

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

التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام  
لمنطقة الغازية العقارية  
( قضاء صيدا )

الشروط العامة والخاصة

- وفقا لقرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني  
محضر رقم ٣ تاريخ ٢٠١٢/١/١٨  
ومحضر رقم ٢٩ تاريخ ٢٠١٣/٧/١٧  
ومحضر رقم ١٩ تاريخ ٢٠١٥/٥/١٣  
ومحضر رقم ٤٠ تاريخ ٢٠١٥/١٠/١٣ (موافقة نهائية)

## الفصل الأول - الشروط العامة

### أولاً - في البناء:

يسمح بإضافة بناء علوي فوق البناء الموجود المرخص له قبل صدور هذا النظام، شرط التقيد بعدد الطوابق المسموح به وبعامل الاستثمار العام والإرتفاع، مع حفظ حقوق الغير والتراجع عن حدود الطريق والأماك العامة ومراعاة أحكام قانون البناء العام، وشرط أن يتحمل البناء الموجود البناء الإضافي دون تقوية.

### القياسات الدنيا للقطع:

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

### استثناءات:

مع مراعاة الحفاظ على المناظر الطبيعية والارتفاقات الخاصة، يمكن استثناء بناء المؤسسات العامة والسياحية والتربوية والثقافية والاستشفائية والاجتماعية ودور العبادة من عدد الطوابق والعلو الأقصى فقط وذلك بعد الموافقة المسبقة للمجلس الأعلى للتنظيم المدني شرط أن لا يزيد عدد الطوابق والإرتفاع عن مرتين عما هو محدد في هذا النظام، وذلك في المناطق الارتفاكية التي يسمح ضمنها بتلك المؤسسات.

### ثانياً - في الفرز والضم والفرز:

إن الإجازة بالإفراز والضم والفرز تخضع لشروط خاصة تتعلق بتنفيذ ترتيبات تجميلية معينة (أيجاد فسحات حرة، تقسيم القطع وأشكالها، تقديم خريطة حجمية للأبنية ضمن القطع في بعض الحالات...).

ويخضع مشروع الفرز لكل عقار بفرده والضم والفرز لعدة عقارات للأنظمة والشروط العامة والخاصة المبينة في الجدول المرفق وفقاً لنظام المنطقة الارتفاكية الواقع ضمنها العقار أو العقارات وللأسس المحددة أدناه:

#### ١-٢ 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 العقار.

#### ٢-٢ 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 المساحة الدنيا لقطع الإفراز يمكن فرز قسم منها لضمه الى عقارات مجاورة مهما كانت مساحة هذه الأخيرة شرط أن تبقى العقارات التي اقتطع قسم منها بعد عملية الفرز مستوفاة لشروط قطع الإفراز وفقاً لما هو محدد في نظام المنطقة.

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

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

## ٢-٤ المساحات المخصصة لطرق 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 خمس وعشرين بالمائة من المساحة الإجمالية، ما عدا ضمن المنطقة الزراعية (AG) حيث يعفى إفراز العقارات من تأمين ٢٥% للطرق والحدائق شرط أن لا تقل مساحة القطع الناتجة عن الإفراز عن ١٠,٠٠٠ م.م، وعلى أن يسجل على الصحيفة العقارية لكل قطعة بوجود تطبيق نسبة الخمس وعشرون بالمائة في حال إفراز القطع الناتجة عن هذا التقسيم من جديد. يمكن للإدارة في حال تقسيم العقار الى خمس قطع وما دون أن 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 التقيد بنسبة الخمسة وعشرين بالمائة المفروضة أعلاه شرط أن يفرض ارتفاع يسجل على الصحيفة العقارية لكل قطعة بوجود تطبيق نسبة الخمس والعشرين بالمائة 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 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.

## ٢-٦ التسامح بعرض طريق الإفراز:

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

## ثالثاً - المدافن:

مع مراعاة الأحكام الخاصة العائدة للمدافن يُشترط في اختيار الأرض التي ستخصص للمدافن أن يُؤخذ 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 للأهليين المستفيدين من هذا المدفن (النسبة المئوية من المساحة لكل شخص). يبت المجلس الأعلى للتنظيم المدني بكل طلب يُقدم لإنشاء مدفن على حدا وعلى ضوء الأسس أعلاه.

## الفصل الثاني - الشروط الخاصة

أولاً: في الاستثمار :

- (١) يسمح ضمن المنطقة A باستعمالات السكن فقط، يمنع إنشاء أو استثمار المؤسسات المصنفة من جميع الفئات وكذلك تمنع النشاطات التجارية ومحطات المحروقات.
- (٢) يسمح ضمن المنطقة A1 بالسكن والنشاطات التجارية والسياحية والتربوية والدينية، المطاعم والمقاهي، والأفران. يمنع إنشاء أو استثمار المؤسسات المصنفة من جميع الفئات ومحطات المحروقات.
- (٣) يسمح ضمن المناطق B,C,D,D2 بالإضافة للسكن والنشاطات التجارية، بإنشاء واستثمار صالات العرض، المطاعم والمقاهي، محلات الكوي على البخار، الأفران ومحطات المحروقات.
- (٤) يسمح ضمن المنطقة D1 بالنشاطات التجارية والمؤسسات المصنفة من الفئتين الرابعة والخامسة بالمرسوم رقم ٢٠٠١/٥٢٤٣ والمرتبطة بالمؤسسات التجارية وذلك في الطوابق السفلية. كما يسمح بإنشاء واستثمار صالات العرض، المطاعم والمقاهي، محلات الكوي على البخار، الأفران ومحطات المحروقات. يمنع انشاء الابنية المعدة للسكن في هذه المنطقة ما عدا السكن العائد للناطور وعمال المؤسسة، على ان لا تتجاوز مساحته ٦٠م.م.
- (٥) يسمح ضمن المنطقة E بالسكن والنشاطات التجارية والسياحية. يمنع إنشاء أو استثمار المؤسسات المصنفة من جميع الفئات وكذلك تمنع محطات المحروقات.
- (٦) المنطقة الصناعية I مخصصة للمنشآت النفطية والمعامل الحرارية والتجهيزات الكهربائية. يسمح في هذه المنطقة بإنشاء واستثمار المؤسسات المصنفة من الفئة الاولى وما دون بالمرسوم رقم ٩٤/٤٩١٧. يمنع انشاء الابنية المعدة للسكن في هذه المنطقة ما عدا السكن العائد للناطور وعمال المؤسسة، على ان لا تتجاوز مساحته ٦٠م.م.
- يخضع الترخيص بالبناء والافراز والاستثمار لموافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني المسبقة.
- (٧) تخضع المنطقة الصناعية F للشروط العامة والخاصة المحددة بالمرسوم رقم ٧٣/٥٤٥٠ (التصميم التوجيهي العام لمنطقة الشواطئ الجنوبية).
- (٨) يسمح ضمن المنطقة الصناعية OT بالمؤسسات المصنفة من الفئة الثالثة بالمرسوم رقم ٩٤/٤٩١٧، ومن الفئتين الرابعة والخامسة بالمرسوم رقم ٢٠٠١/٥٢٤٣، وكذلك يسمح بالنشاطات التجارية وصالات العرض.
- يمنع السكن، باستثناء السكن المعد للناطور والعمال على ان لا تتجاوز مساحته ٦٠ م.م.

٩) يسمح ضمن المنطقة الزراعية (AG) بالسكن الإفرادي لمالك العقار وأولاده فقط، على أن لا تتعدى مساحة الوحدة السكنية ١٥٠م.م للأقسام التي تدخل في عوامل الاستثمار.

١٠) في حال ورود مؤسسات مشابهة للمذكورة أعلاه تعرض على المجلس الأعلى للتنظيم المدني لاتخاذ القرار المناسب.

### ثانياً: في البناء:

#### الواجهات الخارجية للبناء :

يتوجب استعمال الحجر الطبيعي او ما يوازيه بنسبة ٤٠% على الأقل في بناء الواجهات في المناطق الارتفاقية (A,A1,B,C,D,D2). تكون ألوان مواد التغطية المستعملة في الواجهات منسجمة مع ألوان الأبنية التقليدية ويمنع استعمال الألوان الفاقعة.

### ثالثاً: شروط خاصة للمنطقة الارتفاقية E: (ابنية خضراء)

- يفرض إقامة خزان لتجميع مياه الأمطار في الطابق السفلي لكل بناء، بحجم (متر مكعب) لا تقل نسبته عن ٤% من الاستثمار العام للعقار.
  - يجب تركيب طاقة شمسية لجميع الوحدات (سكنية وخلافه).
  - تعتمد إنارة LED لجميع الأقسام المشتركة.
  - يجب إقامة محطات تكرير للصرف الصحي وإعادة استعمال المياه الناتجة لأغراض الري.
  - يجب على الواجهات الخارجية أن تكون مبنية من حيطان مزدوجة، وأن تكون الشبابيك بزجاج مزدوج.
  - يجب زرع ما لا يقل عن ٥٠% من المساحات المتبقية بعد البناء بأشجار لا يقل علوها عن ١,٥م.
  - يجب تغطية الواجهات بالحجر الرملي الطبيعي بنسبة لا تقل عن ٦٠% من مجموع هذه الواجهات.
- لا تعطى رخصة الإسكان للأبنية إلا بعد التأكد من تنفيذ جميع هذه الشروط.

### رابعاً: شروط إضافية:

- يمنع طابق الأعمدة في المنطقة الارتفاقية (AG)، ويسمح في باقي المناطق.

- يمكن ان يتم الاستثناء من شروط التلبيس بالحجر، إذا كان مشروع البناء ذات مواصفات مميزة يبرر هذا الاستثناء شرط أخذ الموافقة المسبقة من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

- في المناطق الارتفاقية (AG,A)، يكون الطابق السفلي المردوم ضمن المسقط الأفقي للبناء بما فيه الشرفات باستثناء المنحدرات، اما في المناطق الارتفاقية الاخرى، فيجب على الطوابق السفلية المردومة التقيد بالتراجعات المفروضة.

- مع مراعاة عوامل الاستثمار التي تخضع لها المنطقة، يسمح للمؤسسات المصنفة والمستثمرة حالياً" بموجب ترخيص دائم او المرخص بإنشائها وبنائها قانونياً" (حاصلة على رخصة انشاء ورخصة بناء)، والواقعة خارج المناطق الصناعية المحددة او تلك المصنفة بفرقة اكثر خطورة من الفئات المسموح بها ضمن نظام المنطقة، بتحسينها وتطويرها شرط ان لا تتعدى مساحة البناء الاضافية عشرة بالمئة من كل مساحة الانشاءات الحالية للمؤسسة.

- يفرض على العقارات التي تحتوي على أشجار تقليدية في المنطقة (صنوبر، سنديان، زيتون، أشجار مثمرة،...) أن تبين موقع الأشجار عند التقدم بطلب ترخيص بالبناء أو الإفراز، على أن يُعاد غرس شجرة بدل كل شجرة تقطع عند تنفيذ البناء. أما في العقارات التي لا تحتوي على أشجار مماثلة يفرض غرس أشجار من نفس نوع الأشجار المحيطة والمذكورة أعلاه بنسبة شجرة واحدة لكل ٢٠م<sup>2</sup> من مساحة ارض العقار.

يُشترط لإعطاء رخصة الإسكان أن تكون الأشجار المفروضة في الترخيص لا يقل علوها عن المترين.

كل تفسير أو توضيح لنصوص هذا النظام والشروط العامة والخاصة يصدر عن المدير

العام للتنظيم المدني بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

نظر  
المدير العام للتنظيم المدني بالتكليف

نظر  
رئيس مصلحة الدروس بالتكليف

نظم  
رئيس دائرة التصاميم

م. الياس الطويل

م. علي رمضان

م. وجيه أبي حبيب

موافق  
رئيس مجلس الوزراء

نظر  
وزير الأشغال العامة والنقل

تاريخ

صدق بالمرسوم رقم