

الجمهورية اللبنانية
وزارة الأشغال العامة والنقل
المديرية العامة للتنظيم المدني
مصلحة الدروس - دائرة التصميم

التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام
لمنطقة بعقلين العقارية
قضاء الشوف

الشروط العامة والخاصة

وفقا لقرارات المجلس الأعلى للتنظيم المدني محضر رقم - ٤٥ - تاريخ ٢٠٠٨/١١/١٩
ومحضر رقم - ٥٢ - تاريخ ٢٠٠٩/١٢/٣٠
ومحضر رقم - ٥ - تاريخ ٢٠١٠/ ٢/ ١٠

تاريخ

صدق بالمرسوم رقم

التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمنطقة بعقلين العقارية، قضاء الشوف

أولاً : الشروط العامة :

1- في البناء:

يرفق بملف رخصة البناء، بالإضافة الى المستندات المنصوص عنها بالمرسوم الإشتراعي رقم ٦٤٦ تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٤ (قانون البناء):

أ- مجموعة صور فوتوغرافية مركبة تظهر العقار بكامل حدوده ومبين عليها موقع البناء المطلوب موقعة من المهندس أو مساح محلف.

ب- خريطة خطوط الإرتفاع لأرض العقار الطبيعية مبين عليها مواقع الأشجار الموجودة ونوعيتها وموقعة من المهندس أو المساح المحلف.

٢- القياسات الدنيا للقطع : ان الواجهة الدنيا و العمق الأدنى الواردين في النظام هما ضلعا المستطيل الممكن توقيعه ضمن مساحة العقار بعد حسم المساحة المصابة بالتخطيط المصدق.

٣- في حال إعتداد تصميم معماري يخرج عن واقع البلدة المعماري التقليدي أو مخالف لشروط الواجهات ومواد التكسية المستعملة أو شروط تغطية الأسطح بالقرميد، يجب اخذ موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني بعد تضمين ملف التصميم مواصفات مواد التكسية المستعملة وخرائط تبين مواقعها على واجهات البناء، ومنظور معماري يبين علاقة الواجهات الاربعة بعضها ببعض فيما يعود لمواد البناء الظاهرة وربط هذا البناء مع محيطه الجغرافي والعمراني.

٤- عندما يؤدي التصميم المقترح إلى إزالة أشجار معمرة (صنوبر سنديان، زيتون، خروب، أو غيرها من الأشجار المشابهة) بنسبة تناهز ٤٠%، يعرض الملف على المديرية العامة للتنظيم المدني التي يحق لها فرض شروط تتعلق بموقع البناء وشكله وتحديد عوامل الإستثمار المناسبة للحفاظ على أكبر قدر من الأشجار الموجودة.

٥- يَنْعُ قطع الأشجار المثمرة أو غير المثمرة خارج المسقط الأفقي للبناء والمدخل، على ان يظهر ذلك على خرائط الترخيص.

٦- يمكن للمديرية العامة للتنظيم المدني أو قسم التنظيم المدني في القضاء ان يرفض رخصة البناء في حال تبين أن صاحب العلاقة أقدم على تغيير معالم الأرض الطبيعية أو هدم أبنية لها قيمة معمارية أو على إقتلاع الأشجار أو حرقها أو باشر بتسوية الأرض قبل الحصول على الموافقة الفنية من المراجع المعنية بالترخيص.

٧- تخصص العقارات المتاخمة للطرق العامة والخاصة لزراعة الأشجار على مسافة متر واحد من حدود العقار على الأقل وضمن التراجع القانوني على طول واجهة العقار (باستثناء المدخل المخصص للسيارات وللبناء) ، على ان لا تزيد المسافة بين الشجرة والاخرى عن أربعة أمتار.

٨- يمنع هدم المباني ذات الطابع التراثي الهام أو القيمة المعمارية المميزة في كافة المناطق الإرتفاقية إلا بعد أخذ موافقة المديرية العامة للتنظيم المدني.

- ٩- في حال وجود بناء ذي قيمة تراثية، يمكن إضافة طابق علوي واحد فوقه ضمن الشروط التالية:
- أ - أن يتحمل البناء الموجود الإضافي المطلوب دون القيام بليّة اعمال قد تغير في شكل الهيكل الموجود.
 - ب - أن يكون الطابع المعماري للأجزاء المضافة متماشياً مع الطابع المعماري الأصلي للبناء
 - ت - أن يتقيد البناء العلوي الجدي بعامل الإستثمار العام الأقصى وبعدد الطوابق المفروض في نظام المنطقة وبالإرتفاقات الخاصة (السلامة الجوية، الإذاعة، الرادار، إلخ...).
 - ث - بالإمكان عدم التقيد بالتراجعات، باستثناء التراجعات عن الأملاك العامة.
 - ج - يجب إعداد ملف خرائط شامل موقع من مهندس مختص يتضمن التصاميم والواجهات، ترفق به مجموعة فوتوغرافية تظهر البناء المعني بالزيادة والمباني المحيطة به، وطريقة الترميم. ويشترط موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني المسبقة.
 - ح - يجب إستعمال الحجر الطبيعي بنسبة ١٠٠% على الواجهات الجديدة، على أن تكون واجهات البناء الجديد متناسقة ومتناغمة مع الواجهات التراثية الموجودة.

١٠ - يحظر تغيير وجهة الإستعمال لأي عقار لغير الوجهة المحددة في النظام العائد للمنطقة الواقع فيها.

- ١١ - مع مراعاة عوامل الاستثمار التي تخضع لها كل منطقة، يسمح بتطوير وتحسين المؤسسات المصنفة والمستثمرة حالياً بموجب ترخيص دائم أو المرخص بانشائها وبنائها قانونياً (رخصة انشاء ورخصة بناء) والواقعة خارج المناطق الإرتفاقية المسموحة ضمنها، أو تلك المصنفة بفئة أكثر خطورة من الفئة أو الفئات المسموح بها ضمن نظام المنطقة، شرط ان لا تتعدى مساحات البناء الاضافية عشرة بالمائة من كامل مساحة الانشاءات الحالية للمؤسسة.

استثناءات:

- مع مراعاة الحفاظ على المناظر الطبيعية والإرتفاقات الخاصة (السلامة الجوية - الرادار - إلخ...)، يمكن استثناء بناء المؤسسات العامة والمؤسسات التعليمية والفنادق والمستشفيات من تحديد عدد الطوابق والعلو الأقصى الواردين في الجدول شرط أن لا يزيد عدد الطوابق الإضافية عن ضعفي مما هو محدد في هذا النظام. وتخضع المشاريع المذكورة أعلاه لموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني .

- عندما يزيد معدل إنحدار الأرض في حالتها الطبيعية عن ٢٠%، يرفع معدل الإستثمار السطحي (٥%) للأبنية المصممة بشكل درج (Terrasse) وفق مقتضيات طبيعة الأرض المنحدرة، مع الإحتفاظ بكافة الشروط الأخرى.

II- في الفرز والضم والفرز:

إن الإجازة بالإفراز والضم والفرز تخضع لشروط خاصة تتعلق بتنفيذ ترتيبات تجميلية معينة (إيجاد فسات حرّة، تقسيم القطع وشكلها، تقديم خريطة تجمع الأبنية ضمن القطع في بعض الحالات...). ويخضع مشروع الفرز لكل عقار بمفرده والضم والفرز لعدة عقارات للأنظمة والشروط العامة والخاصة المبينة في الجدول المرفق وفقا لنظام المنطقة الإرتفاقية الواقع فيها العقار أو العقارات وللأسس المحددة أدناه.

١- مساحة القطع والشكل الناتجين عن عملية الفرز والضم والفرز:

يجب أن تتوفر في العقارات الناتجة عن الفرز والضم والفرز المساحة الدنيا والشكل المحددين في النظام الخاص للمنطقة الواقع فيها المشروع.

٢- تحسين لعدد قياسات بعض العقارات وزيادة لمساحات بعضها:

يمكن السماح بإجراء عملية فرز وضم وفرز على أجزاء منها ضمن الشروط التالية:

أ - في العقارات التي تفوق مساحتها عن المساحة الدنيا لقطع الإفراز المحددة في هذا النظام شرط أن لا تنقص مساحة كل هذه العقارات بعد عملية الفرز والضم عن المساحة الدنيا لقطع الإفراز المحددة في هذا النظام.

ب - في العقارات التي تفوق مساحة بعضها عن المساحة الدنيا لقطع الإفراز يمكن فرز قسم منها لضمه إلى عقارات مجاورة مهما كانت مساحة هذه الأخيرة شرط أن تبقى العقارات التي اقتطع قسم منها بعد عملية الفرز مستوفاة لشروط قطع الإفراز وفقا لما هو محدد في نظام المنطقة.

٣- فرز أو ضم وفرز العقارات المبنية:

بالإضافة إلى الشروط المفروضة في مشاريع الضم والفرز في البنود ١ و ٢ وأحكام قانون البناء، يجب أن تكون نسبة مساحة الأبنية إلى مساحة العقارات المفروضة مطابقة لمعدل وعامل الإستثمار المفروضين في نظام المنطقة، ويجب أن تكون المسافة الموجودة والحدود المستحدثة بمقدار التراجع القانوني المفروض في هذه الحالات.

٤- المساحات المخصصة للطرق والحدائق والملاعب والخدمات العامة ضمن مشروع الفرز والضم والفرز:

يتوجب على كل مشروع فرز وضم تفوق مساحته عشرة آلاف متر مربع أن لا تقل المساحة الإجمالية للطرق والحدائق والملاعب والخدمات العامة العائدة للمشروع عن خمسين بالمائة من المساحة الإجمالية. يمكن للإدارة في حال تقسيم العقار إلى خمس قطع وما دون (على أن لا تقل مساحة كل قطعة ناتجة عن هذا التقسيم عن أربعة أضعاف المساحة الدنيا المفروضة للإفراز في المنطقة)، الإكتفاء بفرض الحد الأدنى اللازم لتأمين الطرق الخاصة بالمشروع وعدم التقيد بنسبة الخمس وخمسين بالمائة المفروضة أعلاه شرط أن يفرض إرتفاق يسجل على الصحيفة العقارية لكل قطعة بوجوب تطبيق نسبة الخمس وخمسين بالمائة في حال إفراز القطع الناتجة عن هذا التقسيم من جديد.

٥- الطرق والفسحات المخصصة لدوران السيارات الناتجة عن الفرز والضم والفرز:

يقتضي تأمين طرق بعرض عشرة أمتار على الأقل وفسحات مخصصة لدوران السيارات لجميع القطع الناتجة عن مشروع الفرز والضم والفرز شرط أن يكون القطر الأدنى أو الضلع الأدنى للفسحات المخصصة لدوران السيارات مرة ونصف عرض طريق الإفراز.

٦- التسامح بعرض طريق الإفراز:

أ - إذا كانت الطريق المستحدثة في مشروع الفرز والضم والفرز غير قابلة للإمتداد ضمن حدود العقار أو العقارات الداخلة في المشروع، وإذا كانت مخصصة لقطع غير قابلة للتجزئة ولا يفوق عددها الأربعة، فيمكن عندئذ تخفيض عرض الطريق إلى ثمانية أمتار.

ب - إذا كانت الطريق المستحدثة لا تصلح لتكون طريقاً للسيارات بل درجاً نظراً لقوة إنحدارها يسمح عندئذ بتخفيض عرضها إلى ستة أمتار مع فرض براح أدنى مترين على كل من جانبي الدرج.

III - المدافن:

مع مراعاة الأحكام الخاصة العائدة للمدافن يشترط في اختيار الأرض التي ستخصص للمدافن أن يؤخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض والمناطق المجاورة لها وتأثيرها على المياه الجوفية والمساحات اللازمة وتأمين طرق المواصلات. يتوجب على كل طلب بإنشاء مدفن بيان المساحة اللازمة بالنسبة للأهلين المستفيدين من هذا المدفن (النسبة المئوية من المساحة لكل شخص).

تبت المديرية العامة للتنظيم المدني بكل طلب يقدم لإنشاء مدفن على حدة وعلى ضوء الأسس أعلاه. ومن غير المسموح إنشاء أي مدفن خارج النطاق الذي تحدده البلدية سابقاً.

IV- ملاحظة:

كل تفسير وتوضيح لنصوص هذا النظام و للشروط العامة والخاصة يصدر عن المدير العام للتنظيم المدني بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

ثانياً: الشروط الخاصة :

أ - في كافة المناطق الإرتفاقية :

- ١ - على الطوابق السفلية المردومة التقيد بللتراجعات عن الطرقات والأماك العامة و التراجعات الجانبية والخلفية المنصوص عنها في نظام المنطقة الواقع ضمنها العقار .
- ٢ - تدخل مساحة طابق الأعمدة في حساب معدل الإستثمار العام في المناطق الإرتفاقية التي يُسمح ضمنها بهذا الطابق .
- ٣ - يَحْتَج إنشاء مشاغل وورش حدادة، بوياء، نجارة، تصليح سيارات أو ميكانيك، مهما كانت فئتها، على الطرقات المصنفة رئيسية في البلدة.
- ٤ - يتوجب تراجع البناء عن حدود مجرى النهر مسافة ١٥ م. وعن حدود المجاري المائية الشتوية مسافة ستة أمتار . وعن الينابيع الطبيعية والآثار مسافة ٢٠ م. ويَحْتَج إقامة أية تسوية للأرض الطبيعية ضمن هذه التراجعات.
- ٥ - يحدد إرتفاع التصاوين على الطرق العامة بمترين فقط من مستوى الأرض الطبيعية للعقار أو الرصيف (بحال وجوده): ثمانون سنتمر من الحجر الطبيعي المقصوب يعلوها سياج من الحديد المشغول مطلي بالدهان و بإرتفاع ١٢٠ سنتمر .
- ٦ - يجب مراعاة النقاط المنظرية المميزة واحترام معالم الآثار إذا ما وجدت أو إذا ما أُكتشفت أثناء الحفر .
- ٧ - يجب أن لا تتجاوز نسبة مساحة التبليط ٥٠ بالمائة من الأرض المتبقية خارج مسقط البناء.
- ٨ - يرفق بملف الترخيص خرائط المساحات الخضراء والتي تبين أماكن زرع الأشجار على أن لا يقل عدد الأشجار عن نسبة شجرة لكل عشرين م.م من مساحة العقار غير المبنية. ويعتبر تنفيذ التشجير وفقاً للخرائط والمواصفات شرطاً أساسياً لإعطاء رخصة الإسكان أو الإشغال.
- ٩ - أعمال الحفر، الأساسات، الردم ورفع الردميات:
 - يجب تأمين الحماية المسبقة لجذوع الأشجار الموجودة حول إطار أعمال الحفر مع الحرص على عدم المس بجذورها خلال تنفيذ الأعمال السابق ذكرها.
 - يفترض أيضاً التحديد المسبق لمحيط حماية التكوينات الصخرية وإبراز سبل حمايتها على موقع العقار قبل بدء أعمال الحفر.
 - يجب تنفيذ جدران دعم والسند من الحجر الطبيعي منسجمة مع الجلول الطبيعية للحفاظ على وحدة المنظر العام للموقع.

١٠ - طابع الواجهات العام:

- عند تصميم البناء بطابع معماري تقليدي، تخضع التصاميم المعمارية لموافقة البلدية من الناحية الأولية قبل إستكمال دراسة الملف من قبل الدائرة الفنية في القضاء.
- تنقيد تصاميم واجهات البناء بالنسب المحددة من تلبس الحجر الطبيعي ، وفق الشروط الخاصة ل كل منطقة إرتفاقية، ويجب أن لا تستخدم المساحات الملبسة بالحجر "لمعات" ضيقة عامودية. أما بالنسبة للمساحات الأخرى، فيجب أن تكون مكسية أو مطلية باللون الأبيض أو لون آخر متدرج من لون الحجر الطبيعي ومنسجم معه (CRÈME BEIGE, HAVANE, ETC). ويمنع منعاً باتاً طلي الواجهات بالألوان الفاقعة.

١١ - في الأسقف النهائية للبناء:

- ١١- أ: في المناطق الإرتفاقية التي لا تفرض استخدام القرميد الأحمر على السطح الأخير للبناء، يجب أن تبقى الأسطح أفقية مسطحة، مع عدم استخدام القرميد بنسب تقل عن ١٠٠% من مساحة السطح الأخير (بإستثناء الشرفات). كما يجب إخفاء كافة الخزانات أو المعدات التقنية بواسطة عناصر معمارية (حائط ، كلوسترا ، إلخ) مع إقامة متكأ لا يتجاوز إرتفاعه المترين (٢م).
- ١١- ب: في حال استخدام الأسطح المنحدرة في التصميم، يجب أن تكون هذه الأسطح من القرميد (بنسبة لا تقل عن المئة بالمئة بإستثناء الشرفات). ويجب أن لا يقل إنحدارها عن ٢٥ درجة. كما يُمنع إقامة أية خدمات للبناء أو خزانات وخلقها على سطحه.
- ١١- ج: في حال إقامة تكتة من القرميد فوق سطح الطابق الأخير، يجب أن تكون على شكل منحدر هرمي الشكل مقفل الجوانب وبإنحدار لا يقل عن ٢٥ درجة، على أن يغطي السطح الأخير للبناء بكامله بإستثناء الشرفات. ويجب أن تكون أحجام بيت الدرج وأي حجم هندسي آخر مخفية داخل تكتة القرميد ويمنع ظهور أي نوع من المستوعبات والخزانات أو المعدات التقنية فوق السقف، بل يجب -إلزامياً - جمعها ووضعها تحته بكاملها.

١٢ - تصميم التجمعات المبنية :

- في حال إنشاء أكثر من مبنين في العقار الواحد أو في حال تجاوز طول واجهة البناء ٢٥م. يخضع الترخيص لموافقة المدير العام للتنظيم المدني المسبقة.
- يقتضي إعتناء تنوع الأبنية من حيث أحجامها ونسبها، ويجب الترابط والتنسيق التام في الطراز الهندسي لهذه الأبنية بهدف تحقيق الإنسجام مع واقع البلدة المعماري والمدني .
- يجب أن تتكامل الأبنية مع بيئتها الطبيعية من حيث ترتيبها مع حدائق وتوزيعها حول ساحة أو ساحات.
- يجب تقديم تصاميم إجمالية مكتملة ومتكاملة، تأخذ بعين الإعتبار المعالم الطبيعية المميزة للأرض المنوي البناء عليها من صخور وأشجار ونقاط مياه وجلول.

١٣ - اللافتات ولوائح الإعلان:

- يُمنع تركيز أي نوع من اللافتات أو لوائح الإعلان التي تحمل رموز أو أسماء للمؤسسات أو إعلانات، على أي من واجهات المباني الا على واجهة الطابق الأرضي فقط للمحلات التجارية، على الا يتجاوز إرتفاعها ال ٦٠ سم.
- أما باقي الوحدات في المبنى فيمكن الإعلان عنها أو الدلالة إليها على لوحة إعلانات (PANNEAU) بتركز ضمن أرض العقار.

ب - في المناطق الإرتفاقية التالية :

يخضع البناء ضمن هذه المناطق للأحكام والشروط الخاصة الإضافية التالية:

الوسط القديم (A) وإمتداد الوسط القديم (A1):

١. يُسمح في هذه المنطقتين الإرتفاقيتين بإنشاء واستثمار المؤسسات الخدماتية غير المزعجة وغير المضرة التالية :
المحلات التجارية - الأفران - صالات العرض - المقاهي والمطاعم - الصيدليات والمكاتب - تجارة المنتجات الحرفية، وذلك في الطابق الأرضي والسفلي. كما يُسمح بالمستودعات العائدة للمؤسسات المذكورة أعلاه.
٢. يُمنع إنشاء محطات المحروقات والوقود في هذه المناطق الإرتفاقية.
٣. يُمنع طابق الأعمدة.
٤. يجب استعمال الحجر الطبيعي في الواجهات بنسبة ١٠٠ % من مساحتها الاجمالية المقفلة.
٥. يجب استعمال تكنة من القرميد الاحمر لتغطية سطوح الابنية بنسبة ١٠٠ % من السطح الأخير للبناء (بإستثناء الشرفات)، على أن تكون هرمية الشكل مقفلة الجوانب وبإنحدار لا يقل عن ٢٥ درجة. كما يجب أن تُجمع كافة خدمات البناء ضمنها.
٦. لا يُسمح بإدخال أي تعديل على المباني ذات الطابع التراثي أو المنشأة قبل العام ١٩٦٤، إلا بعد موافقة البلدية المسبقة وقبل الشروع بتحضير رخصة البناء.

الوسط الثانوي (A2) والإمتداد السكني (B):

١. يُسمح في هذه المناطق الإرتفاقية بإنشاء وإستثمار محطات توزيع المحروقات السائلة وغسيل ونشحيم السيارات من الفئة الاولى والثانية، شرط أن لا ينتج عنها تشويه بالمناظر الطبيعية والعمرانية أو أي ضرر بالبيئة مع التقيد بالشروط البيئية والصحية التي تفرضها وزارتي البيئة والصحة.
٢. يُسمح بإنشاء المستودعات المصنفة من الفئة الثالثة بالمرسوم رقم ٩٤/٤٩١٧ ، وذلك في الطوابق السفلية والأرضية . كما يُسمح في هذه المناطق بإنشاء وإستثمار المؤسسات الخدماتية الضرورية لحاجات السكان اليومية مثل الأفران على أنواعها، محلات تنظيف وكوي الثياب ومحلات بيع اللحوم والنشاطات التجارية المشابهة .
٣. في حال ورود مؤسسات أخرى، تُعرض على المجلس الأعلى للتنظيم المدني لبيت بها في ضوء حاجة الناس لها، ويُتَترط، في حال الموافقة على إنشائها وإستثمارها، أن تؤمن جميع الشروط الصحية والبيئية دون إلحاق الضرر والإزعاج بالسكان.
٤. يجب استعمال الحجر الطبيعي في الواجهات بنسبة ٦٠ % من مساحتها الاجمالية المقفلة.

مناطق السكن (C)

١. في مناطق السكن (C) يُسمح بإنشاء الأبنية السكنية.
٢. يُمنع طابق الأعمدة.
٣. يُمنع في هذه المنطقة الإرتفاقية بالنشاطات التجارية غير المصنفة.
٤. يجب استعمال الحجر الطبيعي في الواجهات بنسبة ٦٠ % من مساحتها الاجمالية المقفلة.
٥. يجب ان لا تقل المساحات الخضراء عن العشرين بالمئة من المساحة الإجمالية للعقار.

مناطق الغابات (D) و (V) :

١. يُسمح بإنشاء الأبنية السكنية على شكل فيلا. ويمكن أن يحتوي البناء الواحد في هذه المناطق على أكثر من مسكن واحد، على أن يبتعد التصميم عن إحياء الطوايق المنكررة. كما يمكن فرزها وفقاً للقوانين المرعية الإجراء.
٢. يُمنع إنشاء واستثمار المؤسسات المصنفة من أي فئة كانت، بما في ذلك محطات المحروقات وما شابه.
٣. يجب استعمال الحجر الطبيعي في الواجهات بنسبة ١٠٠ % من مساحتها الاجمالية المقفلة.
٤. يجب استعمال القرميد الأحمر لتغطية سطوح الابنية بنسبة ١٠٠ % من السطح الأخير للبناء، باستثناء الشرفات.
- ٥-أ: في حال استخدام الأسطح المنحدرة في التصميم، يجب أن تكون هذه الأسطح من القرميد (بنسبة لا تقل عن المئة بالمئة من السطح الأخير باستثناء الشرفات). ويجب أن لا يقل إنحدارها عن ٢٥ درجة. ويمنع إقامة أية خدمات للبناء أو خزانات وخلافها على هذه الأسطح.
- ٥-ب: في حال إقامة تكتة من القرميد فوق سطح الطابق الأخير، يجب أن تكون على شكل منحدر هرمي الشكل مقفل الجوانب وبإنحدار لا يقل عن ٢٥ درجة، على أن يغطي السطح الأخير للبناء بكامله باستثناء الشرفات. ويجب أن تكون أحجام بيت الدرج وأي حجم هندسي آخر مخفية داخل تكتة القرميد . ويمنع ظهور أي نوع من المستوعبات والخزانات أو المعدات التقنية فوق السطح الهرمي، بل يجب -إلزامياً - جمعها ووضعها تحته بكاملها.
٥. يجب ان لا تقل المساحات الخضراء عن الثلاثين بالمئة من المساحة الإجمالية للعقار.

منطقة الامتداد المستقبلي الأولى (H) والمنطقة الزراعية :

١. يمنع النشاطات التجارية من أي فئة كانت بما في ذلك محطات المحروقات وما شابه.
٢. يسمح في هذه المنطقة بإنشاء بيوت للسكن فقط.
٣. يجب استعمال الحجر الطبيعي في الواجهات بنسبة ١٠٠ % من مساحتها الاجمالية المقفلة.
٤. يجب إقامة تكتة من القرميد الأحمر بنسبة ١٠٠% فوق سطح الطابق الأخير (باستثناء الشرفات)، على شكل منحدر هرمي الشكل مقفل الجوانب وبإنحدار لا يقل عن ٢٥ درجة. ويجب أن تكون أحجام بيت الدرج وأي حجم هندسي آخر مخفية داخل تكتة القرميد ويمنع ظهور أي نوع من المستوعبات والخزانات أو المعدات التقنية فوق السقف، بل يجب -إلزامياً - جمعها ووضعها تحته بكاملها.

مناطق زراعية (E) ومناطق الأجر (F1):

١. في المناطق الزراعية (F)، يسمح بإنشاء واستثمار المزارع وبعض الصناعات الزراعية من الفئة الثالثة وما دون، وفقاً للمرسوم رقم ٢٠٠١/٥٢٤٣، وذلك شرط التقيد بالمعايير البيئية المشترطة وعدم تشويه المناظر الطبيعية، وبعد أخذ موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.
٢. يُسمح بسكن لمالك العقار وأولاده.
٣. يُمنع كافة النشاطات الأخرى من محطات وقود وخلافه، وتستثنى تلك على الطرقات المصرفية رئيسية في البلدة.
٤. يجب استعمال الحجر الطبيعي في الواجهات بنسبة ١٠٠ % من مساحتها الاجمالية المقفلة.
٥. يجب إقامة تكتة من القرميد الأحمر بنسبة ١٠٠% فوق سطح الطابق الأخير (باستثناء الشرفات)، على شكل منحدر هرمي الشكل مقفل الجوانب وبإنحدار لا يقل عن ٢٥ درجة. ويجب أن تكون أحجام بيت الدرج وأي حجم هندسي آخر مخفية داخل تكتة القرميد ويمنع ظهور أي نوع من المستوعبات والخزانات أو المعدات التقنية فوق السقف، بل يجب -إلزامياً - جمعها ووضعها تحته بكاملها.
٦. في مناطق الأجر (F1)، يسمح بإقامة أبنية من خشب

في المنطقة (L) سكن وسياحة:

١. يُسمح فيها بأبنية السكن على شكل فيلا (لعائلة واحدة أو أكثر) والمؤسسات السياحية الأخرى.
٢. يُسمح فقط للفنادق المراد إقامتها رفع العلو الأقصى لغاية ١٢ مترا مع عدد طوابق أقصى أربعة، شرط أخذ موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.
٣. يجب أن تبقى الواجهات بالحجر الطبيعي بنسبة لا تقل عن ١٠٠ % من إجمالي مساحة الواجهات المقفلة.
٤. يجب استعمال القرميد الأحمر لتغطية سطوح الأبنية بنسبة لا تقل عن ١٠٠ % من السطح الأخير للبناء، باستثناء الشرفات.
- ٤-أ: في حال استخدام الأسطح المنحدرة في التصميم، يجب أن تكون هذه الأسطح من القرميد (بنسبة لا تقل عن المئة بالمئة باستثناء الشرفات). ويجب أن لا يقل إنحدارها عن ٢٥ درجة. ويُمنع إقامة أية خدمات للبناء أو خزانات وخلافها على سطحه.
- ٤-ب: في حال إقامة تكتة من القرميد فوق سطح الطابق الأخير، يجب أن تكون على شكل منحدر هرمي الشكل مقفل الجوانب ويلحدار لا يقل عن ٢٥ درجة، على أن يغطي السطح الأخير للبناء بكامله باستثناء الشرفات. ويجب أن تكون أحجام بيت الدرج وأي حجم هندسي آخر مخفية داخل تكتة القرميد ويمنع ظهور أي نوع من المستويات والخزانات أو المعدات التقنية فوقها، بل يجب -إلزامياً - جمعها ووضعها تحتها بالكامل.
٥. يجب تخصيص ٣٠ بالمئة من مساحة العقار كمساحة دنيا للمساحات الخضراء مع تشجيرها بنسبة شجرة لكل ٢٠ م^٢ من المساحة غير المبنية، وتشجير مواقف السيارات المكشوفة في حال وجودها.
٦. بحال تخطت المساحة الإجمالية للمشروع (ما عدا الطوابق السفلية المردومة) حدود ٤٠٠ متر مربع، أو بلغ طول الواجهة الرئيسية أكثر من ٢٠ م، يخضع المشروع لموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني وفقاً لمخطط حتمي يُقدم قبل التحضير لرخصة البناء.
٧. في حال طلب ترخيص بقسم من الإستثمار العام، يجب إرفاق نسخة عن المشروع الأولي الذي يأخذ بعين الاعتبار كامل الإستثمار العام على العقار، وذلك في سبيل ضمان النتيجة المعمارية لاحقاً.

في المنطقة (L1) سياحة خاصة على ضفاف مجرى النهر

١. يسمح فيها بالشاليهات والموتيلات والمطاعم والمقاهي. وفي حال ورود منشآت سياحية أخرى كالفنادق تعرض على المجلس الأعلى للتنظيم المدني.
٢. يشترط أن تكون جميع المنشآت المراد إقامتها في نطاق الخمسين متر عن حدود النهر الطبيعية غير ثابتة وذات واجهات خشبية.
٣. في النطاق الذي يزيد عن الخمسين متر عن حدود النهر الطبيعية، يسمح بإقامة المنشآت الثابتة شرط أن تبنى الواجهات بالحجر الطبيعي بنسبة لا تقل عن ١٠٠ % من إجمالي مساحة الواجهات المقفلة، ويجب استعمال القرميد الأحمر لتغطية سطوح الأبنية بنسبة لا تقل عن ١٠٠ % من السطح الأخير للبناء باستثناء الشرفات.
٤. يجب تخصيص ٣٥ بالمئة من مساحة العقار كمساحة دنيا للمساحات الخضراء مع تشجيرها بنسبة شجرة لكل ٢٠ م^٢ من المساحة غير المبنية، وتشجير مواقف السيارات المكشوفة في حال وجودها.
٥. بحال تخطت المساحة الإجمالية للمشروع (ما عدا الطوابق السفلية المردومة) حدود ٤٠٠ متر مربع، أو بلغ طول الواجهة الرئيسية أكثر من ٢٠ م، يخضع المشروع لموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني وفقاً لمخطط حجمي وخرائط ومناظر معمارية تبين علاقة الواجهات الأربعة بعضها ببعض وعملية ربط البناء مع محيطه الجغرافي والعمراني. كما يخضع المشروع لموافقة وزارة البيئة.
٦. في حال طلب ترخيص بقسم من الإستثمار العام، يجب إرفاق نسخة عن المشروع الأولي الذي يأخذ بعين الاعتبار كامل الإستثمار العام على العقار، وذلك في سبيل ضمان النتيجة المعمارية لاحقاً.

في المناطق ذات المعالم الطبيعية المميزة (N) و (N1):

- منطقة المَعلم الطبيعي (N) وهي ممثلة في المنطقة المسماة بهوة ريدان. تمنع الأبنية من حفر في هذه المنطقة.
- في المنطقة الإرتفاقية (N1):
- ١ - يمنع البناء في هذه المنطقة الإرتفاقية داخل قطر ٥٠ متر من المعلم الطبيعي
- ٢ - يسمح بإنشاء سكن واحد لمالك العقار
- ٣ - يخضع البناء في عقارات هذه المنطقة الإرتفاقية وتلك المتاخمة لها ضمن المناطق الإرتفاقية الأخرى لهوافة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

نظم	نظر	نظر
رئيس دائرة التصاميم	رئيس مصلحة الدروس بالانابة	المدير العام للتنظيم المدني

نظر	موافق
وزير الاشغال العامة والنقل	رئيس مجلس الوزراء

صدق
رئيس الجمهورية

صدق بالمرسوم رقم تاريخ