

تعديل التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام
لقسم من منطقة بعيدا واللوية العقارية
اللوية- اليرزة- محيط القصر الجمهوري- محيط وزارة الدفاع
- قضاء بعيدا -
للمناطق :

S.1.7- S.1.6- S.1.5-S.1.4-S.1.3-S.1.2-S.1.1-S1
M5-M4- M3-M2-M1-M1.1
A-A2-A1.3

الشروط العامة

S1 المنطقة

_ تخضع هذه المنطقة للنظام والشروط المصدقة بالمرسوم ٥٥٣٩ تاريخ ٢٠/٨/١٩٩٤

S.1.1 المنطقة

- منطقة معدة للإستملاك من قبل المديرية العامة لرئاسة الجمهورية.

S.1.2 المنطقة

- منطقة مخصصة للسكن فقط .
- يمنع ضمنها إقامة أية نشاطات او استثمارات أخرى (تجارية- تربية- دينية- مؤسسات مصنفة - محطات محروقات وخلافه....) .
- يسمح بإقامة شقة واحدة في كل طابق من كل بلوك مستقل وفي حال إقامة بلوك آخر يجب ان لا تقل المسافة بينهما عن مرتين التراجع عن الجار .
- يجب ان لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن /٢٠٠م²/ (الأجزاء التي لا تدخل في عامل الاستثمار) .
- يحدّد الارتفاع الأقصى ب/١٧٦/ متراً عن سطح البحر ويشمل كافة الانشاءات بما فيها الثكنة .
- يجب إقامة ثكنة هرمية من الباطون مغطاة بالقرميد الاحمر (اربع أضلع أو أكثر) تغطي كامل السطح الأخير بما فيه الشرفات على أن لا يقل إنحدارها عن ٢٥ درجة وعلى ألا يزيد ارتفاعها عن ٣ أمتار مع إمكانية تجزئتها في حال عدم إمكانية إقامة الثكنة واحدة . تكون كافة الإنشاءات ضمنها بما فيها بيت الدرج ويسمح بفتحة للصيانة لا يزيد قياسها عن /١م x ١م/، وبلوحات للطاقة الشمسية. وفي حال عدم إمكانية إقامة الثكنة يجب أن يكون السقف الأخير مائلا بنفس الإنحدار (لا يقل عن ٢٥ درجة) ونفس الشروط ولا يعلوه أية إنشاءات.

S.1.3 المنطقة

- منطقة مخصصة للسكن فقط .
- يمنع ضمنها إقامة أية نشاطات او استثمارات اخرى (تجارية- تربية- دينية- مؤسسات مصنفة - محطات محروقات وخلافه....) .
- يسمح بإقامة شقة واحدة في كل طابق من كل بلوك مستقل وفي حال إقامة بلوك آخر يجب ان لا تقل المسافة بينهما عن مرتين التراجع عن الجار .
- يجب ان لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن /٢٠٠م²/ (الأجزاء التي لا تدخل في عامل الإستثمار) .
- يحدّد الإرتفاع الأقصى بـ/٢٠٣/ متراً عن سطح البحر بما فيه مسطح المقارنة ويشمل كافة الإنشاءات بما فيها التكنة.
- يجب إقامة تكنة هرمية من الباطون مغطاة بالقرميد الاحمر (اربع أضلع أو أكثر) تغطي كامل السطح الأخير بما فيه الشرفات على أن لا يقل إنحدارها عن ٢٥ درجة وعلى ألا يزيد ارتفاعها عن ٣ أمتار مع إمكانية تجزئتها في حال عدم إمكانية إقامة التكنة واحدة . تكون كافة الإنشاءات ضمنها بما فيها بيت الدرج ويسمح بفتحة للصيانة لا يزيد قياسها عن /١م²/، وبلوحات للطاقة الشمسية. وفي حال عدم امكانية إقامة التكنة يجب أن يكون السقف الأخير مائلا بنفس الإنحدار (لا يقل عن ٢٥ درجة) ونفس الشروط ولا يعلوه أية إنشاءات.

S.1.4 المنطقة

- تفرض عليها الشروط الخاصة الإضافية التالية :
- منطقة مخصصة للسكن فقط ويمنع ضمنها أية نشاطات واستثمارات أخرى (تجارية - تربية - دينية - مؤسسات مصنفة - محطات محروقات وخلافه ...) .
- يجب ألا تقل مساحة الشقة الواحدة عن /٢٠٠م²/ (الأجزاء التي لا تدخل في عامل الإستثمار) .
- يحدّد الإرتفاع الأقصى بـ /٢٠٣/ متر عن سطح البحر ، بما فيه مسطح المقارنة ويشمل كافة الإنشاءات بما فيها التكنة .
- يجب ألا تقل المسافة بين بلوكين في العقار الواحد عن مرتين التراجع عن الجار .
- يجب إقامة تكنة هرمية من الباطون مغطاة بالقرميد الاحمر (اربع أضلع أو أكثر) تغطي كامل السطح الأخير بما فيه الشرفات على أن لا يقل إنحدارها عن ٢٥ درجة وعلى ألا يزيد ارتفاعها عن ٣ أمتار مع إمكانية تجزئتها في حال عدم إمكانية إقامة التكنة واحدة . تكون كافة الإنشاءات ضمنها بما فيها بيت الدرج ويسمح بفتحة للصيانة لا يزيد قياسها عن /١م²/، وبلوحات للطاقة الشمسية. وفي حال عدم امكانية إقامة التكنة يجب أن يكون السقف الأخير مائلا بنفس الإنحدار (لا يقل عن ٢٥ درجة) ونفس الشروط ولا يعلوه أية إنشاءات.

- منطقة مخصصة للسكن فقط ويمنع ضمنها إقامة أية نشاطات او استثمارات أخرى (تجارية- تربية- دينية- مؤسسات مصنفة - محطات محروقات و خلافه....) .
- يجب ان يكون البناء على شكل فيلا .
- يسمح في كل بلوك مستقل بإقامة مسكنين لعائلتين على الأكثر ، وفي حال إقامة بلوك آخر يجب ان لا تقل المسافة بينهما عن مرتين التراجع عن الجار .
- يجب إقامة تكتة هرمية من الباطون مغطاة بالقرميد الاحمر (اربع أضلع أو أكثر) تغطي كامل السطح الأخير بما فيه الشرفات على أن لا يقل إنحدارها عن ٢٥ درجة وعلى ألا يزيد ارتفاعها عن ٣ أمتار مع إمكانية تجزئتها في حال عدم إمكانية إقامة التكتة واحدة . تكون كافة الإنشاءات ضمنها بما فيها بيت الدرج ويسمح بفتحة للصيانة لا يزيد قياسها عن ١م/١X، وبلوحات للطاقة الشمسية. وفي حال عدم إمكانية إقامة التكتة يجب أن يكون السقف الأخير مائلا بنفس الإنحدار (لا يقل عن ٢٥ درجة) ونفس الشروط ولا يعلوه أية إنشاءات.
- يجب الا يزيد ارتفاع البناء (دون التكتة) عن ٧ أمتار من شقطة الطريق المبين باللون الأزرق المهشر وتقاس هذه الشقطة عند نقطة الطريق المقابلة لمنتصف واجهة البناء.

- منطقة مخصصة للسكن فقط و تمنع كافة الإستعمالات الأخرى (جميع المؤسسات المصنفة والنشاطات التجارية ومحطات المحروقات وخلافه...) .
- يسمح بإقامة شقة واحدة في كل طابق من كل بلوك مستقل وفي حال إقامة بلوك آخر يجب ان لا تقل المسافة بينهما عن مرتين التراجع عن الجار.
- يجب ان لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن /٢م٢٠٠/ (الأجزاء التي لا تدخل في عامل الإستثمار) .
- ان التراجع المفروض وفقاً للمراسيم والأنظمة المرعية الإجراء عن الطريق المبين باللون الأخضر المهشر هو خط بناء إلزامي للواجهات ، الفسحة الأمامية خضراء .
- يجب ان لا يتجاوز ارتفاع البناء من مستوى شقطة الطريق المبينة باللون الأخضر المهشر /٣,٥م/. تقاس هذه الشقطة عند منطقة الطريق المقابلة لمنتصف واجهة البناء.
- في حال تعذر الدخول الى العقار وتأمين مرآب السيارات من الطريق الخلفي بسبب فارق الارتفاع بين مستوى هذا الطريق وارتفاع البناء يتم درس كل حالة على حده من قبل قيادة الجيش ويعطى الاستثناء المناسب وفقاً لنتيجة الدراسة للعقارات ذات الأرقام : ٣٦٣٣-٣٦٣٤-٣٦٣٥-٣٨٣٨-٣٨٣٩-٣٨٤٠-٣٨٤١-٣٣٣٠-٤٤٩٨-٤٤٩٩-٤٥٠٠-٤٥٥٦/بعيدا

S.1.7 المنطقة

تفرض عليها الشروط الخاصة الإضافية التالية:

- يسمح فيها بأحد الإستعمالين التاليين دون إمكانية الجمع بينهما في ذات العقار :

١- الإستعمال الأول :

- إقامة بناء مخصّص للسكن فقط دون أية نشاطات أو استثمارات أخرى (تجارية - تربية - دينية - مؤسسات مصنّفة - محطات محروقات وخلافه ...) .

٢- الإستعمال الثاني :

- إقامة مؤسسة تجارية واحدة ، معدة لنشاط تجاري واحد، يمنع فرزها، على ان ينحصر نشاطها بصالة عرض واحدة والمكاتب العائدة لخدمة المؤسسة فقط ، يستثنى منها تجارة وتقديم المواد الغذائية والأطعمة على أنواعها (سوبر ماركت ...) .

- ان التراجع المفروض وفقاً للمراسيم والأنظمة المرعية الإجراء عن الطريق المبيّن باللون الأخضر المهرش هو خط بناء إلزامي للواجهات ، الفسحة الأمامية خضراء .

- يجب ان لا يتجاوز ارتفاع البناء من مستوى شقطة الطريق المبينة باللون الأخضر المهرش /١٣,٥م/. تقاس هذه الشقطة عند منطقة الطريق المقابلة لمنتصف واجهة البناء.

- على البناء أن يؤمّن كامل مواقف السيارات المطلوبة في الطوابق السفلية بما فيه المواقف الإضافية والزوار .

- يسمح بأكثر من طابق سفلي مردوم ، شرط إستعمالها لخدمة البناء ومرآب .

- يمنع الدخول من طريق عام القصر الجمهوري وفي حال التعذر يفرض مدخل ومخرج لكل عقار بعرض لا يتجاوز أقصاه خمسة أمتار وربع لكل منهما (للمشروع التجاري) وثلاثة أمتار ونصف للعقار (للمشروع السكني)

S.1.7- S.1.6- S.1.5- S.1.4- S.1.3- S.1.2-S1- الشروط الخاصة في المناطق

- تعتمد حصراً إفادة شقلات وخريطة طوبوغرافية مبيّن عليها مواقع الأشجار على العقار صادرة عن مديرية الشؤون الجغرافية لإعطاء تراخيص البناء والافراز وما شابه ، كما يشترط للإستحصال على إفادة متابعة للمرحلة الثانية من البناء، وعلى رخصة الإسكان ، إبراز إفادة شقلات صادرة عن المديرية المذكورة ، كما يشترط منع قطع الأشجار خارج المسقط الافقي للبناء ومنحدر المرآب ويفرض تشجير العقار بنسبة شجرة لكل ٢٠ م^٢ .

- تمنع اعمال التسوية الترابية ويسمح لمرة واحدة برفع مستوى الارض الطبيعية بمترين كحد اقصى، (كما تمنع أية إضافات على الإرتفاعات المبينة في جدول النظام المرفق من أي نوع كانت) .

- تبقى الطوابق السفلية المردومة ضمن المسقط الافقي للبناء بما فيه الشرفات باستثناء منحدر المرآب .

- لا تطبق على نسب الإستثمار والارتفاعات في هذه المناطق أية تعديلات وإستثناءات تصدر بقوانين ام مراسيم لاحقة .

- تخضع التراخيص بالبناء لموافقة قيادة الجيش المسبقة ، ويعود لها فرض شروط إضافية إذا ارتأت ذلك.

- تخضع تراخيص البناء وتركيز اي اجسام ثابتة او متحركة العائدة للعقارات الواقعة في المنطقة المحددة بالإطار الاصفر لموافقة مسبقة من قيادة الجيش ويعود لها فرض شروط إضافية إذا ارتأت ذلك .

- تمنع أية إستثناءات عما ورد أعلاه .

- تمنع في المنطقة المحددة بالإطار الأحمر ، الإرتفاعات الإستثنائية والمجموعات الكبرى وفي حال تعديل النظام التوجيهي أخذ موافقة قيادة الجيش.

شروط اضافي في المناطق: S1- S1.2- S1.3- S1.5

- في المناطق الارتفاعية S1- S1.2- S1.3- S1.5 يفرض سيارة اضافية على عدد السيارات المتوجب لكل وحدة سكنية .

المنطقة M 1.1 :

- منطقة معدة للإستملاك من قبل وزارة الدفاع الوطني _ قيادة الجيش

المنطقة M1:

- منطقة مخصّصة للسكن فقط .
- يمنع ضمنها إقامة أية نشاطات او استثمارات أخرى (تجارية- تربية- دينية- مؤسسات مصنفة - محطات محروقات وخلافه....) .
- يسمح فيها إقامة فيلات ، كل فيلا مؤلفة من مسكنين كحد أقصى ، على ان يتخذ البناء شكل فيلا واحدة .
- يتوجب ان تكون المسافة بين الفيلات ضمن العقار الواحد ضعف التراجع الجانبي وفقاً لمنطق الأبنية المستقلة (مرتين التراجع عن الجار).
- يسمح بإقامة طابقين سفليين مردومين مخصصين لخدمة البناء والمرآب شرط الا يزيد ارتفاع الطابق عن ٢,٦م/.
- يجب إقامة تكنة هرمية من الباطون مغطاة بالقرميد الاحمر (اربع أضلع أو أكثر) تغطي كامل السطح الأخير بما فيه الشرفات على أن لا يقل إنحدارها عن ٢٥ درجة وعلى ألا يزيد ارتفاعها عن ٣ أمتار مع إمكانية تجزئتها في حال عدم إمكانية إقامة التكنة واحدة . تكون كافة الإنشاءات ضمنها بما فيها بيت الدرج ويسمح بفتحة للصيانة لا يزيد قياسها عن ١م/، وبلوحات للطاقة الشمسية. وفي حال عدم إمكانية إقامة التكنة يجب أن يكون السقف الأخير مائلا بنفس الإنحدار (لا يقل عن ٢٥ درجة) ونفس الشروط ولا يعلوه أية إنشاءات.

المنطقة M2:

- منطقة مخصصة للسكن فقط .
- يمنع ضمنها إقامة أية نشاطات او استثمارات أخرى (تجارية- تربية- دينية- مؤسسات مصنفة - محطات محروقات وخلافه....) .
- يسمح بإقامة شقة واحدة في كل طابق من كل بلوك مستقل وفي حال إقامة بلوك آخر يجب ان لا تقل المسافة بينهما عن مرتين التراجع عن الجار .
- يجب ان لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن / ٢٠٠م² / (الأجزاء التي لا تدخل في عامل الإستثمار) .
- يجب إقامة تكنة هرمية من الباطون مغطاة بالقرميد الاحمر (اربع أضلع أو أكثر) تغطي كامل السطح الأخير بما فيه الشرفات على أن لا يقل إنحدارها عن ٢٥ درجة وعلى ألا يزيد ارتفاعها عن ٣ أمتار مع إمكانية تجزئتها في حال عدم إمكانية إقامة التكنة واحدة . تكون كافة الإنشاءات ضمنها بما فيها بيت الدرج ويسمح بفتحة للصيانة لا يزيد قياسها
- عن / ١م x ١م /، وبلوحات للطاقة الشمسية. وفي حال عدم امكانية إقامة التكنة يجب أن يكون السقف الأخير مائلا بنفس الإنحدار (لا يقل عن ٢٥ درجة) ونفس الشروط ولا يعلوه أية إنشاءات.

المنطقة M3:

- منطقة مخصصة للسكن فقط .
- يمنع ضمنها إقامة أية نشاطات او استثمارات أخرى (تجارية- تربية- دينية- مؤسسات مصنفة - محطات محروقات وخلافه....) .
- يسمح بإقامة شقة واحدة في كل طابق من كل بلوك مستقل وفي حال إقامة بلوك آخر يجب ان لا تقل المسافة بينهما عن مرتين التراجع عن الجار .
- يجب ان لا تقل مساحة الشقة الواحدة عن / ٢٠٠م² / (الأجزاء التي لا تدخل في عامل الإستثمار) .
- يحدّد الإرتفاع الأقصى ب/ ٢٨٥ / متراً عن سطح البحر بما فيه مسطح المقارنة ويشمل كافة الانشاءات بما فيها التكنة.
- يجب إقامة تكنة هرمية من الباطون مغطاة بالقرميد الاحمر (اربع أضلع أو أكثر) تغطي كامل السطح الأخير بما فيه الشرفات على أن لا يقل إنحدارها عن ٢٥ درجة وعلى ألا يزيد ارتفاعها عن ٣ أمتار مع إمكانية تجزئتها في حال عدم إمكانية إقامة التكنة واحدة . تكون كافة الإنشاءات ضمنها بما فيها بيت الدرج ويسمح بفتحة للصيانة لا يزيد قياسها عن / ١م x ١م /، وبلوحات للطاقة الشمسية. وفي حال عدم امكانية إقامة التكنة يجب أن يكون السقف الأخير مائلا بنفس الإنحدار (لا يقل عن ٢٥ درجة) ونفس الشروط ولا يعلوه أية إنشاءات.

المنطقة M4:

- يسمح في هذه المنطقة بالسكن والنشاطات والتجارية ومحطات المحروقات.
- تمنع المؤسسات المصنفة من اية فئة كانت.

- يسمح في هذه المنطقة بالسكن والنشاطات التجارية وتمنع المؤسسات المصنفة .
- يعود لقيادة الجيش والمجلس الاعلى للتنظيم المدني تحديد طول الواجهات المخصصة للمحلات التجارية على الطرقات.
- منطقة مصابة بارتفاع الطيران المروحي ، يخضع ارتفاع البناء فيها لشروط سلامة الطيران .

الشروط العامة في المناطق M1- M2- M3- M4- M5-

- تعتمد حصراً إفادة شقالات وخريطة طوبوغرافية مبين عليها مواقع الأشجار على العقار صادرة عن مديرية الشؤون الجغرافية لإعطاء تراخيص البناء والافراز وما شابه ، كما تعتمد إفادة مماثلة من المديرية المذكورة لمتابعة المرحلة الثانية من البناء، وعند الإستحصال على رخصة الإسكان ، كما يشترط منع قطع الاشجار خارج المسقط الأفقي للبناء ومنحدر المرآب ويفرض تشجير العقار بنسبة شجرة لكل / ٢٠ م^٢ .
- تمنع أعمال التسوية الترابية ، ويسمح لمرة واحدة برفع مستوى الأرض الطبيعية بمتريين كحد أقصى (كما تمنع أية إضافات على الإرتفاعات المبينة في جدول النظام من أي نوع كانت) .
- تبقى الطوابق السفلية المردومة ضمن المسقط الأفقي للبناء بما فيه الشرفات باستثناء منحدر المرآب وتخصص لخدمة البناء والمرآب .
- لا تطبق على نسب الإستثمار والإرتفاعات في هذه المناطق أية تعديلات أو إستثناءات تصدر بقوانين أو بمراسيم لاحقة .
- تخضع التراخيص بالبناء لموافقة وزارة الدفاع- قيادة الجيش المسبقة ويعود لها فرض شروط إضافية إذا ارتأت ذلك.
- تخضع تراخيص البناء وتركيز اي اجسام ثابتة او متحركة العائدة للعقارات الواقعة في المنطقة المحددة بالإطار الاصفر لموافقة مسبقة من قيادة الجيش ويعود لها فرض شروط إضافية إذا ارتأت ذلك .
- تمنع أية إستثناءات عما ورد أعلاه .
- تمنع في المنطقة المحددة بالإطار الأحمر ، الإرتفاعات الإستثنائية والمجموعات الكبرى وفي حال تعديل النظام التوجيهي أخذ موافقة قيادة الجيش.

شروط اضافي في المناطق M1- A2- A:

- في المناطق الارتفاقيه M1- A2- A يفرض سيارة اضافية على عدد السيارات المتوجب لكل وحدة سكنية .

المنطقة A.2

في الطوابق السفلية:

- يجب أن لا يتعدى عدد الطوابق السفلية عن الاثنتين وأن يكونا لخدمة البناء وأن لايزيد علو الطابق السفلي تحت الطريق عن ٢.٨٠ م وأن لايتجاوز علو سقف الطابق السفلي المردوم ٣.٥ م من اوطى نقطة من الطريق في حال وجوده فوق الطريق على ان يتم دخول السيارات الى المواقف من مستوى الطريق.
- يجب أن تبقى الطوابق السفلية تحت المسقط الافقي للبناء والشرفات باستثناء منحدر المرآب على أن تكون من جهة واحدة من واجهة البناء وصمن تراجع الجار.

في جدران الدعم:

- يتوجب تلبس كافة جدران الدعم والسند بالحجر الطبيعي بنسبة ١٠٠ %
- في حال كان الطريق أعلى من مستوى أرض العقار يتم التدرج والتسوية الترابية وفقاً للقانون.

في الواجهات:

- على البناء أن يتخذ شكل مسكن واحداً أو شكل فيلا وأن يكون الطابق عبارة عن شقة سكنية واحدة.
- يتوجب تلبس الواجهات بالحجر الطبيعي بنسبة لا تقل عن ٦٠ %.

في تكتة القرميد:

- يجب انشاء تكتة القرميد على كامل السطح الاخير باستثناء الشرفات أو حديقة مزروعة بأشجار وشتول لا يقل علوها عن ٢.٥ م
- بالإضافة الى السيارات المتوجبة وفقاً لقانون البناء الحالي يضاف موقف سيارة لكل قسم. على أن يتم السماح بلحظ طابق سفلي ثالث مراب بارتفاع اقصى ٢.٥ م وذلك في حال استحالة تأمين المراب المتوجب ضمن الطابقين السفليين المسموحين.

المنطقة A (اللويزة)

- منطقة مخصّصة للسكن فقط
- يمنع ضمنها إقامة أية نشاطات او استثمارات أخرى (تجارية- ترويوية- دينية- مؤسسات مصنفة - محطات محروقات وخلافه)
- يمنع انشاء طابق اعمدة .
- يسمح بالطابق السفلي المكشوف في حال سمحت طبيعة العقارات بذلك.
- على البناء أن يتخذ شكل مسكن واحداً أو شكل فيلا وأن يكون الطابق عبارة عن شقة سكنية واحدة.

A1.3 المنطقة

تخضع هذه المنطقة للنظام والشروط المصدقة بالمرسوم ١٤٣١٤ تاريخ ١٩٧٠/٤/٢١

S1 المنطقة

تخضع هذه المنطقة للنظام والشروط المصدقة بالمرسوم ٥٥٣٩ تاريخ ١٩٩٤/٨/٢٠