



الجمهورية العربية السورية  
وزارة الإدارة المحلية  
محافظة طرطوس  
مجلس مدينة طرطوس

## نظام ضابطة البناء لمدينة طرطوس

- قرارات مجلس المدينة - رقم /٤٩/ تاريخ ١٠ / ٥ / ٢٠١١.
- رقم /١٠٢/ تاريخ ٢٠ / ٩ / ٢٠١١.
- رقم /١٤٤/ تاريخ ١٦ / ١١ / ٢٠١١.
- رقم /٤٠/ تاريخ ١٠ / ٦ / ٢٠١٢.

رئيس مجلس مدينة طرطوس  
المهندس علي محمود سوري

محضر اللجنة الفنية الإقليمية رقم ١٩٩٥ / ص / ف تاريخ ٢٢ / ١٠ / ٢٠١٢  
محضر اللجنة الفنية الإقليمية رقم ١٩٩٦ / ص / ف تاريخ ٢٢ / ١٠ / ٢٠١٢

قرار اقتراح المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة رقم / ١٦٠٢ / تاريخ ٦ / ١٢ / ٢٠١٢  
محافظ طرطوس

رئيس المكتب التنفيذي لمجلس محافظة طرطوس  
نزار إسماعيل موسى

قرار إصدار السيد وزير الإسكان والتنمية العمرانية رقم / ٤١ / تاريخ ١٦ / ١ / ٢٠١٣  
وزير الإسكان والتنمية العمرانية  
الدكتور صفوان العساف



## نظام ضابطة البناء لمدينة طرطوس المحتويات

المحتويات	رقم الصفحة
١- الباب الأول : تعاريف	من ٥ - إلى ٨
٢- الباب الثاني : شروط الترخيص	٢٦ - ٩
- ١-٢- الفصل الأول: رخصة الهدم	٩
- ٢-٢- الفصل الثاني: رخصة البناء	١١ - ١٠
- ٣-٢- الفصل الثالث : وثائق اضبارة الترخيص	١٦ - ١٢
- ٤-٢- الفصل الرابع : مدة رخصة البناء	١٨ - ١٧
- ٥-٢- الفصل الخامس : الإفrazات والتخطيط	٢٠ - ١٩
- ٦-٢- الفصل السادس : الرقابة على البناء.	٢٢ - ٢١
- ٧-٢- الفصل السابع : شهادة المطابقة وإجازة السكن	٢٣
- ٨-٢- الفصل الثامن : الأبنية المستملكة والمتصدعة .	٢٤
- ٩-٢- الفصل التاسع : شروط التنفيذ .	٢٦ - ٢٥
٣- الباب الثالث: شروط البناء:	٤٦ - ٢٧
- ١-٣- الفصل الأول: نقطة المقارنة	٢٨ - ٢٧
- ٢-٣- الفصل الثاني: الأقبية	٣٠ - ٢٩
- ٣-٣- الفصل الثالث : مرائب السيارات	٣٢ - ٣١
- ٤-٣- الفصل الرابع : المظلات والبروزات	٣٥ - ٣٣
- ٥-٣- الفصل الخامس : الحواجز والتساوين	٣٦
- ٦-٣- الفصل السادس : المناور لتأمين الإنارة والتهوية	٣٧
- ٧-٣- الفصل السابع : محتويات الوحدات السكنية والتجارية .	٣٩ - ٣٨
- ٨-٣- الفصل الثامن : السقائف	٤٠
- ٩-٣- الفصل التاسع : العناصر المشتركة وعناصر التخديم	٤٦ - ٤١
٤- الباب الرابع: منهاج الوجانب العمرانية للمصور التنظيمي العام لمدينة طرطوس	٧٤ - ٤٧
- ١-٤- الفصل الأول: مناطق الحماية والحدود الإدارية .	٤٧
- ٢-٤- الفصل الثاني: المناطق العمرانية .	٧٤ - ٤٨

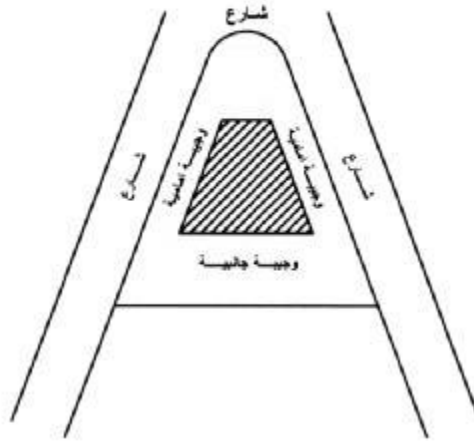


## ١ - الباب الأول

### تعاريف

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة بجانب كل منها.

- ١-١- **المدينة:** مدينة طرطوس
- ١-٢- **المجلس:** مجلس مدينة طرطوس
- ١-٣- **المكتب:** المكتب التنفيذي لمدينة طرطوس
- ١-٤- **المديرية:** مديرية الشؤون الفنية في مدينة طرطوس
- ١-٥- **اللجنة الفنية:** اللجنة الفنية الدائمة للتخطيط في مدينة طرطوس
- ١-٦- **المقسم:** رقعة من الأرض لها مساحة وشكل هندسي منتظم بأبعاد نظامية وحدود معترف بها قانوناً ، وواجهة واحدة على الأقل وتشمل عقارا أو أكثر ، وقابل للبناء وفق المخطط التنظيمي ونظام ضابطة البناء المصدقين أصولاً .
- ١-٧- **الشارع أو الساحة العامة:** الجزء من أراضي الأملاك العامة المخصص لسير المشاة أو الآليات أو المخصص للحدائق والساحات العامة.
- ١-٨- **الواجهة:** كل حد من حدود المقسم يحاذي الشارع أو الساحة العامة .
- ١-٩- **الواجهة الرئيسية :** هي الواجهة التي تطل على الشارع الأكثر أهمية من حيث الوضع التنظيمي والعرض ، وفي حال صعوبة تحديد هذه الواجهة يتم تحديدها بقرار من المكتب التنفيذي بناء على اقتراح المديرية .
- ١-١٠- **العمق :** هو البعد الوسطي بين الواجهة الرئيسية والحد الخلفي .
- ١-١١- **الحد الجانبي أو الخلفي:** كل حد من حدود المقسم ليست له صفة الواجهة.
- **الوجائب العمرانية:** كل الالتزامات التي يفرضها هذا النظام على المقسم من حيث المساحة والمقاييس والاستعمال.
- ١-١٢-١- **الوجائب:** عندما ترد هذه الكلمة مطلقة فإنها تعني ذلك الجزء من أرض المقسم الذي لا يسمح ببنائه ويبقى مفتوحاً من الأرض إلى الجو ولا يعترضها سوى البروزات المسموحة بموجب هذا النظام .
- ١-١٢-١- **الوجيبة الأمامية :** الوجيبة المحاذية للواجهة .
- ١-١٢-٢- **الوجيبة الجانبية :** هي الوجيبة المحاذية للحد الجانبي والمتصلة مع الوجيبة الأمامية .
- ١-١٢-٣- **الوجيبة الخلفية :** هي الوجيبة المحاذية للحد الخلفي وليس لها اتصال مع الواجهة .



شارع		شارع	
وجبة أمامية	وجبة جانبية	وجبة أمامية	وجبة جانبية
وجبة خلفية	وجبة جانبية	وجبة أمامية	وجبة جانبية
	وجبة جانبية	وجبة أمامية	وجبة جانبية

١٣-١- **قسم البناء:** هو جزء من كتلة البناء ينتج عن الإفراز الطابقي .

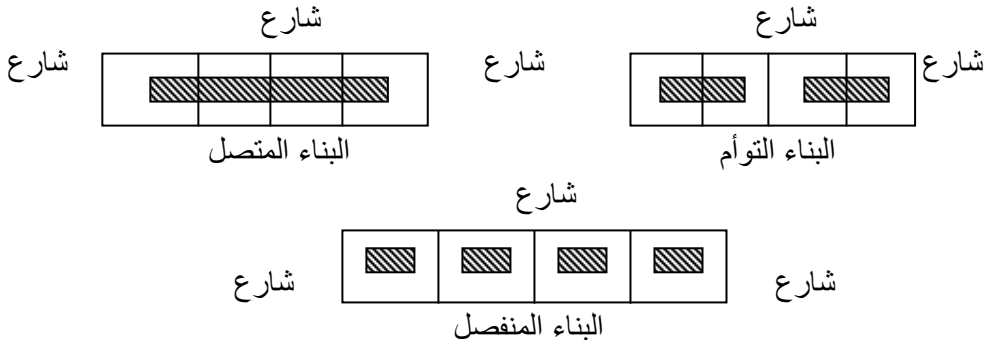
١٤-١- **ارتفاع الطابق:** المسافة الشاقولية بين مستوى أرضية الطابق ومستوى بلاطة الطابق الذي يعلوه مباشرة أو مستوى سطحه إذا كان الطابق أخيراً .

١٥-١- **الارتفاع الإجمالي:** مجموع ارتفاع الطوابق المسموحة وفق هذا النظام مضافاً لها المنسوب المحدد في كل منطقة تنظيمية + ١,٠٠ م لتصويينة السطح الأخير ويتم القياس بدءاً من منسوب نقطة المقارنة .

١٦-١- **الارتفاع الصافي:** المسافة الشاقولية بين أرضية الطابق وأسفل بلاطة السقف الذي يعلوه وتتم عملية القياس على الهيكل .

١٧-١- **القبو:** هو جزء من البناء يقع تحت أرضية الطابق الأرضي ولا يزيد ارتفاع سقفه عن الحد المسموح به في هذا النظام فوق منسوب نقطة المقارنة .

- ١٨-١- **المساحة الفعلية:** المساحة القائمة فعلياً على أرض المقسم.
- ١٩-١- **المساحة المبنية:** ( مساحة البناء النظامية) هي مساحة كتلة البناء المسموح بها في كل طابق والمحصورة بالجوانب العمرانية والمحققة لنسبة البناء المسموح بها.
- ٢٠-١- **المساحة الطابقية:** مجموع (المساحات المبنية) في المقسم الواحد في كل الطوابق باستثناء مساحة الملاجئ المفروضة بموجب النظام ومساحة الأقبية
- ٢١-١- **مساحة المقسم:** المساحة المسجلة في السجل العقاري للعقارات المشكلة لهذا المقسم محسومة منها المساحات التي تقطع إلى الأملاك العامة أو مضافة إليها مساحة فضلات الأملاك العامة التي قد يلحظها التخطيط حسب كل حالة.
- ٢٢-١- **نسبة المساحة المبنية:** هي حاصل قسمة المساحة المبنية في الطابق على مساحة المقسم:
- ٢٣-١- **البروز:** امتداد سقف الطابق خارج المساحة المبنية وفوق الجوانب النظامية أو الأملاك العامة.
- ٢٤-١- **المنور:** جزء من المقسم معد لتأمين التهوية والإنارة وغير مائل على شارع عام أو وجيبة ويترك دون بناء وفق شروط هذا النظام.
- ٢٥-١- **الإفراقات القديمة:** هي المساحات الناتجة عن التقسيم والتي تحمل أرقام مقاسم أو محاضر والمصدق تخطيطها أو إفرازها نهائياً قبل تاريخ ١٩٩٠/١١/٨
- ٢٦-١- **الإفراقات الجديدة:** : هي المساحات الناتجة عن التقسيم والتي تحمل أرقام مقاسم أو محاضر والمصدق تخطيطها أو إفرازها من قبل المدينة بعد تاريخ ١٩٩٠/١١/٨.
- ٢٧-١- **الاستثمار السطحي:** هو نسبة المساحة الفعلية في الطابق إلى كامل مساحة المقسم.
- ٢٨-١- **عامل الاستثمار الأعظمي:** : هو نسبة المساحة الطابقية إلى كامل مساحة المقسم.
- ٢٩-١- **الغرف:** هي عناصر الانتفاع التي يستفاد منها في المعيشة بشكل مباشر.
- ٣٠-١- **المكاتب:** هي أجزاء البناء المعدة ليستفاد منها في العمل المكتبي في إحدى المهن التي تتطلب ممارستها الحصول على شهادة جامعية أو شهادة صادرة عن إحدى الجهات العلمية أو النقابية .
- ٣١-١- **المحل التجاري:** : هو جزء من البناء المعد ليستفاد منه للاستخدام التجاري .
- ٣٢-١- **البهو:** هو غرفة منورة تنويراً غير مباشر عن طريق غرفة أخرى منارة نظامياً.
- ٣٣-١- **البناء المتصل:** هو البناء الذي يسمح بإنشائه متصلاً مع الجوار وفق النظام.
- ٣٤-١- **البناء المنفصل:** هو البناء المحاط من جميع أطرافه بجوانب .
- ٣٥-١- **البناء التوأم:** : هو كتلة مبنية على مقسمين متجاورين بشكل متلاصق بجدار واحد فقط وتكون باقي جدرانها محاطة بجوانب رجوع .
- رسومات تبين نظام أبنية السكن المنفصل والمتصل والتوأم .



- ٣٦-١- الرجوع الاختياري: هو الرجوع الذي يزيد عن حدود الرجوع المقررة وفق هذا النظام أو عن الشوارع أو حدود العقار في حال عدم وجوب وجانب رجوع إجبارية .
- ٣٧-١- البروزات التريينية: هي الأجزاء البارزة عن حدود البناء والتي تقتصر وظيفتها حصراً على الناحية الجمالية والحماية .
- ٣٨-١- المظلات المتحركة: هي العناصر غير الثابتة المستعملة للحماية من الشمس والمطر .
- ٣٩-١- المظلات الثابتة: هي العناصر الثابتة التي تنشأ مع الهيكل للحماية من الشمس والمطر .
- ٤٠-١- مخطط الاستقامة: ( كروكي التخطيط ) هو المخطط العمراني للمقسم والصادر عن المديرية ومبيناً فيه الصفة العمرانية مع الوجائب العمرانية للبناء .
- ٤١-١- رقعة البناء : هي المسقط الأفقي لكتلة البناء والمحددة بمغلف الأعمدة الخارجية ولا تتجاوز على الوجائب المفروضة .
- ٤٢-١- مخطط تسوية المقسم: هو المخطط الذي يوضح مستويات أرض المقسم وميولها بالنسبة لنقطة المقارنة.
- ٤٣-١- خط التنظيم : هي حدود المقسم المحاذية للشوارع المحيطة به والذي تقوم بتسليمه الجهة المختصة في المدينة وفق التنظيم المصدق .
- ٤٤-١- المناسيب : هي الارتفاعات بالنسبة لنقطة المقارنة .
- ٤٥-١- نقطة المقارنة : هي النقطة التي يقاس بالاستناد إليها منسوب الترخيص والارتفاعات الجزئية والارتفاع الإجمالي للبناء .
- ٤٦-١- الستائر: هي سياج السطح أو البروزات .
- ٤٧-١- الإفراز الطابقي : هو تقسيم المبنى إلى أقسام وفقاً للقوانين والأنظمة المرعية .
- ٤٨-١- عرض الشارع: هو العرض المحدد بالتخطيط المصدق .
- ٤٩-١- العبارة المفتوحة : هي ممر خاص في الطابق الأرضي مفتوح من طرفين على الأقل .
- ٥٠-١- العبارة المغلقة: هي ممر خاص في الطابق الأرضي مفتوح من طرف واحد فقط .
- ٥١-١- الرواق : هو ممر مسقوف في الطابق الأرضي له نفس منسوب الرصيف مفتوح من الجانبين وعلى الشارع الموازي له .
- ٥٢-١- الدخلة : هي طريق في الأحياء القديمة مغلق من نهايته .
- ٥٣-١- الزقاق: هو طريق ضيق في الأحياء القديمة مفتوح من طرفين على الأقل .
- ٥٤-١- المخطط التنظيمي العام : هو المخطط التنظيمي لمدينة طرطوس الذي يوضح الرؤية المستقبلية للمدينة وتوسعها والذي يحدد الحدود العمرانية وشبكة الطرق الرئيسية واستعمالات كافة الأراضي الواقعة ضمنه ومنهاج ونظام بناء كل منها بما لا يتعارض مع أسس التخطيط العمراني والبرنامج التخطيطي .
- ٥٥-١- المخطط التنظيمي التفصيلي : هو المخطط الذي يحدد كافة التفاصيل التخطيطية لشبكة الطرق الرئيسية والفرعية وممرات المشاة والفراغات العامة وكافة التفاصيل العمرانية للأراضي حسب الاستعمال المرسوم لها كل ذلك بما لا يتعارض مع المخطط التنظيمي العام ونظام البناء .



## ٢ - الباب الثاني

### ٢ - ١ - الفصل الأول

#### (رخصة الهدم)

٢-١-١-١- يمنع هدم المباني الأثرية والتراثية والتي يتم تحديدها طبقاً لأهميتها التاريخية أو الدينية أو الوطنية أو المعمارية أو الثقافية ، والتأكيد على المحافظة عليها وصيانتها وترميمها ..

٢-١-٢- لا يسمح بهدم الأبنية القائمة إلا بعد الحصول على رخصة هدم من المدينة وفقاً لما يلي :

٢-١-٢-١- تقديم طلب إلى المدينة لهدم البناء القائم على المقسم من قبل مالكه ثلاثة أرباع المقسم فأكثر (شريطة إبلاغ باقي المالكين وفق الأنظمة والقوانين النافذة ) ولا تمنح رخصة الهدم لغير السوريين إلا بعد موافقة السلطات المختصة.

٢-١-٢-٢- موافقة لجنة فنية يشكلها رئيس المكتب مؤلفة من مهندسين يمثلون المديرية ومالك المقسم ونقابة المهندسين.

٢-١-٢-٣- لا يسمح بالمباشرة بأعمال الهدم إلا تحت إشراف هندسي بموجب عقد مصدق من قبل فرع نقابة المهندسين بطرطوس و يتم تقديم تعهد من قبل مالك البناء المراد هدمه و المهندس المشرف يتضمن مسؤوليتهما عن أعمال الهدم و أنها ستتم تحت إشرافهما و على مسؤوليتهما بالتكافل و التضامن و اتخاذ الإجراءات الكفيلة بسلامة الأبنية المجاورة و عدم استعمال المواد المتفجرة في أعمال الهدم.

٢-١-٢-٤- تقديم دراسة تدعيم للمبنى أو المباني المجاورة في حال الضرورة التي تقدرها اللجنة السابقة.

٢-١-٢-٥- إبلاغ شاغلي المقسم أصولاً بأن رخصة الهدم لا تعتبر مبرراً لإخلائهم.

٢-١-٢-٦- يتعهد طالب رخصة الهدم بموجب سند تعهد موثق لدى الكاتب بالعدل و يحفظ لدى المدينة يتضمن حفظ حقوق الشاغلين إن وجدوا المالية و القانونية و الاجتماعية، و في حال نشوب أي خلاف أو نزاع فتعتبر المحاكم المختصة هي المرجعية.

٢-١-٢-٧- لا يسمح بالمباشرة بأعمال الهدم قبل إخلاء كافة الشاغلين إن وجدوا و الحصول على إذن مباشرة من المدينة.

٢-١-٢-٨- يتوجب المباشرة بالبناء فور تنفيذ الهدم .

## ٢ - ٢ - الفصل الثاني ( رخصة البناء )

### طلب الرخصة بالبناء :

٢-٢-١- لا يجوز تشييد أي بناء أو إضافة أي جزء إليه أو هدم بناء قائم أو قسم منه أو القيام بأعمال ترميم تحتاج إلى تدعيم وتقوية أو تغيير معالم أي عقار أو مقسم بحفره أو ردمه أو تسويته إلا بعد الحصول على رخصة مسبقة من المدينة وذلك وفق الأحكام المبينة في هذا النظام والأنظمة والقوانين المرعية و تطبق هذه المعاملة على الإدارات العامة و الخاصة و الأفراد و الأشخاص الطبيعيين و الاعتباريين.

٢-٢-١-٢- يجوز القيام بإجراء تعديلات في التقطيع الداخلي وفق شروط هذا النظام شريطة عدم المساس مطلقاً بالجملة الإنشائية للبناء ومواقع المطابخ و الحمامات و دورات المياه بعد الحصول على موافقة المدينة .

٢-٢-١-٣- يجوز إجراء أعمال الترميم مثل التوريد ، التبليط ، الدهان، وأعمال العزل المائي وتغيير الشبكة المائية و الكهربائية والصحية، وأعمال المنجور بعد الحصول على موافقة مسبقة من المدينة.

٢-٢-١-٤- لا تمنح رخص البناء لغير السوريين إلا بعد موافقة السلطات المختصة .

٢-٢-٢- كل بناء يشاد بدون رخصة أو خلافاً لشروط الترخيص يوقف من قبل الجهات المختصة في المدينة مباشرة ولا يمنع هذا التوقيف من هدم البناء المخالف وملاحقة المخالفين وفق القوانين والأنظمة النافذة.

٢-٢-٣- تمنح رخصة البناء بعد التأكد من ملكية طالب الترخيص وبعد استيفاء رسوم الترخيص وجميع الرسوم والغرامات الأخرى المترتبة على المقسم المراد بناؤه ومستحقة الأداء تجاه المدينة وبعد التأكد من توافق المخططات المقدمة والمصدقة من نقابة المهندسين مع ما يلي :

٢-٢-٣-١- الوجائب العمرانية.

٢-٢-٣-٢- القواعد الفنية في البناء من معمارية وإنشائية وكهربائية وميكانيكية ٠٠٠٠٠٠ إلخ

٢-٢-٣-٣- القواعد الصحية وتأمين أسباب الراحة.

٢-٢-٣-٤- القواعد التزيينية .

٢-٢-٣-٥- الحصول على رخصة هدم البناء إذا كان على المقسم بناء قائم .

٢-٢-٣-٦- مخطط طبوغرافي يبين استقامات ومناسيب الطرق والأرصعة والعقار قبل الحفر .

٢-٢-٣-٧- إتباع شروط أشغال الأملاك العامة .

٢-٢-٤- يقدم طلب الترخيص من قبل مالكي ثلاثة أرباع المقسم فأكثر شريطة إبلاغ باقي المالكين بالطرق القانونية .

- يقدم طالب الترخيص استمارة خاصة وفقاً للنموذج المعتمد من قبل المدينة ملصقاً عليها الطابع القانوني و يدون فيها الإنشاءات والأعمال التي ينوي القيام بها ويذكر فيها اسمه وشهرته وموطنه القانوني المختار ضمن المحافظة و رقم هاتفه وعليه إعلام المدينة بعد ذلك بكتاب خطي مسجل عن

كل تغيير قد يحصل في هذه المعلومات كما يذكر في الاستمارة اسم كل من المهندس المعماري الذي أعد التصميم المعماري والمهندس المدني الذي أعد الدراسة الإنشائية لهذا التصميم بالإضافة إلى اسم المهندس المدني أو المعماري المكلف بالإشراف على التنفيذ .  
توضع ملاحظة على رخصة البناء تتضمن العبارة التالية: " لا يسمح بمباشرة البناء قبل إبراز عقد إشراف مصدق من نقابة المهندسين ( أو إحدى جهات الإشراف المعتمدة)".

٢-٥-٢-١- المقاسم التي يسمح بها النظام العمراني ببناء سبع بلاطات فأكثر بما فيها القبو والتي تزيد المساحة الطابقية المسموحة فيها مضافاً إليها مساحة القبو عن / ٢٠٠٠ م<sup>٢</sup> توضع ملاحظة على إجازة الترخيص تتضمن العبارة التالية :

" لا يسمح بمباشرة بنائها قبل أن يبرز عقداً مصدقاً من نقابة المهندسين يتضمن تعيين مهندس مقيم للإشراف على تنفيذ البناء " ويطبق نفس المبدأ على الأبنية الخاصة ذات الاستعمال العام ( دور السينما - مسارح-.....إلخ) مهما كان عدد بلاطاتها .

٢-٥-٢-٢- على المهندس المقيم أن يتواجد بالورشة يومياً لمدة زمنية تحدد من فرع نقابة المهندسين بما يتناسب مع مساحة العقار وصعوبة تنفيذه عدا أيام صب البيتون حيث يتوجب عليه التواجد الدائم حتى انتهاء كامل أعمال الصب .

٢-٥-٢-٣- على المهندس المقيم في حال غيابه عن الورشة لمدة تزيد عن ثلاثة أيام أن يعلم خطياً كلاً من مدينة طرطوس وفرع نقابة المهندسين بطرطوس عن غيابه وأسم المهندس البديل خلال فترة الغياب .

٢-٥-٢-٤- على مالك المقسم أو الشركة العامة التي تقوم بتقديم المجلول البيتوني وبإشراف المهندس المقيم أو مهندس المدينة المختص أخذ /٦/ ست عينات اسطوانية أو مكعبية عن كل عملية صب أساسات وأعمدة وسقف وإجراء التجارب المخبرية على نصفها ( كسر العينات بعد سبعة أيام) وعلى نصفها الآخر بعد ثمانية وعشرون يوماً للتأكد من أن البيتون المسلح قد حققت المقاومة المطلوبة وتقديم تقرير عن نتائج التجارب إلى المديرية في المدينة مرفقة بطلب إجازة للمرحلة التي تلي ولا يسمح للمرخص له بمتابعة العمل إذا لم يتم بإجراء التجارب المطلوبة وتقديم القوالب والعينات مع إبلاغ صورة عن تقرير نتائج التجارب إلى فرع نقابة المهندسين .

٢-٥-٢-٥- على المهندس المقيم تنظيم دفتر ورشة يدون فيه الوقائع اليومية لسير العمل يتضمن ملاحظات بشأنها ويحفظ لدى المديرية في إضبارة الترخيص بعد الانتهاء من تنفيذ العمل في الورشة عن طريق نقابة المهندسين ومصدقاً منها .

٢-٥-٢-٦- على المرخص له تأمين مكتب مناسب في الورشة خاص بالمهندس المقيم.

٢-٥-٢-٧- تتخذ نقابة المهندسين الإجراءات المسلكية اللازمة بحق المهندس المقيم الذي يخالف مضمون تعليمات هذه المادة .

## ٢ - ٣ - الفصل الثالث

**٢-٣-١- (وثائق إضبارة الترخيص)**

٢-٣-١-١- ترفق الاستثمارة المشار إليها في المادة الخامسة بالوثائق التالية:

٢-٣-١-١- مصور عقاري صادر عن مديرية المصالح العقارية لم يمض على إخراجه أكثر من ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم طلب الترخيص أو مصور صادر عن المديرية إذا كان المقسم المراد بناؤه ناتجا عن التنظيم وغير مسجل في مديرية المصالح العقارية .

٢-٣-١-١-٢- بيان قيد عقاري صادر عن مديرية المصالح العقارية لم يمض على إخراجهِ شهر واحد من تاريخ تقديم طلب الترخيص

٢-٣-١-١-٣- براءة الذمة للمقسم المطلوب الترخيص بالبناء عليه من المدينة.

٢-٣-١-١-٤- نسخة عن ( كروكي التخطيط ) مخطط الاستقامة الخاص بالمقسم مقرونة بوثائق تبين تمام تنفيذ كافة الاشتراطات المدونة عليه من حيث شراء الأجزاء المطلوب شراءها أو التنازل مجاناً عن جزء أو الأجزاء المضروبة بالتنظيم لصالح الأملاك العامة ، وتحقيق التسويات المطلوبة مع الجوار لإكمال الشكل الهندسي أو المساحة وتحرير الواجهة وكذلك تدوين منسوب نقطة المقارنة (الصفير الاعتباري ) و عرض ومنسوب الشوارع أو الأملاك العامة إن وجدت والمحيطه بالمقسم وأبعاد مغلف البناء وتعتبر الوثائق المؤيدة لذلك جزء من الوثائق الثبوتية اللازمة لقبول طلب الترخيص .على أن لا يمس على منح كروكي التخطيط عاما واحدا . ويجب مطابقته بعد كل إعلان دوري أو استثنائي .

٢-٣-١-١-٥- عقد إشراف هندسي مصدق أصولاً من نقابة المهندسين بين المالك و مكتب هندسي لتعيين مهندس مشرف أو مهندس مقيم حسب الحال .

يتم تنظيم رخصة البناء على ثلاثة نسخ تعطى إحداها لصاحب العلاقة للعمل بمقتضاها و تحال الثانية إلى دائرة مراقبة البناء لمراقبة تنفيذ البناء أما الثالثة فتحفظ لدى دائرة رخص البناء في المدينة.

### ٢-٣-٢- مصورات إضبارة الترخيص

### ٢-٣-١- المصورات المعمارية :

٢-٣-١-١-١- مصور الموقع العام بمقياس (١/٥٠٠) وفقاً لمخطط الاستقامة (كروكي التخطيط) مبيناً عليه حدود المقسم وأبعاده وخط رقعة البناء وأبعادها وأبعاد الوجائب ومنسوب البناء والوجائب بالنسبة للرصيف .

٢-٣-٢-١-٢- مسقط الملجأ أو القيو مع الملجأ بمقياس (١٠٠/١) مبيناً عليه حدود المقسم وأبعاد الجوانب المحيطة ببناء الملجأ أو القيو وأبعاد البناء الداخلية والخارجية ومنسوب أرض القيو والجوانب وسقفه بالنسبة لنقطة المقارنة .

٢-٣-٢-٣-٣-٣ مساقط أفقية بمقياس (١/١٠٠) لكامل البناء المسموح به في كافة الطوابق مبيناً عليه حدود المقسم وأبعاده وحدود رقعة البناء وأبعادها وعرض الوجائب وتحديد الأجزاء المراد ترخيصها مع العناصر التزيينية إن وجدت .

٢-٣-٢-١-٤- مقطعين متعامدين أحدهما يمر بالدرج مبيناً عليه المناسيب لكامل البناء والبناء القائم إن وجد بمقياس (١/١٠٠) .

- ٢-٣-٢-١-٥- مصور واجهات البناء بكاملها بمقياس (١٠٠/١) مبيناً عليها نوعية الإكساء والألوان وفق المادة /١٠/ من الفصل الثالث من هذا النظام .
- ٢-٣-٢-١-٦- مخطط ميول السطح مبيناً عليه بيت الدرج وغرفة المصاعد إن وجدت ومواقع النوازل والميازيب المطرية ومواقع المداخل بمقياس (١٠٠/١) .
- ٢-٣-٢-١-٧- مخطط موقع غرفة التدفئة إن وجدت بمقياس ١٠٠/١ .
- ٢-٣-٢-١-٨- تفصيلات العزل الحراري إن وجدت بمقياس ١٠٠/١ .
- ٢-٣-٢-١-٩- مقطع طولي للمرائب وفي الأماكن المسموح بها مبيناً عليه منسوب أرضية وسطح المرآب بمقياس (١٠٠/١) .
- ٢-٣-٢-١-١٠- مسقط السقائف إن وجدت بمقياس ١٠٠/١ .
- ٢-٣-٢-١-١١- مخطط التصاوين إن وجدت بمقياس مناسب .

## ٢-٣-٢-٢- المصورات الطبوغرافية :

وتتضمن شبكة مناسبة لموقع المقسم والجوار المتاخم له واستقامات الشوارع والأرصعة ومناسيبها .

## ٢-٣-٢-٣- المصورات الإنشائية بمقياس (١٠٠/١) على الأقل وتشمل :

- ٢-٣-٢-٣-١- مصور محاور الأعمدة مبيناً عليه المسافات بين محاور الأعمدة بالاتجاهين و جميع المسافات الجزئية اللازمة لإجراء عملية التأكيس في الورشة و كذلك يبين عليه المقطع الأصغري للعمود مهشراً و المقطع الأعظمي دون تهشير .
- ٢-٣-٢-٣-٢- مصورات الأساسات الإنشائية مبيناً عليها تباعدات محاور الأعمدة و العناصر الإنشائية الحاملة الأخرى ، ويوضع جدول يبين أبعاد الأساسات و الشيناجات والرقبات و الأعمدة في كافة الطوابق وتسليحها مع مقطع في القواعد والأعمدة بمقياس مناسب .
- ٢-٣-٢-٣-٣- مصور تسليح بلاطة سقف القبو مبيناً عليه سماكة السقف وتسليحه وكذلك تسليح سقف المرآب والأدراج وسماكتها ويوضع جدول يبين أبعاد كافة الجسور وتسليحها مع المقاطع اللازمة.
- ٢-٣-٢-٣-٤- مصور تسليح بلاطات بقية أسقف الطوابق مبيناً عليه سماكة السقف وتسليحه و سماكة الشرفات وتسليحها ويوضع جدول يبين أبعاد كافة الجسور وتسليحها مع المقاطع اللازمة .
- ٢-٣-٢-٣-٥- مصور تسليح بلاطة سقف الطابق الأخير مبيناً عليه سماكة السقف وتسليحه و سماكة الشرفات وتسليحها والتفاصيل الإنشائية التزيينية ويوضع جدول يبين أبعاد كافة الجسور وتسليحها مع المقاطع اللازمة .
- ٢-٣-٢-٣-٦- التفصيلات الإنشائية بمقياس ٢٠/١ وتشمل الأساسات و الأعمدة و جدران وأساسات و بلاطة سقف القبو و الدرج و الجوائز و الأعصاب و السقائف و بيت الدرج و التصاوين و أي عنصر يحتاج إلى توضيح ، مع ذكر كافة الملاحظات لوصف مقدار تراكب قضبان التسليح و وصلها و امتدادها و زمن فك القالب الخشبي الخ....
- ٢-٣-٢-٣-٧- مصور تسليح جدران وأساسات وسقف الملجأ مبيناً عليه سماكات الجدران والسقف وتسليحها مع المقاطع اللازمة .
- ٢-٣-٢-٣-٨- مصورات الجدران الإستنادية (مساقط ومقاطع مع مذكرتها الإنشائية) في الأحوال التي تنخفض بها أرضية المقسم المراد بناؤه بأكثر من متر عن أرضية المقاسم المجاورة أو الأملاك العامة

سواء بسبب طبيعتها الطبوغرافية أو بسبب حفر المقسم المراد إنشاؤه. ومخطط تفصيلي لأعمال التدعيم قبل تنفيذ الجدران والأساسات بمقياس (١/١٠٠) على الأقل.

٢-٣-٢-٩- المذكرة الحسابية : تتضمن كافة الأسس و الطرق المعتمدة في الحساب و مقاومة المواد المستخدمة وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة في الكود العربي السوري لتصميم المنشآت البيتونية المسلحة و ملاحقه .

٢-٣-٢-١٠- تقرير من مهندس مختص بميكانيك التربة مصدق أصولاً من نقابة المهندسين يبين قدرة تحمل تربة التأسيس.

٢-٣-٢-١١- تخضع المقاسم المبنية لتقديم تقرير فني مصدق أصولاً من نقابة المهندسين بغية التأكد من تحمل التربة والبناء القائم بكافة عناصره الحاملة للجزء المراد إشيادته فوق البناء القائم والذي يسمح به النظام المصدق الذي تم بموجبه منح ترخيص البناء القائم .

يجب ذكر نوعية و مقاومة البيتون المسلح وحديد التسليح المستخدم في أعمال البناء وكذلك قدرة تحمل تربة التأسيس على كافة المصورات الإنشائية ويجب أن تكون جميع المصورات والمذكرة الحسابية للعناصر الإنشائية مصدقة من نقابة المهندسين وتفيد بأن التعليمات المعتمدة لحساب البيتون المسلح ومقاومة الزلازل محققة في تصميم البناء . ويبقى المهندس دارس المشروع ومدققه هما المسؤولين الوحيدين عن صحة الدراسة والمهندس المقيم أو المشرف عن صحة التنفيذ.

#### ٢-٣-٢-٤- المصورات الصحية بمقياس ١/١٠٠ على الأقل وتشمل :

٢-٣-٢-٤-١- مصور التمديدات الصحية للمياه الحلوة والمالحة لكل طابق مطلوب ترخيصه.

٢-٣-٢-٤-٢- مصور التصريف الأرضي للمياه المالحة مع بيان الوصل بالمجروح العام مبيناً عليه مواقع جور التفتيش وأبعادها والقساطل المستخدمة وميولها وأقطارها على أن يكون مسارها في أماكن يسهل الوصول إليها لإجراء صيانة عامة عند اللزوم .

٢-٣-٢-٤-٣- مقطع شاقولي يحدد مناسيب التصريف ضمن البناء وإلى المجروح العام .

٢-٣-٢-٤-٤- مسقط تصريف المياه المطرية بشكل منفصل عن المياه المالحة حتى حدود المقسم وبيان الوصل بالمجروح العام أو خط التصريف المطري المخصص لهذه الغاية إن وجد .

#### ٢-٣-٢-٥- المصورات الكهربائية بمقياس ١/١٠٠ على الأقل تشمل :

٢-٣-٢-٥-١- مصور التمديدات الكهربائية للطوابق المطلوب ترخيصها .

٢-٣-٢-٥-٢- مصور إنارة بيت الدرج .

٢-٣-٢-٥-٣- المصورات الخاصة بالدراسة الكهربائية للمساعد إن وجدت .

٢-٣-٢-٥-٤- المصورات الخاصة بمناعة الصواعق وشبكة التأريض .

٢-٣-٢-٥-٥- المصورات الخاصة بالانترفون الداخلي و الهوائي المركزي .

جميع هذه المصورات تتضمن الرموز و المصطلحات و لوحة التوزيع .

#### ٢-٣-٢-٦- المصورات الميكانيكية :

٢-٣-٢-٦-١- المصورات الخاصة بالتدفئة والتهوية والتسخين بالطاقة الشمسية بمقياس ١/١٠٠ على الأقل .

ويشترط مراعاة شروط العزل الحراري و جميع الاشتراطات الواردة في كود العزل الحراري للأبنية. ويجب تخصيص مكان في الطابق الأرضي للبناء عند المدخل الرئيسي إن أمكن و ذلك لتركيب لوحات التوزيع و العدادات الخاصة بالطاقة الكهربائية والمياه الحلوة الخاصة بأقسام البناء وفقا للشروط و القواعد الفنية ، ويوضح ذلك في مصور التمديدات الكهربائية والصحية للطابق الأرضي و بما يتفق مع الاشتراطات المعتمدة من قبل كل من شركة الكهرباء و مؤسسة المياه .

٢-٣-١- يخضع طلب الترخيص للتدقيق من المدينة وفق المراحل المدونة على الاستمارة النموذجية المعتمدة من المدينة وتمنح الرخصة المطلوبة خلال مدة أقصاها ١٤ يوم من تاريخ تقديم الطلب مستكملاً لشروط هذا النظام واستيفاء الرسوم المترتبة وببيان السبب في حال رفض منح الرخصة .

٢-٣-٢- يتوجب على المهندس المصمم مراعاة ملاحظات المدينة حول الرخصة ومصوراتها ضمن المواعيد المحددة في الاستمارة النموذجية ولا يجوز إدخال تعديل على المصورات المعتمدة بعد إحالة الرخصة لحساب المساحة إلا بموافقة مسبقة من المدينة .

٢-٣-٣- يعتبر طلب الترخيص لاغيا في حال عدم مراجعة طالب الترخيص أو من يمثله وذلك بعد مرور ثلاثة أشهر من تاريخ طلب المدينة له لمراجعتها ويتوجب عندها تجديد الطلب .

٢-٣-٤- **الواجهات** : يشكل في المدينة لجنة فنية خاصة تسمى لجنة الواجهات تتألف من مهندسين من مجلس المدينة ونقابة المهندسين مهمتها دراسة واجهات المباني المراد ترخيصها وفق المخططات المقدمة ولها الحق بفرض التعديلات التي تراها مناسبة لتحقيق الانسجام المعماري والجمالي . ويراعى في تصميم واجهات المباني ما يلي :

٢-٣-٤-١- تأمين الانسجام بين واجهات المبنى المطلوب ترخيصه وواجهات المباني المجاورة .  
٢-٣-٤-٢- تأمين الانسجام في الواجهات من حيث الاكساء والألوان والنوافذ والاباجورات والدرابزين  
ولكافة الطوابق .

٢-٣-٤-١- إنشاء الواجهات الأمامية في المناطق التجارية والمحلات التجارية في المناطق السكنية المسموح بفتح محلات تجارية فيها من الحجر الطبيعي أو تلبسها به أو بالرخام أو السيراميك كلياً في الطوابق التجارية وبنسبة ١٠ % من مساحة الجزء المتبقى من الواجهة على الأقل .

٢-٣-٤- إنشاء الواجهات الأمامية في المناطق السكنية من الحجر الطبيعي ويترك الحرية للمهندس المصمم بالتحرر من الالتزام بالحجر الطبيعي حتى ٤٠% من مساحة الواجهة في مناطق الفيلات وحتى ٧٠% من مساحة الواجهة في بقية المناطق .

٢-٣-٤- توحيد الألوان والمواد في طوابق البناء الواحد وفي أبنية الحي الواحد وفق قرارات اللجان الفنية المختصة .

٢-٣-٥- يمنع تركيب أي عنصر من شأنه تشويه منظر الواجهات الأمامية وخاصة أنابيب المياه والمداخل واللوحات المشوهة لهذه الواجهات .

٢-٣-٤-٦- إن أي تغيير أو تبديل في واجهات المباني يستلزم الحصول على رخصة لتجديد الواجهة بكاملها ويحق للمدينة إلزام مالكي وشاغلي المباني تجديد وترميم وتنظيف واجهات مبانيهم حينما ترى

ضرورة لذلك وخلال المدة التي تحددها المدينة وبما لا يقل عن خمس سنوات ولا يزيد عن عشر سنوات وفي حال تمنع المالكين أو أصحاب العلاقة عن القيام بتنفيذ هذه الأعمال ضمن المدة التي تحددها لهم يجوز للمدينة أن تقوم بالأعمال اللازمة على نفقتهم وعلى مسؤوليتهم وفق الفقرة (٥-٢-١) و(٥-٢-٢) من الأحكام العامة في هذا النظام .

٢-٣-٤-٧- كل بناء يتوقف قبل أن يتم إنشاؤه وإكماله يجب أن يظهر بمظهر لائق بحسن المنظر ويترتب على مالكيه أن يقوموا بجميع الأعمال اللازمة لهذه الغاية فإذا تمنعوا يحق للمدينة أن تقوم بالعمل على نفقتهم ومسؤوليتهم وفق الفقرة (٥-٢-١) و(٥-٢-٢) من الأحكام العامة في هذا النظام .

٢-٣-٤-٨- عند استكمال بناء قائم يفرض في الطوابق الجديدة الالتزام بنفس مواد الأكساء من حيث النوعية والألوان المستخدمة في الطوابق الأدنى ، وفي حال كان الأكساء في الطوابق الأدنى سيء أو قديم تجدد كامل الواجهة بعد موافقة المديرية أو بناء على طلبها .

٢-٣-٤-٩- يفرض على جميع مالكي وشاغلي الأبنية السكنية والمحلات التجارية والمكاتب المهنية وغيرها أو من يمثلهم قانوناً "الالتزام بأحكام المادتين / ٢٧ - ٢٨ / من القانون رقم ٩/٤ لعام ٢٠٠٤ وفق ما يلي :

٢-٣-٤-٩-١- الاعتناء بالواجهات التي تطل على الشوارع والساحات والوجائب من حيث تنظيفها وإجراء الإصلاحات اللازمة عليها وصيانتها وتنظيف الأجزاء والتجهيزات المشتركة والواقيات ولوحات التعريف .

٢-٣-٤-٩-٢- إجراء عمليات الدهان والتبييض والتنظيف بصورة دورية وفق توجيهات المدينة .

٢-٣-٤-٩-٣- الالتزام بالطابع المعماري وألوان الدهان .

٢-٣-٤-٩-٤- إيصال ميازيب مياه الأسطح والشرفات إلى شبكة المجاري العامة ووفق توجيهات المدينة وبمعرفةاتها .

٢-٣-٤-٩-٥- تأمين مكان مناسب للمكيفات ومناشر الغسيل وغيرها بما يمنع تشويه الواجهات .

٢-٣-٤-١٠- لا يسمح مطلقاً ترك أية واجهة لصيقة بالجوار مكشوفة بدون أكساء ، بل يتوجب أكساؤها بمواد مناسبة ( طينة + دهان ) على الأقل .

٢-٣-٤-١١- تعتبر المناور المطلة على الأملاك العامة جزءاً " من الواجهة يتوجب معالجتها معمارياً بما ينسجم مع تلك الواجهة .



## ٢-٤- الفصل الرابع

### (مدة رخصة البناء)

٢-٤-١- تحدد مدة صلاحية رخصة البناء كما يلي :

٢-٤-١-١- المدة المحددة بالقانون رقم /٨٢/ لعام ٢٠١٠ وتعليماته التنفيذية للرخص الممنوحة على العقارات التي يطبق عليها القانون المذكور وتعليماته التنفيذية .

٢-٤-١-٢- المدة المحددة بالقانون المالي رقم /١/ لعام ١٩٩٤ على بقية العقارات .

وعلى صاحب الرخصة أن يباشر خلال مدة الترخيص بأعمال البناء و ينتهي العمل بموجب الرخصة الممنوحة له عند انقضاء المدة المذكورة و يخضع تجديد الرخصة لدفع رسوم ترخيص مجدداً عن القسم المتبقي بدون تنفيذ إذا لم يكن هناك مانعاً من تجديد الترخيص و تصبح رسوم البناء المدفوعة حقاً مكتسباً للوحدة الإدارية . وإذا نفذ البناء بعد مرور مدة صلاحية الرخصة يعامل معاملة البناء المخالف .

٢-٤-٢- يتوقف البناء في الهيكل بانتهاء مدة الرخصة و لا يمكن العودة إليه قبل الحصول على رخصة جديدة ، و يحق للمكتب الموافقة على تمديد صلاحية البناء لمدة سنة واحدة دون رسم إذا ثبت له أن عدم تنفيذ البناء ضمن المدة المحددة للرخصة كان لأسباب خارجة عن إرادة صاحب الرخصة ، ويمكن التمديد لأكثر من مرة إذا استمرت أسباب التمديد شريطة تقديم الطلب قبل انتهاء مدة الترخيص أو التمديد السابق .

### ٢-٤-٣- إلغاء الرخصة

يحق لرئيس المكتب بناءً على اقتراح المديرية و بعد موافقة المكتب إلغاء رخصة البناء في الحالات التالية :

٢-٤-٣-١- إذا صدر قرار بتعديل التنظيم يستوجب سحب الرخصة و في هذه الحالة يعرض صاحب الرخصة تعويضاً عادلاً لقاء الأعمال المنجزة حتى تاريخ إبلاغه أمر إلغاء الرخصة أو التوقيف .

٢-٤-٣-٢- إذا وجد أن صاحب الرخصة قد خالف أحكام الرخصة مخالفة أساسية من النوع الذي يستوجب الهدم بموجب الأحكام و الأنظمة المرعية .

٢-٤-٣-٣- إذا وجد أن الرخصة المعطاة تتعارض مع أحكام النظام أو يترتب عليها أضرار بحقوق الغير أو إخلال بواجبات التنظيم و في هذه الحالة يحق لمالك البناء المطالبة بتعويض عادل لقاء الأعمال المنجزة حتى تاريخ إبلاغه أمر الإلغاء أو التوقف .

و على المجلس أن يغرم هذا التعويض للموظفين المسؤولين عن الترخيص خلافاً للنظام في حال ثبوت ما يبرهن عن قصورهم في أداء واجباتهم و ثبوت عدم مسؤولية صاحب الترخيص عن هذا الخطأ .

وتقوم المديرية بتنظيم ضبط وصف الوضع الراهن للأعمال المنجزة في حالات إلغاء الرخصة فور صدور أمر التوقيف .

### ٢-٤-٤- توقيف الرخصة

يحق لرئيس المجلس بناءً على اقتراح المديرية توقيف مفعول الرخصة و تعديلها في الحالات التالية:

- ٢-٤-٤-١- في حال حدوث ضرورة لاتخاذ إجراءات لإحدى الحالات المذكورة في الفقرة (٢-٤-٣) حول إلغاء الرخصة ريثما تتم إجراءات الإلغاء .
- ٢-٤-٤-٢- عند وقوع مخالفات جزئية لأحكام الرخصة ريثما تعالج هذه المخالفات .
- ٢-٤-٤-٣- في حال انتقال ملكية المقسم لمالك آخر و لم يقدم المالك الجديد طلباً لتحويل الرخصة إلى اسمه متعهداً بتحمل كامل الالتزامات المفروضة على المالك الأول بموجب الرخصة .
- ٢-٤-٤-٤- في حال انسحاب المهندس المشرف على التنفيذ أو المهندس المقيم في تولي مسؤوليته ريثما يتم تعيين مهندس جديد يتحمل مسؤولية التنفيذ .
- ٢-٤-٤-٥- في حال طلب صاحب الترخيص أو المديرية تعديل الترخيص الممنوح وفي هذه الحالة يحق لرئيس المكتب بناءً على اقتراح المديرية الموافقة على إجراء التعديل المطلوب بما لا يتعارض مع أحكام النظام و الأنظمة المرعية .
- ٢-٤-٤-٦- في حال إخلال صاحب الترخيص بأي من الالتزامات التي تعهد بها عند منحه الترخيص.
- ٢-٤-٥- يجب على صاحب الرخصة المقرر إلغاؤها أو توقيفها توقيف العمل في البناء فور تبلغه قرار الإلغاء أو الإيقاف و للمدينة الحق في أن تتخذ جميع الإجراءات التي تراها ضرورية لتنفيذ قراراتها ، و كل عمل يقوم به صاحب الرخصة بعد تبلغه قرار الإلغاء أو الإيقاف يكون على مسؤوليته الخاصة و لا يجوز له المطالبة بتعويض عنه في أي حال من الأحوال .

## ٥-٢- الفصل الخامس (الإفرازات و التخطيط)

### ١-٥-٢- الإفرازات ( العينية )

و هي تقسيم العقارات أو المقاسم المنية على أصحاب الحقوق شريطة أن تحقق هذه الأقسام أحكام هذا النظام.

١-٥-٢-١- يسمح بإفراز العقارات المبنية طابقاً إلى أقسام على أن لا يغير هذا الإفراز من الاستعمالات المختلفة لأجزاء البناء وان تحقق عناصر البناء الشروط الواردة في هذا النظام . ولا تتم الموافقة على الإفراز الطابقي إلا بعد التأكد من قبل لجنة يشكلها رئيس المجلس من أن المرخص له قد قام بتنفيذ البناء وفق مخططات الترخيص والتأكد مما يلي :

١-٥-٢-١-١- تنفيذ الأدراج وإنارتها مع المداخل وتركيب باب للسطح الأخير وتنفيذ المصاعد وتجهيزاتها إذا كانت مفروضة بنظام البناء النافذ .

١-٥-٢-١-٢- تنفيذ الأقسام ذات الملكية المشتركة كالملاجئ وتجهيزاتها والأروقة والمداخل المشتركة وغرفة أو شقة الحارس حسب النظام والتמידات الصحية الرئيسية المشتركة والمياه الحلوة وأعمال التصريف المطري والميازيب المطرية والمياه المالحة وربطها بالشبكة العامة .

١-٥-٢-١-٣- تنفيذ الأكساء الخارجي بالكامل وفق مخططات الترخيص .

١-٥-٢-١-٤- إنشاء التصاوين والدرايزونات وزراعة وصيانة الوجائب الإجبارية والمناور وترحيل الأتربة والأنقاض ومواد البناء .

١-٥-٢-١-٥- تنفيذ الأرصفة الملاصقة لواجهات البناء وتشجيرها بإشراف المدينة وبعد اخذ الموافقة المسبقة منها .

١-٥-٢-٢- يسمح بإفراز أي عقار مرتفق بحقوق عينية غير خاضع لأحكام القانون (٦٠) لعام ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (٢٦) لعام ٢٠٠٠ و لا تزيد مساحته عن الحد الأعظمي إلى مقسمين أو أكثر بشرط توفر الحد الأدنى للواجهات و المساحات للمقاسم الناتجة عن التقسيم وفق شروط هذا النظام .

١-٥-٢-٢- تقوم المدينة بتثبيت الأنبية وفقاً لمصورات التخطيط المصدقة و الدراسات التفصيلية كما تقوم بمراقبة تخطيط و سوية المباني وفقاً لمصورات الطرق .

### ٣-٥-٢- التخطيط

١-٣-٥-٢- إذا اقتضى المخطط النافذ بتاريخ طلب الرخصة إلحاق قطعة من الأملاك الخاصة أو العامة أو من أملاك المدينة الخاصة بالمقسم المراد بناؤه فلا تعطى رخصة البناء إلا بعد شراء هذه القطعة و دفع قيمتها و تقديم معاملة الإدغام إلى الدوائر العقارية وإتمام عملية الإدغام والدمج ويطبق تعميم وزارة الإدارة المحلية رقم ٦٨٧٦/ص / ٦٣ / د تاريخ ٢٠٠٦/٧/١٦ .

٢-٣-٥-٢- إذا اقتضى هذا المخطط إلحاق جزء من أرض المقسم المراد بناؤه بالأملاك العامة فلا تعطى رخصة البناء إلا بعد التنازل عن هذا الجزء لدى مديرية المصالح العقارية وهدم هذه الأجزاء قبل المباشرة بالبناء حتما .

٢-٥-٣-٣- إذا اقتضى المخطط النافذ بتاريخ طلب الرخصة إفراز جزء من العقار و تسوية وضعه مع العقار المجاور فلا تعطى رخصة البناء إلا بعد إفراز هذا الجزء .

٢-٥-٣-٤- إذا اقتضى التخطيط ضم جزء من طريق منفذ لا يزيد طوله عن (٢٠) م إلى المقسم المراد بناؤه وجب أن يكون أقل عرض باق من الطريق المنفذ (٤,٥) م .

٢-٥-٣-٥- لا يجوز البناء على المقاسم ذات المداخل المسجلة بأرقام محاضر خاصة و التي هي عبارة عن ممرات توصل إلى المقسم المراد بناؤه و كذلك المقاسم المتصلة بالأماكن العامة بواسطة مداخل مشتركة إلا بعد التنازل للأماكن العامة عن الحصة التي يملكها صاحب الترخيص في هذه المداخل الخاصة .

٢-٥-٣-٦- لا يمنح الترخيص لبناء المقاسم المطل على دخلة ضيقة ما لم يجري تأمين الشرطين التاليين:

٢-٥-٣-٦-١- تعريض الدخلة التي لا يتجاوز طولها عشرين متراً إلى (٤,٥) م و إذا زاد طولها عن ٢٠ متراً يجب تعريض الدخلة إلى ٦م كحد أدنى و يفرض رجوع متساوي ما أمكن على الطرفين بما يتناسب مع التخطيط و المحور التصميمي للدخلة .

٢-٥-٣-٦-٢- التنازل عن الملكية و عن جميع حقوق الإرتفاق على هذه الدخلات إلى الأماكن العامة .  
٢-٥-٣-٧- تدرس المديرية الحالات غير المنصوص عنها في هذه المادة بما ينسجم مع أحكامها و تعرضها على مجلس المدينة لاتخاذ القرار اللازم واستكمال إجراءات التصديق أصولاً .

#### ٢-٥-٤- دمج العقارات :

يحق للمدينة أن تطلب توحيد عدة عقارات أو أجزاء عقارات متلاصقة لتحقيق الشروط المطلوبة في المخطط العمراني و نظام البناء.

كما يجوز أن يتم دمج عدة عقارات متلاصقة لإقامة بناء موحد عليها بناءً على طلب المالكين و تنتظر المدينة بأمر الموافقة على الدمج في ضوء المخطط العمراني و النظام العمراني.

#### ٢-٥-٥- الطرق المعدة للسير العام و الخاص

إن الطرق المعدة للسير العام هي جميع الطرق الواردة في المخطط التنظيمي أو التي تحدثها المدينة أو الطرق الناتجة عن عمليات التنظيم والإفراز .

٢-٥-٥-١- إن نفقات إنشاء الطرق المعدة للسير و مرافقها الحيوية تقع بكاملها على عاتق مالكي العقارات المستفيدة منها و للوحدة الإدارية حق القيام بهذه الأعمال على نفقتهم و وفق الأنظمة النافذة .

٢-٥-٥-٢- يسمح بالترخيص والبناء في المقاسم المطلّة على الطرق المعدة للسير العام و بعد تنظيم مخطط التسوية لهذه الطرق.

٢-٥-٥-٦- في حال ترك وجائب اختيارية غير مفروضة بموجب النظام لتحقيق نسبة المساحة المبنية فيجب أن لا تقل هذه الوجائب عن ٢/١ م للأمامية والجانبية والخلفية .

٢-٥-٧- تسوى أوضاع العقارات التي لا يسمح هذا النظام ببنائها بسبب صغر مساحتها أو أبعادها إما بطريقة الإدغام أو بتطبيق قانون تقسيم و تنظيم و عمران المدن رقم ٩/ لعام ١٩٧٤ أو الاستملاك و يعد هذا العمل ذو نفع عام .

## ٢-٦- الفصل السادس (الرقابة على البناء)

٢-٦-١- يمنع المباشرة بتنفيذ أي عمل على المقسم المطلوب ترخيصه قبل الحصول على رخصة البناء تحت طائلة اتخاذ الإجراءات وفرض الغرامات بموجب القوانين والأنظمة النافذة و إن كل بناء أو نجار بيتون يقوم بأي عمل من الأعمال المذكورة في هذا النظام دون ترخيص تطبق بحقه العقوبات المنصوص عنها في القوانين النافذة .

٢-٦-٢- يحق لموظفي المدينة المختصين الدخول إلى ورشات البناء للمراقبة ومطابقة مصورات الترخيص للأعمال التي يتم تنفيذها وليس لهؤلاء الموظفين أي مهمة استشارية و يجب إبقاء النسخة الثانية من إضبارة الرخصة في مكان البناء لإبرازها عند الطلب إلى الموظفين المذكورين و في حال عدم وجودها يوقف العمل في الورشة حتى إحضار الرخصة و المخططات المصدقة.

و إن الحصول على رخصة البناء يسمح لصاحبها بأعمال الحفر و التسوية الترابية فقط أما أعمال البيتون المسلح فلا يسمح بالمباشرة بها إلا بعد تحديد حد التنظيم و منسوب الرصيف أمام العقار المرخص و تقديم التقرير النهائي لميكانيك التربة لبيان مدى تطابق الواقع مع تقرير التربة الأولي بعد إجراء الحفريات مع الدراسة الإنشائية من ناحية مواصفات تربة التأسيس و إجراء التعديلات اللازمة على الدراسة الإنشائية و اعتمادها بعد تدقيقها و تصديقها من نقابة المهندسين في حال وجود تباين بين تقرير ميكانيك التربة الأولي و النهائي .

٢-٦-٣- يترتب على المرخص له أو وكيله القانوني قبل المباشرة بصب الأساسات أن يطلب من الجهات المختصة في المدينة إذن مباشرة يحدد فيه حدود التنظيم المصدق للمقسم .

٢-٦-٤- لا يجوز صب أساسات البناء أو السقوف أو الجدران البيتونية قبل الحصول على إذن صب من المهندس المقيم و المشرف على التنفيذ و تصديق هذا الإذن من المدينة بعد القيام بالكشف ولا يعطى إذن الصب لأول سقف إلا بعد التأكد من مطابقة التنفيذ مع حدود التنظيم بالنسبة لهذا المقسم والتقيد بالمنسوب المعطى بالترخيص و على المهندس المقيم و المشرف إخطار المدينة خطياً و خلال خمسة أيام في حال الصب بدون الحصول على إذن الصب المصدق لاتخاذ الإجراء اللازم من قبل المدينة و تحت طائلة فرض العقوبات المسلكية على المهندس المخالف دون الإخلال بمسؤولية المرخص له.

٢-٦-٥- يقدم طلب إذن الصب إلى المدينة و عليها تصديق الطلب أو رفضه في اليوم الذي يلي تاريخ التقديم و يحاط المهندس المقيم أو المشرف خطياً بأسباب الرفض .

٢-٦-٦- تنحصر مسؤولية المدينة بمطابقة البناء للمخططات المرخصة وفق نظام البناء . و يعتبر المرخص له أو المقاول القائم بالعمل مسؤولاً عن مشروع البناء بموجب الأنظمة و القوانين المرعية أما مسؤولية المهندس المصمم أو المشرف فتحدد وفق الأنظمة النافذة .

٢-٦-٧- لا يجوز المباشرة بالإكساء الخارجي قبل الحصول على موافقة تعطيها المدينة بالاستناد إلى وثيقة يقدمها المهندس المقيم أو المشرف على تنفيذ البناء يثبت فيها أن البناء قد تم على الهيكل وفقاً لأحكام الرخصة و القواعد الصحية و الفنية .

٢-٦-٨- يترتب على صاحب الملك تأمين حماية المنشآت المنفذة و المنشآت الملاصقة و المجاورة و إذا تقاعس عن ذلك فيجوز للمدينة أن تقوم بالأعمال اللازمة على نفقته و على مسؤوليته وفق البنود / ١-٢-٥ و ٢-٢-٥ / من الأحكام العامة في هذا النظام .

## ٢-٧- الفصل السابع (شهادة المطابقة و إجازة السكن )

٢-٧-١- يشكل رئيس المجلس لجنة من ثلاثة أعضاء على الأقل من المهندسين مهمتها استلام الأبنية وتدفيق تنفيذها بما ينطبق مع المخططات المرخصة من المدينة على أن يستبدل احد هؤلاء المهندسين كل سنة دوريا .

٢-٧-٢- لا يجوز إشغال أي بناء قبل الحصول على إجازة السكن وتعطى إجازة السكن على مرحلتين :  
٢-٧-٢-١- المرحلة الأولى - شهادة المطابقة :- و تشمل التأكد من تطابق البناء مع الترخيص الممنوح و سلامة أعمال الهيكل ( بيتون وبلوك) والتמידات الصحية و الكهربائية والميكانيكية و ذلك بناء على تقارير فنية من المهندسين المشرفين كل حسب اختصاصه.و يمنع المباشرة بأعمال الإكساء إلا بعد الانتهاء من هذه المرحلة و الحصول على شهادة المطابقة.

٢-٧-٢-٢- المرحلة الثانية - إجازة السكن :- و تشمل التأكد من جاهزية البناء للاستخدام ومطابقته لشروط هذا النظام

٢-٧-٢-٢-١- إذا تبين أن البناء مطابق للمخططات والشروط المفروضة في الرخصة وللأنظمة المرعية يمنح رئيس المكتب إجازة السكن للمرخص له . أما إذا تبين بأن البناء غير مطابق للمخططات أو للشروط الفنية و الصحية، فيجب على المرخص له القيام بالأعمال والإصلاحات اللازمة لجعله مقبولا ، وعليه إعادة طلب الكشف على البناء بعد تنفيذ جميع الملاحظات .

٢-٧-٢-٢-٢- تمتنع المؤسسات والإدارات المختصة بالمرافق العامة عن تزويد البناء بالماء والكهرباء والهاتف وغيرها ما لم يبرز المالك صورة عن إجازة السكن الممنوحة له من قبل المدينة ، ويستثنى من ذلك اشتراكات المياه و الكهرباء المؤقتة اللازمة لأعمال البناء .

## ٢-٨- الفصل الثامن

### (الأبنية المستملكة والمتصدعة)

- ٢-٨-١- يحظر إجراء أية إصلاحات مهما كان نوعها في الأبنية المستملكة أو الملحوظ اكتساحها بموجب التخطيط المصدق أو المقرر هدمها من قبل المكتب لتداعيتها.
- ٢-٨-٢- يترتب على مالك كل عقار أن يتخذ التدابير الضرورية للمحافظة على سلامة البناء و صيانتة وإبقائه في حالة مأمونة بشكل دائم .
- ٢-٨-٣- تحدد الأبنية المتداعية التي يوجد خطر في انهيارها المفاجئ من قبل لجنة يشكلها رئيس المكتب و تتضمن في عضويتها مهندس في المديرية و ممثل عن نقابة المهندسين و ممثل عن المالك و يخضع محضرها للتصديق من رئيس المكتب و يصدر قرار بالهدم إذا دعت الضرورة لذلك.
- ٢-٨-٤- يحظر تدعيم الأبنية المتداعية بدعائم بارزة على التخطيط المصدق وللجنة المذكورة أعلاه أن تقرر التدابير الضرورية لتلافي هذا الخطر خلال مدة تحددها لذلك إما بتدعيم الجزء المتصدع و ترميمه إذا لم تجد خطورة من ذلك أو بإخلاء البناء و هدمه إذا كان الخطر يستدعي المعالجة الفورية. و توجه إنذار للشاغل أو المالك.
- ٢-٨-٥- إذا امتنع المالك أو الشاغل اللذين بلغا الإنذار من تنفيذ مضمونه أو أنهما نفذا أشغالاً تراها المديرية غير كافية لرفع الخطر فيمكن للمدينة إجراء أعمال الهدم و الصيانة على نفقة المالك و استيفاء التكاليف منه حسب الأنظمة .



## ٢-٩- الفصل التاسع

### (شروط التنفيذ)

- ٢-٩-١- يفرض الالتزام بالشروط و المتطلبات التالية عند المباشرة بتنفيذ البناء و خلال مدة تنفيذه :
- ٢-٩-١-١- لا يجوز إشغال الأملاك العامة بدون ترخيص ممنوح من المدينة شريطة مراعاة تأمين سير الآليات و المشاة و تصريف المياه و ألا يتجاوز عرض هذا الإشغال بمقدار ربع عرض الطريق أو ٢,٠٠م أيهما أقل ابتداءً من حد المقسم . أما في الأزقة التي يقل عرضها عن خمسة أمتار فيجب ألا يزيد عرض الإشغال عن ١/١ م من حد المقسم .
- ٢-٩-١-٢- يفرض قبل المباشرة بأي عمل يتعلق بتنفيذ الأعمال المرخصة إحاطة الورشة بتصويبة معدنية مصمتة مؤقتة بارتفاع ٢,٠٠ م و تأمين إنارة ليلية بمصباحين على الأقل و لوحة يكتب عليها رقم العقار و اسم المالك و رقم و تاريخ الرخصة و اسم المهندس المشرف أو المنفذ .
- ٢-٩-١-٣- يحظر وضع الإحضارات خارج التصويبة و كذلك تصنيع الحجر أو البلوك و غيره في الورشة
- ٢-٩-١-٤- يجب إنشاء مظلة واقية من مواد غير ثابتة (خشب - شبك معدني ... الخ ) بدءاً من منسوب سقف الطابق الأرضي لحماية المارة أثناء تنفيذ البناء بعرض لا يتجاوز عرض الرصيف إن وجد و بعرض لا يقل عن متر ونصف ١,٥م في جميع الأحوال الأخرى .
- ٢-٩-١-٥- تركيب ستارة قماشية على واجهات البناء عند انتهاء أعمال الهيكل و حتى انتهاء أعمال الإكساء
- ٢-٩-١-٦- يحظر العمل أثناء فترة القيلولة المحددة من قبل المدينة .
- ٢-٩-١-٧- يفرض على المرخص له ترحيل جميع الأنقاض و المخلفات الناتجة عن تنفيذ البناء من الوجائب و الأملاك العامة و يحظر إلقاء الأنقاض و مخلفات جلي البلاط و الرخام و ترسبات المجاريير و الحفر الفنية في الحاويات و الطرق و الأماكن العامة. و أن يحافظ على إنشاءات المرافق العامة و سواها الواقعة ضمن المساحة التي يشغلها و أن يعيد ما تخرب منها إلى ما كانت عليه سواء كان ذلك في التزفيت أو البلاط أو بلاط الأرصفة أو المجاريير أو تمديدات المياه والكهرباء والهاتف و سائر التمديدات الأخرى في أقرب وقت إلى ما كانت عليه و تحت إشراف الجهة صاحبة الصلاحية ووفق توجيهاتها وتنظيف الأماكن التي شغلها بشكل جيد .
- ٢-٩-١-٨- يجب على المرخص له الحصول على موافقة المدينة و الجهات المختصة الأخرى كمؤسسة الاتصالات السلكية و اللاسلكية و الشركة العامة للكهرباء و المؤسسة العامة للمياه ... الخ و ذلك عند قيامه بالحفر ضمن الأملاك العامة. و يجب إحاطة الخنادق المفتوحة في الطريق العام بحاجز مدعم بركائز مطلية بدهان فوسفوري مع الإشارات الضوئية اللازمة على طرفي الحفرة. و لا يترتب على المدينة أية مسؤولية نتيجة الرخص التي تمنحها لفتح الطرق و حفر الجور و الخنادق و كل ضرر ينتج عن ذلك يتحمل مسؤوليته الشخص المرخص له بالحفر.
- ٢-٩-١-٩- يحظر استعمال سيارات النقل المكشوفة لنقل نواتج الحفريات و الأنقاض و النفايات و يتوجب أخذ الاحتياطات الكفيلة بعدم سقوط أي جزء من هذه المنقولات على الطرقات و في حال مخالفة ذلك يعاقب الناقل بالغرامات المحددة بالقرارات النافذة إضافة إلى تكاليف تنظيف جميع الطرق التي سقطت عليها المواد المذكورة مهما بلغت.

٢-٩-١-١٠- لا يجوز إلقاء أو رمي الأتربة والأنقاض والنفايات المحددة في المادة السابقة إلا في الأماكن المحددة من قبل المدينة لأجل ذلك، ويعاقب المخالف بالغرامات المنصوص عنها بالقرارات النافذة إضافة إلى كلفة الترحيل .

٢-٩-١-١١- في حال مخالفة المرخص له لأحكام المواد السابقة، يحق للمدينة حجز مواده الشاغلة للطريق أو الرصيف فوراً مع تغريمه وفق القوانين والأنظمة النافذة .

### ٣- الباب الثالث

#### (شروط البناء)

#### ٣-١- الفصل الأول

#### (نقطة المقارنة)

##### ٣-١-١-١- تحديد نقطة المقارنة :

٣-١-١-١-١- في الأراضي المنبسطة : فإن منسوب الرصيف في منتصف الواجهة هو نقطة المقارنة.

٣-١-١-٢- عند وجود ميل في الأرض :

٣-١-٢-١-١- وقوع المقسم على شارع واحد مائل : فإن منسوب الرصيف في منتصف الواجهة هو نقطة المقارنة شريطة أن يكون فرق المنسوب بين طرفي المقسم أقل من ٣,٢٠ م أما إذا كان هذا الفرق يساوي أو يزيد عن ذلك تقسم واجهة البناء إلى عدة أقسام على أن لا يقل عرض كل كتلة عن (٨) م و يحدد عدد الأقسام تبعاً للشرطين المذكورين و يحدد لكل قسم نقطة مقارنة و هي نقطة من الرصيف في منتصف واجهة القسم ( شكل ١ ) .

٣-١-٢-١-٢- وقوع المقسم على شارعين متقابلين (غير متقاطعين) :

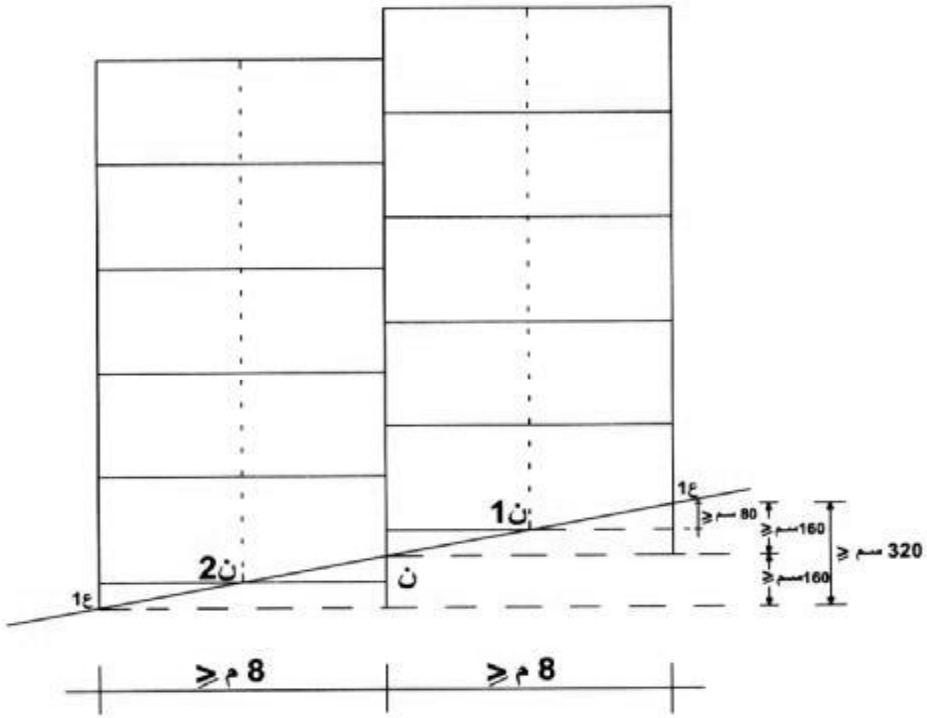
٣-١-٢-٢-١-١- إذا كان الفرق بين منسوبي الرصيف في منتصفي الواجهتين اللتين يطل عليهما المقسم أقل من ٣,٢ م فتكون نقطة المقارنة هي منسوب الرصيف في منتصف الواجهة المطلّة على الشارع الرئيسي .

٣-١-٢-٢-٢-١-١- إذا كان الفرق بين منسوب الرصيف في منتصفي الواجهتين اللتين يطل عليهما المقسم يساوي (٣,٢٠) م أو أكثر يقسم البناء إلى كتلتين متصلتين أو منفصلتين شريطة أن لا يقل عمق كل كتلة عن (٨) م وفي حالة الكتلتين المنفصلتين تطبق عليهما الوجائب النظامية وتكون لكل كتلة نقطة المقارنة هي منسوب الرصيف في منتصف الواجهة المطلّة عليها كل كتلة مع عدم الإخلال بالفقرة (٣-١-٢-١-٢-١) إذا كان الشارعين أحدهما أو كلاهما مائلاً .

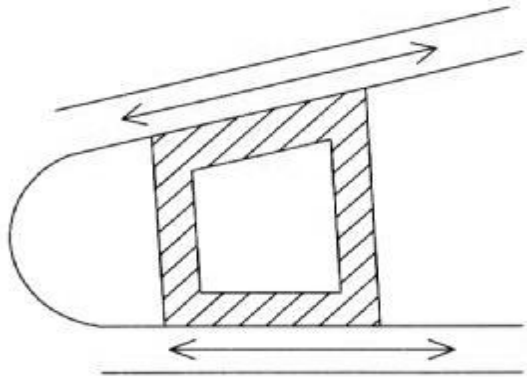
٣-١-٢-٢-٢-٢-١- وقوع المقسم على شارع واحد والمقسم مائل بشكل عمودي على الشارع نميز حالتين :

٣-١-٢-٢-٢-٢-١-١- إذا كان المقسم أعلى من الشارع فإن منسوب الرصيف في منتصف الواجهة هو نقطة المقارنة .

٣-١-٢-٢-٢-٢-٢-١-١- إذا كان المقسم أخفض من الشارع فإن نقطة المقارنة هي منسوب الرصيف في منتصف الواجهة إذا كان المقسم لا يتمتع بوجيبة أمامية ، أما إذا كان المقسم يتمتع بوجيبة أمامية فإن نقطة المقارنة هي منسوب منتصف واجهة كتلة البناء .



الشكل رقم 1



٣-١-١-٢-٤- إذا كان المقسم واقعا على شارعين متلاقيين أو أكثر (زاوية أو أكثر) فتكون نقطة المقارنة هي متوسط لمجموع منسوب الرصيف في منتصف الواجهات التي تطل عليها المقاسم مع عدم الإخلال بالفقرتين (٣-١-١-٢) و (٣-١-٢-٢).

### ٢-٣- الفصل الثاني (الأقبية)

٢-٣-١- يسمح بإنشاء الأقبية تحت كامل مساحة الطابق الأرضي بارتفاع صافي لا يقل عن ٢,٥م وفق الشروط التالية :

٢-٣-١-١- يمنع تفريغ الوجائب المفروضة و استخدام الأقبية للسكن منعاً باتاً إذا كانت أرض المقسم مستوية ( أفقية أو ذات ميل بسيطة ).

٢-٣-١-٢- في الأراضي التي يزيد فرق المنسوب فيها بين نقطة المقارنة ومنسوب اخفض نقطة في المقسم عن ٢/٣ م يسمح بإنشاء عدد من الأقبية وفق المعادلة التالية :

$$\text{س} = (\text{ع} - \text{ص}) / ٣,٢$$

حيث :

س : عدد صحيح من الأقبية ويجبر الكسر إلى عدد صحيح إذا كان مساوياً ٠,٧ أو أكثر ويهمل إذا كان اقل من ذلك .

ع : منسوب نقطة المقارنة .

ص : المنسوب الاخفض لأرض المقسم مأخوذ من الميل النظري .

٢,٣م : الارتفاع الأدنى للطابق السكني .

٢-٣-٢- يحدد استخدام الأقبية للخدمات المشتركة المحددة في هذا النظام ( غرف تدفئة – مستودعات – ملجأ مرائب ...الخ) .

ولا يجوز استخدامه للسكن إطلاقاً إلا إذا تحققت الشروط التالية :

٢-٣-٢-١- تأمين الفراغات اللازمة للخدمات المشتركة المحددة في هذا النظام ، مع ضرورة الفصل الكامل بين أقسام القبو المخصصة للخدمات المشتركة والأقسام المخصصة للسكن .

٢-٣-٢-٢- أن تحقق شروط التهوية والإنارة الطبيعية دون الحاجة إلى تفريغ الوجائب .

٢-٣-٢-٣- أن يتم تصريف المياه من القبو إلى المجرور الرئيسي بالراحة دون الحاجة إلى الضخ .

٢-٣-٢-٤- أن لا تكون منطقة الأقبية معرضة للسيول والغرق نتيجة الأمطار ويرجع تقدير ذلك إلى المديرية

٢-٣-٢-٥- أن لا يزيد عدد الأقبية المسموحة للسكن عن قبوين فقط ويفرض رسم تحسين على هذه الأقبية وتستخدم باقي الأقبية للخدمات المشتركة ( غرف تدفئة – مستودعات – ملجأ – مرائب ....الخ ) وتسجل ملكية مشتركة لجميع مالكي أقسام البناء باستثناء المستودعات التي يسمح بإفرازها وتوزيعها وتسجيلها بملكية مالكي البناء حصراً" .

٢-٣-٣- يحدد منسوب ارتفاع بلاطة القبو وفقاً لما يلي :

٢-٣-١- في المناطق السكنية (التي لا يسمح فيها بالاستخدام التجاري بـ (١,٢٠)م فوق منسوب نقطة المقارنة .

٢-٣-٢- في المناطق التي يسمح فيها بالاستخدام التجاري و التي يفرض فيها طابق أعمدة يميز حالتين :

٢-٣-٢-١- في الأراضي المنبسطة بـ ٢٠سم فوق منسوب نقطة المقارنة .

٣-٢-٣-٢- في الأراضي المائلة فتؤخذ (في مجال تحديد منسوب بلاطة القبو ) كل واجهة على حدة و يحدد هذا المنسوب بـ ٢٠ سم فوق منسوب الرصيف في منتصف الواجهة إذا كان الفرق بين منسوب طرفي الواجهة لا يزيد عن ٤٠ سم أما إذا كان الفرق يزيد عن ذلك فيتم تقسيم سقف القبو إلى أقسام تحقق هذا الشرط و بعرض لكل قسم لا يقل عن عرض المحل التجاري أو (٤) م أيهما أكثر.

٣-٢-٤- يسمح بتفريغ وجائب الرجوع إلى منسوب ( - ٣٠سم) اعتباراً من منسوب أرضية القبو الصالح للسكن في الوجيبة المفرغة طبيعياً و التي تحقق الإنارة الطبيعية للقبو و يتوجب في هذه الحالة تأمين الشروط الفنية التالية :

٣-٢-٤-١- إنشاء جدار استنادي ( تحت إشراف و مسؤولية مهندس مدني ) على طول حدود الوجيبة في حال وجود فرق منسوب بين وجيبتين العقارين المتلاصقين أو بعد التفريغ فيما إذا أحدث التفريغ تفاوتاً بين منسوبه و بين مناسيب وجائب رجوع العقارات و الأملاك العامة المجاورة .

٣-٢-٤-٢- ربط أرض الوجيبة المفرغة بواسطة قساطل تصريف بالمجرور العام بميل مناسب للتصريف و يمنع الاستخدام السكني و تفريغ الوجائب في حال عدم إمكانية التصريف الطبيعي عن طريق المجرور العام .

٣-٢-٤-٣- لا يسمح بتفريغ وجائب الرجوع الملاصقة للأقبية غير المسموحة للسكن بموجب هذا النظام .

### ٣-٣- الفصل الثالث (مراتب السيارات)

- ٣-٣-١- يتوجب على مالكي المقاسم المطلوب ترخيصها والتي تبلغ مساحتها / ٥٠٠ م/ ٢ فأكثر إنشاء مرآب في القبو وفق الشروط التالية :
- ٣-٣-١-١- لا يقل طول موقف السيارة عن ٥,٠٠ م و لا يقل عرضه عن ٢,٥٠ م و لا تقل المساحة المخصصة للموقف الواحد عن ٢٠ م ٢ بما فيها مساحة الممرات التي تصل بين الموقف و مدخل أو مخرج المرآب .
- ٣-٣-١-٢- لا يزيد ميل الرامب اللازم لوصول السيارة إلى القبو المعد لاستخدامه كمرآب أو لخروجها منه عن ٢٠% كحد أقصى و لا يزيد ميل أول خمسة أمتار منه عن ١٠% .
- ٣-٣-١-٣- لا يقل عرض الممر اللازم لوصول السيارة إلى الموقف عن ٣,٠٠ م .
- ٣-٣-١-٤- لا يقل نصف القطر الوسطي للمنعطف ضمن المرآب عن ٤,٥٥ م .
- ٣-٣-١-٥- لا يسمح بفتح أكثر من مدخل واحد و مخرج واحد على الأكثر لكل مرآب .
- ٣-٣-١-٦- لا يقل الارتفاع الصافي للمرآب عن ٢,٥٠ م و لا يقل الخلوص الشاقولي في منطقة الدخول والخروج عن ٢,٢٠ م .
- ٣-٣-١-٧- لا يقل عرض الرامب اللازم لوصول السيارة إلى القبو المعد لاستخدامه كمرآب عن ٣,٠٠ م .
- ٣-٣-١-٨- في حال عدم كفاية القبو المستخدم كمرآب لعدد السيارات المطلوب استيعابها يمكن جعل قبو الخدمات و الملجأ في منسوب آخر تحت منسوب المرآب و في حال الكفاية ينفذ الملجأ ضمن المرآب .
- ٣-٣-١-٩- يجب أن يكون المرآب محققاً لشروط الوقاية من الحريق
- ٣-٣-١-١٠- يجب تأمين تصريف المياه من المرآب و كذلك اتخاذ الإجراءات اللازمة لعدم دخول المياه من الشارع إلى المرآب .
- ٣-٣-١-١١- يجب أن توضح مخططات الترخيص طريقة دخول و خروج السيارات إلى مواقفها و أماكن المناورة و أنصاف أقطار المنعطفات و أبعاد المواقف و الممرات و كافة التفاصيل المعمارية اللازمة
- ٣-٣-١-١٢- يجب تأمين التهوية الميكانيكية المناسبة للمرآب .
- ٣-٣-١-١٣- تعتبر مساحة المرائب في الأقبية من خارج المساحة المسموح بناؤها على المقسم .
- ٣-٣-١-١٤- يسمح بإنشاء القبو تحت الوحائب الجانبية و الخلفية في الأقبية المخصصة للمرائب على أن ينفذ سقفه أخفض ب ٥٠ سم من أرضية الأرضي و يتم وضع تربة صالحة للزراعة فوقه و يستخدم كحديقة
- ٣-٣-٢- يسمح بإنشاء المرائب الطابقية على جميع المقاسم الواقعة ضمن المخطط التنظيمي للمدينة بغرض الاستثمار على أن لا يقل عرض الشارع الموصول إليها عن ١٢/ م وعلى أن تقدم دراسة معمارية تؤمن الشروط اللازمة لاستخدام البناء كمرآب طبقي توافق عليها المدينة ووفقاً للاشتراطات التي تحددها وشرطية تعديل الصفة التنظيمية للمقسم إلى مرآب طبقي وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم ٥/ لعام ١٩٨٢ وتعديلاته .

٣-٣-٣- يعفى من تنفيذ قبو المرآب في العقارات الواقعة على أراضي صخرية قاسية والتي يصعب الحفر فيها للمنسوب اللازم بناءً على تقرير لجنة من ثلاثة مهندسين اثنان يمثلان المدينة والثالث يمثل نقابة المهندسين .



### ٣-٤- الفصل الرابع (المظلات والبروزات)

#### ٣-٤-١- (المظلات)

يسمح بإنشاء المظلات المتحركة أمام المخازن التجارية بحسب النماذج المعتمدة من قبل المدينة وفق الشروط التالية :

- ٣-٤-١-١- لا يزيد بروز المظلة المتحركة عن عرض الرصيف الفعلي أو (٢,٠٠) م أيهما أقل .
- ٣-٤-١-٢- لا يقل ارتفاع القسم الأسفل منها عن (٣,٠٠) م ثلاثة أمتار عن سوية الرصيف و ألا تتعارض مع الأشجار في حال وجودها
- ٣-٤-١-٣- يجب أن تثبت المظلة على إطارات معدنية ملاصقة للجدران بدون أي ارتكاز على الأرضية .

#### ٣-٤-٢- ( البروزات )

- ٣-٤-٢-١- عند عدم وجود وجائب رجوع أمامية :
- يسمح ببروزات مكشوفة على الشوارع و الساحات و الحدائق و مجاري الأنهار العامة في المباني المتصلة مباشرة بهذه الأملاك ضمن الشروط التالية :
- ٣-٤-٢-١-١- ألا يقل عرض الشارع عن (٨,٠٠) م.
- ٣-٤-٢-١-٢- ألا يزيد عرض البروز عن عشر عرض الشارع وبما لا يزيد عن ١,٢ م .
- ٣-٤-٢-١-٣- أن يبدأ البروز اعتباراً من مستوي أرضية الطابق الأول فني وان لا يقل ارتفاعه عن ٤/ م اعتباراً من منسوب الرصيف
- ٣-٤-٢-١-٤- أن تبعد البروزات المكشوفة مسافة ١,٥/ م على الأقل عن البناء الملاصق في العقار المجاور أو الأقسام الطابقية المتلاصقة
- ٣-٤-٢-١-٥- ألا يشكل الملك العام حرماً لإحدى الجهات العامة أو الوقفية أو العسكرية .
- ٣-٤-٢-١-٦- أن لا تتعارض الأملاك العامة مع المخطط التنظيمي المصدق .
- ٣-٤-٢-٢- عند وجود وجائب رجوع أمامية :
- يسمح ببروزات على وجائب الرجوع الأمامية ضمن الشروط التالية :
- ٣-٤-٢-٢-١- ألا يزيد عرض البروز عن عشر عرض ( الشارع + الوجيبين الأماميين للمقسمين المتقابلين وفق النظام ) .
- ٣-٤-٢-٢-٢- ألا يتجاوز عرض هذا البروز (٢,٠٠) م .
- ٣-٤-٢-٢-٣- أن تبعد البروزات المكشوفة مسافة ١,٥/ م على الأقل من البناء الملاصق في العقار المجاور أو الأقسام الطابقية المتلاصقة .
- ٣-٤-٢-٢-٤- يسمح بالبروز اعتباراً من أرضية الطابق الأول فني وما يعلوه .

٣-٤-٢-٣- يسمح ببروزات على الوجائب الجانبية و الخلفية وفقاً للشروط التالية:

- ٣-٤-٢-٣-١- أن يكون البروز ١,٠٠/ م للوجائب التي لا يقل عرضها عن ٣,٠٠/ م و ١,٢٠/ م للوجائب التي عرضها ٣,٢٠/ م فأكثر .
- ٣-٤-٢-٣-٢- أن يبدأ البروز اعتباراً من أرضية الطابق الأول و ما يعلوه .

٣-٤-٢-٣- أن تبعد البروزات المكشوفة مسافة (١,٥٠) م على الأقل عن البناء الملاصق في العقار المجاور أو الأقسام الطابقية المتلاصقة و أن يبعد البروز عن حدود المقسم المقابل بمقدار (٢,٠٠) م على الأقل .

٣-٤-٢-٤- يسمح بإقامة البروزات على الفسح السماوية و المناور المغلقة الداخلية التي تبلغ مساحتها (٢٠) م<sup>٢</sup> أو أكثر شريطة أن تبعد نهاية البروز عن حد البروز المقابل إن وجد أو الجدار المقابل (٣,٠٠) م كحد أدنى و أن لا تزيد مجموع مساحة البروزات عن ٢٠% من مساحة المنور.

٣-٤-٣- يسمح ببروزات و عناصر معمارية في الواجهات وفق ما يلي :

٣-٤-٣-١- خمس سنتمرات (٥) سم على الأكثر لجلسة البناء (أرضية) .

٣-٤-٣-٢- عشرون سنتمتراً (٢٠) سم على الأكثر للأقسام التزيينية من واجهات البناء للأعمدة و نتوءات السقف و ما شابه ذلك و ذلك للأبنية التي لها وجائب رجوع و أن تبدأ من سقف الطابق الأرضي للأبنية التي ليس لها وجائب رجوع .

٣-٤-٣-٣- ثلاثون سنتمتراً (٣٠) سم على الأكثر للرفاريف التزيينية (كورنيش) في واجهات الأبنية المطلة على الشوارع التي يزيد عرضها عن (٨,٠٠) م على ألا يقل ارتفاعها عن (٣,٠٠) م اعتباراً من سوية الرصيف .

٣-٤-٣-٤- سم للبروزات التزيينية و كاسرات الشمس الشاقولية و الأفقية في جميع طوابق البناء باستثناء الطابق الأرضي الذي لا يتمتع بوجيبة أمامية .

٣-٤-٣-٥- يسمح بإنشاء أحواض زهور بعرض حتى (٤٠) سم تحت النوافذ و على جميع الوجائب و في واجهات الأبنية المتراجعة عن حد التنظيم أو الأبنية المطلة على شوارع لا يقل عرضها عن (١٢,٠٠) م أو ساحات عامة أو حدائق وتنفذ بطول ٣٠% من طول الواجهة المعمارية على الوجائب الجانبية و الخلفية. وفق دراسة معمارية للواجهات والمساقط وبعد اخذ موافقة المديرية عليها .

### ٣-٤-٤- البروزات المستورة

يسمح في جميع المناطق العمرانية بالبروزات المستورة على الواجهات و الوجائب ابتداءً من الطابق الأول فني وما يعلوه لتأمين الانسجام المعماري و ذلك ضمن الشروط التالية :

٣-٤-٤-١- ألا يتجاوز عرض البروز المستور عرض البروز المكشوف المسموح به أو (١,٥٠) م أيهما أقل

٣-٤-٤-٢- ألا يتجاوز طول البروزات المستورة عن ٥٠% من طول واجهة البناء إذا كان عدد الفتحات بين محاور الأعمدة زوجياً و الثلثين إذا كان عدد الفتحات فردياً .

٣-٤-٤-٣- يسمح ببروز مستور لبيت الدرج مع عدم احتسابه من قيمة البروزات المستورة و ذلك ضمن الشروط التالية :

٣-٤-٤-١- على وجائب الرجوع بعرض لا يزيد عن (١,٠٠) م و بارتفاع صافي لا يقل عن (٢,٤٠) م ما بين أسفل البروز و منسوب أرضية المدخل .

٣-٤-٤-٢- على الواجهة عند عدم وجود وجائب رجوع أمامية بعرض (٥٠) سم ابتداءً من الطابق الذي يعلو الطابق الأرضي .

### ٣-٤-٥- لوحات الإعلان :

يسمح بوضع لوحات للإعلان في الأماكن المسموح بالاستخدام التجاري في الطابق الأرضي بارزة عن الواجهة في الشوارع التي تحتوي على أرصفة وفق الشروط التالية :

٣-٤-٥-١- أن توضع هذه اللوحات بشكل موازي للواجهة ولا يزيد بروزها عن ٢٠ / سم عن الأكساء الخارجي ويمنع وضع اللوحات بشكل عمودي على الواجهة إطلاقاً .

٣-٤-٥-٢- أن يكون ارتفاع حدها السفلي عن الرصيف ٣ م .

٣-٤-٥-٣- أن تثبت هذه اللوحات في المكان المحدد في الترخيص و يكون جزءاً من رخصة البناء و يتم تثبيتها بشكل متين لمقاومة العوامل الجوية و المحيطة و إحكام وضعها تماماً .

٣-٤-٥-٤- يخضع تعليق هذه اللوحات إلى طلب خاص وفق الأنظمة المتعلقة بذلك و يراعى في ذلك عدم الإضرار بالغير و الشروط الأخرى التي تفرضها المدينة .

٣-٤-٥-٥- يجب ألا يزيد ارتفاع السطح العلوي للوحات عن سقف الأرضي و ألا تزيد عن عرض المحل التجاري .

٣-٤-٥-٦- يمنع وضع الإعلانات على أنواعها إلا في الأماكن المخصصة لذلك من قبل المدينة و التي يحق لها في كل حين أن تفرض إزالة كل إعلان ترى أنه ينافي الآداب العامة و الذوق السليم .

٣-٤-٥-٧- لا يسمح بتركيب أي لوحات على واجهات الطوابق العلوية إلا بدراسة مقدمة ضمن رخصة البناء كما يجب وضع لوحة إرشادية في مدخل كل بناء .

٣-٤-٥-٨- يمنع وضع اللوحات بين أعمدة الرواق بشكل مطلق .

### ٣-٥-٥- الفصل الخامس (الحواجز و التصاوين )

٣-٥-١- يفرض على مالكي المقاسم الواقعة ضمن المخطط التنظيمي المصدق تصوين مقاسمهم بتصويينة مؤقتة مصمتة بارتفاع (٢) م و إذا تمنع صاحب المقسم عن إقامة التصويينة يحق للمدينة إقامتها على نفقته وفق الفقرتين (١-٢-٥) و (٢-٢-٥) من أحكام عامة .

٣-٥-٢- يحدد الارتفاع الأعظمي لتساوين العقارات التي تخضع لوجائب رجوع أمامية و خلفية و جانبية وفقاً لما يلي :

٣-٥-٢-١- في الوجائب الأمامية بارتفاع أعظمي قدره متران ينفذ بارتفاع (١) م مصمت من الحجر أو خلاقه و الباقي مفرغ بما يحقق الانسجام مع الفقرة (٢-٣-٤) / الوجائب / وما تتضمنها من فقرات جزئية .

٣-٥-٢-٢- في الوجائب الجانبية و الخلفية بارتفاع قدره متران مصمت ، اعتباراً من أرضية الوجيبة الأعلى للمقسمين المتلاصقين .

٣-٥-٣- تحدد التساوين على السطوح الأخيرة وفقاً للارتفاعات التالية:

٣-٥-٣-١- ١,٠٠ م للتساوين المحيطية ، ويمكن زيادتها إلى / ١,٥٠ / م لأغراض تزيينية بعد موافقة المدينة

٣-٥-٣-٢ (٢) م للتساوين الفاصلة بين المقاسم أو الأقسام الطابقية المفردة و المستقلة .

٣-٥-٤- في المناطق التي لا يسمح فيها بالبناء ( المناطق الخضراء و ما يماثلها وفي المناطق الواقعة خارج المخطط التنظيمي ) يسمح بإنشاء تساوين بارتفاع أعظمي (٨٠) سم من البلوك أو الحجر يعلوها تصويينة مفرغة أو أسلاك شائكة بارتفاع إجمالي (٢) م .

### ٦-٣- الفصل السادس ( المناور لتأمين الإنارة و التهوية )

٣-٦-١- يجب أن لا تقل مساحة المنور الذي تطل عليه الغرف المعدة للسكن عن (٢م<sup>٢٠</sup>) للأبنية التي لا يتجاوز عدد طوابقها أربعة طوابق وألا تقل هذه المساحة عن (٢م<sup>٣٠</sup>) للأبنية التي يزيد عدد طوابقها عن أربعة طوابق وعلى ألا يقل أصغر بعد فيها في كل الأحوال عن (٣) م .

٣-٦-٢- يجب أن لا تقل مساحة المنور الذي تطل عليه المطابخ و الأدراج الداخلية عن (٢م<sup>٦</sup>) للأبنية التي لا يتجاوز عدد طوابقها أربعة طوابق و لا تقل هذه المساحة عن (٢م<sup>١٠</sup>) للأبنية التي يزيد عدد طوابقها عن أربعة طوابق ، وعلى ألا يقل أصغر بعد فيها في كل الأحوال عن (٢) م .

٣-٦-٣- يجب أن لا تقل مساحة المنور الذي يطل عليه حمام مستقل أو مرحاض عن (٢م<sup>١</sup>) على ألا يقل أصغر بعد فيه عن (٧٥) سم و يضاف (٢م<sup>٠,٥</sup>) إلى مساحته لكل حمام أو مرحاض إضافي .

٣-٦-٤- يشترط في المناور مايلي :

٣-٦-٤-١- أن تطل من الداخل بورقة إسمنتية ملساء .

٣-٦-٤-٢- أن تكون خالية من أي نتوء عدا قساطل التمديدات المائية والكهربائية والتهوية .

٣-٦-٤-٣- أن تبقى مفتوحة للهواء الطلق في طرفها العلوي ومغطاة بشبك معدني من القضبان الحديدية .

٣-٦-٤-٤- يمنع تهوية المراحيض والحمامات على مناور بيت الدرج إطلاقاً .

### ٣-٧- الفصل السابع

#### (محتويات الوحدات السكنية التجارية- الغرف، الممرات، المحلات التجارية.... الخ )

##### ٣-٧-١- المقاييس الداخلية للبناء :

تحدد المساحات الأصغرية لكل من الغرف و المطبخ و دورات المياه كما هو مبين في الجدول التالي:

مساحة الغرفة	مساحة المطبخ	مساحة الحمام	مساحة دورة المياه
٢م١٢	٢م٧	٢م٣	٢م١

ويجوز دمج الحمام والمرحاض على أن لا تقل مساحتهما معاً عن ٢م٤.٠٠ .

وتحدد الأبعاد الداخلية الأصغرية كما هو مبين في الجدول التالي :

غرفة السكن	المطبخ	الحمام	دورة المياه
٢,٨٠ م	٢,٠٠ م	١,٥٠ م	١,٠٠ م

يسمح بوجود غرفة واحدة في البيت أو الشقة تقل مساحتها عن الحد الأدنى شريطة التقيد بالحد الأدنى للأبعاد . ويجب ألا تقل سماكة الجدران الخارجية و الجدران الفاصلة بين الشقق السكنية عن ٢٠ سم .

٣-٧-٢- يجب أن لا يقل العرض الوسطي و كذلك طول الواجهة للمحل التجاري الواحد عن ٢,٢٥ م و أن لا تقل مساحته عن (٢م٦) .

##### ٣-٧-٣- يحدد عرض الممرات الداخلية وفقاً لما يلي :

٣-٧-٣-١- بمقدار لا يقل عن (١٠٠) سم في الشقق السكنية .

٣-٧-٣-٢- في الفنادق و الأبنية التجارية و الشقق ذات الاستخدام التجاري .

٣-٧-٣-٢-١- بمقدار لا يقل عن (١٢٠) سم للممرات التي لا يتجاوز طولها (٩م) .

٣-٧-٣-٢-٢- و بمقدار لا يقل عن ١٥٠ سم للممرات التي يتجاوز طولها (٩م و حتى ١٥م) .

٣-٧-٣-٢-٣- و بمقدار لا يقل عن ١٨٠ سم للممرات التي يزيد طولها عن ١٥ م .

##### ٣-٧-٤- العبارات

يحدد عرض العبارات وفقاً لما يلي :

٣-٧-٤-١- العبارات المغلقة :

٣-٧-٤-١-١- العبارة المغلقة التي طولها اقل من (١٠) م يجب ألا يقل عرضها عن (٣,٠٠) م .

٣-٧-٤-١-٢- العبارة المغلقة التي يبلغ طولها من (١٠-١٥) م يجب ألا يقل عرضها عن (٣,٥٠) م .

٣-٧-٤-١-٣- العبارة المغلقة التي يتجاوز طولها (١٥) م يجب ألا يقل عرضها عن (٤,٠٠) م .

٣-٧-٤-٢- العبارات المفتوحة :

٣-٧-٤-٢-١- العبارة المفتوحة التي يقل طولها عن (٢٠) م يجب ألا يقل عرضها عن (٣,٠٠) م .

٣-٧-٤-٢-٢- العبارة المفتوحة التي يبلغ طولها من (٢٠-٣٠) م يجب ألا يقل عرضها عن (٣,٥٠) م .

٣-٧-٤-٢-٣- العبارة المفتوحة التي يتجاوز طولها (٣٠) م يجب ألا يقل عرضها عن (٤,٠٠) م .

في حال وجود عبارة مغلقة أو أكثر لها منفذ على عبارة مفتوحة و من أجل تحديد عرض العبارة المفتوحة تطبق عليها الاشتراطات الخاصة بالعبارات المفتوحة بعد إضافة نصف مجموع أطوال العبوات المغلقة المتصلة بها على ألا يقل عرضها عن عرض أية عبارة مغلقة متفرعة عنها.

وفي حال وجود درج يصل بين العبارة و القبو يضاف عرض الدرج الواصل إلى القبو إلى عرض العبارة و بما لا يقل عن ١٢٠ سم و بطول لا يقل عن طول فتحة الدرج مضافاً إليها ١,٠٠ م و لا يسمح بإنشاء رامب لدخول السيارات إلى القبو ضمن العبارة .

في العبوات المغلقة التي يزيد طولها عن (١٥) م يجب تأمين تهوية مستمرة بفتحة سماوية نظامية طولها (٤,٠٠) م وعرضها عرض العبارة وتقع في القسم الأخير من العبارة على أن لا يزيد بعدها عن نهاية العبارة عن (٥,٠٠) م .

ولا يسمح بإقامة أي إنشاءات ضمن العبارة مهما كان نوعها و يمنع البروز بالبناء أو الشرفات على العبوات .

### ٣-٧-٥- الأروقة

- في الأبنية التي يفرض نظامها إنشاء رواق فيها يجب التقيد بالملاحظات التالية :
- ٣-٧-٥-١- لا يجوز إحداث أي فتحة في أرض الرواق لتخديم الطوابق السفلية .
  - ٣-٧-٥-٢- لا يجوز فصل الأروقة عن الرصيف بأي سور أو حاجز .
  - ٣-٧-٥-٣- يحدد ارتفاع الرواق حتى سقف الطابق الأرضي ، وعلى أن لا يقل ارتفاع سقفها عن سقف المحلات التجارية .
  - ٣-٧-٥-٤- لا يجوز إحداث أي بروز على الرواق بما في ذلك بيت الدرج .
  - ٣-٧-٥-٥- لا يجوز إشادة أي جدار أو حاجز ضمن الرواق .
  - ٣-٧-٥-٦- يجب تأمين استمرارية الحركة بين الأروقة المتجاورة .
  - ٣-٧-٥-٧- يجب ألا تقل المسافة الحرة الفاصلة بين الأعمدة عن (٢,٥) م و ألا يزيد عمق الأعمدة في الرواق عن (١) م و يمنع بروز بيت الدرج أو غيره عليه .

### ٣-٨- الفصل الثامن

#### (السقائف)

٣-٨-١- يسمح بإنشاء السقائف :

٣-٨-١-١- في الشقق السكنية : فوق غرف الغسيل ، غرف المهملات ، الحمامات ، بيوت الخلاء ، الممرات ، المطابخ على أن لا تزيد مساحتها عن ثلث مساحة المطبخ وان لا يقل الارتفاع الصافي تحت هذه السقائف عن ١,٢ م .

٣-٨-١-٢- ضمن المخازن التجارية وفق الشروط التالية :

٣-٨-١-٢-١- أن لا تزيد مساحتها عن نصف مساحة المحل التجاري وفي الجزء الخلفي منه .

٣-٨-١-٢-٢- أن لا يقل بعدها عن واجهة المحل عن ٢,٠٠ م .

٣-٨-١-٢-٣- أن لا تقل المسافة من أعلى منسوب أرضية السقيفة وأسفل بلاطة سقف الطابق الأرضي عن ١,٨٠ م .

٣-٨-١-٢-٤- لا يقل ارتفاع أسفل بلاطة السقيفة عن أرضية المخزن عن ٣,٢٠ م .

٣-٨-١-٢-٥- يجب أن تكون مداخل و أدراج السقائف كجزء متمم لها و من ضمن المخزن التجاري ولا يجوز فصل السقائف عن المخازن التابعة لها .



**٣-٩- الفصل التاسع**  
**(العناصر المشتركة وعناصر الترخيم )**

**٣-٩-١- الأدرج**

**٣-٩-١-١- تحدد الشروط المعمارية لإنشاء الأدرج في الأبنية وفق الجدول التالي :**

المشتملات	كافة أنظمة السكن	السكن القديم
عرض المدخل الموصل إلى الدرج المشترك للبناء	م (٢,٢٠)	م (٢,٠٠)
فراغ شاحط الدرج لا يقل عن	م (١,٣٠)	م (١,٢٠)
عرض البسطة الوسطية لا تقل عن	م (١,٣٠)	م (١,١٠)
عرض بسطة الوصول لا تقل عن	م (١,٣٠)	م (١,٢٠)
ارتفاع الدرجة في القبو لا تزيد عن	سم (١٨,٠)	سم (١٨,٠)
ارتفاع الدرجة في غير القبو لا تزيد عن	سم (١٧,٠)	سم (١٧,٠)
عرض دعدة الدرجة في القبو لا تقل عن	سم (٢٦)	سم (٢٦)
عرض دعدة الدرجة في غير القبو لا تقل عن	سم (٢٨)	سم (٢٨)

**٣-٩-١-٢- يجب أن لا يقل ارتفاع بيت الدرج عن منسوب السطح الأخير عن ٢,٢٠ م ولا يزيد عن ٢,٥٠ م يضاف إليها ٠,٥٠ م في حال وجود مصعد .**

**٣-٩-١-٣- يحظر بروز درجات مداخل الأبنية أو المحلات التجارية عن خط التنظيم و على الأرصفة والأماك العامة .**

**٣-٩-١-٤- يسمح باستخدام الأدرج الكهربائية بدلا من العادية في الأبنية التجارية .**

**٣-٩-٢- المصاعد البانورامية :**

يسمح في كافة الأبنية المرخصة القائمة والمنفذة ماعدا المباني التاريخية والمباني الواقعة ضمن الشرائح المسجلة أثرياً بإنشاء مصعد أمام بيت الدرج المشترك بعد موافقة جميع مالكي الأجزاء المشتركة إلا إذا قام أحد المالكين بإنشاء هذا المصعد على نفقته الخاصة فلا حاجة لتحقيق أي نسبة من موافقات المالكين المشار إليهم بعد تحقيق الشروط التالية:

**٣-٩-٢-١- أن لا يؤثر إنشاء المصعد على شروط الأدرج من حيث الإنارة والتهوية و ألا يلحق الضرر بأملاك الغير .**

**٣-٩-٢-٢- أن لا يقل عرض المدخل الباقي والمؤدي إلى الدرج بعد تركيب المصعد عن ١٢٠ سم كحد أدنى .**

**٣-٩-٢-٣- التعهد بجعل المصعد ملكية مشتركة بين كافة مالكي مقاسم البناء ويخدم جميع طوابق البناء (فتح أبواب - موقف ....) حتى لو تم تركيب المصعد بكامله على نفقة أحد المالكين ودون الرجوع إلى بقية المالكين بأي نفقات تخص إنشاء المصعد .**

**٣-٩-٢-٤- أن تكون مواد المصعد من مواد خفيفة (بانورامي حصراً) .**

٣-٩-٢-٥- أن لا يحقق المصعد في أي نقطة من نقاط مساره إطلالة على الجوار وذلك باستخدام مواد عاتمة تحجب الرؤية .

٣-٩-٢-٦- أن يحقق إمكانية الوصول إلى غرفة الآلات في أي وقت .

٣-٩-٢-٧- لا يقل عدد الأشخاص الذي يستوعبها المصعد عن أربعة أشخاص ولا تقل المساحة المخصصة لكل شخص عن ٠,٣ م<sup>٢</sup> من مساحة الصاعدة ولا يقل البعد الأصغري للصاعدة عن (١,٠٠) م في الضوء .

٣-٩-٢-٨- تقديم دراسة فنية تتضمن المواصفات الإنشائية والكهربائية والميكانيكية التي تؤمن سلامة البناء وسلامة المصعد مصدقة أصولاً من نقابة المهندسين .

٣-٩-٢-٩- في حال وقوع المصعد على واجهة أمامية للبناء يفرض دراسة هذه الواجهة بما يحقق الانسجام بين عناصر الواجهة والمصعد .

### ٣-٩-٣- المصاعد :

٣-٩-٣-١- يتوجب تأمين فراغ ( بئر مصعد ) في المباني المؤلفة من ٣ - ٤ / طوابق ويوضع له باب مغلق في كل طابق ولا يسمح باستخدامه إلا في حال تركيب مصعد من قبل مالكي البناء .

٣-٩-٣-٢- يتوجب تأمين حد أدنى من المصاعد للمباني المؤلفة من خمس طوابق و أكثر وفق الشروط التالية :

٣-٩-٣-١- في الأبنية السكنية والتجارية و ذات الاستعمال الخاص :

٣-٩-٣-١-١- يوضع مصعد لكل بيت درج للمباني التي يصل ارتفاعها حتى ثمانية طوابق بحيث يتسع هذا المصعد لأربعة أشخاص في الأبنية المؤلفة من خمسة طوابق و على أن تزداد هذه السعة لاحتواء شخص آخر لكل طابق إضافي .

٣-٩-٣-٢-١- يوضع مصعدان لكل بيت درج للمباني المؤلفة من تسعة طوابق و حتى أربعة عشر طابقاً و بحيث يتسع كل مصعد لأربعة أشخاص في المباني المؤلفة من تسعة طوابق و على أن تزداد هذه السعة لاحتواء شخص عن كل طابقين إضافيين في كل مصعد فيما إذا كان بيت الدرج يخدم شقة أو شقتين فقط .

أما إذا كان بيت الدرج يخدم أكثر من شقتين تزداد هذه السعة لاحتواء شخص واحد لكل طابق إضافي في كل مصعد .

٣-٩-٣-١-٢- تقدم دراسة فنية خاصة بالمصاعد للأبنية من قبل مهندس ميكانيكي مصدقة من نقابة المهندسين .

٣-٩-٣-١-٤- لا تعطى الموافقات على الإفراز الطابقي و التسويات و عقود الإيجار و ممارسة المهن و الأعمال و الأشغال السكني قبل تركيب المصعد المطلوب .

٣-٩-٣-٢- في أبنية الإدارات العامة :

تقدم دراسة خاصة بالمصاعد على ضوء استعمالات المبنى بحسب خصائصه ووظائفه .

٣-٩-٣-٣- يسمح ببناء غرف المصاعد على السطح الأخير بحيث لا يزيد بعد الغرفة عن بعدي بيت المصعد مضافاً إليها متراً واحداً من كل جانب و لا يتجاوز ارتفاع هذه الغرفة مقدار (٣,٢٥) م عن منسوب السطح الأخير ، و على أن تجهز الغرفة بباب حديدي و أن تؤمن فيها التهوية و الإنارة

الكافيتين و تزال هذه الغرفة في حال استعمالها لغير الغرض الذي أنشئت من أجله وفي المباني التي لا يحتم هذا النظام وجود مصعد فيها .

٣-٩-٢-٤- لا يجوز أن يقل أصغر البعدين من مقطع فتحة مسار المصعد عن ١,٢٥م و أن لا تقل المساحة المخصصة للشخص الواحد من المقطع المذكور عن ٢٠,٤٠م للمساعد ذات الحمولة الأكثر من ٨ أشخاص و ٢٠,٥٠م لحمولة (٨) أشخاص و ما دون شريطة أن لا تحتوي الفتحة المذكورة إلا على تمديدات للمصعد فقط .

### ٣-٩-٣-٣- سلامة المصاعد :

لا يسمح بتشغيل ووضع المصاعد في الخدمة إلا بعد استلامها من قبل مهندس ميكانيكي مختص يتأكد من دقة التركيب و توفر جميع عوامل و أجهزة الأمان و يقدم تقريراً مفصلاً إلى المالك عن نتائج الاستلام مصادقاً عليه من قبل فرع نقابة المهندسين و يقدم المالك إلى المدينة وثيقة تأمين عن المصاعد والأشخاص ضد جميع الأخطار لدى شركة التأمين و على مسؤولية مالك البناء .

### ٣-٩-٤- شقة الحارس :

٣-٩-٤-١- يتوجب على المرخص له بالبناء السكني المؤلف من ستة طوابق فأكثر أو مساحة طابقية لا تقل عن ٢٠٠٠م<sup>٢</sup> بما فيها الطابق الأرضي حتى إذا كان يحتوي على طابق أعمدة أو غيره ، إنشاء مكان إقامة للحارس في الطابق الأرضي بمساحة لا تقل عن ٢٠م<sup>٢</sup> و لا تزيد عن ٢٣٠م<sup>٢</sup> .

٣-٩-٤-٢- يتوجب على المرخص له بالبناء التجاري أو التي يسمح بالاستخدام التجاري في الأرضي المؤلف من ستة طوابق فأكثر أو الأبنية التي تحتوي على ثمانية مكاتب أو شقق سكنية فأكثر إنشاء غرفة للحارس في الطابق الأرضي بمساحة (٨م<sup>٢</sup>) ، على أن لا يقل أصغر بعديها عن ٢,٠٠م و يسمح بإنشاء سقيفة ضمنها بمساحة لا تزيد عن ثلثي مساحتها .

٣-٩-٤-٣- تؤمن لشقة الحارس المنافع الصحية اللازمة ضمن المساحة المحددة في الفقرات السابقة من هذه المادة .

٣-٩-٤-٤- يتوجب تأمين مكان إقامة واحدة لكل مدخلين و مكانين إذا كان للبناء أكثر من مدخلين بحيث تتوفر المراقبة الكاملة .

٣-٩-٤-٥- تسجل شقة الحارس ملكية مشتركة لجميع أقسام البناء و لا يجوز استعمالها لغير هذه الغاية .

٣-٩-٤-٦- يجب توفر المراقبة الدائمة في الأبنية المرتفعة بكافة زمرها ليلاً ونهاراً ، ويعين للقيام بها حارس عليه القيام بما يلي :

٣-٩-٤-٦-١- التأكد الدوري من حسن عمل المصاعد .

٣-٩-٤-٦-٢- التأكد من حسن سلامة شبكة الحماية من الصواعق .

٣-٩-٤-٦-٣- الكشف الدوري عن مسببات الحريق ونظافة البناء والحراسة .

٣-٩-٤-٦-٤- استدعاء ومساندة رجال الإطفاء .

٣-٩-٤-٦-٥- التحقق من أعمال الصيانة المختلفة .

٣-٩-٤-٦-٦- القيام بأعمال الحراسة والمراقبة وكل ما يتعلق بشؤون البناء و وفق توجيهات هيئة شاغلي البناء .

٣-٩-٤-٦-٧- يتابع أعمال الحراسة والمراقبة وكل ما يتعلق بشؤون البناء لجنة خاصة بالبناء .

٣-٩-٥- يتوجب على مالك البناء إنشاء ملجأ ضمن القبو وفق قرار وزارة الدفاع رقم ١٠٣٨/ تاريخ ١٩٦٧/٥/٣ وتعديلاته و القواعد و الشروط التي توضع من قبل الجهات المختصة بالدفاع المدني و في حال تعذر تنفيذه في القبو يفرض تنفيذه في الطابق الأرضي و يعود تقدير ذلك إلى لجنة مشكلة لهذا الخصوص من المدينة . و لا تقل مساحة الملجأ عن ٢,٥% من المساحة الإجمالية دون الشرفات المكشوفة و لا تقل عن ٥,٠% منها بالنسبة للأبنية الحكومية أو التابعة للدولة و الأبنية الخاصة ذات الاستعمال العام و لا مانع من تنفيذه ضمن المرآب بعد التأكد من كفاية المساحة للثنتين معا .

### ٣-٩-٦- الأسطح الأخيرة وجانب الرجوع وطابق الأعمدة والمرافق المشتركة :

٣-٩-٦-١- تجعل الأسطح الأخيرة في جميع المقاسم ملكاً مشتركاً بين جميع أقسام البناء ما عدا المحلات التجارية والمرائب حيث تحدد لها حقوق ارتفاق على السطح الأخير لتركيب الهوائيات وصيانة المداخل فقط و يمنع إقامة أي إنشاءات على السطوح الأخيرة باستثناء غرف بيت الدرج و غرف المصاعد و خزانات المياه والطاقة الشمسية والهوائيات حصراً .

٣-٩-٦-٢- تجعل وجانب الرجوع المفروضة بموجب المصورات العمرانية و منهاج الوجائب العمراني ملكية خاصة للقسم الملاصق له وفق مصورات الترخيص مقرونة بحق الارتفاق للنور و الهواء لبقية أقسام البناء .

٣-٩-٦-٣- يسجل طابق الأعمدة بكافة مشتملاته ملكية مشتركة لكافة مالكي شقق البناء و لا يجوز إجراء عملية الفراغ عنه بشكل مستقل عملاً بالمادة (٨١١) من القانون المدني.

٣-٩-٦-٤- إن المرافق المشتركة التي يمكن النص عليها في نظام البناء هي : القبو غير الصالح للسكن بما فيه الملجأ والمرآب وغرف التدفئة المركزية و بيت الدرج – المصعد – تمديدات المياه و الكهرباء و شقة الحارس ... إلخ .

٣-٩-٧- يجب أن توضح المصورات المقدمة مع رخصة البناء طريقة التخلص من القمامة في البناء بشكل صحي و فني و ذلك وفق التعاميم والأنظمة الصادرة بهذا الخصوص .

٣-٩-٨- يتوجب على مالكي البناء التقيد بنظام الوقاية من الحريق و الصادر عن وزارة الإسكان و المرافق و المعمم برقم ٦/٢٨/١٩ تاريخ ١٩٨٤/٥/٢٩ و ما يصدر من تفسيرات و تعديلات لاحقة .

### ٣-٩-٩- التأسيسات الصحية للمباني :

٣-٩-٩-١- يجب تمديد المياه العذبة لجميع الأبنية المنشأة بموجب هذا النظام وأن تكون جميع المواسير المستعملة في تمديدات التغذية بالمياه الحلوة مع جميع قطعها وتوابعها غير قابلة للصدأ ولا يستخدم فيها الرصاص .

٣-٩-٩-٢- يجب أن تحقق نوازل تصريف المياه المالحة و المطرية الشروط التالية :

٣-٩-٩-٢-١- أن تنتهي النوازل الصحية بغرفة تفتيش في موقع ملائم خارج البناء .

٣-٩-٩-٢-٢- أن يرتفع القسطل الممتد شاقولياً فوق السطح الأعلى للبناء مسافة لا تقل عن ١,٥ م وأن تركيب على فتحته العلوية كمادة ذات ثقب بحجم مناسب يحكم تثبيتها بشريط مثبت كثيف .

٣-٩-٩-٢-٣- تأمين نازلين قطر (٤ انش) على الأقل لكل شقة سكنية للصرف الصحي .

٣-٩-٩-٢-٤- يجب وصل مجاري المنشآت الخاصة والعامة بالمجور العام دوماً .

٣-٩-٩-٢-٥- يجب تركيب عدد كاف من الميازيب لسطوح وشرفات المباني المكشوفة لتأمين تصريف مياه الأمطار من أقصر وأسرع الطرق وبشكل يضمن منع تراكم المياه في السقوف أو إحداث أي رطوبة في الجدران أو الأساسات .

٣-٩-٩-٢-٦- لا يجوز أن تمتد الميازيب في الواجهات الأمامية بشكل ظاهر من الخارج ويمكن تثبيت الميازيب على واجهات البناء المشرفة على وجائب الحدائق وعلى جدران الفسحات والمناور الداخلية مع ضرورة ربطها بالمجور الخاص بها ويمنع إسالة المياه على الأرصفة والطرق العامة مباشرة .

٣-٩-٩-٣- يجب أن تتوافر في بناء المداخل المتصلة بالمواد الشروط التالية :

٣-٩-٩-١-٣- أن تبني من مواد غير قابلة للاحتراق وأن تكون محكمة البناء والتركيب والتثبيت و ألا يتسرب منها الدخان ولا يتسرب إليها الهواء أو مياه الأمطار .

٣-٩-٩-٢-٣- أن لا يقل ارتفاعها فوق السطح الأعلى للبناء عن المترين ويجب زيادة الارتفاع للمداخل الخاصة بالأفران والمطاعم وما مائل من خدمات عامة إلى ٣/ م على الأقل من أعلى بناء يقع ضمن دائرة نصف قطرها ٢٥/ م في هذه الحالة يجب أن تتوافر فيها المواصفات الفنية الكفيلة بعدم انتشار الهباب وعدم الإضرار بالجوار صحياً ويمنع منعاً باتاً تصريف الدخان على الشوارع والواجهات .

### ٣-٩-١٠- الشروط الكهربائية للمباني :

٣-٩-١٠-١- يفرض تنفيذ شبكة إنارة للأمان في المحال والأبنية العامة المغلقة (كالمعارض العامة ... المسارح ودور اللهو ودور السينما والمستشفيات والمعابد ... الخ) لتستعمل فور انقطاع التيار الكهربائي العام في إنارة الصالة وأبواب الخروج والممرات والأدراج.

٣-٩-١٠-٢- ينبغي أن تتوفر في الأبنية العالية التي يزيد عدد طوابقها عن ستة طوابق بما فيها الطابق الأرضي التجهيزات الكهربائية التالية :

٣-٩-١٠-٢-١- إنارة الأمان : بواسطة مدخزات خاصة تعمل حين انقطاع التيار الكهربائي عن البناء لإنارة الأدراج ومخارج البناء .

٣-٩-١٠-٢-٢- جراب التمديدات الكهربائية : يلحظ في البناء فتحة (جراب) أو فتحات عامودية لتمريرها ضمنها جميع التمديدات الكهربائية ( كخطوط الإنارة والقوى والهاتف والأجراس) .

وذلك لتمرير جميع هذه التمديدات ضمن الفتحة وعدم تشويه البناء وحصر الأضرار الناتجة عن مصدر كهربائي في هذه الفتحة تكون المواد المستعملة في بناء هذه الفتحة والباب الطابقي العائد لها من مواد غير قابلة للاحتراق.

تفصل الفتحة بين مستوى وآخر وتعزل فتحات مرور الأسلاك الكهربائية بواسطة مواد غير قابلة للاحتراق وذلك لمنع انتشار النار والدخان عن طريق الفتحة الصاعدة من طابق لآخر .

- ٣-٩-١٠-٢-٣- إبرة الحماية من الصواعق : تركيب في أعلى منطقة من سطح الأبنية العالية المؤلفة من ستة طبقات وأكثر .
- ٣-٩-١٠-٢-٤- إنارة الأماكن المشتركة في البناء : يجب تأمين إنارة كهربائية للأدراج والممرات ومداخل البناء وغرفة التدفئة والملاجئ للعمل بصورة اعتيادية عند الاستثمار الطبيعي لهذه الأبنية .
- ٣-٩-١٠-٢-٥- يتوجب تأمين تغذية كهربائية احتياطية في الأبنية لإنارة الأدراج و تغذية المقسم الهاتفي للبناء في حال وجوده .
- ٣-٩-١٠-٢-٦- يفرض وضع هوائي مشترك في جميع الأبنية السكنية وذلك في حال احتواء البناء على أكثر من خمس شقق .
- ٣-٩-١٠-٢-٧- يتوجب تأمين التأريض لكافة المباني .

### ٣-٩-١١- الحفاظ على الطاقة :

يفرض على كافة الأبنية المرخصة بموجب هذا النظام اتخاذ كافة الإجراءات الكفيلة بترشيد استهلاك الطاقة و رفع كفاءة استخدامها وفق ما نص عليه القانون رقم ٣/ لعام ٢٠٠٩ .

#### ٤ - الباب الرابع

##### (منهاج الوجائب العمرانية للمصور التنظيمي العام لمدينة طرطوس )

تقسم أراضي مدينة طرطوس تبعاً للمخطط التنظيمي العام للمدينة والمخططات العمرانية المصدقة أصولاً وبمقاييس ٢٠٠٠/١ إلى المناطق العمرانية التالية :

#### ٤-١- الفصل الأول

##### (مناطق الحماية والحدود الإدارية )

##### ٤-١-١- منطقة ذات نشاط زراعي :

هي المنطقة الواقعة بين الحدود الخارجية لمنطقة الحماية والحدود الإدارية والغاية من هذه المنطقة : حفظ البيئة وحماية المدينة من التوسع يمنع البناء في هذه المنطقة إلا للاستثمارات الزراعية وفق الشروط التالية :

٤-١-١-١- تحدد مساحة القطعة ب ٤٠٠٠ م<sup>٢</sup> على الأقل .

٤-١-١-٢- يسمح بالبناء للأغراض الزراعية بمساحة حد أقصى ١٢٠ م<sup>٢</sup> على طابق واحد مهما كانت مساحة العقار .

٤-١-١-٣- يمنع إنشاء التصاوين في البناء ويسمح بالشريط الشائك فقط .

٤-١-١-٤- وجانب رجوع عن الطرقات القائمة والعقارات المجاورة لا تقل عن ١٠ م .

٤-١-١-٥- الحد الأدنى لواجهة العقار ٣٠ م .

٤-١-١-٦- الارتفاع الإجمالي للبناء ٥ م .

##### ٤-١-٢- منطقة الحماية:

٤-١-٢-١- هي الأراضي الواقعة ضمن الحدود الإدارية والتي ليس لها تنظيم مصدق ويخضع إلى وجبية عدم البناء طالما أنها غير منظمة ولا يسمح ببنائها إلا بعد تنظيمها وإفرازها إلى قطع معدة للبناء بموجب المساحات والأبعاد المحددة في هذا النظام.

٤-١-٢-٢- تحدد هذه المنطقة بالأراضي الواقعة ضمن (١٠٠٠م) من حدود المخطط التنظيمي العام وداخل الحدود الإدارية للمدينة ويمنع البناء في هذه المنطقة منعاً باتاً ويسمح فيها بالإفراز وفق نظام الإفرازات الزراعية.

##### ٤-١-٣- منطقة الضواحي:

وتنشأ خارج منطقة الحماية وضمن الحدود الإدارية ويكون لها أنظمتها الخاصة حين تصديق تخطيطها من الجهات الرسمية.

## ٢-٤- الفصل الثاني (المناطق العمرانية)

تقسيم مدينة طرطوس إلى تسع مناطق عمرانية بالإضافة إلى بعض الشوارع والبقع ذات الأنظمة الخاصة وهي محددة جميعاً على المخطط العمراني المرفق بهذا النظام بمقياس ١/٢٠٠٠ و ١/٥٠٠٠ وذلك كما يلي:

١-٢-٤- مناطق الأبنية الأثرية.

٢-٢-٤- مباني عامة .

٣-٢-٤- مناطق الأبنية المتصلة { سكن وتجارة (مركزية ومحلية) - نظام شارع الثورة - سكن قديم- السكن المتصل - نظام الشقق السكنية (استديوهات) } .

٤-٢-٤- مناطق الأبنية المنفصلة ( سكن فيلات - فيلات اصطياف - وسكن ثاني - نظام الكورنيش الشرقي - مناطق تنظيمية وفق عامل استثمار سطحي) .

٥-٢-٤- مناطق الصناعات والمستودعات .

٦-٢-٤- المناطق السياحية .

٧-٢-٤- مناطق الحدائق والبساتين والتشجير .

٨-٢-٤- الأبنية الخاصة ذات الاستعمال العام (معابد - مشافي - أفران - مقاهي - دور سينما - المسارح - مطاعم - نوادي ترفيهية وثقافية ورياضية) .

٩-٢-٤- نظام الكورنيش البحري .

١-٢-٤- مناطق الأبنية الأثرية: وهي الأبنية الواقعة في المدينة ولها صفة التراث الأثري ولا يسمح بالهدم والبناء فيها مطلقاً ويسمح للمواطنين فقط بترميم عقاراتهم عند الضرورة وتحت إشراف لجنة المدينة القديمة بعد الحصول على الترخيص اللازم من الوحدة الإدارية لمدينة طرطوس كذلك تقوم مديرية الآثار بإكمال وترميم هذه الأبنية والأسوار والأسواق وأبواب المدينة القديمة.... إلخ - الموجودة فيها بما يتلاءم مع طرازها المعماري ومواد البناء المستعملة فيها بحيث تظهر قيمتها الأثرية ولا يعطى أي ترخيص بالبناء إطلاقاً على هذه العقارات في حال هدمها وإزالة معالمها بل تصبح حكماً تحت تصرف مجلس المدينة والآثار ويلحق المالك قضائياً وفق أحكام قانون الآثار.

### ٢-٢-٤- المباني العامة

تفرز الأراضي وتخضع المقاسم الناتجة عن التنظيم للشروط التالية :

١-٢-٢-٤- مساحة المقسم (١٠٠٠) م<sup>٢</sup> حد أدنى .

٢-٢-٢-٤- وجيبة أمامية ٥,٠٠ م للأبنية من خمسة طوابق بما فيها طابق الأعمدة وما دون وثمانية أمتار للأبنية المؤلفة من أكثر من خمسة طوابق بما فيها طابق الأعمدة .

٣-٢-٢-٤- وجيبة جانبية وخلفية لا يقل عرض أي منها عن ٦,٠٠ م للأبنية من خمسة طوابق بما فيها طابق الأعمدة وما دون وثمانية أمتار للأبنية المؤلفة من أكثر من خمسة طوابق بما فيها طابق الأعمدة .

٤-٢-٢-٤- يطبق عامل الاستثمار اثنان (٢) .



٤-٢-٢-٥- نسبة البناء الأعظمية في الطابق الواحد (٣٥) % من مساحة المقسم . و تكون المساحة الإجمالية المسموحة = مساحة المقسم \* عامل الاستثمار .  
٤-٢-٢-٦- يفرض وجود مرآب داخلي ضمن البناء يكفي احتياجات المبنى العام إضافة إلى إمكانية استخدام الوجائب كمواقف للسيارات .  
٤-٢-٢-٧- يسمح بإنشاء طابق أعمدة و لا يحسب من نسبة البناء .

#### ٤-٢-٣- مناطق الأبنية المتصلة

#### ٤-٢-٣-١- مناطق السكن والتجارة :

#### ٤-٢-٣-١-١- التجارة المركزية :

تفرز الأراضي وتخضع القطع الناتجة عن التنظيم للشروط التالية :  
٤-٢-٣-١-١-١- مساحة القطعة (٢٠٠) م<sup>٢</sup> على الأقل و (١٠٠٠) م<sup>٢</sup> على الأكثر يفرض على جميع المقاسم التي تزيد مساحتها عن (٥٠٠) م<sup>٢</sup> إنشاء قبو على كامل المساحة واستخدامه كمرآب إجباري  
٤-٢-٣-١-١-٢- طول واجهتها المحاذية للشارع (١٢) م على الأقل .  
٤-٢-٣-١-١-٣- النسبة المئوية العظمى للمساحة المبنية للطوابق العليا بما فيها النصاصي هي :  
طول الواجهة  $5 \times 66\%$  من المساحة المتبقية أي ما يعادل مساحة شريط بعرض (٥) م على طول الواجهات مضافاً إليه ٦٦ % من المساحة المتبقية.  
٤-٢-٣-١-١-٤- يسمح ببناء كامل المساحة في الطابق الأرضي .  
٤-٢-٣-١-١-٥- العقارات المفترزة قبل صدور النظام المصدق في عام ١٩٧٨ والمطلة على الشوارع العامة والأزقة التي هي بعرض (٦) م فما فوق تدخل في حساب المعادلة أما العقارات الواقعة على أزقة من (٥,٤) وحتى أقل من (٦) م تعطى بنسبة ٦٠ % من مساحة العقار ولا تطبق عليها المعادلة.  
٤-٢-٣-١-١-٦- عدد الطوابق خمسة + نصاصي حيث الأرضي والنصاصي للاستخدام التجاري والمهني حصراً وبقية الطوابق للاستخدام السكني والمكاتب.  
٤-٢-٣-١-١-٧- يحدد ارتفاع الطابق الأرضي بـ (٤) م كحد أدنى و (٥,٨٠) م كحد أعلى - نصاصي (٢,٥) م كحد أدنى و (٣,٠٠) م كحد أعلى .  
الطوابق المتكرر (٣,٢٠) م كحد أدنى و (٣,٥٠) م كحد أعلى ويشترط في تحديد الارتفاعات الانسجام مع ارتفاعات الطوابق في الأبنية المجاورة .

#### ٤-٢-٣-٢- التجارة المحلية :

تفرز الأراضي وتخضع القطع الناتجة عن التنظيم للشروط التالية:  
٤-٢-٣-١-٢-١- مساحة القطعة (٢٠٠) م<sup>٢</sup> على الأقل و ٤٠٠ م<sup>٢</sup> على الأكثر.  
٤-٢-٣-١-٢-٢- طول واجهتها المحاذية للشوارع لا تقل عن (١٢) م .  
٤-٢-٣-١-٢-٣- بناء المخازن في الطابق الأرضي إجباري والطوابق الأخرى للاستخدام السكني والمكاتب .  
٤-٢-٣-١-٢-٤- يفرض رواق مسقوف بعرض (٤) م على الواجهات المطلة على الشوارع ومرتفع بحق المرور للمشاة في الطابق الأرضي.

٤-٢-٣-١-٥- وجيبة خلفية بعرض (٣)م وتعفى العقارات الواقعة على شارعين أو أكثر.  
٤-٢-٣-١-٦- عدد الطوابق أربعة ويحدد ارتفاع الطابق الأرضي بـ (٤) م كحد أدنى و (٥,٨٠) م كحد أعلى والطوابق الأخرى (٣,٢٠) م كحد أدنى و (٣,٥٠) م كحد أعلى .  
٤-٢-٣-١-٧- نسبة البناء في الطوابق العليا (٦٠%) من مساحة العقار .

#### ٤-٢-٣-٢- نظام شارع الثورة :

تفرز الأراضي وتخضع القطع الناتجة عن التنظيم للشروط التالية وتقسم إلى مناطق .

#### ٤-٢-٣-١- نظام شارع الثورة - مناطق سكنية :

٤-٢-٣-١-١- مساحة القطعة (٤٠٠) م<sup>٢</sup> على الأقل و (٨٠٠) م<sup>٢</sup> على الأكثر.  
٤-٢-٣-١-٢- طول الواجهة المحاذية لشارع الثورة (١٨) م على الأقل وعلى الشارع الجانبي (١٦) م كحد أدنى .  
٤-٢-٣-١-٣- وجيبة أمامية بعرض (٣) م تعطى نفس منسوب ومواصفات الرصيف المجاور وهي مرتفعة بحق المرور للمشاة .  
٤-٢-٣-١-٤- يفرض رواق أمامي بعرض (٤) م إضافة للوجيبة الأمامية مرتفق بحق المرور للمشاة على ألا يزيد منسوبه عن (٢٠) سم عن الرصيف وفي حال وجود ميول يجب تأمين الاستمرارية للرواق والانسجام مع الجوار .  
٤-٢-٣-١-٥- وجيبة خلفية بعرض (٥) م إذا كان العقار على شارع واحد وبعرض (٣) م إذا كان على شارعين أو أكثر .  
٤-٢-٣-١-٦- وجيبة جانبية بعرض (٣) م في الطوابق فوق الأرضي .  
٤-٢-٣-١-٧- عدد الطوابق ستة + طابق النصاصي .  
٤-٢-٣-١-٨- يحدد ارتفاع الطابق الأرضي بـ (٤) م كحد أدنى و (٥,٨٠) م كحد أعلى مع شريطة تحقيق الانسجام المعماري مع الجوار .  
والنصاصي بـ (٢,٥) م كحد أدنى و (٣,٠٠) م كحد أعلى (وفي الطوابق العلوية (٣,٢٠) م كحد أدنى و (٣,٥٠) م كحد أعلى لكل طابق .  
٤-٢-٣-١-٩- الاستخدام التجاري والمهني في الطابق الأرضي والنصاصي فقط والطوابق الأخرى للاستخدام السكني . ويسمح بترخيص كامل البناء تجاري في الأرضي ومكاتب في الطوابق العليا .  
٤-٢-٣-١-١٠- وجود المصاعد إجباري .

٤-٢-٣-١-١١- في المقاسم الخلفية والمحصورة بين شارع الثورة والسكن القديم والتي يشملها نظام شارع الثورة تعفى من الرواق كما تعفى من الوجيبة الأمامية المقاسم المطلّة على الشارع المتفرع عن شارع الثورة وذلك في الطابق الأرضي فقط وتفرض عليها الوجائب الجانبية والخلفية بعرض (٣) م وبقيّة الشروط الأخرى وفي حال وجود شارع خلفي موازي لشارع الثورة فالوجيبة المواجهة لهذا الشارع لها نفس منسوب الرصيف المجاور مرتفعة بحق المرور للمشاة .

أما العقارات المرخصة المبنية وفق النظام المصدق قبل عام ١٩٧٨ يسمح لها بالبناء وفق نظام السكن الثاني وفي حال الاستفادة من أحكام النظام الجديد تطبق عليها كافة الشروط الخاصة بهذا النظام .

#### ٤-٢-٣-٢- نظام شارع الثورة - تجارة مركزية :

يطبق عليها نفس الشروط الواردة في نظام التجارة المركزية مع فرض رواق على شارع الثورة في الطابق الأرضي بعرض (٤) م والسماح بستة طوابق + نصاسي ويطبق هذا النظام على المقاسم المطلة على شارع الثورة فقط ووجود المصاعد فيها إجباري .  
وفي العقارات المرخصة والمبنية قبل صدور نظام شارع الثورة يسمح لها بالبناء وفق نظام التجارة المركزية وفي حال الاستفادة من هذا النظام الجديد تطبق عليها كافة الشروط الخاصة بهذا النظام .

#### ٤-٢-٣-٣- السكن القديم :

تفرز الأراضي وتخضع القطع الناتجة عن التنظيم للشروط التالية :  
٤-٢-٣-٣-١- مساحة القطعة (١٥٠) م على الأقل و (٣٠٠) م على الأكثر .  
٤-٢-٣-٣-٢- طول واجهتها المحاذية للشارع (١٢) م على الأقل .  
٤-٢-٣-٣-٣- النسبة المئوية العظمى للمساحة المبنية حسب المعادلة التالية :  
نسبة البناء = طول الواجهة  $\times 5 + 50\%$  من المساحة المتبقية .  
أي ما يعادل مساحة شريط بعرض (٥) م على طول الواجهات مضافاً إليه ٥٠ % من المساحة المتبقية.  
٤-٢-٣-٣-٤- يحدد عدد الطوابق بما يتناسب مع عرض الملك العام المجاور كما يلي :

عدد الطوابق	عرض الشارع
طابقان	أقل من ( ٦ ) م
ثلاثة طوابق	٦ م - ٨ م
أربعة طوابق	٨ م فما فوق

٤-٢-٣-٣-٥- يحدد ارتفاع الطابق الأرضي بـ (٤) م كحد أدنى و (٥,٨٠) م كحد أعلى وارتفاع الطابق العلوي المتكرر (٣,٢٠) م كحد أدنى و (٣,٥٠) م كحد أعلى شريطة تحقيق الانسجام المعماري مع الجوار .

٤-٢-٣-٣-٦- يسمح في منطقة سكن الشعبي والقديم ببناء العقارات المستقلة المسجلة في السجل العقاري والمحصورة بين أبنية قائمة وشوارع بحيث لا يمكن دمجها مع الجوار وفق الشروط التالية :  
(أن لا تقل المساحة عن ٨٠/ م ولا تقل الواجهة عن ٧ / م وان تغلف هذه المساحة كتلة بناء بعد تحقيق نسبة البناء المفروضة لا تقل أبعادها عن ( ٦ \* ٨ ) م أو ( ٧ \* ٧ ) م . )

٤-٢-٣-٣-٧- يسمح بالاستخدام التجاري في الطابق الأرضي والمهني والمكاتب في الطابق العلوي الأول. (قرار وزاري رقم/٢٣٩/ تاريخ ١٩٩٦/٢/٢٤ .

٤-٢-٣-٣-٨- العقارات المفروزة قبل تاريخ ١٩٩٠/١١/٨ والمطلة على الشوارع العامة والأزقة والتي هي بعرض ستة أمتار فما فوق تدخل في حساب المعادلة.

أما العقارات الواقعة على أزقة من ٤,٥ وحتى أقل من ٦ م تعطى نسبة ٦٠ % من مساحة العقار ولا تطبق عليها المعادلة .

٤-٢-٣-٣-٩- العقارات المفروزة والمصدقة قبل صدور النظام المصدق في عام ١٩٧٨ تعفى من شرط الحد الأعلى (٣٠٠) م وتعفى من شرط طول الواجهة . وتعفى من شرط الحد الأدنى للمساحة شريطة ألا يقل عن ٧٠ م .

٤-٢-٣-١٠- العقارات المفروزة قديماً والتي لا يشملها أحكام هذا النظام يمكن عرضها افرادياً على المكتب لاتخاذ القرار اللازم بشأنها .

#### ٤-٢-٣-٤- السكن المتصل :

تفرز الأراضي وتخضع القطع الناتجة عن التنظيم للشروط الآتية :

٤-٢-٣-٤-١- يجب أن تكون مساحة القطعة (٢٥٠)م على الأقل و ٢٤٠٠م على الأكثر .

٤-٢-٣-٤-٢- طول واجهتها المحاذية للشارع (١٥) م على الأقل .

٤-٢-٣-٤-٣- وجيبة أمامية (٢)م عن كل شارع .

٤-٢-٣-٤-٤- وجيبة خلفية (٤)م بما يحقق الانسجام مع وجيبة العقارات المجاورة من حيث تحديد موقعها .

٤-٢-٣-٤-٥- يحدد عدد الطوابق بأربعة .

٤-٢-٣-٤-٦- يحدد الارتفاع الطابق ب (٣,٢٠) م كحد أدنى و (٣,٨٠) م كحد أعلى شريطة تحقيق الانسجام المعماري مع الجوار .

٤-٢-٣-٤-٧- النسبة المئوية العظمى المبنية (٦٠%) لكل طابق .

٤-٢-٣-٤-٨- أبنية الجمعية السكنية في مارالباس يطبق عليها نظامها الخاص المصدق بالقرار الوزاري رقم (٣٤٨) تاريخ ١٩٧٨/٣/١٢ مع تحويل الملحق إلى طابق في المناطق المسموح بها سابقاً ببناء ملحق .

#### ٤-٢-٣-٥- نظام الشقق السكنية (استوديوهات) :

يسمح في مناطق التجارة المركزية والمقاسم الخاضعة لنظام شارع الثورة بإحداث شقق سكنية صغيرة ضمن الشروط التالية:

٤-٢-٣-٥-١- يسمح بإنشاء هذه الشقق ابتداءً من الطابق العلوي الأول .

٤-٢-٣-٥-٢- يجب ألا تقل المساحة الصافية للشقة السكنية عن ٢٠ م ولا يزيد عن ٤٥ م .

٤-٢-٣-٥-٣- أن يخصص مكان في الطابق الأرضي لا تقل مساحته عن ١٠ م للاستعلامات والخدمات .

٤-٢-٣-٥-٤- تحدد مساحة المنافع (المطبخ والحمام) في كل شقة بنسبة لا تقل عن ٢٥ % من مساحتها.

٤-٢-٣-٥-٥- إن شروط التهوية والإنارة في هذه الشقق هي كما وردت بهذا النظام عدا المطبخ الذي يمكن معاملته معاملة الحمام من حيث التهوية والإنارة والارتفاع.

٤-٢-٣-٥-٦- تستفيد الأبنية المخصصة لهذه الغاية من باقي شروط المنطقة التجارية .

#### ٤-٢-٤- مناطق الأبنية المنفصلة :

#### ٤-٢-٤-١- مناطق السكن الثاني والمنفصل :

تفرز الأراضي وتخضع القطع الناتجة عن التنظيم للشروط التالية :

٤-٢-٤-١-١- مساحة القطعة (٤٠٠) م على الأقل و (٨٠٠) م على الأكثر .

٢-٤-١-٢- طول واجهتها المحاذية للشارع الرئيسي (١٨) م على الأقل والمقاسم الواقعة على شارعين أو أكثر يمكن إنقاص طول الواجهة على الشارع الثانوي حتى (١٦) م ، ويسمح بإنقاص طول الواجهة على الشارع الثانوي في العقارات القائمة إلى ١٤ / م .

٢-٤-١-٣- وجيبة أمامية بعرض (٣) م .

٢-٤-١-٤- وجيبة خلفية بعرض (٥) م إذا كان العقار على شارع واحد و بعرض (٣) م إذا كان على شارعين أو أكثر.

٢-٤-١-٥- وجيبة جانبية بعرض (٣) م .

٢-٤-١-٦- عدد الطوابق أربعة طوابق .

٢-٤-١-٧- يحدد الارتفاع الطابق بـ (٣,٢٠) م كحد أدنى و (٣,٨٠) م كحد أعلى .

٢-٤-١-٨- يحدد منسوب أرضية الطابق الأرضي بارتفاع (١,٢٠) م عن منسوب الرصيف كحد أقصى .

٢-٤-١-٩- يسمح بإنشاء مرآب بمساحة (٣٠) م<sup>٢</sup> وارتفاع أعظمي (٢,٥) م في الوجيبة الجانبية ( شريطة عدم التعدي على الوجيبة الأمامية) .

٢-٤-١-١٠- يسمح بتنفيذ سطح مائل مكسو بالقرميد للطابق الأخير وفق المواصفات التالية :

٢-٤-١-١٠-١- ارتفاع أعظمي صافي (٤) م شريطة أن لا يكون مواجه للشارع .

٢-٤-١-١٠-٢- ارتفاع أدنى صافي (٢,٥٠) م عند حد البناء ، وعلى أن لا يقل الميل عن ١٥% ولا يزيد عن ٣٠% .

٢-٤-١-١٠-٣- يسمح بإنشاء بروزات مماثلة لبروزات الطوابق المتكررة على أن يتحقق الانسجام المعماري لكامل الواجهة .

٢-٤-١-١٠-٤- يفرض تأمين المرافق المشتركة من خزانات وهوائيات ومدخن ومناور .

٢-٤-٢-٢- في السكن الثاني المنفصل وفي السكن المتصل ( A ) التي يسمح فيها بالاستخدام التجاري في الطابق الأرضي ( في حال ترخيص الطابق الأرضي وتنفيذه تجاري ) فانه يحدد منسوب أرضية الطابق الأرضي بـ ٢٠ / سم عن نقطة المقارنة كحد أقصى ويحدد ارتفاع الطابق الأرضي بـ ٤ / م كحد أدنى و ٤,٨٠ / م كحد أعلى .

#### ٢-٤-٣- نظام الكورنيش الشرقي :

٢-٤-٣-١- مساحة العقار لا تقل عن (٤٠٠) م<sup>٢</sup> ولا تزيد عن ( ١٢٠٠ ) م<sup>٢</sup>.

٢-٤-٣-٢- تطبيق عامل الاستثمار العام للأبنية (٢) اثنين .

٢-٤-٣-٣- وجيبة أمامية (٣) م على الشارع الرئيسي وهو الكورنيش الشرقي .

٢-٤-٣-٤- وجيبة جانبية حد أدنى (٣) م ولا يجوز البروز نهائياً على الحد الأدنى للوجيبة .

٢-٤-٣-٥- وجيبة خلفية (٥) م وهذه الوجائب مفروضة على كافة العقارات بما فيها المطلة على شارعين .

٢-٤-٣-٦- الحد الأدنى لطول الواجهة على الشارع (١٨) م .

٢-٤-٣-٧- ارتفاع الطابق الواحد (٣,٢٠) م كحد أدنى و (٣,٨٠) م كحد أعلى .

٤-٢-٤-٣-٨- يفرض رفع البناء على أعمدة بارتفاع صافي (٢,٦٠) م كحد أدنى و(٢,٨٠) م كحد أعلى ولا يجوز استعماله إلا موقف للسيارات وغرفة حارس لا تتجاوز مساحتها مع منفعاتها (٣٠) م<sup>٢</sup> وملاصقة لببيت الدرج وفي الجزء الخلفي من طابق الأعمدة وتعتبر هي وفراغ الأعمدة ملكية مشتركة ولا يجوز بيعه أو شرائه أو إفرازه .

٤-٢-٤-٣-٩- في كل ما يتعارض مع هذا النظام تطبق أحكام نظام ضابطة البناء المصدق لمدينة طرطوس .

٤-٢-٤-٣-١٠- لا يتجاوز عدد الطوابق المسموحة بعد تطبيق عامل الاستثمار عن عشرة طوابق .

٤-٢-٤-٣-١١- ينطبق هذا النظام على كافة مقاسم الكورنيش الشرقي ويستثنى منه مناطق السكن القديم والتجارة المحلية .

٤-٢-٤-٣-١٢- يحدد ارتفاع التصويينة على الواجهة الأمامية بارتفاع قدره (١)م كحد أقصى ومكسو بالحجر الطبيعي .

أما التصويينة الجانبية والخلفية فيحدد ارتفاعها بـ (٢) م كحد أقصى ويسمح بإنشائها مصمته .

٤-٢-٤-٣-١٣- يحدد ارتفاع أرضية طابق الأعمدة بارتفاع أعظمي (١٥) سم عن منسوب الرصيف .

٤-٢-٤-٣-١٤- يفرض إدخال مادة الحجر الطبيعي في إكساء الواجهات الأمامية بما لا يقل عن ٣٠% من مساحة الواجهة .

#### ٤-٢-٤-٤-٤- مناطق تنظيمية وفق عامل استثمار سطحي :

##### ٤-٢-٤-٤-١- مناطق التوسع العمراني والمصدق تنظيمها وفق عامل استثمار:

٤-٢-٤-٤-١-١- يحسب الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار الأعظمي باعتبار المساحة الصافية للمقسم بعد تطبيق التخطيط المصدق وبصرف النظر عن وجود حقوق ارتفاق لمصلحة المقسم على المقاسم المجاورة.

٤-٢-٤-٤-١-٢- لا تدخل في حساب الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار الأعظمي مساحة أجزاء الأبنية التالية :

٤-٢-٤-٤-١-٢-١- الشرفات والفرندات اللوجيات غير المقفلة في الطوابق البرجية والتي لا تزيد مساحتها عن العشرين بالمائة من مساحة الطابق العائدة له في مناطق التجارة والسكن وعن ثلاثون بالمائة في المناطق السكنية وفق ما يلي :

٤-٢-٤-٤-١-٢-١- الشرفة : وهي مساحة الجزء الأفقي الناتئ عن جسم البناء والمرتبطة به من جهة أو من جهتين على الأكثر .

٤-٢-٤-٤-١-٢-٢- الفرندة : وهي الجزء الأفقي الناتئ عن جسم البناء والمرتبطة به من جهة على الأقل ومرتكز من جهاته الأخرى على أعمدة مرتكزة على الأرض الطبيعية .

٤-٢-٤-٤-١-٢-٣- اللوجيا : وهي الجزء الأفقي الداخل في جسم البناء والمرتبطة به من ثلاثة جهات.

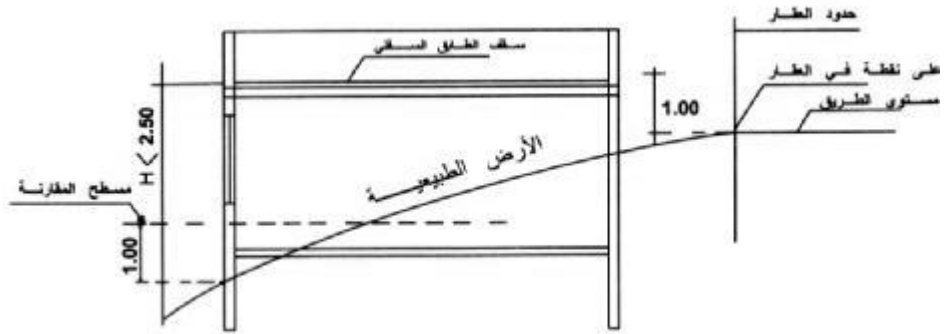
- إن مساحة السطوح لا تدخل في حساب مساحة الشرفات والفرندات واللوجيات ولا تدخل في حساب عامل الاستثمار الأعظمي .

ويعني بالسطوح المساحات الأفقية غير المسقوفة سواء وجدت على ردم أو على سقوف الطوابق الأخيرة في البناء ( الشكل ١ ) .

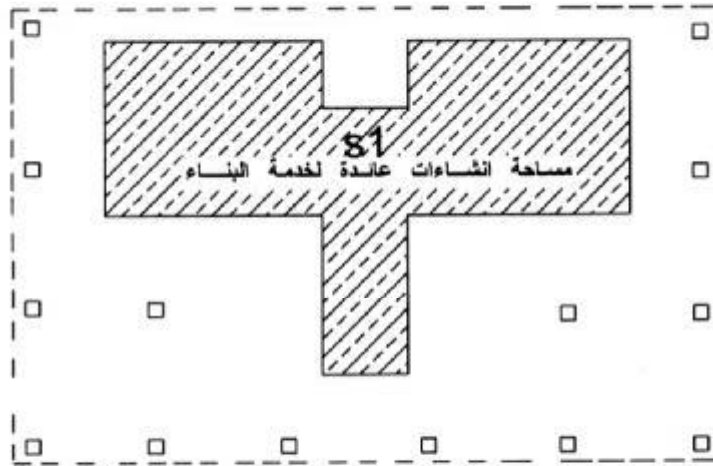








الشكل رقم 3

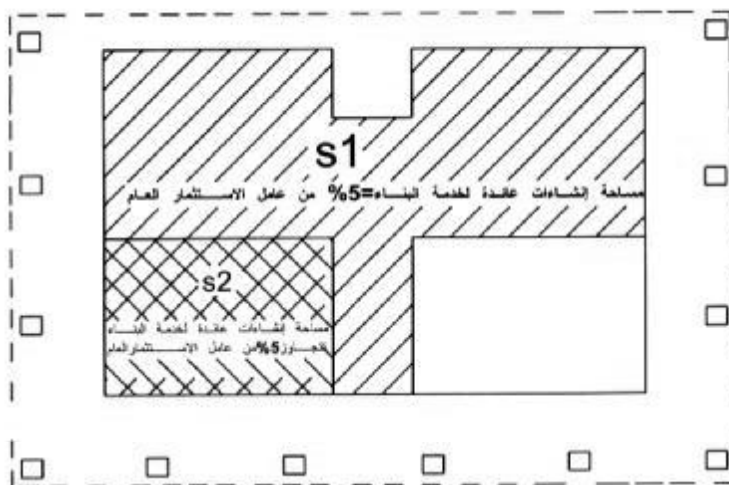


$s1 \geq 5\%$  من عامل الاستثمار العام . لا تدخل من حساب عامل الاستثمار

الشكل رقم 4

يسمح ضمن طابق الأعمدة بدرج رئيسي للبناء و إنشاء قفص للسلاالم و للمصعد و مدخل مقفل و مسكن لبواب البناء لا تتجاوز مساحة السكن (٢٠) م<sup>٢</sup> عشرين متراً مربعاً. إن المساحة من هذه الإنشاءات المقفلة التي تتجاوز نسبتها ٥ % خمسة بالمائة من عامل الاستثمار الأعظمي تدخل في حساب هذا العامل . الشكل (٥). و في حال إقامة أية إنشاءات غير مذكورة أعلاه و غير عائدة لخدمة البناء و معدة للاستثمار ( سكن – تجارة – صناعة .... إلخ ) و حسب الصفة التنظيمية المسموحة تدخل عندئذ مساحة كامل الأقسام المبنية في طابق الأعمدة في حساب عامل الاستثمار الأعظمي ، الشكل (٦) .

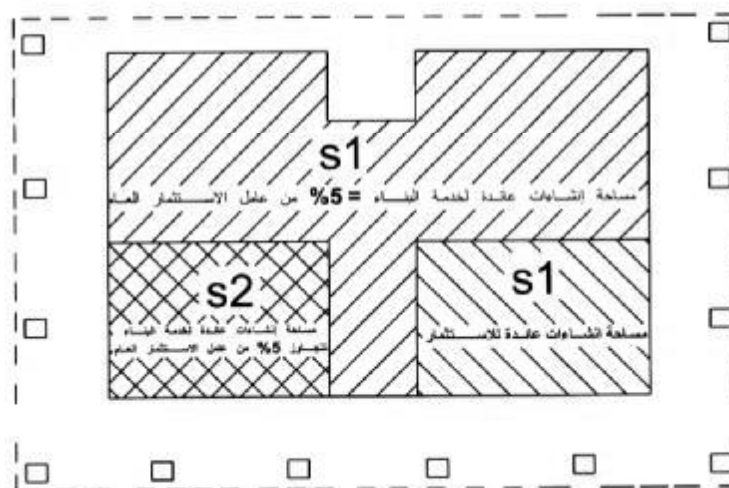
- يشترط في الطابق المقام على أعمدة أن لا يتجاوز علوه الحد الأقصى تحت السقف (٢,٨) م عن رصيف الطريق الرئيسي المجاور و بفراغ صافي ٢,٥ - ٢,٦ م في الأبنية السكنية الشكل (٧) .



$s1 =$  لا تدخل في حساب عمل الاستثمار العام

$s2 =$  تدخل في حساب عمل الاستثمار العام

## الشكل 5

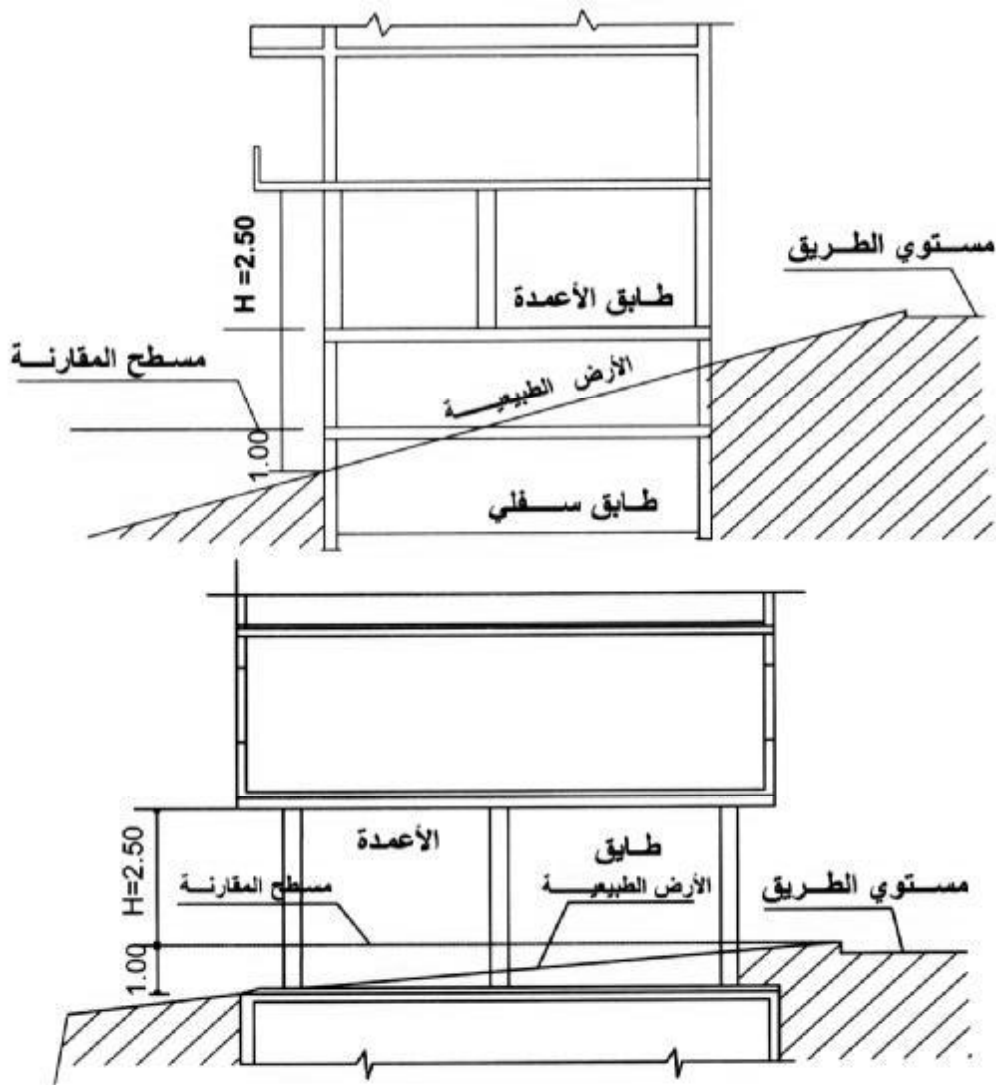


$S1 + S2 + S3$  مساحة كامل الانشاءات المبنية تدخل في حساب عمل الاستثمار العام

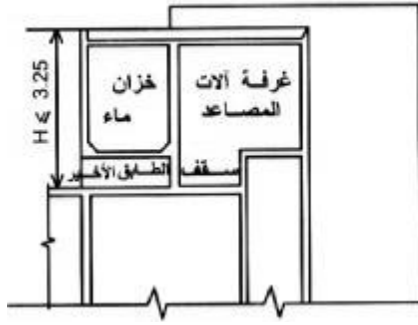
## الشكل ٦

أما بالنسبة للأبنية التي يسمح بها الاستخدام التجارية فيحدد علو سقف الطابق المقام على أعمدة (٤-٥) عن رصيف الطريق الرئيسي المجاور.

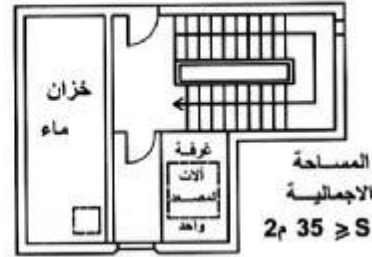
٤-٢-٤-١-٢-٤- أقصاف السلالم و المصاعد و خزانات المياه المقامة فوق السطح الأخير : يشترط فيها كي لا تدخل مساحتها في حساب عامل الاستثمار الأعظمي أن لا يزيد علو هذه المنشآت عن ٣,٢٥ متر عن هذا السطح و أن لا تتجاوز مساحتها خمسة و ثلاثين متراً مربعاً لكل وحدة مؤلفة من قفص سلم و مصعد واحد و خزانات مياه و يضاف (١٥) م ٢ خمسة عشر متراً مربعاً لكل مصعد إضافي .



الشكل رقم 7

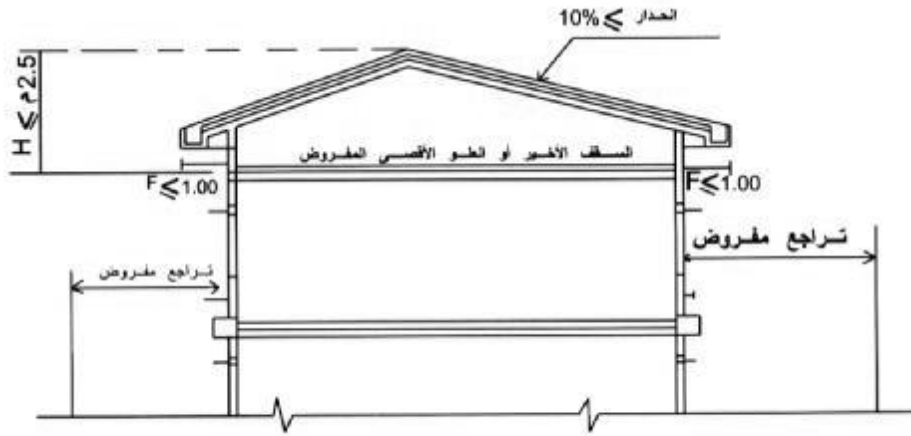


الشكل رقم 8



٤-٢-٤-٤-١-٢-٥- ثكنات القرميد ( أجزاء البناء المغطاة بالقرميد غير القابلة لأي نوع من الاستثمار ) :

إضافة إلى البناء المسموح به قانوناً يسمح ببناء ثكنة قرميد شرط أن لا يقل انحدارها عن عشرة بالمائة وأن لا يزيد علوها الأقصى مترين و نصف عن مستوى السطح الأخير أو عن حدود مستوى العلو الأقصى المسموح به في المناطق التي فرض نظامها الخاص إنشاء ثكنة قرميد و علو محدد . الشكل (٩) .



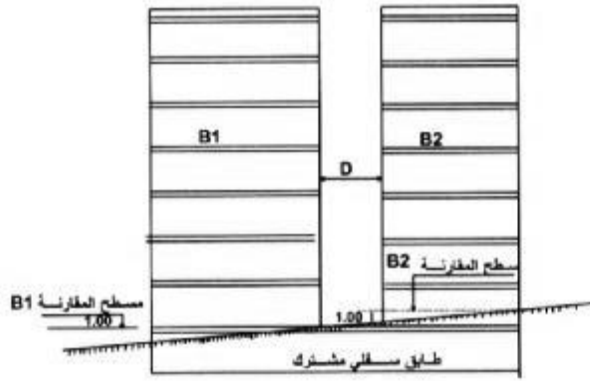
الشكل رقم 9

٤-٢-٤-٤-١-٢-٦- السقائف :

٤-٢-٤-٤-١-٢-٦-١- فوق غرف الغسيل ، غرف المهملات ، الحمامات ، بيوت الخلاء ، الممرات  
٤-٢-٤-٤-١-٢-٦-٢- ضمن المطابخ و المخازن و المعامل و المطاعم و المقاهي و الملاهي و  
المتاجر شرط أن لا يتعدى عمق السقائف نصف عمق المخازن .  
٤-٢-٤-٤-١-٢-٧- النتوءات المعدة للزخرفة و للتجميل و للتويج و حواجب الشمس و الكرانيش و  
الرفارف .

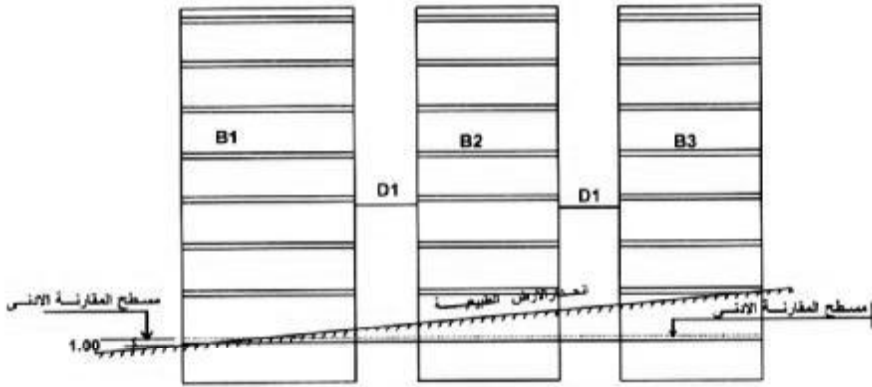
٤-٢-٤-٤-١-٢-٨- الغرف المخصصة لمحطات تحويل الطاقة الكهربائية بشرط أن لا تتجاوز  
مساحتها (٢٥) م<sup>٢</sup> خمسة وعشرون متراً مربعاً و على أن لا تؤخذ من المساحات المعدة للمراب .  
٤-٢-٤-٤-١-٣- تحديد مسطح المقارنة :

يحدد مسطح المقارنة لكل بناء مستقل في مقسم واحد بمسطح أفقي وهمي في الأبنية السكنية بعلو متر  
واحد أخفض نقطة من تقاطع الأرض الطبيعية أو الموافق على تسويتها مع الإطار الخارجي للمسقط  
الأفقي لأوسع طابق من طوابق البناء بما فيه الطوابق السفلية على أن لا يشمل هذا المسقط الشرفات  
غير الداخلة في حساب الاستثمار ، و في حال وجود الاستخدام التجاري بعلو مسطح المقارنة بعشرين  
سنتمتر لا غير .



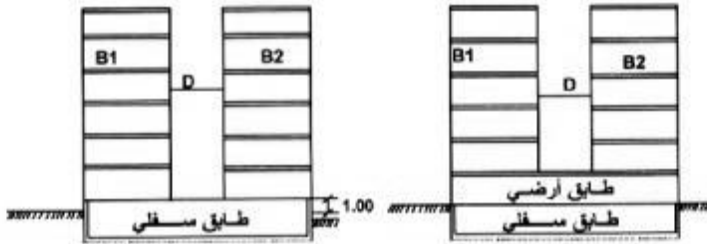
D الممسافة الفاصلة بين بنائين  
يعتمد مسطح مقارنة مستقل لكل بناء

الشكل 10



D1 الممسافة الفاصلة بين بنائين

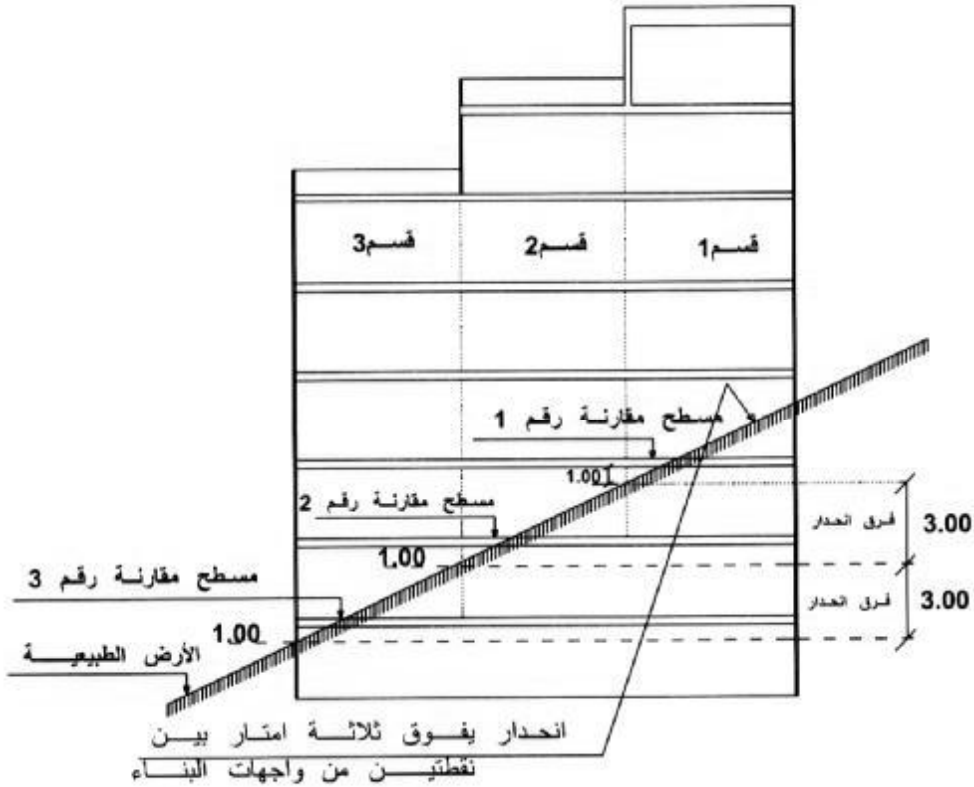
الشكل 11



الشكل 12

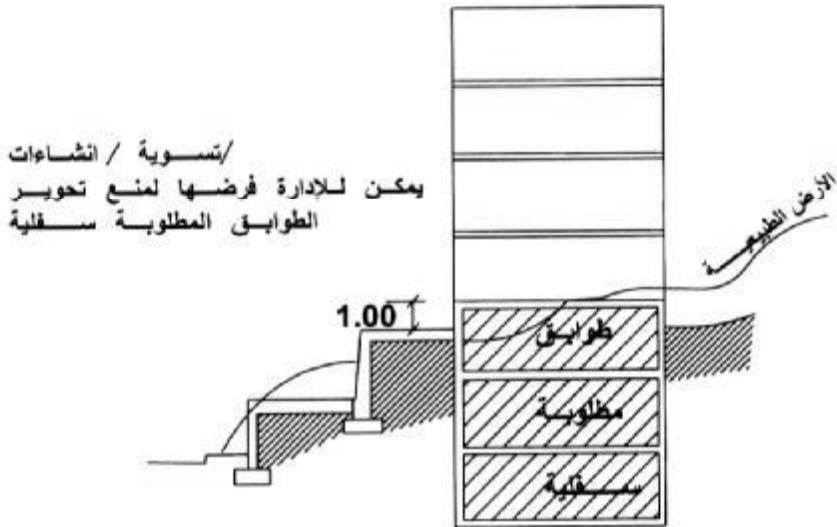
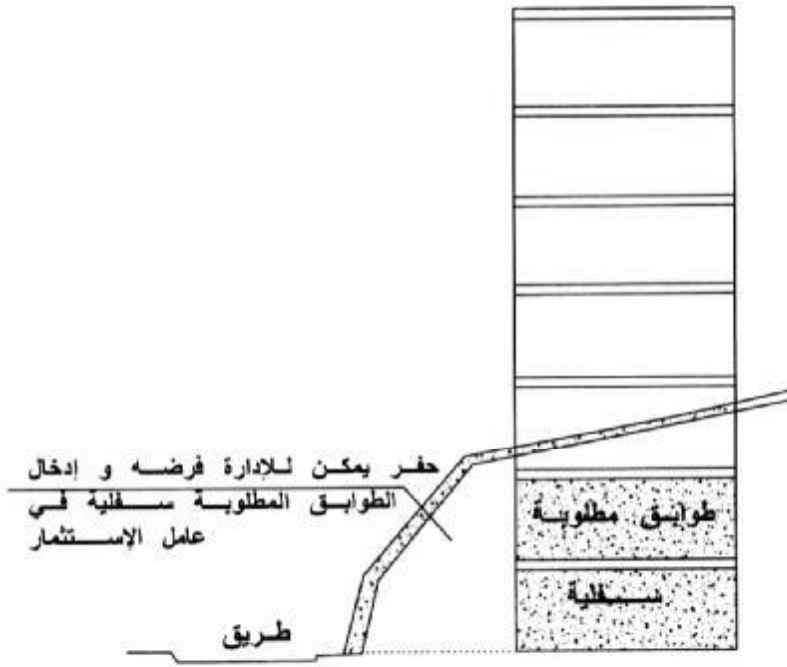
- يعتبر البناء مستقلاً إذا كانت المسافة الأفقية في الطابق الأرضي و ما فوق و التي تفصل بينه و بين أي بناء آخر في نفس المقسم لا تقل عن خمسة عشر متراً في المناطق السكنية و خمسة أمتار في الطوابق السفلية ذات الاستخدام الخدمي و التجاري الشكل (١٠) .

- وفي حال تعدد الأبنية المستقلة في نفس المقسم يعتمد المسطح الأفقي الأدنى كمسطح أفقي موحد للمقارنة الشكل (١١) .
- في حال وجود أبنية متعددة متلاصقة في الطوابق السفلى الخدمية و التجارية يجب أن لا تقل المسافة الفاصلة بين الأبنية البرجية عن خمسة عشر متراً الشكل (١٢) .



**الشكل 13**

- عندما يزيد فرق انحدار الأرض الطبيعية أو المعتمدة بين نقطتين من واجهات البناء عن ثلاثة أمتار تجزأ هذه الواجهات و بالتالي يجزأ البناء إلى أقسام عمودية لكل فرق انحدار ثلاثة أمتار و يعتمد لكل قسم من هذه الأقسام مسطح أفقي للمقارنة منفصل وفق الشكل (١٣) .



## الشكل رقم 14

و تعتمد مستويات مسطحات المقارنة كل على حدا كنقطة ابتداء لحساب ارتفاع الأبنية في المناطق المحددة فيها الحد الأقصى للارتفاع .



- و في بعض الحالات التي تقتضيها ضرورة تطبيق شروط هذا النظام يمكن للإدارة أن تفرض بعض التسويات في أرض العقار منعاً من تحويل وجهة استعمال الطوابق المعتبرة سفلية الشكل (١٤) .  
٤-٢-٤-٤-١-٤-٤ وجائب الرجوع :

يفرض تحقيق وجائب رجوع عن حدود المقسم لا تقل عن (٥) م للطوابق التجارية و المكتبية و (١٠) م للطوابق في الكتلة البرجية أما في الأبنية السكنية ذات عامل الاستثمار المنخفض من (١,٥ - ٢) و عدد الطوابق بين (٣ - ٦) يسمح بوجيبة رجوع لا تقل عن (٧) م من حدود المقسم وعندما يزيد عدد الطوابق عن (٦) بسبب زيادة عامل الاستثمار أو المساحة الطابقية تفرض وجائب رجوع (١٠) م عن حدود المقسم و يسمح بالبروز المكشوف و المستور على وجائب الرجوع أما في الطوابق التجارية و الخدمية يسمح بالبروز المستور فقط و بعرض لا يتجاوز (١,٢٠) م .  
البروزات المستورة تدخل مساحتها في حساب عامل الاستثمار.

- لا يدخل في حساب المساحة الطابقية المسموحة لكامل البلوك التنظيمي عند دراسة التنظيم التفصيلي لهذه البلوكة مجموع مساحة المرافق العامة المشتركة و هي ممرات - مساحات خدمة - مواقف مكشوفة - حدائق داخلية - شريطة أن لا تتعدى مجموع مساحتها نسبة ٢٠% من مساحة البلوك التنظيمي .

#### ٤-٢-٤-٤-٢-٢-٢ في المناطق المصدق تنظيمها سابقاً :

يحق لمالكي مقسم واحد أو مقاسم متلاصقة مراد دمجها عند طلب الترخيص بالبناء عليها تطبيق عامل الاستثمار الذي يهدف أصلاً إلى توزيع المساحة الطابقية المسموح ببنائها بموجب منهاج الوجائب العمرانية من النظام للمقسم أو المقاسم المتلاصقة و يضاف إلى عامل الاستثمار عامل تشجيعي قدره ١,٠ عن كل عقار إضافي يدعم لتحقيق المقسم المطلوب. و ذلك وفقاً للشروط و الضوابط التنظيمية في هذا النظام مع تأمين ما يلي :

#### ٤-٢-٤-٤-١-٢-٢ مناطق الأبنية المتصلة

##### ٤-٢-٤-٤-١-٢-٢-٢ سكن و تجارة :

##### ٤-٢-٤-٤-١-٢-٢-٢ تجارة مركزية :

٤-٢-٤-٤-١-٢-٢-٢-٢ مساحة المقسم لا تقل عن ٢٠٠٠ / م<sup>٢</sup> .

٤-٢-٤-٤-١-٢-٢-٢-٢ طول الواجهة المحاذية للشارع لا تقل عن (٤٠) م .

٤-٢-٤-٤-١-٢-٢-٢-٢ يفرض إنشاء قبو تحت كامل البناء ووجائب الرجوع عن حدود المقاسم المجاورة و يخصص ٧٠% من مساحته كمرآب ٣٠% ملجأ و خدمات أخرى و يمنع استخدامه نهائياً للسكن و التجارة و يكون هذا المرآب ملكاً مشتركاً بين كافة أقسام البناء و يستثمر من قبل لجنة البناء .

٤-٢-٤-٤-١-٢-٢-٢-٢ عدد الطوابق لا يقل عن عشرة طوابق الأرضي و الأول فني و الثاني فني تستخدم للتجارة و المكاتب و بقية الطوابق تشكل كتلة برجية يجوز استعمالها للأغراض السكنية .

##### ٤-٢-٤-٤-١-٢-٢-٢ تجارة محلية :

٤-٢-٤-٤-١-٢-٢-٢-٢ مساحة المقسم لا تقل عن (١٢٠٠) م<sup>٢</sup> .

٤-٢-٤-٤-١-٢-٢-٢-٢ طول الواجهة المحاذية للشارع لا تقل عن (٣٠) م .

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-١-٢-٣- يفرض إنشاء قبو تحت كامل البناء ووجائب الرجوع عن حدود المقاسم المجاورة و يخصص ٧٠% من مساحته كمرآب و ٣٠% ملجأ و خدمات أخرى. و يمنع استخدامه نهائياً للسكن و التجارة ، و يكون هذا المرآب ملكاً مشتركاً بين كافة أقسام البناء و يستثمر من قبل لجنة البناء.

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-١-٢-٤- يفرض عدد الطوابق لا يقل عن ثمانية طوابق الأرضي والأول فني و الثاني فني تستخدم للتجارة و المكاتب و بقية الطوابق تشكل كتلة برجية يفرض استعمالها للأغراض السكنية.

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-١-٢-٥- يفرض رواق مسقوف في الطابق الأرضي بعرض (٤) م بدلاً من وجائب الرجوع الأمامية المفروضة في النظام و يسمح بركوب الرواق في الطوابق العليا و في هذه الحالة لا يسمح بالبروز المستور فوق الملك العام .

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-١-٢-٣- نظام شارع الثورة :

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-١-٢-٣- مناطق سكنية :

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-١-٢-٣-١- مساحة المقسم لا تقل عن ( ٢٤٠٠ ) م<sup>٢</sup> .

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-١-٢-٣-١- طول الواجهة المحاذية للشارع لا تقل عن (٤٠) م .

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-١-٢-٣- يفرض إنشاء قبو تحت كامل البناء ووجائب الرجوع عن حدود المقاسم المجاورة و يخصص (٧٠%) من مساحته كمرآب و ٣٠% ملجأ و خدمات أخرى. و يمنع استخدامه نهائياً للسكن و التجارة و يكون هذا المرآب ملكاً مشتركاً بين كافة أقسام البناء و يستثمر من قبل لجنة البناء .

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-١-٢-٣-١- عدد الطوابق لا يقل عن اثني عشر طابقاً، الطابق الأرضي و الأول فني و الثاني فني تستخدم للتجارة و المكاتب و بقية الطوابق تشكل كتلة برجية يفرض استعمالها للأغراض السكنية .

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-١-٢-٣-١-٥- يفرض وحيفة أمامية بعرض (٣) م و رواق مسقوف بعرض (٤) م بدلاً من وجائب الرجوع الأمامية المفروضة في النظام و يسمح بركوب الرواق في الطوابق العليا.

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-١-٢-٣-١- تجارة مركزية :

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-١-٢-٣-١- مساحة المقسم لا تقل عن (٢٤٠٠) م<sup>٢</sup> .

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-١-٢-٣-١- طول الواجهة المحاذية للشارع لا تقل عن (٤٠) م .

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-١-٢-٣-١- يفرض إنشاء قبو تحت كامل البناء ووجائب الرجوع عن حدود المقاسم المجاورة و يخصص (٧٠%) من مساحته كمرآب و ٣٠% ملجأ و خدمات أخرى. و يمنع استخدامه نهائياً للسكن و التجارة و يكون هذا المرآب ملكاً مشتركاً بين كافة أقسام البناء و يستثمر من قبل لجنة البناء.

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-١-٢-٣-١- عدد الطوابق لا يقل عن اثني عشر طابقاً الطابق الأرضي و الأول فني و الثاني فني تستخدم للتجارة و المكاتب و بقية الطوابق تشكل كتلة برجية يجوز استعمالها للأغراض السكنية.

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-٣-٢-٥- يفرض رواق مسقوف في الطابق الأرضي بعرض (٤) م بدلاً من وجانب الرجوع الأمامية المفروضة في النظام و يسمح بركوب الرواق في الطوابق العليا و في هذه الحالة لا يسمح بالبروز المستور فوق الملك العام .

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-٤- السكن القديم :

٤-٢-٤-٤-١-١-٤-١-٤-١ - مساحة المقسم لا تقل عن (١٦٠٠) م<sup>٢</sup>.

٤-٢-٤-٤-٢-١-١-٤-٢- طول الواجهة المحاذية للشارع لا تقل عن (٣٠) م .

٤-٢-٤-٤-١-١-٣- يفرض إنشاء قبو تحت كامل البناء ووجائب الرجوع عن حدود المقاسم المجاورة و يخصص (٧٠%) من مساحته كمرآب و ٣٠ % ملجأ و خدمات أخرى . و يمنع استخدامه نهائياً للسكن و التجارة و يكون هذا المرآب ملكاً مشتركاً بين كافة أقسام البناء و يستثمر من قبل لجنة البناء.

٤-٢-٤-٤-١-١-٢-٤-٤-٤ عدد الطوابق لا يقل عن ثمانية طوابق، الطابق الأرضي و الأول فني و الثاني فني تستخدم للتجارة و المكاتب و بقية الطوابق تشكل كتلة برجية يفرض استعمالها للأغراض السكنية .

**: ٤-٢-٤-٤-٢-١-٢ - سكن متصل :**

**٤-٢-٤-٤-١-٢-١-مساحة المقسم لا تقل عن (١٢٠٠) م<sup>٢</sup>.**

٤-٢-٤-٤-٢-١-٢-٢- طول الواجهة المحاذية للشارع لا تقل عن (٣٠) م .

٤-٢-٤-٤-٢-١-٢-٣- عامل الاستثمار (٤, ٢) و يضاف عامل تشجيعي بمقدار (١, ٠) لكل عقار يدغم لتحقيق المقسم المطلوب .

٤-٢-٤-٤-٢-٤-٤-٢-٤-٤ عدد الطوابق لا تقل عن ستة طوابق .

٤-٢-٤-٤-٢-٢-٢- مناطق الأبنية المنفصلة : ( سكن ثانى منفصل ) :

٤-٢-٤-٤-٢-١- مساحة المقسم لا تقل عن (١٢٠٠) م<sup>٢</sup>.

٤-٢-٤-٤-٢-٢-٢-٢-٢ طول الواجهة المحاذية للشارع لا تقل عن (٣٠) م .

٤-٢-٤-٤-٢-٢-٣- عدد الطوابق لا تقل عن ستة طوابق .

٤-٢-٤-٤-٣- يحق للمالك المقياس عند طلب الترخيص بالبناء عليها تطبيق عامل الاستثمار والذي يهدف إلى توزيع المساحة الطابقية المسموح ببنائها بموجب منهاج الوجائب العمرانية من النظام للمقسم أو المقاسم على عدد أكبر من الطوابق وذلك ضمن الشروط التالية :

٤-٢-٤-٤-٣-١- أن يطبق عامل الاستثمار في المناطق التالية : التجارة المركزية – التجارة المحلية – مناطق سكنية نظام شارع الثورة – التجارة المركزية نظام شارع الثورة – السكن الشعبي و القديم – السكن المتصل – السكن المنفصل .

٤-٢-٤-٤-٣-٢- أن لا تقل مساحة المقسم الناتج عن دمج المقاسم أو العقارات المتلاصقة وطول  
الواجهة ووجائب الرجوع عما هو وارد في الجدول التالي :

عامل تشجيعي الممنوح لقاء البناء وفق عامل الاستثمار	عرض وجانب الرجوع			الحد الأدنى لطول الواجهة	الحد الأدنى لمساحة المقسم المراد الترخيص عليه	الصفة التنظيمية
	خلفية	جانبية	أمامية			
١٠ %	٤	٤	٤	١٦	٤٠٠	التجارة المركزية
١٠ %	٥	٤	٣	١٦	٤٠٠	التجارة المحلية
١٢ %	٥	٤	٣	١٨	٤٠٠	مناطق سكن نظام شارع الثورة
١٠ %	٤	٤	٤	١٦	٤٠٠	تجارة مركزية نظام شارع الثورة
٠	٥	٣	٢	١٤	٣٠٠	سكن شعبي
١٠ %	٥	٤	٢	١٦	٤٠٠	وقديم
١٢ %	٥	٤	٣	١٦	٤٠٠	السكن المتصل
١٢ %	٥	٤	٣	١٦	٤٠٠	السكن المنفصل

٤-٢-٤-٤-٣-٣- أن يظل المقسم بواجهة على شارع لا يقل عرضه عن ١٢/ م . وفي حال كون عرض الشارع ٨ / م أو ١٠ / م فإنه يتوجب تأمين عرض الشارع إلى ١٢ / م على طول واجهة العقار من مساحة العقار يتم التنازل عنها للملك العام ولا يستفيد المقسم المقابل من هذا التنازل بل يعتبر عرض الشارع بالنسبة له هو العرض التنظيمي .

٤-٢-٤-٤-٣-٤- أن لا تزيد المساحة الطابقية الإجمالية الناتجة عن تطبيق عامل الاستثمار عن المساحة الطابقية المسموح ببنائها بدون البروزات بموجب منهاج الوجائب العمرانية للمنطقة مضروبة ب ١,٤٢ / مع عدم الإخلال ببقية فقرات هذه المادة .

٤-٢-٤-٤-٣-٥- لا تدخل في عداد مجموع المساحات الطابقية المسموح ببنائها الأقبية والمساحات الزائدة عن الحدود الدنيا للأدراج في حال تنفيذ مساحات زائدة في الأدراج عن الحدود الدنيا المقررة للأدراج في حال تنفيذها .

٤-٢-٤-٤-٣-٦- يجب أن لا تقل زيادة الارتفاع في أي كتلة من كتل المبنى المطلوب ترخيصه عن طابقين بالنسبة لعدد الطوابق المسموح ببنائها أصلاً وفق النظام النافذ وان لا تزيد نسبة البناء في الطابق الواحد عما هو مسموح به في منهاج الوجائب العمرانية .

٤-٢-٤-٤-٣-٧- يحسب عامل الاستثمار على الشكل التالي :

ع = (مجموع المساحة الطابقية المسموحة بدون بروزات وفق منهاج الوجائب ١,٤٢) / مساحة العقار .

٤-٢-٤-٤-٣-٨- يمنح المقسم أو المقاسم المتلاصقة المستفيدة من عامل الاستثمار عامل تشجيعي بمقدار ١٠% من المساحة الطابقية الإجمالية المذكورة في الفقرة (٤-٢-٤-٤-٣-٤) أعلاه في المناطق التجارية وهي التجارة المركزية – التجارة المحلية – الخدمة التجارية – التجارة المركزية نظام شارع الثورة – السكن شعبي وقديم و ١٢% من المساحة الطابقية الإجمالية المذكورة في الفقرة /٤-٢-٤-٤-٣-٤/ أعلاه في المناطق السكنية وهي السكن المنفصل – السكن المنفصل نظام شارع الثورة – السكن المتصل باستثناء مقاسم السكن القديم التي تقل مساحتها عن ٤٠٠/م<sup>٢</sup> فلا تمنح عامل تشجيعي .

٤-٢-٤-٤-٣-٩- يسمح بتنفيذ الطابق الأرضي في مواقع التجارة المحلية والخدمة التجارية والتجارة المركزية والتجارة المركزية نظام شارع الثورة والسكن شعبي وقديم كما هو وارد في أنظمتها وتفرض وجائب الرجوع ابتداءً من الطابق فوق الأرضي .

٤-٢-٤-٤-٣-١٠- لا يسمح بأي بروز على الوجائب الجانبية والخلفية المفروضة ويسمح للمصمم بالبروز على الوجائب الأمامية التي لا يقل عرضها عن ٣ / متر شريطة أن يحسب هذا البروز من ضمن المساحة الطابقية الناتجة عن تطبيق عامل الاستثمار وليست إضافة عليها وان لا يزيد عرض هذا البروز عن (١,٥) متر .

٤-٢-٤-٤-٣-١١- لا يستفيد من هذا النظام الأبنية القائمة أو التي هي قيد الإنشاء إلا عند الهدم وإعادة البناء برخصة جديدة أما المقاسم المرخصة التي لم يباشر ببنائها فتستفيد في حال تعديل الترخيص .

٤-٢-٤-٤-٣-١٢- في حال تعارض الواجهات بين ما ورد في الجدول وما ورد في النظام الأساسي في السكن المنفصل والمتصل . تؤخذ الواجهات الأعرض .  
٤-٢-٤-٤-٣-١٣- يتوجب ترك شرفات مكشوفة أو فرندات لا تقل مساحتها عن ١٠ % من مساحة كل شقة سكنية وتحسب من ضمن المساحة الطابقية الناتجة عن تطبيق عامل الاستثمار وليس إضافة عليها .  
٤-٢-٤-٤-٤-٤- يسمح بإدغام عدة عقارات متجاورة لها تنظيم مختلف لتحقيق مقسم يحقق شروط عامل الاستثمار و ينطبق عليها النظام ذي المساحة الأكبر والمساحة الطابقية المسموحة هي حاصل مجموع المساحات المسموحة في كل عقار على حدا وفق نظامها المصدق .

#### ٤-٢-٥- مناطق صناعية :

٤-٢-٥-١- تخصص هذه المنطقة للأبنية الصناعية فلا يجوز تشييد مثل هذه الأبنية في غير هذه المناطق .

٤-٢-٥-٢- يسمح في هذه المناطق إشادة أبنية صناعية أو تخدمية وفق التنظيم التفصيلي المصدق

٤-٢-٥-٢-١- مساحة المقسم : كما هو مبين على المخطط التفصيلي .

٤-٢-٥-٢-٢- واجبات منع البناء : كما هو محدد على المخطط التفصيلي .

٤-٢-٥-٢-٣- نسبة البناء الأعظمية : ضمن الخط الغلافي المحدد على المخطط التفصيلي .

٤-٢-٥-٢-٤- الارتفاع الأعظمي : طابق واحد بارتفاع (٧,٥) م عن منسوب منتصف الرصيف الموازي للمقسم .

٤-٢-٥-٢-٥- يسمح بإنشاء سقيفة داخل المبنى، الصافي تحتها ٤/ م و بمساحة أعظمية قدرها ٦٠ % من المساحة المبنية في الجزء الخلفي و يتم الوصول إليها عن طريق درج داخلي و لا يسمح بفصلها أو إفرازها فنياً و عقارياً عن جسم المبنى الأساسي .

قرار وزاري رقم ٦٣٩/ تاريخ ١٩٩٣/٧/٤

٤-٢-٥-٢-٦- يفرض تأمين مظلة أمامية ضمن الوجيبة و بروز أعظمي قدره (١,٥) م متر و نصف و بارتفاع موحد قدره (٤,٥) م ( أربعة أمتار و نصف ) على أن يتم تأمين استمرارية المظلة مع الجوار على طول الشارع .

٤-٢-٥-٢-٧- تحدد مواصفات التصويينة المشتركة مع الجوار ( الواجهات الجانبية ) على النحو التالي:

- بناء من البلوك سماكته (١٥) سم الارتفاع (٨,٠) م (ثمانون سنتيمتر) .

- حديد مشغول الارتفاع (٨,٠) م (ثمانون سنتيمتراً )

٤-٢-٥-٢-٨- تحدد مواصفات التصويينة الخلفية المشتركة مع الجوار على النحو التالي :

- بناء من البلوك سماكته (١٥) سم و الارتفاع (٢) م (مترين) .

- يمكن زيادة الارتفاع بالحديد المشغول على ألا يتجاوز هذا الارتفاع (١) م .

٤-٢-٥-٢-٩- يمنع بناء أو إغلاق الحد الأمامي للمقسم و المطل على الشارع و يترك حداً لدخول و خروج الآليات أما بالنسبة لمقاسم البلوك و البلاط و الرخام فيفرض تأمين بناء تصويينة مصممة بارتفاع (٢,٢٠) م مترين و عشرين سنتيمتر على كافة جوانب المقسم مع باب حديدي كبير أمامي لدخول الآليات و ذلك لمنع انتشار الغبار و حفاظاً على النظافة العامة للمنطقة .

٤-٢-٥-١٠- يمنح التفريغ تحت المباني و إنشاء الأقبية لأي غرض كان تحت طائلة سحب رخصة البناء و ممارسة المهنة . ويسمح في الأبنية التي ترخص حديثاً أو التي تهدم ويعاد بناؤها بإنشاء قبو على كامل المساحة المسموح ببنائها .  
٤-٢-٥-١١- يمنح تسوية أي مخالفة بناء من أي جهة كانت و تهدم كافة المخالفات .

#### ٤-٢-٦- المنشآت السياحية :

يسمح بإشادة المجمعات و المنشآت السياحية ضمن المخطط التنظيمي و ضمن الحدود الإدارية للمدينة وفق القرارات و القوانين النافذة التي تنظم هذه المهنة من قبل الجهات المختصة بعد تحقيق الشروط التالية :

#### ٤-٢-٦-١- المنشآت السياحية ضمن المخطط التنظيمي :

٤-٢-٦-١-١- أن تقع المنشأة على شارع لا يقل عرضه عن (٣٠) م في مناطق السكن و عن (٢٠) م في المناطق المسموح بالاستخدام التجاري فيها .

٤-٢-٦-١-٢- أن لا تقل المساحة عن ( ١٠٠٠ ) م<sup>٢</sup> و طول واجهتها الرئيسية عن (٢٥) م .

٤-٢-٦-١-٣- لا يزيد عدد الطوابق عن سبعة طوابق عدا مناطق التجارة المركزية و المقاسم الخاضعة لنظام شارع الثورة ، يمكن زيادتها حتى عشرة طوابق شريطة أن لا تزيد المساحة الطابقية للمنشأة عن المساحة الطابقية المسموحة وفق نظام المنطقة التي يقع فيها المقسم .

٤-٢-٦-١-٤- يتم الحفاظ على الحد الأدنى للوجائب في الأرضي حسب نظام المنطقة التي يقع فيها المقسم على ألا تزيد نسبة البناء في كل من الطابقين الأرضي و الأول عن ٦٠ % و في كل من الطوابق المتكررة عن ٤٠ % من مساحة المقسم .

٤-٢-٦-١-٥- تأمين المساحة الكافية لمبيت ووقوف السيارات .

#### ٤-٢-٦-٢- المنشآت السياحية ضمن الحدود الإدارية :

٤-٢-٦-٢-١- يجب تحقيق شروط الموقع وفق القرارات النافذة و الصادرة عن الجهات المختصة .

٤-٢-٦-٢-٢- لا يترتب على ترخيص و تنفيذ المشروع السياحي أية عمليات إفراز تتعارض و أنظمة المدينة .

#### ٤-٢-٦-٣- نظام البناء للشاليهات جنوب مدينة طرطوس :

٤-٢-٦-٣-١- موقع المقاسم السياحية المخصصة للشاليهات : تقع هذه المقاسم جنوب المقصف المسمى ( شاطئ الأحلام ) و تمتد حوالي ثلاثة كيلو مترات تقريباً ( جنوباً ) .

٤-٢-٦-٣-٢- يتم البناء على المقاسم غير المبينة طبقاً للتخطيط المنظم لهذه الغاية و الموضح تفصيلاً بالمخطط المشار إليه و المعتمد في هذا النظام .

٤-٢-٦-٣-٣- يقصد بشاليه الوحدة الاصطيفائية المبينة في أحد المقاسم السياحية المذكورة .

٤-٢-٦-٣-٤- يجوز دمج مقسمين و إقامة وحدة اصطيفائية متكاملة عليهما .

٤-٢-٦-٣-٥- على كل شاغل لأحد المقاسم أن يتقدم إلى بلدية طرطوس بطلب الحصول على الترخيص اللازم قبل مباشرة أي عمل ببناء الشاليه و يرفق هذا الطلب بمخططات معمارية و إنشائية منسجمة مع أحكام هذا النظام .

كما يجوز للشاغل تقديم مخطط النموذج المعتمد من قبل البلدية بعد إدخال التعديلات عليه إن وجدت.

٤-٢-٦-٣-٦- المساحة و الوجائب و الشروط العمرانية :

٤-٢-٦-٣-١-١- إن أبعاد المقسم الواحد هي ( ٢٠,٧٥ × ٤,٥ ) متراً و المساحة المسموح ببنائها هي ( ٤,٥ × ١٥,٢٥ ) متراً.

أما المساحة المتبقية فهي للجانب الموزعة على الشكل التالي :

٤-٢-٦-٣-١-١- وجيبة غربية مطلة على البحر تستعمل كتراس أمامي مساحتها ٣,٥ × ٤,٥ متراً.

٤-٢-٦-٣-١-٢- وجيبة شرقية خلفية مساحتها ٢ × ٤,٥ متراً .

٤-٢-٦-٣-١-٣- يسمح بالبروز كلياً أو جزئياً على الوجيبتين الخلفية و الأمامية و يسمح بإنشاء أعمدة لحمل البروزات الأمامية و الخلفية شريطة عدم إقامة نوع من الجدران أو الحواجز .

٤-٢-٦-٣-١-٤- يسمح بإقامة جدار فاصل معماري تزييني غير مشوه للمنظر العام بين الجانب العائدة لمقسمين متلاصقين لتأمين الاستقلالية بين الوحدات الاصطيفيتين المتلاصقتين .

٤-٢-٦-٣-٧- الارتفاعات :

يسمح بإقامة طابقين أرضي و أول فني على كافة المقاسم السياحية و تحدد الارتفاعات وفق التالي :

٤-٢-٦-٣-٧-١- بالنسبة للمقاسم المبنية قبل صدور هذا النظام و المؤلفة من طابق واحد يسمح بإقامة طابق آخر بارتفاع لا يتجاوز (٢٦٠) سم الفراغ الصافي .

٤-٢-٦-٣-٧-٢- بالنسبة للمقاسم غير المبنية يسمح بإقامة طابقين لا يتجاوز ارتفاعهما عن الأرض الطبيعية المجاورة السنته أمتار و النصف .

٤-٢-٦-٣-٧-٣- يسمح بإنشاء تصويوة فوق السطح الأخير بارتفاع (٢٠) سم .

٤-٢-٦-٣-٨- يمنع أي تجاوز للحد الأقصى للارتفاع الخارجي المبين أعلاه ، كما يمنع إقامة أي نوع من المنشآت الثابتة أو المؤقتة فوق الأسطح .

٤-٢-٦-٣-٩- يمنع إقامة السقائف مهما كان نوعها ما عدا السقائف فوق المنافع العامة ( مطبخ - حمام - مرحاض ) .

٤-٢-٦-٣-١٠- على البلدية تسليم منسوب الترخيص و الإشراف على الصب بجميع مراحله للتأكد من المنسوب أولاً و لعدم حدوث أي مخالفة لهذا النظام.

٤-٢-٦-٣-١١- يجب أن تكون كافة الأسقف من الخرسانة المسلحة.

٤-٢-٦-٣-١٢- يجب إكساء الوحدة الخارجية للشاليه بالطينة الإسمنتية و الرشة التيرولية أو الدهان بأنواعه، كما يمكن إكساء هذه الوجوه بالحجر الملون أو الأبيض أو الخشب بأنواعه .

٤-٢-٦-٣-١٣- يعمل بالمخطط الطبوغرافي المنظم لمنطقة الشاليهات من قبل وزارة الإسكان و المرافق عام ١٩٧٧ بعد أن تم استكمال توقيع المقاسم الغير مبنية عليه و تستثنى من ذلك المقاسم المبنية بصورة مشوهة للانسجام العام .

٤-٢-٦-٣-١٤- يجري حصر المقاسم المشوهة للانسجام العام من قبل البلدية بعد صدور هذا النظام تنظم بها قرارات هدم دون أن يترتب على البلدية أي تعويض و يعفى شاغل هذه المقاسم من رسم الأشغال للطابق الأول فني عند بناء المقسم المخصص له وفق التخطيط شريطة إزالة المقسم المشوه للانسجام العام المشار إليه أعلاه .

٤-٢-٦-٣-١٥- هذا النظام للوضع الراهن للوحدات الاصطيفية الأمامية ، أما الخلفية فيحدد لها نظام معين مستقلاً وفق التخطيط النهائي الذي سيقدم من قبل وزارة الإسكان و المرافق و الجهات المختصة .



٤-٢-٧- مناطق الحدائق و البساتين و التشجير :  
وهي حدائق عامة يمنع البناء فيها إطلاقاً باستثناء ما تتطلبه منشآت الحدائق العامة .

٤-٢-٨- الأبنية الخاصة ذات الاستعمال العام :

٤-٢-٨-١- معابد :

يجب أن تكون الصفة التنظيمية للمقسم المطلوب مركز ديني و تخضع لنفس نظام الوجائب و الارتفاع الإجمالي لعدد الطوابق المسموح ببنائها للمنطقة التي يقع فيها المقسم .

٤-٢-٨-٢- المشافي :

يسمح بإنشاء المشافي الخاصة وفق الشروط التالية :

٤-٢-٨-٢-١- الحد الأدنى لمساحة المقسم (٥٠٠) م<sup>٢</sup> .

٤-٢-٨-٢-٢- المساحة المسموح ببنائها (٥٠%) من مساحة المقسم .

٤-٢-٨-٢-٣- أن تكون إحدى واجهاته مطلة على شارع لا يقل عرضه عن (١٤) م مع فرض وجبية أمامية لا تقل عن (٤) م في كافة مناطق التنظيم .

٤-٢-٨-٢-٤- عدد الطوابق و إبعاد الوجائب يخضعان لنفس نظام المنطقة التي يقع بها المقسم مع مراعاة مضمون الفقرة السابقة .

٤-٢-٨-٢-٥- يجب أن يكون المقسم بعيداً عن أماكن الضوضاء و الضجيج و إقلاق الراحة العامة .

٤-٢-٨-٢-٦- أن تكون المساحات الطابقية القابلة للترخيص أصولاً وفق نظام البناء كافية لاستثمار المستشفى و ذلك وفق شروط وزارة الصحة المتعلقة بالمساحات الواجب توفرها للسماح بترخيص المستشفيات الخاصة .

٤-٢-٨-٣- الأفران :

يسمح بترخيص هذه المهن في المناطق التي يسمح بالاستخدام التجاري فيها بعد تحقيق الشروط التالية :

٤-٢-٨-٣-١- أن تكون إحدى واجهات المقسم مطلة على شارع لا يقل عرضه عن (١٢) م .

٤-٢-٨-٣-٢- التقيد بجميع الشروط و الأنظمة الخاصة المتعلقة بهذه المهنة .

٤-٢-٨-٤- دور السينما و المسارح :

يسمح بإنشاء دور السينما و المسارح في المناطق التجارية بعد تحقيق الشروط التالية :

٤-٢-٨-٤-١- الحد الأدنى لمساحة المقسم (١٠٠٠) م<sup>٢</sup> .

٤-٢-٨-٤-٢- المساحة المسموح ببنائها (٦٠%) كحد أقصى من مساحة المقسم في كل طابق مع فرض وجبية أمامية لا يقل عرضها عن (٤) م . و مرتفعة بحق المرور للمشاة و التقيد بنظام الوجائب المفروض في المنطقة التي يقع فيها المقسم .

٤-٢-٨-٤-٣- الحد الأدنى لطول الواجهة (٢٥) م .

٤-٢-٨-٤-٤- أن تكون إحدى واجهات المقسم مطلة على شارع لا يقل عرضه عن (١٦) م .

٤-٢-٨-٥- أن تبعد مداخلها بمقدار (١٠٠) م على الأقل عن مداخل المعابد و المستشفيات و المعاهد و المدارس الرسمية المجاورة القائمة فعلاً أو الملحوظة على المصورات التنظيمية أو التخطيطية المصدقة إذا كانت هذه المداخل على شارع واحد و مسافة (٥٠) م إذا كانت هذه المداخل على شارعين مختلفين .

٤-٢-٨-٦- الارتفاع الإجمالي : يتبع ارتفاع الطوابق المسموح به للمنطقة التي يقع بها المقسم .

٤-٢-٨-٧- يسمح بالبروزات التزيينية على الواجهات الأمامية و ضمن الوجيبة في الطابق الأرضي وعلى مقدار لا يزيد عن (٣) م .

٤-٢-٨-٨- تأمين مواقف للسيارات خارج العرض التنظيمي للطريق .

٤-٢-٨-٩- تأمين ملجأ يتسع لعدد من الأشخاص يعادل (٢٥%) من عدد المقاعد و بمعدل ٣/٢ م لكل شخص و يخضع هذا الملجأ لجميع المواصفات المطلوبة للملاجئ .

#### ٤-٢-٨-٥- المطاعم و المقاهي و النوادي :

يمكن ترخيصها في المناطق التي يسمح بالاستخدام التجاري فيها بعد تحقيق الشروط التالية :

٤-٢-٨-٥-١- أن تكون إحدى واجهات المقسم مطلة على شارع لا يقل عن ( ١٢ ) م .

٤-٢-٨-٥-٢- عدد الكراسي المسموح وضعها في صالات الطعام بنسبة كرسي واحد لكل ٢ م من مساحة الصالة .

٤-٢-٨-٥-٣- التقيد بجميع الشروط والأنظمة الخاصة المتعلقة بهذه المهن .

## ٥ - الباب الخامس

### أحكام عامة

٥-١- تتكون اللجنة الفنية الدائمة للتخطيط في مدينة طرطوس من :

- رئيس مجلس المدينة
  - نقيب المهندسين في طرطوس أو من يمثله
  - عضو المكتب التنفيذي المختص في مجلس مدينة طرطوس.
  - مدير الشؤون الفنية
  - رئيس مكتب التخطيط
  - رئيس الدائرة القانونية
- رئيساً  
عضواً  
عضواً  
عضواً  
عضواً  
عضواً

مهمتها دراسة كافة بنود نظام ضابطة البناء التي ينشأ خلاف على تفسيرها و يكون لها القرار الفصل و بما لا يشكل خروجاً عن النص المصدق كما أن لها صلاحية اقتراح التعديلات التنظيمية في تنظيم المدينة و نظام بنائها و تقديمه إلى مجلس المدينة و استكمال إجراءات الإصدار وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم (٥) لعام ١٩٨٢ وتعديلاته .

٥-٢-١- إذا اضطرت المدينة أن تقوم مقام مالك استتكتف عن القيام بعمل قضى به هذا النظام فإنها تحصل النفقة مضافاً إليها (١٥ %) من المالك أو المستأجر وفقاً لأحكام المادة (٤٩) من القانون المالي للبلديات و أحكام المادة (٤٠) من قانون الإدارة المحلية رقم (١٥) لعام ١٩٧١ و أحكام المادة (٧) من القانون رقم (١٤) لعام ١٩٧٤ و أحكام القانون (٤٤) لعام ١٩٦٠ .

٥-٢-٢- كل مخالفة لأحكام هذا النظام يلاحق مرتكبوها وفق القوانين و الأنظمة النافذة .

٥-٣- يسمح بدمج أكثر من مقسم بشكل يحقق الانسجام المعماري و التنظيمي شريطة اعتبار نسبة المساحة المبنية (٥٠%) لمناطق السكن الثاني و المنفصل و المناطق السكنية - شارع الثورة عندما تزيد مساحة المقاسم الناتجة عن الدمج عن الحد الأقصى للمساحة المسموحة مع الحفاظ على بقية الشروط الأخرى .

٥-٤- الإفrazات المصدقة قبل صدور النظام المصدق في عام ١٩٧٨ تعفى من شرط الواجهة الجديد و شرط الحد الأدنى للمساحة .

٥-٥- يفرض إعداد دراسة تحمل التربة من مهندس مختص للعقارات غير المبنية والتي يزيد عدد بلاطاتها عن أربع بلاطات فوق الأرض أما العقارات المبنية فتخضع لتقديم تقرير من لجنة فنية مؤلفة من مهندسين بغية التأكد من تحمل التربة و البناء القائم بكافة عناصره الحاملة للجزء المنوي إشادته فوق البناء القائم و الذي يسمح به النظام .

٥-٦- يمنع المباشرة بتنفيذ أي عمل على المقسم المطلوب ترخيصه قبل الحصول على رخصة البناء تحت طائلة اتخاذ الإجراءات و فرض الغرامات بموجب القوانين و الأنظمة السارية المفعول .

٥-٧- تقسيم الأراضي و إفرازها :

٥-٧-١- يخضع تقسيم الأراضي (إفرازها) في مناطق التوسع العمراني لأحكام القانون رقم (٦٠) لعام ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٢٦ لعام ٢٠٠٠ .

٥-٧-٢- في حال تعذر قيام المالكين لعقارات متجاورة مفرزة قديماً بتسوية عقاراتهم لسبب فني يتعذر معه التسوية و الترخيص في كل من هذه العقارات إفرازاً فإنه يمكن للمدينة القيام بأعمال تنظيم هذه المنطقة و تطبيق قانون تنظيم و عمران المدن عليها .

٥-٧-٣- إن الفضلات أو العقارات القائمة التي لا تحقق الشروط الفنية من حيث شكل القطعة و مسطح البناء و طول الواجهة لا يمكن السماح عليها بالبناء ما لم تدغم أو تسوى مع الجوار أما إذا كان العقار المجاور مبنياً و كان بناؤه حديثاً و لا يمكن إضافة هذه الفضلة إليه أمكن جعلها حديقة صغيرة أو موقف للسيارات أو فسحة يستفاد منها في إحدى النواحي التنظيمية حسب ما تكون الحالة الراهنة و الحاجة التنظيمية لذلك اقتراح من الدائرة الفنية تؤخذ عليه موافقة اللجنة الفنية و مجلس المدينة و ذلك بقصد التسوية أو تغيير صفة الاستخدام .

٥-٧-٤- إن تصديق مخططات الإفراز من المدينة و الموافقة عليها من المكتب التنفيذي بصور قرار بتصديقها لا يعني إمكان إعطاء رخص البناء على القطع المفروزة إذ يتوجب إحالتها إلى الدوائر العقارية لتسجيلها و تثبيت أحجارها على الأرض و تثبيت محاور الطرق و المرافق العامة الأخرى على حساب المالك و إعادة الإفراز من الدوائر العقارية للتأشير عليه إيعازاً بأن المشروع هو طبق الأصل المحفوظ عنه نسخة لدى المديرية و حينئذ تتم الدوائر العقارية عملها و تسجل الإفراز و القطع الناتجة عنه بحيث تصبح بدورها عقارات مستقلة و تصدر بها سندات تملك حسب الأصول و حينئذ و بعد ورود نسخة رسمية من الخارطة العقارية لإفراز هذه العقارات يمكن للمدينة أن تعطى ترخيصاً بالبناء عليها بعد دفع نصف قيمة المرافق العامة الموضوع إشارة رهن بقيمتها المسجلة على صحيفة كل مقسم ناتج من الإفراز .

٥-٧-٥- الإفراز الطابقي : يسمح بهذا الإفراز في كافة المناطق المبنية في المدينة فقط إذ أنه يتعلق بإفراز بناء قائم وفق المساحة المسموح ببنائها سواء كان بإفراز كل طابق من البناء عن الطوابق الأخرى و إعطائه رقماً أو سواء كان بإفراز الطابق الواحد إلى مقسمين أو أكثر في حال كونه مؤلفاً من شقتين سكنيتين أو أكثر و في هذا الإفراز أيضاً لا يعطى إلى القسم المفروز رقماً عقارياً مستقلاً بل مقسماً من أصل العقار المفروز .

٥-٧-٦- تصديق الإفراز : كل إفراز مهما كان نوعه من أنواع الإفراز التي مر ذكرها يخضع إلى تقديم مصورات فنية مصدقة من نقابة المهندسين وفق الشروط الواردة بهذا الشأن في هذا النظام و بعد مطابقتها لكافة الشروط الفنية و الصحية و القانونية و موافقة الدائرة الفنية و صدور القرار اللازم تحال الإضبارة إلى الدوائر العقارية لاستكمالها و إعلام المدينة رسمياً كما ورد سابقاً حينئذ يصبح الإفراز نافذ المفعول و يمكن الترخيص بموجبه .

٥-٨-١- تطبيق أحكام هذا النظام على جميع الأبنية سواء كانت مخصصة للدولة أو الأفراد بما فيها دور العبادة .

٥-٨-٢- كل بناء أو نجار قالب إسمنتي يقوم بأي عمل من الأعمال المذكورة في هذا النظام دون ترخيص تطبيق بحقه قرارات المجلس و رئيس المجلس الصادر بهذا الشأن .

٥-٨-٣- يوقف العمل بنظام ضابطة البناء السابق المصدق بالقرار الوزاري رقم /٢٦٩٨/ تاريخ ١١/٤/١٩٩٠ وتعديلاته و يستعاض عنه بهذا النظام .

٥-٩- تستثنى المقاسم المبنية أو المحصورة الناتجة عن التقسيم وفق أحكام الباب الثاني من القانون رقم / ٩ / لعام ١٩٧٤ المطبق على مناطق المخالفات الجماعية من شرطي طول الواجهة والمساحة بحيث تصبح على الشكل التالي :

٥-٩-١- في مناطق السكن القديم - تقسم الأراضي بحيث لا يقل طول الواجهة عن / ٨ / م وان لا تقل المساحة عن / ٨٠ / متر مربع .

٥-٩-٢- في مناطق السكن الثاني المنفصل : تقسم الأراضي بحيث لا يقل طول الواجهة عن / ١٢ / م وان لا تقل المساحة عن / ٢٥٠ / متر مربع .

٥ - ١٠ - يسمح بتنفيذ سطح الطابق الأخير المسموح ببنائه في الأبنية المقامة وفق عامل الاستثمار بشكل مائل مغطى بالقرميد وفق المواصفات التالية :

٥-١٠-١- ارتفاع أعظمي صافي (٤) م شريطة أن لا يكون مواجه للشارع .  
٥-١٠-٢- ارتفاع أدنى صافي ( ٢,٥ ) م عند حد البناء وعلى أن لا يقل الميل عن ١٥% ولا يزيد عن ٣٠%

٥-١٠-٣- يسمح بإنشاء بروزات مماثلة لبروزات الطوابق المتكررة على أن يتحقق الانسجام المعماري لكامل الواجهة .

٥-١٠-٤- يفرض تأمين المرافق المشتركة من خزانات وهوائيات ومداخل ومناور .

