

الجمهورية اللبنانية
وزارة الأشغال العامة والنقل

الوزير

٥٠٣/ص

٢٢ تموز ٢٠٠٢

مقام رئاسة مجلس الوزراء

الموضوع : تصديق التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام
لمناطق غرزوز - شيخان - بخعاز - معاد العقارية
(قضاء جبيل)

المرجع : مشروع المرسوم المرفق

نودعكم ربطاً مشروع المرسوم القاضي بتصديق التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام
لمناطق غرزوز - شيخان - بخعاز - معاد العقارية (قضاء جبيل) مع كامل الملف
يرجى التفضل بالموافقة واستكمال اللازم لاستصدار المرسوم حسب الاصول

وزير الأشغال العامة والنقل

نجيب ميقاتي

ربطاً :

مشروع المرسوم مع كامل الملف

رقم الشؤن رقم ١٩٥٧
الرقم ١١٧٧
تاريخ الإيداع ٢٠٠٢/٧/٢٥
موقع الإيداع

٢٠٠٢/٧/٢٥

وثيقة احالة

وزارة الأشغال العامة والنقل
المديرية الادارية المشتركة
ورد في
الرقم التاريخ

رقم التسجيل	جهة الارسال واسباب الاحالة
٣٠٠ / ٣٤	سماحي وزير الأشغال العامة والنقل تودعكم رجاءً مشروع مرسوم مع الاسباب الموجبة والخراط العائدة لتصديق التقييم التفصيلي والنظام التفصيلي العام لمناطق عزوز - شحنا - بخناز معد العقارية (قضاء جبيل) يرجى التفضل بالاطلاع واستكمال التصديق
	المدير العام للتنظيم المدني المهندس جوزف عبد الأحد ٢٠٠٢ / ٦ / ٢٤
	وزير الأشغال العامة والنقل مدير الادارة المشتركة خليل عكبره ٢٢ تموز ٢٠٠٢
	الجمهورية اللبنانية مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية مركز مشاريع ودراسات القطاع العام

مرسوم رقم

تصديق التصميم التوجيهي و النظام التفصيلي العام لمناطق غرزوز-شيخان-بخماز-معاد العقارية (قضاء جبيل)

إنّ رئيس الجمهورية

بناء على الدستور

بناء على المرسوم الاشتراعي رقم ٦٩ تاريخ ١٩٨٣/٩/٦ (قانون التنظيم المدني) و تعديلاته
بناء على المرسوم الاشتراعي رقم ١٤٨ تاريخ ١٩٨٣/٩/١٦ (قانون البناء) و تعديلاته
بناء على المرسوم رقم ٢٧٩١ تاريخ ١٩٧٧/٧/١١ (تعديل المرسوم التطبيقي لقانون البناء)
بناء على المرسوم الاشتراعي رقم ١١٨ تاريخ ١٩٧٧/٦/٣٠ (قانون البلديات)
و بعد الاطلاع على جواب قائمقام قضاء جبيل رقم ٤٣٢٤ تاريخ ٢٠٠١/٦/٢٠
و بعد الاطلاع على قرارات المجلس الأعلى للتنظيم المدني المتخذة في جلسته بتاريخ ١٩٩٩/٧/٧
محضر رقم ٢٣ ، و بتاريخ ٢٠٠٠/١١/٢٩ محضر رقم ٤٦ ، و بتاريخ ٢٠٠٢/٩/١٨ محضر رقم ٤٠ ،
و بعد الموافقة النهائية للمجلس الأعلى للتنظيم المدني محضر رقم ١٧ تاريخ ٢٠٠٣/٤/٩ ،
بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة و النقل،
و بعد موافقة مجلس الوزراء في جلسته بتاريخ / / ٢٠٠٣

يرسم ما يأتي:

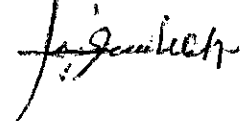
- المادة الأولى:** صدق التصميم التوجيهي و النظام التفصيلي العام لمناطق غرزوز، شيخان، بخماز، معاد العقارية (قضاء جبيل) المتضمن تقسيم المناطق كما هو مبين على الخريطة الموضوعة بمقياس ١/٥٠٠٠ المرفقة بهذا المرسوم.
- يخضع هذا التصميم لنظام البناء و الفرز و الضم و الاستثمار و الشروط العامة و الخاصة الملحقين بهذا المرسوم و اللذين يعتبران جزءاً متماثلاً.
- المادة الثانية:** الغي كل تصميم سابق مخالف لمضمون هذا المرسوم.
- المادة الثالثة:** ينشر هذا المرسوم و يبلغ حيث تدعو الحاجة.

بعيداني / / ٢٠٠٣

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

وزير الأشغال العامة و النقل



الجمهورية اللبنانية
وزارة الأشغال العامة و النقل
المديرية العامة للتنظيم المدني
مصلحة الدروس - دائرة التصاميم

التصميم التوجيهي و النظام التفصيلي العام
لمناطق غرزوز - شيخان - بخعاز - معاد العقارية - قضاء جبيل -

الشروط العامة و الخاصة

وفقا لقرارات المجلس الاعلى للتنظيم المدني

المحضر رقم ٢٣ تاريخ ١٩٩٩/٧/٧

و المحضر رقم ٤٦ تاريخ ٢٩/١١/٢٠٠٠

و المحضر رقم ٤٠ تاريخ ١٨/٩/٢٠٠٢

و المحضر رقم ١٧ تاريخ ٩/٤/٢٠٠٣ المتضمن الموافقة النهائية

التصميم التوجيهي و النظام التفصيلي العام
لمناطق غرزوز - شيخان - بخاز - معاد العقارية - قضاء حبل -

أولاً: الشروط العامة

١- في البناء:

١-١ القياسات الدنيا للقطع:

ان الواجهة الدنيا و العمق الأدنى الواردين في النظام هما ضلعا المستطيل الممكن توقيعه ضمن مساحة العقار الصافية بعد حسم المساحة المصابة بالتخطيط .
و على العقارات المطلوب أستحداثها بمشروع فرز او ضم و فرز جديد ان تكون واجهاتها موازية تقريبا للتخطيط او الطريق.

٢-١ استثناءات:

مع مراعات المحافظة على المناظر الطبيعية و الارتفاقات الخاصة يمكن استثناء بناء المدارس والفنادق والمستشفيات والمعابد في كافة المناطق الارتفاكية من عدد الطوابق والعلو الأقصى فقط وذلك بعد الموافقة المسبقة للمجلس الاعلى للتنظيم المدني.

٢- في الفرز و الضم و الفرز:

ان الاجازة بالافراز او الضم و الفرز تخضع لشروط خاصة تتعلق بتنفيذ ترتيبات تجميلية معينة (ايجاد فسات حره ،تقسيم القطع و اشكالها ،تقديم خريطة حجمية للأبنية ضمن القطع في بعض الحالات...) و يخضع مشروع الفرز لكل عقار بمفرده و الضم و الفرز لعدة عقارات للانظمة و الشروط العامة و الخاصة المبينة في الجول المرفق وفقا لنظام المنطقة الارتفاكية الواقع ضمنها العقار او العقارات و للاسس المحددة انشاء.

١-٢ مساحة القطع و الشكل الناتجين عن عملية الفرز و الضم و الفرز:

يجب ان تتوفر في العقارات الناتجة عن الفرز و الضم و الفرز المساحة الدنيا و الشكل المحددين في النظام الخاص للمنطقة الواقع فيها المشروع.

٢-٢ تحسين القطع الموجودة من حيث الشكل والمساحة:

تحسينا لشكل بعض العقارات و زيادة لمساحات بعضها يمكن السماح باجراء عملية فرز و ضم و فرز على اجزاء منها ضمن الشروط التالية:

أ-في العقارات الصالحة للبناء وفقا لنظام المنطقة شرط ان لا تنقص مساحة العقارات الجديدة عن المساحات الاساسية.
ب-في العقارات التي تفوق مساحة بعضها المساحة الدنيا لقطع الافراز يمكن فرز قسم منها لضمه الى عقارات مجاورة مهما كانت مساحة هذه الاخيرة شرط ان تبقى العقارات التي اقتطع قسم منها بعد عملية الفرز مستوفاة لشروط قطع الافراز وفقا لما هو محدد في نظام المنطقة .

٣-٢ فرز او ضم و فرز العقارات المنبئة:

بالاضافة الى الشروط المفروضة في مشاريع الضم و الفرز في البنود ٢-١ و ٢-٢ و أحكام قانون البناء يجب ان تكون نسبة مساحة

الابنية الى مساحة العقارات المفروزة مطابقة لمعدل وعامل الاستثمار المفروضين في نظام المنطقة ويجب ان تكون المسافة بين الابنية الموجودة و الحدود المستحدثة بمقدار التراجع القانوني المفروض في هذه الحالات.

٢-٤ المساحات المخصصة للطرق و الحدائق و الملاعب و الخدمات العامة ضمن مشروع الفرز

و الضم و الفرز:

يتوجب على كل مشروع فرز و ضم و فرز تفوق مساحته عشرة الاف متر مربع ان لا تقل المساحة الاجمالية للطرق و الحدائق و الملاعب و الخدمات العامة العائدة للمشروع عن خمس وعشرين بالمائة من المساحة الاجمالية .

يمكن للادارة في حال تقسيم العقار الى خمس قطع و ما دون ان لا تقل مساحة كل قطعة ناتجة عن هذا التقسيم عن اربعة اضعاف المساحة الدنيا المفروزة للافراز في المنطقة ،الاكتفاء بفرض الحد الأدنى اللازم لتأمين الطرق الخاصة بالمشروع و عدم التقيد بنسبة الخمسة و عشرين بالمئة المفروزة اعلاه شرط ان يفرض ارتفاع يسجل على الصحيفة العقارية لكل قطعة بوجوب تطبيق نسبة الخمس و عشرين بالمئة في حال افراز القطع الناتجة عن هذا التقسيم من جديد.

٢-٥ الطرق و الفسحات المخصصة لدوران السيارات الناتجة عن الفرز و الضم و الفرز:

يقتضي تأمين طرق بعرض عشرة امتار على الاقل و فسحات مخصصة لدوران السيارات لجميع القطع الناتجة عن مشروع الفرز و الضم و الفرز شرط ان يكون القطر الأدنى او الضلع الأدنى للفسحات المخصصة لدوران السيارات مرة و نصف عرض طريق الافراز.

٢-٦ التصاميم بعرض طريق الافراز:

- أ- اذا كانت الطريق المستحدثة في مشروع الفرز و الضم و الفرز غير قابلة للامتداد و مخصصة لاربع قطع و ما دون غير قابلة للتجزئة ، فيمكن عندئذ تخفيض عرض الطريق الى ثمانية امتار .
- ب- اذا كانت الطريق المستحدثة لا تصلح لتكون طريق للسيارات بل درجا نظرا لقوة انحدارها ، يسمح عندئذ بتخفيض عرضها الى ستة امتار مع فرض براح ادنى مترين جانبي الدرج .

٣- المدافن:

مع مراعات الاحكام الخاصة العائدة للمدافن يشترط في اختيار الارض التي ستخصص للمدافن ان يؤخذ بعين الاعتبار طبيعة الارض و المناطق المجاورة لها و تأثيرها على المياه الجوفية و المساحات اللازمة و تأمين طرق المواصلات. يتوجب على كل طلب بانشاء مدفن بيان المساحة اللازمة بالنسبة للاهلين المستفيدين من هذا المدفن (النسبة المنوية من المساحة لكل شخص). تبت المديرية العامة للتنظيم المدني بكل طلب يقدم لانشاء مدفن على حدى و على ضوء الاسس المبينة اعلاه.

٤- ملاحظة:

كل تفسير و توضيح لنصوص هذا النظام و الشروط العامة و الخاصة يصدر عن المدير العام للتنظيم المدني بعد موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

ثانياً: الشروط الخاصة

في الاستثمار:

1. المنطقة H1: (منطقة وسط البلدات)

تلبس خارجي إلزامي بالحجر الطبيعي بنسبة لا تقل عن ٦٠% من الواجهات .
يمنع طابق الاعمدة.

يسمح فقط بالمؤسسات المصنفة الواردة في الملحق رقم (٢) المرفق بهذه الشروط الخاصة كما يسمح بالنشاطات الحرفية و
الخدمائية و التجارية الواردة في الملحق رقم (١) المرفق بهذه الشروط .
لا يسمح بمحطات توزيع المحروقات من أية فئة كانت.

2. المنطقة H2: (منطقة الامتداد السكني الاولى) و المنطقة H3: (منطقة الامتداد السكني الثاني)

تلبس خارجي إلزامي بالحجر الطبيعي بنسبة لا تقل عن ٦٠% من الواجهات.
يسمح طابق الاعمدة في المنطقة H2 فقط.

يسمح بإنشاء و استثمار محطات توزيع المحروقات السائلة من الفئة الاولى و ما دون .
يسمح فقط بالمؤسسات المصنفة الواردة في الملحق رقم (٢) المرفق بهذه الشروط الخاصة كما يسمح بالنشاطات الحرفية و
الخدمائية و التجارية الواردة في الملحق رقم (١) المرفق بهذه الشروط .

4 - المنطقة H4: (منطقة الامتداد المستقبلي)

يمنع طابق الاعمدة.

يمنع انشاء و استثمار المؤسسات المصنفة على انواعها، بما في ذلك محطات توزيع المحروقات السائلة و ما شابه ،كما يمنع فيها
تعاطي الحرف باستثناء المحلات التجارية بمساحة لا تتعدى ال ٥٠% من مساحة الطابق الارضي.
فرض غرس اشجار حرجية ضمن حدود العقار ضعفي الاشجار التي تقطع عند البناء.

5 - المنطقة F: (منطقة حماية المنحدرات)

يسمح ضمن هذه المنطقة ببناء المستودعات الزراعية و السكن الافرادي الخاص بمالك العقار و اولاده على ان لا يتعدى ٢٠٠ متر
مربع كحد أقصى شرط ان لا يزيد البناء عن وحدة سكنية ضمن العقار الواحد.
يمنع طابق الاعمدة.

كما يسمح بعد الموافقة المسبقة للمجلس الاعلى للتنظيم المدني انشاء و استثمار المزارع و المزارب على ان تكون مستوفية لكافة
الشروط البيئية و الفنية المفروض تأمينها.

٦. المنطقة V:

يمنع طابق الاعمدة.

يسمح فيها بانشاء و استثمار المستودعات المخصصة لتوضيب المنتوجات الزراعية.

٧. المنطقة T: (المنطقة الصناعية للفئة الثالثة)

يسمح في هذه المنطقة انشاء جميع انواع المؤسسات المصنفة من الفئة الثالثة وفقا للمرسوم ٩٤/٩١٧ فقط ويمنع ضمنها الابنية المعدة للسكن.

في الشروط الاساسية للمنطقة T المصنفة صناعية :

-المساحات المزروعة: يجب ان لا تقل المساحات المزروعة عن ٢٠% من المساحة الاجمالية للعقار، كما يجب زرع كل المساحات غير المستعملة ضمن العقار .

-يجب ان يلحق تأمين عزل صوتي للمؤسسات القائمة او التي ستنشأ لا يتعدى نسبة الضوضاء فيها ٧٥ DB

كما يجب ان يلحظ في رخصة البناء اماكن تواجد مستودعات معدة خصيصا للنفايات و محددة بشكل يمكن نقلها الى اماكن خارج نطاق بلدة غرزوز العقارية لمعالجتها . و لا يسمح قطعا استعمال أي عقار ضمن نطاق البلدة لظمر او استهلاك او تحويل النفايات المذكورة باي شكل من الاشكال.

-يسمح بتجاوز العلو الاقصى للبناء لمنشآت تقنية خاصة ضرورية لطبيعة الاشغال داخل المعمل و يجب ان تخضع لواقعة المجلس الاعلى للتنظيم المدني المسبقة بما يختص بالعلو و الشكل الهندسي.

-يمنع طابق الاعمدة

-تستثنى هذه المنطقة من احكام المرسوم ١٧٦٩ تاريخ ١٩٧١/٩/١

-يسمح بانشاء شرفات للمباني على ان لا تتعدى مساحتها ٥% من مساحة كل طابق و تدخل مساحة هذه الشرفات في معدل الاستثمار العام.

-يسمح بزيادة عامل الاستثمار السطحي بنسبة ٥% في حال عدم تجاوز علو البناء عن ٧,٥ امتار .

-يسمح للطابق السفلي بالتمدد ٢٠% خارج المسقط الافقي للبناء وخارج التراجع عن الطرقات و الاملاك العامة.

-يتوجب على المؤسسات المصنفة و المستثمرة حاليا ان تعيد تحسين و تطوير منشاتها من حيث ادخال تعديلات تحسينية لإزالة الضرر عن المنطقة السكنية و ازالة التلوث عن الطبيعة تطبيقا للاصول المعتمدة من وزارة البيئة او المؤسسات التي تعنتي بهذا الشأن ، مع التزام المؤسسات المذكورة بالشروط التي على اساسها منحت الترخيص في حينه .

شروط اضافية

-مع مراعات عوامل الاستثمار التي تخضع لها المنطقة ، يسمح للمؤسسات المصنفة المستثمرة حاليا بموجب ترخيص دائم او المرخص بانشائها و بنائها قانونيا (حاصلة على رخصة انشاء و رخصة بناء) الواقعة خارج المناطق الصناعية المحددة او تلك المصنفة بفئة اكثر خطورة من الفئة او الفئات المسموح بها ضمن نظام المنطقة ، بتحسينها و تطويرها شرط ان لا تتعدى مساحات البناء الاضافية عشرة بالمائة من كل مساحات الانشاءات الحالية للمؤسسة ، من دون ان تؤثر هذه الاضافة على معدلات الاستثمار المحددة.

-في حال ورود مؤسسات مشابهة يمكن الموافقة عليها بموجب قرار من المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

-يمنع في جميع المناطق الارتفاقية اقامة الطابق السفلي المرذوم خارج المسقط الافقي للبناء.

ملحق رقم (١)

لائحة بالأعمال الحرفية المسموحة

مع مراعات شروط الاستثمار العام الواردة في هذا النظام و في كافة المناطق الارتفاقية حيث يلاحظ انشاء اماكن للاعمال الحرفية تعتمد الائحة التالية لتحديد الحرف المسموح تعاطيها من ضمن المناطق المصنفة في هذا النظام و كذلك المحلات التجارية الخدماتية التي لها علاقة بحياة المواطن اليومية.

الحرف التراثية و البدوية التقليدية

- فن الرسم
- تطريز
- شك خرز
- فن توضيب ازهار الزينة

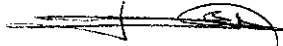
المحلات التجارية الخدماتية

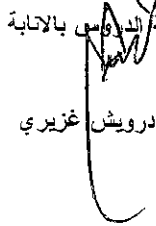
- تجميل و تزيين
- مكتبة
- مراكز اجتماعية ثقافية
- مراكز اجتماعية رياضية
- تجارة ملبوسات
- تجارة هدايا بسيطة (article cadeaux)
- مأكولات
- اماكن ترفيه من مطاعم، مقاهي، نواد.
- محلات السمانة
- محلات التسوق التجاري (سوبر ماركت)

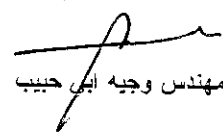
ملحق رقم (٢)

لائحة بالمؤسسات المصنفة بالمرسوم ٩٤/٤٩١٧ المسموحة في المناطق الملحوظ بها

- مصايغ البخار والكوي و التنظيف(فئة ٢)
- معمل الخياطة و التطريز(فئة ٣)
- افران الخبز و الحلويات (فئة ٢)
- مطاحن البن و البهارات(فئة ٣)
- مستودعات الكحول ،العطور،الخشب،مواد البناء،الدقيق،الخبوب،الزيت،الزيتون،الالبان و الاجبان الكرتون(فئة ٣)

نظر
مدير عام التنظيم المدني

المهندس جوزيف عبد الاحد

نظر
رئيس مصلحة الدراسات بالاتابية

المهندس درويش غزيري

نظر
رئيس دائرة التصاميم بالاتابية

المهندس وجيه ابي حبيب

موافق

موافق

رئيس مجلس الوزراء

وزير الاشغال العامة و النقل

صدق

رئيس الجمهورية

٢٠٠٣/ / تاريخ

صدق بموجب المرسوم رقم

الاسباب الموجبة

لما كانت مدينة جبيل مدينة ذات عراقة تاريخية، كان لا بد من دراسة جوار جبيل و تنظيم الامتداد الطبيعي للمدينة،

و حيث ان بلدات و قرى جبيل و التي تعتبر امتدادا طبيعيا و تاريخيا لمركز القضاء في محافظة جبل لبنان،

و حيث ان لها طابعا معماريا مميز، ووسطا قديما من الواجب المحافظة عليه، و طبيعة و موقعا جغرافيا مهما،

و كي لا تصلها الفوضى العشوائية الحالية للبناء في ظل النظام المناطق الغير منظمة الذي كانت عليه،

كان لا بد من وضع دراسة تنظيمية تتناسب و كافة المميزات للموقع و الاحتياجات السكانية المحلية و تسيطر على امتدادات سكنية متوازنة و منسجمة مع النمو السكاني المستقبلي، كما و تحافظ على الاراضي الحرجية و ذلك بترشيد استعمال الاراضي وفق مميزاتاها و تحفد الطابع الاصطيافي للبلدات.

و بعد ايداع قرار المجلس الاعلى رقم ٢٣ تاريخ ١٩٩٩/٧/٧ جانب المخاتير و ردنا العديد من الاعتراضات تم اجراء تعديلات منطقية و ايداع القرار ٤٦ تاريخ ٢٠٠٠/١١/٢٩ من جديد و سجلت ملاحظات ايضا، حيث ارفقنا نسخة عنها و تم الاخذ بالاعتراضات الجدية منها ، و بعد الاطلاع على ردود كل من مخاتير البلدات المعنية، و المسجلة تحت رقم ٤٢٥٨ تاريخ ٢٠٠١/٥/١٥ (مختار غرزوز المتضمنة الموافقة) و رقم ٤٣٢٤ تاريخ ٢٠٠١/٦/٢٠ (مختار شيخان) و رقم ٤٤٤٦ تاريخ ٢٠٠١/٨/١٤ (مختار بخعاز) و رقم ٤٤٤٤ تاريخ ٢٠٠١/٨/١٣ (مختار معاد)، و بعد الاطلاع على جواب قائم مقام قضاء جبيل رقم ٤٣٢٤ تاريخ ٢٠٠١/٦/٢٠ المتضمن جملة اعتراضات المخاتير و ليصار الى تقرير ما ترتبه مناسبا المديرية العامة للتنظيم المدني، و بعد الاطلاع على المحضر رقم ٤٠ بتاريخ ٢٠٠٢/٩/١٨ و بعد الموافقة النهائية للمجلس الاعلى للتنظيم المدني محضر رقم ١٧ تاريخ ٢٠٠٣/٤/٩،

اعدت مشروع المرسوم المرفق مع جدول مقارنة يبين بعض الاختلافات الغير منطقية و التي لا يمكن القبول بها في ظل اقرار و تبني قسما كبيرا من الملاحظات الجدية :

نسخة من ردود الهفاتي

الجمهورية اللبنانية
محافظة جبل لبنان
قائمقامية جبيل

عدد ٩١٩

جانب المدير العام للتنظيم المدني

جوابا على ايد اعكم رقم ٤٨/ص/٩٩ تاريخ ٢٣/٤/٢٠٠١ ،
نود عكم كامل الملف مع اجوبة مخاتير القرى المعنيين بهذا الموضوع
شيخان - يخعاز - غرزوز ومعاد المرفقة ربطا ،
يرجى الاطلاع واجراء ما يلزم قانونا شرط انطباق هذا المشروع على
القوانين والانظمة المعمول بها في هذا الشأن مع تحقيق العدالة والمساواة
بين ابناء القرى اصحاب الاملاك الواقعة ضمن حرم هذا المخطط %

قائمقام قضاء جبيل

خليل نصر الدين



المديرية العامة للتنظيم المدني
الديوان
رقم ٤٣٢٤
تاريخ ١٣/٦/٢٠٠١

دائرة التخطيط

لدينا
المدير العام للتنظيم المدني

المهندس جوزيف عبد الاحد

٢٠٠١/٦/٢١

لدينا كم يندس ابراهيم

رئيسة دائرة التخطيط

٢٠٠١/٦/٢١

لجانب سعادة قائم مقام جبيل المحترم .

الموضوع: مشروع تصنيف منطقة غرزوز العقارية .

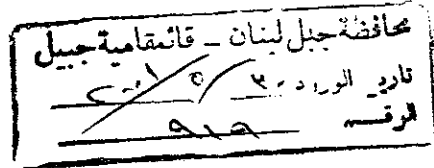
تحية طيبة وبعد ؛

بعد الاضطلاع على الخريطة والنظام لمشروع تصنيف منطقة غرزوز العقارية وبعد التداول مع الأهالي نفيكم بأنه لم يكن هناك أي اعتراض على مشروع التصنيف، ولكن هناك تمنى من بعض الأهالي الذين تقع عقاراتهم ضمن الأمتداد المستقبلي والزراعي ، بأن تكون مساحات الأفراس أقل من المقترح ، ورفع عامل الاستثمار بشكل تناسبي

كما وأنه فهمنا ان مشروع تخطيط الطرقات لا يدرس في هذه المرحلة وبمطلق الأحوال يوجد عدّة ملاحظات من قبل الأهالي .

ولكم الشكر

وتفضلوا بقبول الإحترام .



رقم التسجيل في المديرية
٤٢٥٨ تاريخ ١٥/١٠/٢٠١٠

كاتباً ،
لجانب سعاده قائم مقام جبيل المحترم

الموضوع : مشروع تصنيف منطقة مخزوز العقارية

تحية طيبة وبعد

بعد الاطلاع على الخريطة والنظام لمشروع تصنيف منطقة مخزوز

العقارية وبعد التداول مع الدوالي فيفيدكم بأنه لم يكن هناك

اي اعتراض على مشروع التصنيف ولكن هناك لمتني من بعض

الدوالي الذين اعقروا تهم تقع ضمن الامتداد المستقبلي والذراع

بأن تكون مساحات الافراز اقل من المقترح : ورفع عامل

الاستثمار بشكل مناسب .

لما وانه فرمنا ان مشروع تخطيط الطرقات لا يدرس في هذه

المرحلة وتطلب الاجوال يحدد عدة ملامح من قبل الدوالي .

ولكم الشكر

و تفضلوا بقبول الاحترام



حضرة قائم مقام جيبيل المحترم،

المستدعي: مالكي العقارات وأهالي وساكني منطقة شيخان العقارية.

الموضوع: اعتراض على مشروع النظام التوجيهي والتفصيلي العام لمنطقة شيخان العقارية والصادر وفقاً لقرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني محضر رقم ٤٦ تاريخ ٢٠٠٠/١١/٢٩.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه نعرض لحضرتكم ملاحظتنا على هذا المشروع والمتمثلة بالنقاط التالية:

١. من الناحية التنظيمية:

نظراً لوقوع منطقة شيخان العقارية على أطراف منطقة غرزوز وخارج نطاق منطقتي بخغاز ومعاد العقاريتين ونظراً لتداخلها مع منطقتي المنصف وجدائل بحيث تشكل معهما وحدة جغرافية واجتماعية واحدة وبخاصة مع قرية جدائل التي أضحت غالبية منازلها المقامة حديثاً ضمن خراج منطقة شيخان، فمن الأفضل أن يرد مشروع التصنيف لهذه المنطقة مع المشروع المعد لجدائل والمنصف والريحانة.

٢. من الناحية الصحية والبيئية:

إن المشروع المطروح يورد منطقة صناعية محددة بالحرف (T) على الخريطة المرفقة وهي تقع بمحاذاة وبمستوى بئر مياه الشفة الذي يغذي جميع القرى المجاورة (شيخان، المنصف، جدائل، الريحانة، الحلوة، ...) وكلنا يعلم ما تسببه هذه المنطقة من عواقب على هذا البئر.

٣. من ناحية التصميم التوجيهي العام لهذه المنطقة:

أن منطقتنا هي من المناطق الغير منظمة لتاريخه، وإن أي تنظيم يفترض أن تكون غايته تحسين المنطقة بشكل عام ومدروس على أساس احتياجاتها العمرانية والبيئية والاجتماعية كما هي الحال بالنسبة للمناطق التي سبق وتم تنظيمها. ولكن عند مقارنة الجدول المرفق بمشروع التنظيم المعد لمنطقة شيخان بالجدول التنظيمية المصدقة والعائدة لمناطق أخرى مشابهة لمنطقتنا، وجدنا فرقاً كبيراً فيها وتبين لنا إجحافاً بحقنا ومن هذه المناطق نعرض عليكم بعضاً منها مع الجداول التنظيمية العائدة لها والمرفقة رتباً.

١. مناطق كفر ياسين ودقنة

٢. منطقة اميون

٣. منطقة جورة البلوط و...

٤. مناطق تعلبايا وسعدنايل

٥. مناطق جديتا وزيدل و...

٦. مناطق عينطورة وداريا ومرح المير و...

٧. مناطق حلبا والشيخ طابا والنفيسة و...



٨. مناطق زرعون والنوار والقنابة (المتن) والتعقور و...
٩. قسم من منطقة دده العقارية
١٠. منطقة سير الضنية
١١. منطقة عين جنوب وقسم من شمالان
١٢. منطقة غزير
١٣. منطقة كفر حزير
١٤. منطقة كوسبا
١٥. منطقة مغدوشة
١٦. منطقة مزيارة وضواحيها
١٧. بحدون (البلدة)
١٨. وغيرها وغيرها

وغالبيتها تتمتع باستثمار أعلى مما يلحظه هذا المشروع وعدد طوابق أكثر وعلو أقصى أكبر ومساحة الإفراز منطقتية وتسهل وتشجع أبناء المناطق على البقاء والاستقرار فيها بعكس المشروع الذي تم إعداده لمنطقتنا حيث أن نسب الإفراز مجحفة والاستثمار متدني وعدد الطوابق قليل والعلو الأقصى خجول مما يجعل كلفة إنشاء المسكن مرتفعة وتقارب وتتعدى أحياناً كلفة شراء منزل في ضواحي العاصمة بيروت مما سوف يجعل أبناء قريتنا يهجرونها تبعاً.

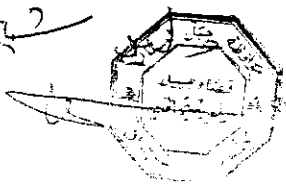
٤. من ناحية المواصفات الجمالية والاستعمالات المسموحة والممنوعة (أي الملحوظة في الجدول المرفق بالمشروع ضمن خاتمة الملاحظات)

أ. المنطقة H1: _ ملحوظ تلييس حجر ١٠٠% مع العلم إن معالم هذه المنطقة التي تمثل وسط البلدة ليس فيها حجر ١٠٠% حتى تاريخه لأنها بغالبيتها بيوت من البطون والورقة الأسمنتية والدهان من الخارج لذلك يرجى تخفيض هذه النسبة.

_ ملحوظ أنه يمنع وجود طابق أعمدة مع العلم أن طابق الأعمدة سيستعمل في حال وجوده لوقوف السيارات وبالتالي زيادة المساحة الخضراء التي تحيط بالمنزل لذلك يرجى السماح بهذا الطابق دون احتسابه في عدد الطوابق مع إمكانية فرض علوه الحر ٢,٢ م لكي يستعمل لوقوف السيارات فقط.

ب. المنطقة H3: _ نفس الملاحظة الملحوظة أعلاه بالنسبة لطابق الأعمدة. _ الملحوظ السماح ببناء واحد ضمن العقار لمسكن أو اثنين وهذا الأمر يفرض أن يكون المنزل الواحد ٣٦٠م^٢ في أقل تعديل أي أن إمكانية انشائه تصبح شبه مستحيلة لغالبية أهالي المنطقة.

ج. المنطقة (AG) والمنطقة (F): تجدر الإشارة إلى أن منطقة شيخان العقارية لا يوجد فيها منطقة زراعية إنما أشجار بعالية فقط وهي لا تعتمد على الزراعة ولا تنتج أي مزروعات لتصديرها وتوضيبيها خاصة وأن المناطق الملحوظة AG و F على الخريطة هي بغالبيتها مناطق صخرية مقفرة، مع العلم إن المنطقة تواجه



صعوبات جمة ومشاكل كبيرة لتأمين المياه فهي لا تتضمن أية انهر ولا بحيرات وإنما يعتمد أهاليها على الصهاريج لنقل المياه وري الحدائق المجاورة للمنازل فقط نظراً لكلفة تأمين المياه.

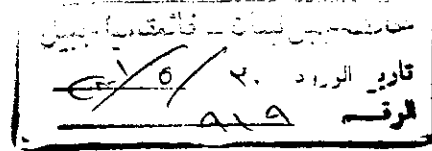
بعد أن أوجزنا ملاحظتنا نرجو من حضرتكم الأخذ بعين الاعتبار ما أبدينا من ملاحظات لخير منطقتنا ولنجاح مشروع تنظيمها ليكون حافزاً على تطورها وعمرانها. كما نرفق ربطاً اقتراحاً للتعديلات التي نأمل أن تعيروها اهتمامكم والتي أدرجناها على مشروع النظام المنوه عنه في الموضوع أعلاه، وذلك من منطلق حرصنا على أن يؤمن النظام الجديد الإطار العمراني والبيئي الصالح لمواكبة تطور منطقة شيخان وتطلعات أهلها، وخاصة من منطلق خوفنا من أن يؤدي مشروع النظام كما تمت الموافقة عليه إلى جعل خيار أبناء المنطقة البقاء والأقامة فيها أصعب وأعلى ثمناً من خيار مغادرتها.

المستندات المرفقة:

1. نسخة عن خريطة التصميم والنظام التوجيهي والتفصيلي العام لمنطقة: غرزوز- شيخان - بخعاز ومعاد مع جدول نظام البناء والفرز والضم والفرز والاستثمار.
2. اقتراح تعديل هذا المشروع (خريطة معدلة + جدول معدل).
3. جداول تنظيمية عائدة لمناطق أخرى مشابهة.

عنتا - حرية شيخان

د. ليد شيخاني



٢٠٠١/٥/٢٠

بخعاز في ٢٠٠١ / ٥ / ١٦

سعادة فانمقام جبيل المحترم

المستدعي : مختار بلدة بخعاز قضاء جبيل

الموضوع : ابداء الرأي بالتعديلات على مخطط التصنيف لمنطقة بخعاز العقارية
تحية وبعد ،

بالاشارة الى الموضوع المذكور اعلاه وبناءً لطبيكم نورد ما يلي :
لقد عقد اجتماع لاهالي البلدة وتداولنا بالموضوع الآنف الذكو وتطرفنا الى التعديلات
الطفيفة التي ادخلت عليه والتي نعتبرها غير كافية وغير واقية بالغرض حيث انها
لا تشمل الا القليل من المقترحات التي كنا قد تقدمنا بها سابقا خلال اجتماعنا
مع المسؤولين في مديرية التنظيم المدني منذ حوالي السنة .

فحرصا منا على مصلحة ابناء بلدتنا وايامانا منا ان الدولة حريصة على مصالحنا نرجو
من سعادتكم التعاون معنا لتصحيح ما امكن لتفادي الضرر الذي قد ينجم فيما
لو طبق هذا المخطط التصفيحي . فنحن نعتبر ان التصنيف قد حصل دون الاطلاع
على واقع وطبيعة الاملاك ميدانيا ودون التنسيق فيما بينهم وبين ابناء البلدة .
لذا نورد النقاط التالية :

المنطقة الواقعة شمالي طريق عام بخعاز - معاد المصنعة زراعية على طول امتدادها
باتجاه البرياره . وتحديدًا من العقار رقم ٤٧٤ و ٤٧٦ ولغاية العقار رقم ٤٠٣ وهي
في الواقع اراضي مطلية على البحر والجبل ومعظمها متواجد على طرفات عامة وبالتالي
هي مراكز للبناء والسكن ، فنرجو تصنيفها سكنية .

المنطقة الواقعة جنوبي طريق عام بخعاز البرياره والمصنعة حرجية والواقعة على حدود
منطقة البرياره العقارية ، علما ان المنطقة المتاخمة لها في خراج بلدة البرياره مصنعة
سكنية وهي في معظمها متواجدة على تلال مشرفة على البحر والجبل وبالتالي هي
مراكز مثالية للسكن وتحديدًا من العقار رقم ٤٥٧ و ٤٦٥ ولغاية العقار رقم ٤٧٠
فنرجو تصنيفها سكنية .

- ٣ - اما المناطق المتبقية والمصنفة حرجية فنرجو زيادة الاستثمار الى ١٥-٢٠ بالمئة بدل ١٠-٢٠ بالمئة والافراز الى ٢٥٠٠ متر مربع بدل ٥٠٠٠ متر مربع
- ٤ - اما المناطق المتبقية والمصنفة زراعية فنرجو زيادة عامل الاستثمار الى ٢٥-٥٠ بالمئة بدل ٢٠-٤٠ بالمئة والافراز الى ٢٠٠٠ متر مربع بدل ٤٠٠٠ متر مربع .
- ٥ - ان شبكة الطرقات الملحوظة على الخريطة تبدو مبلغ فيها كثيرا وفيها وافعية فارجوا إعادة النظر بها والتسيق مع ابنا البلدة علما ان مرسوم تخطيط قسم ١٠١٢٥ بتاريخ ١٩٦٢ / ٧ / ٢٦ الملحوظ على الخارطة لم ينفذ حتى الان .
- آملين من سعادتكم التعاون معنا لما فيه خير ابنا بلدتنا .

وشكرا لسعادتكم

الياس نصار

مختار بلدة بخعاز



نسخة الى المديرية العامة للتظيم المدني

عاقضة جبل لبنان - قائمية جبيل
تاريخ الورد ٢٠/٥/٢٠١٩
رقم ٩٩٩

تاريخ ١١/٥/٢٠٠١
رقم - ٦٧٣٤/٢٠٠١

حضرة قائم مقام جبيل المحترم

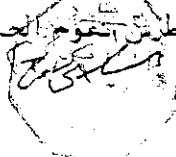
الموضوع : ابداء الراى بقرار المجلس الاعلى للتنظيم المدنى رقم ٤٦ تاريخ ٢٩/١١/٢٠٠١

بعد الاطلاع على قرار المجلس الاعلى للتنظيم المدنى رقم ٤٦ تاريخ ٢٩/١١/٢٠٠١
تبيين لنا ما يلى .

- ١- الاعتراض على الدراسة التنظيمية للمنطقة وفقا للخرائط ونظام البناء المرفقين بالمحضر والتي لم تاخذ الامتداد الحالى الموجود بعين الاعتبار وقد وضعت الدراسة خدمات لمصالحهم
- ٢- ليس الهدف من اعتراضنا السابق الرفع الطفيف لعامل الاستثمار بل للأخطاء الواردة على التخطيط وعلى التصفيف .
- ٣ - المطلوب توسيع المنطقة السكنية على حساب المنطقة الزراعية (علما ان المناطق المصنفة زراعية غير صالحة للزراعة)
- ٤ - اما التخطيط والذي اصاب عددا من المنازل . ان المساحات حول هذه المنازل هى ارض بعل و سليخ ويمكن المرور دون هدمها وضمن أبسط الطرق (علما انه موجود طرق منفذة وطرق مخططة سابقا وطرق تخطط حاليا متلاصقة ودون مبررات لوجودها)
- ٥ - نحن مختار قرية معاد وبعد مراجعتنا من قبل اصحاب المنازل المصابة بهذه الدراسة , نطلب من ادارتكم مراجعت اعتراضاتنا والتي وصلت الى ادارتكم عبر القنوات الرسمية ولم ياتى القرار ٤٦ على ذكرها



ملاحظة . ان الضرط المجموعة والتي تم تركيز الانشآت عليها خاطئة وبميدة عن الواقع
فهى تنقل المنشآت من عقارات وتضعها فى عقارات اخرى

وتفضلو بقبول فائق الاحترام

مختار معاد
بطرس العموم الحاج


٢٠٠١
محافظة جبيل لبنان - قائم مقام جبيل
تاريخ الورد
الرقم

وثيقة احالة

رقم التسجيل	جهة الارسال وأسباب الاحالة	التاريخ والتوقيع
٠١/٤٧	جانب المجلس الأعلى للتنظيم المدني	
		بيروت في ٢٠٠٣/٤/٧
		رئيس المجلس
		
		جوزيف عبد الأحد
	جانب دائرة التصاميم	
	مرفق ربطاً الملف المتضمن طلب إبداء الرأي بخصوص الدراسة التنظيمية لمنطقة غرزوز وجوارها ، مع الإشارة إلى أن المجلس الاعلى للتنظيم المدني قرر في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٣/٤/٩ - محضر رقم ١٧ تأكيد موافقته على التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمنطقة غرزوز وجوارها وفقاً للخريطة ونظام البناء المرفقين بمحضر جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٢/٩/١٨ - محضر رقم ٤٠ بما فيها المساحات الدنيا للعقارات الموجودة الصالحة للبناء والمساحات الدنيا للإفراز طالباً السير بإصدار الرسوم اللازم .	
		بيروت في ٢٠٠٣/٤/١٧
		رئيس المجلس
		
		جوزيف عبد الأحد
	مهندس ابراهيم رئيس دائرة تصاميم الملاحه اعداد مشروع الرسوم وامداد البكيتات اللائحه	
	رئيس دائرة التصاميم بالانابة	
	المهندس وجيهه ابي حبيب	
	٢٠٠٣/٤/٢٦	

من محضر الجلسة المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٣/٤/٩

٠١/٤٧

الموضوع : التصميم التوجيهي لمنطقة غرزوز وجوارها

عرض رئيس المجلس المدير العام للتنظيم المدني لموضوع الدراسة التنظيمية لمنطقة غرزوز وجوارها . لافتاً إلى ان المجلس الاعلى كان قد وافق في جلسته بتاريخ ٢٠٠٢/٩/١٨ - محضر رقم ٤٠ على ا في ضوء الصورة الجوية التي تبين حدود المناطق الارتفاقية المقترحة ضمن الدراسة التنظيمية لمنطقة غرزوز وجوارها التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي للمنطقة في ضوء صور جوية معدلاً وفقاً للخريطة المعروضة ، على أن يتم إعادة النظر بجدول نظام البناء والإستثمار في المنطقة ، لا سيما لجهة المساحات الدنيا للعقارات الموجودة الصالحة للبناء في ضوء إحصائيات دقيقة لمساحات العقارات في كل من المناطق الارتفاقية المقترحة ، علماً بأن المجلس الاعلى كان قد أبدى موافقته على التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام للمنطقة في جلسته بتاريخ ٢٠٠٠/١١/٢٩ - محضر رقم ٤٦ طالباً إحالة الدراسة إلى البلديات المعنية لإبداء الرأي ، وقد أعيد الملف مرفقاً بآراء المخاتير والأهالي في هذه المناطق لعدم وجود بلديات وبمقترحات مصلح الدروس بإحالتها بتاريخ ٢٠٠٢/٢/١١ حول التعديلات الممكن الأخذ بها .

وحيث لفت رئيس المجلس إلى أن المجلس كان قد إطلع في الجلسة اللاحقة على الجداول العائدة للمساحات الدنيا للعقارات الموجودة في المنطقة والتي تم في ضوئها تحديد المساحات الدنيا للعقارات الموجودة الصالحة للبناء والمساحات الدنيا للإفراز مبدياً موافقته على الشروط ونظام البناء دون أن يتضمن المحضر الإشارة إلى هذه الموافقة .

ولدى المداولة

قرر المجلس تأكيد موافقته على التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمنطقة غرزوز وجوارها وفقاً للخريطة ونظام البناء المرفقين بمحضر جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٢/٩/١٨ - محضر رقم ٤٠ بما فيها المساحات الدنيا للعقارات الموجودة الصالحة للبناء والمساحات الدنيا للإفراز طالباً السير بإستصدار الرسوم اللازم .

بيروت في ٢٠٠٣/٤/١٤

جوزيف عبد الأحد



رئيس المجلس

وثيقة احالة

رقم التسجيل	جهة الارسال وأسباب الاحالة	التاريخ والتوقيع
٠١/٤٧	جانب المجلس الأعلى للتنظيم المدني	بيروت في ٢٠٠٢/٩/٩ رئيس المجلس
	جانب دائرة التصاميم	جوزيف عبد الأحد
	مرفق رباطاً الملف المتضمن طلب الموافقة على التعديلات المقترحة على التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمنطقة غرزوز وجوارها ، مع الإشارة إلى أن المجلس الأعلى للتنظيم المدني قرر في جلسته بتاريخ ٢٠٠٢/٩/١٨ - المحضر رقم ٤٠ ، الموافقة على التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي لمنطقة غرزوز وجوارها معدلاً وفقاً للخريطة المعروضة ، على أن يتم إعادة النظر بجدول نظام البناء والإستثمار في المنطقة ، لا سيما لجهة المساحات الدنيا للعقارات الموجودة الصالحة للبناء في ضوء إحصائيات دقيقة لمساحات العقارات في كل من المناطق الإرتفاقية المقترحة . يرجى الإطلاع وأخذ العلم والإستكمال .	بيروت في ٢٠٠٢/١٠/٣ رئيس المجلس
	مهندس ادا صبح يطلب الإطلاع والاستكمال	جوزيف عبد الأحد
	رئيس دائرة التصاميم بالإنابة	المهندس وحيه ابي حبيب ٥-٤١/٨

من محضر الجلسة المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٢/٩/١٨

الموضوع : التصميم التوجيهي لمنطقة غرزوز وجوارها

٠١/٤٧


إستمع المجلس إلى شرح قدمته المهندسة المشرفة على الدراسة التنظيمية لمنطقة غرزوز وجوارها . تناول الشرح التعديلات المقترحة على التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام للمنطقة في ضوء الصورة الجوية التي تبين حدود المناطق الإرتفاقية المقترحة ضمن الدراسة التنظيمية لمنطقة غرزوز وجوارها ، علماً بأن المجلس الاعلى كان قد أبدى موافقته على التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام للمنطقة في جلسته بتاريخ ٢٠٠٠/١١/٢٩ - محضر رقم ٤٦ طالباً إحالة الدراسة إلى البلديات المعنية لإبداء الرأي ، وقد أعيد الملف مرفقاً بآراء المخاتير والأهالي في هذه المناطق لعدم وجود بلديات وبمقترحات مصلح الدروس بإحالتها بتاريخ ٢٠٠٢/٢/١١ حول التعديلات الممكن الأخذ بها .
وحيث رأى المجلس مطابقة حدود المناطق الإرتفاقية لطبيعة المناطق المبينة على الصورة الجوية ، مبدياً بالمقابل بعض الملاحظات حول المساحات الدنيا للعقارات الموجودة الصالحة للبناء .

ولدى المداولة

قرر المجلس الموافقة على التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي لمنطقة غرزوز وجوارها معدلاً وفقاً للخريطة المعروضة ، على أن يتم إعادة النظر بجدول نظام البناء والإستثمار في المنطقة ، لا سيما لجهة المساحات الدنيا للعقارات الموجودة الصالحة للبناء في ضوء إحصائيات دقيقة لمساحات العقارات في كل من المناطق الإرتفاقية المقترحة

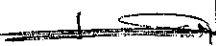


بيروت في ٢٠٠٢/١٠/٢

جوزيف عبد الأحد



رئيس المجلس

وثيقة احالة

رقم التسجيل	جهة الارسال واسباب الاحالة	التاريخ والتوقيع
٩٩/٤٧	جانب المجلس الأعلى للتنظيم المدني	بيروت في ٢٧/١١/٢٠٠٠ رئيس المجلس  جوزيف عبد الأحد
	جانب دائرة التصاميم مرفق ربطاً بقرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني المتخذ في جلسته بتاريخ ٢٠٠٠/١١/٢٩ - محضر رقم ٤٦ - بخصوص التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمناطق غرزوز - شيخان - بخعاز ومعاد العقارية ، حيث قرر المجلس الموافقة على الدراسة التنظيمية للمنطقة وفقاً للخرائط ونظام البناء المرفقين بالمحضر على أن يعاد النظر بمعدلات الإستثمار السطحي في مناطق الإمتداد ضمن عامل الإستثمار العام وفقاً للملاحظات الواردة في المحضر المرفق. يرجى الإطلاع والعمل بموجب القرار المتخذ .	بيروت في ١٣/١٢/٢٠٠٠ رئيس المجلس  جوزيف عبد الأحد
	ملاحظة : يرجى إعادة الخريطة ونظام البناء بعد الإكمال للخط لدى الدائرة /- 	

من محضر الجلسة المنعقدة بتاريخ ٢٩/١١/٢٠٠٠

الموضوع : التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمنطقة غرزوز - شيخان ٩٩/٤٧

إستمع المجلس إلى شرح قدمته المهندسة المشرفة على الدراسة في دائرة التصاميم تناول كافة التعديلات المقترحة على التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمناطق غرزوز - شيخان - بخعاز ومعاد العقارية ، علماً بأن المجلس الاعلى كان قد وافق في جلسته بتاريخ ٧/٧/١٩٩٩ - محضر رقم ٢٣ على الدراسة التنظيمية للمنطقة ، طالباً إستطلاع رأي البلديات المعنية وفقاً للأصول.

وحيث تبين لدى الإطلاع على الخريطة ونظام البناء المرفقين بإحالة مصلحة الدروس بتاريخ ١٦/١١/٢٠٠٠ ان التعديلات المقترحة تتمثل برفع طفيف لعوامل الإستثمار (من ٢٥٪ ، ٥٥) إلى (٣٠٪ ، ٦٠) في منطقة الإمتداد الثانية ، وكذلك تحويل المنطقة الزراعية إلى منطقة سكن وزراعة بعوامل إستثمار (٢٠٪ ، ٤٠) بدلاً من (١٠٪ ، ١٠) وتحويل منطقة الأحراج إلى منطقة إمتداد مستقبلي بعوامل إستثمار (١٠٪ ، ٢٠) بدلاً من (٥٪ ، ١٠) ، وذلك في ضوء المقترحات التي تقدم بها مخاتير قرى غرزوز وشيخان وبخعاز ومعاد المؤرخة ٢٠/١٠/١٩٩٩ وكذلك إعتراضات بعض أصحاب العلاقة .

ناقش المجلس التعديلات المقترحة متوقفاً عند طبيعة المناطق موضوع التعديل ، والتي أفادت المهندسة المشرفة بعدم إمكانية إدراجها ضمن تعريف المناطق الزراعية أو الحرجية الصرف ، مما يستوجب السماح بالترخيص بالأبنية السكنية ضمنها مع مراعاة إنحداراتها وعلاقتها بالتجمعات السكنية الموجودة. حيث رأى المجلس دراسة إمكانية إعادة النظر بمعدل الإستثمار السطحي في مناطق الإمتداد مع مراعاة عامل الإستثمار العام إفساحاً في المجال أمام المصممين للإستفادة من تنوع التشكيل الحجمي للأبنية .

ولدى المداولة



قرر المجلس الموافقة على التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمناطق غرزوز - شيخان - بخعاز ومعاد العقارية وفقاً للخرائط ونظام البناء المرفقين بالمحضر على أن يعاد النظر بمعدلات الإستثمار السطحي في مناطق الإمتداد ضمن عامل الإستثمار العام وفقاً للملاحظات أعلاه .

بيروت في ٥/١٢/٢٠٠٠

جوزيف عبد الأحد

رئيس المجلس

وثيقة احالة

رقم التسجيل	جهة الارسال واسباب الاحالة	التاريخ والتوقيع
٩٩/٤٧	جانب المجلس الأعلى للتنظيم المدني	بيروت في ١٩٩٩/٧/٥ رئيس المجلس 
	جانب دائرة التصاميم مرفق ربطاً بقرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني المتخذ في جلسته بتاريخ ١٩٩٩/٧/٧ - محضر رقم ٢٣ ، فيما يعود للتصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام المقترح لمناطق غرزوز - شيخان - بخعاز ومعاد العقارية . يرجى الإطلاع والإستكمال وفقاً للقرار المتخذ .	جوزيف عبد الأحد
	معرضة : يرجى اعادة الزيارة ونظام البناء بعد اجراء التليفات اللازمة الخ ظ	بيروت في ١٩٩٩/٧/١٦ رئيس المجلس 
	حضره للمهندسة دانيا ابراهيم يرجى الإطلاع والعمل بموجب محضر المجلس الاعلى المهندسة دانيا ابراهيم ١٢/٧/٩٩	جوزيف عبد الأحد
	جانب رئيس دائرة التصاميم يرجى الإستكمال وفقاً للقرار المذكور - المديرة لدراسة غرزوز وجراد مرفق ربطاً نسخة زيليفغ لجان التايم مقام لبدار راي و للمكتب الفني في قضاة حزين ولكافة ودوائر مصلحة الدروسى في المويرية - العامة /	دانيا ابراهيم مهندسة معماري ٩٩/٩/٣

من محضر الجلسة المنعقدة بتاريخ ١٩٩٩/٧/٧

الموضوع : التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمنطقة غرزوز - شيخان ٩٩/٤٧

عرض رئيس المجلس - المدير العام للتنظيم المدني بحضور الهندسة المشرفة على الدراسة للتصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمناطق غرزوز - شيخان - بخعاز ومعاد العقارية ، وذلك في ضوء صور فوتوغرافية شملت المنطقة موضوع الدرس ، لافتاً إلى كافة المقترحات التنظيمية الواردة في متن الدراسة ، لا سيما منها النشاطات والمرافق الإجتماعية المقترحة التي تجعل من المنطقة مركز إستقطاب لكافة النشاطات السياحية ومركز إصطياف لقرى ومدن قضاء جبيل . ومشييراً في الوقت نفسه إلى أن منطقة المنصف وجوارها الفاصلة بين منطقة الدرس ومدينة جبيل هي أيضاً موضوع عناية المديرية العامة للتنظيم المدني من خلال إعداد عقد لدراستها لتأمين علاقة تنظيمية منسجمة بين مختلف المناطق ، مع الأخذ بعين الإعتبار لما هدف إليه المشروع التنظيمي المقترح للمنطقة .
وبعد الإطلاع على إحالة مصلحة الدروس بتاريخ ١٩٩٨/١٢/٣١ .

ولدى المداولة

قرر المجلس الموافقة المبدئية على التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام المقترح لمناطق غرزوز - شيخان - بخعاز ومعاد العقارية وفقاً للخريطة ونظام البناء المرفق بالمحضر ، على ان يتم إستطلاع رأي البلديات المعنية وفقاً للأصول قبل منح الموافقة النهائية والسير بإستصدار الرسوم اللازم .

بيروت في ١٤/٧/١٩٩٩

جوزيف عبد الأحد

رئيس المجلس

**دراسة المخطط التوجيهي و النظام التفصيلي العام
لمناطق غرزوز - شيخان - معاد - بخعاز - (قضاء جبيل).**

بتاريخ ٢٩/١١/٢٠٠٠ عرض ملف دراسة المخطط التوجيهي و النظام التفصيلي العام لمناطق غرزوز - شيخان - معاد - بخعاز - على جانب المجلس الاعلى للتنظيم المدني محضر رقم ٤٦ و الذي تضمن تعديل للقرار المتخذ بتاريخ ٧/٧/٩٩ - محضر رقم ٢٣ - و القاضي بالموافقة المبدئية على الدراسة المقترحة.

و بعد إجراء التبليغات لاستطلاع رأي المختير حول التعديلات بواسطة وزارة الداخلية و البلديات عن طريق قائمقام قضاء جبيل بتاريخ ٢٣/٤/٢٠٠١ تبين أنه لا يزال يوجد العديد من الاعتراضات و قد وردنا إقتراحات للمختير و الاهالي كل ضمن نطاق بلده.

فيما يلي ملخص الاعتراضات و الإقتراحات مبينة في التقرير المرفق بخريطة المخطط و ذلك لمقارنتها بما هو مصدق بالقرار رقم ٤٦ تاريخ ٢٩/١١/٢٠٠٠. يرجى بعد الاطلاع تقرير المناسب.
كما نبين ربطا كيف تمّ البت بصورة نهائية بكافة الإقتراحات و ذلك في المحضر رقم ٤٠ تاريخ ١/٩/٢٠٠٢ و المحضر رقم ١٧ تاريخ ٩/٤/٢٠٠٣ المتضمن الموافقة النهائية للمجلس الاعلى للتنظيم المدني و القاضي بالسير باعداد مشروع المرسوم بعد دراسة موضوعية و علمية للطروحات و بدائل التصاميم المقترحة من قبل مختير البلديات.

<p align="center">إقتراح التعديل محضر رقم ٤٠ تاريخ ٢٠٠٢/٩/١٨ محضر رقم ١٧ تاريخ ٢٠٠٣/٤/٩ الموافقة النهائية للمجلس الاعلى للتنظيم المدني</p>	<p align="center">إقتراح الدراسة وفقا لقرار المجلس الاعلى للتنظيم المدني رقم ٤٦ تاريخ ٢٩/١١/٢٠٠٠</p>	<p align="center">الاعتراضات و الإقتراحات لدى مختار بلدة غرزوز المسجل تحت رقم ٤٢٥٨ تاريخ ١٥/٥/٢٠٠١</p>
<p>انّ المناطق الزراعية قليلة نسبيا لقلة المياه في المنطقة و بالتالي تم لحظ المناطق حيث الغطاء النباتي مؤلف من اشجار زيتون او اشجار حرجية اي تلكس القليلة الكثافة بدل AG زراعية: منطقة امتداد مستقبلي H4 حيث الافراز ٢٠٠٠ (٣٥*٣٥) قطع صالحه ١٥٠٠ (٢٥*٢٥) استثمارات ١٥% سطحي ٠,٢٠ عام عدد طوابق ٢ ارتفاع ٧,٥ م. منطقة خضراء V حيث الافراز ٢٠٠٠ (٤٠*٤٠) قطع صالحه ١٥٠٠ (٣٠*٣٠) استثمارات ١٠% سطحي ٠,٢٠ عام عدد طوابق ٢ ارتفاع ٧,٥ م. منطقة حماية منحدرات F حيث الافراز ٦٠٠٠ (٥٥*٥٥) قطع صالحه ٣٠٠٠ (٤٠*٤٠) استثمارات ٥% سطحي ٠,٠٥ عام عدد طوابق ١ ارتفاع ٤,٥ م.</p>	<p>في منطقة AG الافراز ٢٤٠٠٠ قطع صالحه ٢٢٠٠٠ استثمار سطحي ٢٠% استثمار عام ٤٠% في منطقة الامتداد المستقبلي F الافراز ٢٥٠٠٠ قطع صالحه ٢٢٠٠٠ استثمار سطحي ١٠% استثمار عام ٢٠%</p>	<p>لا يوجد اعتراضات. يوجد تمنى من اصحاب العقارات التي تقع ضمن الامتداد المستقبلي والزراعي بان تكون مساحة الافراز اقل من المقترح و رفع عوامل الاستثمار بشكل تناسبي.</p>
<p>لم يتم لحينه تصديق التخطيطات المقترحة ،حيث التصميم لايشملها بل ان القرار ٢٠٠٢/١٧ يصنق خريطة تقسيم المناطق و نظام البناء .</p>	<p>ان هذه المرحلة لا يزال يوجد عليها العديد من الملاحظات من قبل دائرة التصاميم .</p>	

<p>إقتراح التعديل محضر رقم ٤٠ تاريخ ٢٠٠٢/٩/١٨ محضر رقم ١٧ تاريخ ٢٠٠٣/٤/٩ الموافقة النهائية للمجلس الاعلى للتنظيم المدني</p>	<p>إقتراح الدراسة وفقاً لقرار المجلس الاعلى للتنظيم المدني رقم ٤٦ تاريخ ٢٩/١١/٢٠٠٠</p>	<p>الاعتراضات و الإقتراحات لدى مختار بلدة شيخان المسجل تحت رقم ٤٣٢٤ تاريخ ٢٠٠١/٦/٢٠</p>
<p>تم أخذ ذلك بالاعتبار و النظر بمحيط بلدة شيخان المتداخلة في جداول الريحانة المنصف مع ضرورة تأمين فاصل للبلدات و عدم الانتشار بكل الاتجاهات و وصل البناء الشريطي على طول الطرقات او تداخل المبني في النطاق البلدي و تمازجه.</p>	<p>إن المخطط الحالي الذي يتناول غرروز شيخان معاد بخعار في مرحلة متقدمة عرض على جانب المجلس الاعلى و قد وافق ميدنيا تم استطلاع رأي المختار و الاهالي الامر الذي نحن في صدد معالجته اما مخطط جداول المنصف الريحانة فإنه يأخذ بعين الاعتبار ما يحيط به من قرى عرض على المجلس الاعلى و قد وافق عليه ميدنيا و اودع البلديت .</p>	<p>١-من الناحية التنظيمية : دراسة شيخان في محيطها نظرا لتداخلها مع منطقتي المنصف و جداول . مطلوب دراستها في مخطط جداول المنصف الريحانة.</p>
<p>لوجود استعمال حالي للصناعة ، وحيث توجد مناطق صناعية في قرى مجاورة (حصرايل)، اقتصر الصناعة المسموح بها على المؤسسات من الفئة الثالثة بالمرسوم ٩٤/٤٩١٧ والتي لاينتج عنها ضرر بيئي او صحي.</p>	<p>المنطقة الصناعية شملت بعض المصانع الموجودة يمكن حصرها بعيدا عن بئر مياه الشفة.</p>	<p>٢-من الناحية الصحية و البيئية: الاعتراض على المنطقة المقترحة T صناعية لانها تقع بمحاذاة بئر مياه الشفة الذي يغذي القرى المجاورة.</p>
<p>اعيد النظر بتقسيم المناطق بما ينسجم استعمالات الاراضي و صلاحيتها وطبيعة الاراضي و احتياجات السكان</p>		<p>٣-من ناحية التصميم التوجيهي و النظام التفصيلي العام: تقسيم المناطق ونظام البناء والضم والفرز و الاستثمار .</p>
<p>و كذلك اعيد النظر بنظام البناء و الضم والفرز و الضم والاستثمار على النحو التالي: لم يعد يوجد منطقة زراعية بل ان المناطق الزراعية القليلة نسبيا لقلّة المياه في المنطقة تم لحظها منطقة امتداد مستقبلي H4 حيث الافراز ٢٠٠٠(٣٥*٢٥) قطع صالحة ١٥٠٠(٢٥*٢٥) استثمارات ١٥% سطحي ٠,٣٠ عام عدد طوابق ٢ ارتفاع ٧,٥ م. منطقة خضراء V حيث الافراز ٣٠٠٠(٤٠*٤٠) قطع صالحة ١٥٠٠(٣٠*٣٠) استثمارات ١٠% سطحي ٠,٢٠ عام عدد طوابق ٢ ارتفاع ٧,٥ م. منطقة حماية منحدرات F حيث الافراز ٦٠٠٠(٥٥*٥٥) قطع صالحة ٣٠٠٠(٤٠*٤٠) استثمارات ٥% سطحي ٠,٠٥ عام عدد طوابق ١ ارتفاع ٤,٥ م.</p>	<p>في المنطقة الارتفاقيه المصنفة A-G مقترح: استثمار سطحي ٢٠% استثمار عام ٤٠% إفراز ٢م٤٠٠٠ في المنطقة الارتفاقيه المصنفة F مقترح: منطقة إمتداد مستقبلي : استثمار سطح ١٠% استثمار سطحي ٢٠% إفراز ٢م٥٠٠٠</p>	<p>-مطلوب تعديل في نظام البناء و الفرز و الاستثمار على النحو التالي: - في المنطقة الارتفاقيه المصنفة A-G مطلوب منطقة زراعة و سكن إفرادي : زيادة في الاستثمار السطحي ليصبح ٢٥% و الاستثمار العام ٥٠% والافراز ٢م٢٠٠٠ - في المنطقة الارتفاقيه المصنفة F مطلوب منطقة إمتداد مستقبلي : زيادة في الاستثمار السطحي ليصبح ١٥% و الاستثمار العام ٣٠% والافراز ٢م٢٥٠٠</p>

<p>إقتراح التعديل محضر رقم ٤٠ تاريخ ٢٠٠٢/٩/١٨ محضر رقم ١٧ تاريخ ٢٠٠٣/٤/٩ الموافقة النهائية للمجلس الاعلى للتنظيم المدني</p>	<p>إقتراح الدراسة وفقاً لقرار المجلس الاعلى للتنظيم المدني رقم ٤٦ تاريخ ٢٩/١١/٢٠٠٠</p>	<p>الاعتراضات و الإقتراحات لدى مختار بلدة بخعاز المسجل تحت رقم ٤٤٤٦ تاريخ ١٤/٨/٢٠٠١</p>
<p>ان المنطقة نظراً لوجود تخطيطاً فيها و مظهرها على البحر أقر تعديلاً شمل قسماً منها معداً للسكن الرخيف (فيلات و مساكن بمعدل مستويين) اما القسم المنحدر كما هو مبين على خريطة الخطوط و المناسيب الطبوغرافية كما و على الصورة الجوية فلا يمكن اعتباره الا حماية للمنحدرات.</p>	<p>المنطقة مصنفة زراعية</p>	<p>١-مطلوب تصنيف المنطقة الواقعة شمالي طريق عام بخعاز معاد سكنية على طول امتدادها باتجاه البربارة (تحديداً) من العقار ٤٧٤ و ٤٧٦ لغاية ٤٠٣ بخعاز العقارية)</p>
<p>قسم اصبح امتداد ثنائي و قسم حماية للمنحدرات.</p>	<p>المنطقة مصنفة زراعية</p>	<p>٢-مطلوب تصنيف المنطقة الواقعة جنوبي طريق عام بخعاز البربارة منطقة سكنية فهي بمعظمها تلال مشرفة على البحر و الجبل (تحديداً) من العقار ٤٥٧ و ٦٥ لغاية ٤٧٠ العقار ٤٧٠) علماً ان المنطقة المتاخمة لها هي البربارة و هي مصنفة سكنية .</p>
<p>ان شبكة التخطيطات المقترحة و البالغة ٩ كلم هي ضمن المرحلة الثالثة للدراسة و ما سيصدق هو مرحلة تقسيم المناطق او ZONING كما ان اي تعديل في التخطيطات المصدقة سابقاً او الملحوظة دون تنفيذها يتم اعادة النظر بها في دائرة التخطيط وفقاً للمصلحة</p>	<p>ان شبكة التخطيطات المقترحة و البالغة ٩ كلم هي ضمن المرحلة الثالثة للدراسة و ما سيصدق هو مرحلة تقسيم المناطق او ZONING</p>	<p>٣-إعادة النظر بشبكة الطرقات لجهة إلغاء المقترح حالياً علماً ان مرسوم التخطيط رقم ١٠١٢٥/٢٢ غير منفذ لحينه.</p>
<p>- ان المناطق الزراعية قليلة نسبياً قللة المياه في المنطقة و بالتالي تم لحظ المناطق حيث الغطاء النباتي مؤلف من اشجار زيتون او اشجار حرجية أي تلك القليلة الكثافة مناطق امتداد مستقبلية H4 و منطقة خضراء V و مناطق حماية للمنحدرات F للوجود انحدارات قوية (مرفق ربطاً جدول النظام المعتمد) -في المنطقة الارتفاقيه المصنفة H4 مقترح: إستثمار سطحي ١٥% إستثمار عام ٣٠% إفراز ٢٠٠٠م -في المنطقة الارتفاقيه المصنفة V مقترح: إستثمار سطحي ١٠% إستثمار عام ٢٠% إفراز ٣٠٠٠م</p>	<p>-في المنطقة الارتفاقيه المصنفة A-G مقترح: إستثمار سطحي ٢٠% إستثمار عام ٤٠% إفراز ٢٤٠٠٠م في المنطقة الارتفاقيه المصنفة F مقترح: منطقة إمتداد مستقبلي : إستثمار سطحي ١٠% إستثمار سطحي ٢٠% إفراز ٢٥٠٠٠م</p>	<p>٤-مطلوب تعديل في نظام البناء و الفرز و الإستثمار على النحو التالي: - في المنطقة الارتفاقيه المصنفة A-G مطلوب منطقة زراعة و سكن إفرادي : زيادة في الإستثمار السطحي ليصبح ٢٥% و الإستثمار العام ٥٠% و الإفراز ٢٠٠٠م - في المنطقة الارتفاقيه المصنفة F مطلوب منطقة إمتداد مستقبلي : زيادة في الإستثمارات لتصبح ١٥% سطحي و ٣٠% عام و تخفيض الإفراز الى ٢٥٠٠م</p>

<p>إقتراح التعديل محضر رقم ٤٠ تاريخ ٢٠٠٢/٩/١٨ محضر رقم ١٧ تاريخ ٢٠٠٣/٤/٩ الموافقة النهائية للمجلس الاعلى للتنظيم المدني</p>	<p>إقتراح الدراسة وفقاً لقرار المجلس الاعلى للتنظيم المدني رقم ٤٦ تاريخ ٢٠٠٠/١١/٢٩</p>	<p>الاعتراضات و الإقتراحات لدى مختار بلدة معاد المسجل تحت رقم ٤٤٤٤ تاريخ ٢٠٠١/٨/١٣</p>
<p>ان اعتبار المنطقة السكنية واحدة يلغي من خصائص كل تجمع سكني حيث يمكن توسيع نطاق الامتداد ويجب ان تحدد منطقة الوسط القديم الاهل و الامتداد الاول والثاني والبعيد اي المستقبلي و الغير اهل... تم تعديل نسبة التنبس بالحجر و الذي يميز المنطقة عامة الى نسبة لا تقل عن ٦٠% من الواجهات تم الغاء مناطق الترفيه سيما الاملاك الخاصة حيث تم تحديد اين يسمح بالنوادي الترفيهية في الشروط الخاصة المرفقة.</p>	<p>مرفق ربطا نسخة عن المخطط المصدق بالقرار ٢٠٠٠/٤٦ و إقتراح المختار و الاهالي في بلدة معاد.</p>	<p>طلب إلغاء مشروع التصنيف: ١-إعتبار المنطقة السكنية الحالية منطقة واحدة. ٢-توسيع مناطق الامتداد على حساب مناطق الزراعة و الاحراج ٣-تعديل مواصفات البناء و التلبس لتصبح ملائمة للاوضاع الاقتصادية للاهل. ٤-إلغاء المنطقة L الترفيهية في الاملاك الخاصة.</p>
<p>لم يتم لحينه تصديق التخطيطات المقترحة، حيث التصميم لايشملها بل ان القرار ٢٠٠٣/١٧ يصتق خريطة تقسيم المناطق</p>	<p>ان هذه المرحلة لا يزال يوجد عليها العديد من الملاحظات من قبل دائرة التصاميم .</p>	<p>يوجد العديد من الملاحظات و الاعتراضات على مرحلة التخطيطات.</p>

شروع رسم

تصديقاً للتحميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام
لمناطق غمرور - سخان - نخاز - صناديق القماريم
(قضاء جبل)

بعد ان جرى دراسة المشروع في الولاية المذكورة
مع التنظيم المرفي، اري الموافقة على تنفيذ اي شئ
في مقام مجلس الوزراء.

بوت ٥ / ٢ / ١٩٥٢

مدير عام الشؤون الفيس
المهندس كلود مسعد

الجمهورية اللبنانية
مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع العام