

# الجمهورية اللبنانية

وزارة الاشغال العامة والنقل

المديرية العامة للتنظيم المدني

مصلحة الدروس - دائرة التصاميم

## التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام

### لمنطقة الكحاله العقارية

#### قضاء عاليه

#### الشروط العامة والخاصة

نظام البناء والفرز والضم والفرز والاستثمار

وفقاً لقراري المجلس الاعلى للتنظيم المدني في جلسته المنعقدة

بتاريخ ٢٨/٦/٢٠٠٦ محضر رقم ٢٢

وتاريخ ٢٧/٩/٢٠٠٦ محضر رقم ٣٠

## الشروط العامة

**أولاً : في البناء :**

### **١-١ القياسات الدنيا للقطع :**

إن الواجهة الدنيا والعمق الأدنى الواردين في النظام هما ضلعا المستطيل أو المربع الممكن توقيعه ضمن مساحة العقار الصافية بعد حسم المساحة المصابة بالتخطيط المصدق.

### **١-٢ إستثناءات :**

مع مراعاة المحافظة على المناظر الطبيعية والإرتفاعات الخاصة يمكن إستثناء بناء المدارس والفنادق والمستشفيات والمعابد في كافة المناطق الارتفاقيّة من عدد الطوابق والعلو الأقصى وذلك بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني المسبقة شرط أن لا يزيد عدد الطوابق الاجمالي عن مرتين عما هو محدد في النظام.

### **ثانياً : في الفرز والضم والفرز :**

تخضع الإجازة بالإفراز أو الضم والإفراز لشروط خاصة تتعلق بتنفيذ ترتيبات تجميلية معينة (إيجاد فسحات حرة، تقسيم القطع وشكلها، تقديم خريطة حجمية للأبنية ضمن القطع في بعض الحالات). ويخضع مشروع الفرز لكل عقار بمفرده والضم والفرز لعدة عقارات وللأنظمة والشروط العامة والخاصة المبينة في الجدول المرفق وفقاً لنظام المنطقة الارتفاقيّة الواقع ضمنها العقار او العقارات وللأسس المحددة ادناه.

### **٢-١ مساحة القطع والشكل الناتجين عن عملية الفرز والضم والفرز :**

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

### **٢-٢ تحسين لعدد قياسات بعض العقارات وزيادة لمساحات بعضها :**

تحسيناً 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 المساحة الدنيا لقطع الإفراز المحددة في هذا النظام ،يجب أن لا تقل مساحة كل من هذه العقارات بعد عملية الفرز والضم عن المساحة الدنيا لقطع الإفراز المحددة في هذا النظام.

ب- في العقارات التي تفوق مساحة بعضها المساحة الدنيا لقطع الإفراز يمكن فرز قسم منها لضمه الى عقارات مجاورة مهما كانت مساحة هذه الأخيرة شرط ان تبقى العقارات التي إقتطع قسم منها مستوفاة لشروط قطع الإفراز المحددة في نظام المنطقة الارتفاقيّة بعد عملية الفرز.

### **٢-٣ فرز أو ضم وفرز العقارات المبنية :**

بالإضافة الى الشروط المفروضة في مشاريع الضم والفرز في البنود ١-٢ و ٢-٢ أعلاه واحكام قانون البناء، يجب ان تكون نسبة مساحة الأبنية الى مساحة العقارات المفروزة مطابقة لمعدل وعامل الإستثمار المفروضين في نظام المنطقة ويجب ان تكون المسافة الموجودة والحدود المستحدثة مقدار التراجع القانون المفروض في نظام المنطقة.

## ٢-٤ المساحات المخصصة للطرق والحدائق والملاعب والخدمات العامة ضمن مشروع الفرز أو الضم والفرز :

يتوجب على كل مشروع فرز وضم وفرز تفوق مساحته عشرة آلاف متر مربع أن لا تقل المساحة الإجمالية للطرق والحدائق والملاعب والخدمات العامة المخصصة للمشروع عن خمسة وعشرون بالمائة من المساحة الإجمالية.

يمكن للإدارة، في حال تقسيم العقار الى خمس قطع وما دون والتي لا تقل مساحة كل قطعة ناتجة عن هذا التقسيم عن اربعة اضعاف المساحة الدنيا المفروضة للإفراز في المنطقة، الإكتفاء بفرض الحد الأدنى اللآزم لتأمين الطرق الخاصة بالمشروع وعدم التقيد بنسبة الخمسة والعشرون بالمائة المفروضة اعلاه بشرط ان يفرض إرتفاق يُسجل على الصحيفة العقارية لكل قطعة بوجود تطبيق نسبة ال ٢٥% في حال إفراز القطع الناتجة عن هذا التقسيم من جديد.

## ٢-٥ الطرق والفسحات المخصصة لدوران السيارات الناتجة عن الفرز والضم والفرز :

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

## ٢-٦ التسامح بعرض طريق الإفراز :

أ - إذا كانت الطريق المستحدثة في مشروع الفرز والضم والفرز غير قابلة للإمتداد ومخصصة لأربع قطع وما دون لقطع غير قابلة للتجزئة ، فيمكن عندئذ تخفيض عرض الطريق الى ثمانية امتار.  
ب - إذا كانت الطريق مستحدثة لا تصلح لتكون طريق للسيارات بل درجاً نظراً لقوة انحدارها، يُسمح عندئذ بتخفيض عرضها الى ستة امتار مع فرض براح ادنى مترين جانبي الدرج.

## ثالثاً : المدافن :

مع مراعاة الأحكام الخاصة العائدة للمدافن يشترط في إختيار الأراضي التي ستخصص للمدافن ان يُؤخذ بعين الإعتبار طبيعة الأرض والمناطق المجاورة لها وتأثيرها على المياه الجوفية والمساحات اللآزمة وتأمين طرق المواصلات.

يتوجب على كل طلب بإنشاء مدفن، بيان المساحة اللآزمة بالنسبة للأهلين المستفيدين من هذا المدفن (النسبة المئوية من المساحة لكل شخص). وتبت المديرية العامة للتنظيم المدني بكل طالب يقدم لإنشاء مدفن على حدى وعلى ضوء الأسس المبنية اعلاه.

## رابعاً : ملاحظة :

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

## الشروط خاصة

في المناطق ( A و B سكن وتجارة ) :

١ - يُسمح ضمن المناطق ( A و B ) :

- أ - بإنشاء واستثمار محطات توزيع المحروقات من الفئة الأولى.
- ب- بالاستثمارات السكنية على مختلف انواعها.
- ج- بالاستثمارات التجارية والسياحية والخدمات العامة المرتبطة بالنشاطات الخدمائية السكنية التي تتلاءم مع الطابع السكني لتلك المنطقتين والتي لا تسبب أي تلوث أو إزعاج مثل : أفران الخبز والكعك والحلويات، محلات السمانة والبقالة وبيع اللحوم، استوديوهات التصوير، ومحلات الكوي والتنظيف على البخار وصيانة السيارات وتجديد المفروشات والمحلات التجارية وصلالات العرض والمقاهي والمطاعم والفنادق ودور السينما والصيديات والمستشفيات والنوادي الرياضية وما شابهها.
- د- بالاستثمارات الحرفية والمؤسسات المصنفة غير المزعجة من الفئة الثانية والثالثة وفقاً للمرسوم ٩٤/٤٩١٧ والثالثة والرابعة والخامسة بالمرسوم رقم ٢٠٠١/٥٢٤٣ وفقاً للائحة التالية:
  - صناعة المواد الغذائية وفقاً للبند ١٥ من المرسوم ٢٠٠١/٥٢٤٣.
  - صناعة المواد النسيجية وفقاً للبند ١٧ من المرسوم ٢٠٠١/٥٢٤٣ .
  - صناعة الملابس وفقاً للبند ١٨ من المرسوم ٢٠٠١/٥٢٤٣ .
  - صناعة الجلود وفقاً للبند ١٩ من المرسوم ٢٠٠١/٥٢٤٣
  - صناعة المفروشات والخشب وفقاً للمادة ٢٠ من المرسوم ٢/٥٢٤٣
  - صناعة الورق وفقاً للبند ٢١ من المرسوم ٢٠٠١/٥٢٤٣
  - المنتجات المعدنية والكهربائية الفنية وفقاً للمادة ٢٨ من المرسوم ٢٠٠١/٥٢٤٣
  - النشر والطباعة ووسائل الاعلان وفقاً للبند ٢٢ من المرسوم ٢٠٠١/٥٢٤٣
  - كومبيوتر وآلات مكتبية وفقاً للبند ٣٠ من المرسوم ٢٠٠١/٥٢٤٣
  - تجميع الومنيوم
  - تصليح ميكانيك وكهرباء سيارات.
  - تغيير زيوت السيارات وتشحيمها.
- هـ- يسمح بإنشاء واستثمار المؤسسات المصنفة الواردة اعلاه من الفئة الثالثة بالمرسوم ٩٤/٤٩١٧ والرابعة والخامسة بالمرسوم ٢٠٠١/٥٢٤٣ في الطوابق السفلية والأرضية فقط .
- يمنع انشاء واستثمار المؤسسات المصنفة الواردة اعلاه من الفئة الثانية بالمرسوم ٩٤/٤٩١٧ والثالثة بالمرسوم ٢٠٠١/٥٢٤٣ ضمن الابنية المعدة للسكن على أن تكون في بناء مستقل .
- ٥- في حال ورود مؤسسات مشابهة بالمؤسسات الواردة في الفقرة أعلاه تخضع هذه المؤسسات عند طلب انشائها للموافقة المسبقة للمجلس الاعلى للتنظيم المدني.
- و - يجب أن تُبنى الواجهات بالحجر الطبيعي بنسبة لا تقل عن ٦٠% من مساحتها الاجمالية، ويجب إنشاء تكتة من القرميد الأحمر بنسبة ٦٠% من مساحة السطح الاخير.
- ز- يسمح بتمدد الطابق السفلي المردوم بنسبة ٢٠ % وذلك خارج المسقط الاقبي للبناء.

## في المناطق (C و D) :

### ١ - يُسمح ضمن المناطق (C و D) :

- أ - بإنشاء واستثمار محطات توزيع المحروقات من الفئة الأولى.
- ب- بالاستثمارات السكنية على مختلف أنواعها.
- ج- بالاستثمارات التجارية والسياحية والخدمات العامة المرتبطة بالأنشطة الخدمية السكنية التي تتلاءم مع الطابع السكني لتلك المنطقتين والتي لا تسبب أي تلوث أو إزعاج مثل : أفران الخبز والكعك والحلويات، محلات السمانة والبقالة وبيع اللحوم، استوديوهات التصوير، ومحلات الكوي والتنظيف على البخار وصيانة السيّارات وتنجيد المفروشات والمحلات التجارية وصلالات العرض والمقاهي والمطاعم ودور السينما والصيدليات والمستشفيات والنوادي الرياضية وما شابهها.
- د- في حال ورود مؤسسات مشابهة بالمؤسسات الواردة في الفقرة اعلاه تخضع هذه المؤسسات عند طلب انشائها للموافقة المسبقة للمجلس الأعلى للتنظيم المدني.
- هـ- يجب أن تُبنى الواجهات بالحجر الطبيعي بنسبة لا تقل عن ٦٠% من مساحتها الاجمالية، ويجب إنشاء تكتة من القرميد الأحمر بنسبة لا تقل عن ٦٠% من مساحة السطح الاخير، على أن تشمل جميع المنشآت التقنيّة وأقفاص السلالم إلخ ...
- و- عندما يتجاوز طول أي واجهة من واجهات البناء عشرون متراً ، يجب معالجة هذه الواجهة معمارياً على شكل أبنية ذات طابع مستقل من حيث الحجم والشكل.
- ز- تبقى الطوابق السفليّة المردومة ضمن المسقط الأفقي للبناء.
- ح- يُمنع قطع الأشجار خارج المسقط الأفقي للبناء، ويُفرض غرس الأشجار على أنواعها في الفسحات الحرة والتراجعات، على أن لا يقل عددها عن شجرة واحدة لكل ثلاثون متراً مربعاً ولا يقل طولها عن ١,٥ م على أن تظهر مواقعها على خرائط الترخيص.

## في المنطقة (H أحراج منحدره) :

- أ- يُمنع في هذه المنطقة إنشاء وإستثمار المؤسسات المصنّفة من أي فئة كانت.
- ب- يُسمح بإنشاء الأبنية السكنيّة والزراعيّة.
- ج- يجب أن تُبنى الواجهات بالحجر الطبيعي بنسبة لا تقل عن ٧٥% من مساحتها الاجمالية، ويجب إنشاء تكتة من القرميد الأحمر بنسبة لا تقل عن ٧٥% من مساحة السطح الاخير، على أن تشمل جميع المنشآت التقنيّة وأقفاص السلالم إلخ ...
- د- عندما يتجاوز طول أي واجهة من واجهات البناء عشرون متراً ، يجب معالجة هذه الواجهة معمارياً على شكل أبنية ذات طابع مستقل من حيث الحجم والشكل.
- هـ- تبقى الطوابق السفليّة المردومة ضمن المسقط الأفقي للبناء ولا يُسمح بأكثر من سفلي واحد مردوم.
- و- يُمنع قطع الأشجار خارج المسقط الأفقي للبناء، ويُفرض غرس الأشجار على أنواعها في الفسحات الحرة والتراجعات، على أن لا يقل عددها عن شجرة واحدة لكل ثلاثون متراً مربعاً ولا يقل طولها عن ١,٥ م على أن تظهر مواقعها على خرائط الترخيص.

## في المنطقة ( I الصناعية ) :

أ- يُسمح في هذه المنطقة بإنشاء وإستثمار المؤسسات الصناعيّة المصنفة من الفئة الثانية والثالثة بالمرسوم

٩٤/٤٩١٧ والفئة الثالثة والرابعة والخامسة بالمرسوم ٢٠٠١/٥٢٤٣. وهي التالية:

- مستودعات : القطن – المواد الغذائية غير المحصورة.
- معامل الفرشات
- معامل المربيات والحلاوة والراحة
- مصانع الزبدة والجبنة
- معامل الصابون الصغيرة
- استوديوهات التصوير ومستودعات الافلام
- معامل البويا
- المطابع
- معامل المرايات والزجاج
- صناعة العطورات
- الصناعات الغذائية
- مصانع النجارة والمفروشات
- صناعة صب الشمع
- معامل الخزف
- الافران على المازوت
- صناعة الورق
- معامل السكاكر وما شابهها
- مصانع المشروبات الغازيّة
- تنقيض وتلييس وتذهيب المعادن
- التسجيلات الفنية الصوتية
- أشغال ميكانيك (مخرطة)
- أشغال الحداده والسنكرية والالمنيوم
- معامل البيرة
- مصانع الثلج
- المطاحن
- معامل البلاط ومناشير الحجر
- معامل صب الاحجار والقساطل والدرج والجفصين الخ ...
- حدادة السيّارات
- بويا السيّارات

ب- في حال ورود مؤسسات مشابهة بالمؤسسات الواردة في الفقرة أعلاه تخضع هذه المؤسسات عند طلب إنشائها للموافقة المسبقة للمجلس الأعلى للتنظيم المدني.

ج- يُمنع ضمن هذه المنطقة إنشاء الأبنية المعدة للسكن باستثناء المنشآت اللازمة للسكن المخصص للمشرف على المشروع والناطور شرط أن لا تتعدى مساحة البناء الاجمالية (١٢٠م.م) ويسمح بسكن للعمال فقط ضمن هذه المساحة.

د- يُمنع صرف النفايات السائلة في الأفنية والمجاري الشتوية.

هـ- إلزامية وصل الصرف الصحي بالمجورور العام وإذا لم يتوفر ضرورة تأمين محطة تكرير مشروطة بالاسكان النهائي.

و- يُفرض معالجة النفايات ولحظ أماكن للمستوعبات الخاصة بها ضمن خرائط المشروع.

ز- يتوجب التشجير خارج المساحة المبنية بنسبة شجرة لكل ٥٠ م.م مع إلزامية تشجير ما لا يقل عن واجهتين من العقار بصفين من الاشجار تبعد الواحدة عن الاخرى ما لا يقل عن ثلاثة أمتار.

نظر،  
المدير العام للتنظيم المدني

نظر،  
رئيس مصلحة الدروس بالإنابة

نظم،  
رئيس دائرة التصاميم بالإنابة  
بالوكالة

برج هتجيان

المهندس درويش غزيري

المهندس وجيه أبي حبيب

موافق،  
رئيس مجلس الوزراء

نظر،  
وزير الأشغال العامة والنقل

بعيدا في

صدق،  
رئيس الجمهورية

تاريخ

صدق بمرسوم رقم