

مرسوم رقم ١٣٩٧١

تصديق التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام
لمناطق كفرمتى، البنية وجسر القاضي العقارية (قضاء عاليه)

إن رئيس مجلس الوزراء،
بناء على الدستور لا سيما المادة ٦٢ منه،
بناء على المرسوم الاشتراعي رقم ٦٩ تاريخ ١٩٨٣/٩/٩ (قانون التنظيم المدني) وتعديلاته،
بناء على المرسوم رقم ٨٥٥ تاريخ ١٩٩٠/١٢/٢٤ (التصميم التوجيهي العام لمنطقة وادي نهر الدامور)،
بناء على المرسوم رقم ٢٣٦٦ تاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٠ (الخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية)،
بناء على قرار بلدية البنية رقم ٢٠١٧/١٢٧/٢٤ تاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٤،
بناء على كتاب قائمقام عاليه القائم بأعمال بلدة جسر القاضي رقم ١٥٨١/اد تاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٧،
بناء على قرار بلدية كفرمتى رقم ٢٠٢٢/٤٦ تاريخ ٢٠٢٢/٤/٥،
بناء على قرارات المجلس الأعلى للتنظيم المدني المتخذة في جلساته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٢ محضر رقم ٢٠،
وبتاريخ ٢٠١٧/١٢/١٩ محضر رقم ٤١، وبتاريخ ٢٠٢١/١٢/١ محضر رقم ١٨،
بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل،
وبعد موافقة مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٤/٩/١١
يرسم ما يأتي:

المادة الأولى: صدق التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمناطق كفرمتى، البنية وجسر القاضي العقارية (قضاء عاليه) المتضمن تقسيم المناطق كما هو مبين على الخريطة الموضوعية بمقياس ١/٦٠٠٠ والمرفقة بهذا المرسوم. يخضع هذا التصميم لنظام البناء والفرز والضم والفرز والاستثمار وللشروط العامة والخاصة المرفقة بهذا المرسوم والتي تعتبر جزءاً متماهاً له.
المادة الثانية: ألغى كل تصميم سابق مخالف لمضمون هذا المرسوم.
المادة الثالثة: ينشر هذا المرسوم ويبلغ حيث تدعو الحاجة.

بيروت في ٢٠٢٤/٩/١٣

رئيس مجلس الوزراء
الإمضاء: محمد نجيب ميقاتي

صدر عن مجلس الوزراء
الإمضاء: محمد نجيب ميقاتي

وزير الأشغال العامة والنقل
الإمضاء: علي حمية

الجمهورية اللبنانية

وزارة الأشغال العامة والنقل

المديرية العامة للتنظيم المدني

مصلحة الدروس - دائرة التصميم

التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام
لمناطق كفرمتى - البنية - جسر القاضي العقارية (قضاء عاليه)

الشروط العامة والخاصة

وفقاً لقرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني

محضر رقم ٢٠ تاريخ ٢٠١٧/٧/١٣

ومحضر رقم ٤١ تاريخ ٢٠١٧/١٢/١٩

ومحضر رقم ١٨ تاريخ ٢٠٢١/١٢/١

الفصل الأول - الشروط العامة لمنطقة كفرمتى العقارية

أولاً - في البناء:

القياسات الدنيا للقطع:

إن الواجهة الدنيا والعمق الأدنى الواردين في النظام هما ضلعاً 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 والاجتماعية ودور العبادة من عدد الطوابق والعلو الأقصى فقط، وذلك بعد الموافقة المسبقة للمجلس الأعلى للتنظيم المدني شرط أن لا يزيد عدد الطوابق والارتفاع عن مرتين عما هو محدد في هذا النظام، وذلك في المناطق الارتفاكية التي يسمح ضمنها بتلك المؤسسات، ما عدا ضمن المنطقة الارتفاكية (T).

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.

٣-٢ فرز أو ضم وفرز العقارات المبنية:

بالإضافة الى الشروط المفروضة في مشاريع الضم والفرز في البنود ١-٢ 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.

٤-٢. 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 (٢٥%) 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 بموجب تطبيق نسبة الخمس وعشرون بالمائة في حال إفراز القطع الناتجة عن هذا التقسيم من جديد. كما 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 ارتفاق يسجل على الصحيفة العقارية لكل قطعة بموجب تطبيق نسبة الخمس والعشرين بالمائة في حال إفراز القطع الناتجة عن هذا التقسيم من جديد.

٥-٢. الطرق والمساحات المخصصة لدوران السيارات الناتجة عن الفرز والضم والفرز:

يقتضي تأمين طرق بعرض عشرة أمتار على الأقل ومساحات مخصصة لدوران السيارات لجميع القطع الناتجة عن مشروع الفرز والضم والفرز شرط أن يكون القطر الأدنى أو الضلع الأدنى للمساحات المخصصة لدوران السيارات مرة ونصف عرض طريق الإفراز.

٦-٢. 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 للعائدة 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 للأهلين المستفيدين من هذا المدفن (النسبة المنوية من المساحة لكل شخص). يبت المجلس الأعلى للتنظيم المدني بكل طلب يُقدم لإنشاء مدفن على حدا على ضوء الأسس أعلاه، وبعد استطلاع رأي وزارة البيئة.

الفصل الثاني - الشروط الخاصة لمنطقة كفرمتى العقارية

أولاً- في الاستثمار :

- ١) يسمح ضمن المناطق (A,B) بالإضافة للسكن بالنشاطات التجارية والسياحية والتربوية والدينية، محلات الكوي والتنظيف، الأفران ومحطات المحروقات. تمنع فيها كافة المؤسسات المصنفة.
- ٢) يسمح في المنطقة (C) بالسكن والنشاطات التجارية والسياحية والتربوية والدينية. يمنع إنشاء أو استثمار المؤسسات المصنفة من جميع الفئات وكذلك تمنع محطات المحروقات.
- ٣) ان المنطقة (D) مخصصة لسكن الفيلات لعائلة واحدة او لعائلتين. يمنع إنشاء أو استثمار المؤسسات المصنفة من جميع الفئات وكذلك تمنع محطات المحروقات.
- ٤) يسمح في المنطقة (E) بالسكن والنشاطات التجارية والسياحية والتربوية والدينية، محلات الكوي والتنظيف، الأفران. يمنع إنشاء أو استثمار المؤسسات المصنفة من جميع الفئات وكذلك تمنع محطات المحروقات وباقي النشاطات.
- ٥) يسمح ضمن المنطقة (I4) بالمؤسسات المصنفة من الفئات الرابعة والخامسة بالمرسوم رقم ٢٠٠١/٥٢٤٣، ومن الفئة الثالثة بالمرسوم رقم ٩٤/٤٩١٧.
- يمنع السكن في هذه المنطقة ما عدا السكن العائد للعمال وناطور المؤسسة وبمساحة لا تزيد عن ٦٠ م.م.
- ٦) يسمح ضمن المنطقة (T) بإنشاء واستثمار المطاعم والمقاهي، ممرات للدراجات الهوائية، مكتبة، محترفات فنية ومشاعل يدوية، حدائق للأطفال، المنشآت الكشفية، شرط أخذ الموافقة المسبقة من المجلس الأعلى للتنظيم المدني على الترخيص المطلوب.
- يجب ان تبنى الواجهات في هذه المنطقة بمواد طبيعية (خشب، حجر رملي، حجر قرميدي او دلغاني او ما شابه)، وذلك بنسبة لا تقل عن ٦٠% من مساحتها الاجمالية.
- يمنع تزفيت الطرقات العامة والخاصة التي يجب ان تكون مرصوفة بمواد طبيعية او مركبة مندمجة مع محيطها بطريقة توحي بالطرقات التقليدية المرصوفة.
- يمنع تزفيت الساحات العامة ومواقف السيارات، كما يمنع صبها بالباطون بالكامل، ويستعاض عن ذلك بالتبليط بمواد طبيعية او مصنعة، على ان يتم تركيبها بطريقة تحافظ على قدرة الارض على الامتصاص perméabilité.
- ٧) يسمح ضمن المنطقة (T1) بالمؤسسات السياحية والفيلات فقط، على ان لا تحتوي كل فيلا على اكثر من مسكنين. يخضع الترخيص بالمؤسسات السياحية لموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني المسبقة.
- تمنع في هذه المنطقة المؤسسات المصنفة ومحطات المحروقات.
- ٨) يسمح في المنطقتين (AG, AG1) بالسكن فقط، على ان لا تتجاوز مساحة الوحدة السكنية ١٥٠ م.م للأقسام التي تدخل في حساب معدل الاستثمار.
- تمنع في هذه المناطق كافة النشاطات والمؤسسات المصنفة ومحطات المحروقات.
- ٩) تتبع المنطقة (M) لنظام البناء الخاص بمشروع قرية المشرف النموذجية ولشروطه الخاصة.
- ١٠) في حال ورود مؤسسات مشابهة للمذكورة أعلاه تعرض على المجلس الأعلى لتنظيم المدني لاتخاذ القرار المناسب.

ثانياً - في البناء :

- ١-٢ **الواجهات الخارجية للبناء :**
يتوجب استعمال الحجر الطبيعي بنسبة ٤٠ % على الأقل في كل واجهة من واجهات البناء في المناطق (B,C,E)، وبنسبة ٦٠ % على الأقل في المنطقتين (D,T1). يتم توزيع نسبة الحجر المفروضة على الواجهات القديمة والجديدة معاً.
- ٢-٢ **التساوين:**
يجب استعمال الحجر الطبيعي في بناء التساوين على واجهة الطرقات العامة والخاصة في كافة المناطق الارتفاعية، على أن تبنى هذه التساوين على مسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار ونصف (٣.٥م) من محور الطرق.
- ٣-٢ **السقوف:**
يفرض إنشاء تكتة هرمية من القرميد الأحمر بنسبة لا تقل عن ٦٠ % من مساحة السطح الأخير لأبنية سكن الفيلات في المنطقة (T1) وكذلك في المناطق (B,C,D,E).

ثالثاً: شروط إضافية لباقي المناطق (ما عدا المنطقة M):

- في المناطق (A,B,C) وكذلك في المؤسسات السياحية في المنطقة (T1)، على الطوابق السفلية المردومة ان تنقيد بالتراجعات المفروضة. اما في باقي المناطق فيجب على الطوابق السفلية ان تكون ضمن المسقط الأفقي لأكبر طابق علوي بما فيه الشرفات وباستثناء منحدر المرآب.
- يمنع بناء المجموعات الكبرى.
- يمنع قطع الأشجار خارج المسقط الأفقي للبناء والمدخل، على ان يظهر ذلك على خرائط الترخيص.
- يسمح بطابق الأعمدة في المناطق (A,B) فقط.
- يمكن أن يتم الاستثناء من شروط التلبس بالحجر أو القرميد، إذا كان مشروع البناء ذات مواصفات مميزة أو إذا كان التصميم المقدم يبرر هذا الاستثناء شرط أخذ الموافقة المسبقة من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.
- مع مراعاة عوامل الاستثمار التي تخضع لها المنطقة، يسمح للمؤسسات المصنفة والمستثمرة حالياً بموجب ترخيص دائم أو المرخص بإنشائها وبنائها قانونياً (حاصلة على رخصة انشاء ورخصة بناء)، بتجديد رخص الانشاء والاستثمار، وذلك شرط موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني المسبقة.
- يفرض على العقارات التي تحتوي على أشجار تقليدية في المنطقة (صنوبر، سنديان، حور، أشجار مثمرة، زيتون،...) أن تبين موقع الأشجار عند التقدم بطلب ترخيص بالبناء أو الإفراز، على أن يُعاد غرس شجرتين 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^٢ من مساحة ارض العقار الغير مبنية.
- 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.

الفصل الثالث - الشروط العامة لمنطقتي البنية وجسر القاضي العقارية

أولاً - في البناء:

القياسات الدنيا للقطع:

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

استثناءات:

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

ثانياً - في الفرز والضم والفرز:

إن الإجازة بالإفراز والضم والفرز تخضع لشروط خاصة تتعلق بتنفيذ ترتيبات تجميلية معينة (إيجاد فسات حررة، تقسيم القطع وأشكالها، تقديم خريطة حجمية للأبنية ضمن القطع في بعض الحالات...)، ويخضع مشروع الفرز لكل عقار بفردته والضم والفرز لعدة عقارات للأنظمة والشروط العامة والخاصة المبينة في الجدول المرفق وفقاً لنظام المنطقة الارتفاقية 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.

٣-٢ فرز أو ضم وفرز العقارات المبنية:

بالإضافة الى الشروط المفروضة في مشاريع الضم والفرز في البنود ١-٢ 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.

٤-٢ 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 (٢٥%) من المساحة الإجمالية، ما عدا ضمن المنطقة الزراعية (F)، 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 بموجب تطبيق نسبة الخمس وعشرون بالمائة في حال إفراز القطع الناتجة عن هذا التقسيم من جديد. كما 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 بموجب تطبيق نسبة الخمس والعشرين بالمائة في حال إفراز القطع الناتجة عن هذا التقسيم من جديد.

٥-٢ 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.

٦-٢ 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 للعائدة 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 للأهلين المستفيدين من هذا المدفن (النسبة المئوية من المساحة لكل شخص). يبت المجلس الأعلى للتنظيم المدني بكل طلب يُقدم لإنشاء مدفن على حدا على ضوء الأسس أعلاه، وبعد استطلاع رأي وزارة البيئة.

الفصل الرابع - الشروط الخاصة لمنطقتي البنية وجسر القاضي العقارية

١- المناطق الارتفاقية (B,C,D):

- ١- لا يسمح فيها بإنشاء طابق الأعمدة وعلى الطابق السفلي المردوم ان يتقيد بالتراجعات المفروضة.
- ٢- يجب تلبس الواجهات بالحجر الطبيعي بنسبة لا تقل عن ٦٠% من مساحتها الإجمالية.
- ٣- يجب إنشاء ثكنة من القرميد الأحمر بنسبة لا تقل عن ٦٠% من مساحة السطح الأخير، وتخفى جميع الخدمات بداخله.
- ٤- يسمح فيها بالنشاطات التجارية والسياحية والتربوية والدينية، محطات توزيع المحروقات، الأفران ومحلات الكوي والتنظيف على البخار.
- ٥- يمنع إنشاء واستثمار باقي المؤسسات المصنفة.

٢- المنطقة الارتفاقية (E) امتداد ثاني:

- ١- منطقة مخصصة للسكن فقط.
- ٢- لا يسمح فيها بإنشاء طابق الأعمدة ويجب أن يكون الطابق السفلي المردوم ضمن المسقط الأفقي للبناء باستثناء منحدر المرآب.
- ٣- يجب أن تبنى الواجهات بالحجر الطبيعي بنسبة لا تقل عن ٤٠% من مساحتها الإجمالية.
- ٤- يمنع إنشاء واستثمار المؤسسات المصنفة من أي فئة كانت وكذلك تمنع النشاطات التجارية ومحطات المحروقات.

٣- المنطقة الارتفاقية (V) سكن خاص:

- ١- يسمح فقط بإنشاء الأبنية السكنية المعروفة بثقلا والتي تحتوي على مسكن لعائلة واحدة أو مسكنين لعائلتين.
- ٢- لا يسمح فيها بإنشاء طابق الأعمدة ويجب أن يكون الطابق السفلي المردوم ضمن المسقط الأفقي للبناء باستثناء منحدر المرآب.
- ٣- يجب أن تبنى الواجهات بالحجر الطبيعي بنسبة لا تقل عن ٧٥% من مساحتها الإجمالية.
- ٤- يجب إنشاء ثكنة من القرميد الأحمر بنسبة لا تقل عن ٧٥% من مساحة السطح الأخير، وتخفى جميع الخدمات بداخله.
- ٥- يخصص الطابق السفلي المكشوف (في حال وجوده) لخدمة البناء فقط.
- ٦- يجب أن لا تقل المساحات المزروعة بالأشجار عن ١٠% من المساحة الإجمالية للعقار، كما يجب زرع كل المساحات الغير مستعملة بالعشب الأخضر (GAZON) وما شابه.
- ٧- يرفق بملف الترخيص خرائط المساحات الخضراء والتي تبين أماكن زرع الأشجار على أن لا يقل عدد الأشجار عن نسبة شجرة لكل أربعين م.م. من مساحة العقار ويعتبر تنفيذ التشجير وفقاً للخرائط والمواصفات شرطاً أساسياً لإعطاء رخصة الإسكان.
- ٨- يمنع إنشاء واستثمار المؤسسات المصنفة من أي فئة كانت وكذلك تمنع النشاطات التجارية ومحطات المحروقات.

٤- المنطقة الارتفاقية (F) زراعية:

- ان هذه المنطقة مخصصة للسكن فقط، شرط ان لا تتجاوز مساحة الوحدة السكنية ١٥٠ م.م للأقسام التي تدخل في حساب معدل الاستثمار.
- تمنع فيها محطات المحروقات وكافة النشاطات والمؤسسات المصنفة.
- يجب أن يكون الطابق السفلي المردوم ضمن المسقط الأفقي للبناء باستثناء منحدر المرآب.

٥- المنطقة الارتفاقية (T٣) سياحية:

ان هذه المنطقة مخصصة للمؤسسات السياحية. كما يمكن السماح فيها بالسكن الخاص الافرادى على ان تعتمد الاستثمارات المحددة للمطاعم والمقاهى (١٠% ٠٠.٢٥ م، ٧.٥ م)، بحيث يحتوى كل بلوك على مسكن لعائلة واحدة او عائلتين على الأكثر، وعلى ان يخصص الطابق السفلى المكشوف لخدمة البناء.

يمنع طابق الأعمدة ويجب أن يكون الطابق السفلى المرءوم خارج حدود التراجعات المفروضة للمؤسسات السياحية، وضمن المسقط الأفقى للبناء للسكن الخاص.

يجب تلبىس الواجهات بالحجر الطبقى بنسبة لا تقل عن ٧٥% من مساحتها الإجمالية. يجب انشاء كئنة من القرميد الأحمر بنسبة لا تقل عن ٧٥% من مساحة السطح الأخير، وتخفى جميع الخدمات بداخله.

يخضع الترخىص بالمؤسسات السياحية لموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المءنى المسبقة.

٦- المنطقة الارتفاقية (C3) سياحية:

يسمح فى هذه المنطقة بالمؤسسات السياحية فقط ويمنع اى نشاط آخر.

يمنع طابق الأعمدة ويجب أن يتقيد الطابق السفلى المرءوم بالتراجعات المفروضة. يخضع الترخىص فى هذه المنطقة لموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المءنى المسبقة.

٧- المنطقة الارتفاقية (C3') سكن وسياحة:

يسمح فى هذه المنطقة بالسكن والمؤسسات السياحية فقط، ويمنع اى نشاط آخر.

يمنع طابق الأعمدة ويجب أن يكون الطابق السفلى المرءوم خارج حدود التراجعات المفروضة للمؤسسات السياحية، وضمن المسقط الأفقى للبناء لأبنية السكن.

يخضع الترخىص بالمؤسسات السياحية لموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المءنى المسبقة.

ملاحظة:

١- فى حال ورود مؤسسات مشابهة للمذكورة أعلاه فى المناطق الارتفاقية، تعرض على المجلس الأعلى للتنظيم المءنى لاتخاذ القرار المناسب.

٢- يمكن أن يتم الاستثناء من شروط التلبىس بالحجر أو القرميد، إذا كان مشروع البناء ذات مواصفات مميزة أو إذا كان التصميم المقدم يبرر هذا الاستثناء شرط أخذ الموافقة المسبقة من المجلس الأعلى للتنظيم المءنى.

٣- ضمن منطقة البنية العقارية، يفرض تراجع عن حدود الشير لا يقل عن ٣٠ م.

كل تفسير أو توضىح لهذا النظام والشروط العامة والخاصة يصدر عن المءىر العام للتنظيم المءنى بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المءنى.

نظر
المءىر العام للتنظيم المءنى بالتكليف

م. على رمضان

موافق

رئيس مجلس الوزراء

الإمضاء محمد نجيب ميقانى

نظر
رئيس مطبحة الدروس

م. على رمضان

نظم
رئيس دائرة التصاميم

م. وجيه أبى حبيب

نظر
وزىر الأشغال العامة والنقل

م. وجيه أبى حبيب

صدق بالمرسوم رقم ١٢٩٧١ تاريخ ١٣/٩/٢٠٢٤

صفتت بالمرسوم رقم ١٢٩٧١ تاريخ ١٢/٩/٢٠٢٤

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

التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمناطق كفرمتى، البنية وجسر القاضي العقارية
(قضاء عاليه)
نظام البناء والقرز والضم والقرز والاستثمار

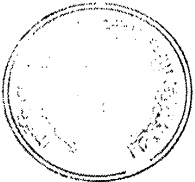
وفقاً لقرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني محضر رقم ٢٠ تاريخ ٢٠/٧/٢٠١٧
ومحضر رقم ٤١ تاريخ ٢١/١٢/٢٠١٧
ومحضر رقم ١٨ تاريخ ١٨/١٢/٢٠٢١

دقيقه في	المهندس المشرف	جوزج السويكي	١ /
قدمه في ١٧/٨/٢٠٢٤	رئيس دائرة التصاميم	م. وجيه ابي حبيب	١ /
نظر في ١ /	رئيس مصلحة الدروس	م. علي رمضان	١ /
نظر في ١ /	المدير العام للتنظيم المدني بالتكليف	م. علي رمضان	١ /

موقع
رئيس مجلس الوزراء
الأعضاء محمد نجيب بوقاتي

موقع
مجلس الوزراء
الأعضاء محمد نجيب بوقاتي

نظر
وزير الأشغال العامة والنقل



نظام البناء والقرن والضم والقرن والاستثمار لمنطقة كرمش العقارية (القضاء عليه)

رقم القطر القطر + القطر	عدد القطر	مساحة القطر المستطير الم القطر	مساحة القطر المستطير القطر %	التقسيم			القطع الموجودة المساحة للبناء			الارتفاع			المنطقة	
				الارتفاع م	الارتفاع م	الارتفاع م	مساحة البناء م ²	مساحة البناء م ²	مساحة البناء م ²	ارتفاع م	ارتفاع م	مساحة البناء م ²		
12	3	0.8	40	3	3	3	13	13	300	15	15	600	وسط البلدة	A
9	2	0.6	30	3	3	3	15	15	500	20	20	800	سكن وتجارة	B
7.5	2	0.5	25	4	4	3	16	16	600	22	22	1000	منطقة سكن اولى	C
7	2	0.3	15	4.5	4.5	4	20	20	1000	25	25	1200	سكن الفيلات	D
9	2	0.45	20	4	4	4	18	18	800	25	25	1200	منطقة سكن تجارية	E
تتبع نظام البناء الخاص بمشروع قرية المشرف النموذجية والشروط الخاصة														
4.5	1	0.05	5	6	6	6	30	30	3000	70	70	10000	سياحة بيئية	T
7.5	2	0.3	15	4.5	4.5	4.5	20	20	1000	25	25	1500	سكن الفيلات	T1
							30	30	2000	40	40	4000	سياحية	
7	2	0.3	15	5	5	6	25	25	1200	30	30	2000	صناعة التعلبية	I4
4.5	1	0.05	5	5	5	5	35	35	2500	50	50	5000	منطقة زراعية	AG
5.5	2	0.1	5	6	6	6	40	40	3000	45	45	4000	منطقة زراعية	AG1

نظام البناء والقرز والضرم والقرز والاستثمار لمنطقة البنية وجسر القاضي العقاريتين (قضاء عاليه)														
الطرق القاضي م ط	عدد الطرق	مساحة الاستثمار القاضي م ط	مساحة المنطقة القاضي م ط %	المرافق			القطع الموجودة المساحة للبناء			الارتفاع			المنطقة	
				المرافق من حدود الطرق أو التخطيط من قبل المرافق (١)	المرافق القاضي م ط	المرافق القاضي م ط	المساحة القاضي م ط	المساحة القاضي م ط	المساحة القاضي م ط	الارتفاع القاضي م ط	الارتفاع القاضي م ط	المساحة القاضي م ط		
11	3	0.9	30	3	3	3	15	15	400	20	20	800	سكن وتجارة	B
9	2	0.5	25	3	3	4	16	16	600	22	22	1000	سكن وتجارة	C
9	2	0.45	20	3	3	4	18	18	750	25	25	1200	امتداد اول	D
6	2	0.35	15	4.5	4.5	4	20	20	1000	35	35	2000	امتداد ثلثي	E
7.5	2	0.35	15	4	4	4	20	20	800	30	30	1500	سكن خاص وقل	V
4.5	1	0.05	5	6	6	6	35	35	2500	50	50	5000	منطقة زراعية	F
7.5	2	0.35	15	4.5	4.5	6	20	20	1000	35	35	2000	سياحية (فنادق)	T'
7.5	2	0.25	10	4.5	4.5	6	20	20	1000	35	35	2000	سياحية (مطاعم- مقاهي)	T'
10	2	0.4	20	6	6	6	30	30	2000	60	60	7000	سياحية (مطاعم- مقاهي)	C3
10	2	0.4	20	4	4	4	22	22	1200	30	30	1500	سكن وسياحة	C3'

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

التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمناطق كفرمتى
البنية وجسر القاضي العقارية (قضاء عاليه)

وفقاً لقرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني محضر رقم ٢٠ تاريخ ٢٠١٧/٧/١٢
ومحضر رقم ٤١ تاريخ ٢٠١٧/١٢/١٩
ومحضر رقم ١٨ تاريخ ٢٠٢١/١٢/١

(خريطة تقسيم المناطق)

نظم
المدير العام للتنظيم المدني بالتكليف
م. علي رمضان

نظر
رئيس مصلحة الدروس
م. علي رمضان

نظم
رئيس دائرة التصاميم
م. وجيه أبي حبيب

موافق
رئيس مجلس الوزراء
الإمضاء محمد نجيب ميقاتي

صق
مجلس الوزراء
الإمضاء محمد نجيب ميقاتي

نظر
وزير الأشغال العامة والنقل

مقياس تقريبي ٦٠٠٠/١

صدق بالمرسوم رقم ١٣٩٧١ تاريخ ٢٠٢٤/٩/١٣

الأسباب الموجبة

بما أن المرسوم رقم ٨٥٥ تاريخ ١٩٩٠/١٢/٢٤ (التصميم التوجيهي العام لمنطقة وادي نهر الدامور) قد نظم البلدات المحاذية لمجرى نهر الدامور ومن ضمنها كامل بلدة جسر القاضي، وأقساماً من بلدات كفرمتى والبنية العقارية (قضاء عاليه)، وقد ظلت الأقسام الباقية من هذه البلدات ضمن المناطق الغير منظمة، وحيث أن هذه المنطقة شهدت تطوراً عمرانياً (خاصة في الفترة الأخيرة)، فكان لا بد من وضع مخطط توجيهي ونظام تفصيلي عام لها ينظم استعمال الأراضي وفقاً لطبيعتها منعاً لمزيد من الانتشار العشوائي للبناء، ومن أجل حصر المناطق السكنية بشكل مدروس يتلاءم مع التطور السكاني في ظل المحافظة على المناطق الطبيعية والزراعية الموجودة، لذلك، قامت المديرية العامة للتنظيم المدني بإعداد دراسة مخطط توجيهي عام لمناطق كفرمتى، والبنية، وجسر القاضي العقارية بالتنسيق مع السلطات المحلية المعنية، وقد اتخذ المجلس الأعلى للتنظيم المدني قراره بالموافقة على التصميم التوجيهي لهذه المناطق بموجب المحضر رقم ٢٠ تاريخ ٢٠١٧/٧/١٢، وبناء على موافقة السلطات المحلية على المخطط التوجيهي الملحوظ بالمحضر رقم ٢٠١٧/٢٠، وفقاً لقراري بلدية كفرمتى رقم ٢٠١٧/١١٤ تاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٦، ورقم ٢٠٢٢/٤٦ تاريخ ٢٠٢٢/٤/٥، وقرار بلدية البنية رقم ٢٠١٧/١٢٧ تاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٤، كتاب قائم مقام عاليه القائم بأعمال بلدة جسر القاضي رقم ١٥٨١/اد تاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٧، وبناء على قراري المجلس الأعلى للتنظيم المدني المتخذة في جلستيه المنعقدتين بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١٩ محضر رقم ٤١، وبتاريخ ٢٠٢١/١٢/١ محضر رقم ١٨، والقاضي بتأكيد قراره السابق والسير بالمرسوم اللازم، لذلك، أعد مشروع المرسوم المرفق للتصديق.