**الجمهورية اللبنانية**

 **وزارة الأشغال العامة والنقل**

 **المديرية العامة للتنظيم المدني**

**مصلحة الدروس – دائرة التصاميم**

 **\_\_\_\_\_\_**

**التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام**

**للمنطقة الصناعية في منطقة برج حمود العقارية**

**\_\_\_\_\_**

**الشروط العامة والخاصة**

 **وفقاً لقرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني رقم 22 تاريخ 1/6/2011**

 **وقرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني رقم 10 تاريخ 7/3/2012**

# الشروط العامة

1. إستعمالات الأماكن (الإستثمار):

مع التقيد بالشروط المحددة في هذا النظام، تعتمد شروط الترخيص وتحديد وتصنيف المؤسسات الصناعية وفق المرسوم رقم 8018 تاريخ 12/6/2002 والمرسوم رقم 5243 تاريخ 5/4/2001 والمرسوم رقم 4917/1994 وقرار المجلس الاعلى للتنظيم المدني رقم 30/2001. وفي حال ورود مؤسسة غير محددة في لائحة المؤسسات المصنفة وفق المرسوم 5243/2001، يتم تصنيف المؤسسة وفق مبدأ تصنيف المؤسسات في المرسوم 8018 أعلاه، إستنادا لدراسة أثر بيئي شاملة (ENVIRONMENTAL IMPACT STUDY) يقدمها صاحب العلاقة إلى وزارة الصناعة والبلدية.

بالإضافة إلى شروط الترخيص بإنشاء المؤسسات الصناعية والمصنفة بالمرسوم 4917/94، على كل طالب ترخيص أو إستثمار لمؤسسات من الفئتين الثانية أو الثالثة أن يقدم دراسة شاملة للأثر البيئي على الجوار، وطرق معالجة جميع المخاطر أو المحاذير أو الأضرار بالصحة العامة أو البيئة أو حركة المرور في الجوار. وعند الموافقة تصبح هذه الدراسة جزء من الترخيص أو الإستثمار، فيقرن إعطاء رخصة البناء والإستثمار:

* بدراسة مفصلة يقدمها طالب الرخصة فيما يتعلق بالتقيد بالشروط البيئية والإلتزام في عدم تسببه لأي تلوث لاحقا لمحيطها المديني، تخضع لموافقة مسبقة من وزارة البيئة.
* بتعهد الإلتزام بالمحافظة على مظهر البناء والموقع لائقا بموقعه ضمن المجال المديني مصدقا من البلدية.

يوضع الإلتزامين لدى البلدية التي تشرف على التقيد بهما، ويسقط تلقائيا الحق في الإستثمار عند مخالفة هذه الشروط.

يطلب من جميع المؤسسات المصنفة العاملة في المنطقة إعادة تصحيح أوضاعها وتصنيفها وفق الأنظمة المرعية وتحديث الترخيص أو الإستثمار ملتزما بالشروط المذكورة أعلاه، وذلك خلال سنة من تاريخ صدور هذا النظام، مع تطبيق المادتين الرابعة والثلاثون والخامسة والثلاثون من المرسوم رقم 8018 تاريخ 12/6/2002. وبشكل خاص يفرض على جميع المصانع للدباغة أن تتقيد بقرار وزارة البيئة رقم 75/1 "الشروط البيئية لرخص الإنشاء و/أو الإستثمار لمصنع دباغة".

يمنع في جميع المناطق إقامة أية إنشاءات ذات طابع مؤقت كالمستوعبات المعدة للسكن أو ما شابهها سواء كانت ثابتة أو متحركة كما يمنع إقامة أكواخ التنك والخشب والخيم وما شابهها. تستثنى من هذا الشرط الإنشاءات التي تستخدم حصرا خلال فترة الإعمار.

1. المرآب:

في المؤسسات الصناعية والمستودعات، إضافة إلى مواقف السيارات المطلوب توفيرها وفق قانون البناء، على طالب الرخصة تحديد عدد الشاحنات المطلوب لخدمة المؤسسة ضمن دراسة الأثر المشار إليها أعلاه (فقرة 1-أ)، وبعد الموافقة من الجهات المعنية تأمين هذه المواقف داخل العقار وتحديدها ضمن طلب الرخصة.

1. طابق الأعمدة:

في جميع المناطق تدخل مساحة طابق الأعمدة ضمن المساحات المستثمرة.

1. الشرفات:

 في جميع المناطق تدخل مساحة الشرفات ضمن المساحات المستثمرة.

1. واجهات الأبنية:

على جميع واجهات البناء أن تكون متناسقة ومتكاملة وموحدة في التصميم والمواد من جميع الجهات. على أن يقدم ضمن ملف الترخيص تحديد مواد وألوان التكسية وتحدد مواقعها على جميع الواجهات.

1. المجالات العامة:

يمنع إستعمال المجالات العامة وتراجعاتها كإمتداد لأعمال المؤسسات.

1. التراجعات ومداخل العقارات:

لا يسمح بإقامة أية إنشاءات سواء مؤقتة أو دائمة ضمن التراجع عن الطرقات، كما لا يسمح بإقامة مواقف للسيارات ضمن هذا التراجع، إنما يسمح بالمرور ضمنه عبر مدخل ومخرج واحد. يحصر عدد المداخل/المخارج بواحد لكل جزء من واجهة العقار لا يتعدى طوله (50 م) خمسون مترا على الطريق العام. ويجب أن لا يتعدى عرض المدخل/المخرج سبعة أمتار (7 م.).

لا يسمح بالمدخل/المخرج للسيارات على تقاطع الطرقات، على أن يبعد كحد أدنى عشرون مترا (20 م) من زاوية التقاطع، باستثناء العقارات التي يتدنى طول واجهتها عن 20 م. حيث يحدد المدخل/المخرج على طرف زاوية العقار الأبعد من زاوية التقاطع.

العقارات التي تقع على تقاطع طرقات، يفرض المدخل/المخرج للسيارات على الطريق الأقل أهمية.

عندما تكون الطريق خاصة تحمل رقما عقاريا ويشترك بملكيتها العقار أو ينتفع بالمرور عليها تعتبر طريقاً عاماً ويقتضي التقيد بالتراجعات عنها، وفي حال عدم الانتفاع تعتبر عقاراً خاصا.

1. إضافة بناء على منشأ قائم.

يسمح بإضافة بناء علوي على الأبنية الموجودة والتي أوضاعها قانونية، ضمن أحكام هذا النظام وأحكام قانون البناء العام والإرتفاقات الخاصة (السلامة الجوية – الإذاعة – الرادار – الخ … ) شرط:

* أن يتحمل البناء الموجود البناء الإضافي المطلوب دون القيام بأية أعمال تقوية في الأساسات والهيكل الموجودين تفرضها زيادة الطوابق العلوية.
* أن يتقيد البناء العلوي الجديد بعامل الاستثمار العام الأقصى وبارتفاع البناء المفروض في منطقة العقار، وبالتراجعات المفروضة في نظام المنطقة.
* أن يتكامل البناء الجديد مع البناء الموجود ويراعي طابعه، خاصة من ناحية الأحجام والواجهات، وأن يتم ترميم واجهات البناء الموجود بكاملها.
* أن تؤمن مواقف السيارات المطلوبة لجميع الوحدات الموجودة في العقار ضمن المباني القائمة والمراد إضافتها. تمنع إضافة بناء على المنشآت الموجودة في حال عدم التقيد بهذا البند.
1. العقارات الصالحة للبناء.

القياسات الدنيا للقطع: إن الواجهة الدنيا والعمق الأدنى الواردين في النظام هما ضلعي المستطيل الممكن توقيعه ضمن مساحة العقار الصافية بعد حسم المساحة المصابة بالتخطيط المصدق.

يطبق المرسوم رقم 1769 تاريخ 1971 في العقارات غير المبنية وغير المستوفاة للشروط من حيث الشكل أو المساحة أو الأثنين معا.

1. : ترتيب المساحات غير المبنية والمزروعة ضمن العقار.

يشكل تنظيم وترتيب المساحات غير المبنية ضمن العقار جزءا أساسيا من طلب الرخصة للبناء أو الإستثمار، ويشمل المداخل للمشاة والمركبات الآلية وحركتها داخل العقار والمساحات المزروعة والمرصوفة والتشجير. وتلحظ على خرائط الترخيص المواقع المخصصة لزرع الأشجار ونوعها.

الحصول على رخصة الإسكان مشروط بتنفيذ هذا البند، على أن لا يقل علو الشجرة عند إعطاء رخصة الإسكان عن المتر الواحد ونصف المتر (1.5م).

1. الوصل بشبكات البنى التحتية
	1. شبكة مياه الشفة

يجب وصل أي إنشاءات أو أبنية أو تجهيزات حكما بشبكة التوزيع العامة لمياه الشفة.

* 1. المياه المبتذلة

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

يجب وصل أي إنشاءات أو أبنية أو تجهيزات حكما بالشبكة العامة ويمنع أي تصريف في حفرة 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 الصحة العامة بطبيعتها أو تركيبتها (كالتلوث الجرثومي، الأسيد، السموم، المواد في الحالة المعلقة، المواد الزيتية، المواد القابلة للاشتعال…)، حرارتها وسيلانها. أو إقامة مستوعبات خاصة في غرف مخصصة للغاية ضمن العقار، تجمع فيها هذه المواد حسب نوعيتها، على أن يتم نقلها من قبل شركات خاصة أو من قبل الجهات المسؤولة عن جمع النفايات في المدينة.

* 1. المياه السطحية ومياه الأمطار

يجب أن تتخذ الاحتياطات اللازمة لمنع الجريان الحر لمياه الأمطار وتصريف هذه المياه حكما في الشبكة العامة. كما يتوجب أن تهيأ مجاري تصريف المياه بمصاف لحجز ومنع المواد والنفايات كالرمل، البوليستيرين، الخشب، المواد الزيتية الخ…، قبل تصريفها في الشبكة العامة.

* 1. النفايات الصناعية

يتوجب على طالب رخصة بناء أو استثمار مصنع أن يظهر مكان المستوعبات المخصصة لتخزين النفايات الصناعية في ملف رخصة البناء أو الاستثمار 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 التسربات العرضية.

* 1. النفايات الأخرى

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

1. الحماية البيئية.
2. التلوث

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

أما المشاريع الصناعية التي تشكل بطبيعتها مصدرا للتلوث البيئي أو لإزعاجات مختلفة فيجب أن تخضع لدراسة تقييم أثر بيئي تقدم لوزارة البيئة وذلك قبل الموافقة على رخصة الإنشاء العائدة لها.

1. التلوث البيئي

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

1. الضجيج

يجب أن يكون مستوى الذبذبات الصادرة عن المؤسسات الصناعية ومعداتها سواء ليلا أو نهارا متوافقا مع القوانين المرعية الإجراء.

1. في الفرز والضم والفرز:

تخضع الإجازة بالافراز أو بالضم والفرز لشروط خاصة تتعلق بتنفيذ ترتيبات تجميلية معينة (إيجاد فسحات حرة، تقسيم القطع وشكلها، تقديم خريطة حجمية للأبنية ضمن القطع…). 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.

1. مساحة القطع والشكل الناتجين عن عملية الفرز أو الضم والفرز:
* يجب أن تتوفر في العقارات الناتجة عن عملية الفرز أو الضم والفرز المساحة الدنيا والأضلاع المحددين في النظام الخاص للمنطقة الواقع فيها المشروع.
1. تحسين القطع الموجودة من حيث المساحة والشكل:

تحسينا لشكل وقياسات بعض العقارات وزيادة لمساحات بعضها يمكن السماح بإجراء عملية فرز وضم على أجزاء منها ضمن الشروط التالية:

* في العقارات التي تفوق مساحتها المساحة الدنيا لقطع الإفراز المحددة في هذا النظام، يجب أن لا تنقص مساحة كل من هذه العقارات بعد عملية الفرز والضم عن المساحة الدنيا لقطع الإفراز المحددة في النظام الخاص.
1. فرز أو ضم وفرز العقارات المبنية:

يجب مراعاة قانون البناء ونظام وإرتفاقات البناء الخاصة بكل منطقة لأي مشروع فرز أو ضم وفرز للعقارات التي تتواجد فيها أبنية.

1. المساحات المخصصة للطرق والحدائق والملاعب ضمن مشروع الفرز والضم والفرز:

يتوجب على كل مشروع فرز أو ضم وفرز تفوق مساحته عشرة آلاف متر مربع أن لا تقل المساحة الإجمالية للطرق والحدائق العائدة للمشروع عن %25 (خمس وعشرين بالمائة) من المساحة الإجمالية. على أن يكون تحديد الحدائق ضمن أجزاء ملائمة لهذه الوظائف.

إنما يمكن للإدارة في حال تقسيم العقار إلى خمس قطع وما دون لا تقل مساحة كل قطعة ناتجة عن هذا التقسيم عن أربعة أضعاف المساحة الدنيا المفروضة للإفراز في المنطقة، الاكتفاء بفرض الحد الأدنى اللازم لتأمين الطرق الخاصة بالمشروع وعدم التقييد بنسبة %25 (الخمسة وعشرين بالمائة) المفروضة أعلاه، شرط أن يفرض إرتفاق يسجل على الصحيفة العقارية لكل قطعة بوجوب تطبيق نسبة الخمسة وعشرين بالمائة في حال إفراز القطع الناتجة عن هذا التقسيم من جديد.

1. الطرق والفسحات المخصصة لدوران السيارات الناتجة عن الفرز والضم:

يقتضي تأمين طريق لكل قطعة ناتجة عن مشروع الفرز لا تقل سعتها عن عشرة أمتار، وعند عدم وجود منفذ للطريق (CUL DE SAC) يقتضي إيجاد فسحة إضافية في أخرها لتسهيل دوران السيارات لا يقل عرضها عن مرة ونصف عرض الطريق.

على الطرقات المقترحة ضمن مشروع الإفراز أن تحترم وتستكمل شبكة الطرقات المحيطة والمخططة والطرقات الناتجة عن الإفرازات للعقارات المحاذية، وأن يكون إلتقاؤها مع الطرقات العامة بزاوية مستقيمة قدر المستطاع.

# الشروط الخاصة

## C1 – منطقة تجارة وأعمال (BUSINESS AND COMMERCE)

1. تحديد المنطقة

واجهة أوتوستراد الدورة تشمل العقارات الموازية للأوتوستراد من مستديرة الدورة إلى تقاطع النهر.

1. نظام المنطقة

منطقة تجارة وأعمال تشكل واجهة مدخل العاصمة.

1. إستعمالات الأماكن:

يسمح فقط بالتجارة والمكاتب والمؤسسات الترفيهية والضيافة والمقاهي وصالات العرض والمؤسسات من الفئة الخامسة غير الملوثة وفقاً للمرسوم 5243/2001 وفئة ثالثة بالمرسوم رقم 4917/94 ومحطات توزيع المحروقات للمركبات الآلية من الفئة الأولى، ويمنع المستودعات بكافة أنواعها.

يسمح ضمن الطوابق السفلية بالمستودعات التابعة لأقسام البناء ولا يمكن فرزها، على أن لا تتخطى مساحاتها خمس (5/1) مساحة الجزء التابع لها، ويحتسب هذا الجزء ضمن مساحة القسم في تحديد عدد مواقف السيارات المطلوبة لهذا القسم.

يمكن للمؤسسات المصنفة من الفئة الثالثة والثانية والحاصلة على ترخيص دائم قبل صدور هذا النظام الإستمرار بالعمل بصورة نهائية شرط الالتزام بالقوانين والمراسيم المرعية الإجراء والتقيد بشروط هذا النظام بما يخص الأثر البيئي ومظهر البناء، وترتيب الموقع وفق الشروط المحددة في هذا النظام.

1. السور الخارجي:

يفرض إقامة تصوينة خارجية على حدود العقار مع العقارات المجاورة بارتفاع لا يتعدى 2م.، وتخصص المسافة خلف التصوينة وبعمق متر واحد للزرع، يمنع رصفها أو تعبيدها باستثناء المدخل. ويزرع ضمنها صف أشجار دائمة الخضرة على امتداد التصوينة على أن لا تتخطى المسافة القصوى بين جذع كل منها أربعة أمتار ونصف المتر (4.5 م).

في واجهات العقار على الطرقات يمكن إعتماد أحد الإحتمالين:

* إقامة تصوينة من الحجر أو بلون فوارق الأبيض أو الرملي الفاتح (pastel colors)، على أن لا يزيد ارتفاع القسم السد من التصوينة عن متر واحد، وأن يعلوه درابزون من القضبان أو الشبك المعدنية بإرتفاع 1م. وهذا الحل إلزامي في حال وجود إستعمالات صناعية من الفئة الثانية.
* أو إقامة حاجز من حوض زهور بإرتفاع لا يقل عن 40 سنتمترا على واجهة الطريق مع تأمين الممرات للمشاة ومدخل السيارات، وزرع صف من الأشجار كما هو محدد أعلاه.

تبنى التصوينة الخارجية على حدود العقارات المحاذية سد بلون فوارق الأبيض أو الرملي الفاتح وبارتفاع أقصى 2 م.

## 2C – منطقة صناعية حرفية

1. تحديد المنطقة

تشكل الإمتداد الداخلي لمنطقة واجهة أوتوستراد الدورة (C1) حتى الطريق (الشريان) الوسطي، تمتد من النهر في الغرب إلى أطراف منطقة البوشرية في الشرق بعمق يتراوح بين 65 و 110 أمتارا.

1. نظام المنطقة

منطقة صناعية، حرفية، تجارية وأعمال، تشكل التواصل بين شريط واجهة أوتوستراد الدورة والمنطقة الصناعية في الداخل.

1. إستعمالات الأماكن:

جميع أنواع الاستثمارات المسموح بها وفقا للقوانين والمراسيم المرعية الإجراء ما عدا المؤسسات المصنفة من الفئة الأولى والثانية وفق تصنيف المرسوم 5243/2001 ومن الفئة الأولى بالمرسوم رقم 4917/94 والأبنية المعدة للسكن والمستودعات بكافة أنواعها.

يسمح ضمن الطوابق السفلية بالمستودعات التابعة لأقسام البناء ولا يمكن فرزها، وعلى أن لا تتخطى مساحاتها خمس (5/1) مساحة الجزء التابع لها، ويحتسب ضمن مساحة القسم في تحديد عدد مواقف السيارات المطلوبة لهذا القسم.

يسمح بإقامة مسكن واحد للناطور ضمن كل عقار أو مجموعة عقارات تشغلها مؤسسة واحدة، على أن لا تتعدى مساحته 60 م.م. وتؤمن جميع الشروط البيئية للمسكن.

يمكن للمؤسسات المصنفة من الفئة الثانية والحاصلة على ترخيص دائم قبل صدور هذا النظام الإستمرار بالعمل بصورة نهائية شرط الالتزام بالقوانين والمراسيم المرعية الإجراء والتقيد بشروط هذا النظام بما يخص الأثر البيئي ومظهر البناء، وترتيب الموقع وفق الشروط المحددة في منطقة C3.

يسمح بترميم وتجديد الأبنية السكنية القانونية القائمة والمستعملة للسكن من دون وجود إستعمالات صناعية أخرى ضمن المبنى.

1. ترتيب العقار والبناء:

يجب أن يقدم طالب الرخصة دراسة شاملة لإستعمال العقار وتخطيطه بالكامل، تشمل الأبنية المطلوب ترخيصها وأحجام ومواقع الإضافات المرتقبة مستقبلا إذا وجدت، وترتيب الموقع بما يخص حركة المركبات الآلية ونقل وتخزين المواد والمواقف المخصصة لها، وتنظيم الفسحات وتحديد المساحات المزروعة.

كما عليه أن يقدم دراسة مفصلة لجميع واجهات الأبنية بما فيها الواجهة الخامسة التي تشكلها الأسطح، ويحدد المواد والألوان المستعملة لأخذ الموافقة المسبقة. ويجب أن تكون الأبنية متناسقة في التصميم وذات مظهر هندسي جيد.

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

على النشاط أن ينحصر داخل المبنى، وفي حال إمتد النشاط إلى الخارج، ولكن ضمن العقار، فعليه أن يكون محاطا بسور يحجبه عن الطريق وعن العقارات المحاذية.

يسمح بإقامة مساحات التخزين المكشوفة الضرورية لسير عمل المؤسسة شرط أن تكون غير ظاهرة ومحاطة بسور ومعالجة بطريقة تتناسق مع المظهر الهندسي العام ولا تتعارض مع المساحات الخضراء الموجودة.

لا يسمح إطلاقا أن تخزن النفايات ولا سيما الصناعية منها في الهواء الطلق على أن يسمح بتخزينها داخل مستوعبات غير مرئية خاصة بالنفايات الصناعية.

1. السور الخارجي:

يفرض إقامة تصوينة خارجية على حدود العقار مع العقارات المجاورة بارتفاع أقصى مترين، وتخصص المسافة خلف التصوينة وبعمق متر واحد للزرع، يمنع رصفها أو تعبيدها باستثناء المدخل. ويزرع ضمنها صف أشجار دائمة الخضرة على امتداد التصوينة على أن لا تتخطى المسافة القصوى بين جذع كل منها أربعة أمتار ونصف المتر (4.5 م).

في واجهات العقار على الطرقات يمكن أحد الإحتمالين:

* إقامة تصوينة من الحجر أو بلون فوارق الأبيض أو الرملي الفاتح (pastel colors)، على أن لا يزيد ارتفاع القسم السد من التصوينة عن متر واحد، وأن يعلوه درابزون من القضبان أو الشبك المعدنية بإرتفاع 1م
* أو إقامة حاجز من حوض زهور بإرتفاع لا يقل عن 40 سنتمترا على واجهة الطريق مع تأمين الممرات للمشاة ومدخل السيارات، وزرع صف من الأشجار كما هو محدد أعلاه.

تبنى التصوينة الخارجية على حدود العقارات المحاذية سد بلون فوارق الأبيض أو الرملي الفاتح وبارتفاع أقصى 2 م.

## 3 C– منطقة صناعية

1. تحديد المنطقة

تمتد هذه المنطقة شمالي الطريق (الشريان) الوسطي إلى حدود الأملاك العامة البحرية.

1. نظام المنطقة

منطقة صناعية للصناعات غير الملوثة للجوار والتي تبرر وجودها ضمن منطقة مدينية.

1. إستعمالات الأماكن:

جميع أنواع الاستثمارات المسموح بها وفقا للقوانين والمراسيم المرعية الإجراء ما عدا المؤسسات المصنفة من الفئة الأولى وفق تصنيف المرسوم 5243/2001 ومن الفئة الأولى بالمرسوم 4917/94 والأبنية المعدة للسكن.

في حال المؤسسات من الفئة الثانية، يحظر إنشاء أكثر من مؤسسة واحدة داخل كل عقار.

يسمح بإقامة مسكن واحد للناطور ضمن كل عقار أو مجموعة عقارات تشغلها مؤسسة واحدة، على أن لا تتعدى مساحته 60 م.م. وتؤمن جميع الشروط البيئية للمسكن.

في المؤسسات الصناعية التي تشغل كل منها عقاراً واحداً يسمح بإقامة مساكن للعاملين فيها إلى جانب الصناعة، على شرط أن تكون منفصلة عن الوظائف الصناعية وأن تؤمن جميع الشروط البيئية والوظيفية للمسكن.

يمكن للمؤسسات المصنفة من الفئة الأولى والحاصلة على ترخيص دائم قبل صدور هذا النظام الإستمرار بالعمل بصورة نهائية شرط الالتزام بالقوانين والمراسيم المرعية الإجراء والتقيد بشروط هذا النظام بما يخص الأثر البيئي ومظهر البناء، وترتيب الموقع.

يمكن لمؤسسات تخزين وتوزيع المشتقات النفطية والمحروقات المسيلة والحاصلة على ترخيص دائم قبل صدور هذا النظام الإستمرار بالعمل بصورة مؤقتة في مواقعها إلى أن تحدد الإدارة المختصة مواقع مخصصة لها خارج النطاق المديني تنتقل إليها، وذلك شرط الإلتزام بالقوانين والمراسيم المرعية الإجراء والتقيد بشروط هذا النظام وشروط المرسوم رقم 5509 تاريخ 11/8/ 1994، بالإضافة إلى الإلتزام بتأمين الإحتياطات اللازمة لمكافحة التسرب على الشاطئ عند التعبئة من البواخر ومعالجة مخلفات التسربات الحاصلة على الشاطئ حاليا.

1. ترتيب العقار والبناء

يجب أن يقدم طالب الرخصة دراسة شاملة لإستعمال العقار وتخطيطه بالكامل، تشمل الأبنية المطلوب ترخيصها وأحجام ومواقع الإضافات المرتقبة مستقبلا إذا وجدت، وترتيب الموقع بما يخص حركة المركبات الآلية ونقل وتخزين المواد والمواقف المخصصة لها، وتنظيم الفسحات وتحديد المساحات المزروعة.

كما عليه أن يقدم دراسة مفصلة لجميع واجهات الأبنية بما فيها الواجهة الخامسة التي تشكلها الأسطح، ويحدد المواد والألوان المستعملة لأخذ الموافقة المسبقة. ويجب أن تكون الأبنية متناسقة في التصميم وذات مظهر هندسي جيد.

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

يفرض زرع كل المساحات غير المستعملة في العقار بالأشجار الدائمة الخضار، على أن تحدد مواقع هذه الأشجار في طلب الرخصة. يرفق في طلب الترخيص خرائط المساحات الخضراء التي تبين أماكن زرع الأشجار مع تحديد نوعها، ويعتبر تنفيذ التشجير وفقا للخرائط شرطا أساسيا لإعطاء رخصة الإسكان أو الإشغال.

على النشاط أن ينحصر داخل المبنى، وفي حال إمتد النشاط إلى الخارج، ولكن ضمن العقار، فعليه أن يكون محاطا بسور يحجبه عن الطريق وعن العقارات المحاذية.

يسمح بإقامة مساحات التخزين المكشوفة الضرورية لسير عمل المؤسسة شرط أن تكون غير ظاهرة ومحاطة بسور ومعالجة بطريقة تتناسق مع المظهر الهندسي العام ولا تتعارض مع المساحات الخضراء الموجودة.

لا يسمح إطلاقا أن تخزن النفايات ولا سيما الصناعية منها في الهواء الطلق على أن يسمح بتخزينها داخل مستوعبات غير مرئية خاصة بالنفايات الصناعية.

1. السور الخارجي.

يفرض إقامة تصوينة خارجية على حدود العقار، وتخصص المسافة خلف التصوينة وبعمق ثلاثة أمتار للزرع، يمنع رصفها أو تعبيدها باستثناء المدخل. ويزرع ضمنها صف أشجار دائمة الخضرة على امتداد التصوينة على أن لا تتخطى المسافة القصوى بين جذع كل منها أربعة أمتار ونصف المتر (4.5 م).

تبنى التصوينة الخارجية على الطرقات من الحجر أو بلون فوارق الأبيض أو الرملي الفاتح (pastel colors)، على أن لا يزيد ارتفاع القسم السد من التصوينة عن متر واحد، وأن يعلوه درابزون من القضبان أو الشبك المعدنية 1م .

تستثنى الواجهات التجارية وصالات العرض والمكاتب المستقلة عن المصانع من إقامة التصوينة على الطريق ولكن يلزم إقامة حاجز من حوض زهور بإرتفاع لا يقل عن 40 سنتمترا على واجهة الطريق مع تأمين الممرات للمشاة ومدخل السيارات، وزرع صف من الأشجار كما هو محدد أعلاه.

تبنى التصوينة الخارجية على حدود العقارات المحاذية سد بلون فوارق الأبيض أو الرملي الفاتح وبارتفاع أقصى 2 م.

***ان كل تفسير أو توضيح لهذا النظام يصدر عن المجلس الأعلى للتنظيم المدني.***

 نظم نظر نظر

 رئيس دائرة التصاميم رئيس مصلحة الدروس المدير العام للتنظيم المدني

 بالإنابة بالتكليـف

 م. وجيه أبي حبيب م. وليد درويش م. الياس الطويل

 **موافق موافق**

 **وزير الأشغال العامة والنقل رئيس مجلس الوزراء**

 **صدق**

 **رئيس الجمهوريـــــــة**

صدق بالمرسوم رقم تاريخ