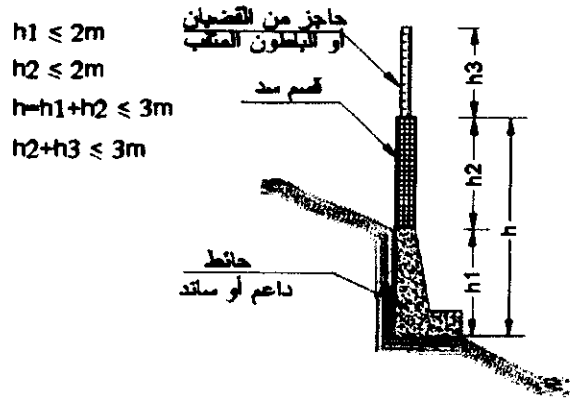


الرسم رقم ٢

كما يُسمح ببناء التصاوين على حدود العقار بقسمه المصاب بالتخطيط غير المستملاك شرط تقديم تعهد مسجل على الصحيفة العقارية بعدم المطالبة بأي تعويض عنها عند تنفيذ التخطيط.

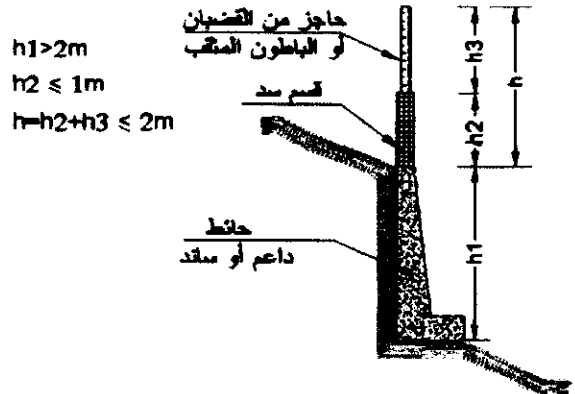
٣-١ - عندما تقام التصويينة خارج التراجعات عن الطرق فوق حائط (داعم أو ساند) تطبيقاً للفقرة (ب) أدناه :

إذا لم يتجاوز علو الحائط المترين : يسمح بإقامة قسم سد فوقه بارتفاع لا يتجاوز المترين على أن لا يتجاوز علو الحائط مع القسم السد الثلاثة أمتار، ويسمح أن يعلو القسم السد المذكور حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المثقب على أن لا يتجاوز علوه مع القسم السد الثلاثة أمتار. (راجع الرسم رقم ٣)



التصويينة فوق حائط بارتفاع يقل عن مترين الرسم رقم ٣

إذا تجاوز علو الحائط المترين : يسمح بإقامة قسم سد فوقه بارتفاع لا يتجاوز المتر الواحد وإقامة حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المثقب فوقه على أن لا يتجاوز علوه مع القسم السد المترين. (راجع الرسم رقم ٤)



التصويينة فوق حائط بارتفاع يتجاوز مترين الرسم رقم ٤

ب - أعمال تسوية الأرض الطبيعية :

تخضع للتصريح أعمال إستصلاح الأراضي (تسويات) بما فيها بناء جدران السند والدعم العائدة لتركيز الأبنية في أرض العقارات المنحدرة.

يُعطى التصريح باستصلاح أرض العقار بعد تقديم خرائط موقعة من قبل المهندس المسؤول ومسجلة في إحدى نقابتي المهندسين مع تعهد من قبله يبين عليها مستوى الأرض الطبيعية للعقار قبل المباشرة بالعمل والخرائط النهائية المطلوب تنفيذها. كما يرفق بالملف خريطة مناسبة الأرض الطبيعية للعقار مرتبطة بالشقولات الرسمية في حال وجودها، موقعة من مهندس مساح مسجل في إحدى نقابتي المهندسين ، أو من طوبوغراف مسجل في نقابة الطوبوغرافيين ، وأن تكون الخريطة مسجلة في إحدى نقابتي المهندسين ، أو في نقابة الطوبوغرافيين ، ومرفقة بصور فوتوغرافية للأرض الطبيعية قبل المباشرة بالأعمال.

يبين في طلب التصريح الهدف من الاستصلاح ووجهة الاستعمال؛ وفي حال تجاوزت مساحة العقار ٣٠٠٠ متراً مربعاً تعطى الموافقة على مراحل، على أن لا تتجاوز المساحة المستصلحة في كل مرحلة ٣٠٠٠ (ثلاثة آلاف) متراً مربعاً وأن لا يزيد ارتفاع الجدران عن ثلاثة أمتار ونصف. يتم تدوير الكسر الذي يقل عن ألف متر مربع.

تراعى احكام قانون البيئة رقم ٤٤٤ تاريخ ٢٩/٧/٢٠٠٢ عند اعطاء التصريح باستصلاح أرض العقارات التي تزيد مساحتها عن عشرة آلاف متر مربع

ب - ١ : الشروط الفنية لأعمال تسوية الأرض الطبيعية خارج حدود التراجعات عن الطرق والتخطيطات والأماك العامة :

ب - ١-١ : شروط الردم وبناء جدران الدعم :

إن الجدران الداعمة هي الجدران التي تحضن الردم اللازم لرفع مستوى الأرض الطبيعية المنحدرة (murs de soutènement) ، وبالتالي فإن الجدران أو أقسام الجدران الواقعة فوق مستوى الأرض الطبيعية تعتبر جدراناً داعمة .

يسمح برفع مستوى أي نقطة من أرض العقار الطبيعية المنحدرة بواسطة الردم شرط أن لا تتجاوز الردميات وارتفاع جدران الدعم اللازمة لها :

ب - ١-٢ : شروط الحفر وبناء جدران السند:

إن الجدران الساندة هي الجدران التي تغطي وتحمي الأرض الطبيعية المنحدرة (Murs de Protection) في الحالات التي تفرضها:

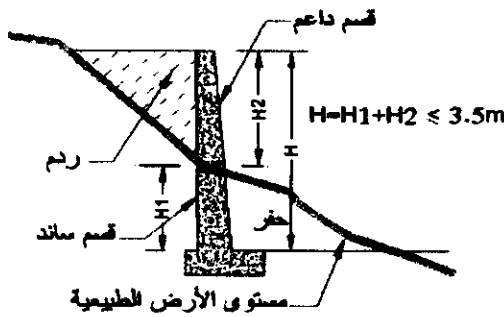
- طوبوغرافية الأرض الشديدة الانحدار (Falaise).
- الوضعية الناتجة عن عمل الإدارة (شق طريق بشكل Tranchée) أو مشروع إفراز.
- عملية إستصلاح الأرض (حفر، تفريغ)

وبالتالي فإن الجدران أو أقسام الجدران الواقعة تحت مستوى الأرض الطبيعية تعتبر جدراناً ساندة .

يسمح بحفر أرض العقار وإقامة جدران السند مهما بلغ علوها ، وذلك وفقاً للشروط التالية :

• عندما يتجاوز علو الجدران الساندة ٣,٥٠ م (ثلاثة أمتار ونصف) يمنع إقامة أي قسم داعم فوق أي منها .

• إذا كان علو الحائط الساند أقل من ٣,٥ م، يسمح برفع الأرض الطبيعية بمحاذاته، بحيث يصبح إرتفاع الحائط (الداعم والساند) ٣,٥ م كحد أقصى (راجع الرسم رقم ٧)



ارتفاع القسم الداعم : h2
ارتفاع القسم للساند : h1

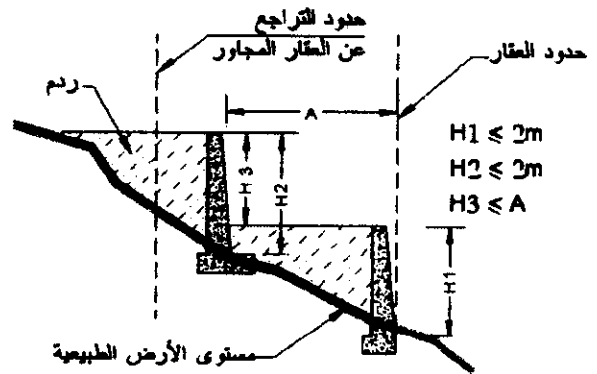
رسم رقم ٧

- عندما يُقام الحائط الساند بإرتفاع يتجاوز ٣,٥ م خلف الابنية لتأمين مدى وقوع النظر ، يجب أن لا يتجاوز عرض الحائط المذكور المسقط الأفقي لواجهة البناء من الجهة الاوطي للعقار على الحائط بما فيه الممرات المسموحة على جانبي البناء التي لا يتجاوز عرضها الأقصى ٤ أمتار .

- ثلاثة أمتار ونصف خارج التراجعات.

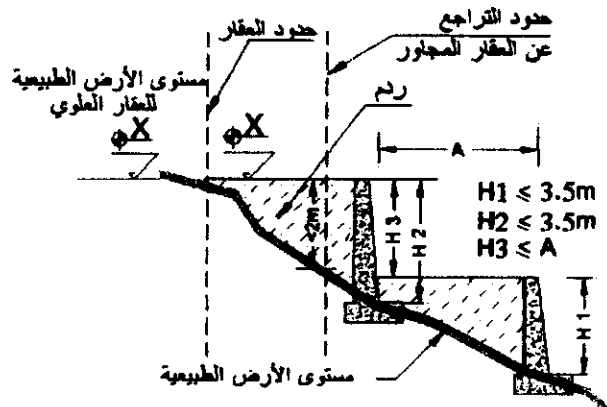
- المسافة الأفقية التي تفصل الجدار الداعم عن الجدار الذي يدنوه .

- مترين عن الأرض الطبيعية ضمن التراجعات عن حدود العقارات المجاورة.
(راجع الرسم رقم ٥)



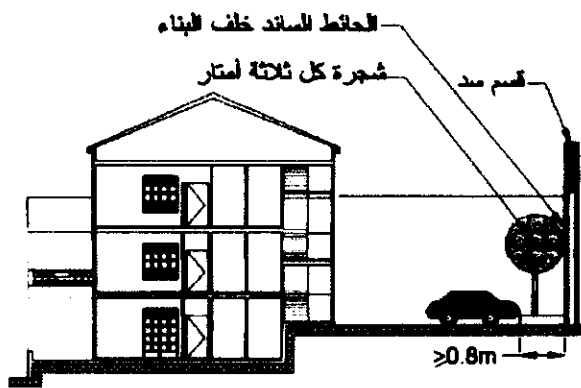
شروط الردم وبناء جدران السند ضمن التراجعات عن العقارات المجاورة
الرسم رقم ٥

- مستوى الأرض الطبيعية عند حدود العقار الملاصق الذي يعلو مستوى أرض العقار موضوع التسوية.
(راجع الرسم رقم ٦)



شروط الردم وبناء جدران السند خارج التراجعات للرسم رقم ٦

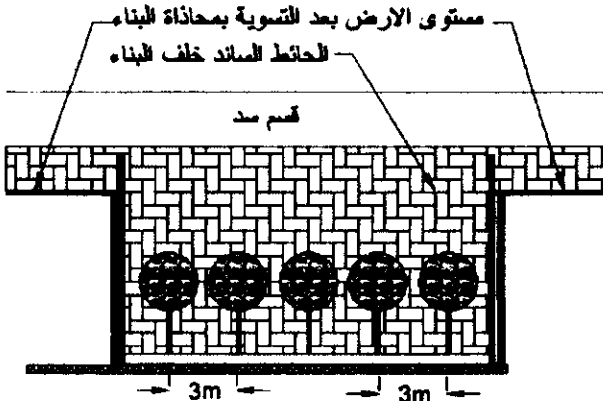
يتم البت في الحالات الإستثنائية التي تستوجب الشذوذ عن الشروط أعلاه من قبل المجلس الأعلى للتنظيم المدني



القطاع B - B

شروط الحفر وجدران السند

الرسم رقم ١٠



القطاع C - C

شروط الحفر وجدران السند

الرسم رقم ١١

ب - ٢: الشروط الفنية لأعمال تسوية الأرض الطبيعية ضمن حدود التراجعات عن الطرق والتخطيطات والأماك العامة

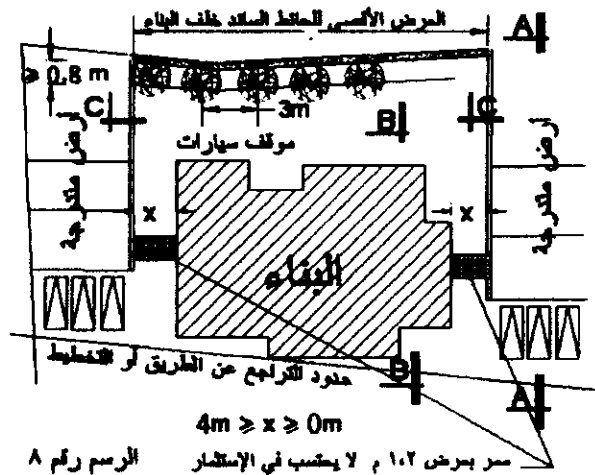
ب - ٢ - ١: في العقارات المنحدرة فوق مستوى الطريق

يمكن رفع مستوى الأرض الطبيعية الواقعة ضمن التراجع عن الطريق على أن لا يتجاوز ارتفاع الجدران الداعمة ١,٢٠ م (متر وعشرين سنتيمترا) كحد أقصى عن مستوى الطريق أو الرصيف المحاذي للعقار في حال وجوده. ويسمح بإقامة متكأ من الباطون المثقوب أو الحديد المشغول أو الخشب فوق الحائط الداعم على أن

• يجب ان تُخصص مسافة لا تقل عن ٨٠ سم بمحاذاة الحائط لزراعة الأشجار بمعدل شجرة كل ٣ أمتار على أن يتم تسوية الأرض الطبيعية بتدرج على جانبي البناء بشكل حدائق بحيث لا يزيد علو كل حائط ساند عن إرتفاع الطابق مع حد أقصى ٣,٥ م .

• يسمح في هذه الحال بتأمين معر واحد على الأكثر من كل جهة بعرض لا يتجاوز ١,٢٠ لتأمين الوصول من البناء إلى الأرض المتدرجة، دون احتساب هذه الممرات من ضمن عاملي الإستثمار ، مع إمكانية تخصيص أقسام الأرض المتدرجة كحق حصري لإستخدام الأقسام المختلفة من البناء المتصلة بها .

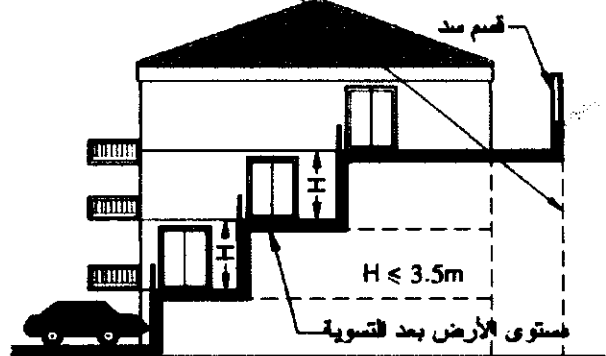
(راجع الرسوم رقم ٨ و ٩ و ١٠ و ١١)



$4m \geq x \geq 0m$

الرسم رقم ٨

الحائط الساند خلف البناء



القطاع A - A

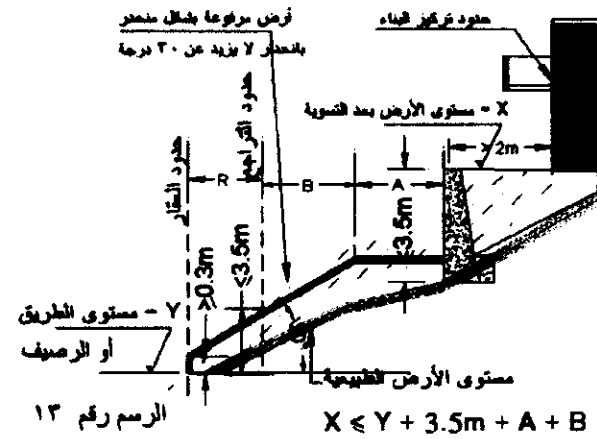
شروط الحفر وجدران السند

الرسم رقم ٩

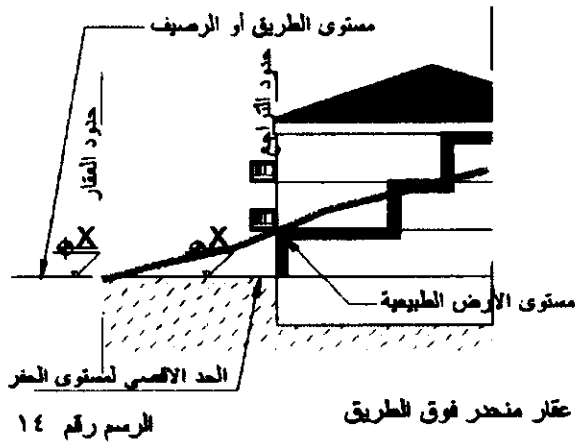
لا يتجاوز ارتفاع القسم السد مع المتكأ ثلاثة أمتار ، شرط تسجيل تنازل من المالك منظم لدى الكاتب العدل على الصحيفة العقارية عن المطالبة بأي تعويض عن الأشغال المنفذة ضمن التراجع .

يسمح للجدران الداعمة المشادة خارج حدود التراجع المفروض لجهة الطريق أن ترتفع عن مستوى الطريق ثلاثة أمتار ونصف يضاف إليها ارتفاع بقيمة المسافة التي تفصلها عن التراجع المفروض عن الطريق، على أن لا تزيد بكل الأحوال عن ثلاثة أمتار ونصف عن الأرض الطبيعية.

(راجع الرسم رقم ١٢)

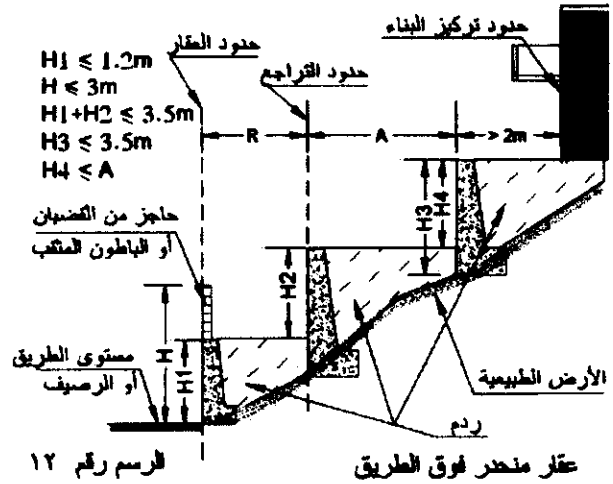


كما يمكن حفر الأرض الطبيعية ضمن التراجع عن حدود الطريق لجعلها بمستوى الطريق.
(راجع الرسم رقم ١٤)



ب - ٢ - ٢ : في العقارات المنحدرة تحت مستوى الطريق

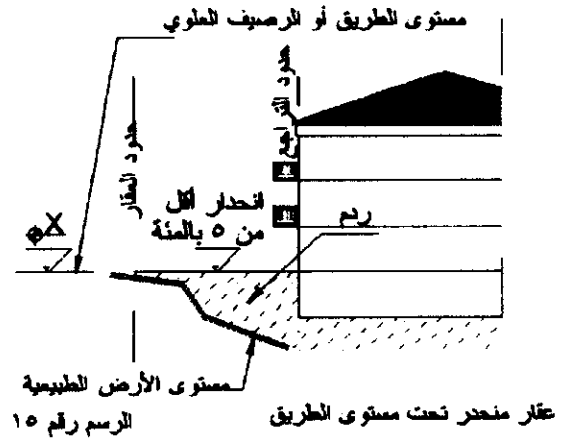
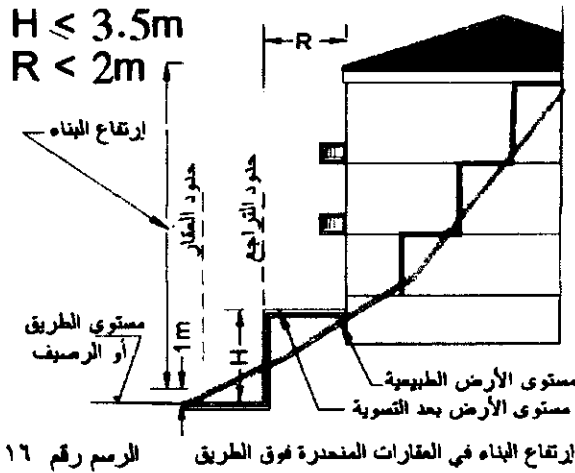
يمنع حفر القسم من العقار الواقع ضمن التراجع المفروض عن حدود الطريق وعن حدود التخطيط المصدق بمستوى أدنى من مستوى الطريق والتخطيط المصدق ويسمح بردم القسم الواقع ضمن التراجع بانحدار لا يتجاوز خمسة بالمئة.
(راجع الرسم رقم ١٥)



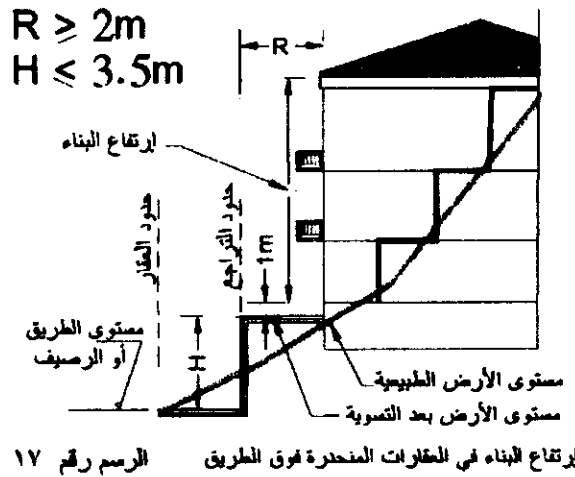
كما يمكن رفع الأرض بشكل منحدر شرط أن لا يزيد انحدار الأرض بعد التسوية عن ٣٠ درجة وأن لا يتجاوز الارتفاع بمحاذاة التراجع عن الطريق عن ثلاثة أمتار ونصف وأن يفصل المنحدر عن الطريق بحاجز لا يقل عن ثلاثين سنتيمتراً.

أما في حال انشاء جدران داعمة فيجب أن لا يتجاوز ارتفاع هذه الجدران الحدود القصوى المحددة في الفقرة أعلاه بغض النظر عن وجود المنحدر.

(راجع الرسم رقم ١٣)



أما إذا كانت المسافة الفاصلة بين البناء وحدود التراجع عن الطريق تساوي أو تزيد عن المترين فتعتمد شقلة الأرض بعد التسوية في أوطى نقطة بمحاذاة جسم البناء.
(راجع الرسم رقم ١٧)



يقاس الارتفاع الاجمالي للبناء لغاية الارتفاع الوسطي للطوابق ذات السقف المنحدر على أن تقتيد الاقسام الافقية من السقف الاخير بالارتفاع الاقصى المحدد.

(راجع الرسم رقم ١٨)

ب - ٣ - : شروط إضافية :

• يجب أن تكون جدران الدعم أو السند متناسبة مع واجهات البناء والمحيط.

• يشترط تأمين السلامة العامة وسلامة الإنشاءات والأبنية المقامة في العقارات الملاصقة للعقار موضوع الحفر، ويُعتبر المهندس موقع الخرائط مسؤولاً عن إتزان ومقانة الجدران وتحمل الأرض الطبيعية وتأمين السلامة العامة .

ب - ٤ : ارتفاع البناء

عند إستصلاح أرض العقار المنحدرة (تسويات) عن طريق الردم أو الحفر، وفقاً للشروط المحددة أعلاه، يعتمد في احتساب ارتفاع البناء مستوى أرض العقار بعد التسوية بمحاذاة جسم البناء، على أن لا تقل المسافة الافقية بمحاذاة جسم البناء عن المترين.

في العقارات المنحدرة فوق الطريق ، تعتمد شقلة الطريق المحاذية للعقار كنقطة ارتفاع البناء إذا لم تتجاوز المسافة الفاصلة بين البناء وحدود التراجع عن الطريق المترين.
(راجع الرسم رقم ١٦)

على محيط الموقع وإنارته وتجهيزه بالإشارات اللازمة لتنبيه المارة لجهة الطريق إذا إقتضى الأمر.

كما يجب أن يحدد في التصريح الوسائل والمعدات التي ستستعمل في أعمال الهدم (تفجير، صدم ميكانيكي، جرافات،...) كل ذلك مشروطاً بضم بوليصة تأمين تغطي كافة الأضرار التي قد تنشأ جراء أعمال الهدم، مع اعتماد أنواع ووسائل الهدم المسموحة ضمن تدابير الحماية والوقاية والسلامة العامة التي تحددها الانظمة والقوانين.

د - الأبنية التي لا يطبق عليها نظام التصريح لأعمال الصيانة العادية والتجميل والترميم والهدم

لا يطبق نظام التصريح موضوع هذه المادة على أعمال الصيانة العادية والتجميل والترميم والهدم العائدة للأبنية والمنشآت الأثرية المصنفة والأبنية الواقعة ضمن منطقة فرض نظامها المصدق شروطاً خاصة بها، بل تخضع هذه الأعمال للأنظمة التي تحكم هذه الأبنية.

المادة الثالثة : تقديم التصريح - إعطاء الوصل بالتصريح

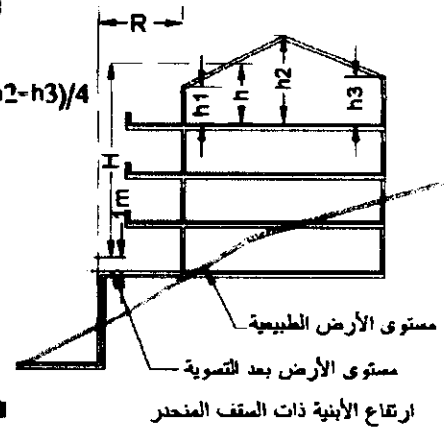
١ - يقدم التصريح عن الأشغال المنوي القيام بها المحددة في البند ثانياً- فقرة (ب) من المادة الثانية من هذا المرسوم خطياً الى الدائرة الفنية المختصة مرفقاً بالوثائق التي توضح وتحدد هذه الأشغال (خرائط، بيانات،...) بالإضافة للمستندات المحددة بقرار وزير الأشغال العامة عملاً بنص المادة ٣ من قانون البناء، حيث يفتح سجل خاص لهذه الغاية.

٢- على الدائرة الفنية المختصة إعطاء الموافقة الفنية أو الرفض مع تحليل الأسباب خلال مهلة شهر واحد من تاريخ تسجيل التصريح لديها ومن ثم إحالة المعاملة في حال الموافقة الى البلدية المعنية أو الى المحافظ أو القائمقام خارج النطاق البلدي لاعطاء المالك الوصل بالتصريح ضمن مهلة ثلاثة أيام على الأكثر بعد إستيفاء الرسوم المتوجبة.

h = الارتفاع الوسطي للسقف المنحدر
 H = ارتفاع البناء

$$R \geq 2m$$

$$h = (h_1 + 2xh_2 - h_3)/4$$



لرسم رقم ١٨

ارتفاع الأبنية ذات السقف المنحدر

ب- ٥ : أحكام عامة

عندما لا تسمح طبيعة أرض العقار بالتقيد بالشروط المحددة بموجب هذه المادة ، يمكن إستثناء الترخيص من هذه الشروط بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني

في التخطيطات المصدقة وغير المنفذة ، تُعتمد الشقطة المحددة من قبل المرجع الذي وضع التخطيط أو تلك التي يتبناها هذا المرجع ، وفي حال عدم وجودها تُعتمد الشقطة التي تحددها البلدية المعنية بعد موافقة الدائرة الفنية المختصة.

يُشترط تأمين السلامة العامة وسلامة الإنشاءات والأبنية القائمة في العقارات الملاصقة للعقار موضوع الحفر، وشرط بناء جدار ساند عند حدود الحفر وفقاً للمواصفات المبينة في البند ب-١-٢.

ج - أعمال الهدم

تخضع للتصريح أعمال هدم الأبنية والمنشآت إستناداً الى خرائط وتعهد بالإشراف على أعمال الهدم موقعين من قِبَل مهندس ومسجلة في إحدى نقابتي المهندسين بحسب تسجيل المهندس.

يجب أن تُظهر الخرائط تركيز البناء في العقار و عدد طوابقه على ضوء مقطعين باتجاهين متعامدين مع تدعيم الأبنية والمنشآت المجاورة ووضع حواجز

المادة الرابعة - اصول منح رخصة البناء ومفاعيلها

أولاً : الأنظمة الواجب التقيد بها في منح رخصة البناء:

أ - في منح رخصة البناء :

تُعطي رخصة البناء وفقاً للقوانين والأنظمة الخاصة العائدة للمناطق النافذة بتاريخ منح الترخيص، ولا سيما ما يتعلق منها بالتنظيم المدني والصحة والسلامة العامة

يجب أن تُرفق مع خرائط ومستندات الترخيص خريطة مناسبة الأرض الطبيعية للعقار موضوع الترخيص والعقارات المجاورة له بتماس حدود العقار، موقعة من مهندس مساح مسجل لدى إحدى نقابتي المهندسين أو من طوبوغراف مجاز مسجل لدى نقابة الطوبوغرافيين مع صور فوتوغرافية للعقار ومحيطه قبل المباشرة بأعمال الحفر .

في حال تبين بعد مرور أكثر من شهرين على تاريخ منح رخصة البناء وجود أخطاء في إفادة التخطيط والإتفاق أو مخالفة لقانون البناء أو لأنظمة المناطق (zoning) في الترخيص المعطى تستوجب توقيف العمل بالترخيص لحين تعديله لتصويبه، لا يُعتبر حقا مكتسبا لصاحب العلاقة إلا ما تم إنجازه من البناء المرخص ، وتبقى الإنشاءات غير المنفذة خاضعة للتعديل بحيث تتوافق مع القوانين والأنظمة النافذة.

تسري على تعديل الترخيص بالبناء في هذه الحال المهل المنصوص عليها في البند (ب) أدناه بعد التقدم بالخرائط التعديلية من قبل صاحب العلاقة، ولا تُعتبر فترة توقيف الأعمال من ضمن مهلة الترخيص بالبناء الأساسية باستثناء فترة تعديل الخرائط من قبل صاحب العلاقة التي تزيد عن الشهرين.

لصاحب الرخصة السارية المفعول وغير المنفذة بكاملها أو بجزء منها ، المعطاة قبل صدور القانون ٢٠٠٤/٦٤٦ حق الخيار بين :

٣- في حال تأخرت الادارة الفنية المختصة عن البت بالتصريح ضمن المهلة المحددة لها، يعود للمهندس المسؤول :

- الحضور إلى الدائرة المختصة بعد إنقضاء المهل المحددة أعلاه وتدوينه على السجلات عدم إستلامه أي جواب من الإدارة، وتأشير رئيس الادارة الفنية المختصة على ذلك .

كما يمكنه توجيه كتاب بواسطة البريد المضمون الى رئيس الادارة الفنية المختصة يسجل فيه عدم إستلامه أي جواب من الإدارة، وعلى رئيس الادارة الفنية المختصة ايداعه جوابا بواسطة البريد المضمون وايداع رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائمقام نسخة عنه بمهلة خمسة عشر يوما من تبلغه.

ويمكن في هذه الحال لرئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائمقام اعطاء التصريح بالاستناد الى افادة من المهندس المسؤول مسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين بأنه لم يبت بطلب التصريح بالموافقة او بالرفض ضمن المدة المنصوص عنها اعلاه مرفقة بالمستندات التي تؤكد ذلك.

واذا تأخر رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائمقام عن الاجابة بمهلة الثلاثة أيام، أمكن لطالب التصريح أن يتوجه، مباشرة أو بواسطة الكاتب العدل، وخلال مهلة ستة أشهر على الأكثر من إنقضاء المهل المحددة أعلاه، بكتاب يعتبر فيه نفسه مرخصا له ضمناً بالأعمال مرفقاً به قيمة الرسوم المتوجبة ، شرط تعهده بالتقيد بمضمون ملف الترخيص والقوانين والأنظمة النافذة.

٤ - إن الوصل بالتصريح هو بمثابة الترخيص الذي يسمح للمالك المباشرة في الأشغال بعد موافقة المهندس المسؤول الخطية والسجلة في إحدى نقابتي المهندسين، ويبقى معمولاً به لمدة سنة واحدة.

٥ - يمكن أن يشمل طلب الترخيص بالبناء الترخيص بأعمال التسنيد (Piling or Shoring up) وبناء التصاوين وجدران الدعم والسند واستصلاح ارض العقار بشكلها النهائي والهدم في آن واحد.

تخضع الإضافات المشار إليها في الفقرتين أعلاه لأحكام المادة الثالثة والعشرين من قانون البناء رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ ، ويخضع كل ما يزيد عن ذلك لأحكام قانون تسوية مخالفات البناء (رقم ٩٤/٣٢٤) ، أو لأحكام التسامحات لقاء دفع غرامة (المخالفات الطفيفة) ، وذلك وفقاً لأحكام القانونية التي ترى هذا التجاوز.

تستفيد من احكام البند " ب " أعلاه طلبات تسوية مخالفات البناء في الأبنية غير الحائزة على رخصة إسكان والتي لم يتم تسديد رسومها .

ج - تجديد الترخيص :

يخضع تجديد الترخيص بالبناء لأحكام القانون رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ ولأنظمة البناء والارتفاقات النافذة بتاريخ منح تجديد الترخيص .
أما أقسام البناء المرخصة التي تم تنفيذ أجزائها الحاملة (أساسات، جدران حاملة وأعمدة وجسور وسقوف)، فيقتضي تجديد الترخيص بها بصرف النظر عن أي تعديل حصل للأنظمة والارتفاقات المصدقة ويخبر المالك بين اعتماد :

• كافة أحكام المرسوم الإشتراعي رقم ٨٣/١٤٨ والمراسيم التطبيقية العائدة له بما فيها المادة السابعة عشرة.
• أو كافة أحكام قانون البناء رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ وهذا المرسوم.

د - في المهل :

مع التقيد بالمهل المنصوص عنها في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون البناء، تعتمد الآلية الواردة في المادة الثالثة من هذا المرسوم.

ثانياً - التخطيطات الواجب التقيد بها في منح رخصة البناء

في حال طلب الترخيص بالبناء على عقار مصاب بتخطيط مصدق غير منفذ سواء كان مستمكاً أو غير مستمك يُعتمد لدى دراسة طلب الترخيص بالبناء التخطيط المصدق بكافة مفاعيله ولا سيما لجهة الغلاف ومدى وقوع النظر والتراجع عن التخطيط :

• تنفيذ البناء وفقاً للترخيص المعطى .

• تعديل الترخيص وفقاً للأحكام المعمول بها بتاريخ منح الرخصة الأساسية مع الأخذ بعين الاعتبار أنظمة المناطق (zoning) والارتفاقات المعمول بها بتاريخ منح التعديل وفقاً للفقرة " ب " أدناه.

• تعديل كامل الترخيص وفقاً لأحكام القانون ٢٠٠٤/٦٤٦ .

ب - التعديل أو الإضافة على البناء المرخص :

في حال طلب تعديل رخصة بناء أو إضافة بناء ، تعطى رخصة تعديل ملحقة ينتهي مفعولها بانتهاء مفعول الرخصة الأساسية تبعاً للحالات التالية :

١ - إذا كان التعديل أو الإضافة المطلوبة غير منفذ، يتم تعديل الترخيص بالبناء وفقاً للأنظمة (zoning) والارتفاقات المعمول بها بتاريخ منح التعديل.

وفي حال وجود زيادة في المساحة المرخص بها أو تعديل أساسي في تصميم البناء، تسجل هذه الخرائط التعديلية لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس ويفرض الرسم على ما يزيد عن المساحات الأساسية المرخص بها على أساس الرسم الفرادي وفقاً للتخمين بتاريخ منح رخصة البناء الأساسية.

٢ - إذا كانت التعديلات المطلوبة منفذة بكاملها أو بقسم منها ، تُعتبر من الحقوق المكتسبة :

• الأقسام المنفذة وفقاً للترخيص المعطى.

• الأقسام المنفذة معدلة لتتطابق مع الأحكام والأنظمة المعمول بها بتاريخ منح التعديل على الترخيص.

• الأقسام المنفذة معدلة والتي لا تستوفي الأحكام المعمول بها بتاريخ تعديل الترخيص، شرط أن لا يتجاوز البناء المنفذ ضعف ما هو مرخص لجهة عاملي الاستثمار وعدد الطوابق دون زيادة في عدد البلوكات المرخصة . وذلك مع التقيد بالأنظمة (zoning) التي كان معمولاً بها بتاريخ منح الترخيص بالبناء الأساسي

المصدق غير المنفذ لجهة تحديد كيفية وصول السيارات وخروجها من العقار ، ويخير المالك لدى تقديم طلب الترخيص بالبناء بين :

• اعتبار التخطيط بحكم غير الموجود لجهة تأمين الوصول الى المرآب، وتسديد رسوم إستبدال مواقف السيارات التي يجب تأمينها في العقار إستناداً إلى القوانين والأنظمة النافذة .

• اعتبار التخطيط المصدق بمثابة طريق منفذ ، وفي هذه الحالة يتم تأمين مواقف السيارات في البناء وفقاً لخرائط الترخيص (عينا) مع إعتناء المقطع الطولي للتخطيط المصدق لجهة علاقة مداخل ومخارج وشقالات المرآب بالتخطيط المصدق واحتساب ارتفاع البناء، على أن يُعفى المالك من تسديد رسوم الإستبدال لمواقف السيارات ، شرط تقديم تعهد منظم لدى الكاتب العدل بالتنازل عن القسم من العقار المصاب بالتخطيط في حال تنفيذه بحيث لا يُمنح الترخيص بالإسكان إلا بعد تسجيل التعهد من قبل المالك على الصحيفة العقارية .

ثالثاً - مفاعيل رخصة البناء :

يُعمل بالرخصة المعلقة بناءً لأحكام القانون ٢٠٠٤/٦٤٦ لمدة ست سنوات قابلة للتجديد لمرة واحدة ولمدة سنتين من تاريخ إنتهاء مفعول الرخصة الأساسية ، معفاة من الرسوم إذا لم تطرأ زيادة على المساحة المرخصة، شرط عدم وجود تعديل في التخطيط والإرتفاق أو الأنظمة المعمول بها بما يحول دون تجديد الترخيص .

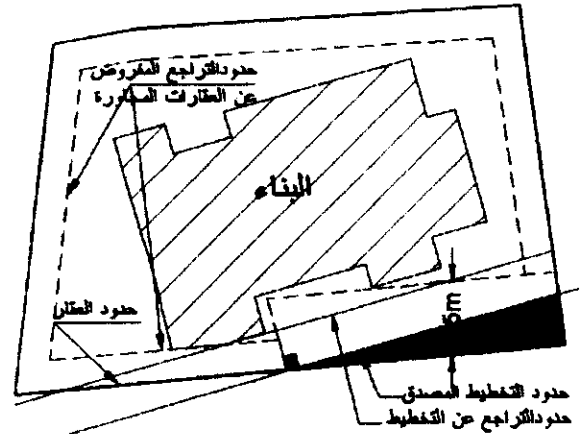
تُقبل طلبات التجديد في الدوائر الفنية خلال ثلاثة أشهر تسبق إنتهاء مفعول الترخيص الاساسي، ولغاية مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ إنتهاء مفعوله، على أن تحتسب هذه المهلة من ضمن مهلة تجديد الترخيص دون أن يمكن للمالك إستكمال تنفيذ البناء خلال هذه المدة ما لم يستحصل على تجديد الترخيص

أما التراخيص المعلقة بظل الرسوم الاشتراعي ١٩٨٣/١٤٨ فيتم تجديدها لمدة أربع سنوات على أن يقدم طلب التجديد خلال الأشهر الثلاثة الاخيرة قبل إنتهاء مدة مفعولها شرط عدم وجود مانع قانوني يمنع تجديدها .

أ - إذا كان التخطيط المصدق غير المستملك واقعاً ضمن نطاق بلديتي بيروت أو طرابلس أو إذا كان التخطيط المذكور عبارة عن توسيع لطريق عام موجود، لا يفرض أي تراجع للبناء عن حدود العقار لجهة القسم المصاب منه بالتخطيط ، بل يعتمد التراجع عن حدود التخطيط فقط بما فيه التنازلات المسموحة عن الخط الغلافي لجهة التخطيط

ب - خارج نطاق بلديتي بيروت وطرابلس إذا لم يكن التخطيط المصدق عبارة عن توسيع طريق عام موجود ، يجب أن لا يقل التراجع عن حدود العقار في الطابق الارضي والطوابق العلوية لجهة القسم المصاب منه بالتخطيط عن ٤,٥٠ م في حال استفاد البناء من مدى وقوع النظر والغلاف على التخطيط المصدق، وذلك مع التقيد بالتراجعات المحددة عن التخطيط للطوابق السفلية.

(راجع الرسم رقم ١٩)



للتراجع عن تخطيط مصدق غير منفذ الرسم رقم ١٩

في حال وجود أبنية منفذة على التخطيط المصدق غير المستملك، يمكن للمجلس الأعلى للتنظيم المدني أن يستثنى الابنية المطلوب الترخيص بانشائها في العقارات الواقعة على طول هذا التخطيط من التقيد بمضمون الفقرة أعلاه، وذلك مع التقيد بالتراجع المفروض عن حدود التخطيط فقط.

ج - في حال عدم وجود طريق عام منفذ يصل إلى العقار موضوع طلب الترخيص ، يُعتمد التخطيط

رابعاً - في تنفيذ الترخيص

يتوجب على مالك العقار صاحب الترخيص ومقاوليه عدم المباشرة بتنفيذ مضمون الترخيص قبل الاستحصال على أمر المباشرة بالتنفيذ موقعا من المهندس المسؤول ومسجلا لدى نقابة المهندسين.

عند شمول الترخيص بالبناء على طابق سفلي أو أكثر، يُشترط تنفيذه على مرحلتين:

- مرحلة أولى : تنفيذ الطوابق السفلية وتسوية الأرض الطبيعية اللازمة لتأمين قانونية الطوابق السفلية وتسوية الأرض الطبيعية.

- مرحلة ثانية : تشمل أقسام الترخيص المتبقية وتعطى بناء لموافقة الادارة الفنية المختصة بعد التثبت من صحة تنفيذ المرحلة الاولى بموجب اذن خاص بالمتابعة.

تُعطى الموافقة على تنفيذ المرحلة الثانية أو ترفض مع تعليل أسباب الرفض بمهلة شهر واحد من تاريخ تسجيلها لدى الادارة الفنية المختصة. وفي حال تأخر الادارة عن البت بالطلب ضمن المهلة المحددة، يمكن للمهندس اعتماد الآلية المنصوص عليها في المادة الثالثة من هذا المرسوم لمتابعة التنفيذ في المرحلة الثانية.

خامساً - الترخيص بالمباشرة بالحفر والتدعيم

يمكن الترخيص بالمباشرة بالحفر والتدعيم على مسؤولية المالك قبل الإستحصال على الترخيص بالبناء وذلك وفقا للشروط التالية:

- أن لا تقل المساحة الإجمالية للطوابق السفلية الخاضعة للرسوم والمطلوب الترخيص بها:

- عن ٢٠٠٠م^٢
- عن ٢٠٠٠م^٢ عند طلب ترخيص سفليين أو أكثر.

- يجب أن يُرفق طلب الترخيص بالمباشرة بالحفر بخرائط الطوابق السفلية (مسطحات ومقاطع) موقعة من المهندس المسؤول تبين مناسيب العقار قبل الحفر وبعده وبكيلول تقريبية لكميات الحفر مع تعهده بالإشراف على الحفر وتنفيذه وفقا للخرائط المقدمة.

- يتم التقدم بالطلب من الدائرة الفنية المختصة التي تحيل طلب الترخيص بعد التدقيق بكافة المستندات المشار إليها أعلاه إلى رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائمقام خارج النطاق البلدي مرفقا بكشف فني لقيمة الرسوم المتوجبة على الترخيص بالطوابق السفلية.

- يمنح الترخيص الخاص لمدة سنة بعد إستيفاء قيمة الكشف الفني لرسم الترخيص عن كامل مساحة الطوابق السفلية كأيداع لضمان حسن التنفيذ ، على أن يحسم هذا الايداع من أصل الرسوم المتوجبة للترخيص بالبناء. وفي حال عدم إستكمال منح الترخيص لأي سبب كان يُخصص الايداع المدفوع لإعادة تأهيل العقار والتعويض عن أية أضرار نتجت من جراء الحفر ، وذلك بإشراف رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائمقام خارج النطاق البلدي .

ويمكن أن يُستعاض عن تسديد القيمة المتوجبة أعلاه بكفالة مصرفية.

إذا تجاوزت قيمة التعويضات المتوجبة وأعمال إعادة تأهيل العقار قيمة الكفالة أو الايداع المدفوع ، يُسجل باقي المبلغ كدين ممتاز على الصحيفة العائدة للعقار ، أما إذا لم تتجاوز قيمة هذه الأعمال والتعويضات الايداع المدفوع أو مقدار الكفالة ، فيُعاد ما تبقى من قيمتها بعد التاهيل ودفع التعويضات في حال وجودها لصاحب العلاقة شرط موافقة الدائرة الفنية المختصة على إعادة تأهيل العقار.

سادساً - استعمال الرصيف

لمالك العقار عند حصوله على رخصة بناء أو وصل بالتصريح وعند المباشرة بالعمل، حق استعمال الرصيف وفقا للشروط الفنية التالية:

١ - أن لا يتجاوز عرض القسم المشغول من الرصيف المترين كحد أقصى .

٢ - تأمين ممر للمشاة ضمن الرصيف لا يقل عرضه عن ثمانين سنتيمترا (٨٠ سم) وذلك طوال فترة العمل ، مغطى بحماية من المواد الصلبة، من دون فراغات، بزاوية تتراوح بين ٣٠ و ٤٥ درجة ولا يقل ارتفاعها عن المترين.

للترخيص المعطى على أن تُستوفى رسوم الترخيص بالبناء عن كامل الطوابق التي لم تُنفذ الجدران الخارجية العائدة لها حسب التخمين الراجح.

أما الأشغال الداخلية والخارجية المتبقية، فتعتبر من الأعمال التكميلية التي تستوجب الحصول على وصل بالتصريح.

في حال تنفيذ الجدران الخارجية دون إكمال واجهات البناء الخارجية، على مالك العقار إنهاء الأعمال التكميلية للواجهات ضمن مهلة سنة واحدة من تاريخ إنتهاء مهلة الترخيص بعد الاستحصال على التصريح حسب الأصول، وإلا تُفرض غرامات عن الاعمال غير المنفذة للواجهات تساوي (١٥٪) خمسة عشر بالمائة من قيمة رسوم الترخيص بالبناء للمساحات غير المنجزة واجهاتها من البناء المرخص وذلك حسب التخمين الراجح عن كل عام، تُحسب بدءاً من إنقضاء سنة واحدة بعد تاريخ إنتهاء مهلة الترخيص بالبناء.

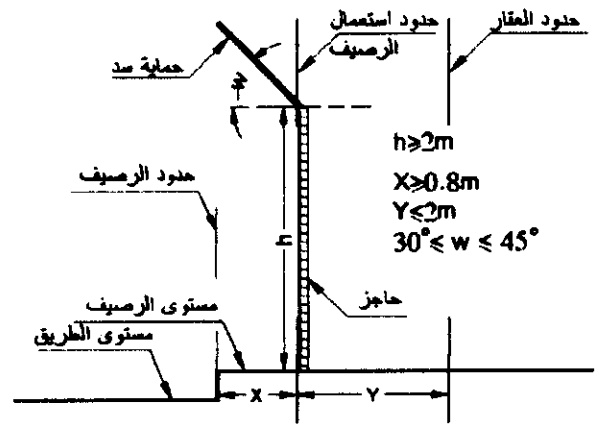
إن الأبنية القائمة قبل نفاذ هذا المرسوم، التي إنتهى مفعول ترخيصها، والتي أنجز هيكلها ولم تُنجز واجهاتها بعد (بما فيها الجدران الخارجية) تخضع لأحكام الفقرة أعلاه لجهة غرامات التأخير ويتم تخمين الرسوم وتسري الغرامات بعد سنة من تاريخ صدور القانون رقم ٦٤٦/٢٠٠٤.

يطبق البند أعلاه على الأبنية المخالفة التي لا يمكن تسويتها لجهة إزالة المخالفات وإنجاز الواجهات أو هدم البناء بكامله.

على رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية أو المحافظ أو القائمقام في المناطق التي لا يوجد فيها بلدية، وخلال الشهر الأول من كل عام، أن يحيل لائحة بالعقارات التي تشتمل على أبنية إنتهى مفعول ترخيصها وأنجز هيكلها دون أن تُنجز واجهاتها بعد إجراء التخمين حسب الأصول لهذه العقارات إلى الدائرة الفنية المختصة، التي تقوم بدورها بإحتساب المساحات والغرامات المترتبة عن كل عقار وفقاً للفقرة أعلاه وإيداع الجدول بالمساحات والغرامات للبلدية المعنية خلال مهلة شهر واحد من تبليغها.

٣ - أن يكون المر المذكور مفصلاً بشكل واضح عن القسم المستعمل من الرصيف بواسطة حواجز لا يقل ارتفاعها عن مترين، مع تأمين كافة متطلبات السلامة العامة لا سيما لجهة وضع إشارات ضوئية عند حدود القسم المشغول.

(راجع الرسم رقم ٢٠)



الرسم رقم ٢٠

شروط استعمال الرصيف

٤ - يشترط على المالك إعادة تأهيل الرصيف طبقاً لما كان عليه أو بمواصفات أخرى توافق عليها الإدارة وذلك قبل التقدم بطلب رخصة الأشغال.

٥ - تنتهي مهلة استعمال الرصيف بتوقف الأعمال أو إنتهائها ضمن مهلة الترخيص المعطى.

٦ - يجب أن يُحدد في طلب الترخيص بالبناء حدود المساحة المنوي إشغالها من الرصيف مع بيان تفاصيل الحواجز ومواقع الإشارات الضوئية وكافة التدابير التي ستتخذ لتأمين متطلبات السلامة العامة.

سابعا - الأبنية غير المنجزة :

عند إنتهاء مهلة الترخيص، وفي حال كان المرخص له قد أنجز الأجزاء الحاملة للبناء (اساسات وجدران حاملة وكافة الجدران الخارجية والاعمدة والجسور والسقوف). أمكنه متابعة الأشغال المتبقية دون أن تتوجب عليه رسوم ترخيص جديدة، أما في حال إنجاز هيكل البناء (أجزاء حاملة وسقوف) فيمكن الترخيص بإكمال الجدران الخارجية لهيكل البناء المنفذ وفقاً

ه - صب أو تبليط أرضية الطابق المقام على أعمدة إذا وجد، أرضية المرآب داخل البناء مع مداخله ومخارجة وتقسيم الفسحات المخصصة لتوقيف السيارات. وعندما يكون المرآب ملحوظاً خارج البناء يجب ترتيب المساحة المخصصة له وذلك بتمهيد ورص أرضيتها بما فيه المداخل والمخارج الموصلة إليها وصبها بالباطون أو ترقيتها بالاسفلت أو تبليطها.

ب - الأعمال الداخلية:

انجاز كافة الأعمال الداخلية التي تجعل البناء صالحاً للاستعمال وفقاً للغاية المعد لها .

ثانياً: أنواع رخصة الإشغال وآلية منحها:

١- رخصة الإشغال النهائية :

عند إكمال البناء المرخص به ، بما فيه الواجهات الخارجية ، على المالك أن يتقدم من الإدارة الفنية المختصة بطلب الحصول على رخصة الإشغال مرفقاً بالمستندات المطلوبة وخرائط الأشغال المنفذة في حال وجود تعديلات على البناء المرخص مسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين ، بالإضافة إلى إفادة من المهندس المسؤول تؤكد أن التنفيذ تم تحت إشراف المهندسين المعنيين بكل حسب اختصاصه طبقاً للأنظمة المرعية وطبقاً للترخيص أو التعديل المنفذ ووفقاً لأنظمة نقابتي المهندسين.

إذا تبين أن البناء مطابق للتصاميم التي على أساسها أعطيت الرخصة ، أو يختلف عنها إنما بقي مطابقاً للنصوص النافذة عند منح الترخيص وللأحكام الخاصة المحددة في رخصة البناء في حال وجودها ، تُعطي رخصة الإشغال (السكن) بعد موافقة الإدارات الفنية المختصة وبعد أن تكون قد دُفعت عند الإقتضاء كافة الرسوم والغرامات المترتبة وفقاً للسعر الرائج بتاريخ منح رخصة البناء الأساسية عن المساحات الإضافية المنفذة دون ترخيص .

في حال عدم مطابقة البناء أو أي جزء منه للنصوص النافذة ، على المالك أن يقوم تحت إشراف المهندس المسؤول موقع طلب الرخصة بالأعمال اللازمة ليصبح البناء مطابقاً وعليه بعد ذلك أن يُعلم الإدارة وأن

على الدوائر الفنية المختصة، ولدى تلقي أية شكوى بشأن بناء غير منجز، خارج المهل المنصوص عليها أعلاه، أن تحيل الملف، بعد إجراء التخمين حسب الأصول للعقار موضوع الشكوى واحتساب المساحات والغرامات المترتبة عن عدم إكمال الواجهات إلى البلدية المعنية خلال مهلة شهرين على الأكثر من تاريخ التقدم بالشكوى .

تستوفي البلدية الغرامات أو تقوم بتسجيلها على الصحائف العينية العائدة للعقارات المعنية كدين ممتاز.

إن الأشغال الداخلية والأعمال التكميلية الخارجية غير المنفذة تخضع للإستحصال على وصل بالتصريح أو رخصة ترميم وفقاً لنوع الأشغال غير المنفذة، ولا يعفى الإستحصال على التصريح أو رخصة الترميم مالك العقار من الغرامات المفروضة العائدة للواجهات غير المنفذة وفقاً لأحكام هذه الفقرة.

المادة الخامسة : شروط رخصة الإشغال (السكن) :

أولاً - إكمال البناء المرخص به

يُقصد بإكمال البناء المرخص به ، للحصول على رخصة الإشغال (السكن) بمفهوم المادة ٦ من قانون البناء ، إنجاز جميع الأشغال والشروط المفروضة في الرخصة لا سيما الأشغال التالية :

أ- الأعمال الخارجية:

١ - بناء جدران الدعم وأعمال إستصلاح الأراضي وأعمال الهدم الواردة في خرائط الترخيص.

٢ - هيكل البناء المرخص في جميع طوابقه بما فيها الطوابق السفلية.

٣ - تركيب الشبكات الكهربائية والمائية والصحية للاقسام المشتركة لتصبح جاهزة للاستعمال.

٤ - إكمال كافة أشغال الواجهات بما فيه الشرفات وجميع الاقسام المشتركة.

٢ : رخصة الإشغال المؤقتة :

تعطى رخصة اشغال مؤقتة لبناء أو لجزء من بناء تجدد سنوياً لحين انتهاء مهلة رخصة البناء وفقاً للشروط التالية :

• أن تكون جميع أجزاء البناء المنفذة بتاريخ طلب رخصة الاشغال الجزئية المؤقتة بوضع قانوني.

• أن تكون قد انجزت الاشغال وفقاً للبند "أولاً" من المادة الخامسة من هذا المرسوم التي تجعل هذا الجزء من البناء صالحاً للسكن أو للاستثمار ، وخاصة هيكل الجزء من البناء المطلوب اشغاله، الاشغال التكميلية الداخلية، التمديدات الصحية والكهربائية الأساسية والحفرة الصحية في حال عدم وجود مجرور عام، والمرآب المتوجب.

إن رخصة الإشغال (السكن) المؤقتة هي صالحة للاشتراك مؤقتاً بالمياه والكهرباء والهاتف وللسكن في القسم المرخص بإشغاله مؤقتاً ضمن مدة صلاحيتها وهي غير صالحة للفرز النهائي ولا للبيع والتسجيل النهائي في الدوائر العقارية.

ثالثاً - إلزامية الإستحصال على رخصة الإشغال :

باستثناء الأقسام المفروزة بموجب أحكام القانون رقم ٥٣٩ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤، يحظر بيع أو إنتقال أو التفرغ عن أجزاء الأبنية غير الحائزة على رخصة إشغال نهائية وفق الأصول المنصوص عليها أعلاه كما يحظر إشغال البناء بعد إنقضاء مهلة لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ إنتهاء مهلة الترخيص بالبناء ما لم يتم الإستحصال على رخصة الإشغال النهائية.

يُستعاض عن رخصة الإشغال بأحد المستندات التالية :

١ - إفادة صادرة عن الدوائر المالية المختصة في المحافظات، أو إفادة مسندة إلى قيود رسمية صادرة عن رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو عن المحافظ أو القائمقام في حال عدم وجود بلدية ، وعلى مسؤوليتهم، تثبت أن البناء قد أنجز قبل تاريخ ١٩٧١/٩/١٣.

يتقدم بخرائط جديدة عند الإقتضاء موقعة من المهندس المسؤول ومسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس.

عند وجود عدة أبنية في نفس العقار، يمكن إعطاء رخصة إشغال (سكن) نهائية لكل بناء أو بلوك على حدة (درج ومصد مستقل) شرط أن تكون الأقسام المشتركة التي يستفيد منها هذا البلوك بما فيها المداخل والمرآب وأقسام: الحدائق والتساوين وتسوية الأرض الطبيعية والطوابق السفلية والإنارة العامة والطرق الداخلية التابعة له وفقاً للمخطط الحجمي المرفق مع الترخيص، منجزة بكاملها، وعلى أن تكون كافة الانشاءات المنفذة في العقار لغاية تاريخه مستوفية للشروط القانونية.

إن حق التصرف بالجزء المتبقي الغير المنجز من البناء والموجود ضمن القسم المشترك، يحصر بمالك العقار الاساسي أو من يحل محله قانوناً سواء لجهة تجديد الترخيص أو تعديله أو الحصول على ترخيص جديد أو رخصة اشغال، دون المس بالحقوق المكتسبة المسجلة على الصحيفة العقارية للأقسام الحاصلة على رخصة إسكان نهائية بما فيها الأقسام المفروزة، على أن يسجل ذلك على الصحيفة العينية للعقار.

إذا حصلت مخالفة في أي بلوك من العقار يوقف العمل بكامل الابنية وتوضع اشارة بناء مخالف على كامل العقار باستثناء الأقسام من البناء المرخصة بالاسكان والمفروزة حقوقاً مختلفة.

عند وجود بناء مفروز بموجب المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٣٩ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤ يمكن إعطاء رخصة اشغال نهائية جزئية لكل قسم على حدة (حق مختلف) إذا كان هذا القسم والأقسام المشتركة (بما فيه واجهات البناء) منجزة بكاملها وفقاً للترخيص، وذلك بصرف النظر عن قانونية الأقسام المختلفة الأخرى.

عند اعطاء رخصة الاشغال النهائية لبناء منفصل أو لكافة الأبنية المرخصة تعتبر رخصة البناء للأقسام التي تم الترخيص بإشغالها نهائياً منتهية حكماً حتى ولو لم تكن مهلة العمل بها قد انقضت بعد .

لهذه الفضلة ويتوجب على الدوائر العقارية ضم هذه الفضلة إلى العقار الأساسي بناءً لطلب الشاري .

- إن عملية ضم الفضلة إلى العقار ليست الزامية للإدارة إذا أعلنت تخصيصها للإستعمال العام.

المادة السابعة - الغلاف

مع عدم إمكانية تجاوز الارتفاع الأقصى المحدد في نظام المنطقة التي يقع فيها العقار، وفي حال عدم وجود أحكام خاصة تتعلق بالغلاف ، يخضع إنشاء البناء للشروط التالية :

أولاً - غلاف الأبنية على الطرقات

أ - الغلاف على الطرقات

تشاد الأبنية داخل خط غلافي أقصى محدد كما يلي :

أ- ١- بخط عامودي مقام على حدود الطريق العام أو على حدود التخطيط ، إرتفاعه يساوي مرتين ونصف عرض الطريق أو العرض المقرر لتخطيطه المصدق مع حد أدنى قدره ١٥ مترا.

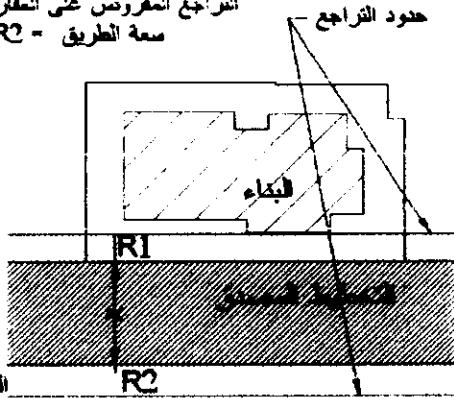
وعند وجود إرتفاق تراجع مفروض على جانب أو على جانبي الطريق أو التخطيط، يقام الخط العامودي عند حد التراجع لجهة العقار. وتعتبر المسافة بين خطي التراجع المفروض بمثابة سعة الطريق لتحديد الارتفاع .
(راجع الرسم رقم ٢١)

عرض الطريق = X

التراجع المفروض على المظهر = R1

التراجع المفروض على المقار المقابل = R2

سعة الطريق = X + R1 + R2



الرسم رقم ٢١

٢ - افادة من المهندس المسؤول مسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين تثبت مطابقة البناء للخصة المعطاة وعدم إستلام أي جواب من الإدارة بشأن طلب رخصة الإشغال رغم إنقضاء المهل المحددة ضمن المادة السادسة من قانون البناء، وذلك وفق الآلية الواردة في المادة الثالثة من هذا المرسوم، مع التقيد بالهل المنصوص عنها في الفقرة الثالثة من المادة السادسة من قانون البناء.

يعتبر البناء في هاتين الحالتين بمثابة بناء قانوني.

المادة السادسة - فضلات الأملاك العمومية والخصوصية :

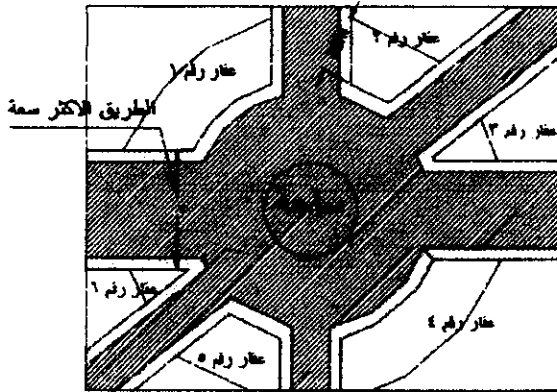
- إن شراء فضلة أملاك عمومية أو خصوصية عائدة للدولة أو للبلديات ناتجة عن تنفيذ تخطيط (عادي أو ضمن مخطط توجيهي عام) أو إستملاك لا يتم إلا بعد موافقة الجهة مالكة الفضلة بناءً على إنهاء الإدارة الفنية المختصة التي أعدت دراسة التخطيط، أما شراء فضلات الأملاك الخصوصية فيتم وفقاً لأحكام قانون التنظيم المدني ، وليست إلزامية لإعطاء الترخيص.

- إذا رأت الإدارة الفنية المختصة والجهة مالكة الفضلة وجوب ضم هذه الفضلة إلى العقار موضوع طلب الترخيص بالبناء ، على الدوائر الفنية المعنية بدراسة ملف الترخيص بالبناء تضمين الكشف الفني قيمة ثمن الفضلة لصالح الجهة مالكة العقار والمقدرة على أساس التخمين المعتمد للعقار لفرض رسم البناء .

ويتوقف إعطاء رخصة البناء على دفع التأمين المذكور من قبل المالك أو من يحل محله قانوناً، على أن تجري فيما بعد معاملات الإسقاط والتحديد والضم على نفقة طالب الشراء .

تعتبر الفضلة في هذه الحالة مضمومة إلى العقار موضوع طلب الترخيص بالبناء إذا توافرت فيه شروط الضم المنصوص عليها في القوانين العقارية والا إعتبرت الفضلة وحدة عقارية مع العقار المذكور.

- يحدد ثمن الفضلة نهائياً من قبل اللجنة المحددة في المادة ٨٠ من القرار رقم ٢٦/٢٧٥ وفقاً للسعر الراجح بتاريخ دفع التأمين وفي حال الخلاف على الثمن تفصل بذلك لجان الاستملاك الإستئنافية المختصة على نفس الأسس وذلك خلال سنة من تاريخ دفع التأمين وبعد مرور هذه الفترة ، يُعتبر التأمين المدفوع ثمناً



تستفيد واجهات المقار على الطرق المتفرعة عن المساحة بعمق ٣٠ م من الغلاف على الطريق L
الرسم رقم ٢٢

ج - غلاف الأبنية الخلفية:

إذا شيدت بنايتان أو أكثر ضمن عقار واحد، منها بناية أو أكثر على الطريق، ومنها بناية أو أكثر خلفية مفصولة عن الأولى بفسحة داخلية وتطل على الطريق فوق سطح البناية الأولى، يمكن لهذه الأبنية الخلفية الاستفادة من خط غلاف الطريق، شرط أن لا تقل المسافة الفاصلة بين البنائين عن ٤,٥ م وأن لا يزيد ارتفاع الأبنية القائمة على الطريق عن خمس مرات المسافة التي تفصلها عن الأبنية الخلفية (عرض الفسحة) ضمن الحدود القصوى للغلاف.

يقاس هذا الارتفاع ابتداء من أوطى نقطة من واجهتي البنائين بتماس أرض الفسحة النهائية بعد التسوية، ويشترط أن تكون الفسحة قانونية وفقاً للبند "ثانياً" من هذه المادة.

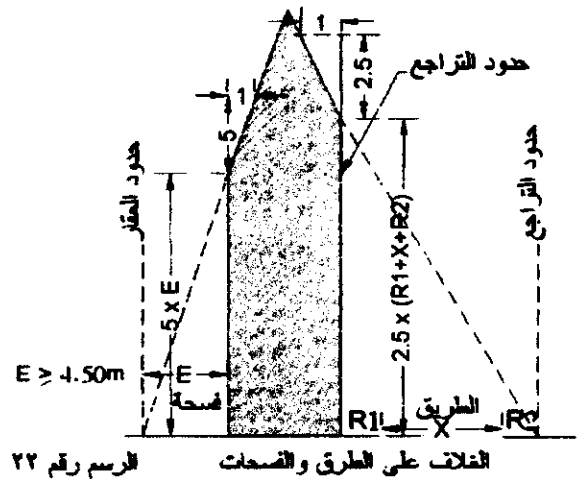
(راجع الرسم رقم ٢٤)

يؤخذ مستوى الرصيف أو الطريق في حال عدم وجود رصيف، أو مستوى المقطع الطولي للتخطيط على وسط الواجهة كنقطة ابتداء على الخط العامودي المذكور.

وفي الطرقات المنحدرة، إذا كان الارتفاع بين طرفي الواجهة يزيد عن ثلاثة أمتار ونصف تجزأ الواجهة إلى أقسام لا يتعدى الارتفاع بين طرفيها ثلاثة أمتار ونصف ويؤخذ خط عامودي على وسط كل قسم على حدة.

أ - ٢ - بخط مائل يمتد من الطرف العلوي للخط العامودي لجهة داخل العقار، ويكون مائلاً على الخط الأفقي بنسبة ٢/٥ (إثنين قاعدة لخمس ارتفاع).

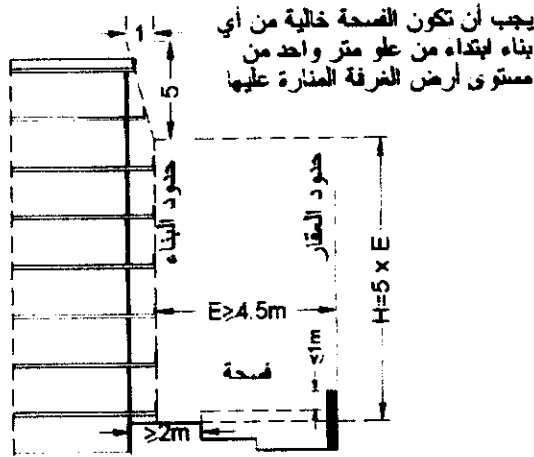
(راجع الرسم رقم ٢٢)



ب - الغلاف على ساحة:

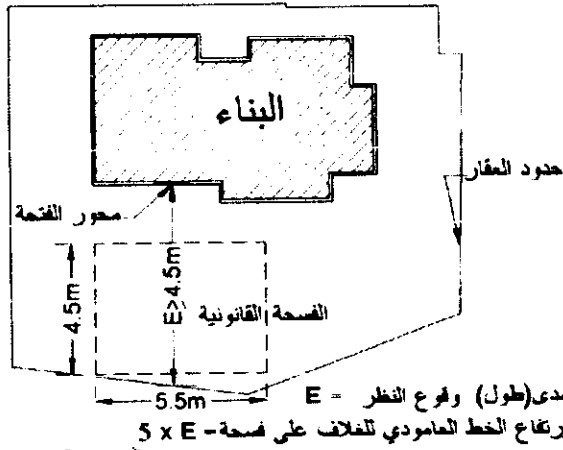
إذا كان للعقار واجهة على ساحة، يعتمد لتحديد علو الخطوط العمودية على هذه الساحة وعلى الطرق المتفرعة عنها بعمق ٣٠ م من حدود التراجع عن الساحة، عرض الطريق الأكثر سعة المتفرعة عن الساحة مع تراجعاتها المفروضة.

(راجع الرسم رقم ٢٣)



الرسم رقم ٢٨

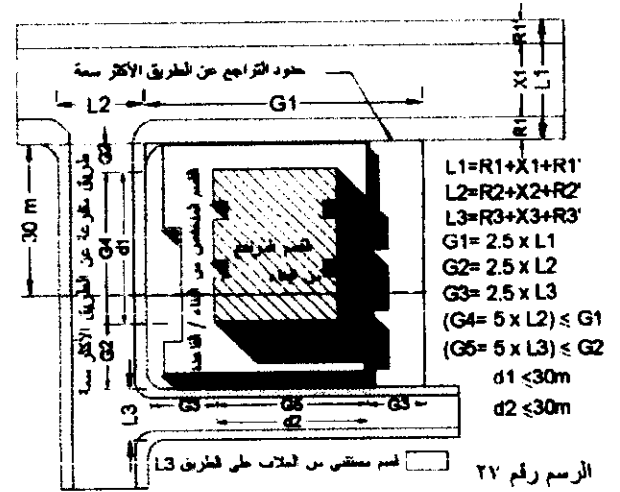
ارتفاع الأبنية على الفسحات



رسم رقم ٢٩

عندما يكون وقوع النظر مؤمن على فسخة مشتركة مع العقارات المجاورة، يجب أن تكون واجهة الغرف، أو طرف الفرندا أو اللوجيا أو الشرفة المسندة إليها، المؤمن لها مدى وقوع النظر على مسافة أربعة أمتار ونصف على الأقل من الحدود المقابلة للفسخة المشتركة.

(راجع الرسم رقم ٣٠)



الرسم رقم ٢٧

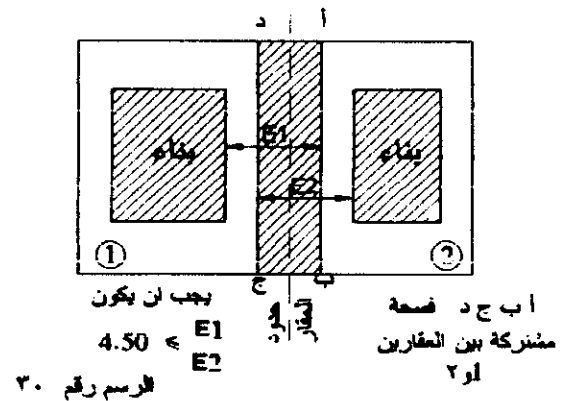
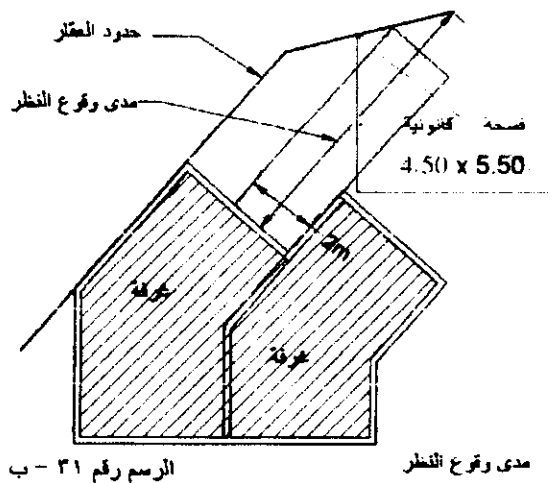
هـ - يتم البت في حالات الغلاف الاستثنائية غير المذكورة أعلاه من قبل المجلس الأعلى للتنظيم المدني .

ثانياً - ارتفاع الأبنية على الفسحات

في حال تأمين وقوع نظر على فسحات، تشاد الأبنية أو أقسام الأبنية المنارة على هذه الفسحات داخل خط غلافي أقصى كما يلي:

١- بخط عامودي مقام على واجهة البناء بدون النتوءات على الخط الغلافي لجهة الفسخة يعادل خمس مرات المسافة الدنيا لوقوع النظر الفعلي المؤمن في البناء من الغرف الموهوة والمضاء على الفسخة التابعة للعقار أو على الفسحات المشتركة مع العقارات المجاورة. تكال هذه المسافة بين الخط العامودي المنصوب بتماس الواجهة عند محور الفتحة التي تضيء وتهوي الغرفة وبين الخط العامودي المنصوب على حدود العقار أو خط عامودي آخر (مع مراعاة نص المادة التاسعة)، داخل حقل وقوع النظر وعلى محور الفتحة (نافذة أو باب زجاجي أو واجهة زجاجية) وذلك من أبرز نقطة من هيكل البناء مقابل الفتحة.

يؤخذ مستوى الأرض النهائية بعد التسوية في أوطى نقطة عند تقاطعها مع الواجهة في كل فسخة مستقلة كنقطة ابتداء لهذا الخط العامودي بصرف النظر عن شقلة المنحدر العائد للمرآب. (راجع الرسمين رقم ٢٨ و ٢٩)



٢ - بخط مائل ٥/١ (واحد قاعدة لخمس إرتفاع) يمتد من الطرف العلوي للخط العامودي .
(راجع الرسمين رقم ٢٨ ورقم ٢٩)

لا يدخل عرض مجاري المياه أو الأقنية أو الأملاك العامة الملاصقة للفسحات القانونية في حساب علو الغلاف على هذه الفسحات.

المادة الثامنة - الفتوة عن الغلاف

أولاً - الفتوات على الخط الغلافي المنسوب من جهة الطريق:

تحدد الفتوات على الخط الغلافي المنسوب من جهة الطريق (يدخل في حساب عرض الطريق التراجع الاجباري المفروض ولا يدخل فيه التراجع الاختياري من قبل المالك) كما يلي:

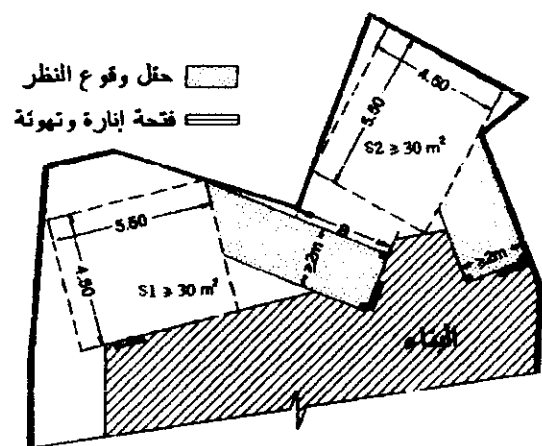
أ : الشرفات الحرة غير المقفلة:

- أ-١ - على الطريق التي تقل سعتها عن تسعة أمتار يمنع أي نتوء.
- أ-٢ - على الطرقات التي تساوي أو تزيد سعتها عن تسعة أمتار، يسمح بفتوة أقصى قدره ١,٠٥ م. (متر وخمس سنتيمترات).

يُسمح تحت الفسحات المشتركة المرتفعة بعدم البناء أو بالنور والهواء بإنشاء الطوابق السفلية المردومة إذا لم يكن ذلك يتعارض مع الشروط الخاصة التي قضت بإنشائها ومع أنظمة البناء في المنطقة ، وذلك مع التقيد بأحكام البند ٢- د من المادة التاسعة من هذا المرسوم.

تعتبر الفسحة قانونية لأخذ مدى وقوع النظر عليها عندما لا تقل مساحتها عن ٣٠ م^٢ (ثلاثين متراً مربعاً) وتستوعب مستطيلاً قياساته الدنيا ٤,٥٠ X ٥,٥٠ م. (أربعة أمتار ونصف X خمسة أمتار ونصف) .

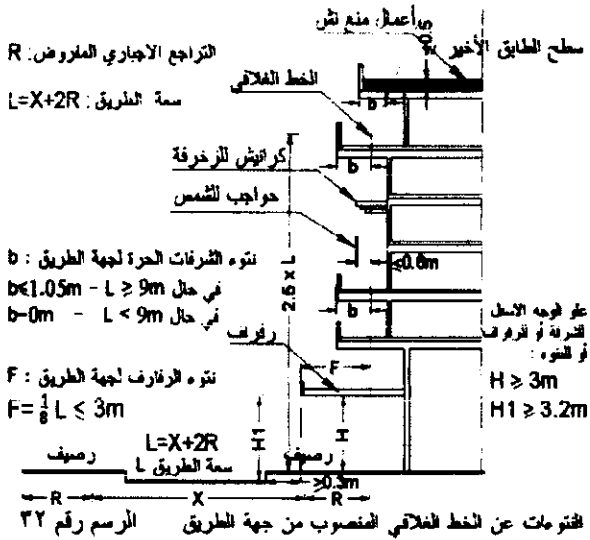
تعتبر الفسحة مستقلة طالما لا تتصل بسواها من الفسحات أو إذا كانت تتصل بفسحات أخرى بعرض يقل عن ٤,٥٠ م. (أربعة أمتار ونصف) .
(راجع الرسمين رقم ٣١ - أ و ٣١ - ب)



في حال $a < 4.5m$: $S1$ و $S2$ مسطقتان
في حال $a \geq 4.5m$: $S1$ و $S2$ مساحة واحدة مستطيلة

الرسم رقم ٣١ - أ

ب : الرفارف في الطابق الأرضي :



يحدد النتوء الأقصى للرفارف في الطابق الأرضي بثمان (١/٨) العرض المقرر للطريق بما فيه التراجعات على الجانبين مع حد أقصى ٣,٠٠ م. (ثلاثة أمتار) عن حدود التراجع، وعلى أن يبقى الطرف الخارجي للرفارف متراجعا ٣٠ سم (ثلاثين سنتيمترا) عن حد الرصيف (الشعيرة) في حال وجوده، ويمكن أن تكون الرفارف في الطوابق الواقعة بمستوى أي من الطرق المحيطة بالعقار بمستوى السقف أو أدنى منه، مع التقيد بما يفرضه العلو الحر الأدنى عن مستوى الرصيف أو محور الطريق وتعتبر هذه الرفارف قسما مشتركا عند إفراز البناء، كما يمكن إستعمال سطحها كأحواض للزهور.

٤ - حواجب الشمس (Brise)

Soleil والكرانيش وأحواض الزهور
ووسائل الزخرفة والتجميل وأعمال العزل
الحراري ومنع النش :

يسمح لحواجب الشمس والكرانيش وأحواض
الزهور ووسائل الزخرفة والتجميل بالنقوء ٦٠ سم
(ستون سنتيمترا) كحد أقصى عن الخط الغلافي
المنسوب من جهة الطريق وعن واجهة البناء
(بدون الشرفات والفرندات واللوجيات).

يُسمح بنتوء أعمال العزل الحراري ومنع النش، شرط أن لا يتجاوز علوها خمسون سنتيمترا / ٥٠سم / عن سطح الطابق الأخير، عن الخط الفلاقي المنسوب من جهة الطريق بما لا يتجاوز سماكة هذه الأشغال.

في جميع الحالات المنصوص عليها في
البنود الثلاثة أ و ب و ج أعلاه، يجب أن لا
يقبل علو الحد الأدنى للكتوات:

١- عن ٣,٠٠م. (ثلاثة أمتار) عن مستوى الرصيف.

٢- عن ٣٠، ٢٠م. (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً) عن مستوى الطريق في حال عدم وجود رصيف.
(راجع الرسم رقم ٣٢)

د - الاعلانات

مع التقيد بالأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالاعلانات لا سيما أحكام المرسوم رقم ٨٨٦١ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٥ (تنظيم الاعلانات والترخيص بها)، يمكن السماح بوضع وبننوت الاعلانات واللوحات المضاءة وغير المضاءة على واجهات البناء ضمن الشروط التالية :

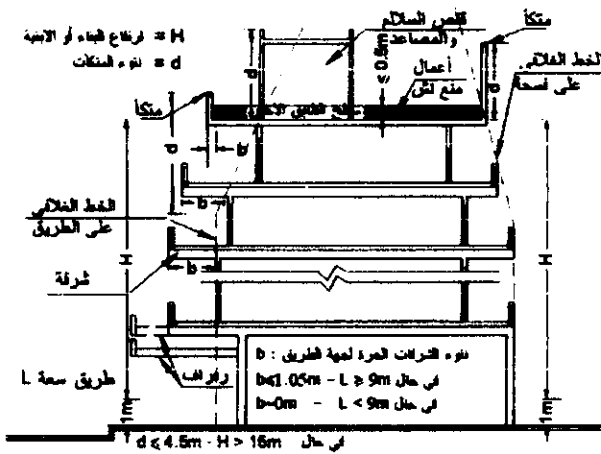
د- ١ - لصقاً على جسم واجهات المحلات والمكاتب والمؤسسات الكائنة في الطابق الأرضي من البناء شرط أن لا يتعدى بروز الاعلان عن الواجهة المنشأة على التخطيط، أو التراجع الاجباري اذا وجد، ستة عشر سنتمتراً وأن لا يعطل انارة وتهوئة الغرف.

كما يمكن، في حال وجود قاعدة للبناء مؤلفة من طابق أرضي وطابقين علويين على الأكثر، بوضع الاعلانات على طرف النتوءات لطوابق هذه القاعدة. شرط أن لا يتعدى بروز الاعلان عن الواجهة المنشأة على التخطيط، أو التراجع الاجباري اذا وجد، ستة عشر سنتمترا.

د-٢ - لصقاً أو بشكل عمودي على جسم واجهات البناء في الطوابق العلوية إذا كان البناء مشغولاً بكامل طوابقه باستثناء الطابق الأرضي والطوابق السفلية، من قبل شاغل واحد شرط:

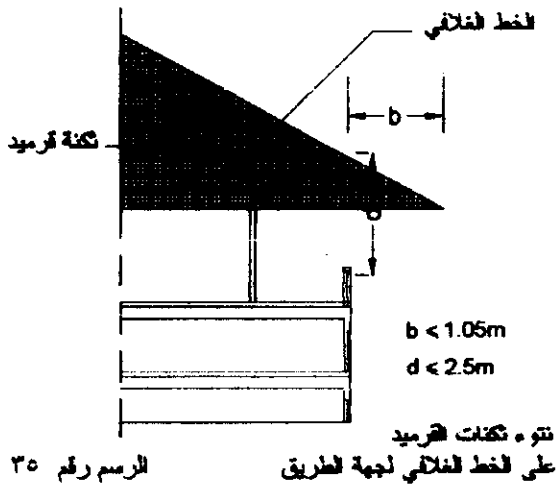
و - أقفاص السلالم والمصاعد والمتكآت وثكنات القرميد:

يمكن لأقفاص السلالم والمصاعد وللواقط الشمسية وخزانات المياه العائدة لها وماكينات التهوية والتدفئة والتبريد والمتكآت والجدران التي تشاد فوق سطح الطابق الأخير لحجب أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه والانشاءات التقنية أن تتجاوز الخط الغلافي المائل كحد أقصى قدره أربعة أمتار ونصف للأبنية التي يتجاوز ارتفاعها ١٥م (خمس عشرة مترا). (راجع الرسم رقم ٣٤)



الرسم رقم ٣٤ نتوء المتكآت عن الخط الغلافي

كما يمكن لثكنات القرميد أن تتجاوز الخط الغلافي العمودي بمقدار ١,٠٥م. (متر وخمسة سنتيمترات) والخط الغلافي المائل ٢,٥٠م. (متران ونصف). (راجع الرسم رقم ٣٥)



الرسم رقم ٣٥ نتوء ثكنات القرميد على خط الغلافي لجهة الطريق

- أن لا يتجاوز كامل إرتفاع الاعلان أو اللوحة إرتفاع واجهة البناء.
- أن لا يتعدى بروز الاعلان أو اللوحة عن واجهة البناء المقدار المسموح به في تقوى الشرفات.

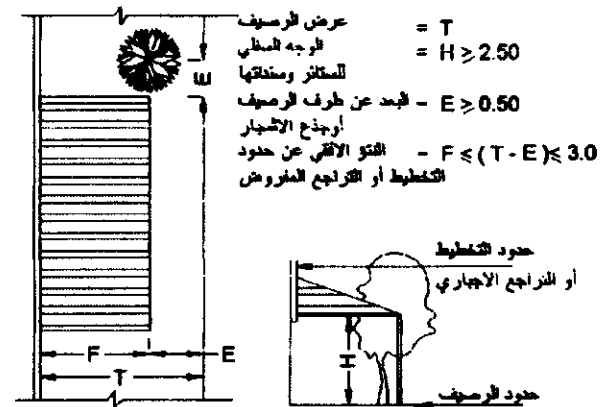
د- ٣- فوق سطح البنايات شرط:
- أن لا تتجاوز حدود التخطيط والتراجع عنه.
- أن لا ترتفع أكثر من أربعة أمتار ونصف فوق الخط الغلافي وأن لا تبرز أكثر من ١,٠٥م عن جسم البناء.

هـ - ستائر الواجهات الموجودة أمامها أرصفة

يسمح بالاستائر وسنداتها أمام الواجهات الموجودة أمامها أرصفة، ضمن الشروط التالية:

هـ-١- أن تكون أجزاؤها الأكثر نتوءاً على مسافة ٥,٥٠م. (خمسین سنتمتر) وراء السطح العامودي الذي يمر في طرف الرصيف، وفي حالة وجود أشجار مفروسة على الرصيف، على مسافة ٥,٥٠م. (خمسین سنتمتر) عن جذع الأشجار.

هـ-٢- أن لا يتجاوز النتوء ٣,٠٠م (ثلاثة أمتار) عن جدار الواجهة المنشأة على التخطيط أو عن التراجع الاجباري إذا وجد مع حد أقصى ثلاثة أمتار عن جسم البناء.
هـ-٣- أن لا يقل إرتفاع هذه النتوءات عن مترين ونصف فوق مستوى الرصيف. (راجع الرسم رقم ٣٣)



النتوءات عن الخط الغلافي المنسوب من جهة الطريق الرسم رقم ٣٣

ثانياً - الفتوء عن الخط الغلافي لجهة الفسحات:

١ - يسمح بالفتوء عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الفسحات لحواجب الشمس ولأحواض الزهور والكرانيش ولوسائل الزخرفة والتجميل ولأقفاص السلالم والمصاعد وللواقط الشمسية وخزانات المياه العائدة لها وماكينات التهوية والتدفئة والتبريد وللمتكاآت التي تقام فوق سطح الطابق الأخير لحجب رؤية أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه والانشاءات التقنية، بنفس الشروط التي يسمح بها بالنسبة للفتوءات على الخط الغلافي المنصوب من جهة الطريق .

خلافاً لأي نص خاص ، يُسمح بفتوء أعمال العزل الحراري ومنع النش التي لا يتجاوز علوها خمسين سنتيمتراً / ٥٠سم / عن سطح الطابق الأخير عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الفسحات بما لا يتجاوز سماكة هذه الأشغال.

٢ - يسمح لكثنة القرميد بالفتوء مقدار:

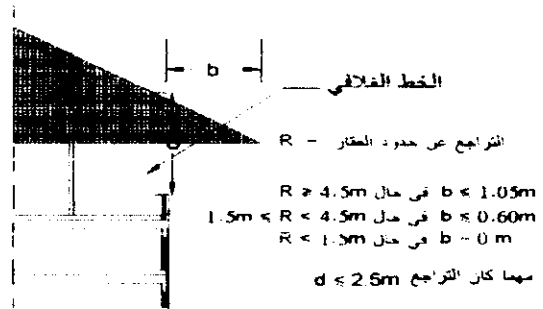
- ٢,٥٠م (مترين ونصف) عن الخط الغلافي المائل.

- عن الخط الغلافي العامودي مقدار:

١٠٥ سنتم كحد أقصى إذا كان تراجع البناء عن حدود العقار بما فيه الشرفات ان وجدت يساوي أو يزيد عن ٤,٥٠م (أربعة أمتار ونصف).

٦٠ سنتم كحد أقصى إذا كان تراجع البناء عن حدود العقار، يتراوح بين ١٥٠ سنتم (مئة وخمسون سنتمترًا) و ٤,٥٠م (أربعة أمتار ونصف).

(راجع الرسم رقم ٣٦)



الرسم رقم ٣٦

نتوء كثافة القرميد لجهة الفسحات

٣ - يجب أن لا يقل العلو الحر الأدنى للكرانيش ولوسائل الزخرفة والتجميل وحواجب الشمس عن ٢,٢٠م. (متران وعشرين سنتمترًا) من مستوى الأرض النهائية بعد التسوية.

ثالثاً - الفتوء الاستثنائي

يمكن بموجب مرسوم يتخذ، بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني، الفتوء عن الخط الغلافي لبعض أقسام الأبنية الصناعية كالمداخن والاهراءات (السيلوآت)، وبعض أقسام أماكن العبادة كالمآذن في المساجد أو أبراج الأجراس في الكنائس عندما تفرض طبيعة تكوينها وتخصيصها هذا الفتوء، وشرط عدم وجود أسباب تحول دون هذا الفتوء، كسلامة الملاحة الجوية أو غيرها.

المادة التاسعة - مدى وقوع النظر

إن الغرف المعدة للسكن أو للإقامة نهاراً أو ليلاً ونهاراً يجب أن يؤمن لها مدى وقوع نظر واحد بطول لا يقل عن ٤,٥٠م أربعة أمتار ونصف عبر فتحات (نوافذ أو أبواب زجاجية أو واجهات زجاجية) مطلّة على فسحات أو على طرقات أو على كليهما.

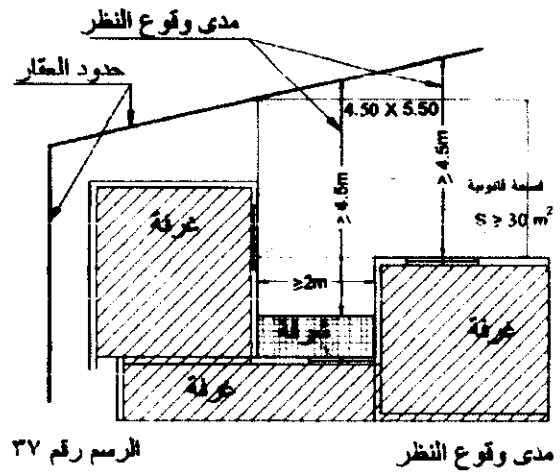
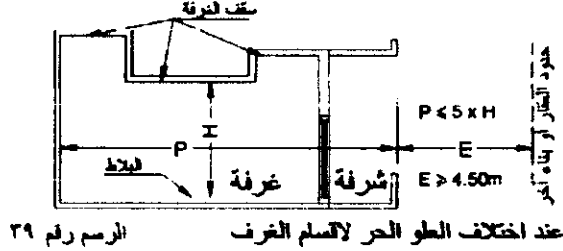
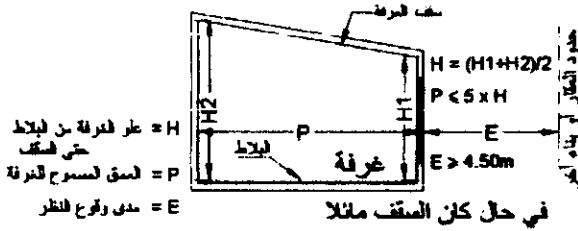
أولاً- الشروط الفنية لتأمين مدى وقوع النظر :

ان مدى وقوع النظر هو المسافة بين الخط العامودي المنصوب بتماس أبرز نقطة من الواجهة عند محور الفتحة التي تضيء وتهوي الغرفة وبين الخط العامودي المنصوب على حدود العقار أو حدود الفسحة الخاصة أو المشتركة المنصوص عليها في البند ثانياً من المادة السابعة من هذا المرسوم، أو حدود الطريق من الجهة المقابلة. تكال هذه المسافة داخل حقل وقوع النظر المنصوب على محور الفتحة.

(راجع الرسم رقم ٣٧)

في حال إختلاف العلو الحر لأقسام الغرفة المنارة بواسطة الفتحة، يُعتمد العلو الحر الأدنى لهذه الأقسام، أما في حال كان سقف الغرفة مائلا، فيُعتمد الإرتفاع الحر الوسطي للغرفة.

(راجع الرسم رقم ٣٩)

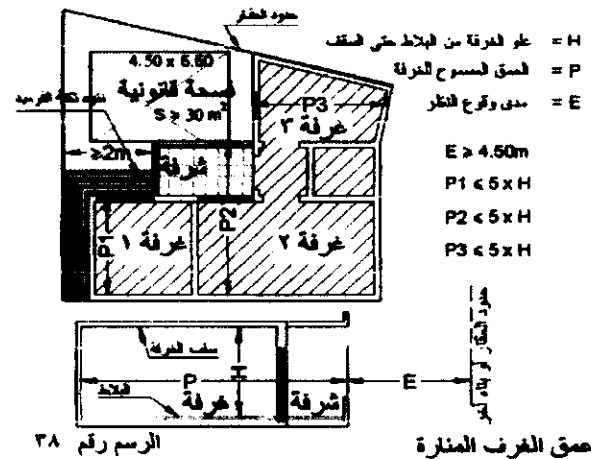


١ - قياسات الغرف التي يؤمنها مدى وقوع النظر

١-١- تعتبر الفتحة مؤمنة لمدى وقوع النظر للغرفة شرط :

- أن لا يزيد عمق الغرفة المكالم من الطرف الخارجي للفتحة باتجاه داخل الغرفة عند محور الفتحة عن خمس مرات علو الغرفة تحت السقف .
- عندما تكون فتحة مدى وقوع النظر مظلة على الهواء عبر فرندا أو لوجيا أو تحت شرفة معلقة (بلكون) أو كورنيش، يعتبر العمق الأقصى للغرفة المنورة الوارد في هذه المادة ابتداء من الطرف الخارجي للفرندا أو اللوجيا أو الشرفة أو الكورنيش باستثناء الفتوة العائد لثكنة القرميد .

(راجع الرسم رقم ٣٨)



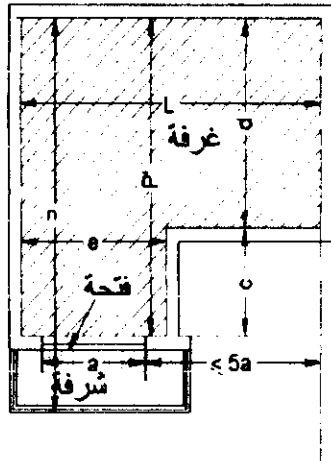
إن العمق خمسة أضعاف العلو الحر تحت السقف يبقى مطبقا طالما لا توجد فتحات أخرى تؤمن مدى وقوع نظر وغلافا قانونيين.

• أن لا تتجاوز مساحة الغرفة عشر مرات مساحة الفتحة.

• أن لا تتجاوز المسافة الفاصلة بين طرف الفتحة وجدار الغرفة المقام عموديا على جدار الفتحة عن خمس مرات عرض الفتحة لكل من الجهتين.

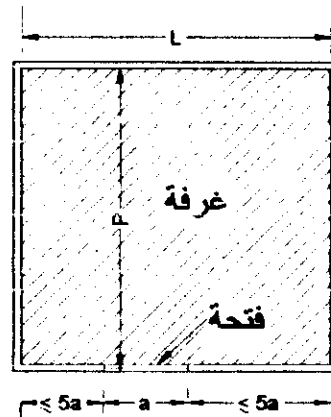
• أن تنحصر الغرفة المنارة بواسطة الفتحة ضمن مستطيل متعامد مع محور مدى وقوع النظر ، بعرض احد عشر ضعفا لعرض الفتحة وبعمق خمسة أضعاف إرتفاع الغرفة الحر.

(راجع الرسمين رقم ٤٠ ورقم ٤١)



H = علو الغرفة من البلاط حتى السقف
 P = لمق المسوح للغرفة
 ابتداء من الشرفة
 P' = لمق الداخلي للغرفة
 a = عرض الفتحة التي تكون
 مدى وقوع النظر
 L = لمعرض المسوح للغرفة
 f = مساحة الفتحات التي تكون
 مدى وقوع النظر
 S = مساحة الغرفة المنارة
 $(c+d) = P' \leq P \leq 5 \times H$
 $L \leq 11 \times a$
 $f \geq S/10$
 $d \geq \frac{3}{4} P$
 $c \leq \frac{1}{4} P$
 $e \geq 2.5m$

قياسات الغرف التي يؤمنها مدى وقوع النظر الرسم رقم ٤٣



H = علو الغرفة من البلاط حتى السقف
 P = لمق المسوح للغرفة
 a = عرض الفتحة التي تكون
 مدى وقوع النظر
 L = لمعرض المسوح للغرفة
 f = مساحة الفتحات التي تكون
 مدى وقوع النظر
 S = مساحة الغرفة المنارة
 $P \leq 5 \times H$
 $L \leq 11 \times a$
 $f \geq S/10$

قياسات الغرف التي يؤمنها مدى وقوع النظر الرسم رقم ٤٠

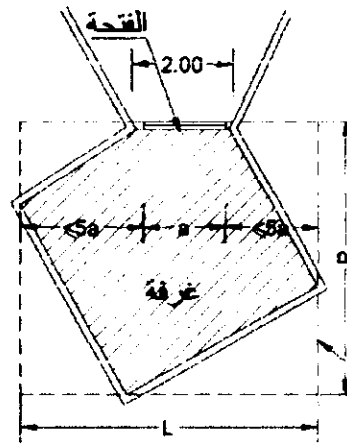
تعتبر غرف الاستقبال والطعام والمداخل غرفة واحدة طالما بقيت متصلة ببعضها بفتحة لا يقل عرضها عن ٢,٥٠ مترين ونصف) وعلوها عن ٢,٠٠ مترين).

١-ب- لا تعتبر الغرف الناتجة عن تقطيع الوحدات غير السكنية بحواجز زجاجية غرضا يتوجب لها مدى وقوع نظر، شرط أن لا تقل المساحة الشفافة من هذه الحواجز عن ستين بالمائة (٦٠ ٪) وتعتبر الفراغات في المساحة الفاصلة بين الغرفتين من ضمن المساحة الشفافة.

٢ - عرض حقل وقوع النظر:

٢-أ- إن الغرف المنارة على الفسحة القانونية يجب أن يؤمن لها حقل وقوع نظر يطل مباشرة على القسم من الفسحة الذي يستوعب المستطيل المنصوص عليه في المادة السابعة - البند ثانيا، الفقرة ١، من هذا المرسوم.

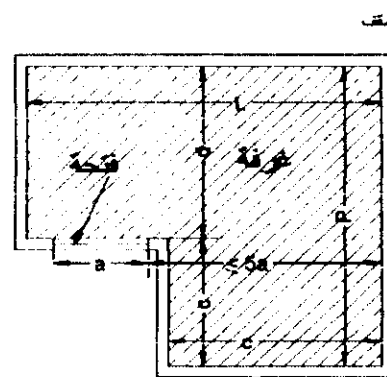
(راجع الرسمين رقم ٤٤ و ٣١)



H = علو الغرفة من البلاط حتى السقف
 P = لمق المسوح للغرفة
 a = عرض الفتحة التي تكون
 مدى وقوع النظر
 L = لمعرض المسوح للغرفة
 f = مساحة الفتحات التي تكون
 مدى وقوع النظر
 S = مساحة الغرفة المنارة
 $P \leq 5 \times H$
 $L \leq 11 \times a$
 $f \geq S/10$
 المستطيل الانحسبي
 لبركح الغرفة

القياسات القصوى المسموحة للغرف المنارة الرسم رقم ٤١

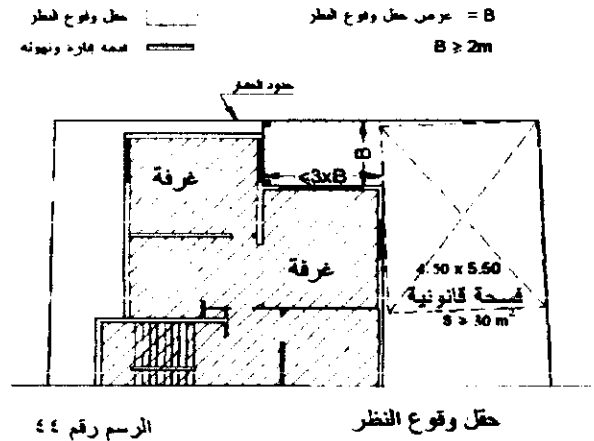
أن لا تقل المسافة الفاصلة بين الفتحة والحائط المواجه لها عن ٣/٤ (ثلاثة أرباع) العمق الداخلي للغرفة .
(راجع الرسمين رقم ٤٢ و ٤٣)



H = علو الغرفة من البلاط حتى السقف
 P = لمق المسوح للغرفة
 a = عرض الفتحة التي تكون
 مدى وقوع النظر
 L = لمعرض المسوح للغرفة
 f = مساحة الفتحات التي تكون
 مدى وقوع النظر
 S = مساحة الغرفة المنارة
 $(c+d) = P \leq 5 \times H$
 $L \leq 11 \times a$
 $f \geq S/10$
 $d \geq \frac{3}{4} P$
 $c \leq \frac{1}{4} P$
 $e \geq 2.5m$

قياسات الغرف التي يؤمنها مدى وقوع النظر الرسم رقم ٤٢

٢-د - يجب أن تكون الفسحة القانونية خالية من أي بناء أو إنشاءات أو عوائق طبيعية على كامل مساحة الفسحة القانونية لوقوع النظر، وذلك ابتداءً من علو متر واحد على الأكثر فوق مستوى أرض أدنى غرفة في البناء يتوجب لها مدى وقوع نظر على الفسحة ولغاية آخر طابق في البناء. لا يسمح في الطوابق العلوية بتعطيل هذا المجال الحيوي لوقوع النظر حتى في حال عدم إستفادة غرف كل أو بعض هذه الطوابق من وقوع النظر.
(راجع الرسم رقم ٢٨)

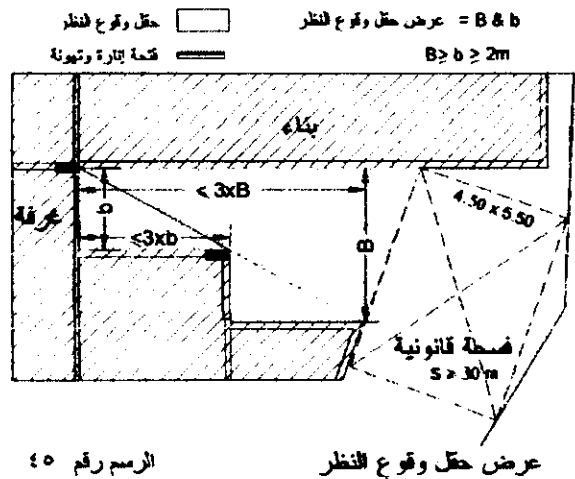


ثانياً - لا تُعتبر غرفةً يتوجب لها مدى وقوع النظر :

بيوت الدرج - الحمامات - بيوت الخلاء - مداخل الشقق السكنية شرط أن لا تتعدى مساحتها عشرة بالمائة من مساحة الشقة - غرف الإنتظار للمكاتب التجارية وللمهن الحرة شرط أن لا تتعدى مساحتها عشرين بالمائة من مساحة المكتب مع حد أقصى ثلاثين متراً مربعاً (٢٣٠) - الممرات - البهو - الأوفيس - غرف الكوي - غرف المونة - غرف الخدم - غرف الغسيل ، والمطابخ في الشقق التي لا تزيد مساحتها عن ٢٨٠ م^٢ ، ويشترط ألا تزيد مساحة المطبخ أو غرفة الغسيل أو غرفة الكوي أو غرفة المونة أو غرفة الخادمة عن ثمانية أمتار مربعة وأن تكون الغرف المذكورة في هذا البند مستقلة عن بعضها البعض - قاعات المحاضرات والرياضة - صالات السينما - صالات العرض - بهو الفنادق والمصارف والمؤسسات الخاصة والعامة - الملاهي والمطاعم والمقاهي - والمطابخ المخصصة لتحضير الطعام - المختبرات - غرف التطهير والتصوير والأشعة والعمليات والمعايينة - غرف الماكينات - المعامل (أقسامها الصناعية) - الهنغارات - المستودعات - أبنية مزارع تربية الدواجن والحيوانات - المحلات التجارية - المكاتب العائدة لهذه القاعات والصالات والغرف - المكاتب في الفنادق والمستشفيات - المكتبات والفيدوتيك.

يمكن إستثناء بعض أقسام الأبنية ، المشابهة من حيث الإستعمال لتلك المشار إليها أعلاه ، من تأمين مدى وقوع النظر بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني .

٢-ب - إن عرض حقل وقوع النظر يجب أن لا يقل في أي نقطة عن ٣/١ (ثلث) المسافة الفاصلة بين ابتداء الخط العامودي الذي يؤخذ منه مدى وقوع النظر وبين هذه النقطة ، على أن لا يقل على كامل مداه عن ٢,٠٠م (المترين) وأن يشكل هذا الحقل زاوية قائمة بالنسبة للفتحة. ان عرض حقل وقوع النظر يجب أن يمتد لغاية الفتحة العائدة للغرفة المهواة.
(راجع الرسم رقم ٤٥)



٢-ج - تعتبر الغرف منارة ومؤمن لها مدى وقوع نظر على الفسحة القانونية إما مباشرة على هذه الفسحة وإما عبر حقل وقوع النظر؛ وفي الحالة الأخيرة يجب أن يصب كامل حقل وقوع النظر المنسوب بزاوية قائمة على واجهة الفتحة في المستطيل (٥,٥٠ X ٤,٥٠) المنصوص عنه في المادة السابعة ، البند ثانياً، الفقرة ١ من هذا المرسوم .

ثالثاً - تهوية بعض الأماكن التي لا يفرض عليها تأمين مدى وقوع النظم:

(أ) تهوى المطابخ الصغرى التي لا تزيد مساحتها عن ٨,٠٠ م^٢ (ثمانية أمتار مربعة)، في الشقق التي لا تزيد مساحتها عن ٨٠ م^٢ (ثمانين متراً مربعاً) وتهوى الحمامات وبيوت الخلاء إفرادياً:

١- أما مباشرة على الهواء الطلق شرط أن لا يقل عرض الفسحة أمام الفتحة عن ٠,٥٠ م. (خمسین سنتمتراً).

٢- وأما بواسطة منور مقفل من جميع جوانبه، شرط أن لا يقل عرضه عن ٠,٧٥ م. (خمس و سبعین سنتمتراً) وأن لا تقل مساحته عن متر ونصف متر مربع حرة من أية قساطل أو تمديدات أو نتوءات.

٣- وأما بواسطة شواريق إفرادية مستقلة لا يقل قطرها أو ضلعها الداخلي عن ١٥ سم (خمس عشرة سنتمتراً) متصلة:

- أما مباشرة بالهواء الطلق الخارجي
- وأما بقناة تهوية رئيسية لا يقل قطرها عن ٣٠ سم (ثلاثين سنتمتراً) أو ضلعها الداخلي عن ٢٠ سم (عشرين سنتمتراً) ومساحتها الدنيا عن ٠,٠٩ م^٢ (تسعماية سنتمتراً مربعاً) خالية من أي نتوء، مجهزة بشفاط كهربائي ومؤدية إلى الهواء الطلق الخارجي.

يجب أن تكون الشواريق واقنية التهوية ضابطة ومحكمة.

يمكن تهوية أكثر من مطبخ أو حمام أو بيت خلاء على المنور الذي تبلغ مساحته أكثر من ١,٥٠ م^٢ (متر مربع ونصف).

(ب) تهوى غرف الأبنية والمنشآت المخصصة لإستعمالات معينة، كالمؤسسات المصنفة (مصانع ودور السينما والتياتر والمسارح وغرف العمليات في المستشفيات وما شابهها...)، وفقاً للمواصفات والمعايير الفنية وللأحكام الخاصة التي ترعى تنظيمها في حال وجودها.

(ج) يجب تأمين تهوية كافية مع الخارج في أمكنة وجود خزانات المحروقات والمراجل والحراقات والمولدات المقامة في الطوابق السفلية من الأبنية. تحسب مساحة فتحة التهوية وقوة الشفاط في حال وجوده من قبل المهندس وعلى مسؤوليته على أن لا تقل عن ٠,٢٥ متر مربع.

(د) تهوى المستودعات غير المصنفة ومرائب السيارات المقامة في الطوابق السفلية من الأبنية إما ميكانيكياً بطريقة مباشرة على الهواء الطلق، وأما بواسطة منور أو مناوور (Gaines) مقفلة الجوانب مفتوحة السقف على الهواء الطلق مباشرة لا يقل عرضها عن ثلاثين سنتمتراً مساحتها تساوي:

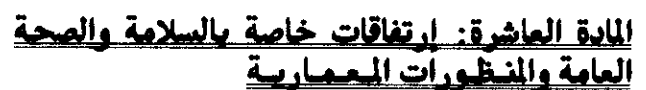
مساحة النور الدنيا / م ^٢	مجموع مساحة المستودعات والمرائب في الطوابق السفلية الدنيا / م ^٢
١,٥٠	$S > ١٠٠٠$
٤	$١٠٠٠ < S < ٣٠٠٠$
٦	$٣٠٠٠ < S$

(هـ) تهوى غرف الأبنية والمنشآت غير المشمولة بالفقرات الثلاث المذكورة أعلاه بالطريقة التي تراها الإدارة مناسبة بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

يجب أن يتراوح علو المنور فوق سقف السفلي الاول بين المتر والمترين بما فيه وسائل الحماية ضد الأمطار وأن لا يقل عن المتر ونصف في الطابق الأخير المكشوف على الهواء.

(راجع الرسم رقم ٤٦)

أما في المناطق المنظمة بمراسيم ، وإذا كانت الدراسة التنظيمية الجديدة للمنطقة تلاحظ تخفيضاً في الحدود القصوى المسموح بها وفقاً للنظام المصدق السابق أو شروطاً إضافية ، فإن السلطة المانحة للترخيص تعتبر ملزمة بالتقيد بالشروط الأشد الملحوظة في الدراسة الجديدة المعدة للمنطقة ، وذلك فور إقرارها بموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني وطوال فترة مناقشتها مع البلدية المعنية لحين تصديق المرسوم التنظيمي للمنطقة وفق الأصول ، على أن لا تتجاوز هذه المدة ثلاث سنوات



ثالثاً - يمكن للادارة أن تفرض على المالك شرطاً لمنحه رخصة الاشغال يقضي بغرس أشجار ضمن عقاره.

أ- بدءاً من تاريخ صدور هذا المرسوم ولحين اعتماد مكاتب التدقيق وفق الأصول المنصوص عليها في المرسوم رقم ١٤٢٩٣ تاريخ ٢٠٠٥/٣/١١ يفرض لدى التقدم بطلب الترخيص لأي بناء، التقيد بالآلية التالية:

أولاً - إن الإرتفاقات والاحكام الخاصة التي تفرض عند منح الترخيص بالبناء يمكن أن تشمل كافة العناصر المعمارية والإنشائية والتنظيمية للبناء ومحيطه ، ويحق للإدارة أن تفرض على المالك تأمين تجهيزات تتناسب وأهمية البناء لا سيما لجهة التقيد بأصول حماية البيئة وإستدامة مواردها الطبيعية (مياه ، هواء ، أرض وكائنات حية) كما حددها القانون رقم ٢٠٠٢/٤٤٤ (حماية البيئة) .

عندما يتضمن المشروع ترك فسات في العقار بمستوى الأرض بعد التسوية ، يجب تخصيص نصف مساحة هذه الفسات كحداث ما لم يتم الابقاء عليها بحالتها الطبيعية .

لا تتضمن الفسحات المتروكة في العقار :

١ - الإستثمار السطحي المصمم .

٢ - ممرات دخول وخروج السيارات

٣ - مواقف السيارات المتوجبة قانونا

ثانياً - تشمل الأحكام الخاصة المشار إليها في الفقرة أولاً أعلاه كافة الإرتفاعات التي تحددها الدراسات التنظيمية في المناطق غير المنظمة ، لا سيما لجهة إرتفاعات الأبنية وأحجامها ومساحاتها وتراجعاتها وذلك على سبيل المثال لا الحصر، وتصبح هذه الأحكام ملزمة للسلطة المكلفة منح الترخيص بالبناء فور صدور قرار المجلس الأعلى بشأنها وطوال فترة

١ - في المساحة والقياسات الدنيا للعقار:

يجب أن لا تقل مساحة العقار القائم عليه البناء المرتفع عن أربع مرات المساحة الدنيا المفروضة لقطع الإفراز، وأن يستوعب مستطيلاً قياساته لا تقل عن مرتين الطول والعمق المفروضين للقطع الناتجة عن الإفراز وفقاً لنظام المنطقة الواقع ضمنها العقار. مع تسامح قدره ٥٪ كحد أقصى لجهة المساحة والأبعاد المحددة أعلاه .

٢ - في عرض الواجهة الأدنى - القاعدة - القصات - الفسحات الحرة:

لا يجوز أن يقل عرض أي واجهة من واجهات البناء المرتفع عن ثمانية أمتار ما عدا الشرفات. يسمح بالبناء المرتفع أن يشاد فوق قاعدة تفوق مساحة مسقطها الأفقي عن مساحة مسقط البناء المرتفع.

يجب أن يتضمن المشروع ترك فسحات في العقار بمستوى الأرض بعد التسوية، وتخصيص نصف مساحة هذه الفسحات كحدائق. لا تتضمن الفسحات المتروكة في العقار:

- ١ - الإستثمار السطحي المصمم .
- ٢ - ممرات دخول وخروج السيارات .
- ٣ - مواقف السيارات المتوجبة قانوناً.
- ٤ - مسقط درج أو أدراج الهروب في الأرضي.

٣ - في قاعدة البناء المرتفع

عندما يكون للبناء المرتفع قاعدة (Galette) ، وفي حال تصميم بعض أجزاء هذه القاعدة بشكل أعمدة غير مقفلة (Pilotis) يمكن أن يسمح بهذه الأعمدة على كامل علو القاعدة أو على جزء على أن تحسب مساحة هذه الأعمدة مرة واحدة في عامل الإستثمار العام شرط أن لا يتجاوز علوها اثنا عشر متراً فوق سطح الأرض النهائية بعد التسوية من أية جهة من الجهات .

٢ - يتم التقدم بالخرائط التنفيذية مرفقةً بكافة الدراسات والمستندات المطلوبة التي تؤكد إلزام التصميم بالمواصفات المعتمدة لتأمين السلامة العامة وذلك لدى التقدم بطلب الحصول على أمر المباشرة بالتنفيذ الذي أصبح مادة قانونية ملزمة ضمن قانون البناء .

٣ - ترفق عند التقدم بطلب رخصة الإسكان إفادة من المهندسين الدارسين للمشروع موقعة منهم ومصدقة من إحدى نقابتي المهندسين تتضمن تحميلهم المسؤولية وتأكيدهم أن تنفيذ البناء قد تم وفقاً للمواصفات المحددة بالرسوم المذكور.

ب- ان الابنية المعدة لاستعمال العموم الواقعة في الطوابق السفلية (دور السينما والتياتر والمسارح والملاهي وغيرها...) والمرائب العائدة لها تستوجب الاستحصال على الموافقة المسبقة للمديرية العامة للدفاع المدني في حال كانت الابنية غير خاضعة للتدقيق الالزامي.

ج- إن صحة الدراسات المعدة تبقى على مسؤولية المهندسين واضعي الدراسات (كل وفق اختصاصه)، دون أن يترتب على تسجيل هذه الدراسة لدى نقابة المهندسين أو لدى الدوائر الفنية المختصة أية مسؤولية لجهة متانة البناء وتقييده بالأنظمة المتعلقة بالسلامة العامة .

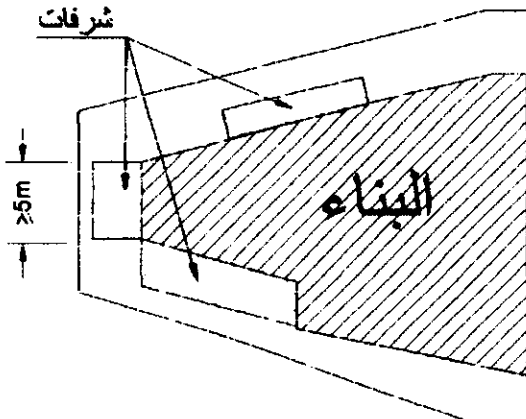
خامساً - إرتفاعات المطار:

يُعطى الترخيص بالبناء لكافة الأبنية مع التقيد بكافة الأحكام التي تحدد شروط تأمين متطلبات سلامة الملاحة الجوية وإرتفاعات الطيران المدني.

سادساً - الأنظمة المرتفعة التي يتجاوز علوها ٥٠ م (خمسين متراً)

عندما يتجاوز علو البناء ٥٠ متراً عن أوطى نقطة من أرض العقار بتماس أي من واجهاته بعد التسوية باستثناء بيت الدرج وخزانات المياه والمتكآت والمنشآت التقنية، يجب أن يخضع الترخيص بالبناء لموافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني ، على أن تتوفر بالإضافة الى الشروط العامة والخاصة المعمول بها في موقع العقار الشروط التالية :

٤ - أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه والإنشاءات التقنية والمتكآت والجدران المشاة فوق سطح الطابق الأخير:



عرض الواجهة الأدنى للرسم رقم ٤٧

يمكن لأقفاص السلالم والمصاعد ولخزانات المياه والإنشاءات التقنية وللواقط الشمسية وخزانات المياه العائدة لها وماكينات التهوية والتدفئة والتبريد التي تشاد فوق الطابق الأخير أن تعلو مستوى هذا السطح لغاية ستة أمتار كحد أقصى .

ويمكن للمتكآت والجدران التي تشاد فوق سطح الطابق الأخير لحجب المنشآت المذكورة أعلاه أن تتجاوز الخط الغلافي بعلو هذه الإنشاءات. كما يسمح بإنشاء هذه المتكآت والجدران عند أبرز نقطة من السطح، بما فيه التتوءات.

٥ - في المصعد - السلم (درج):

يجب التقيد بالمراسيم المتعلقة بشروط تأمين متطلبات السلامة العامة لجهة مواصفات الأدرج والمصاعد العائدة للأبنية المرتفعة .

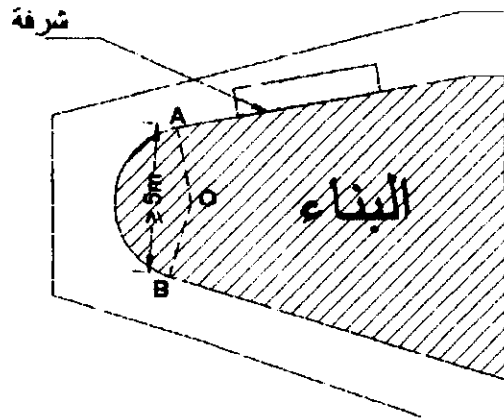
٦ - الاستثناء من بعض الشروط المفروضة:

يعود للمجلس الأعلى للتنظيم المدني استثناء بعض المشاريع من بعض الشروط المفروضة في البندين ٢ و ٣ أعلاه كما يمكنه فرض شروط إضافية تبعاً للتصميم ولاهمية المشروع.

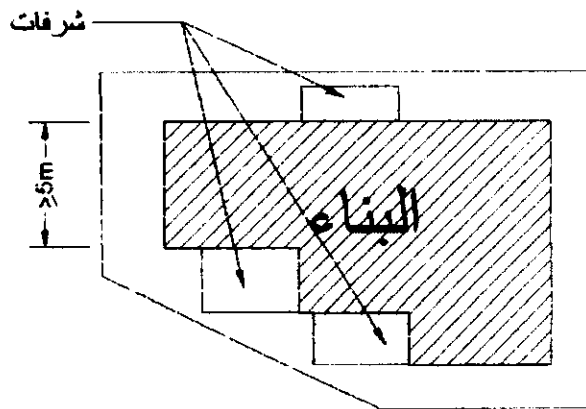
سابعاً - العرض الأدنى لواجهات البناء

يجب أن لا يقل عن خمسة أمتار عرض أية واجهة من واجهات البناء المطلّة على الطرقات بإستثناء الشرفات.

(راجع الرسوم رقم ٤٧ و ٤٨ و ٤٩)



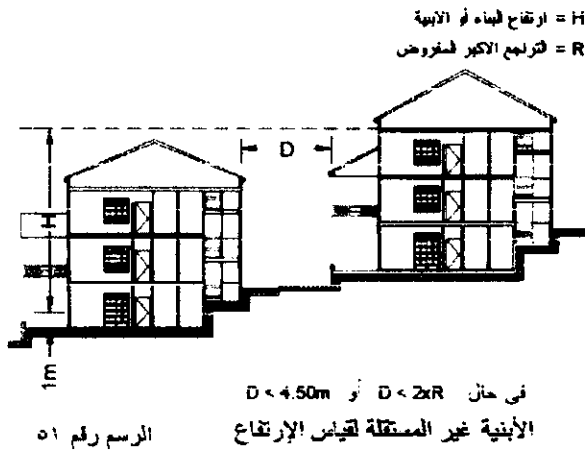
عرض الواجهة الأدنى للرسم رقم ٤٨



عرض الواجهة الأدنى للرسم رقم ٤٩

٢ - لا تدخل في حساب الإرتفاع الأقصى ثكنة القرميد وأقفاص الدرج والمصعد وخزانات المياه والتمكآت المقامة فوق السطح الأخير للبناء لحجب أقفاص السلالم والمصاعد.

٣ - عند وجود عدة أبنية ضمن العقار الواحد لا تستوفي شروط الأبنية المستقلة وفقاً لمفهوم البند ثانياً من هذه المادة، يطبق على جميع هذه الأبنية الإرتفاع الأقصى المحدد للبناء من مستوى خط أفقي يعلو متراً واحداً فوق أوطى نقطة من مستوى الأرض الطبيعية أو الأرض المعتمدة بعد التسوية بتماس أوطى واجهة لهذه الأبنية. (راجع الرسم رقم ٥١)



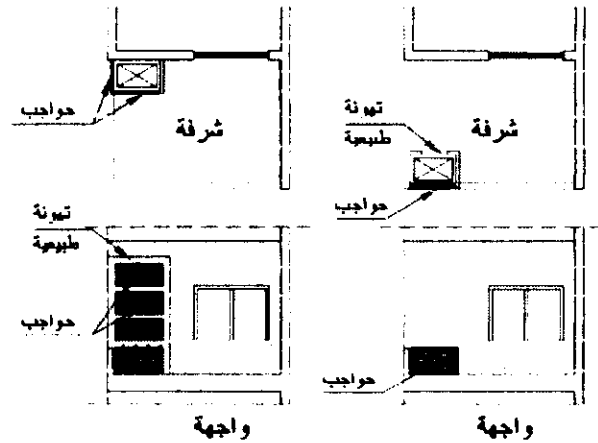
وعند تفاوت مستويات البناء الواحد، أو في الأبنية غير المستقلة، يحتسب عدد الطوابق انطلاقاً من القسم الأدنى للبناء أو الأبنية، يضاف إليه طابق عن كل سقف ينتج عنه إرتفاع حر يتجاوز ٥,٧٥ م (خمس أمتار وخمسة وسبعين سنتيمتراً) بدءاً من أرض الطابق الأخير للقسم الأدنى.

(راجع الرسم رقم ٥٢)

وفي بعض الحالات التي يقتضيها التصميم المعماري للبناء والتي تتعارض مع مضمون الفقرة أعلاه يجب أخذ موافقة المدير العام للتنظيم المدني المسبقة.

ثامناً - أجهزة التبريد (تكييف الهواء)

يمنع تركيب أجهزة تكييف الهواء بشكل ظاهر على واجهة البناء. وعند الضرورة يمكن وضع هذه الأجهزة على الشرفات والفراندات واللوجيات بمحاذاة جانبي الواجهة شرط أن تتم معالجتها بشكل فني وفقاً للرسم أدناه، ويمكن وضع أجهزة التكييف تحت مستوى سقف الطابق على الشرفات أو ضمن المناور خارج المساحات المخصصة للتهوية، على أن تكون مغطاة بشرف أو سقف مستعار. (راجع الرسم رقم ٥٠)



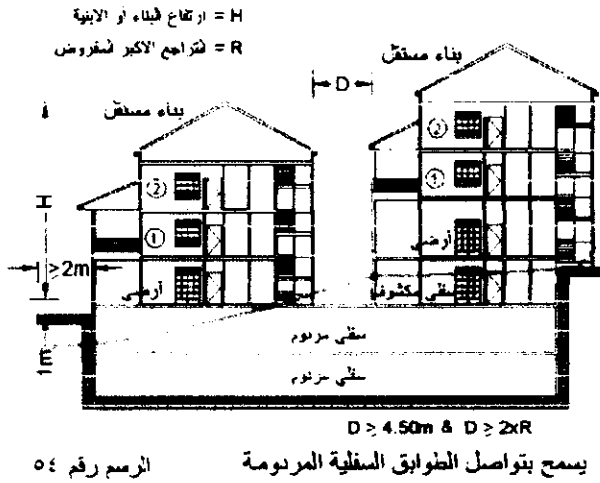
شروط وضع أجهزة التبريد على الشرفات (الرسم رقم ٥٠)

المادة الحادية عشر - إرتفاع البناء وعدد الطوابق - البناء المستقل - البناء فوق بناء موجود

أولاً - إرتفاع البناء وعدد الطوابق

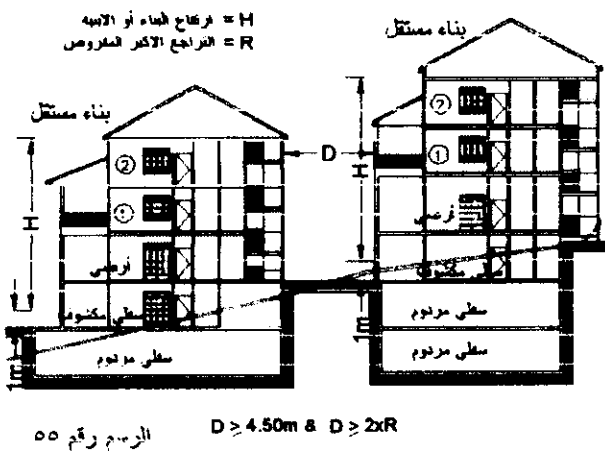
١ - في المناطق المحدد فيها الأرتفاع الأقصى للبناء وعدد طوابقه، يقاس إرتفاع البناء ابتداءً من مستوى خط أفقي يعلو متراً واحداً فوق أوطى نقطة من مستوى الأرض المعتمدة بتماس واجهة البناء ولغاية مستوى سقف أعلى قسم من الأبنية غير المستقلة.

٣- يُسمح بتواصل الطوابق السفلية تحت بعض أو كل الأبنية المستقلة في العقار الواحد شرط أن تنطبق عليها شروط الطوابق السفلية المحددة في البند ٢-أ من المادة الثانية عشرة من هذا المرسوم .
(راجع الرسم رقم ٥٤)

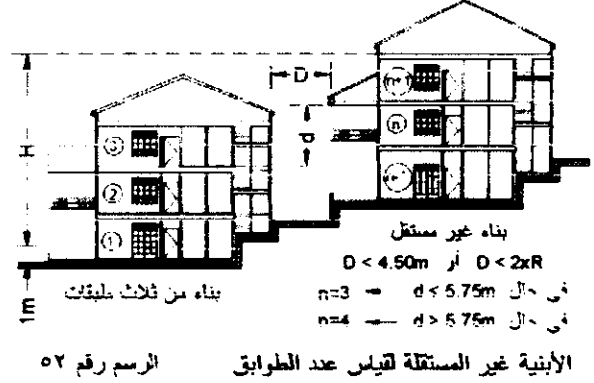


في حال وجود طوابق سفلية مزدومة في بلوك مستقل يجب أن لا تقل المسافة الأفقية الفاصلة بين هذه الطوابق والطوابق السفلية المكشوفة وما فوقها من البلوكات الأخرى عن ضعف التراجع المفروض في المنطقة على أن لا يقل عن أربعة أمتار ونصف.

(راجع الرسم رقم ٥٥)



H = ارتفاع البناء أو الأبنية
R = التراجع الأكبر المفروض

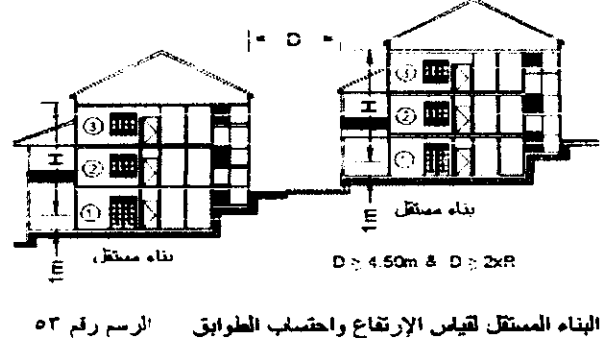


ثانياً - البناء المستقل

عند تعدد الأبنية في العقار الواحد، يعتبر أي بناء من هذه الأبنية مستقلاً لتطبيق الغلاف وقياس الارتفاع وعدد الطوابق إذا توفرت فيه الشروط التالية:

١- أن تكون المسافة الأفقية الفاصلة بين الطوابق السفلية المكشوفة وما فوقها لا تقل عن مرتين التراجع الأكبر المفروض عن حدود العقارات المجاورة وفقاً لنظام المنطقة الإرتفاقية الخاضع لها العقار مع حد أدنى قدره أربعة أمتار ونصف. (راجع الرسم رقم ٥٣)

H = ارتفاع البناء أو الأبنية
R = التراجع الأكبر المفروض



٢- أن تتأمن في هذا البناء المستقل التمديدات والتجهيزات العائدة لشبكات المياه والكهرباء والهاتف والصحية وتجهيزاتها وجميع ما يتطلبه هذا البناء ليكون صالحاً للاستعمال بصورة مستقلة عن سواه.

٤ - عند وجود طوابق سفلية منفصلة في عدة أبنية ضمن العقار الواحد، يمكن ربط هذه الطوابق السفلية ببعضها بواسطة ممرات (أنفاق) لا يتعدى عرضها عرض الممرات الضرورية لتأمين دخول وخروج السيارات بالإضافة إلى المنعطفات الضرورية والأرصفة في حال وجودها وفق الحدود الدنيا المنصوص عليها في البند ثانياً من المادة السادسة عشرة من هذا المرسوم.

كما يمكن بحسب الشروط أعلاه ربط الطوابق السفلية الخلفية بالطريق عبر الطابق الأرضي الأمامي المتصل بالطريق.

تعتبر هذه الممرات (الأنفاق) لا تتعارض مع الشروط الخاصة التي تفرض تقيد الطوابق السفلية بالمسقط الأفقي للبناء في حال وجودها.

ثالثاً - البناء فوق بناء موجود

مع التقيد ببقية الشروط المفروضة بالنظام الذي يخضع له العقار يمكن استثناء البناء المطلوب اضافته فوق بناء موجود من التقيد بالاستثمار السطحي وبالتراجعات المفروضة عن العقارات المجاورة شرط :

- ١ - أن يكون البناء الموجود قانونياً :
- قائماً قبل تاريخ ١٣/٩/١٩٧١ بموجب إفادة من الدوائر المختصة.
- تمت تسوية أقسامه المخالفة ودفع الرسوم المتوجبة .
- تأجل هدم أقسامه المتعدية على التراجع المفروض عن حدود الطريق أو عن تخطيط الطريق المصدق .
- حائزاً على ترخيص قانوني بالبناء أو مفرزاً .

٢ - أن لا يشاد البناء المطلوب زيادته بما فيه الشرفات فوق أقسام البناء المؤجل هدمها أو المساواة الواقعة ضمن التراجع المفروض عن العقارات المجاورة أو عن الطرق والأماكن العامة.

تستثنى من الشروط أعلاه ثكنات القرميد التي تستوفي الشروط المحددة في البند ٥ من المادة الثانية عشرة من هذا المرسوم ، وذلك لجهة إمكانية أن تغطي الثكنة

كامل سطح الطابق الأخير باستثناء القسم الواقع ضمن الطريق أو التخطيط.

٣ - أن لا يعطل البناء المطلوب زيادته قانونية البناء القديم الموجود لجهة الغلافات ومدى وقوع النظر التي رخص البناء الموجود على أساسها.

٤ - أن يتحمل البناء الموجود الاضافة المطلوبة دون أية تقوية أو تدعيم ضمن التراجع المفروض. ويعتبر المهندس موقع طلب الرخصة مسؤولاً عن سلامة ومثانة البناء الموجود والمراد إضافته إستناداً إلى نتائج فحوصات المختبر والدراسات اللازمة وكامل المستندات مسجلة في إحدى نقابتي المهندسين، على أن يُرفق بالطلب صوراً فوتوغرافية واضحة تبين واقع البناء القائم وتقترن بتوقيع كل من المهندس المسؤول ورئيس الدائرة الفنية المعنية بدراسة ملف الترخيص بالبناء.

المادة الثانية عشر - معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام :

أولاً - تعريف :

إن معدل الإستثمار السطحي هو النسبة بين مساحة المسقط الأفقي للبناء ومساحة العقار أما عامل الإستثمار العام فهو النسبة بين مساحة البناء عن كامل طوابقه المحسوبة بالإستثمار ومساحة العقار .

يُحسب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام :

١ - على أساس مساحة العقار بعد اقتطاع المساحة المصابة بالتخطيط المصدق . وفي حال كان التخطيط يقسم العقار إلى عدة أقسام يُعتبر كل قسم بمثابة عقار مستقل لإحتساب عاملي الإستثمار .

٢ - على أساس مساحة العقار بما فيه القسم المصاب بالتخطيط الملحوظ مع التقيد بالتراجعات عن التخطيط

٣ - بصرف النظر عن وجود حقوق إرتفاقات لمصلحة العقارات المجاورة .

٤ - في حال إستنفاد عوامل الإستثمار في عقار ما فإنه لا يمكن البناء على أي قسم مقتطع منه مهما كانت أسباب هذا الإقتطاع حتى ولو كان تنفيذاً لتخطيط مصدق.

ثانياً - أجزاء الأبنية التي لا تدخل مساحتها في حساب عاملي الإستثمار وعدد الطوابق

١ - الشرفات والفرندات واللوجيات والفسحات المسقوفة والسطوح غير المقفلة

١- أ) لا تدخل في حساب عاملي الإستثمار مساحة الشرفات والفرندات واللوجيات غير المقفلة والفسحات المسقوفة غير المقفلة بمقدار ما لا تزيد مجموع مساحتها عن ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الإستثمار العام المصمم شرط أن لا تزيد مساحة الشرفات في أي طابق عن ٢٥٪ (خمس وعشرين بالمائة) من مساحته المصممة وذلك في جميع الأبنية، باستثناء الأبنية الصناعية التي يجب أن لا تتجاوز مساحة الشرفات فيها نسبة ٥٪ (خمس بالمائة) من مساحة كل طابق.

يقصد بالاستثمار العام المصمم، المساحة المطلوب ترخيصها والتي تدخل في عامل الاستثمار العام. تحتسب مساحة الشرفات والفرندات واللوجيات مرة واحدة مهما بلغ ارتفاع سقفها.

تعتبر بمفهوم هذا المرسوم:

• شرفة: الجزء الأفقي الناتئ عن جسم البناء المرتبط به من جهة أو من جهتين على الأكثر وغير مقفل.

• فرندا: الجزء الأفقي الناتئ عن جسم البناء المرتبط به من جهة على الأقل ومركز من جهاته الأخرى على أعمدة مرتكزة على الأرض الطبيعية وغير مقفل.

• اللوجيا: الجزء الأفقي الداخل في جسم البناء المرتبط به من ثلاث جهات وغير مقفل من جهة على الأقل، شرط أن لا يقل عرض اللوجيا عن عمقها باتجاه داخل البناء. يمكن أن ترتبط اللوجيا بجسم البناء في واجهتها الغير مقفلة لمسافة لا تتجاوز ثلث عرض الواجهة على أن لا تزيد عن متر ونصف.

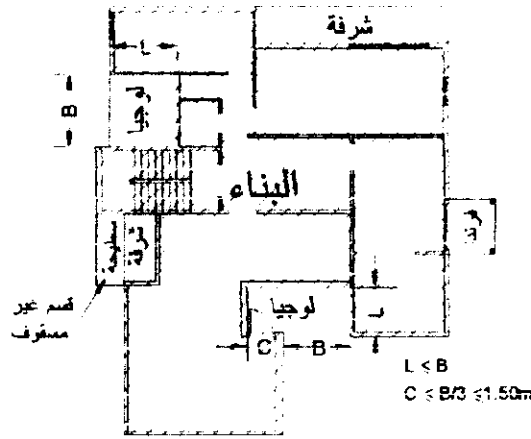
١- ب) تعتبر بمفهوم هذا المرسوم:

• سطح: مساحة أفقية غير مسقوفة (عائدة لحق مشترك).

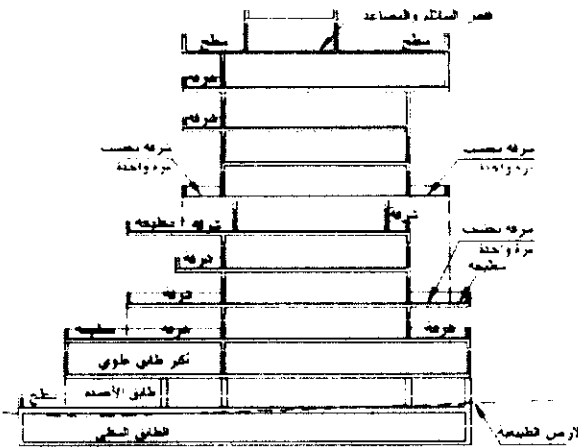
• سطحية (Terrasse): مساحة أفقية غير مسقوفة تابعة لطابق أو لشقة (حق مختلف).

ان مساحة السطحيات (Terrasses) والسطوح لا تدخل في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام ولا تدخل في حساب مساحة الشرفات والفرندات واللوجيات.

(راجع الرسمين رقم ٥٦ و ٥٧)



الرسم رقم ٥٦



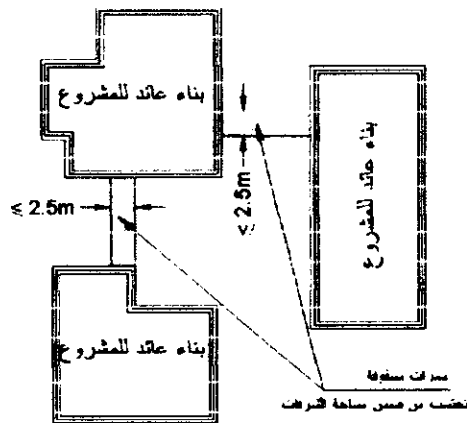
الرسم رقم ٥٧

موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني بالنسبة للممر العلوى.

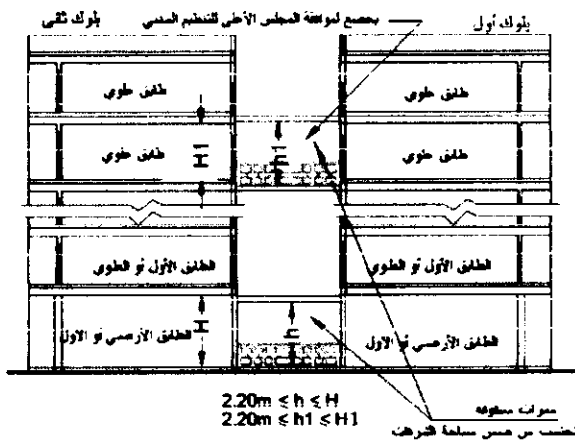
- أن تؤمن هذه الممرات الإتصال بين الأقسام المشتركة للأبنية وأن تسجل من ضمن الأقسام المشتركة لدى إفراز العقار.

لا تحول الممرات المشار إليها أعلاه دون اعتبار الأبنية مستقلة بمفهوم البند "ثانياً" من المادة الحادية عشرة من هذا المرسوم.

(راجع الرسوم رقم ٥٩ و ٦٠ و ٦١).



الممرات المسقوفة بين ابنية المشروع الرسم رقم ٥٩



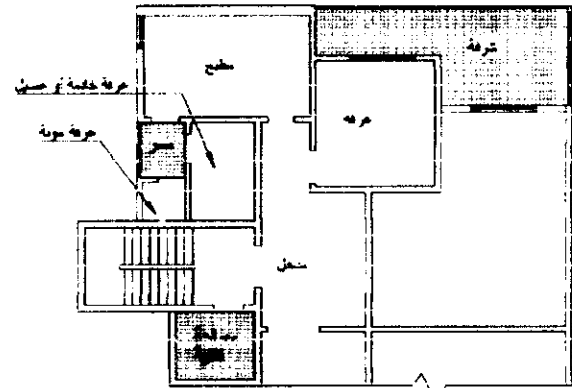
الممرات المسقوفة بين ابنية المشروع الرسم رقم ٦٠

١- ج) تُحتسب من ضمن مساحة الشرفات المشار إليها أعلاه :

• مساحات تقنية للطابق ، على أن تكون هذه المساحات متصلة بالأقسام المشتركة للبناء وأن لا تزيد مساحتها عن ثمانية أمتار مربعة.

• الممرات للوصول حصراً إلى غرفة الخادمة وغرفة الغسيل وغرفة المونة على أن لا تزيد مساحة كل من هذه الغرف عن ثمانية أمتار مربعة . وعلى أن لا تؤدي هذه الممرات إلى أية أقسام أخرى من الشقة السكنية ، وأن لا تفصل بين مختلف الأقسام العائدة لهذه الشقة ولا تزيد مساحتها عن مساحة الغرف التي تؤدي إليها.

(راجع الرسم رقم ٥٨)



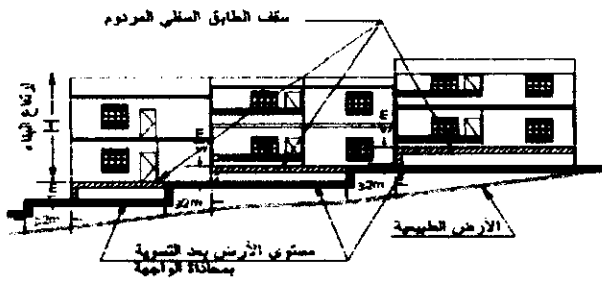
لا تُحتسب من ضمن مساحة الشرفات الرسم رقم ٥٨

• الممرات المسقوفة للوصول بين مختلف الأبنية في المشروع علم أن تستوفي الشروط التالية :

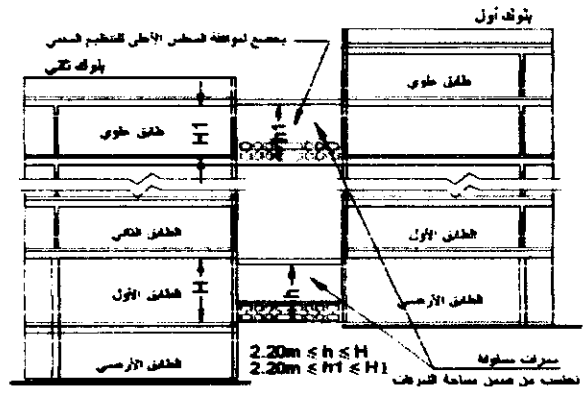
- أن لا يتجاوز عرضها الحر ٢,٥٠ م (متران ونصف)

- أن لا يزيد علوها عن إرتفاع الطابق وأن لا يقل عن ٢,٢٠ م (مترين وعشرين سنتيمتراً) .

- أن لا يزيد عدد الممرات، التي تربط بين بلوكين، عن اثنين أحدهما في الطابق الأرضي أو الأول والآخر في أحد الطوابق العلوية شرط



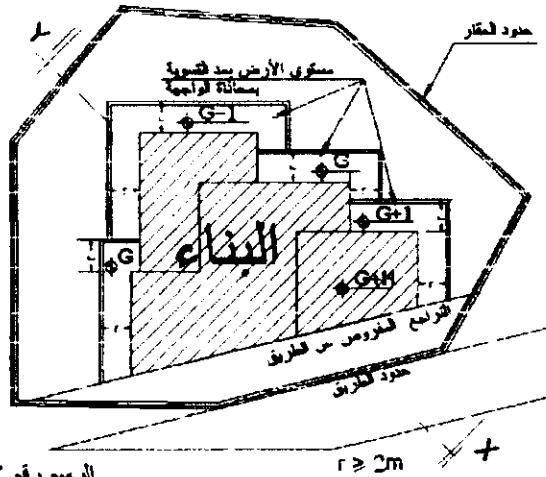
شروط الطابق السفلي المردوم الرسم رقم ٦٢



المرات المستوفية بين ابنية المشروع الرسم رقم ٦١

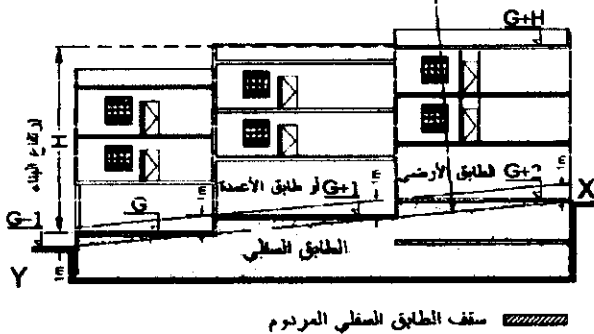
- الخط الذي يتقاطع معه أفقياً والذي يربط أي نقطتين متقابلتين من مستوى أرض العقار بعد التسوية بمحاذاة واجهة البناء.

(راجع الرسمين رقم ٦٣ و ٦٤)



الرسم رقم ٦٣

الخط الذي يربط مستوى الأرض بعد التسوية في نقطتين متقابلتين بمحاذاة واجهة البناء



الرسم رقم ٦٤

القطاع Y - X

١- (د) تدخل الشرفات والفرندات واللوجيات والفسحات المسقوفة غير المقفلة التي تستعمل للوصول الى المكاتب أو الى الشقق في حساب معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام.

٢- الطوابق السفلية :

٢-أ - الطوابق السفلية المردومة :

٢-أ-١ : في المناطق المحدد فيها الارتفاع وعدد

الطوابق

يعتبر سفلية مردوماً الطابق الذي يستوفي الشروط التالية :

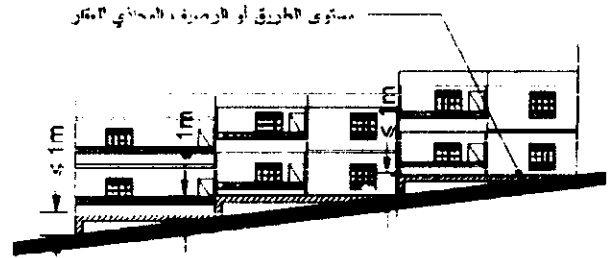
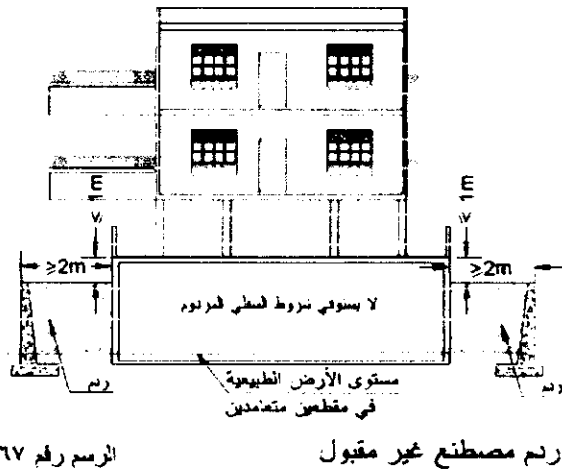
- أن لا يزيد ارتفاع أي قسم من سقفه (باطون) عن متر واحد فوق :

- مستوى الارض الطبيعية أو المستصلحة (المسواة) من جميع الجهات الداخلية ، باستثناء مداخل المرائب التي لا تتجاوز العرض الأدنى المتوجب لتأمين الوصول إلى المرائب.

(راجع الرسم رقم ٦٢) .

• مستوى الخط الموازي للطريق أو الرصيف في حال وجوده والذي يعلوه بمتر واحد للواجهات الأمامية.

(راجع الرسم رقم ٦٥)

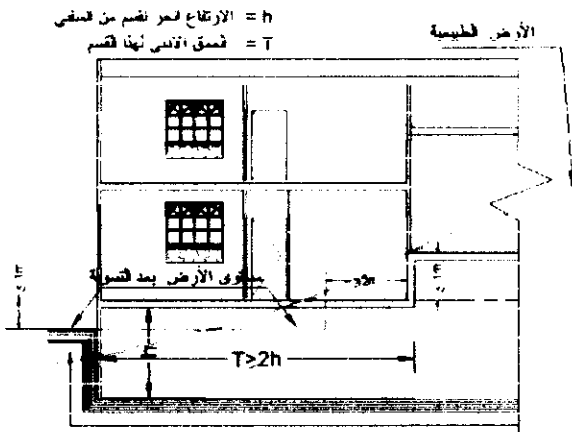


السطح السفلي المردوم

وفي بعض الحالات التي تقتضيها ضرورة تأمين شروط هذه المادة ، يمكن للإدارة أن تفرض بعض التسويات في أرض العقار، منعاً من تحويل وجهة إستعمال الطوابق المعتبرة سفلية.

يقاس عرض الردم مترين من الجدار الخارجي للطابق السفلي مهما كان تركيز الطابق الأرضي الذي يعلوه.

• عند تدرج سقف السفلي الى عدة مستويات، يشترط: - أن لا يقل عمق سقف أي قسم من الطابق السفلي عن مرتين الإرتفاع الحر للقسم المذكور. على أن لا يزيد الفارق بين المستويين عن متراً واحداً . يقاس عمق السقف عامودياً باتجاه التدرج. (راجع الرسم رقم ٦٨)



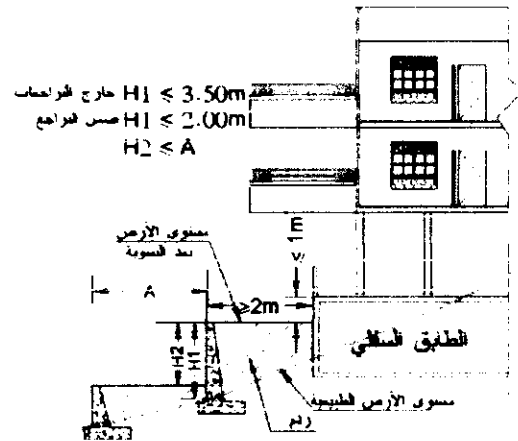
عند تدرج سقف الطابق السفلي المردوم

واجهة السفلي للمحاذية لطريق

الرسم رقم ٦٥

• إذا كان الطابق السفلي مدعوماً من جهة واحدة أو أكثر بردم، يجب أن لا يزيد إرتفاع الردم عن ثلاثة أمتار ونصف عن الأرض الطبيعية، ولا يقل عرضه عن مترين.

(راجع الرسم رقم ٦٦)



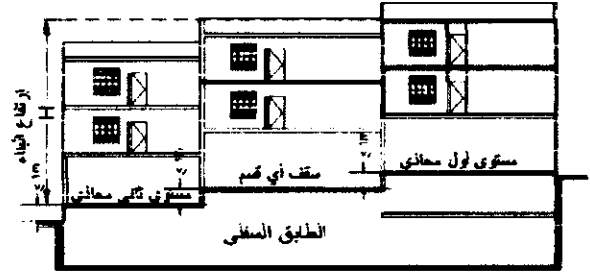
الرسم رقم ٦٦

شروط الطابق السفلي المردوم

• أن يكون الردم ناتجاً عن تسوية أرض العقار المنحدر وليس ردماً مصطنعاً يرمي إلى تحويل الطابق موضوع البحث إلى طابق سفلي بصورة مصطنعة.

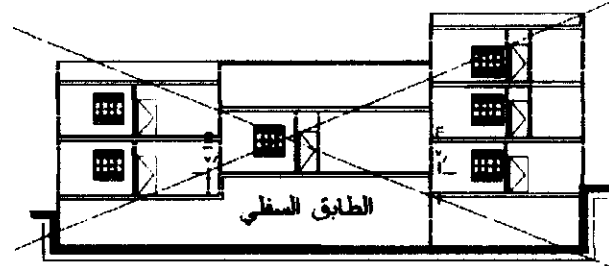
(راجع الرسم رقم ٦٧)

- أن يبقى مستوى سقف أي من أقسام الطابق السفلي بين مستويي القسمين المحاذيين له من جهتين متقابلتين.
(راجع الرسمين رقم ٦٩ و ٧٠)



سقف الطابق السفلي للمردوم

عند تدرج سقف الطابق السفلي للمردوم الرسم رقم ٦٩



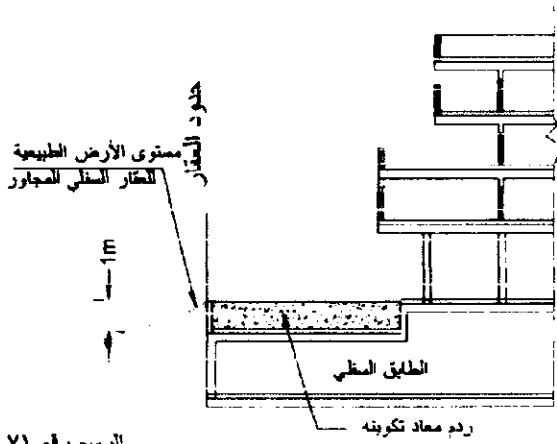
تدرج في سقف السفلي غير مقبول

الرسم رقم ٧٠

• يسمح إقامة الطوابق السفلية على كامل مساحة العقار المتبقية خارج التراجع المفروض عن حدود الطريق أو عن تخطيط الطريق (ما لم تنص الأنظمة الخاصة على خلاف ذلك) ضمن الشروط التالية :

- إذا كان مستوى أرض العقار الطبيعية أعلى من مستوى أرض العقار المجاور، يجب أن لا يتجاوز ارتفاع سطح سقف الطابق السفلي الملاصق للعقار المجاور متراً واحداً فوق مستوى الأرض الطبيعية لهذا العقار.

- في حال كان مستوى سقف الطابق السفلي أوطى من مستوى أرض العقار المجاور، يمكن السماح خارج مسقط البناء بإعادة تكوين الأرض الطبيعية أو المستصلحة عن طريق الردم فوق سقف أعلى طابق سفلي (سفلي أول) ، على أن لا يتجاوز ارتفاع الردم متر واحد فوق سقف الطابق السفلي. (راجع الرسم رقم ٧١)



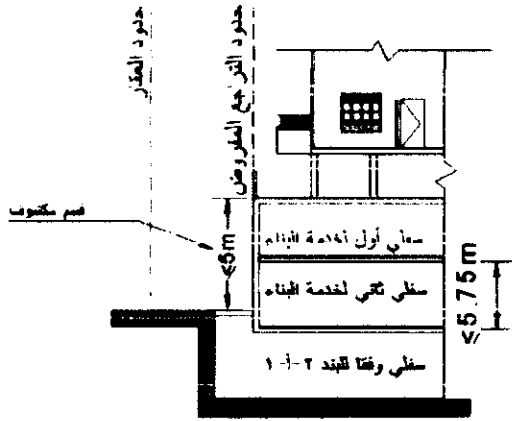
الرسم رقم ٧١

لا تدخل في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام :

• الطوابق أو اقسام الطوابق السفلية المردومة وفقاً للشروط أعلاه مهما بلغت مساحتها اذا كانت مخصصة لاستعمالها كمرائب للسيارات أو مستودعات لخدمة البناء أو للآلات العائدة لخدمة البناء كالتدفئة والتبريد.

• الطوابق أو اقسام الطوابق السفلية المخصصة لاستعمالات اخرى غير الاستعمالات الثلاث السابقة التي لا تتجاوز مساحتها الاجمالية (٥٠٪) من عامل الإستثمار العام المسموح في المنطقة ويدخل ما يزيد عن ذلك في عامل الإستثمار العام، باستثناء الفنادق والمستشفيات والمؤسسات السياحية التي تفرض بطبيعتها مساحة طوابق سفلية اكثر من ذلك في كل من الحالات التالية :

- الفنادق والمؤسسات السياحية إذا كانت مساحة هذه الأقسام من الطوابق السفلية مخصصة لاستعمالات خدمائية ولا تدخل في صلب المساحة المخصصة للإستثمار السياحي .



الرسم رقم ٧٢

الطوابق السفلية في المناطق
غير المحدد فيها عدد الطوابق

- المستشفيات، إذا كانت مساحة هذه الأقسام من الطوابق السفلية مستعملة للأشعة (تصوير أو علاج) أو للعمليات أو للصيدلية أو المختبرات أو لغرف التبريد أو للمحفوظات أو لمحطات تحويل الطاقة الكهربائية

في حال وجود مساحات مشابهة لوجهة إستعمالها للمساحات المحددة أعلاه، يمكن الموافقة على إستثنائها بقرار من المجلس الأعلى.

تحتسب المساحات في الطوابق السفلية من هذه الأبنية المخصصة لإستعمالات أخرى غير المذكورة أعلاه من ضمن نسبة الخمسين بالمئة من عامل الإستثمار العام في العقار المحددة لهذه الإستعمالات في الطوابق السفلية

• تستثنى مساحة المتخات المقامة ضمن الطوابق السفلية المخصصة لإستعمالات تجارية من النسبة المحددة أعلاه إذا كانت تستوفي شروط المتخات المشار إليها في البند " ثالثاً " - ٣ أدناه .

٢- أ - ٢ : في المناطق غير المحدد فيها عدد الطوابق : في المناطق غير المحدد فيها عدد الطوابق وإضافة إلى الطوابق السفلية التي تستوفي شروط الفقرة أعلاه، تعتبر طوابق سفلية، دون الأخذ بعين الاعتبار شقلة أرض العقارات المجاورة، الطوابق المكشوفة شرط:

• أن لا يزيد عدد الطوابق السفلية المكشوفة لجهة الجار عن اثنين.

• أن لا يزيد الإرتفاع الخارجي للقسم المكشوف عن ٥ م (خمسة أمتار) من أوطى نقطة من أرض العقار الطبيعية أو المسواة. ويحتسب هذا الإرتفاع من ضمن الإرتفاع الأقصى للبناء في حال كان النظام المصدق في المنطقة يحدد الإرتفاع الأقصى للأبنية .

• أن تبقى الأقسام المكشوفة من الطابق السفلي خارج حدود التراجعات عن العقارات المجاورة.

• أن يخصص الطابقين المذكورين لخدمة البناء وأن يبقيا من ضمن الأقسام المشتركة عند إفراز البناء. ويمكن للمالك تخصيص كل قسم منهما كإستعمال حصري لأي قسم مختلف من البناء (كمستودعات صغيرة (caves) لا تتجاوز مساحتها ٢٢٠ م^٢). (راجع الرسم رقم ٧٢) .

٢- ب - الطابق السفلي المكشوف :

٢- ب - ١ - في المناطق المحدد فيها عدد الطوابق أو العلو الأقصى :

لا تدخل مساحة الطابق السفلي المكشوف المقام ضمن الإستثمار السطحي الأقصى المسموح به في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام وفقاً للشروط التالية :

• أن يتقيد مسقط البناء للطابق السفلي المكشوف والطوابق التي تعلوه بالإستثمار السطحي الأقصى المسموح.

• أن لا يتجاوز علوه من الخارج، بما فيه سماكة السقف (باطون) ثلاثة أمتار ونصف (٣,٥٠م) عن مستوى أوطى نقطة من أرض العقار المعتمدة بتماس أي من واجهاته، على أن لا يقل عرض المسافة الأفقية للأرض الطبيعية أو الردم للأرض المسواة بتماس الواجهة عن مترين .

• أن لا يتجاوز علو سقفه من الخارج متراً واحداً (١,٠٠م) عن مستوى أوطى نقطة من أرض العقار المعتمدة بتماس إحدى واجهاته أكانت واجهة خلفية أو جانبية. وفي هذه الحالة يجب أن يطال الردم كامل عرض الواجهة وأن لا يقتصر فقط على جزء منها.

• أن لا يتجاوز علوه الحر ٣,٥٠م (ثلاثة أمتار ونصف) (راجع الرسم رقم ٧٣)

• لا تستفيد من هذه الفقرة أبنية الفنادق المستثناة من الارتفاع وعدد الطوابق بموجب أحكام القانون رقم ٤٠٢ تاريخ ١٢/١/١٩٩٥ وتمديداته.

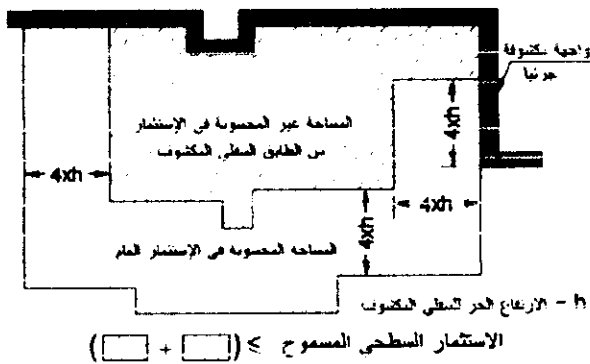
٢- ب - ٢- في المناطق غير المحدد فيها عدد الطوابق والعلو الأقصى :

في حال إقامة طوابق سفلية مردومة من جهة واحدة على الأقل ومكشوفة من جهة أو أكثر، ومهما كان عددها، يدخل في حساب عامل الإستثمار العام مساحة تعادل عمق أربعة أضعاف إرتفاعه في كل طابق لكل جهة مكشوفة وفقاً للشروط التالية :

• أن يتقيد مسقط البناء للطابق السفلي المكشوف والطوابق التي تعلوه بالاستثمار السطحي الأقصى المسموح به.

• أن يتقيد السفلي المكشوف بالتراجع المفروض عن حدود العقارات.

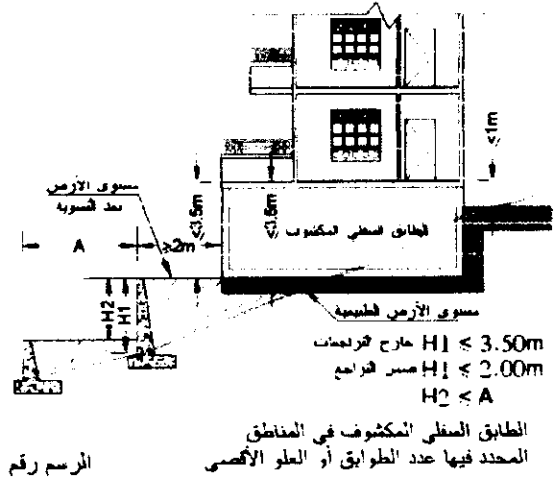
• في حال كانت الواجهات الجانبية المكشوفة جزئياً ، تدخل في حساب عامل الإستثمار العام مساحة تعادل عمق أربعة أضعاف إرتفاع الطابق لجهة القسم المردوم من الواجهة. (راجع الرسم رقم ٧٥)



الرسم رقم ٧٥

الطابق السفلي المكشوف في المناطق غير المحدد فيها عدد الطوابق

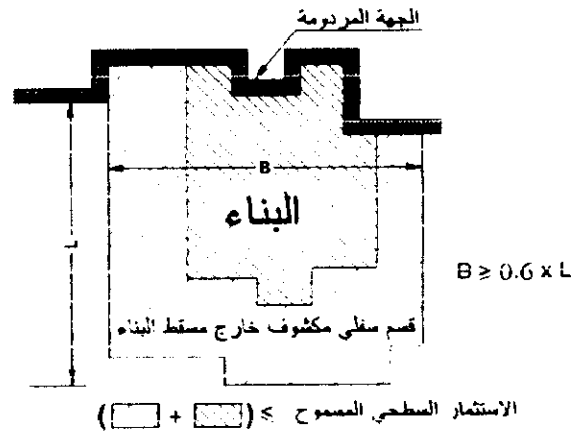
في حال اختلاف الإرتفاع الحر لأقسام الطابق السفلي المحسوبة بالإستثمار ، يعتمد الإرتفاع الأحر الأقصى. (راجع الرسم رقم ٧٦)



الرسم رقم ٧٢

• أن لا يقل عرض كامل الواجهة المردومة عن ٦٠٪ من عمق القسم المكشوف من الطابق الإضافي.

(راجع الرسم رقم ٧٤)



الرسم رقم ٧٤

شروط الطابق السفلي المكشوف

• أن يكون الفرق بين مستويات الأرض بتماس واجهات الطابق ناتجا عن إنحدار الأرض الطبيعية في موقع البناء وأن لا ينتج عن ردم مصطنع ومجلوب لتحويل الطابق الأرضي العادي الى طابق مردوم في إحدى واجهاته.

• لا تحتسب ضمن عاملي الاستثمار الشرفات التابعة للسفلي المكشوف التي لا تتجاوز ٢٠٪ من مساحته

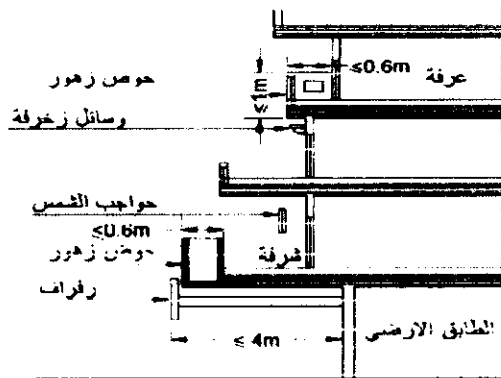
• يحتسب علو الطابق السفلي المكشوف ضمن الإرتفاع الاجمالي للبناء.

إذا كان حوض الزهور ملاصقاً للضلع الأصغر من الشرفة ويعلو مستوى أرضها ٥٠ سم على الأقل عن مستوى الشرفة ، يحتسب ١٢٠ سنتم من عرضه كحوض زهور ويحتسب القسم الباقي من ضمن الشرفات

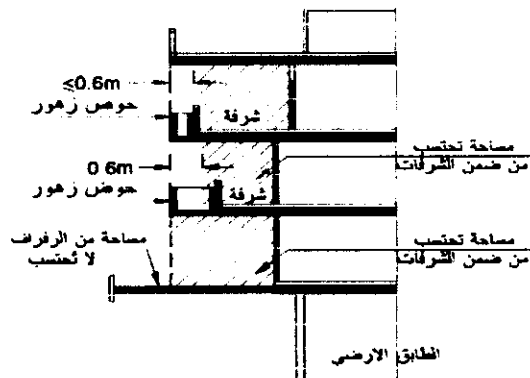
٣-٢- الملاصقة للغرف:

إذا كان أرض حوض الزهور بمستوى أرض الغرفة ولا يتجاوز علوه ١٠٠٠ م عن هذا المستوى لا يدخل ضمن الشرفات شرط أن لا يتجاوز عرضه ٦٠ سم (ستين سنتيمتراً).

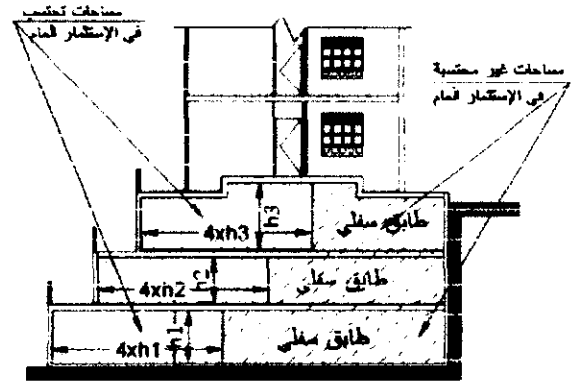
(راجع الرسوم رقم ٧٧ ، ٧٨ ، ٧٩)



الفتحات التي لا تحتسب في الإستثمار



الفتحات التي تحتسب في مساحة الشرفات



الأقسام المحتسبة بالإستثمار العام من الطوابق السفلية
المنخفضة في المناطق غير المأهولة بها من الطوابق

تستفيد من هذه الفقرة أبنية الفنادق المستتانة من الارتفاع وعدد الطوابق بموجب أحكام القانون رقم ٤٠٢ تاريخ ١٢/١/١٩٩٥ وتمديداته.

٣- الفتحات المعدة للزخرفة وللتبويب وحواجب الشمس والكرانيش والرفارف وسماكة التلبيس

لا تدخل في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام ضمن الشروط المحددة لها في المادة الثامنة من هذا المرسوم:

٣- أ - الرفارف (auvents) في الطابق الأرضي.
شرط أن لا تبرز أكثر من أربعة أمتار عن جسم البناء.

٣- ب - حواجب الشمس Brise Soleil والكرانيش ووسائل الزخرفة والتجميل ، وتلبيس جدران واجهات البناء الخارجية بالحجر الطبيعي أو بالخشب أو بالمعادن ، شرط أن لا تزيد سماكة التلبيس عن خمسة عشر سنتيمتراً (١٥سم) كحد أقصى .

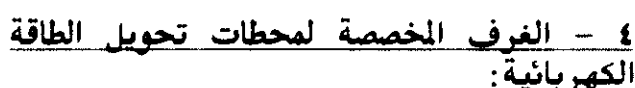
٣- ج - أحواض الزهور

٣-١- الملاصقة للشرفات أو اللوجيات أو الفرندات :

يحتسب ٦٠ سنتم من عرضها كحوض زهور ويحتسب القسم الباقي من ضمن الشرفات.

أن لا يقل إنحدار التكنة بالنسبة للمسطح الأفقي عن ٢٥ درجة . وأن لا يزيد ارتفاعها الأقصى عن ثلاثة أمتار . وتحتسب أقسام تكنة القرميد التي يتجاوز ارتفاعها ثلاثة أمتار ضمن عامل الإستثمار العام فقط

٥. أن لا تتجاوز نسبة فتحات التهوية والتجميل عن ١٠٪ (عشرة بالمائة) من طول واجهة ثكنة القرميد دون أن يزيد عرض كل فتحة عن متر وعشرين سنتيمترا.



٥ - أقسام ثكنات القرميد وأعمال العزل:

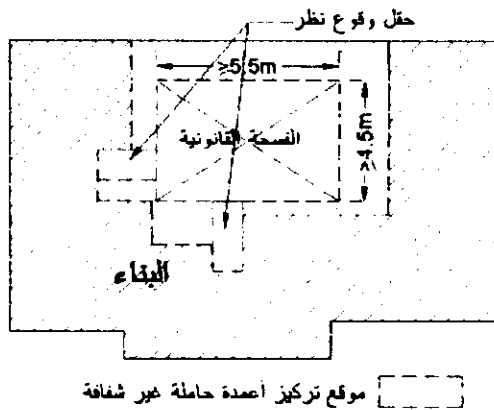
ب - في المناطق التي يفرض نظامها إنشاء ثكنة قرميد دون أن يحدد شروطها الفنية، وفي المناطق التي لا يفرض نظام بنائها الخاص إنشاء ثكنة قرميد (شرط أن لا يزيد عدد طوابق البناء عن أربعة باستثناء الطوابق التي لا تدخل في حساب عوامل الاستثمار وعدد الطوابق) على أن يتم التقيد بالشروط التالية :



• يُسمح بالترخيص لبناء الأسقف الشفافة للفسحات في الابنية أو أقسام الابنية السياحية والتجارية والسكنية المميزة وغيرها بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني على ضوء المشروع المقدم ومدى منطقية الحاجة لهذه الاسقف وعلوها واستعمالاتها.

تُطبق أحكام المادة السابعة والمادة التاسعة من هذا المرسوم لجهة الغلاف وشروط تأمين مدى وقوع النظر في البناء بغض النظر عن الأسقف الشفافة في حال وجودها.

(راجع الرسم رقم ٨٣)



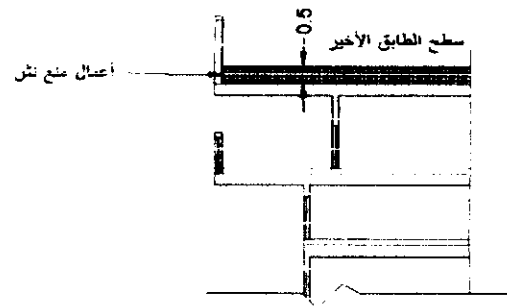
الرسم رقم ٨٣ شروط الاسقف الشفافة للفسحات

إن كثنات القرميد التي لا تستوفي الشروط أعلاه لجهة إرتفاع المتكا أو وجهة الإستعمال أو درجة الانحدار تُحتسب بكاملها من ضمن عدد الطوابق وعاملي الإستثمار.

٥ - ٢ - أعمال النش والعزل الحراري

لا تدخل في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام وعدد الطوابق والإرتفاع الأقصى أعمال النش والعزل الحراري التي لا يتجاوز علوها خمسون سنتيمترا / ٥٠ سم / عن سطح الطابق الأخير.

(راجع الرسم رقم ٨٢)



الرسم رقم ٨٢ أعمال منع النش والعزل الحراري

٧ - مساحة الجدران الخارجية :

في حال وجود حائط مزدوج للعزل ، لا تحتسب ضمن معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام مساحة الجدران الخارجية (بما فيها سماكة العزل في حال وجوده وأجزاء الأعمدة الواقعة ضمن الحوائط الخارجية) والتي تتراوح سماكتها بين إثنين وعشرين سنتيمترا / ٢٢ سم / وخمسة وثلاثين سنتيمترا / ٣٥ سم / ويدخل ما يزيد عن ذلك في حساب عاملي الإستثمار السطحي والعام.

يشترط ان لا يقل عرض الفراغ الفاصل بين الجدارين عن ٣ سم (ثلاث سنتيمترات) وأن لا تقل سماكة الجدار الخارجي عن عشرة سنتيمترات (١٠ سم). ويمكن تخفيض عرض الفراغ الفاصل بين الجدارين الى ٢ سم (سنتيمترين) للابنية المرخصة قبل صدور هذا المرسوم.

٦ - مساحة الأسقف الشفافة للفسحات :

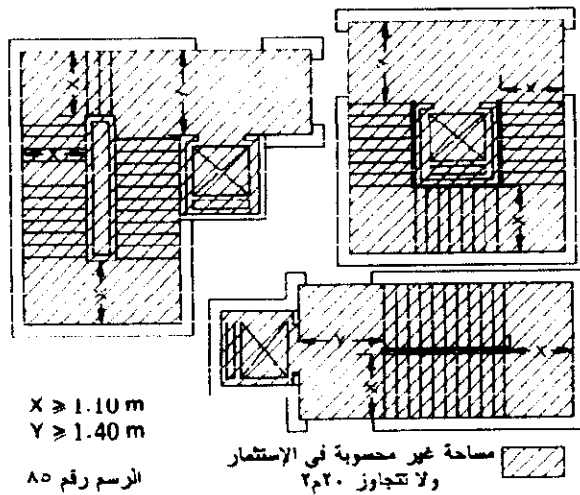
لا تحتسب ضمن معدل الإستثمار السطحي وتحتسب مرة واحدة في عامل الإستثمار العام مهما بلغ إرتفاعها مساحة الأسقف الشفافة للفسحات التي تستوفي الشروط التالية :

• أن تبقى كامل الفسحات المؤمن عليها مدى وقوع النظر لأقسام البناء ، بالإضافة إلى حقل وقوع النظر لكافة الأقسام المنارة على الفسحة إما مكشوفة وإما مغطاة بأسقف شفافة ، وبالتالي يمنع تغطية الفسحات القانونية وحقول النظر بأية مواد خرسانية أو حديدية أو أية مواد أخرى غير شفافة باستثناء الأجزاء الحاملة للأسقف الشفاف.

والمجموعات الكبرى، وتستثنى من شروط هذه الفقرة الأبنية المرخصة قبل صدور هذا المرسوم .

• أن لا تتجاوز مساحتها الداخلية دون الجدران 20م^2 / عشرين متراً مربعاً ويدخل ما يزيد عن ذلك في حساب عاملي الإستثمار .

• يُضاف إلى المساحة المحددة أعلاه 2م^2 / ستة أمتار مربعة لكل مصعد إضافي ويدخل ما يزيد عن ذلك في معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام .
(راجع الرسم رقم ٨٥)



• تحتسب مساحة الأدراج التي تربط المستويات المختلفة في وحدة مستقلة (فيلا أو دوبلكس) ضمن معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام.

• يمنع فرز الدرج والمصعد إلى أقسام مختلفة بل تسجل من الأقسام المشتركة في البناء ولا تدخل مساحتهما في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام للبناء .

• لا تحتسب ضمن معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام مساحة درج أو أدراج الإغاثة المتوجبة في حدها الأدنى وفقاً لمتطلبات السلامة العامة، على أن تبقى ضمن الأقسام المشتركة في حال إفراز البناء، شرط أن لا تتجاوز مساحة أي من هذه الأدراج 20م^2 / خمسة عشر متراً مربعاً ويحتسب ما يزيد عن ذلك ضمن مساحة الشرفات.

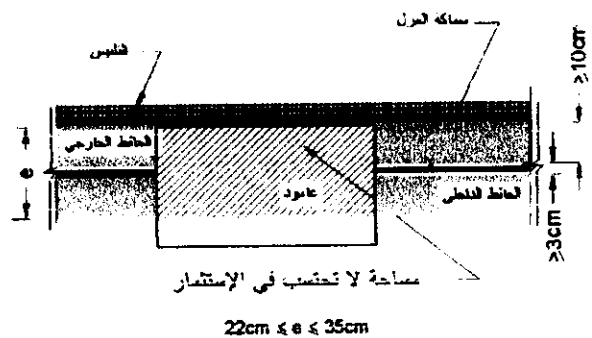
كما يشترط أن يشتمل الفراغ (Z) بين الحائط المزدوج على مادة عازلة للحرارة في حال وقوع العقار على إرتفاع أكثر من ٧٠٠م عن سطح البحر.

في حال الإستفادة من الأحكام أعلاه ، يجب أن يكون الزجاج في الأبواب والنوافذ الخارجية من النوع المزدوج

في الأبنية الخاضعة للتدقيق الفني الإلزامي لتأمين متطلبات السلامة العامة ، تبقى مكاتب التدقيق الفني المكلفة مسؤولة لجهة التحقق من تنفيذ الجدران المزدوجة وفقاً لخرائط الترخيص.

لا يشمل عرض الحائط المزدوج سماكة التلييس الذي يستوفي شروط البند ٣-ب في حال وجوده.

(راجع الرسم رقم ٨٤) .



الرسم رقم ٨٤

٨ - الدرج والمصعد

لا تحتسب ضمن معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام المساحة الداخلية دون الجدران للدرج الرئيسي والمصعد لكل بناء أو بلوك، شرط:

• أن لا يقل عرض الدرج الحر عن ١,١٠م (متر وعشرة سنتيمترات) وأن لا يقل العرض الحر للممر المؤدي إلى الشقق عن ١,٤٠م (متر وأربعين سنتيمتراً) على أن تتوافر فيها شروط السلامة العامة فيما يعود للأبنية التجارية والخاصة

ثالثاً - أجزاء الأبنية التي لا تدخل في حساب عامل الإستثمار العام وعدد الطوابق:

١ - أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه المشادة فوق السطح الأخير

١- أ - يشترط في أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه المقامة فوق السطح الأخير كي لا تدخل مساحتها في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام، أن لا يزيد علو هذه المنشآت عن: « ثلاثة أمتار عن السطح في الإبنية التي لا يتجاوز ارتفاعها خمسة عشر متراً ما لم ينص نظامها الخاص على خلاف ذلك. » أربعة أمتار ونصف عن السطح في الإبنية الأخرى وأن لا تتجاوز مساحتها خمسة وثلاثين متراً مربعاً لكل وحدة مؤلفة من قفص سلم ومصعد واحد ، ويضاف خمسة عشر متراً مربعاً لكل مصعد إضافي.

١- ب - لا تدخل أيضاً في حساب عامل الإستثمار العام مساحة الخزان الخاص المفروض تأمينه وفقاً لشروط تأمين السلامة العامة في الأبنية، وكذلك ماكينات التهوية والتدفئة والتبريد ولواقط الطاقة الشمسية وخزانات المياه العائدة لها، وخزانات المياه الجاهزة العائدة لشقق ولطوابق البناء الموضوعة على سطح الطابق الأخير على أن لا يتجاوز ارتفاعها عن السطح الارتفاع المحدد في الفقرة ١-أ- أعلاه

٢ - مساحة مسكن الفاظور:

لغاية خمسة وثلاثون متراً مربعاً / ٢٣٥ م^٢ / في الطابق الأرضي أو الأعمدة أو ما بين الأرضي والأول لكل بلوك مهما كانت نوعية الانشاءات الأخرى فيها ، شرط أن يبقى ضمن الأقسام المشتركة في حال إفراز البناء.

٣ - مساحة المتخفات:

لا تدخل في حساب عامل الإستثمار العام وعدد الطوابق المتخفات:

• التي لا يتجاوز علوها الحر ١,٩٠ م المقامة فوق غرف الغسيل - غرف الكوي - غرف المونة - غرف الخدم - الحمامات - بيوت الخلاء - الأوفيس - الممرات الداخلية - مداخل الشقق - المطابخ .

• التي لا يتجاوز علوها الحر ٢,٢٠ م المقامة ضمن المخازن وصلات العرض في الطابقين الأرضي والأول والمستودعات في الطوابق السفلية شرط أن لا تتجاوز مساحتها ثلثي مساحة هذه القطع بما فيه الدرج المؤدي إليها وأن لا يكون لها أي مدخل خارجي.

٤ - الطوابق وأجزاء الطوابق المخصصة للإنشاءات التقنية

لا تدخل في حساب عامل الإستثمار العام وعدد الطوابق:

٤ - أ - الطابق أو الجزء من الطابق الذي يستعمل كطابق تقني etage technique :

شرط أن لا يتجاوز علوها الحر مائة وتسعين سنتيمتراً (١٩٠ سنتم) وذلك فقط في الأبنية التي تتميز بمواصفات خاصة كالمستشفيات والفنادق والأبنية العامة ، والأبنية التي تزيد مساحة الإنشاءات فيها المحسوبة في عامل الإستثمار عن ٤٠٠٠ م^٢ (أربعة آلاف متراً مربعاً) أو يزيد عدد طوابقها عن ثمانية طوابق فوق سطح الأرض بإستثناء طابق الأعمدة .

يمكن إقامة أكثر من طابق تقني واحد في الأبنية التي يتجاوز علوها ٥٠ متراً وعدد طوابقها الإثني عشر طابقاً بما فيها الطابق الأرضي ، وذلك بمعدل طابق تقني لكل ثمانية طوابق إضافية ، شرط أن يضم الى ملف طلب رخصة البناء الدراسة الفنية التقنية التي تبرر الزيادة في عدد الطوابق التقنية وأن يتم التحقق قبل إعطاء رخصة السكن من إحتواء هذه الطوابق تمديدات مختلف الشبكات التقنية (صحية، مياه، كهرباء، هاتف، إلخ...) التي إستوجبت إقامتها.

في حال تضمن الترخيص بالبناء أكثر من طابق تقني واحد ، يخضع الترخيص لموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني .

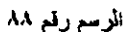
٤ - ب - المساحات المستخدمة للتجهيزات التقنية :

ضمن المناور، وكذلك الممرات والأدراج ضمن المناور التي تحتوي تجهيزات تقنية مع مراعاة شروط السلامة العامة ، وشرط أن لا تقل مساحة المنور الحرة من أي إنشاءات عن المساحة الدنيا المفروضة لتأمين التهوية أو الإنارة للقطع المتصلة بالمنور وفقاً للبند ثالثاً من المادة التاسعة من هذا المرسوم . (راجع الرسم رقم ٨٦)

يؤخذ مستوى الطريق عند منتصف كامل واجهة البناء على الطريق لاحتساب التسامح الوارد في الفقرة ٣-أعلاه. (راجع الرسم رقم ٨٧)



(راجع الرسم رقم ٨٨)



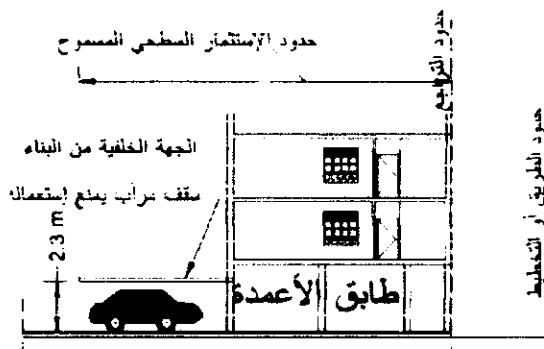
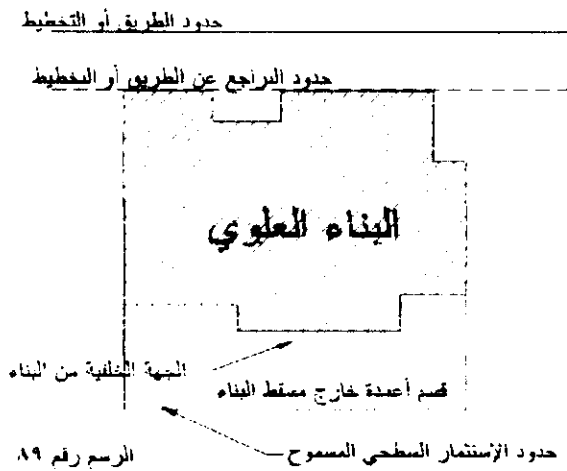
٥ - مساحة طايق أعمدة :

حق مرور مثبت على خريطة المساحة ينتفع منه
العقار المشاد عليه البناء.

٥٠ متراً وفقاً للبند خامساً من المادة العاشرة من هذا المرسوم .

يمكن أن يتجاوز طابق الأعمدة مسقط البناء العلوي دون أن يتجاوز معدل الإستثمار السطحي، شرط أن تخصص الأقسام الواقعة منه خارج مسقط البناء العلوي كمرآب متوجب للسيارات وأن تقع للجهة الخلفية من البناء وأن لا يزيد إرتفاعه الحر عن مترين وثلاثين سنتيمتراً (٢,٣٠ م) كما يشترط عدم إستعمال سقفه لأي غرض .

(راجع الرسمين رقم ٨٩ و ٩٠)



شروط طابق الأعمدة

الرسم رقم ٩٠

يسمح ضمن طابق الأعمدة بمساحة لا تتجاوز ٥% (خمسة بالمائة) من معدل الإستثمار العام المدخل العام للبناء وقصص للسلالم والمصاعد ، غرف عدادات الكهرباء والمياه وزاوية للإنتظار وقاعة إجتماعات لشاغلي البناء ومستودع صغير لخدمة البناء لا تتجاوز مساحته أربعة أمتار مربع (٢م٤) وغرفة استعلامات وخزانات المياه وحمام وذلك لكل درج رئيسي، وغرفة مولد وغرفة تحويل الطاقة الكهربائية ويحسب كل ما يزيد عن ذلك في عامل الإستثمار العام دون احتسابه في عدد الطوابق إذا لم يشمل الطابق على أية إستعمالات أخرى .

تدخل مساحة مسكن الناطور المشار إليها في البند أعلاه من ضمن النسبة المحددة للإنشاءات المسموحة في طابق الأعمدة ، حتى ولو كان واقعا بين الطابق الأرضي والأول .

يُمنع فرز محتويات هذه الأقسام من طابق الأعمدة إلى أقسام خاصة مختلفة ، بل تُسجل من الأقسام المشتركة في البناء.

إن الإنشاءات المعلقة ضمن طابق الأعمدة يجب أن تبقى ضمن مسقط الإطار الخارجي لأكبر طابق علوي بما فيه الشرفات والفرنجات واللوجيات والمناور الداخلية المعلقة .

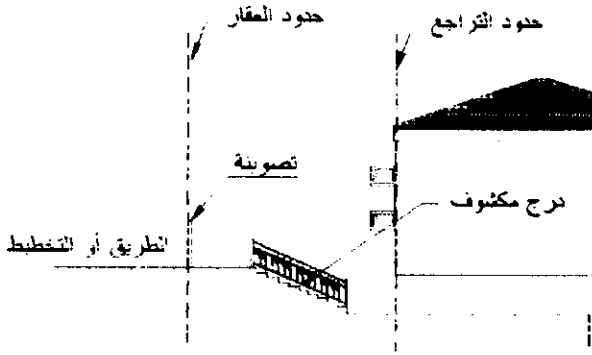
يدخل طابق الأعمدة في احتساب العلو الاجمالي للبناء، على أن لا يتجاوز إرتفاعه الحر ثلاثة أمتار ونصف ، ويمكن تجاوز هذا الإرتفاع إلى ٤,٥م / أربعة أمتار ونصف وذلك فقط في الأبنية التي تستوفي شروط إقامة طابق تقني دون الإستفادة من الطابق المذكور ، على أن يخصص التجاوز في إرتفاع طابق الأعمدة للتمديدات التقنية.

و يمكن أن يرفع هذا العلو بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني وفقاً لما يقتضيه تصميم الأبنية التالية :

- مداخل أبنية المستشفيات.
- مداخل أبنية الفنادق.
- مداخل الأبنية العامة.
- مداخل أبنية الأوبرا والتياتر والمؤتمرات.
- الأعمدة المكشوفة (Pilotis) ضمن قاعدة (Galette) الأبنية المرتفعة التي يتجاوز علوها

• درج مكشوف بعرض لا يتجاوز الثلاثة أمتار اذا كان البناء واقعا تحت مستوى الطريق.

(راجع الرسم رقم ٩٢)



الإنشاءات المسموحة ضمن التراجع - الرسم رقم ٩٢

يُشترط على المالك تسجيل تنازل على الصحيفة العقارية بعدم المطالبة بأي تعويض أو عطل أو ضرر لقاء الإنشاءات موضوع الفقرتين ١- و ٢- أعلاه في حال إستملاك القسم المصاب بالتراجع المفروض.

٣ - بناء تصاوين وجدران دعم أو سند على أن لا يحق عنها أي تعويض في حال إستملاك مساحة التراجع لتوسيع الطريق.

٤ - تركيز أعمدة الإعلانات المنصوص عنها في مرسوم تنظيم الإعلانات والترخيص بها .

٥ - الفوهة والنفق المؤديان الى غرف محطات التحويل الكهربائية ، شرط التقيد بمستوى الطريق المحاذي مع الأخذ بعين الإعتبار الهندسة المعمارية الخارجية والحدائق الموجودة عند إحداث النفق ومع مراعاة عدم عرقلة أو تعطيل المرائب والممرات المؤدية إليه .

يمنع إقامة أية إنشاءات أخرى ضمن هذا التراجع ، كالأندراج ومنحدرات الصعود أو النزول إلى المرائب.

ثانياً - ضمن التراجع عن حدود العقارات المجاورة:

مع مراعاة الأنظمة الخاصة العائدة للمناطق، يمكن السماح:

رابعاً - تطبيق أحكام المادة أعلاه على كافة الأبنية الجديدة ، وتلك غير الحائزة على رخصة الإشغال

أما في حال طلب الترخيص بإضافة مساحة بناء إضافية على بناء قائم حائز على رخصة إشغال فتطبق أحكام المادة أعلاه على الأجزاء المضافة . ويُعتبر الترخيص لبناء المتخات العائدة للمخازن وصلات العرض والمستودعات بمثابة ترخيص جديد حتى وإن كان المخزن أو صالة العرض أو المستودع حائزاً على رخصة إسكان.

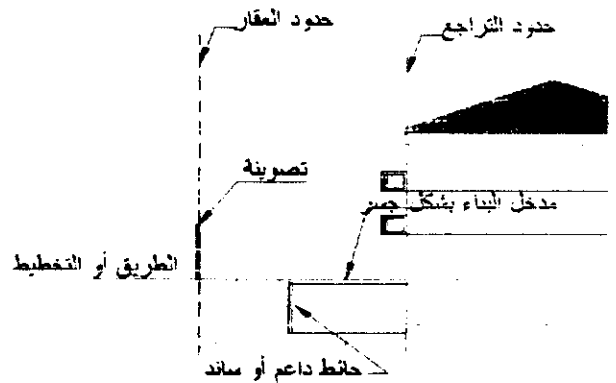
المادة الثالثة عشرة - الإنشاءات المسموح إقامتها ضمن التراجع المفروض قانوناً

أولاً - ضمن التراجع عن حدود أو عن تخطيط الطريق:

١ - ضمن التراجع المفروض عن حدود أو عن تخطيط الطريق، يمكن السماح للأبنية الرسمية أو للسفارات إقامة بناء للحرس لا تتعدى مساحته ثلاثين متراً مربعاً. ويمكن تخفيض العلو الداخلي الحر لهذا البناء لغاية ٢٢٠ سنتم (مايتين وعشرين سنتمتر). وفي حال وجود أبنية أخرى تستوجب أهميتها أو وجهة إستعمالها إقامة بناء للحرس ضمن التراجع المفروض عن حدود أو عن تخطيط الطريق، فتعرض على موافقة المديرية العامة للتنظيم المدني المسبقة.

٢ - مدخل للبناء بشكل:

• بلاطة بعرض لا يتجاوز الاربعة أمتار (راجع الرسم رقم ٩١)



الإنشاءات المسموحة ضمن التراجع - الرسم رقم ٩١

١ - بإقامة الطوابق السفلية وفقاً للشروط المنصوص عنها في الفقرة ٢ من البند "ثانياً" من المادة ١٢ من هذا المرسوم.

٢ - بإقامة التصاوين وفقاً لأحكام الفقرة -أ- من البند ثالثاً من المادة الثانية من هذا المرسوم ، وجدران السند مهما بلغ إرتفاعها ، وجدران الدعم التي لا يتجاوز إرتفاعها المترين ، وفي حال وجود حائط ساند بإرتفاع يتجاوز المترين ضمن حدود التراجع عن العقارات المجاورة ، يمنع رفع مستوى الأرض الطبيعية بمحاذاته.

٣ - ببروز الأعمال الزخرفية والتجميلية والكرانش وحواجب الشمس واحواض الزهور كما يسمح بنتوء ثكنة القرميد المنصوص عنها في البند - ثانياً من المادة الثامنة من هذا المرسوم.

المادة الرابعة عشر - المجموعات الكبرى

أولاً - بالإضافة الى ما نصت عليه في المادة ١٦ من قانون البناء رقم ٦٤٦ تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٤ يجب أن يشتمل ملف طلب الترخيص لبناء أية مجموعة كبرى على المستندات التالية :

١ - تقريراً مفصلاً يشرح هدف المشروع ويبين الموصفات المعمارية التي يتميز بها والفوائد التي تطل المنطقة من جراء تنفيذه (تطوير، إنماء).

٢ - مخطط حجمي (Plan masse) وخرائط أولية (Plans preliminaires) ورسومات توضيحية (Croquis) وصورة أو صوراً (Photos montage) تظهر المشروع مع محيطه ضمن مسافة ثلاثماية مترا على الأقل من حدود عقار أو عقارات المجموعة من جميع الجهات وتبين مدى إنسجامة مع طبيعة وخصائص المنطقة المحيطة به (Integration dans le site) بما فيه المحافظة على نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من مساحة أرض العقار كحدائق.

٣ - خرائط طوبوغرافية لخطوط الإرتفاع (Courbes de niveau) أو لنقاط الإرتفاع (Plan côté).

٤ - خرائط تحدد تركيز أقسام الأبنية ووجهة استعمال كل منها ومساحاتها وأحجامها وتوزيع إرتباطها مع بعضها البعض (طرق، حدائق على مستوى الأرض مع مساحتها بالنسبة لعدد السكان)، والخدمات العامة وشبكات البنية التحتية في المشروع وتنظيم سير المشاة ووقوف السيارات.

٥ - مسطحات ومقاطع (Plans et coupes) بكافة أقسام بناء المجموعة بمقياس لا يقل عن ١/٢٠٠.

٦ - خرائط الواجهات والمواد المستعملة فيها بمقياس لا يقل عن ١/٢٠٠.

٧ - مجسم حجمي (Maquette) بمقياس لا يقل عن ١/١٠٠٠.

٨ - الأسس المعتمدة لضمان سلامة الإنشاءات ودراسة الحماية من أخطار الحريق ومقاومة الهزات الأرضية وفقاً للفقرة -١- البند ثالثاً من المادة العاشرة من هذا المرسوم.

ثانياً -

تعرض جميع المستندات المشار إليها أعلاه على موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني الذي يمكنه طلب إدخال التعديلات الضرورية على المشروع أو طلب ضم مستندات توضيحية. وكل تعديل لاحق قبل الترخيص بالبناء أو أثناء التنفيذ يتناول أحجام وتركيز أبنية المجموعة ومواد البناء المستعملة في الواجهات يجب أن يقترن بموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

ثالثاً -

بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني على التصميم العائد للمجموعة الكبرى، يستكمل صاحب العلاقة تحضير ملفات ومستندات رخصة البناء ليتقدم بطلب هذه الرخصة الى المراجع المختصة وفقاً للأصول.

رابعاً - شروط خاصة

١ - لا يجوز أن يقل عرض أية واجهة من واجهات أبنية المجموعة الكبرى المستثناة من العلو والغلاف وعدد الطوابق عن ثمانية أمتار، ما عدا الشرفات إلا في الحالات الخاصة التي يكون فيها تصميم البناء مدرّوساً بشكل يخرج عن المألوف.

٢- خارج نطاق مراكز المحافظات يفرض على أبنية المجموعة الكبرى المستثناة من العلو والغلاف وعدد الطوابق أن تتراجع عن حدود العقار مسافة لا تقل عن خمس (١/٥) علو هذه الأبنية.

٣- يفرض لحظ وتجهيز بناء المجموعات الكبرى بمولدات كهربائية إحتياطية تتناسب قوتها مع أهمية المشروع لتشغيل المصاعد والتهوئة الضرورية وإضاءة المرافق الحيوية (الممرات، بيوت الدرج، الطوابق السفلية، مخارج الإغاثة، إلخ، ...) في الحالات الطارئة.

٤- يفرض إنشاء المرآب الخاص العائد لتوقيف السيارات المتوجبة للمجموعات الكبرى بالإضافة الى مرآب إضافي خاص للمجموعة يُسجل ضمن الأقسام المشتركة للمشروع يستوعب ربع عدد مواقف المرآب المتوجب.

يعود للمجلس الأعلى للتنظيم المدني إستثناء تصميم المجموعة الكبرى من الشرط أعلاه في ضوء طبيعة العقار وتصميم البناء.

كما يفرض تجهيز مرائب السيارات بإشارات كهربائية تسهل وتؤمن حركة السير داخلها، وتأمين الربط الملائم مع السير الخارجي مع دراسة تأثر لحركة السير (Traffic Impact Study).

٥- يفرض لحظ وتجهيز الأبنية بالوسائل والتجهيزات اللازمة لمكافحة الحريق.

٦- يفرض حجب منظر مناشر الغسيل والشرفات المرتبطة بالخدمة والتجهيزات الميكانيكية أينما كان موقعها في البناء، وكذلك منظر جميع الانشاءات المقامة فوق السطوح (بيت الدرج، غرفة المصعد، خزانات المياه، أبراج التبريد، إلخ...) وذلك بطريقة فنية وتجميلية.

٧- يفرض تحديد موقع أجهزة التبريد التي قد يلجأ الى إستعمالها في المستقبل مسبقاً (في حال عدم تجهيز المبنى بتكييف مركزي)، وذلك بشكل فني لا يشكل تشويهاً للواجهات ووفقاً لشروط البند سادساً من المادة العاشرة من هذا المرسوم.

٨- يجب تأمين خزان مياه مشترك للمشروع تحدد سعته بـ ٢ متر مكعب لكل مائة متر مربع من المساحة

المبنية بما فيها مساحة الطوابق السفلية بإستثناء المساحات العائدة للمرائب.

٩- يستحسن في تصميم المجموعة الكبرى عدم تكرار تصميم واحد لجهة الإحجام والكتل على جميع أبنية المجموعة.

١٠- لا تستفيد أبنية المجموعات الكبرى المستثناة عملاً بأحكام المادة ١٦ من قانون البناء من أحكام الفقرة ٢-ب-١ من البند ثانياً من المادة ١٢ من هذا المرسوم.

خامساً - تستثنى من بعض أحكام هذه المادة المجموعات السكنية التي تتول السلطات العامة القيام بها، وذلك بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة الخامسة عشرة - المرآب

أولاً - تحديد عدد المواقف المتوجبة :

يجب أن يتضمن تصاميم الأبنية من أي نوع كانت ومهما كانت وجهته إستعمالها مرآباً أو أكثر.

إن المرآب المتوجب تأمينه في تصاميم الأبنية هو مكان مخصص لوقوف السيارات مكشوفاً كان أم مسقوفاً، مقللاً أم لا، واقعاً بمستوى الأرض أم تحته أم فوقه، يسهل ولوج السيارات إليه وخروجها منه وسيرها داخله.

يجب أن يُلحظ المرآب العائد لكل جزء أو قسم من البناء والإمكانية الفعلية لدخول ووقوف وخروج السيارات عبر ممرات ومنحدرات الولوج والخروج على خرائط الترخيص، ويعتبر هذا المرآب جزءاً لا يتجزأ من القسم من البناء الذي يعود له (لشقة سكن أو لمتجر أو لمكتب أو لاحتراف مهني ...) وذلك لدى تأجير هذا القسم أو فرزه أو بيعه.

يُحدد عدد المواقف المتوجبة تبعاً لوجهة إستعمال هذه الأقسام ومساحاتها، وذلك وفقاً للجدول الآتي :

أ) في الأبنية الجديدة :

١- السكن

سيارة واحدة لكل ١٠٠ م^٢ من مساحة المسكن التي تحتسب في الإستثمار ولكل كسر يزيد عن ٢٥٠ م^٢ مع حد أقصى قدره خمس سيارات للمسكن الواحد.

في حال طلب تعديل أو تجديد ترخيص بالبناء معطى في ضوء أحكام المرسوم الإشتراعي رقم ١٤٨ تاريخ ١٩٨٣/٩/١٦ يحتسب عدد مواقف السيارات المتوجبة وفقا لأحكام المرسوم رقم ٩٢/٢٧٩١ بغض النظر عن أحكام الفقرة أعلاه ، حتى لو تضمن طلب التجديد أو التعديل الاستفادة من أحكام هذا المرسوم .

٢ - الشقق أو الغرف المفروشة للسواح والطلاب
سيارة لكل شقتين على أن لا تزيد مساحة الشقة الواحدة عن ٥٠ م^٢.

٣ - الفنادق
٣-١ - في مراكز المحافظات والأقضية :
سيارة واحدة لكل أربع غرف.
٣-٢ - في بقية المدن والقرى :
سيارة واحدة لكل غرفتين.
ويضاف إليها عدد السيارات المتوجب للمطاعم والمقاهي والنوادي الليلية إذا وجدت ضمن عقار الفندق.

٤ - الموتيل
سيارة لكل وحدة (غرفة أو شقة).

٥ - المطاعم والمقاهي والنوادي الليلية والإنترنت كافيه :
سيارة لكل ٣٠ م^٢ من مساحة المطعم أو المقهى أو النادي الليلي وسيارة لكل كسر يزيد عن ١٥ م^٢.
وتحتسب مساحة السطوح والأرصعة والمساحات المخصصة لرواد المشروع من ضمن مساحة المطعم أو المقهى أو النادي الليلي .

٦ - صالات العرض والمتاحف والنوادي الاجتماعية والثقافية :

سيارة لكل وحدة على أن لا يقل عن سيارة لكل ٤٠ م^٢ وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٠ م^٢.

٧ - المكاتب أو المحلات التجارية
سيارة لكل محل أو مكتب على أن لا يقل عن سيارة لكل ٤٠ م^٢ وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٠ م^٢،
وتحتسب مساحة المتخففات التابعة لهذه المحلات من ضمن المساحة لتحديد عدد المواقف المتوجبة .

يُعتمد عدد المواقف المتوجبة للمكاتب في تحديد المواقف المتوجبة للأبنية المخصصة للإذاعة والتلفزيون والعيادات الطبية والبيطرية والمستوصفات ودور البلدية

٨ - السينما والمسرح

سيارة لكل عشرة مقاعد، على أن لا يقل عن سيارة لكل ١٥ م^٢ من مساحة القاعة بما فيه المسرح.

٩ - أماكن ألعاب التسلية (مدينة ملاهي، Amusement Centre...)

سيارة لكل ٢٠ م^٢ وسيارة لكل كسر يزيد عن ١٠ م^٢.

١٠ - المسابح ومراكز التزلج

١٠-١ - الشاليهات :

سيارة واحدة لكل ٤٠ م^٢ من مساحة الشاليه ولكل كسر يزيد عن ٢٠ م^٢ .

١٠-٢ - الكابينات :

سيارة لكل كابينة.

١٠-٣ - الرواد : بالإضافة الى مواقف السيارات في الفترتين ١٠ - ١ و ١٠ - ٢ أعلاه، يجب تأمين مساحة إضافية لتوقيف سيارات الرواد (سباحين، متزلجين...) غير مالكيين أو مستأجرين شاليهات أو كابينات تحدد كما يلي:

- في المسابح الخاصة

تخصص مساحة إضافية لا تقل نسبتها عن ٢٪ من المساحة الإجمالية للمشروع (أملاك خاصة، أملاك بحرية: مياه ويابسة) تستعمل كموقف للسيارات.

- في المسابح الشعبية

تخفض هذه النسبة الى ١٪.

- في مراكز التزلج

تخصص مساحة إضافية لا تقل نسبتها عن ١٪ من المساحة الإجمالية للمشروع (أملاك خاصة، مشاع...).

١٠-٤ :

يُضاف إلى عدد المواقف أعلاه المواقف المتوجبة للمطاعم والمقاهي والنوادي الليلية إذا وجدت ضمن المسابح ومراكز التزلج .

١١ - ملاعب كرة المضرب وملاعب كرة السلة أو الطائرة وملاعب كرة القدم :

ست سيارات لكل ملعب، بالإضافة إلى سيارة لكل ٢٠ م^٢ من مساحة المدرج أو الفسحة المخصصة للمتفرجين.

١٢ - نوادي الرياضة

سيارة لكل ٤٠ م^٢ من البناء وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٠ م^٢.

١٣ - المدارس:

سيارة عدد ٢ لكل صف وسيارة كبيرة (أوتوبيس) لنقل التلاميذ لكل ٥٠ تلميذا بالإضافة الى السيارات المتوجبة للإدارة.

١٣-١ دور الحضانة:

سيارة لكل صفين، سيارة للإدارة، سيارتين للانتظار.

١٤ - مدارس اللغات والمعاهد الفنية :

سيارة لكل صف

١٥ - الجامعات

سيارة لكل ٧٥ م^٢ من مساحة البناء وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٥ م^٢.

١٦ - دور العجزة

سيارة لكل ١٠٠ م^٢ وسيارة لكل كسر يزيد عن ٥٠ م^٢.

١٧ - المستشفيات :

سيارة لكل ٢٧٥ م^٢ من مساحة المستشفى ولكل كسر يزيد عن ٢٥ م^٢.

١٨ - دور رعاية الأيتام :

سيارة لكل عشرة أسرة ، يضاف إليها المواقف المتوجبة للإداريين .

١٩ - المصانع

سيارة لكل ٧٥ م^٢ من كامل مساحة البناء وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٥ م^٢

٢٠ - المزارع :

سيارة لكل ٢٠٠ م^٢ ولكل كسر يزيد عن ١٠٠ م^٢ وموقف شاحنة لكل ٢٤٠٠ م^٢ ولكل كسر يزيد عن ٢٠٠ م^٢.

٢١ - المستودعات

٢١-١- سيارة لكل ٢٢٠٠ م^٢ من مساحة المستودع ولكل كسر يزيد عن ٢١٠٠ م^٢ . ويُفهم بكلمة مستودع كل ما هو سفل تحت مستوى الأرض بكامله بما فيه المكاتب الادارية التابعة له شرط أن لا تتجاوز ١٠٪ من مساحته وأن يكون هذا المستودع معدا للتخزين فقط.

في حال إستعمال الطابق السفلي للتجارة أو الصناعة أو غيرها ، يتوجب تأمين المواقف وفقا لوجهة إستعمال الطابق السفلي، ولا تُعتمد المواقف المتوجبة للمستودعات المنصوص عليها أعلاه.

٢١-٢- يسمح بتأمين المرآب ضمن المستودع عندما تزيد مساحته عن ٢٣٠٠ م^٢ شرط تحديد موقع المرآب بصورة منطقية على خرائط الترخيص بالبناء.

٢١-٣- لا يتوجب تأمين المرآب للمستودعات الصغيرة، غير المتصلة مباشرة بأقسام مختلفة من البناء، والتي لا تزيد مساحة كل منها عن عشرين مترا مربعا (٢٢٠ م^٢)، على أن يخصص كل مستودع منها لإستعمال مختلف الوحدات في البناء، لا تُحتسب هذه المساحة من ضمن مساحة الوحدة في احتساب المرآب المتوجب (شقة سكن، مكتب، مخزن، صالة عرض، إلخ...)، وتُلحق بها كجزء لا يتجزأ منها عند إفراز البناء الى حقوق مختلفة.

أما اذا تجاوزت مساحتها العشرين مترا فيتوجب تأمين المرآب لها على اساس عدد السيارات المتوجب للمستودعات بحسب الفقرة أعلاه.

أما المستودع الذي يتصل مباشرة بالوحدة المخصص لها فتضاف مساحته الى مساحة الوحدة العائد لها لحساب السيارات المفروض تأمينها لهذه الوحدة بحسب وجهة استعمالها وذلك مهما بلغت مساحة المستودع.

٢٢- مراكز غسل السيارات وغبار الزيت وتصلح الدواليب :

سيارتين لكل مغسل ، وسيارة لكل مركز غيار زيت وسيارة لكل محل تصلح دواليب .

٢٣ - أماكن العبادة

سيارة لكل ٥٠ م^٢ وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٥ م^٢.

٢٤ - الأبنية الأخرى

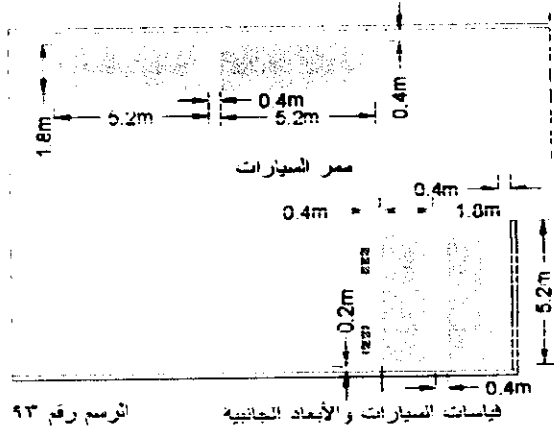
في حال ورود طلبات رخص لأبنية من غير الفئات المذكورة أعلاه، تعرض على المجلس الأعلى للتنظيم المدني لوضعها في إحدى هذه الفئات أو لتحديد عدد السيارات اللازمة في حال تعذر وضعها في إحدى هذه الفئات .

ثانياً - المواصفات الفنية للمرآب :

أ) في العقارات التي تزيد مساحتها عن ٢٨٠٠ م^٢ (ثمانماية متراً مربعاً) :

١ - في قياسات السيارات المعتمدة

- الطول ٥٢٠ سنتم (خمسماية وعشرون سنتيمتراً)
- العرض ١٨٠ سنتم (مائة وثمانون سنتيمتراً)
- المسافة الجانبية الدنيا بين سيارة وسيارة الأخرى أو بين السيارة والجدران أو العمود: ٤٠ سنتم (أربعون سنتيمتراً) وعندما تكون السيارات متوقفة وراء بعضها البعض باتجاه مواز للممر الحر تفرض مسافة لا تقل عن ٤٠ سنتم بين السيارة والأخرى.
- المسافة الخلفية بين السيارة والحائط أو العمود ٢٠ سم (عشرون سنتيمتراً).
- (راجع الرسم رقم ٩٣)



٢ - في عدد السيارات

يعتمد في درس قانونية المرآب أن يستوعب العدد المفروض من السيارات، شرط تأمين الدخول والتوقيف والخروج لكل سيارة، دون أن تعرقل الواحدة إمكانية دخول وخروج الأخرى.

يمكن القبول بأن تعرقل السيارة دخول أو خروج السيارة الأخرى إذا كانت هذه المواقف تقع في مرآب خاص تعود لحق مختلف واحد، على أن لا يزيد عدد السيارات التي تعرقل دخولها أو خروجها عن نصف عدد السيارات العائدة لهذه الوحدة.

إن المساحات المحددة أعلاه والتي على أساسها يحدد عدد السيارات المتوجبة هي مساحة الأبنية أو أقسام الابنية المحسوبة في الإستثمار ولا تتضمن مساحة الجدران الخارجية والشرفات والفرندات واللوجيات وبيوت الأدراج والمصاعد العائدة للبناء والممرات الخارجية التي تصل الأدراج والمصاعد بالمساكن أو المكاتب أو المساحات المستثمرة.

ب - تغيير وجهة استعمال الأبنية القائمة قانوناً

عند طلب تغيير وجهة استعمال كل أو جزء من الابنية القائمة قانوناً بما يسمح به نظام المنطقة أو عند التعديل في عدد الوحدات التي تتألف منها، يفرض تأمين المرآب المتوجب بموجب البند (أ) أعلاه ، وفي حال استحالة تأمين المرآب يمكن الإستعاضة عنه بدفع الرسم الخاص، وذلك عن حصيلة الفارق بين عددي المواقف قبل التغيير وبعده وفقاً للبند "أولاً" من هذه المادة.

ج - إضافة بناء في عقار مبني:

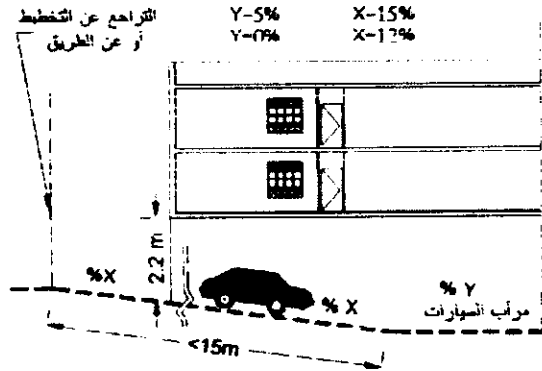
عند الترخيص لإضافة بناء في عقار مبني، أكانت هذه الإضافة فوق البناء الموجود أو على مساحة غير مبنية من أرض العقار :

• إذا كانت رخصة الإسكان أو رخصة البناء للمنشآت القائمة في العقار تلاحظ مرآباً للسيارات، يشترط أن تلاحظ الخرائط المرفقة بطلب إضافة البناء المواقف التي كانت ملحوظة على خرائط الترخيص للبناء الموجود وفقاً لعدد المواقف أو للمساحة الإجمالية التي كانت مخصصة كمرآب للبناء الموجود، بالإضافة إلى المواقف المتوجبة للبناء المطلوب اضافته.

• يمنع الترخيص بإضافة أية انشاءات، من أعمدة أو غيرها، من شأنها أن تؤثر سلباً على المرآب المخصص للبناء الموجود في حال عدم تأمين مرآب بديل .

٣- في منحدرات الدخول والخروج

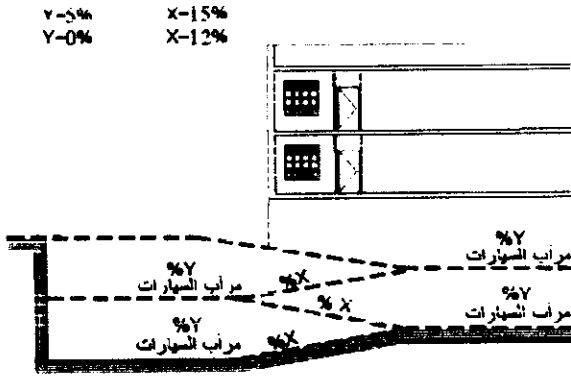
١-٣- المقطع الطولي



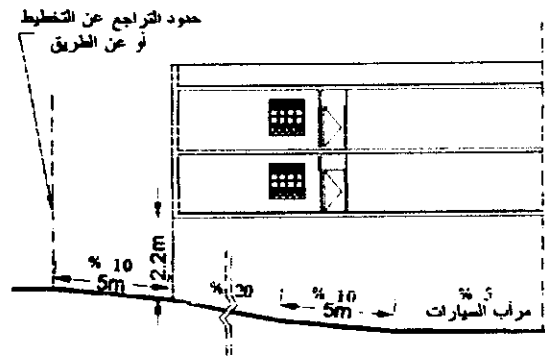
منحدر السيارات لعمافة نقل عن خمسة عشر مترا (الرسم رقم ٩٥)

يجب أن لا يتجاوز إنحدار المنحدرات ٢٠٪ (عشرون بالمائة) مع ربطها بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية بأقسام لا يزيد إنحدارها عن ١٠٪ (عشرة بالمائة) وبطول ٥م. (خمسة أمتار) على الأقل، وعلى أن لا يقل الإرتفاع الحر على كامل عرض المنحدر عن ٢,٢٠م. (مترين وعشرون) على الأقل.

(راجع الرسم رقم ٩٤)



منحدر السيارات للمراتب ذات المستوى النصفى (الرسم رقم ٩٦)



الرسم رقم ٩٤

منحدر السيارات

٢-٣- المقطع العرضي

يجب أن لا يقل عرض المنحدر المؤدي إلى المراتب عن:
أ- ٣,٥٠م. (ثلاثة أمتار ونصف) للمراتب التي لا يزيد عدد السيارات فيها على ٣٠ سيارة.
ب- ٥,٢٥م. (خمسة أمتار وربع) للمراتب التي يزيد عدد السيارات فيها على ٣٠ سيارة، وفي حال تأمين مدخل ومخرج مستقلين، تطبق الفقرة أ- أعلاه (٣,٥٠ أمتار لكل منهما)، ويمكن تأمينهما على نفس الواجهة.

ويمكن لحظ أرصفة (chasse roues) ضمن العرض المحدد أعلاه على جانب واحد شرط أن لا يتعدى علو الرصيف ٢٠ سنتم ولا يزيد عرضه عن ٣٠ سنتم.

(راجع الرسم رقم ٩٧)

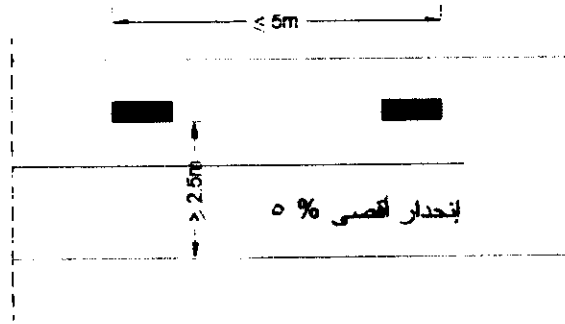
- في المنحدرات التي يساوي أو يقل طولها عن ١٥ مترا وكذلك المنحدرات النصفية (Demi rampes) في المراتب ذات المستوى النصفى (Demi niveaux) يسمح باعتماد إنحدار (متوسط) متواصل ١٢٪ بما في ذلك إنحدار الأقسام التي تربط المنحدر بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية.

- يجب أن لا يتجاوز إنحدار فسحة المراتب ٥٪ (خمسة بالمائة).

- وفي حال وجود انحدار ٥٪ في فسحة المراتب يمكن اعتماد انحدار (متوسط) متواصل ١٥٪ بما في ذلك إنحدار الأقسام التي تربط المنحدر بالمسطحات الداخلية.

(راجع الرسمين رقم ٩٥ و ٩٦)

(راجع الرسم رقم ٩٩)



الرسم رقم ٩٩

مواصفات ممرات السيارات

٤-١- الممرات المؤدية الى الفسحات المعدة لوقوف السيارات :

يجب أن لا يقل عرضها الحر بين الأعمدة أو بين الأعمدة والجدران عن ٣,٥٠م. (ثلاثة أمتار ونصف) في حال عدم وجود موقف للسيارات على أي من الجانبين.

٤-٢- الممرات الحرة لمواقف السيارات في الفسحات الخالية من الأعمدة والجدران (فسحات مكشوفة أو مسقوفة) :

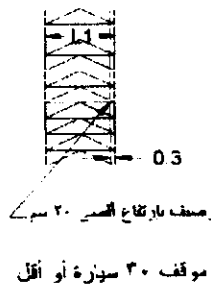
يجب أن لا يقل عرضها عن :

- ٤,٠٠م. (أربعة أمتار) عندما تكون السيارات متوقفة وراء بعضها البعض بإتجاه مواز للممر الحر وفقا لشروط الفقرة ١-١ .

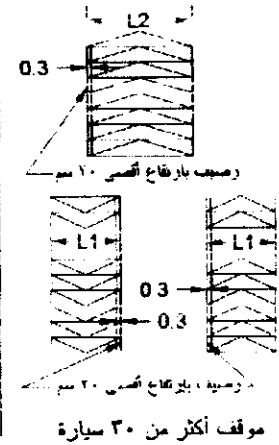
- ٥,٠٠م. (خمسة أمتار) عندما تكون السيارات متوقفة بإتجاه يشكل زاوية مقدارها ٤٥ درجة مع إتجاه الممر الحر، وفقا لشروط الفقرة ١-١ .
- ٦,٠٠م. (ستة أمتار) عندما تكون السيارات متوقفة بإتجاه يشكل زاوية مقدارها ٩٠ درجة مع إتجاه الممر الحر، وفقا لشروط الفقرة ١-١ .

(راجع الرسم رقم ١٠٠)

$L \geq 5.25 \text{ m}$
 $L1 \geq 3.5 \text{ m}$



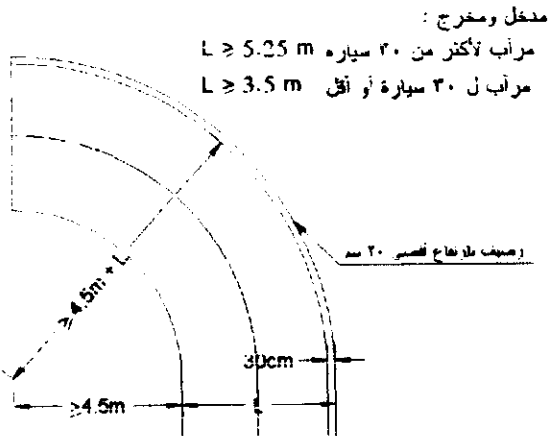
الرسم رقم ٩٧



موقف أكثر من ٣٠ سيارة

٣-٣- المنعطفات

يجب أن لا يقل الشعاع الداخلي لأي منعطف عن ٤,٥٠م. (أربعة أمتار ونصف) والشعاع الخارجي عن ٨م. (ثمانية أمتار) (راجع الرسم رقم ٩٨)



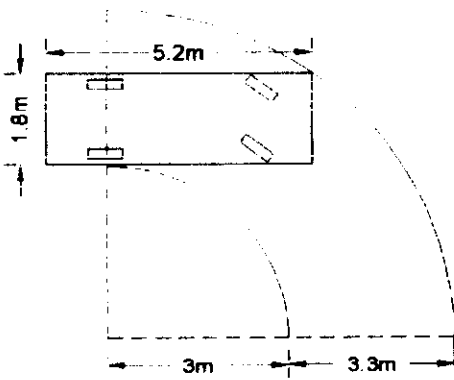
الرسم رقم ٩٨

مواصفات منعطفات السيارات

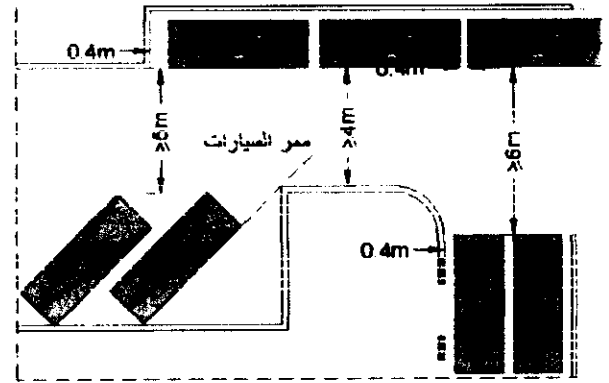
٤- في الممرات الداخلية

يجب أن لا يتجاوز إحدار الممرات الداخلية ٥% (خمسة بالمائة).

تطبق عليها الفقرات المدرجة أدناه، مع إمكانية التسامح بعرضها لغاية ٢,٥٠م. (مترين ونصف) إذا كان طول الممر لا يتعدى ٥,٠٠م. (خمسة أمتار)، وذلك لحالة واحدة فقط في كل طابق.



النموذج المعتمد لدرس قانونية المرر الرسم رقم ١٠١



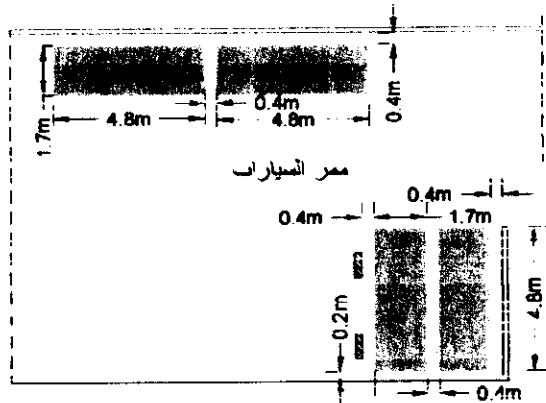
العرض الأدنى للمرر السيارات الرسم رقم ١٠٠

ب - في العقارات التي تساوي أو تقل مساحتها عن ٢٨٠٠ (ثمانماية متر مربع) وفي الأبنية القرائية القائمة:

تطبق الأبعاد والمسافات المحددة أدناه:

١ - في قياس السيارات المعتمدة

- الطول ٤٨٠ سنتم (أربعمائة وثمانون سنتمترًا)
- العرض ١٧٠ سنتم (مائة وسبعون سنتمترًا)
- المسافة الجانبية الدنيا بين سيارة وسيارة أخرى أو بين السيارة والجدران أو العמוד: ٤٠ سنتم (أربعون سنتمترًا) وعندما تكون السيارات متوقفة وراء بعضها البعض باتجاه مواز للمرر الحرّ تُفرض مسافة لا تقل عن ٤٠ سنتم بين السيارة والأخرى.
- المسافة الخلفية بين السيارة والحائط أو العמוד ٢٠ سم (عشرون سنتمترًا)
- (راجع الرسم رقم ١٠٢)



قياسات السيارات والأبعاد الجانبية الرسم رقم ١٠٢

٤-٣- الممرات الحرة لمواقف السيارات في الفسحات الموجودة ضمنها أعمدة وجدران:

مع مراعاة أحكام الفقرة ١ من البند "ثانياً" أعلاه، تدرس قانونية المرآب كما يلي:

- يحدد عرض الممرات على ضوء إمكانية السيارات من استعمالها للوصول إلى مواقفها دون أي عائق.

- يجب على السيارة أن تنعطف ضمن شعاع داخلي لا يقل عن ٣,٠٠ م. (ثلاثة أمتار) وشعاع خارجي لا يقل عن ٦,٣٠ م. (ستة أمتار وثلاثون سنتمترًا).

- لحساب عرض المرر، يجب أن تتحرك السيارة داخل خطي الشعاع الداخلي والخارجي، دون أن يعيق هذا التحرك وجود الأعمدة أو الجدران أو السيارات الأخرى على جانبي المرر.

- في مطلق الأحوال، يجب أن لا يقل عرض المرر عن ٣,٥٠ م. (ثلاثة أمتار ونصف).

- لدرس قانونية المرر يُعتمد النموذج المبين في الرسم ١٠١ أدناه

(راجع الرسم رقم ١٠٤)



(راجع الرسم رقم ١٠٥)



٣- في منحدرات الدخول والخروج

- يجب أن لا يتجاوز إنحدار فسحة المرباب ٧٪ (سبعة بالمائة).

(راجع الرسم رقم ١٠٣)



منحدر المراتب

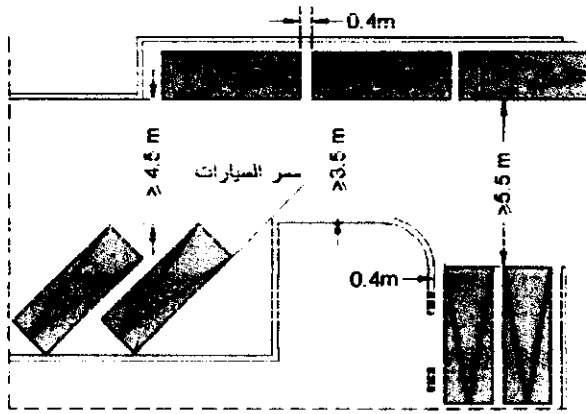
٣٢٠- سم (ثلاثماية وعشرين سنتمتراً) للمراتب
التي لا يزيد عدد السيارات فيها عن ٣٠
سيارة.

٤- في الممرات الداخلية

يجب أن لا يتجاوز إنحدار الممرات الداخلية المؤدية إلى الفسحات المعدة لوقوف السيارات ٧٪ (سبعة بالمائة). تطبق عليها الفترات المدرجة أدناه، مع إمكانية التسامح بعرضها لغاية ٢,٥٠ م. (مترين ونصف) إذا كان طول الممر لا يتعدى ٧,٠٠ م. (سبعة أمتار) وذلك لحالة واحدة فقط في كل طابق. (راجع الرسم رقم ١٠٦)

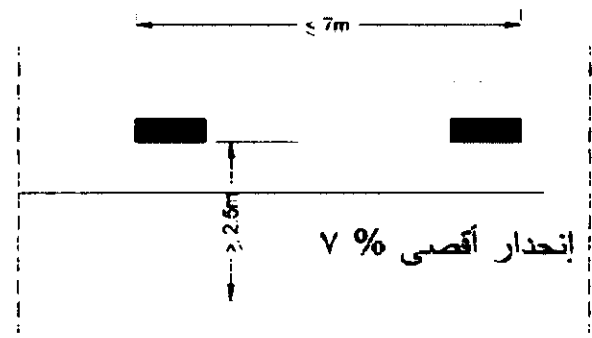
- ٤,٥٠ م. (أربعة أمتار ونصف) عندما تكون السيارات متوقفة بإتجاه يشكل زاوية مقدارها ٤٥ درجة مع إتجاه الممر الحر.

- ٥,٥٠ م. (خمسة أمتار ونصف) عندما تكون السيارات متوقفة بإتجاه يشكل زاوية مقدارها ٩٠ درجة مع إتجاه الممر الحر. (راجع الرسم رقم ١٠٧)



الرسم رقم ١٠٧

العرض الأدنى لمرور السيارات



الرسم رقم ١٠٦

مواصفات ممرات السيارات

٤-٣- الممرات الحرة لوقوف السيارات في الفسحات الموجودة ضمنها أعمدة وجدران :

مع مراعاة أحكام الفقرة ب من البند " ثانياً " أعلاه، تدرس قانونية المرائب كما يلي :

- يحدد عرض الممرات على ضوء إمكانية السيارات من إستعمالها للوصول إلى مواقفها دون أي عائق.

- يجب على السيارة أن تنعطف ضمن شعاع داخلي لا يقل عن ٣,٠٠ م. (ثلاثة أمتار) وشعاع خارجي لا يقل عن ٦,٢٠ م. (ستة أمتار وعشرين سنتمترًا).

- لحساب عرض الممر، يجب أن تتحرك السيارة داخل خطي الشعاع الداخلي والخارجي، دون أن يعيق هذا التحرك وجود الأعمدة أو الجدران أو السيارات الأخرى على جانبي الممر.

- في مطلق الأحوال، يجب أن لا يقل عرض الممر عن ٣,٢٠ م. (ثلاثة أمتار وعشرين).

- لدرس قانونية الممر يعتمد النموذج المبين في الرسم أدناه ١٠٨

٤-١- الممرات المؤدية إلى الفسحات المعدة لوقوف السيارات :

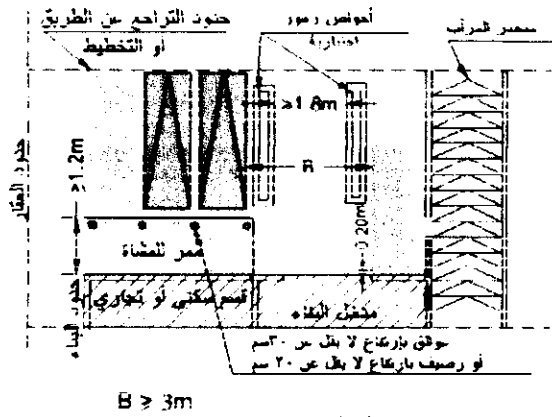
يجب أن لا يقل عرضها الحر بين الأعمدة أو بين الأعمدة والجدران عن ٣,٢٠ م. (ثلاثة أمتار ونصف) في حال عدم وجود موقف للسيارات على أي من الجانبين.

٤-٢- الممرات الحرة لوقوف السيارات في الفسحات الخالية من الأعمدة والجدران (فسحات مكشوفة أو مسقوفة) :

يجب أن لا يقل عرضها عن :

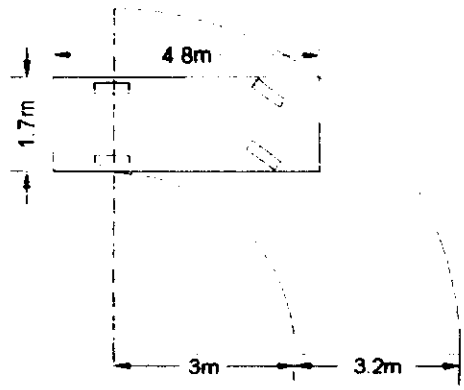
- ٣,٥٠ م. (ثلاثة أمتار ونصف) عندما تكون السيارات متوقفة وراء بعضها البعض بإتجاه مواز للممر الحر على أن تؤمن مسافة لا تقل عن ٤٠ سنتم (أربعين سنتمترًا) بين السيارة والأخرى أو بين السيارة والجدران.

(راجع الرسمين رقم ١٠٩ و ١١٠)



الرسم رقم ١٠٩

الممر المؤدي إلى مدخل البناء
في الطابق التي تريد مساحتها عن ثمانية مترا مربع



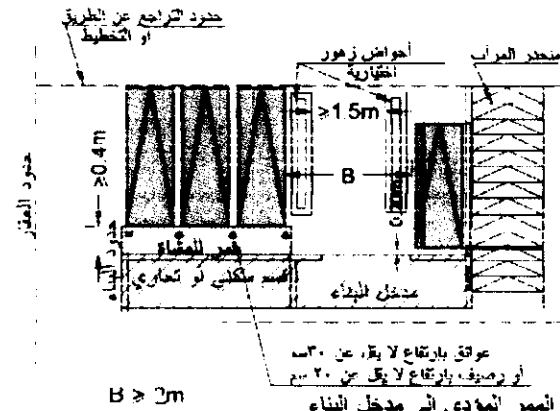
في الطائرات التي تساوي أو تقل مساحتها عن ثمانية مترا مربع
النموذج المعمد لدرس قانونية الممر الرسم رقم ١٠٨

ثالثاً - شروط عامة

١- لا يمكن إعتبار الممرات التي يقل عرضها عن ستة أمتار والمؤدية الى الفسحات المتروكة خلف الأبنية كمرباب لوقوف السيارات، وكذلك لا يمكن إعتبار التراجع المفروض على واجهة البناء عن حدود الطريق كمرباب لوقوف السيارات للعقارات التي تتجاوز مساحتها ثمانية متر مربع، كما لا تحسب كمرباب الفسحة المتصلة بالعقار بممر يقل عرضه عن المترين والنصف المتر (٢,٥٠م).

٢- يجب تأمين ممر في الطابق الأرضي بعرض لا يقل عن ٣,٠٠م (ثلاثة أمتار) كمدخل للبناء حيث يمنع توقف السيارات ويخفض هذا العرض إلى ٢م (مترين) في العقارات التي تساوي أو تقل مساحتها عن ٢,٨٠٠م، كما يجب تأمين مسافة فاصلة بين مواقف السيارات وأقسام واجهة البناء المواجهة للطرق والمشغولة للسكن أو للتجارة لا تقل عن ١,٢٠م (مائة وعشرين سنتمترا) وتخفيض هذه المسافة إلى ٤٠ سنتمترا في العقارات التي تساوي أو تقل مساحتها عن ٢,٨٠٠م. تجهز هذه المسافة كرصيف للمارة مع تركيز عوائق (أحواض زهور، تماثيل، أعمدة...) على حافة الرصيف بعلو لا يقل عن ٣٠ سنتم عن مستوى الرصيف لمنع صعود السيارات على الرصيف.

٣- يمنع توقف السيارات وإقامة منحدرات الصعود والنزول الى المرباب ضمن التراجع المفروض عن حدود الطريق أو عن حدود التخطيط.



الرسم رقم ١١٠

الممر المؤدي إلى مدخل البناء
في الطائرات التي تساوي أو تقل مساحتها عن ثمانية مترا مربع

٤- إن إنشاء المرباب المفروض وفقاً لرخصة البناء هو الإلزامي، ولا يجوز إعطاء رخصة إسكان كاملة أو جزئية مؤقتة أو نهائية، للبناء في حال عدم تأمينه.

٥- يمنع إجراء أي تعديل على البناء خلال التنفيذ أو بعد رخصة الإسكان بشكل يحول دون إستعمال المرباب للسيارات.

٦- إذا كان المرباب مؤمناً في طوابق ضمن البناء يجب إيصال درج واحد على الأقل من الطابق الأرضي الى مختلف طبقات ومستويات هذا المرباب ضمن مسقط البناء. وفي حال وجود مصاعد في البناء يجب إيصال مصعد واحد على الأقل الى مختلف طبقات ومستويات هذا المرباب.

تخضع مصاعد السيارات هذه للتدابير والشروط الفنية والوقائية التالية:

- يجب تأمين مصعد واحد مستقل للسيارات لغاية سعة المرائب لإثنتي عشرة سيارة (١٢ سيارة) وتأمين مصعدين مستقلين عن بعضهما إذا زاد عدد السيارات في المرائب عن ١٢ سيارة ، وفي حال تجاوز عدد المواقف ٥٠ موقفاً، يُفرض تأمين منحدر لدخول السيارات إلى المرائب .

- يجب تأمين مكان إنتظار يتسع لوقوف سيارتين على الأقل وذلك عند الدخول ضمن العقار (خارج الطريق والمالك العام والتراجعات والبراحات) من دون عرقلة حركة المرور الى المصعد أو الخروج منه.

- يجب تأمين مولد كهربائي في البناء لتشغيل مصعد واحد للسيارات على الأقل.

- يجب إبرام عقد تأمين لصيانة مصاعد السيارات مع شركة مختصة وكذلك عقد تأمين ضد حوادث تشغيلها مع شركة تأمين يُرفق بطلب رخصة الإشغال .

- يجب تجهيز مصعد السيارات بجهاز إنذار عند حصول أي عطل أو حادث وبجهاز إطفاء.

- يُمنع استعمال مصاعد السيارات في المرائب العمومية ما لم يتم تأمين منحدرات دخول وخروج السيارات احتياطياً .

- في حال إنشاء مواقف آلية للسيارات ، يجب التقيد بالشروط الفنية الوقائية لتأمين متطلبات السلامة العامة وفقاً للأنظمة المرعية الإجراء .

خامساً - الإستعاضة عن المرائب

يمكن أن تستثنى من شرط تأمين المرائب بعض الأبنية عند وجود استحالة فنية قاهرة تحول دون إنشاء المرائب شرط أن يفرض في هذه الحالات رسم خاص تستوفيه السلطة التي تعطي رخصة البناء.

يحدد بدل المرائب المتوجب بقرار يصدر عن المجلس الأعلى للتنظيم المدني إستناداً إلى كلفة إنشائه مسقوفاً بما يوازي ٢٥ م ٢ لكل سيارة و ٥٠ م ٢ لكل أوتوبيس أو شاحنة ، مع مراعاة ثمن المتر المربع من أرض العقار وعامل الإستثمار العام في المنطقة .

٧- عندما يحول تصميم البناء أو تركيز الاعمدة أو وجود جدران في المساحات التي ستخصص للمرائب دون دخول أو استيعاب عدد أجزاء من السيارات المفروضة يحق للإدارة الفنية المختصة طلب إعادة النظر بتصميم البناء أو تركيز الاعمدة والجدران لتأمين المرائب اللازم المفروض على كامل استثمار العقار وإن كان موضوع الرخصة يتناول جزءاً من هذا الاستثمار. في هذه حال يمكن لمالك العقار الاكتفاء بتأمين المرائب المتوجب للبناء المطلوب فقط شرط أن يضم تعهداً لا رجوع عنه يسجل على الصحيفة العينية يتعهد بموجبه عدم اضافة أي بناء مستقبلاً في العقار الا بمقدار ما يجري تأمينه من مرائب للبناء الموجود والمطلوب اضافته لاحقاً. لا ترقن هذه الإشارة الا بموافقة الادارة الفنية المختصة.

٨- يجب ان يشمل طلب الترخيص لانشاء مجموعات الأبنية السكنية أو الابنية ذات الاستعمال العام (مدارس ، مطاعم ، مساح) التي يتوجب لها اكثر من خمسين سيارة، دراسة تأثير المبنى على حركة السير (Traffic Impact Study) وكيفية معالجة هذه المتغيرات.

رابعاً - الإستعاضة عن المنحدرات

إن تجهيز المرائب بمنحدرات دخول وخروج السيارات وفقاً للمواصفات الفنية المنصوص عنها في البند ثانياً من هذه المادة هو إلزامي، ويمكن الإستعاضة عن هذه المنحدرات بمصاعد للسيارات في الحالات الأربع التالية:

(١) إذا كان العقار بعد التراجعات الإلزامية عن الطرق والاملاك العامة لا يستوعب مربعاً بقياس ١٦م × ١٦م

(٢) إذا كان الطابق الواحد من المرائب لا يستوعب توقيف أربع سيارات بعد تركيز المنحدر اللازم.

(٣) في الأبنية القائمة التي يتعذر فيها تأمين المنحدر اللازم لأسباب تقنية أو فنية .

(٤) في بعض الحالات الإستثنائية التي تخضع لموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

١ - لا يُفرض المرآب في الحالات الآتية ويستعاض عنه بالرسم الخاص المنصوص عليه أعلاه :

• إذا كان المطلوب تشييده زيادة بناء في عقار يشتمل على بناء موجود ، مع عدم إمكانية تأمين مرآب للبناء المضاف .

• إذا كان المطلوب تعديل وجهة استعمال بناء موجود يتطلب تأمين مواقف إضافية عما هو ملحوظ للبناء الموجود ، مع عدم إمكانية تأمين المواقف المتوجبة في ضوء التعديل .

• إذا كان العقار واقعاً على طريق مصمم كدرج بحسب الخرائط الرسمية الصادرة عن الدوائر العقارية ومنفذ على الواقع بشكل درج. أما إذا كان الطريق مصمماً درجاً ومنفذاً على الواقع كطريق لا يزيد إنحدارها عن ١٢٪ وبعرض يسمح بمرور السيارات فيجب عندئذ فرض تأمين المرآب في تصميم الأبنية في العقارات المستفيدة من الطريق.

• إذا كان العقار إحاطة (Enclave).

• إذا كان العقار يتصل بممر لا يسمح بدخول السيارات.

• إذا كانت مساحة العقار أو شكله أو مساحة البناء المنوي تشييده لا تسمح بتأمين ممرات الدخول والخروج بانحدار لا يفوق الـ ٢٠٪ أو يتعذر فيها تأمين المنعطفات وفقاً للمواصفات الفنية موضوع البند " ثانياً " أعلاه .

• ويمنع لحظ مخازن تجارية أو مستودعات بدلاً من مواقف السيارات في الطابق الأرضي والطوابق السفلية في هذه الحال .

• في العقارات التي تتصل بالطريق العام بممرات يقل عرضها عن ٢,٥٠ م.

• لا يمكن إستثناء أي مجمع أبنية يضم أكثر من بناء واحد في العقار من شرط تأمين مرآب السيارات ، وبالتالي لا يمكن في هذه الحالة الإستعاضة عن تأمين المرآب بدفع الرسم .

٢ - الإستعاضة عن المرآب بالرسم الخاص :

عند إعطاء الرخصة المسبقة وفي حال وجود إستحالة فنية تحول دون إنشاء المرآب وتوجب إستبداله برسم

خاص ، يُمنح الترخيص بالبناء مرفقاً بطلب من السلطة التي أعطت الرخصة موجه إلى أمين السجل العقاري المختص بتسجيل قيد على الصحيفة العينية للعقار بأن للمالك الحق بذمتها بعدد السيارات المدفوع بدل الرسم عنها . يبقى هذا القيد قائماً حتى تأمين المرآب البديل أو شطب الإشارة من قبل مالك العقار المستفيد منه وفقاً لأحكام الفقرة الأخيرة من هذا البند

ينشأ حساب خاص للمرآب في الخزينة العامة لصالح كل بلدية ، على أن تكون عائدات هذا المرآب مخصصة حصراً لإقامة مرآب جماعية أو لتسوية أوضاع الذين لم تؤمن لهم مرآب ، وعلى أن لا تتعدى نفقات كل بلدية لعائداتها من رسم المرآب أو المرآب الجماعية .

يحق لمالك العقار الذي سدد رسوم إستبدال المرآب، وإذا لم تبادر السلطات المختصة خلال مدة أقصاها ثمانية سنوات من تاريخ إستيفاء الرسوم إلى تأمين مرآب إسترجاع المبالغ المدفوعة وشطب إشارة بدل السيارة المدونة على الصحيفة العينية للعقار، شرط أن يؤمن المواقف المطلوبة وفقاً لأحكام هذه المادة .

٣ - الإستعاضة عن المرآب بشراء مواقف :

يمكن الاستعاضة عن دفع البديل المذكور أعلاه بشراء مواقف سيارات في عقارات أو مباني أخرى تتضمن مواقف إضافية أو مرآب جماعي للعموم وذلك وفقاً للشروط التالية :

• يجب أن لا يبعد المرآب العائد للبناء موضوع طلب الترخيص أكثر من ٥٠٠ م عن العقار المعني، على أن تكون هذه المسافة مخصصة للعموم (طريق سيارات أو مشاة) .

• لا يُمنح الترخيص بالبناء أو بالتعديل أو بالإسكان في هذه الحال إلا بعد تسجيل عقد شراء المواقف على الصحيفة العائدة للعقار موضوع طلب الترخيص وللعقار المرتفق بتأمين المواقف .

• في حال إقامة بناء على العقار المرتفق بتأمين مواقف للسيارات لعقارات أخرى، يجب أن تُحدد على خرائط الترخيص بالبناء المواقف التي تم بيعها من مالكيها آخرين، على أن تكون مداخل هذه المواقف منفصلة عن البناء الذي سيقام على العقار، مع تأمين سهولة الوصول إلى هذه المواقف دون أي عوائق .

• في حال الإتفاق بين مالكي العقارين المرتفق والمنفعة على تأمين موقف بديل، يجب أن لا يبعد الموقف البديل أكثر من ٥٠٠م عن العقار الأساسي المنفعة، وأن يتم تسجيل عقد شراء الموقف الجديد العائد للعقارين المنفعة والمرتفق على الصحيفة العينية العائدة للعقارين المذكورين، وذلك قبل منح الترخيص بالبناء على العقار الذي كان مرتفقاً بتأمين المرآب .

• في حال إستحال تأمين مرآب متوجب قانوناً على مؤسسة سياحية في الأبنية القائمة بتاريخ نفاذ القانون ٢٠٠٤/٦٤٦ يمكن للمؤسسة السياحية التي تشغل البناء القائم أو أي قسم منه أن تدفع رسم مرآب سنوي لصالح البلدية يبلغ نسبة خمسة بالمائة (٥ %) من قيمة رسم المرآب المحددة بحسب التخمينات المعتمدة وفق الأنظمة المعمول بها .

تطبق أحكام الفقرة أعلاه على المؤسسات السياحية التي سوف تشغل أبنية أو أقسام أبنية قائمة بتاريخ نفاذ القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ شرط أن تكون الأبنية مرخصة قانوناً وغير مخالفة لقوانين البناء المعمول بها .

المادة السادسة عشرة - المرآب الإضافي والجماعي (للمعوم) :

أولاً - المرآب الإضافي :

في حال تأمين مرآب إضافي زيادة عن المرآب المتوجب قانوناً :

• تعفى من رسم الترخيص بالبناء المساحة من المرآب الإضافي، المعادلة لمساحة خمسة وعشرين متراً مربعاً / ٢٥ م / لكل سيارة إضافية مؤمن توقيفها فيه مع جد أقصى يساوي مساحة المرآب المتوجب قانوناً .
• يفرض أن يسجل مالك العقار على الصحيفة العقارية تعهداً غير قابل للرجوع عنه منظماً لدى الكاتب العدل بأن يبقى القسم من البناء الملحوظ كمرآب إضافي على خرائط الترخيص بالبناء مخصصاً كمرآب إضافي لدى إفراز العقار إلى حقوق مختلفة .

• تعفى أيضاً مساحة من المرآب المتوجب قانوناً مساوية لمساحة المرآب الإضافي من رسم الترخيص بالبناء شرط أن تكون هذه المساحة خاضعة لرسم الترخيص .

• يسمح بتأمين المرآب الإضافي في الطوابق السفلية المردومة من كافة الجهات مهما بلغ عددها ، وضمن الفسحات الحرة من أرض العقار . ويمكن للمالك إذا أراد ، أن يؤمن المرآب الإضافي في الطوابق السفلية المكشوفة وطابق الأعمدة وكذلك في الطوابق العلوية مع الإستفادة من الإعفاءات المنصوص عليها في هذا المرسوم شرط أن لا يزيد المرآب الإضافي في هذه الحال عن طابقين .

• لا تُحتسب مساحة المرآب الإضافي في عامل الإستثمار العام وعدد الطوابق شرط التقيد بالخط الغلافي والارتفاع المفروض في نظام المنطقة .

ثانياً - المرآب الجماعي للعموم :

١ - يرخص بإنشاء بناء مخصص كمرآب جماعي للعموم في العقارات التي لا تقل مساحتها عن الألف متر مربع ، ويمكن تخصيص قسم من المبنى لاستعمال تجاري على أن لا يقل عدد مواقف السيارات المخصصة للعموم عن المائة سيارة .

٢ - لا تحسب ضمن عامل الإستثمار العام ومعدل الإستثمار السطحي مساحة البناء أو القسم من البناء المخصص كمرآب جماعي للعموم على أن يتقيد بالتراجعات المفروضة قانوناً وبالخط الغلافي . وتطبق على المرآب الجماعي الإعفاءات الواردة في الفقرة الأولى من البند أولاً من هذه المادة (المرآب الإضافي) .

٣ - يُسمح لمالك العقار المبنى كمرآب جماعي للعموم بنقل ثلاثة أرباع رصيد عامل الإستثمار العام (غير المستعمل لبناء تجاري) إلى عقار أو عقارات أخرى ضمن نفس المنطقة العقارية ونفس المنطقة الإرتفاقية، شرط التقيد ببقية شروط الترخيص بالبناء في العقار أو العقارات التي تم نقل رصيد عامل الإستثمار العام إليها بما فيها الخط الغلافي .

لا يجوز أن يُنقل إلى أي عقار في نفس المنطقة العقارية ونفس المنطقة الإرتفاقية ما يزيد عن العشرين بالمائة (٢٠٪) من عامل استثمار هذا العقار وشرط موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني على الموقع المقترح للزيادة.

ثالثاً : حوافز إنشاء المرائب الإضافي والمرائب العمومي :

١ - إشغال الأملاك العمومية لإنشاء مرائب عمومية :

خلافًا لأي نص ، يمكن الترخيص بإشغال الأملاك العمومية غير البحرية العائدة لكل من الدولة والبلديات من أجل بناء مرائب للعموم وإستثمارها لأجل محدد ، وذلك وفقاً للشروط التالية :

• يُعرض إقتراح تخصيص القسم من الملك العام لمرائب عمومي من قبل الجهة المالكة على موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني مرفقاً بخرائط تبين موقع العقار نسبة إلى الطرق الرئيسية والعامّة في المنطقة وعلاقته بالتجمعات السكانية والتجارية في المنطقة ، وبخريطة تبين مواقع الأملاك العامة الأخرى في المنطقة

• يحق للمجلس الأعلى إقتراح تخصيص قسم آخر من الملك العام كمرائب عمومي إذا تبين أن القسم البديل أكثر ملاءمة لجهة المساحة أو الموقع أو كليهما من القسم المقترح .

• في ضوء موافقة المجلس الأعلى على تخصيص الملك العام أو قسم منه كمرائب عمومي ، تجري الجهة مالكة العقار نشر إعلان لإجراء مزايدة علنية ، وفقاً للأصول المتبعة ، للتخصيص بإشغال الملك العام لإنشاء مرائب عمومي عليه .

• تتقدم الجهة التي تم إختيارها بنتيجة المزايدة العلنية من المجلس الأعلى للتنظيم المدني بالخرائط العائدة لمبنى المواقف المقترح مع التقيد بكافة شروط إنشاء المرائب العمومي ، لا سيما لجهة ضم دراسة تأثير المبنى على حركة السير (Traffic Impact Study) وكيفية معالجة هذه المتغيرات ، وتقديم دراسة تفصيلية لواجهات المبنى

• في ضوء موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني على التصميم العائد للمشروع ، يتم الترخيص بإشغال الأملاك العامة بموجب عقود يجريها الوزير المختص تتضمن تحديد مدة الإشغال والرسوم المتوجبة عنه وحقوق الشاغل في حال إلغاء إجازة الإشغال كل ذلك في ضوء نتيجة المزايدة العلنية ، على أن تُصدق هذه العقود بمراسيم تُتخذ في مجلس الوزراء بناء على إقتراح الوزير المختص.

٢ - زيادة عامل الإستثمار في حال تأمين مرائب إضافية :

تستفيد الأبنية التي يزيد إرتفاعها عن خمسين متراً (٥٠ م) والمجموعات الكبرى التي تستوفي شروط المادة السادسة عشرة من القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٤ ، من زيادة في عامل الإستثمار العام في حال أمن صاحب البناء أو المجموعة مراباً إضافياً وفقاً للشروط التالية :

• يجب أن يكون مدخل ومخرج المرائب الإضافي مستقلاً عن مداخل البناء ومتصلاً مباشرة بالطريق العام .

• يجب أن يستوعب المرائب الإضافي خمسين سيارة على الأقل بمواقف مستقلة .

• يجب التقيد بالاحكام العائدة للمرائب الإضافي المنصوص عليها في البند أولاً من هذه المادة .

• تُحدد الزيادة في عامل الإستثمار العام بإثني عشر متراً مربعاً / ٢٠١٢ / عن كل موقف سيارة إضافي على أن لا تتجاوز الزيادة :

- ألفاً وخمسمائة متر مربع / ٢٠١٥٠٠ / كحد

أقصى مهما بلغ عدد المواقف في المرائب الإضافي .

- نسبة عشرة بالمائة / ١٠٪ / من عامل الإستثمار

العام .

- طابقين على الأكثر بإرتفاع إجمالي قدره ٧م .

• على مالك العقار الذي يرغب في الإستفادة من احكام هذه الفقرة التقدم من المجلس الأعلى للتنظيم المدني بالطلب مرفقاً بالخرائط والمستندات التي تؤكد إستيفاء الطلب للشروط المشار إليها أعلاه ، مع التقيد بكافة شروط إنشاء المرائب العمومي ، لا سيما لجهة ضم دراسة تأثير المبنى على حركة السير (Traffic Impact Study) وكيفية معالجة هذه المتغيرات وتقديم دراسة تفصيلية لواجهات المبنى .

- يجب أن تُحدد شروط إدارة المَرَّاب الإضافي ضمن نظام الملكية العائد للبناء.

• يمكن بيع أو تأجير المواقف الإضافية التي تستوفي الشروط أعلاه والمرائب الجماعية للعموم دون إمكانية تغيير وجهة استعمالها .

وفي حال تغيير وجهة استعمال المَرَّاب (إضافي أو جماعي للعموم) تعتبر الانشاءات المرخصة لهذه الغاية غير قانونية ويمكن للدولة أو البلديات هدمها أو مصادرتها .

• لا يمكن تعديل وجهة استعمال المَرَّاب الإضافي إلا إذا كان البناء بعد التعديل يستوفي شروط البناء في المنطقة ، مع مراعاة حقوق الآخرين ، على أن تُستوفي ضعف رسوم الترخيص بالبناء للمساحات من المَرَّاب الإضافي موضوع طلب التعديل ، حتى ولو اقتصر طلب تعديل وجهة الاستعمال من مَرَّاب إضافي إلى مَرَّاب متوجب .

المادة السابعة عشرة - في الإرتفاع الحر تحت السقف:

أولاً- يحدد الإرتفاع الأدنى تحت السقف كما يلي:

- ١ - للغرف المعدة للسكن أو للإقامة نهاراً أو ليلاً ونهاراً أو للغرف المخصصة لنشاطات خاصة :
- ٢,٨٠م. (متران وثمانون سنتيمتراً) للغرف ذات سقف أفقي.
- ٢,٤٠م. (متران وأربعون سنتيمتراً) كمعدل وسطي لعلو الغرف ذات السقف غير الأفقي.
- ٢,٢٠م. (متران وعشرون سنتيمتراً) لمسكن الفاطور.

- ٢ - للأبنية والمستودعات في الطوابق السفلية وللمرَّاب:
- ٢,٢٠م. (متران وعشرون سنتيمتراً) تحت السقف والجسور.

- ٣ - لطابق الأعمدة (Pilotis) :
- ٢,٢٠م. (متران وعشرون سنتيمتراً) كحد أدنى تحت السقف والجسور بما فيه علو مسكن ناطور البناية المنشأ ضمنه.

• في حال موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني على زيادة عامل الإستثمار العام ، يتم الترخيص بالبناء على ثلاثة مراحل: الطابق السفلية ، المَرَّاب العمومي ، والقسم العلوي من البناء بما فيه زيادة عامل الإستثمار العام .

• بعد إنجاز المَرَّاب العمومي ، يتم التقدم بطلب الحصول على رخصة إسكان جزئية نهائية للمَرَّاب يصار إستناداً إليها إفراز المَرَّاب وتسجيله على اسم البلدية المعنية ، مع تسجيل قيمة الاستثمار المنقول على الصحائف العينية للعقارات المعنية.

• يتم في المرحلة الأخيرة إستكمال إنجاز البناء في قسمه العلوي بما فيه الزيادة في الإستثمار .

رابعاً - شروط عامة للمرائب الإضافية والعمومية :

• يجب أن لا يتعدى العلو الحر مترين وخمسين سنتيمتراً (٢,٥٠م) تحت السقف على أن لا يقل عن مترين وعشرين سنتيمتراً (٢,٢٠م) تحت الجسور المدلاة ، وذلك في حال لحظها في الطابق الأرضي أو في الطابقين العلويين المشار إليهما في البند "أولاً" من هذه المادة.

• يجب أن يشمل طلب الترخيص لإنشاء مَرَّاب جماعي للعموم دراسة تأثير ميناه على حركة السير (Traffic Impact Study) وكيفية معالجة هذه المتغيرات، وفي حال المَرَّاب الجماعي يتوجب تقديم دراسة تفصيلية لواجهات المبنى.

• في حال تغيير وجهة استعمال المَرَّاب الإضافي أو المَرَّاب الجماعي للعموم ، تُعتبر الإنشاءات المرخصة لهذه الغاية غير قانونية ويمكن للدولة أو البلديات هدمها أو مصادرتها.

• لا يمكن بيع أو تأجير المساحات المخصصة كمواقف إضافية كأقسام مختلفة مستقلة إلا إذا توفرت فيها الشروط التالية :

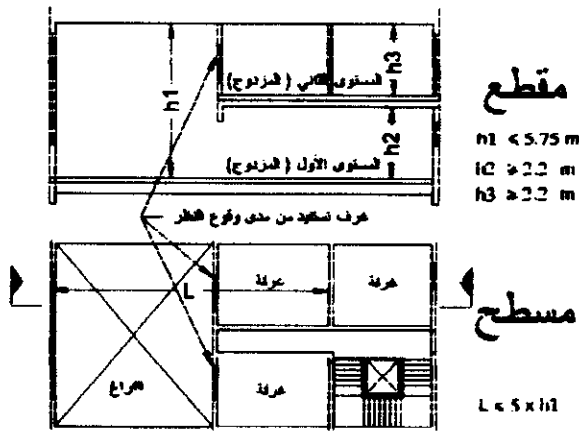
- يجب أن لا يقل عدد المواقف الإضافية المؤمنة عن ٢٠ موقفاً .

- يجب أن يؤمن مدخل ومخرج مستقل للمواقف الإضافية.

القسم العالي منه عن خمسة أمتار وخمسة وسبعين سنتيمتراً ، وذلك شرط أن لا تتجاوز مساحة المستوى الأعلى ثلثي مساحة المستوى الأدنى بما فيه الدرج الداخلي الذي يصل ما بين المستويين. ولا تحسب مساحة هذا الدرج الثانوي في حساب عامل الإستثمار العام الا مرة واحدة.

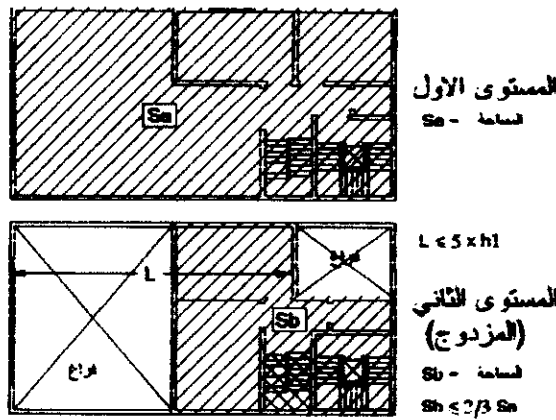
في حال لحظ ضمن أي من المستويين غرفاً تتطلب قانوناً مدى وقوع نظر وتهوئة فيجب أن تطل هذه الغرف إما مباشرة على الهواء الطلق أو عبر القسم العالي من الدوبلكس.

(راجع الرسوم رقم ١١٣ و ١١٤)



الرسم رقم ١١٣

شروط للدوبلكس



الرسم رقم ١١٤

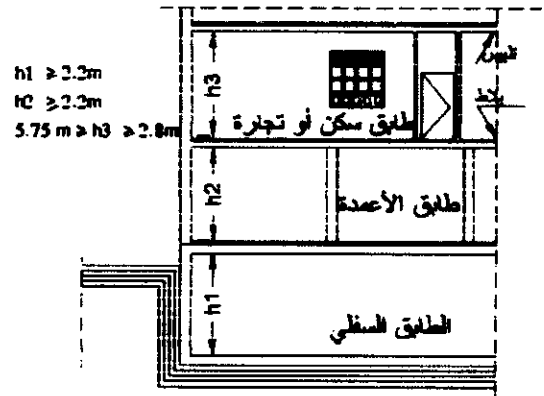
شروط للدوبلكس

٧ - الإنشاءات العائدة للرياضة البحرية (كابينات) وللرياضة الشتوية (شاليهات):

٤ - لمداخل الشقق والمكاتب والمطابخ في حال وجود متخفات فوقها : ٢,٢٠ م. (متران وعشرون سنتيمتراً)

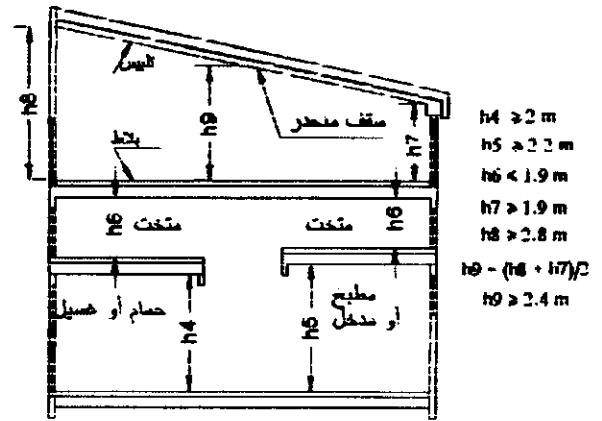
٥ - لغرف الغسيل، غرف المهملات، الحمامات، بيوت الخلاء، الأوفيس، المرات : ٢,٠٠ م. (متران).

(راجع الرسمين رقم ١١١ و ١١٢)



الرسم رقم ١١١

شروط الارتفاع للحر الاننى



الرسم رقم ١١٢

شروط الارتفاع للحر الاننى

٦ - للدوبلكس (Duplex) ٢,٢٠ م (متران وعشرون سنتيمتراً) في القسم المزدوج منه.

يعنى بالدوبلكس الطابق المكون من مستويين، ويدخل كلاهما ضمن عاملي الإستثمار ولا يزيد العلو الحر الإجمالي للدوبلكس في المستويين معاً وفي

المادة الثامنة عشرة - منطقة الخرائط:

يَبيت الرئيس الفني للإدارة بمنطقة الخرائط وبالأوضاع غير المألوفة، بعد رفعها إليه بتقرير معلل من قبل الوحدة المختصة.

المادة التاسعة عشرة :

أ - إن لصاحب الرخصة المعطاة قبل صدور القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ حق الخيار بين تنفيذها وفقاً للقوانين النافذة بتاريخ الحصول على الرخصة ، أو تعديلها وفقاً لأحكام القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ وهذا المرسوم التطبيقي .

ب - مع مراعاة البند أ- أعلاه، يلغى المرسوم رقم ٢٧٩١ تاريخ ١٩٩٢/١٠/١٥ (تطبيق أحكام قانون البناء)، والمرسوم رقم ٩٦٦٣ تاريخ ٩٦/١٢/٣٠ (تطبيق أحكام القانون رقم ٥٢٣ تاريخ ٩٦/٦/٦) كما تلغى جميع النصوص التي تتعارض وأحكام هذا المرسوم.

المادة العشرون :

ينشر هذا المرسوم ويُبلغ حيث تدعو الحاجة.

صدر عن رئيس الجمهورية

بعيدا في

رئيس مجلس الوزراء

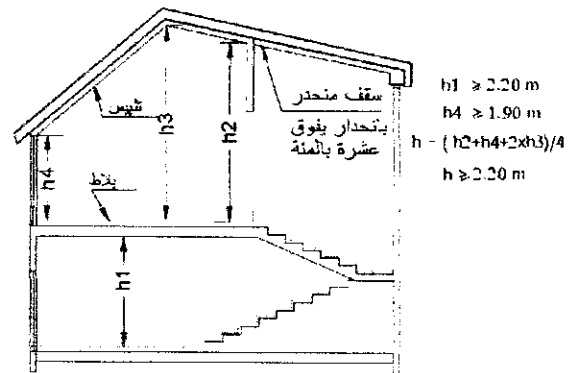
وزير الاشغال العامة والنقل

٢٠,٢٠ م. (متران وعشرون سنتمتراً) لغرف النامدة وقاعات الجلوس بسقف أفقي.

١,٩٠ م. (متر وتسعون سنتمتراً) لغرف النامدة وقاعات الجلوس بسقف منحدر على أن لا يقل المعدل الوسطي للعلو عن ٢,٢٠ م. (مترين وعشرين سنتمتراً) والإتحدار عن عشرة بالمائة.

يُشترط أن لا تتعدى مساحة المسقط الأفقي لكل سكن من الشاليه والتي تدخل ضمن حساب عوامل الإستثمار عن ١٢٠ م^٢ (مائة وعشرين متراً مربعاً) وأن لا يزيد عدد الطوابق عن إثنين بإستثناء الطابق السفلي والطابق الأخير بشكل ثكنة.

(راجع الرسم رقم ١١٥)



الرسم رقم ١١٥

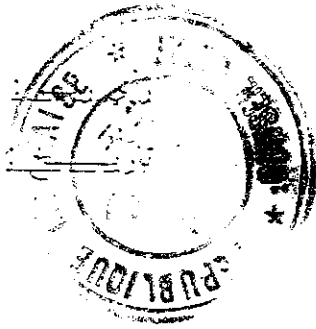
شروط الكابينات والشاليهات

تحدد المناطق التي يسمح فيها بإنشاء مثل هذه الشاليهات بقرار من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

يحدد الإرتفاع الأقصى الحر تحت السقف بخمسة أمتار وخمس وسبعين سنتمتراً بإستثناء الأبنية أو أجزاء الأبنية التي تفرض بطبيعتها أو وفقاً لوجهة إستعمالها إرتفاعاً أكثر من ذلك، على أن يقتزن هذا الإستثناء بموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني المسبقة.

وزارة الأشغال العامة والنقل
المديرية الإدارية المشتركة
وردي ٢٠٠٥
الرقم ١٢٩٩٩

١٦٩ / ٢٠٠٥
٩ / ٢٠٠٥
٢٧ / ٢٠٠٥



الجمهورية اللبنانية
مجلس شورى الدولة

لجان وزارة: الأشغال العامة

نعيد لحضرتكم الملف المتعلق: مشروع رسوم التطهير لقانون
البناء

مع الرأي الذي أبدته المجلس بشأن هذا الموضوع.

بيروت في ١١ / ٢٠٠٥



رئيس مجلس شورى الدولة

[Handwritten signature]

جاءت المديرية العامة للتنظيم المدني
بموجب العمل على تقديم الرأي للمرفق
في المرفق

وزارة الأشغال العامة والنقل
مدير الإدارة المشتركة

خليل عفره

١ - ٢٠٠٥

المديرية العامة للتنظيم المدني
الدعوات
رقم ٢٦٩٩٩
تاريخ ١١ / ٢٠٠٥

ج/ص

٩٦٩ ٥٠٤ ٥٠٥

٩٦٩ ٥٠٤ ٥٠٥

رقم الملف : ٢٠٠٦ - ٢٠٠٥/٦

الرأي رقم : ٢٠٠٦ - ٢٠٠٥/٦

تاريخ : ٢٠٠٥/١٠/٢٧

طالب الرأي : وزير الاشغال العامة

الموضوع : مشروع المرسوم التطبيقي لقانون البناء رقم ٦٤٦

تاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١

الهيئة : الرئيس : غالب غاتم

المستشار : خليل أبو رجيلي

المستشار : سميح مداح

مجلس شوري الدولة

- الغرفة الادارية -

ان مجلس شوري الدولة - الغرفة الادارية،

بعد الاطلاع على كتاب وزير الاشغال العامة والنقل رقم ٧٤٨/ص تاريخ ٢٩/٩/٢٠٠٥

الذي يطلب بموجبه بيان الرأي في مشروع المرسوم المبين موضوعه أعلاه ،

وبعد الاطلاع على مشروع المرسوم،

وعلى تقرير المستشار المقرر ،

وبعد المذاكرة حسب الاصول،



يبدي ما يلي:

١ - لجهة البناءات :

- صياغة الحيثية المتعلقة برأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني على النحو الآتي:
" بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني ، المحضر رقم ٤٤ تاريخ ٢٠٠٥/٩/٢١ .

٢ - لناحية المادة الثانية - ثانياً ب - في العامود الثاني من الصفحة ١ :
وضع عبارة الحق المختلف الواردة في السطر الثامن بين هلالين .

٣ - لناحية ج - ١ في العامود الأول من الصفحة ٢ :
كتابة " تعهد منظم " في السطر الخامس ، في حالة النصب : " تعهداً منظماً .

٤ - لناحية أ - ٢ في العامود الثاني من الصفحة ٢ :
كتابة " متر " في السطر الثالث ، في حالة النصب : " متراً ؟

٥ - لناحية ب - في العامود الثاني من الصفحة ٣ :
صياغة خاتمة الفقرة الثانية من هذا البند على النحو الآتي :
" ... ، موقعة من مهندس مساح مسجل في إحدى نقابتي المهندسين ، أو من طوبوغراف مسجل في نقابة الطوبوغرافيين ، وأن تكون الخريطة مسجلة في إحدى نقابتي المهندسين ، أو في نقابة الطوبوغرافيين ، ومرفقة بصورة فوتوغرافية للأرض الطبيعية قبل المباشرة بالأعمال " .

٦ - لناحية الفقرة الأخيرة - ب - في العامود الثاني من الصفحة ٣ :
ذكر تاريخ صدور القانون رقم ٢٠٠٣/٤٤٤ في السطر الأول منها :
" تراعى أحكام قانون البيئة رقم ٤٤٤ تاريخ ٢٠٠٢/٧/٢٩ ... " .



- ٧ - لناحية ب - ١ - ١ في العامود الثاني من الصفحة ٣ :
- كتابة " جدران داعمة " في خاتمة فقرتها الأولى ، في حالة النصب: " جدراناً داعمةً " .
- ٨ - لناحية ب - ١ - ٢ في العامود الثاني من الصفحة ٤ ، السطر التاسع :
- كتابة " جدران سائدة " في حالة النصب : " جدراناً سائدةً " .
- ٩ - لناحية ب - ١ - ٢ في العامود الثاني من الصفحة ١٤ السطر ١٣ :
- إستبدال عبارة "فوقه" بعبارة : " فوق أي منها" .
- ١٠ - لناحية السطر الثالث في العامود الأول من الصفحة ٦ :
- شطب عبارة " ومسجل " الواردة فيه لعدم ضرورة إيرادها.
- ١١ - لناحية السطر الأخير في العامود الأول من الصفحة ٨ :
- تصحيح كتابة " المنشآت " لتصبح " المنشآت " .
- ١٢ - لناحية السطر الثامن في العامود الثاني من الصفحة ١٠ :
- استبدال كلمة " المادة " الواردة فيه ب : " البند ب " .
- ١٣ - لناحية "أ" من العامود الأول في الصفحة ١١ ، السطر الخامس :
- إستبدال كلمة " التخطيط " الواردة فيه ب " بالتخطيط " .

١٤ - لناحية الفقرة الأخيرة في العامود الثاني من الصفحة ١١ :

صياغة مطلع هذه الفقرة كالآتي :

" تقبل طلبات التجديد في الدوائر الفنية خلال ثلاثة أشهر تسبق انتهاء مفعول الترخيص

"...

١٥ - لناحية السطر الرابع من " رابعا" في العامود الأول من الصفحة ١٢ :

كتابة عبارة " ومسجل " الواردة فيه ، في حالة النصب : "ومسجلاً " .

١٦ - لناحية السطر ٢٤ في العامود الثاني من الصفحة ١٢ :

شطب عبارتي " لصالح البلدية " من خاتمته .

١٧ - لناحية السطر ٢٩ في العامود الثاني من الصفحة ١٢ :

صياغته كالتالي: " الإيداع المدفوع أو مقدار الكفالة ، فيعاد ما تبقى من قيمتهما بعد ..."

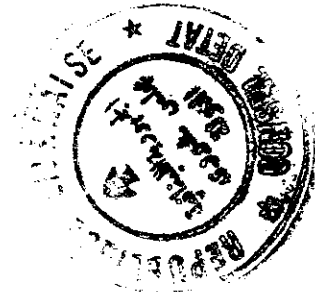
١٨ - لناحية سابعا- الفقرة الأولى من العامود الثاني للصفحة ١٣ :

من المستحسن تعديل مطلع الفقرة كالتالي:

" عند انتهاء مهلة الترخيص ، وفي حال كان المرخص له قد أنجز الاجزاء الحاملة للبناء (أساسات وجدران حاملة وكافة الجدران الخارجية والأعمدة والسقوف) أمكنه متابعة الأشغال المتبقية دون أن تتوجب عليه رسوم ترخيص جديدة ، أما في حال انجاز هيكل البناء (أجزاء حاملة وسقوف) ...

١٩ - لناحية السطر الأول في العامود الأول من الصفحة ١٤ :

إضافة ما يلي الى خاتمته : ... المحافظ أو ..."



- ٢٠ - للاحية ب - في العامود الثاني من الصفحة ١٤ :
إضافة ما يلي الى خاتمته : ... التي تجعل البناء صالحا للاستعمال وفقا للغاية المعد لها"
- ٢١ - للاحية السطر الثاني من ثانيا ١ - في العامود الثاني من الصفحة ١٤ :
وضع فاصلة "،" بعد كلمة " الخارجية " .
- ٢٢ - للاحية السطر الرابع في الفقرة الثانية من ثانيا ١ - في العامود الثاني من الصفحة ١٤ :
" استبدال النقطة في خاتمته بفاصلة ، " .
- ٢٣ - للاحية السطر السابع في العامود الأول من الصفحة ١٥ :
استبدال عبارة " فيه " الواردة في خاتمته بـ " فيها " .
- ٢٤ - للاحية السطر الثامن من ٢ في العامود الثاني من الصفحة ١٥ :
إضافة عبارة " خاصة " بعد : " أو للاستثمار " .
- ٢٥ - للاحية السطر الثاني من " ثالثا " في العامود الثاني من الصفحة ١٥ :
صياغته كالتالي: "٥٣٩ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤ ، يحظر بيع أو انتقال أو التفرغ عن أجزاء الأبنية" .
- ٢٦ - للاحية أ - ١ في العامود الثاني من الصفحة ٢٠ :
" تصحيح كتابة "نتو" لتكون الهمزة منفردة: " نتوء"، وكذلك حيثما وردت هذه الكلمة " .
- ٢٧ - للاحية "و" في العامود الثاني من الصفحة ٢٢ :
- تصحيح كتابة كلمة "المتكآت" الواردة أيضا في السطر الثالث ، لتكتب: " المتكآت " .
- تصحيح كتابة " خمس عشرة مترا " في السطر السابع ، لتكتب : "خمس عشرة مترا" .



٢٨ - للاحية ثانيا في العمود الأول من الصفحة ٢٣:

- تصحيح كتابة كلمة " خمسون " في السطر الثاني من الفقرة الثانية ، لتكتب "خمسین" .
- تصحيح كتابة " متران ونصف " في ثانيا ٢ ، لتكتب " مترين ونصف " .

٢٩ - للاحية السطر الثالث الفقرة الأخيرة في العمود الثاني للصفحة ٢٤:

- إستبدال كلمة " إحدى " بـ " أحد " - واستبدال كلمة " عرض " بـ " لعرض " .

٣٠ - للاحية السطر الثالث من أ - ٢ - في العمود الأول من الصفحة ٢٧:

- تصحيح كتابة " خمسة وسبعون سنتمرا ...، لتصبح " خمسة وسبعين سنتيمتراً " .

٣١ - للاحية السطر السادس من أ - ٣ - في العمود الأول من الصفحة ٢٧ :

- تصحيح كتابة " ثلاثون سنتمرا " لتصبح : ثلاثين سنتيمتراً " .

٣٢ - للاحية الفقرة الأخيرة من " ثانيا " في الصفحة ٢٨ :

ترتب هذه الفقرة على انقضاء سنة على إحالة مشروع تنظيم منطقة ما على مجلس الوزراء ، مرفقا برأي البلديات المعنية به ، دونما أن يبت هذا المجلس به إبانها ، صيرورة قرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني بشأن هذا التنظيم قرارا نافذا ، وبالتالي الأخذ به كنظام مصدق.

ولما كانت المادة ١٢ من قانون التنظيم المدني الصادر بالمرسوم الاشتراعي رقم ٦٩

تاريخ ١٩٨٣/٩/٩ تنص على :

" تصدق وتصبح نافذة التصاميم وأنظمة المدن والقرى بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء

"...



ولما كان النص التشريعي أعلاه لا يحدد مهلة يتوجب على مجلس الوزراء أن يبت بانقضائها على الأكثر بأمر التصديق آنف الذكر ، تحت طائلة صيرورة المشروع المعروض عليه بمثابة النظام المصدق حال عدم بته بأمره إبانها.

ولما كان قانون البناء يخلو من نص يرتب على مرور سنة على عرض مشاريع التنظيم على مجلس الوزراء ، مقرونة برأي البلديات المعنية بها ، صيرورتها نافذة لمجرد انصرام هذه المدة .

فان الفقرة موضع البحث لا تركز الى سند تشريعي ، ويقتضي حذفها من مشروع المرسوم .

٣٣- للاحية " سادساً " في العامود الأول من الصفحة ٢٩ :
تصحیح كتابية (خمسون متراً) لتصبح : (خمسين متراً) .

٣٤ - للاحية ٣ في العامود الثاني من الصفحة ٢٩ :
تنص هذه الفقرة على عدم احتساب مساحة الأعمدة غير المقفلة (Pilotis) في حساب عامل الاستثمار العام عندما يكون للبناء المرتفع قاعدة (Galette) شرط أن لا يتجاوز علوها اثني عشر متراً فوق سطح الأرض النهائية بعد التسوية من أي جهة من الجهات.

ولما كان البند الخامس من المادة ١٤ من قانون البناء رقم ٦٤٦ تاريخ ١٦/١٢/٢٠٠٤ لا يلحظ أحكاماً تجيز عدم احتساب مساحة طابق الأعمدة في الحالة موضع البحث في حساب عامل الاستثمار العام ، فان هذه الفقرة تفتقر الى سند تشريعي يجيزها.



٣٥ - للاحية السطر الأخير من الفقرة الأخيرة في العامود الثاني للصفحة ٣١:
تصحیح كتابة (خمسة أمتار وخمس وسبعون سنتيمتراً) لتصبح (خمسة أمتار وخمسة وسبعين سنتيمتراً) .

٣٦ - للاحية " ثالثاً - ١ - في العامود الأول من الصفحة ٣٣ ، ومطلع العامود الثاني :
- تصحیح كتابة " قانوني " في السطر الرابع ، لتصبح : " قانونياً " .
- تصحیح كتابة " قائم في السطر الخامس ، لتصبح : " قائماً " .
- تصحیح عبارة " حائز " و " مفرز " في السطر الأخير ، لتصبحا : حائزاً و " مفرزاً " .

٣٧ - للاحية ٢-أ-١- في العامود الثاني من الصفحة ٣٦ :
تصحیح كتابة " سفلي مردوم " لتصبح " سفلياً مردوماً " .

٣٨ - للاحية الفقرة الأخيرة في العامود الثاني من الصفحة ٣٨:
تصحیح كتابة " متر واحد " في السطر ما قبل الأخير ، لتصبح : " متراً واحداً " .
واجراء التصحیح ذاته في السطر ما قبل الأخير من الفقرة الأولى للعامود الأول في الصفحة ٣٩.

٣٩ - للاحية الفقرة الأولى في العامود الأول من الصفحة ٤١:
ذكر تاريخ صدور القانون رقم ٤٠٢ على النحو الآتي: "رقم ٤٠٢ تاريخ ١٢/١/١٩٩٥"
وكذلك أينما ورد ذكر هذا القانون.

٤٠ - للاحية الفقرة الأخيرة في العامود الأول من الصفحة ٤٣:
توجب هذه الفقرة على البلديات أن تتحقق لدى تسديد الرسوم البلدية من عدم استعمال
تكنات القرميد لغايات خاصة ، وبقائها ضمن الأقسام المشتركة للبناء .



ولما كانت هذه الفقرة لا تركز الى سند قانوني ، قانه ينبغي حذفها.

٤١- لناحية السطر الثالث في الفقرة الأخيرة من العامود الثاني للصفحة ٤٤ :
تصحیح كتابة (متر وأربعون سنتمترا) لتصبح (متر وأربعين سنتمتراً).

٤٢ - لناحية السطر الثاني في العامود الأول من الصفحة ٤٥ :
تصحیح كلمة " عشرون " لتصبح " عشرين " .

٤٣ - لناحية ٢- في العامود الثاني من الصفحة ٤٥ :
تصحیح كلمة " وثلاثون " في السطر الأول ، لتصبح : " ثلاثين " .

٤٤ - لناحية ٤-أ- في العامود الأول من الصفحة ٤٦ :
- تصحیح كلمة : " وتسعون " في السطر الأول ، لتصبح " وتسعين " .
- تصحیح كلمتي " متر مربع " في السطر السادس ، لتصبح " مترا مربعا " .

٤٥ - لناحية الفقرة الأخيرة في العامود الثاني من الصفحة ٤٦ :
- " طريقا عاماً " بدلا من " طريق عام " .
- " طريقاً خاصاً محددًا ومرقماً " بدلا من " طريق خاص محدد و مرقم " .

٤٦ - لناحية السطر الأول من العامود الثاني من الصفحة ٤٦ :
تصحیح كلمة " يتجاوز " لتصبح : " تتجاوز " .

٤٧ - لناحية الفقرة الثالثة من العامود الثاني من الصفحة ٤٦ :
تصحیح كلمة " لا أكبر " في السطر الثاني منها ، لتصبح : " لأكبر " .



٤٨ - لناعية ١- في العامود الثاني من الصفحة ٤٨ :
 تصحيح (ومايتان وعشرون سنتم " في السطر الأخير من الفقرة الأولى ، لتصبح :
 " مايتين وعشرين سنتمترا " .

٤٩ - لناعية أولا ٢- في العامود الثاني من الصفحة ٤٩ :
 تصحيح كلمة " متر " في السطر الرابع ، لتصبح " مترا " .

٥٠ - لناعية ١٠- ١ في العامود الأول من الصفحة ٥٢ :
 إضافة عبارة " لكل " بعد " سيارة واحدة ... " .

٥١ - لناعية السطر الثاني من ١٣ في العامود الثاني من الصفحة ٥٢ : تصحيح كلمة " تلميذ " لتصبح : " تلميذاً " .

٥٢ - لناعية السطر الأخير من العامود الثاني من الصفحة ٥٢ :
 تصحيح كلمة " معد " ، لتصبح : " معداً " .

٥٣ - لناعية " ثانياً " في العامود الأول من الصفحة ٥٤ :
 تصحيح : " ثمانية متر مربع " لتصبح : " ثمانية متراً مربعاً " .

٥٤ - لناعية السطر ما قبل الأخير في العامود الثاني من الصفحة ٥٧ :
 تصحيح : (ثلاثية وعشرون سنتمترا) لتصبح : " ثلاثية وعشرين سنتمترا " .

٥٥ - لناعية ٣- ٣ ، السطر الثالث ، العاود الأول من الصفحة ٥٨ :
 تصحيح (ثلاثية وثمانون سنتمترا) لتصبح : (ثلاثية وثمانين سنتمترا) .
 واستبدال كلمة " وثمانون " بـ " وثمانين " أينما وردت في ٣- ٣ .



٥٦ - لناحية السطر ما قبل الاخير في العامود الثاني من الصفحة ٥٨ :
تصحیح كلمة (أربعون) لتصبح (أربعين) .

٥٧ - لناحية كلمة " عشرون " في الصفحة ٥٩ :
إستبدالها بكلمة " عشرين " أينما وردت فيها.

٥٨ - لناحية الفقرة الاولى من العامود الثاني في الصفحة ٦٠ :
تصحیح كلمة " تعهد " في السطر التاسع ، لتصبح " تعهدا " .

٥٩ - لناحية الفقرة الاولى من العامود الاول في الصفحة ٦١ :
- تصحیح " اثني عشر " الواردة في السطر الثاني ، لتصبح " اثنتي عشرة " .
- تصحیح كلمة " موقف " الواردة في السطر الخامس ، لتصبح " موقفا " .
- لناحية خامسا - في العامود الاول من الصفحة ٦١ :
- استبدال : " ... البلدية أو المحافظة أو القانمقامية خارج النطاق البلدي " في خاتمة
الفقرة الاولى ب : " السلطة التي تعطي رخصة البناء " .

- شطب ما يلي من خاتمة الفقرة الثانية : " ... ويعمل به طيلة السنوات التالية وفي كافة
الاراضي اللبنانية ما لم يصدر تقرير آخر " لانتفاء حاجة لايرادها.

٦٠ - لناحية الفقرة الاخيرة في العامود الثاني من الصفحة ٦٢ :
تصحیح كلمة " خمس " الواردة في السطر الثاني منها ، لتصبح " خمسة " .

٦١ - لناحية ٢- في العامود الاول من الصفحة ٦٤ :
- تصحیح كلمة " ومتصل " في السطر الثامن ، لتصبح : " ومتصلا " .
- تصحیح كلمة " ألف " في السطر ١٧ ، لتصبح : " ألفا " .
- إضافة كلمة " قدره " بعد كلمة " اجمالي " في السطر ٢١ .



٦٢- للاحية " رابعا " في العامود الثاني من الصفحة ٦٤:

- تصحيح: " متران وخمسون " في السطر الاول، لتصبح : مترين وخمسين .
- تصحيح " موقف " في السطر الثالث ما قبل الاخير ، لتصبح : " موقفا " .

٦٣- للاحية الفقرة الاخيرة في العامود الثاني من الصفحة ٦٥:

تصحيح كلمة " وسبعون " الواردة في السطر الرابع لتصبح : " وسبعين ".

٦٤- للاحية " ثانيا " في الصفحة ٦٦ / العامود الثاني:

تصحيح : " وخمس وسبعون " في السطر الثاني، لتصبح : " وخمسة وسبعين ".

٦٥ - للاحية الصفحة ٦٧:

- " المادة التاسعة عشرة " ، بدلا من " المادة التاسعة عشر ".
- حذف الفقرة "ب" لانتفاء حاجة لايرادها ، لتصبح المادة التاسعة عشرة مؤلفة من فقرتين : "أ" و"ب" المشار اليها بـ "ج" في مشروع المرسوم.

رأيا أعطي بتاريخ السابع والعشرين من تشرين الاول ٢٠٠٥ .

الرئيس

المستشار

المستشار

غالب غانم

خليل أبو رجيلي

سميح مداح

