

الجمهورية اللبنانية
وزارة الأشغال العامة والنقل
المديرية العامة للتنظيم المدني
مصلحة الدروس – دائرة التصاميم

المنطقة الصناعية في مناطق بعقلين، السمقانية وعترين العقارية

قضاء الشوف

الشروط العامة والخاصة

- وفقاً لقرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني محضر رقم ٧ تاريخ ٢٠٠٦/٣/١
ومحضر رقم ٣٠ تاريخ ٢٠٠٦/٦/٢٧
ومحضر رقم ٤٣ تاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٨
ومحضر رقم ٥٢ تاريخ ٢٠٠٩/١٢/٣٠

أولاً : في الاستثمار

١-١. الإستثمارات المسموح بها في المنطقتين الارتفاقيتين G و T

يسمح في المنطقة الأرتفاقية G صناعية بالصناعات المصنفة من الفئة الثا نية وما دون بالمرسوم رقم ٢٠٠١/٥٢٤٣، ويسمح في المنطقة الأرتفاقية T صناعية بالصناعات المصنفة من الفئتين الرابعة والخامسة بالمرسوم رقم ٢٠٠١/٥٢٤٣، مع السماح لما يقابلها (في المنطقتين) وفقاً للتصنيف الوارد بالمرسوم رقم ٩٤/٤٩١٧ مع الأخذ بمضمون قرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني رقم ٢٠٠١/٣٠.

٢-١. الاستثمارات ووجهات الاستعمال الممنوعة

أ- يمنع إقامة أية إنشاءات ذات طابع مؤقت كالمستوطنات المعدة للسكن أو ما شابهه ا سواء كانت ثابتة أو متحركة كما يمنع إقامة أكواخ التنك والخشب والخيام وما شابهها. يستثنى من هذا الشرط الإنشاءات التي تستخدم حصراً خلال فترة الإعمار.
ب - يمنع استثمار أو استحداث أي نوع من المقالع.

٣-١. في حال إنشاء أبنية صناعية يفوق عددها الاثنتين في العقار الواحد، يجب أن يخضع المشروع للموافقة المسبقة لمدير عام التنظيم المدني.

ثانياً - الوصل بشبكات البنى التحتية

١ - ٢. شبكة مياه الشفة

يجب وصل أي إنشاءات أو أبنية أو تجهيزات حكماً بشبكة التوزيع العامة لمياه الشفة في حال وجودها.

٢ - ٢. شبكة المجاري والمياه المبتذلة

على طالب الرخصة توضيح مكان استحداث فتحة للمجاري عند حدود العقارات، بغية أخذ عينات للفحص على أن يكون الوصول إلى هذه الفتحة مؤمناً لموظف الإدارة الرسمية المعنية.

يجب وصل أي إنشاءات أو أبنية أو تجهيزات حكماً بالشبكة العامة في حال وجودها ويمنع عندها أي تصريف في جورة صحية أو مجرى ماء أو شبكة تصريف مياه الأمطار. يتوجب على أصحاب المشاريع الصناعية معالجة المياه المبتذلة، قبل تصريفها في حال كانت تشكل أي عائق أو خطر على حسن أداء المنشآت العامة أو على الصحة العامة بطبيعتها أو تركيبتها (كالتلوث الجرثومي، الأسيدي، السموم ، المواد في الحالة ال معلقة، المواد القابلة للاشتعال.....) حرارتها وسيلانها.

في حال عدم وجود شبكة عامة، يفرض إنشاء جورة صحية نموذجية تعرض على البلدية المختصة للموافقة على شكلها ومواصفاتها.

٢ - ٣ . شبكة مياه الأمطار

يجب أن تتخذ الاحتياطات اللازمة لمنع الجريان الحر لمياه الأمطار وتصريف هذه المياه حكماً في الشبكة العامة في حال وجودها. كما يتوجب أن تجهز مجاري تصريف المياه بمصاف لحجز ومنع المواد والنفايات كالرمل، البوليسثيرين، الخشب، المواد الزيتية الخ..... ، قبل تصريفها في الشبكة العامة.

٢ - ٤ . النفايات الصناعية

يتوجب على طالب رخصة بناء المصنع أن يظهر مكان المستوعبات المخصصة لتخزين النفايات الصناعية في ملف رخصة البناء على أن تكون هذه المستوعبات غير ظاهرة. كما يتوجب عليه أن يحدد طريقة المعالجة أو التخلص من هذه النفايات. أما بالنسبة للمواد السائلة الخطرة وغير الصحية فيجب أن تؤمن لها جميع الترتيبات التي يمكن أن تحول دون التسريبات العرضية.

٢ - ٥ . النفايات الأخرى

يجب على طالب الترخيص أن يحدد في ملف الرخصة المكان المخصص لإقامة مستوعبات النفايات مع طريقة الوصول إليها . كما يجب أن يراعي في هذه المستوعبات عدم تأثيرها على المظهر الخارجي للبناء والمحيط.

ثالثاً - التراجعات

١-٣ . التراجع عن الطرقات والأماكن العامة

- يحدد التراجع الأدنى عن الطرقات والأماكن العامة وفقاً لمرسوم التراجع مع حد أدنى ستة أمتار (٦ م) على الأقل . لا يسمح بإقامة أية إنشاءات سواء مؤقتة أو دائمة ضمن هذا التراجع، كما لا يسمح بموقف للسيارات ضمن هذا التراجع ، ويسمح بالمرور ضمنه عبر مدخل ومخرج واحد. يحصر عدد المداخل / المخارج بواحد لكل جزء من واجهة العقار لا يتعدى طوله ستون متراً (٦٠ م) على الطريق العام . ويجب ألا يتعدى عرض المدخل / المخرج سبعة أمتار (٧ م) .

- على طالب الترخيص أن ينفذ ضمن هذا التراجع الترتيبات التالية وفقاً للرسمين التوجيهيين رقم ١ و ٢:
أ- إنشاء رصيف عرضه متر ونصف (١.٥٠) على طول العقار المواجه للطريق العام . وفي حال وجود رصيف في الأماكن العامة، يضاف الرصيف المنوه عنه من جهة العقار إلى الرصيف العام.

ب- وجوب زرع صف شجيرات (Haie , Hedge) عرضه متر واحد (م١) من جهة العقار وعلى امتداد الرصيف المفروض على أن يكون علوه وكثافته كافيين لإخفاء السياج من جهة الطريق (تفاصيل السياج في الرسم رقم ٣، ووصف الشجيرات في الرسم التوضيحي رقم ٤) . أنواع الشجيرات المسموح بها مبينة في اللائحة المكملة للرسم رقم ٧. ج - يجب لحظ فسحة من ارض العقار بعرض ثلاثة أمتار ونصف (٣.٥٠ م) خلف السياج، يزرع فيها صف من الأشجار المشار إليها في اللائحة المكملة للرسم رقم ٧. تحدد المسافة القصوى بين كل شجرة وأخرى بسبعة أمتار (٦ م).

• يسمح بلحظ مواقف سيارات الزوار أو الموظفين خارج تراجع الستة أمتار (٦ م) وفقاً للأسس التالية:

أ- وجوب ترتيب هذه المواقف وفقاً للشروط المبينة في الرسم التوضيحي رقم ٢. ب- أن تشكل مع صف الأشجار المذكور أعلاه شبكة مربعات بضلع لا يزيد عن ستة أمتار (٦ م).

٢-٣ . التراجعات الجانبية والخلفية في المنطقتين الارتفاقيتين T و G

أ - يحدد التراجع الجانبي والخلفي الأدنى للأبنية بالنسبة لحدود العقارات التي تزيد مساحتها عن ١٥٠٠ م.م وفقاً لما هو مبين في جدول نظام البناء. أما في العقارات التي تقل مساحتها عن ١٥٠٠ م.م فيحدد هذا التراجع بأربعة أمتار (٤ م) . أما بالنسبة للطرق الخاصة داخل العقار والمرائب وأمكنة مناورة المركبات فيجب أن يفصلها عن حدود العقار أو المبنى مسافة مزروعة أو مشجرة عمقها متر واحد (١م).

ب- يجب أن لا يقل التراجع الجانبي والخلفي في العقارات الواقعة على الحدود الفاصلة بين المنطقة الإرتفاقية T والمناطق المحيطة بها (ما عدا المنطقة الإرتفاقية G) عن ستة أمتار.

ج - إن التراجعات عن حدود العقار الجانبية والخلفية يجب ان تزرع بصف متواصل من الأشجار المشار إليها في اللائحة المكملة للرسم رقم ٧. على ألا تقل المسافة بين كل شجرة وأخرى عن ستة أمتار، ولا تعطى رخصة الإسكان أو الأشغال إلا بعد تنفيذ هذا الشرط.

رابعاً - المظهر الخارجي

١-٤ . الأسقف والسطوح والواجهات

في حال استعمال الصفائح المموجة أو الإترنيت في الأسقف والسطوح والواجهات يقتضي أخذ الموافقة المسبقة لمدير عام التنظيم المدني.

٢-٤ . الإضافات والتوسعات

في حال عدم طلب الترخيص بكامل الاستثمار العام، يتوجب إرفاق الخرائط بمسطح إجمالي للأبنية المرتقبة مستقبلياً متجانسة مع المباني و المواد المستعملة في الهناء الأساسي.

٣-٤ . الإنشاءات الملحقة

يجب دمج الإنشاءات الملحقة (كمحولات الطاقة الكهربائية، الغرف التقنية الأخرى الخ) بالبناء الرئيسي وبالتالي يطبق عليها التراجمات المفروضة بموجب جدول النظام والقوانين المرعية الإجراء، على أن تكون كل هذه الإنشاءات محددة في ملف طلب الترخيص.

٤-٤ . الإعلانات

تمنع الإعلانات في داخل العقار منعاً باتاً سواء كانت على سياجه أو على سطح البناء أو في أي قسم منه ولا يسمح إلا بإعلان رمز واسم المؤسسات وفقاً لمواصفات الرسم رقم ٥ بما يختص بمدخل العقار ولموصفات أحد النماذج (أ) و (ب) المبينة بالرسم رقم ٦ بما يختص بالإعلانات على واجهة البناء.

خامساً - المساحات الحرة

تشمل المساحات الحرة كل أقسام العقار غير المبنية:

- أ . الطرقات الداخلية ضمن العقار.
- ب. المساحات المخصصة لمواقف السيارات ومناورة المركبات.
- ج. المساحات المزروعة.
- د. المساحات المعدة للتخزين (عندما تكون مسموحة).

٥-١ . المساحات المزروعة

يجب أن لا تقل المساحات المزروعة عن ثلاثين بالمئة (٣٠%) من المساحة الإجمالية للعقار، كما يجب زرع كل المساحات غير المستعملة ضمن العقار، وزرع صفوف من الأشجار وفقاً لما ورد في البند ٣ من هذا النظام.

يجب على مالك العقار المتاخم لحدود المنطقة الصناعية زرع الحزام الأخضر الملحوظ في خريطة المنطقة الصناعية (منطقة F) بأشجار دائمة الإخضرار وفقاً للائحة المشار إليها في الرسم بين رقم ٨ و ٩. وتحتسب مساحة الحزام الأخضر ضمن قيمة المساحات الخضراء المفروض زرعها في عقاره (ثلاثين بالمئة (٣٠%) من المساحة الإجمالية للعقار - كما ورد في الفقرة السابقة).

ترفق في ملف طلب الترخيص خرائط المساحات الخضراء التي تبين أماكن زرع الأشجار مع تحديد نوعها وذلك وفقاً للائحة أنواع الأشجار المسموح بها والمكملة للرسم رقم ٧ على أن لا يقل عدد الأشجار عن نسبة شجرة واحدة لكل ٣٠م.م من المساحات المزروعة. ويعتبر تنفيذ التشجير وفقاً للخرائط والمواصفات شرطاً أساسياً لإعطاء رخصة الإسكان أو الأشغال .
ملاحظة: إن نسبة التشجير المشار إليها أعلاه تأخذ بعين الاعتبار الأشجار الموجودة طبيعياً في أرض العقار والمنوي الحفاظ عليها ، على أن تلحظ مواقع هذه الأشجار في ملف طلب الترخيص.

٥-٢. المداخل إلى العقارات

يجب أن يتطابق تصميم مداخل العقارات مع الرسمين التوضيحيين ١ و ٢ على أن تكون تفاصيله وفقاً للرسم التوضيحي رقم ٥
أما بالنسبة إلى العقارات المحاذية للطريق الرئيسي ما بين بعقلين وعينبال، فيجب إحترام الحزام الأخضر والترتيبات الخاصة بالرصيف والتساوين وأنواع الأشجار والشجيرات وفقاً لما ورد في الرسمين ٨ و ٩.

٥-٣. مساحات التخزين

يسمح بإقامة مساحات التخزين الضرورية لسير عمل المؤسسة شرط أن تكون غير ظاهرة ومعالجة بطريقة تتناسق مع المظهر الهندسي العام ولا تتعارض مع المساحات الخضراء الموجودة.
لا يسمح إطلاقاً أن تخزن النفايات ولا سيما الصناعية منها في الهواء الطلق ، على أن يسمح بتخزينها داخل مستوعبات غير مرئية خاصة بالنفايات الصناعية.

٥-٤. السياج

يجب تبيان السياج العائد للمؤسسة على خرائط الواجهات التابعة لملف الترخيص. يجب أن تنقيد الاسيجة المحيطة بالعقار بالمواصفات المحددة بالرسم التوضيحية ٣-١، ٣-٢ و ٤ المرفقة ربطاً.

٥-٥. الإنارة

يجب إنارة المساحات الحرة على أن تكون أجهزة الإنارة ذات طابع موحد ومبتابقة مع أجهزة الإنارة العامة وأن تكون الإضاءة كافية لإنارة التراجعات المفروضة على طول الطرقات الداخلية.
يجب تأمين الإنارة الكافية لممرات المشاة والمرائب.

سادساً - التلوث

يجب تأمين الحماية من التلوثات البيئية والإزعاجات الصوتية بأية وسيلة ملائمة وفقاً للقوانين المرعية الإجراء.

أما المشاريع الصناعية التي تشكل بطبيعتها مصدراً للتلوث البيئي أو لإزعاجات مختلفة فيجب أن تخضع قبل تنفيذها للموافقة المسبقة لوزارة البيئة.

١-٧ . التلوث البيئي

يجب معالجة الروائح أو أية إنبعاثات غازية وفقاً لأحدث طرق التطهير الفيزيائي والكيميائي، ولا يسمح باستعمال أية مواد أو محروقات، بما فيها مادة المازوت، إلا إذا كانت ضرورية لطبيعة العمل وفقاً للقوانين المرعية الإجراء.

٢-٧ . الضجيج

يجب أن يكون مستوى الذبذبات الصادرة عن المؤسسات الصناعية ومعداتھا سواء ليلاً أو نهاراً متوافقاً مع القوانين المرعية الإجراء، على أن تقاس هذه الذبذبات من واجهة الأبنية السكنية المجاورة.

نظم رئيس دائرة التصاميم	نظر رئيس مصلحة الدروس بالانابة	نظر المدي العام للتنظيم المدني بالتكليف
المهندس وجيه ابي حبيب	المهندس درويش غزيري	المهندس فادي النمار
نظر وزير الأشغال العامة والنقل	موافق رئيس مجلس الوزراء	

صدق

فخامة رئيس الجمهورية

تاريخ

صدق بالمرسوم رقم