

نظام ضابطة البناء في مدينة

حمص

الصادر بموجب القرار رقم 1385 ق

لعام 2011

الجمهورية العربية السورية
وزارة الإدارة المحلية
الرقم:
التاريخ:

قرار رقم/1385/ق

إن وزير الإدارة المحلية
بناء على أحكام المرسوم التشريعي رقم /5/ لعام 1982 والمعدل بالقانون /41/ لعام 2002
وعلى قرار المكتب التنفيذي لمجلس محافظة حمص رقم /1255/ تاريخ 2011/10/24
وعلى قرار مجلس مدينة حمص رقم /41/ تاريخ 2011/7/2
وعلى محضر إجتماع اللجنة الفنية الإقليمية رقم 9 /2011/ن تاريخ 2011/10/4
وعلى كتاب مجلس مدينة حمص رقم 7110/ب/5/10 تاريخ 2011/10/24
يقرر ما يلي:

مادة 1- إصدار تعديل نظام ضابطة البناء لمدينة حمص بتعديل نظام البناء وفق الدراسة التي تمت من قبل اللجنة المشكلة بالأمر الإداري رقم 1119 تاريخ 2009/12/8

- 1- تعديل البند /5/ من المادة الرابعة (شروط الترخيص) بحيث تصبح:
يقوم مجلس مدينة حمص بتوجيه كتاب إلى الجهة التي توجد فيها الصحيفة العقارية تطلب وضع إشارة قيد احترازي بما يفيد الملكية المشتركة وحقوق الارتفاق وفق ما ورد في البند/2/ دون إلزام المالك بتنظيم عقد تنازل
- 2- إضافة فقرة إلى مادة المرائب تتضمن السماح بإنشاء طابق للأعمدة لمرآب السيارات في المناطق التي لا يوجد فيها محال تجارية أو التي يرغب المالك بعدم تنفيذ محلات تجارية في الطابق الأرضي وفق **الشروط التالية:**

- 1- ألا يتجاوز الارتفاع 2,5 م محسوبا ضمن الارتفاع العام
- 2- ألا يتم فصل وإغلاق هذا الطابق بجدران أو حواجز
- 3- ألا تدخل مساحته ضمن المساحات المسموحة في المنطقة
- 4- يفصل المدخل الرئيسي للبناء عن المرآب
- 5- يتم تسجيله ملكية مشتركة
- 6- في حال وجود قبو ينفذ من منسوب الصفر

مادة 2- يبلغ هذا القرار من يلزم لتنفيذه

وزير الإدارة المحلية
المهندس عمر ابراهيم غلاونجي

الجمهورية العربية السورية
وزارة الإدارة المحلية
محافظة حمص

تعديل نظام ضابطة البناء لمدينة حمص

رئيس دائرة التنظيم العمراني	مدير الشؤون الفنية	رئيس مجلس مدينة حمص
المهندس ماجد الرجب	المهندس بشار السباعي	الدكتور المهندس طارق حسام الدين

وافق مجلس مدينة حمص بقرار رقم / 41 / تاريخ 2011/7/24

رئيس مجلس مدينة حمص
الدكتور المهندس طارق حسام الدين

وافقت اللجنة الإقليمية بجلستها رقم 2011/9/2011 تاريخ 2011/10/4

محافظ حمص
غسان عبد العال

وافق المكتب التنفيذي بقرار رقم /1255/ تاريخ 2011/10/24

محافظ حمص
غسان عبد العال

صدق بالقرار الوزاري رقم /1385/ن تاريخ

مهندس التخطيط	مدير التخطيط العمراني	معاون الوزير	الوزير
---------------	-----------------------	--------------	--------

الجمهورية العربية السورية
وزارة الإدارة المحلية
محافظة حمص

قرار رقم /9455/

إن المكتب التنفيذي لمجلس محافظة حمص
بناء على قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /15/ لعام 1971 مع لائحته التنفيذية
وعلى المرسوم التشريعي رقم /5/ لعام 1982 وتعديلاته ولا سيما الفقرة /آ/ من المادة /6/
وعلى قرار مجلس مدينة حمص رقم /41/ تاريخ 2011/7/24 بإقرار مشروع التعديل والموافقة على إعلانه
وعلى الإعلان رقم /76/ تاريخ 2001/8/10
وعلى محضر اجتماع اللجنة الإقليمية لمحافظة حمص رقم 2011/9/2011/10/4 تاريخ
وعلى قرار وزير الإسكان والمرافق رقم /463/ تاريخ 1996/4/24 الذي تم بموجبه تصديق نظام الضابطة
الجاري عليه التعديل

وعلى كتاب مدينة حمص رقم /9175/ تاريخ 2011/10/24
زموافقة جميع أعضائه بجلسته رقم /83/ تاريخ 2011/10/24

يقرر مايلي:

مادة 1- اقتراح إصدار تعديل نظام ضابطة البناء لمدينة حمص

مادة 2- يرفع هذا القرار للسيد وزير الإدارة المحلية لإصدار التعديل أصولاً

حمص في 2011/10/24

محافظ حمص

رئيس المكتب التنفيذي

غسان عبد العال

نسخة إلى:

- عضو المكتب التنفيذي لقطاع المدن والبلدان
- مدينة حمص لرفع الإضبارة لوزارة الإدارة المحلية
- مديرية المجالس المحلية - إضبارة القرارات

محضر الاجتماع

بناء على دعوة السيد محافظ حمص عقدت اللجنة الإقليمية اجتماعاً في الساعة الحادية عشر من يوم الثلاثاء الواقع بتاريخ 2011/10/4 برئاسة السيد محافظ حمص وحضور كل من الاعضاء السادة:

- | | | |
|----------------|--|-----------------------------------|
| عضواً | عضو المكتب التنفيذي المختص | - المهندس نضال العلي |
| عضواً | رئيس مجلس مدينة حمص | - الدكتور المهندس طارق حسام الدين |
| عضواً | مدير الخدمات الفنية بحمص | - المهندس جلال فاخوري |
| عضواً | رئيس دائرة الآثار بحمص | - المهندس فريد جبور |
| عضواً | مهندس خبير | - المهندس انطون حيدر |
| عضواً | المسؤول عن التخطيط العمراني في مديرية الخدمات الفنية | - المهندس بسام لويصة |
| عضواً | مهندس خبير من وزارة الإدارة المحلية والبيئة | - الكتور المهندس حسام بركات |
| عضواً | مهندس خبير من وزارة الإدارة المحلية والبيئة | - المهندس ميسم منى |
| عضواً | خبير في الشؤون العقارية | - السيد باسل نسطة |
| عن مقرر اللجنة | من دائرة التنظيم العمراني في مجلس مدينة حمص | - المهندسة زادة نبهاني |

كما حضر الاجتماع مدير الشؤون الفنية في مجلس مدينة حمص المهندس بشار السباعي والمهندس ماجد الرجب رئيس دائرة التنظيم العمراني في مجلس مدينة حمص وذلك لدراسة تعديل المخطط التنظيمي العام لمدينة حمص المتضمن تعديل نظام ضابطة البناء لمدينة حمص وبعد التأكد من اكتمال النصاب وفق أحكام الفقرة /هـ/ من المادة /5/ من المرسوم التشريعي رقم /5/ لعام 1982 اطلعت اللجنة على محتويات الإضبارة من قرار مجلس مدينة وإعلان استثنائي وصحف ناشرة . وقد قررت اللجنة الموافقة على تعديل نظام ضابطة البناء لمدينة حمص وفق الدراسة التي تمت من قبل اللجنة المشكلة بالأمر الإداري رقم /1119/ تاريخ 2009/12/8 والتي نوقشت من قبل اللجنة المشكلة بالأمر الإداري رقم /1043/ لعام 2011 الصادر عن السيد وزير الإدارة المحلية.

وبالنسبة للاعتراض المقدم من قبل المهندس غطفان رمو الذي تضمن بعض الملاحظات على مشروع تعديل نظام الضابطة المقترح تقرر قبول الاعتراض بخصوص المادة الرابعة من مشروع التعديل والمتعلق بالقيود الاحترازي للملكيات المشتركة وفق كتاب المدينة المعتمد من قبل المكتب التنفيذي رقم /5499/ تاريخ 2011/6/5 المرسل إلى الوزارة وبالتالي تعديل البند /5/ من المادة الرابعة (شروط الترخيص) بحيث تصبح:

يقوم مجلس مدينة حمص بتوجيه كتاب إلى الجهة التي توجد فيها الصيغة العقارية نطلب وضع إشارة قيد احترازي بما يفيد الملكية المشتركة وحقوق الارتفاق وفق واورد في البند /2/ (دون إلزام المالك بتنظيم عقد تنازل) كما تقرر إضافة فقرة إلى مادة المرائب تتضمن السماح بإنشاء طابق للأعمدة لمرآب السيارات في المناطق التي لا يوجد فيها محال تجارية أو التي يرغب المالك بعدم تنفيذ محلات تجارية في الطابق الأرضي وفق الشروط التالية:

- 1- ألا يتجاوز الارتفاع 2.5 محسوباً ضمن الارتفاع العام
- 2- ألا يتم فصل وإغلاق هذا الطابق بجدران أو حواجز
- 3- ألا تدخل مساحته ضمن المساحات المسموحة في المنطقة
- 4- يفصل المدخل الرئيسي للبناء عن المرآب
- 5- يتم تسجيله ملكية مشتركة
- 6- في حال وجود قبو ينفذ من منسوب الصفر

وقد اختتم الاجتماع وعليه تم التوقيع

عضو	عضو	عضو	عضو	عن مقرر اللجنة
م.أنطون حيدر	د.م.حسام بركات	م.ميسم منى	باسل نسطة	م.زادة نبهاني

عضو	عضو	عضو	عضو	عضو
م.نضال العلي	د.م.طارق حسام الدين	م.جلال فاخوري	م.بسام لويصة	م.فريد جبور

رئيس اللجنة/ محافظ حمص

غسان عبد العال

محضر اجتماع

إشارة إلى الأمر الإداري رقم /1043/ تاريخ 2011/7/19 الصادر عن السيد وزير الإدارة المحلية المتضمن تشكيل لجنة مهمتها مناقشة دراسة تعديل نظام ضابطة البناء ووفق المحضر رقم /146/ و /64/ تاريخ 2011/5/29 والمصدق من قبل السيد رئيس مجلس الوزراء سنداً لما ورد في الفقرة /4/ من محضر الاجتماع فقد اجتمعت اللجنة في مبنى مجلس مدينة حمص بحضور كامل أعضاء اللجنة إضافة إلى :

- الدكتور المهندس طارق حسان الدين
 - المهندس عماد مسوح
 - المهندسة هناد بدوية
 - المهندسة لينا الرفاعي
 - رئيس مجلس مدينة حمص
 - عضو المكتب التنفيذي المختص
 - عضو مكتب تنفيذي
 - عضو في لجنة تعديل نظام الضابطة
- وتوصل المجتمعون إلى الجدول المرفق من قبل الحضور والمتضمن شرح مفصل لنظام ضابطة البناء كما توصل المجتمعون إلى وضع المحددات التالية:
- 1- ربط المساحات الطابقية للعقارات التجارية بالمرآب المطلوبة على أن يكون لكل /100/ م² مساحة طابقية (مكاتب تجارية أو ---) موقف سيارات على أن لا يتجاوز عدد أقبية المرآب قبوين كحد أعظمي ولا مانع إذا رغب المالك بتنفيذ أقبية إضافية.
 - 2- يفرض مرآب السيارات في المناطق التالية (الحرف- السكن الشعبي- السكن- المراكز التجارية - العقارات التجارية) والتي مساحتها /600/ م² وأكثر
 - 3- يفرض مرآب السيارات في المناطق ذات الوجائب للعقارات التي مساحتها /500/ م² وأكثر
 - 4- تم ملاحظة استكمال بعض التعاريف وهي من اختصاص الوحدة الإدارية ومجلس المدينة
 - 5- تم لحظ تعديل ترخيص المشافي بما ينسجم مع القرارات الوزارية
 - 6- تم تعديل المصاعد بما ينسجم مع القرارات الوزارية

م.ف حافظ المغربي م. لينا الرفاعي م. هناد بدوية م. راشد كبارة م. ميسم منى

مدير التخطيط العمراني في الوزارة

م . حسن جنيدان

رئيس مجلس مدينة حمص

الدكتور المهندس طارق حسان الدين

شوهده / محافظ حمص

غسان عبد العال

قرار رقم/1043/ ق

إن وزير الإدارة المحلية

بناء على أحكام المرسوم التشريعي رقم /5/ لعام 1982 المعدل بالقانون رقم/41/ لعام 2002

وعلى كتاب مجلس مدينة حمص /6258/ تاريخ 2011/6/23

وعلى محضر الاجتماع رقم /146/ و /64/ تاريخ 2011/5/29

وعلى مقتضيات المصلحة العامة

يقرر مايلي:

مادة 1- تشكل لجنة فنية من السادة:

المهندس حسن جنيدان	مدير التخطيط العمراني	رئيساً
المهندس راشد كباره	من مديرية التخطيط العمراني	عضواً
المهندس ميسم منى	من مديرية التخطيط العمراني	عضواً
المهندس بشار السباعي	من مجلس مدينة حمص	عضواً
م. ف حافظ المغربي	من مجلس مدينة حمص	عضواً

مهمة اللجنة: دراسة الملاحظات المقدمة من قبل مجلس مدينة حمص المحافظة ونقابة المهندسين فرع حمص

وجامعة البعث حول تعديل نظام ضابطة البناء لمدينة حمص ووضع المقترحات اللازمة وإحالتها لمجلس

المدينة للعمل على إجراءات إصدار تعديله وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم 5 لعام 1982 المعدل بالقانون

رقم /41/ لعام 2002

مادة 2- يبلغ هذا القرار من يلزم بتنفيذه.

دمشق في 2011/7/19

وزير الإدارة المحلية

المهندس عمر ابراهيم غلاونجي

وعليه فقد انتهت اللجنة أعمالها بحضور كامل أعضائها وخلصت اللجنة الى الطلب من السيد رئيس مجلس المدينة بالمتابعة بإجراءات تعديل نظام ضابطة البناء متكاملة حيث تم العمل من قبل مجلس المدينة بمشاركة المحافظة ونقابة المهندسين فرع حمص وجامعة البعث راجين الإطلاع و دراسة المسودة المرفقة مبينين التالي:

- تم دراسة تعديل نظام ضابطة البناء لمدينة حمص بما ينسجم مع الواقع الراهن للمدينة اخذين بعين الاعتبار دراسة تقييم المخطط التنظيمي للمدينة ومراعيين الخدمات والكثافات والملاحظات الواردة ضمن تحليل المخطط التنظيمي.
- تم منح هامش من حريات التصميم وذلك من أجل رفع السوية الجمالية للمدينة وامكانية تسوية المخالفات المرتكبة سابقا وتسيير مشاريع الافراز بما يساهم بنقل الاضابير من السجل المؤقت الى السجل الدائم.
- كما لحظ نسبة من الزيادات الطابقية تتراوح ما بين 7% الى 15% للعقارات الكبيرة وذلك للمناطق التي لا يوجد فيها أزمة في المرافق والكثافة السكانية والسوية الاجتماعية فيها تناسب هذا التخطيط.
- كما لحظ إزالة بعض التشوهات التخطيطية نتيجة توالي الأنظمة عبر الزمن وتلافي الاخطاء المعمارية بعد ظهورها على الواقع في المناطق التجارية التي أثرت سلباً حيث بعد مرور عشرين عاماً ظهر و بشكل ملموس الانتشار الشريطي للحركة التجارية ضمن المدينة و التي لا بد من إعادة النظر بها من أجل إحياء المراكز التجارية ضمن المدينة.

م. ف حافظ المغربي	م. ياسر الكيال	م. ماجد الرجب	م. رامي خلف
م. مروان ورد	م. وليد الحسامي	م. بسام سعادة	د.م مؤنس جرابحي
م. لينة الرفاعي	م.بشار السباعي	م. عماد مسوح	د.م حسام بركات

رئيس مجلس مدينة حمص
الدكتور المهندس طارق حسام الدين

إشارة إلى الأمر الإداري رقم /1119/تارخ 2009/12/8 المتضمن تشكيل لجنة مهمتها دراسة تعديل نظام ضابطة البناء المصدق بقرار السيد الوزير الإسكان والمرافق رقم /463/ لعام 1996 ونظام عامل الأستثمار الصادر بالقرار رقم /1553/ لعام 2004 والقرار رقم / 2343 / لعام 2005 والإطلاع على دراسة تحليل المخطط التنظيمي العام لمدينة حمص وبعد أنتهاء اللجنة من أعمالها توصلت اللجنة الى إعداد دراسة تعديل نظام ضابطة البناء لمدينة حمص. وبعد الإجتماع مع اللجنة المشكلة من وزارة الإدارة المحلية ومجلس مدينة حمص توصلت اللجنة إلى مايلي:

الفصل الأول

- التعاريف -

مادة (1):

يقصد بالتعابير التالية أينما وردت في هذا النظام المعاني المبينة إزاء كل منها:

- 1- الرئاسة: هي مجلس مدينة حمص.
- 2- المجلس: هو مجلس مدينة حمص.
- 3- المكتب التنفيذي: هو المكتب التنفيذي لدى مجلس مدينة حمص.
- 4- المديرية: هي مديرية الشؤون الفنية لدى مجلس مدينة حمص.
- 5- القطعة: هي المساحة من الأرض لها شكل محدد وتشكل عقاراً واحداً أو مقسماً فقط له واجهة على الأقل.
- 6- مساحة القطعة: هي المساحة الأفقية المحصورة بواجهة القطعة وحدودها الجانبية والخلفية.
- 7- الواجهة: هي كل ضلع من أضلاع القطعة، تحاذي الشارع أو الساحة العامة.
- 8- الحد الجانبي أو الخلفي: هو كل حد من حدود القطعة، ليست له صفة الواجهة.
- 9- البناء: هو كل إنشاء يقام على القطعة مهما كان نوعه.
- 10- البناء المنفصل: هو نوع من البناء محاط بالوجائب من كافة جهاته.
- 11- البناء المتصل: هو نوع من البناء متلاصق مع بناء القطع المجاورة في جدار واحد أو أكثر.
- 12- الوجائب العمرانية: هي كل الالتزامات التي يفرض هذا النظام على القطعة من حيث المساحة والأبعاد والاستعمال والارتفاع والمناور وغيرها من الالتزامات العمرانية.
- 13- الوجيبة: هي جزء من أرض القطعة يمنع البناء عليه إلا بما يسمح به هذا النظام.
- 14- الوجيبة الأمامية: هي الوجيبة المحاذية للواجهة.
- 15- الوجيبة الخلفية: هي الوجيبة المحاذية للحد الخلفي والمحصورة بين الحدين الجانبيين.
- 16- الوجيبة الجانبية: هي الوجيبة المحصورة بين الواجهة والحد الخلفي.
- 17- ارتفاع الطابق: هو المسافة الشاقولية بين مستوى أرض الطابق ومستوى أرض الطابق الذي يعلوه مباشرة أو مستوى سطحه إذا كان الطابق الأخير.
- 18- القبو: هو كل طابق يقع تحت أرضية الطابق الأرضي، ولا يزيد ارتفاع سقفه عن الحد المسموح به بهذا النظام فوق منسوب الرصيف.
- 19- الرفراف: هو إنشاء شبيه بالسقف له صفة دائمة وثابتة يبرز من جدار لبناء فوق الطريق العام أو الوجيبة بدون دعائم.
- 20- البروز: هو امتداد سقف الطابق خارج المساحة المبينة بدون دعائم.
- 21- البروز المكشوف: هو بروز غير مستور بالجدران من واجهته الرئيسية على الأقل.
- 22- البروزات التزينية: هي الأجزاء البارزة في الواجهة عن حدود البناء والتي تقتصر وظيفتها حصراً على الناحية الجمالية والحماية.

- 23- الشرفات المكشوفة: هي المساحات غير المستورة بالجدران، أو أي شيء آخر من طرف واحد من أطرافها على الأقل سواء كانت هذه المساحات بارزة، أو غير بارزة من جسم البناء.
- 24- المنور: هو جزء من القطعة معد لتأمين التهوية والإنارة لأجزاء البناء ويترك بدون بناء وفق شروط هذا النظام.
- 25- المساحات المبنية: هي مساحة كتلة البناء المسموح بها في كل طابق والمحصورة بالوجائب المفروضة والمحقة بنسبة البناء المسموح بها.
- 26- نسبة المساحة المبنية: هي حاصل قسمة المساحة المبنية على مساحة القطعة.
- 27- المساحة الطابقية: هي المجموع الصافي للمساحات الأفقية والمبنية لطوابق البناء المتعددة بما فيها الأقبية للقطعة الواحدة ولا تشمل هذه المساحات المرائب والسقائف.
- 28- نسبة المساحة الطابقية: هو حاصل قسمة المساحة الطابقية على مساحة القطعة.
- 29- الإفراز الطابقية: هو تقسيم المبنى إلى مقاسم وفقاً للقوانين والأنظمة المرعية.
- 30- السوق المفتوح: هو ممر خاص في الطابق الأرضي مفتوح من الطرفين على الأقل.
- 31- السوق المغلق: هو ممر خاص في الطابق الأرضي مفتوح من طرف واحد.
- 32- الرواق: هو ممر مسقوف في الطابق الأرضي مفتوح من الجانبين وعلى الشارع الموازي له وله نفس منسوب الرصيف.
- 33- المظلات المتحركة: هي العناصر غير الثابتة المستعملة للحماية من الشمس والمطر.
- 34- نقطة المقارنة: هي النقطة التي تقاس بالإستناد إلى منسوب الترخيص والإرتفاعات الجزئية والإرتفاع الإجمالي للبناء.
- 35- خطّ التّظيم: هو حدود القطعة المحاذية للشوارع المحيطة بها، والذي تقوم بتسليمه الجهة المختصة في المدينة وفق التّظيم المصدّق.
- 36- مخطّ الوجائب العمرانية والتخطيط: هو المخطّ العمراني للقطعة والصادر عن الجهة المختصة في المدينة ومبّين فيه الصفة العمرانية مع الشّروط العمرانية للبناء.
- 37- الدوبلكس: يقصد بالدوبلكس الطابق المكوّن من منسوبين يصل بينهما درج داخلي لايحتاج الى إنارة وتدخل مساحة المستويين ضمن عامل الإستثمار ولا يزيد الإرتفاع الإجمالي للدوبلكس عن 7م .
- 38- الميزانيين: كما هو في الدوبلكس بشرط ألا يتجاوز مساحة المستوى الأعلى ثلثي مساحة المستوى الأدنى.
- 39- الساحة: هي مساحة ناتجة عن تقاطع عدة شوارع أو جزء من أملاك عامة على أن تحدد على المخطّ التنظيمي من قبل المكتب التنفيذي. وغير ذلك يعتبر شارع.

الفصل الثاني

- الأحكام المتعلقة بالترخيص -

- أولاً -

حظر البناء بدون ترخيص

مادة (2):

- 1- لا يجوز تشييد أي بناء ضمن الحدود الإدارية لمدينة حمص، أو إضافة أي جزء إليه، أو هدم أي قسم منه، أو إجراء أي تعديل فيه سواء في شكله الخارجي أو الداخلي.
- 2- لا يجوز تغيير معالم أي عقار بحفره، أو ردمه، أو تسويته، إلا بعد الحصول على ترخيص صادر عن المكتب التنفيذي، وتطبق هذه الإجراءات على الإدارات، والجهات العامة والخاصة والأفراد.

مادة (3):

كلّ بناء أو عمل خاضع للترخيص بموجب هذا النظام يجرى بدون رخصة، أو خلافاً لأحكام الرخصة الممنوحة، يوقف مباشرة من قبل موظفي المجلس ذوي العلاقة، وتطبق بحق المخالف نصوص وأحكام القوانين النافذة بما فيها الجهات العامة.

- ثانياً -

شروط الترخيص

مادة (4):

من الناحية الحقوقية:

- 1- يقدم طلب الترخيص بالبناء أو الهدم من قبل مالك أو مالكي العقار أو الوكلاء القانونيين، ويحق لثلاثة أرباع مالكي العقار بالتّرخيص وفق أحكام القوانين والأنظمة المرعية، وخاصّة المادة /811/ من القانون المدني السوري بعد إعلام باقي المالكين بالجريدة الرسمية والبطاقات البريدية، ولا تمنح رخصة البناء للأشخاص غير السوريين إلا بعد موافقة السلطات المختصة بذلك
- 2- تعتبر الأجزاء التالية من البناء ملكية مشتركة لكافة المالكين، وهذه الأجزاء هي: (الأدراج- الملاجيء . الأقبية الخدمية . طابق الأعمدة بما يحتويه- الطابق التقني - المرائب المنفذة في الأقبية - أبهية الدخول - الأدراج - المصاعد - السطح الأخير - غرفة الحارس وكافة عناصر الأتصال الشاقولي) تسجل هذه الأجزاء ملكية مشتركة لكافة المالكين، ماعدا مالكي المخازن ومالكي المرائب القائمة في الطابق الأرضي .
- وتعتبر التّساوين الخارجية لطابق الأعمدة والأبنية ذات الوجائب والواجهات الخارجية ومداخل الأبنية من ضمن الملكيات المشتركة. أمّا الوجائب والفناءات فهي مرتفعة بإعطاء النور والهواء للمقاسم المطلة عليها وأرضيتها ملكية للمقاسم التابعة لها أو المتصلة مع مراعاة أحكام المادة/811/ و /812/ من القانون المدني السوري.

3- يسمح باستخدام السطح الأخير للاستعمال المشترك، حتى وإن كان ملكية خاصة، ويشمل تركيب خزانات الماء

والمازوت والهوائيات وأجهزة الطاقة الشمسية والصحون اللاقطة وتعزير المداخل وغيرها للشقق السكنية والمكاتب.
شريطة مايلي:

- أ- أن يضمن السلامة الإنشائية للمبنى.
- ب- أن يتعهد برفع الضرر عن الغير في حال حدوثه
- 4- وتتنصر حقوق مالكي المخازن للسطح الأخير بتركيب الهوائيات، والصحون اللاقطة وصيانة المداخل فقط.
- 5- يكلف كل طالب ترخيص بالبناء بوضع إشارة على صحيفة العقار قبل منحه الترخيص بما يفيد الملكية المشتركة للسطح الأخير أو طابق الأعمدة، وحقوق الارتفاق حسب الفقرة / 2 / أصولاً.
- 6- تعتبر الأسطح الأخيرة ملكية مشتركة لكافة المقاسم في المناطق الصناعية بما فيها المخازن.
- 7- الإشارات المانعة للترخيص: يشترط لمنح الترخيص بالبناء أن تكون الصحيفة العقارية للمقاسم والعقارات المطلوب ترخيصها خالية من الإشارات المانعة من التصرف وتعد من الإشارات المانعة من التصرف المثبتة قبل صدور المرسوم التشريعي /82/ لعام 2010 ما يلي:
 - أ- إشارة الحجز الاحتياطي أو التنفيذي أو الإداري في حال النزاع على ملكية عين العقار أو أية حقوق عينية أخرى .
 - ب- إشارة الرهن العقاري ما لم يحصل على موافقة صاحب الإشارة.
 - ج- إشارة حق الانتفاع ما لم يقدم طلب الترخيص من مالكي الرقبة، ومالكي المنفعة معاً .
 - د- إشارة القيد المؤقت المنصوص عليه في المادة / 26 / وما يليها من القرار رقم /188/ل.ر لعام 1926 وتعديلاته المتضمن قانون السجل العقاري عندما يكون هذا القيد مانعاً من التصرف .
 - هـ- الحقوق الوقفية الخاضعة للاستبدال الجبري ما لم يتم استبدالها وفق القوانين والأنظمة النافذة .
- 8- يجوز الترخيص بالبناء عند وجود إشارة حجز احتياطي أو تنفيذي أو إداري تتضمن مطالبة مالية لأن ذلك يحقق زيادة في الضمانة التي يوفرها العقار لمن وضعت الإشارة لمصلحته في استيفاء حقه .
- 9- يمنح الترخيص بالبناء لمالكي العقار أو المقسم وفق قيود السجل العقاري، أو القيود التي تخول القوانين تسجيلها لدى بعض الإدارات والمؤسسات بصفة مؤقتة (كالمؤسسة العامة للإسكان - الجهات الإدارية - الجهات العامة التي تسمح لها أنظمتها بالتملك والبناء والبيع) تسبق عملية التسجيل العقاري ، ويستوفى من طالبي الترخيص تأمين الواجبات والمرافق المشتركة كاملة والإفراز بمبلغ يحدده المجلس ويرد هذا المبلغ في حال قيام المرخص له بتنفيذ كامل التزاماته .
- 10- إذا كان المقسم المطلوب ترخيصه ناتجاً عن منطقة تنظيمية أو استملاكية لم يتم بعد تسجيلها في السجل العقاري فيجب أن تكون الحصص أو العقارات الأصلية التي نتج عنها هذا المقسم خالية من موانع التصرف المشار إليها في البند /1/ من المرسوم /82/ لعام 2010 .
- 11- بعد استكمال إجراءات ووثائق الترخيص يتم إصدار الرخصة استناداً إلى صورة حديثة عن القيد العقاري، أو وثيقة إثبات ملكية صادرة عن إحدى الجهات العامة التي تسمح أنظمتها بفتح سجلات إثبات ملكية كالمؤسسة العامة للإسكان - الوحدات الإدارية والبلديات لم يمض على إعدادها أكثر من ثلاثة أيام للتأكد من خلو صحيفة العقار من الإشارات المانعة من الترخيص بالبناء .
- 12- أ - يجب أن تكون المصوّرات المرفقة بطلب رخصة البناء موضحة حدود وأقسام البناء وتوابعها التي يسمح بها نظام البناء ، ومبيناً عليها الرقم الاصطلاحي لكل منها ابتداء من المرائب وأقبية الخدمات فالطوابق صعوداً دون

السطح الأخير الذي يبقى مع المرائب وأقبية الخدمات والملجأ ملكية مشتركة .

ب- يمنح الترخيص للمالك بعد تسديده رسم البناء، ودفع تأمين على حساب تكاليف تصحيح أوصاف وإفراز العقار أو المقسم، ويقدر هذا التأمين من قبل مجلس المدينة .

ج- يوجه مجلس المدينة فور صدور رخصة البناء كتاباً إلى الجهة المختصة (المؤسسة العامة للإسكان-مديرية المصالح العقارية.....) تعلمها فيه عن رقم العقار أو المقسم المرخص ومنطقته العقارية مع طلب التوقف عن إجراء المعاملات عليه لديها، إلا بإشعار لاحق من مجلس المدينة.

13- على طالب الترخيص تقديم تصريح يحدّد فيه عنوانه ومكان إقامته في الجهة الإدارية لإبلاغه كل ما ترغب الجهة الإدارية بإبلاغه وعليه إعلامها بأي تعديل عليه.

14- الشيوخ في معرض الترخيص بالبناء: يراعى في تطبيق أحكام الفقرة /ج/ من المادة /3/ من المرسوم/82/لعام 2010الآتي:

أ- يرفق طالبو الترخيص بالبناء من مالكي نصف أسهم أو أكثر للعقار أو العقارات المطلوب الترخيص عليها طلباً آخر لإزالة شيوخ هذا العقار .

ب- تنظر بطلب إزالة الشيوخ لجنة يؤلفها رئيس الجهة الإدارية برئاسة قاض يسميه وزير العدل، وعضوية ممثل عن الجهة الإدارية، وممثل عن المصالح العقارية من الفئة الأولى يسميها الوزير

ت- يحلف عضوا اللجنة اليمين القانونية أمام رئيسها .

ث- تحيل الجهة الإدارية طلب الترخيص المرفق بطلب إزالة الشيوخ إلى اللجنة خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الطلب، ويتضمن طلب إزالة الشيوخ الموطن المختار لكل من طالبي الترخيص ومكان إقامة بقية الشركاء .

ج- على رئيس اللجنة عند ورود طلب إزالة الشيوخ أن يعلم الدوائر العقارية وخلال أسبوع من تاريخ ورود الطلب بإزالة الشيوخ من الجهة الإدارية لوضع إشارة البيع بالمزاد العلني ، وأن يكلف طالبو الترخيص دفع السلفة التي تقدرها اللجنة على حساب النفقات.

ح- تدعو اللجنة وفقاً لأحكام الفقرة /1/ من المادة /17/ من المرسوم التشريعي رقم /20/ تاريخ 1983/8/24 وخلال أسبوع من تاريخ ورود طلب إزالة الشيوخ جميع الشركاء في العقار أو المقسم للاتفاق على طلب الترخيص فيما بينهم .

خ- تنظم اللجنة محضراً في: ماستقر عليه رأي الشركاء ، فإن أجمعوا على طلب الترخيص يوحد المحضر مع هذا الطلب، وتستكمل بقية وثائق الترخيص على أن لا تتجاوز مدة تنظيم المحضر، وما تم الاتفاق عليه خمسة أيام من تاريخ عقد جلسة الاتفاق وقف البند /6/ السابق.

د- إذا عهد جميع الشركاء إلى اللجنة بفض النزاع عن طريق التحكيم، عرضت اللجنة الصلح عليهم ، وإلا أصدرت قراراً فورياً في الموضوع غير قابل لأي طريق من طرق الطعن أو المراجعة.

ذ- في حال تعذر الاتفاق تصدر اللجنة قراراً فورياً ببيع العقار، أو المقسم بالمزاد العلني تحدد فيه تاريخ ومكان البيع، ويدعى لحضور الجلسة الشركاء الذين حضروا الجلسة الأخيرة كما يدعى إليها الغير بالإعلان في إحدى الصحف المحلية إن وجدت، أو بإحدى صحف العاصمة قبل أسبوعين على الأقل من جلسة المزايمة.

س- تتولى اللجنة إجراءات البيع بالمزاد العلني وفق أحكام المادة /6/ التالية ويكلف محاسب الجهة الإدارية حضور جلساتها

لتولي الأمور المالية.

مادة (5):

من الناحية المالية:

لا تمنح رخصة البناء إلا بعد تسديد رسوم البناء، وكافة الرسوم الأخرى المترتبة على العقار وتقديم وثيقة براءة ذمة للعقار.

مادة (6):

من الناحية التنظيمية:

أولاً- يمنح المالك مخطط تنظيمي للعقار المطلوب ترخيصه متضمناً كافة الوجائب العمرانية المفروضة، وأسماء الشوارع، وعروضها وفي حال وجود معالجات تنظيمية يعالج كل عقار على حدا حسب وضعه التنظيمي.

ثانياً- لا يرخص بالبناء على العقار إلا بعد ضم الفضلات، وإلحاق الأجزاء المكتسحة والمستملكة بالأملك العامة، وتقديم مخطط مساحي وفق التنظيم المصدق، ويسمح بالترخيص بالبناء على عقار قائم مكتسح جزئياً وفق نظام الضابطة عند إلحاق الأجزاء المكتسحة من العقار بالأملك العامة في السجل العقاري، مع إمكانية تسجيل البناء متجاوز على الأملك العامة وفق التخطيط المصدق بوثيقة من مديرية السجل العقاري، ولا يحق للمالك المباشرة بالبناء قبل قيامه بهدم العقار أو هدم الجزء المكتسح في حال استكمال البناء والالتزام بخط التنظيم المصدق.

ثالثاً- 1- تسوى أوضاع القطع التي لا يسمح هذا النظام بينها بسبب صغر مساحتها أو أبعادها بطريقة التقاص بين المالكين (الإدغام) على ضوء المرسوم 20\ لعام 1983.

2- لا يمنح الترخيص ببناء القطعة المطلة على الدخلات ما لم يجر تأمين الشرطين التاليين:

أ - تعريض الدخلة التي لا يتجاوز طولها عشرين متراً إلى 4.5/م، وإذا زاد طولها عن عشرين متراً يجب تعريض الدخلة إلى 6 / م، ويفرض رجوع متساوي ما أمكن على الطرفين بما يتناسب مع التخطيط والمحور التصميمي للدخلة الموضوعية من قبل مديرية الشؤون الفنية والمعتمدة من رئاسة مجلس المدينة.

ب - التنازل عن الملكية وعن جميع حقوق الإرتفاق على هذه الدخلات إلى الأملك العامة.

مادة (7):

من الناحية الفنية:

لا يرخص بالبناء إلا بعد التثبت من مطابقة المخططات الهندسية للمواصفات الفنية، من حيث متانة البناء ومقاومته والمواصفات الصحية والتأسيسات اللازمة لتأمين أسباب الراحة منه، مصدقة من مديرية الجمالية أن تطلب الأمر ونقابة المهندسين أصولاً، وبما يحقق الانسجام الذي يقتضيه الموقع مع الأبنية المجاورة

مادة (8):

من الناحية التنفيذية:

أ - لا يرخص بالبناء إلا بعد تعهد صاحب العلاقة والمهندس المسؤول عن التنفيذ خطياً بالتقيد في تنفيذهم الرخصة بكافة الأحكام والالتزامات المفروضة عليهم في هذا النظام.

ب - في الأبنية التي يسمح نظام الضابطة ببناء خمسة طوابق فما فوق بما فيها طابق القبو او مجموع المساحات الطابقية تزيد عن 1000م² لا يسمح بترخيصها قبل تقديم عقد مصدق في نقابة المهندسين مبرم بين صاحب الرخص ومهندس مقيم ويعتبر العقد إحدى وثائق الترخيص.

ويطبق نفس المبدأ على الأبنية الخاصة ذات الاستعمال العام (دور سينما مسارح) مهما كان عدد بلاطاتها.

- ج - على المهندس المقيم أن يتواجد في الورشة يومياً أثناء العمل.
- د - على المهندس المقيم في حال غيابه عن الورشة لمدة تزيد عن ثلاثة أيام أن يعلم خطياً كلاً من مديرية الشؤون الفنية لدى مجلس مدينة حمص وفرع نقابة المهندسين بحمص عن سبب هذا الغياب مع تبرير الأسباب، وتسمية المهندس البديل عنه خلال فترة الغياب مع موافقة فرع النقابة على ذلك.
- هـ - على المهندس المقيم أو المشرف على التنفيذ أخذ ستة عينات إسطوانية أو مكعبية من كل عملية صب أساسات وأعمدة وسقف وإجراء التجارب المخبرية (كسر العينات) بعد /7/ أيام .
- و- على المهندس المقيم تنظيم دفتر ورشة يدون فيه الوقائع اليومية لسير العمل ويتضمن ملاحظاتة بشأنها.
- ز- على المرخص له تأمين مكتب مناسب في الورشة خاص بالمهندس المقيم.
- ح- تتخذ نقابة المهندسين الإجراءات المسلكية اللازمة بحق المهندس المقيم الذي يخالف مضمون تعليمات هذه المادة.

- ثالثاً -

أنواع طلبات الرخص والتخطيط

مادة (9):

تصنف طلبات الرخص وفق التالي:

- 1- طلبات رخص الترميم والصيانة للأبنية القائمة .
- 2- طلبات التعديلات (المعمارية والإنشائية) .
- 3- طلبات رخص التدعيم .
- 4- طلبات رخص الهدم .
- 5- طلبات رخص البناء .

- رابعاً -

محتويات أضاير طلبات الترخيص

مادة (10):

أولاً : رخص الترميم والصيانة للأبنية القائمة:

- تمنح رخص الترميم والصيانة للأبنية القائمة وفق الشروط التالية:
- أ. أن يكون البناء مطابقاً للترخيص الممنوح، أو تم تسويته بموجب ضبط تسوية حسب الأصول.
 - ب. موافقة المالكين للجزء المراد ترميمه أو صيانته.
 - ج. تقديم مخططات الوضع الراهن للجزء المراد ترميمه، أو صيانته موضحاً عليها أعمال الصيانة والترميم، وكافة الأعمال الخاصة بتحسين البناء دون المساس بالجملة الإنشائية والمعمارية.
 - د. تتضمن أعمال الصيانة والترميم:
 - 1- أعمال إكساء داخلي فقط .
 - 2- إذا شمل الترميم أو الصيانة تعديل في إكساء الواجهات الخارجية يلتزم طالب الترخيص بالحصول على موافقة مديرية الجمالية.

ثانياً : طلبات التعديلات (المعمارية والإنشائية):

- تمنح رخص التعديلات المعمارية والإنشائية للأبنية القائمة وفق الشروط التالية:
- أ. أن يكون البناء مطابق للترخيص الممنوح أ وتم تسويته بموجب ضبط تسوية حسب الأصول
- ب. موافقة المالكين للجزء المراد تعديله
- ج. تقديم مخططات للوضع الراهن، والمخططات وفق التعديل المقترح شريطة مطابقتها لنظام الضابطة الذي تم الترخيص بموجبه مصدقة أصولاً من نقابة المهندسين
- د. إذا نتج عن التعديلات المعمارية ضرورة إنجاز تعديلات إنشائية فإنه يتوجب تأمين ما يلي:

- تقديم مخططات مصدقة أصولاً من نقابة المهندسين توضح الواقع الراهن للبناء بدقة (مقاطع - واجهات - مساقط) ومخططات موضح عليها مواقع التعديل مع تفصيلات إنشائية ومعمارية مرفقاً بتقرير فني بالأعمال المراد تنفيذها ومبررات التعديل ، وتقع كامل المسؤولية على المهندس الدّارس .

ثالثاً : طلبات رخص التدعيم:

- تمنح رخص التدعيم للأبنية القائمة وفق الشروط التالية:
- أ- تقديم مخططات مصدقة أصولاً من نقابة المهندسين توضح الواقع الراهن للبناء بدقة (مقاطع - واجهات - مساقط) ومخططات موضح عليها مواقع التدعيم مع تفصيلات إنشائية ومعمارية مرفقاً بتقرير فني بالأعمال المراد تنفيذها ومبررات التدعيم.
- ب- الحصول على موافقات كافة مالكي المقاسم بالعقار فيما يتعلق بتدعيم الأساسات والشيناجات والأعمدة والجسور والبلاطات المتصدعة وكافة العناصر الإنشائية الأخرى.
- ج- لايتطلب الحصول على موافقة الجوار في حال كان الوضع الإنشائي بوضعه الرّاهن بحاجة إلى تدعيم استناداً إلى تقرير لجنة السلامة الإنشائية.

رابعاً : رخص الهدم:

- تمنح رخص الهدم للأبنية القائمة وفق الشروط التالية:
- 1- تقديم طلب إلى مجلس مدينة حمص لهدم البناء القائم على العقار من قبل مالكي ثلاثة أرباع العقار على الأقل وفق الأحكام الناظمة
- 2- بيان قيد عقاري.
- 3- مخطط مساحي.
- 4- مخطط تنظيمي.
- 5- استمارة بتوقيع المالكين وموافقهم على هدم البناء القائم.
- 6- تقرير فني من المهندس الدّارس يتضمّن بأن تتم أعمال الهدم تحت إشرافه وعلى مسؤوليته مع المحافظة على سلامة واستقرار الأبنية المجاورة .
- 7- المخططات التّدعيمية الأزرمة مصدقة من فرع نقابة المهندسين بحمص.
- 8- تصدر رخصة الهدم وفق النموذج المعتمد وتنظّم على نسختين إحداها تسلّم إلى صاحب الطّلبه والثّانية تحفظ في الإضبارة لدى المديرية المعنية في مجلس المدينة .

- 9- على المرخص له بالهدم التقيد بالملاحظات والشروط المدونة على رخصة الهدم.
- 10- إن رخصة الهدم لا تعتبر مبرراً لإخلاء العقار من شاغليه وإنما هي إحدى وثائق الترخيص بقصد البناء.

خامساً : أضاير رخص البناء :

تمنح رخص البناء للعقارات وفق الشروط التالية:

- 1- تقديم طلب الترخيص إلى مجلس مدينة حمص من قبل مالكي ثلاثة أرباع مالكي العقار على الأقل وفق أحكام القوانين والأنظمة المرعية.
- 2- بيان قيد عقاري.
- 3- مخطط مساحي.
- 4- مخطط تنظيمي.
- 5- إستمارة بتوقيع المالكين وموافقهم على ترخيص العقار.
- 6- المخططات الترخيضية وتشمل ما يلي:
أ- المخططات المعمارية وتتضمن:

- 1- مخطط الموقع العام مقياس 1/500 يبين فيه موقع البناء المراد إشادته بالنسبة للشوارع المحيطة وبالنسبة للجوار، ووفقاً لمخطط الوجائب العمرانية، ومخطط موقع مقياس 1\100 .
- 2- المساقط الأفقية مقياس 1/100 للبناء المراد ترخيصه .
- 3- مقطعين شاقوليين مقياس 1/100 أحدهما ماراً بدرج البناء.
- 4- الواجهات مقياس 1/100 مبيناً عليها نوعية الإكساء والألوان والارتفاعات الشاقولية.
- 5- تقديم لوحة خاصة بالملجأ.
- 6- تقديم صور فوتوغرافية للعقار مع العقارات المجاورة.

ب- المخططات الإنشائية وتتضمن:

- 1- مخططات تسليح الأساسات والشيناجات والأعمدة بمقياس 1/100 ..
- 2- مخططات تسليح سقف القبو والملجأ بمقياس 1/100 .
- 3- مخططات تسليح سقف الطابق الأرضي و الطوابق المتكررة مقياس 1/100 .
- 4- تقديم تقرير ميكانيك التربة يبين نوعية ومقاومة تربة العقار المراد ترخيصه، لتحمل ما سيثاد عليها من بناء مصدق من النقابة أصولاً .
- 5- أن تكون الدراسة الإنشائية متضمنة مقاومة البناء ضد الزلازل

ج- المخططات الصحية وتشمل على:

- 1 - مخططات تمديدات المياه الحلوة والمالحة مقياس 1/100 .
- 2- ميول السطح الأخير مبين عليه مواقع النوازل والمزاريب المطرية، ومواقع المداخن مقياس 10/100
- 3- مخططات تصريف المياه المالحة مع بيان الوصل بالمجرور العام مقياس 1/100.
- 4- مخطط تصريف المياه المطرية وبيان الوصل بالمجرور العام.

د- المخططات الكهربائية وتشمل على:

- 1- تمديدات الإنارة ومواقع النقاط الضوئية، والمفاتيح الكهربائية، مع تحديد الاستطاعة الكهربائية الوسطية .

2- تحديد مواقع العدادات الكهربائية، واللوحات الكهربائية الرئيسية في المداخل، واللوحات الفرعية و لوحات الشقق .

3- شبكة المأخذ الكهربائية.

4- شبكة التأريض مع البئر الأرضي.

5- إنارة الأدراج والشبكة الهاتفية وشبكة هوائي التلفزيون والحريق والمتطلبات الأخرى ، حسب نظم الأمان والمواصفات القياسية.

س- المخططات الميكانيكية وتشمل على ما يلي:

- المخططات الخاصة بالمراجل والتدفئة المركزية، والمداخن وخزانات المازوت والطاقة الشمسية لتسخين المياه، مع اعتماد النظام المركزي ذي الدارة المغلقة، وحسب المواصفات القياسية السورية لأنظمة التسخين الشمسي وفقاً لمبادئ كود العزل الحراري المعتمد .

سادساً : تترك لمديرية الشؤون الفنية اعتماد الأعمال الخفيفة والتي لا تحتاج إلى ترخيص.

- خامساً -

تقديم طلبات الرخص

مادة (11):

1- تنظّم رخصة البناء على ثلاثة نسخ تعطى إحداها إلى صاحب العلاقة وتحال الثانية إلى مديرية السجل المؤقت، لإجراء ما يلزم بشأنها في حال الحاجة أما الثالثة فتحفظ في إضارة الترخيص.

2- لا يجوز إجراء أي تعديل على مخططات الترخيص إلا بعد الحصول على موافقة المدينة أصولاً.

3- يجب حفظ صورة عن الرخصة والمخططات في موقع البناء طيلة مدة التنفيذ وإبرازها عند الطلب من قبل موظفي المجلس ذوي العلاقة.

مادة (12):

- يتم تسليم موقع العمل بمحضر تسليم أولي محدد عليه منسوب المقارنة وحدود العقار، وفقاً للمخططات المحفوظة بالإضارة وبوجود المهندس المشرف على نسختين تحفظ أحدهما لدى صاحب العلاقة والثانية ضمن إضارة الترخيص

مادة (13):

- ينظّم محضر تسليم نهائي بموقع العمل قبل صب الطابق الأرضي وبوجود المهندس المشرف على نسختين تحفظ أحدهما لدى صاحب العلاقة والثانية ضمن إضارة الترخيص.

مادة (14):

في أثناء تنفيذ الأشغال يحق لموظفي مجلس المدينة من ذوي الصلاحية الدخول إلى موقع العمل للتحقق من مطابقة المخططات والوثائق الموجودة في الإضارة للواقع المنفذ. وتطبق القوانين والأنظمة النافذة في حال عدم المطابقة، وتوضع كافة هذه المعلومات على لوحة بارزة ضمن موقع العمل.

سادساً

- مدة الرخصة -

مادة (15):

- أ- تحدد مدة رخصة البناء متضمنة أعمال الهيكل والإكساء وفق ما يلي:
- المساحة الطابقية أقل من 1000 م² ثلاث سنوات
 - المساحة الطابقية من 1000 م² حتى 2000 م² أربع سنوات
 - المساحة الطابقية أكثر من 2000 م² خمس سنوات

ب- تبطل أحكام الرخصة بإنتهاء مدتها ولا يجوز الإستمرار في أعمال البناء (الهيكل - الإكساء) إلا بعد تجديد الرخصة وللمدينة الحق قبل الموافقة على التجديد أن تطلب إجراء أي تعديل تتطلبه الأنظمة العمرانية المعمول بها.

ويمكن للمالك تجديد الترخيص في حال إنتهاء مدته وتحدد المدة الزمنية اللازمة لإتمام البناء والرسوم

المستحقة حسب المساحات المتبقية له مع مراعاة أحكام القانون /14/ لعام 1974 والمرسوم رقم /82/ لعام 2010

ج- لا يدخل ضمن المدة المحددة في الفقرة /أ/ الفترة التي يتوقف فيها مفعول الرخصة بأمر قضائي والفترات التي يتوقف فيها صاحب الرخصة عن العمل لأسباب خارجة عن إرادته أو تتعلق بجهات رسمية ووصائية وسلطة قضائية على أن تعرض كل حالة توقف على المكتب التنفيذي لمجلس المدينة أو من يفوضه في إصدار الترخيص لإتخاذ القرار المناسب.

سابعاً

- أحكام إلغاء الرخص وتوقيفها -

مادة (16):

يلتزم مالك العقار بتنفيذ البناء وفق مخططات الترخيص وفي حال المخالفة يطبق بحقه أحكام القوانين والبلاغات الخاصة. ويجوز لرئيس المجلس بناء على اقتراح من مدير الشؤون الفنية وبعد موافقة المكتب التنفيذي إلغاء رخصة البناء في الحالات التالية:

- أ- إذا استجد بعد الترخيص بالبناء مشاريع للنفع العام تستوجب سحب الرخصة، في هذه الحالة يعرض على صاحب الرخصة تعويضاً عن تكاليف القسم المنجز من البناء حتى تاريخ إبلاغه أمر إلغاء الترخيص أو توقيفه.
- ب- إذا وجد أن الرخصة المعطاة تتعارض مع أحكام النظام، ويترتب عليها أضراراً بحقوق الغير، أو إخلالاً بواجبات التنظيم في هذه الحالة يحق لصاحب البناء المطالبة بتعويض عادل على أساس تقدير تكاليف القسم المنجز من البناء الموقوف حتى تاريخ إبلاغه التوقيف، وللمجلس أن يغرم هذا التعويض للموظف أو للموظفين المسؤولين عن الترخيص خلافاً للنظام في حال ثبوت ما يبرهن على قصورهم في أداء واجبهم في الحالتين /أ-ب/ تقوم المديرية المختصة بتنظيم وصف الوضع الراهن للأعمال المنجزة فور صدور أمر توقيف الرخصة أو إلغائها.

مادة (17):

بناء على اقتراح مدير الشؤون الفنية يتم توقيف مفعول الرخصة في الحالات التالية:

- أ- عند وقوع مخالفات لأحكام الرخصة ريثما تزول هذه المخالفات.

- ب- في حال حدوث ضرورة لاتخاذ إحدى الإجراءات المذكورة في الرخصة ريثما تتم هذه الإجراءات.
- ت- إذا انتقلت ملكية القطعة إلى مالك آخر ولم يقدم المالك الجديد طلباً بتحويل الرخصة إلى اسمه متعهداً بتحمل كامل الإلتزامات المفروضة على المالك الأول بموجب الرخصة.
- ث- عند انسحاب المهندس المشرف على التنفيذ أو المهندس المقيم في الورشة من تولي مسؤوليته، وريثما يتم تعيين مهندس جديد يتعهد مسؤولية التنفيذ، ويقع على عاتق نقابة المهندسين إعلام مجلس المدينة بذلك.
- ج- في حال عدم الإلتزام بالشروط الخاصة بالبناء أو أدى إلى تخريب بالأماكن العامة لا يعاد مفعول الترخيص إلا بعد إعادة الوضع إلى ما كان عليه.

مادة (18):

- يجوز أن يشمل إلغاء رخصة البناء أو توقيفها لكامل البناء أو أي جزء معين فيه حسب ما تقتضيه المصلحة الفنية، والأسباب الموجبة للإلغاء أو التوقيف، ويتوجب على صاحب الترخيص ما يلي:
- أ- على صاحب الرخصة المقرر إلغاؤها أو توقيفها، توقيف العمل في كامل البناء، أو في الأجزاء المحددة فيه فور تبلغه ذلك من الرئاسة أو المديرية، وللمدينة أن تتخذ بحقه جميع الإجراءات التي تراها ضرورية لتنفيذ قرارها.
- ب - كل عمل يقوم به صاحب العلاقة بعد إبلاغه قرار الرئاسة أو المديرية يكون على مسؤوليته الخاصة، ولا يجوز له المطالبة بتعويض عنه عند إلغاء الرخصة.

مادة (19):

إن تأشير المديرية على رخصة البناء لا يمكن أن يعفى صاحب العقار والمهندس المسؤول من مسؤوليتهما في وجوب التقيد بأحكام الرخصة، والنظم أو في وجوب إزالة المخالفات أياً كان نوعها في أي وقت يطلب منه مجلس المدينة ذلك، أو في تحمل مسؤولية أي خطأ يحدث في التنفيذ، ولا يمكن أن تعتبر هذه التأشيرات مبرراً لتحميل هذه المسؤوليات إلى مهندسي مجلس المدينة أو موظفيها.

تاسعاً

- مسؤولية تنفيذ الرخصة -

مادة (20):

- أولاً -** إن تنفيذ مخططات الترخيص على الواقع تقع على مسؤولية كل من العناصر التالية وفق ما نص عليه القانون رقم 11 لعام 2003 والمرسوم 159 لعام 2008:
- 1- مالك العقار أو وكيله القانوني.
 - 2- المهندس الدارس في حال عدم وجود مهندس مقيم.
 - 3- المهندس المقيم في حال وجوده.
 - 4- مهندس ومراقب المنطقة المعنيين في مجلس المدينة.
- ثانياً -** إن أي مخالفة لمخططات الترخيص يتحمل مسؤوليتها كامل العناصر المذكورة أعلاه بالتكافل والتضامن وتطبق عليهم العقوبات والغرامات المنصوص عنها في الأنظمة والقوانين النازمة بذلك، ويستثنى من هذه العقوبات العنصر الذي يقوم بإعلام المدينة عن المخالفة المرتكبة خلال 24 ساعة من وقوعها.

مادة (21):

مراحل تنفيذ الترخيص:

1- تسليم حدود الموقع: يتم تسليم حدود العقار ونقطة المقارنة وفق التنظيم المصدق من قبل العناصر الطبوغرافية في مجلس المدينة ووفق الاستمارة المعتمدة من قبل مجلس المدينة .

2- صب الأساسات: عند جاهزية الأساسات للصب يتم تنظيم إذن الصب من قبل المهندس المقيم, أو المشرف وفق النموذج المعتمد لدى المدينة, ونقابة المهندسين يصادق عليه من قبل مهندس المنطقة ومراقب المنطقة ويسمح بعد ذلك بالصب .

3 - صب الأسقف:

أ- عند جاهزية السقف بدءاً من القبو وحتى الطوابق المتكررة يتم تنظيم إذن صب لكل سقف من قبل المهندس المقيم أو المشرف وفق الإستمارة المعتمدة لدى مجلس المدينة ونقابة المهندسين ويصادق عليه من قبل مهندس ومراقب المنطقة.

ب- عند منح إذن صب للطابق الأرضي يتم تنظيم محضر استلام نهائي للموقع يتضمن أن يكون تنفيذ البناء مطابقاً للتنظيم المصدق ونقطة المقارنة المعتمدة في الترخيص.

4 - الإكساء الداخلي.

5 - الإكساء الخارجي.

مادة (22):

لا يجوز المباشرة بالإكساء الخارجي أو الداخلي قبل الحصول على موافقة مديرية الشؤون الفنية بالإستناد إلى وثيقة يقدمها المهندس المقيم أو المشرف على تنفيذ البناء يثبت فيها أن البناء قد تم وفقاً لأحكام الرخصة والقواعد الصحية والفنية.

مادة (23):

مسؤولية المرخص له:

1- على المرخص له اتخاذ كافة التدابير التي يطلبها منه المهندس المسؤول لتنفيذ أحكام الرخصة في عقاره بالشكل الصحيح ومنع كل مخالفة للنظام فيه, وإزالتها عند الطلب تحت طائلة توقيف البناء عند التمتع وإزالة المخالفات على نفقته.

2 - يترتب على مالك العقار والمهندس المشرف والمصمم تأمين حماية المنشآت المنفذة سابقاً بالمنشآت الملاصقة والمجاورة, وإذا تقاعس عن ذلك يحق للمدينة أن تقوم بالأعمال اللازمة على نفقة مالك العقار, وتطبق العقوبات والغرامات عليهم باعتبارها إحدى مخالفات مخططات الترخيص.

الفصل الثالث

الوجائب العمرانية العامة للبناء

- أولاً -

وجائب الارتفاعات

مادة (25):

1- وجائب الارتفاعات في المناطق التجارية:

- تحدد إرتفاعات الأبنية في الشوارع التجارية للعقارات التي تقل مساحتها عن 300م² والعقارات المراد استكمال بنائها وفق ما يلي:

عرض الشارع	الارتفاع العام	عدد الطوابق
أقل من 20م	24م	قبو + أرضي + خمس طوابق
من 20م وأكثر	30م	قبو + أرضي + سبع طوابق

2- يحدد منسوب سطح الطابق القبو بمنسوب الصفر الإعتباري للرصيف في منتصف واجهة العقار.

3- يحدد إرتفاع التصوينة على السطح الأخير ب(1) م من ضمن الإرتفاع العام.

4- ضرورة الأخذ بعين الإعتبار إرتفاع الطوابق المنشأة أو المرخصة في الأبنية المجاورة ذات الصلة بالبناء المطلوب الترخيص عليه أو المقررة بموجب واجهات موحدة مصدقة أو التي ترى مديرية الشؤون الفنية ضرورة فرضها حرصاً على تأمين تناسق المنظر الخارجي في الشوارع، وتعطى وحدة الانسجام الأفضلية على مصلحة صاحب القطعة الذي يجب أن يكيف تصميم بنائه على أساسها وعند وقوع خلاف بين صاحب الترخيص ومديرية الشؤون الفنية. يعرض الموضوع على المكتب التنفيذي لاتخاذ القرار بشأنه.

مادة (26):

وجائب الارتفاعات في المنطقة الحرفية والسكن الشعبي الحديث والسكن الملحوظ على المخطط التنظيمي المصدق:

تحدد الارتفاعات وعدد الطوابق في هذه المنطقة مهما كان عرض الشارع وفقاً لما يلي:

1- الإرتفاع العام بما فيه تصوينة السطح الأخير ب /13/ م عن منسوب الرصيف الإعتباري.

2- يحدد عدد الطوابق بثلاث طوابق فقط.

3- يسمح بتنفيذ سقف الطابق القبو والملجأ بمنسوب لا يزيد عن 50سم عن منسوب الرصيف الإعتباري. وفي حال كان القبو داخلي يمكن الزيادة الى /75/سم.

4 - في حال وجود نظام ضابطة خاص تصديق المنطقة التنظيمية يجب التقيد بالنظام المصدق.

مادة (27):

وجائب الإرتفاعات في المنطقة الصناعية

1. تحدد إرتفاعات الأبنية في المنطقة الصناعية وفقاً لما يلي:
أ- 10م للمنطقة المنظمة طابقين بدون التصويينة.
ب- 13م للمنطقة المنظمة ثلاث طوابق بدون التصويينة.
2. تحدد إرتفاع التصويينة على السطح الأخير ب /1م.

مادة (28):

يمكن تجاوز الإرتفاع الأعظمي في الإنشاءات الخاصة بالخدمات العامة فقط (بيت درج . خزان المياه . بيت المصعد . تكييف الهواء . السخانات الشمسية.....) ضمن الشروط التالية:

أ أن تبعد هذه الإنشاءات مسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار من جميع الجهات المطلة على الشوارع باستثناء بيت الدرج وأن لا يزيد إرتفاعها عن /2.5/ م.

ب يسمح بتركيب أجهزة التدفئة المركزية والمراجل على السطح الأخير في حال عدم وجود قبو خدمي وفق الشروط التالية:

1. يخصص لكل وحدة سكنية مساحة /4/ م² على الأكثر.
2. يتوجب تنفيذ العزل الحراري والصوتي والميكانيكي مع تحقيق إرتفاع لا يقل عن /15/ سم عن أرضية السطح.
3. يتم تنفيذ التغطية لهذه الأجهزة من مواد غير ثابتة وبارتفاع لا يزيد عن /2.5/ م.
4. يجب أن تبعد مواقع الأجهزة عن الواجهة الأمامية مسافة لا تقل عن /3/ م.

مادة (29):

تحسب إرتفاعات الأبنية في منتصف واجهة العقار اعتباراً من الصفر الإعتباري للرصيف ولا يدخل ضمن هذا الإرتفاع بيوت الأدراج والمصاعد وخزانات المياه في حال وجودها.

مادة (30):

إذا كان العقار يقع على شارع واحد أو شارعين متقاطعين أو شارع ودخلة غير نافذة أو دخلتين، ويوجد فرق منسوب بين واجهات هذا العقار فإننا نميز الحالتين التاليتين:

أ- إذا كان فرق المنسوب لا يزيد عن /3/ م يحدد إرتفاع الطابق الأرضي ب /4/ م تؤخذ من النقطة ذات المنسوب الأعلى.

ب- إذا كان فرق المنسوب يزيد عن /3/ م يسمح بتنفيذ قبو تحت رقعة البناء المسموح ببناءها ويسمح استخدامها للسكن، وتعتبر نقطة الصفر الإعتباري هي أعلى نقطة في العقار مع الأخذ بعين الإعتبار إرتفاعات الطوابق للمنشآت المجاورة ضمناً للانسجام معها.

ج- ضرورة ايصال المجرور الخاص بالمجرور العام بالراحة.

مادة (31):

تحسب إرتفاعات الأبنية ذات الوجائب الواقعة على شارعين متقاطعين على أساس منسوب الشارع الأكثر عرضاً.

مادة (32):

إذا كان العقار يقع على شارعين متوازيين يوجد بينهما فرق منسوب فإن الإرتفاع يحدد لكل شارع على حدى إلى عمق يعادل نصف عمق العقار ويمكن توحيد المناسيب لهذا العقار في إذا كان الفرق لا يزيد عن 1.5 م.

مادة (33):

تحسب الإرتفاعات للعقارات المطلة على الساحات العامة وفقاً لأعرض شارع يؤدي إلى هذا الساحة مهما كانت صفة هذا الشارع.

مادة (34):

جدول إرتفاعات الطوابق المسموح بها في مختلف المناطق مقاساً بين مستوى أرضية الطابقين المتتاليين (بالمتر):

المنطقة	القبو		أرضي		طوابق متكررة	
	حد أعلى	حد أدنى	حد أعلى	حد أدنى	حد أعلى	حد أدنى
تجارية أو مراكز تجارية	غير محدد	2,75	4,5	6,00	3,00	3,75
الحرف	غير محدد	2,75	4,00	5,00	3,00	3,75
السكن الشعبي الحديث	غير محدد	2,75	4,5	4,5	3,00	3,75
سكن ذات وجائب	3,00	3,00	3,00	4,00	3,00	4,00
الصناعة	غير محدد	2,75	5,00	غير محدد	3,00	4,00
البساتين	-	-	4	5	-	-

في حال كان مسموح بالطابق الأرضي محلات تجارية يسمح بان يكون أرتفاع الطابق الأرضي/4,5/ م في كافة المناطق الواردة اعلاه مع التقيد بالأرتفاع العام للمنطقة

ثانياً:

وجائب المساحات

مادة (35):

يجب أن لا تقل مساحة القطع التي تعتبر صالحة للبناء ضمن حدود مدينة حمص عن الحدود المحددة في وجائب المناطق العمرانية الخاصة بها وفق ما سيرد في أحكام الفصل السادس (تصنيف المناطق) المتعلق بالوجائب لمختلف المناطق العمرانية من هذا النظام.

مادة (36):

يجوز السماح بالبناء على القطع المفروزة بموجب مخططات مصدقة وفقاً لأنظمة أو قرارات سبق إقرارها قبل 1969/1/1، والعقارات الناتجة عن مشاريع الإستملاك بمساحات أو جبهات دون الحدود المطلوبة في هذا النظام شريطة أن تتوفر فيها الشروط التالية:

- 1- أن يكون شكل القطعة الهندسي وعمقها وطول جبهتها على الطريق العام ملائمين لضمان استيفاء البناء المطلوب إنشاؤه في الوجائب الفنية والصحية والتنظيمية وشروط التجميل من حيث إمكانية تأمين انسجامه مع الأبنية المجاورة بشكل تعتبره الشؤون الفنية معقولاً، وعلى أن تتوفر فيها الشروط المفروضة على الحالات الاستثنائية لكل منطقة من المناطق العمرانية المبينة في هذا النظام.
- 2- أن لا يترتب على هذا الترخيص إجحاف بحقوق الغير.
- 3- أن لا يتعارض هذا الترخيص مع أي مشروع تنظيمي في المنطقة التي تقع فيها القطعة.

مادة (37):

لا يجوز السماح بالبناء في القطع التي لا تتوفر فيها الشروط المطلوبة في المادتين /35-36/ أعلاه إلا بعد ضمها مع العقارات المجاورة بشكل يضمن تأمين الغايات التنظيمية التي يستهدفها هذا النظام وذلك حسب الأنظمة المرعية.

مادة (38):

- خلافاً لما هو وارد في المواد / 35-36-37/ يمكن السماح بالبناء على القطع التي تقل مساحتها عن الحد الأدنى المسموح بها في هذا النظام وذلك للقطع المحصورة بين أبنية قائمة في حال توفر الشروط التالية:
- 1- أن يكون العقار محصوراً بين أبنية حديثة قائمة أو بين بناء حديث قائم وطريق أو أكثر.
 - 2- أن لا تقل مساحة القطعة عن 75% من المساحة الدنيا المحددة بهذا النظام.
 - 3- أن يكون شكل العقار الهندسي صالحاً بحيث يمكن أن يستوعب المساحة المسموح ببنائها بعد فرض وجائب الحدائق في حال وجودها مستطيلاً أبعاده 6×8 م أو مربعاً أبعاده 7×7 م.
 - 4- أن تطبق باقي شروط النظام ما عدا الواجهة والعمق.

مادة (39):

تعتبر كامل مساحة القطع المقسمة بموجب مشاريع تنظيمية أو إفرازية مصدقة وحدة لا يجوز تجزئتها أو إفرازها عقارياً من جديد، إلا في الحالات التي تتوفر في كل من الأجزاء المراد فرزها الشروط المنصوص عنها في المادة /36/ أعلاه وبما لا يتعارض مع أحكام القوانين النافذة.

مادة (40):

يجب ألا تتجاوز المساحة المسقوفة من البناء في القطعة حدود وجائب الحدائق والتهوية والمساحات المفروضة في المخططات التنظيمية المصدقة حول القطعة وفي حال عدم تثبيت حدود الوجائب في المصورات المصدقة, تؤخذ الوجائب الخاصة المفروضة على المنطقة العمرانية التي يقع فيها العقار, على أن تبقى ضمن حدود الخط الغلافي المفروض على المنطقة التي تقع فيها القطعة.

مادة (41):

في المناطق ذات الوجائب الأمامية والخلفية والجانبية إذا وجدت قطع غير نظامية من حيث المساحة والجهة ومفروزة قبل تاريخ صدور هذا النظام, ومطلوب الترخيص عليها وملاصقة لقطعة غير نظامية ومبنية قد سبق إعفاؤها بموجب نظام مصدق سابقاً من كل أو بعض الوجائب المفروضة, على تلك القطع في هذا النظام يجوز إعفاء تلك القطع الغير النظامية من بعض وجائبها على أساس معاملتها بالمثل أسوة بالقطعة الملاصقة لها شريطة:

أ. التقيد بنسبة البناء المفروضة على المنطقة والوجيبة الأمامية.

ب. أن يكون الإعفاء بقرار من المكتب التنفيذي بناء على اقتراح من مديرية الشؤون الفنية ما عدا الوجيبة الأمامية.

ت. أن يكون الإعفاء في الجهة الملاصقة للإعفاء السابق ما عدا الوجيبة الأمامية.

ث. عدم المساس بحقوق الغير.

ج. أن يكون شكل العقار الهندسي صالحاً وبحيث يمكن أن تستوعب المساحة المسموح بنائها مستطيلاً أبعاده $6/8$ م أو مربعاً $7/7$ م وذلك بعد ترك الوجائب الأمامية والوجائب الأخرى أسوة بالجوار شريطة أن تكون نسبة البناء ضمن خط الوجائب المفروضة تنظيمياً ومن ثم يتم ركوب الوجائب أسوةً بالجوار.

مادة (42):

لا يسمح بدمج مساحات البناء في القطع المبنية التي يجري توحيدها خلافاً لمشاريع التوزيع والإفراز المصدقة إلا في الحالات التي تتوفر فيها الشروط التالية:

1. أن لا يترتب على هذا الدمج حرمان أي من العقارات المجاورة من التمتع بكامل حقها من المزايا التنظيمية المكتسبة في مشاريع التوزيع الإجمالي أو الإفرازات المصدقة من حيث تعرضها للشمس والهواء والإشراف على المناظر العامة.

- ثالثاً -

البروزات والشرفات

مادة (43):

البروزات والشرفات المكشوفة:

1- يسمح بالبروزات المكشوفة على الشوارع اعتباراً من سوية أرضية الطابق الأول, على أن لا يقل الإرتفاع بين البروز وسوية الرصيف عن $4/$ متر.

2- تمنع البروزات المكشوفة المطلة على الشوارع التي يقل عرضها عن ستة أمتار.

- 3- تحدد عرض البروزات المكشوفة المطلة على الشوارع والساحات والحدائق العامة من البناء إلى حد البناء المقابل بما فيها الحدائق والتي عرضها ستة أمتار وما فوق ب/ $1/8$ من عرض الشارع على أن لا يزيد عن $2/$ م وأن يبعد عن حدود الجوار مسافة مترواحد على الأقل.
- 4- يحدد عرض البروزات المكشوفة المطلة على وجائب الحدائق الجانبية والخلفية بنسبة 40% من عرض الوجيبة أما على الوجائب الأمامية فتحدد البروزات بنسبة 40% من عرض الوجيبة أو $1/8$ من عرض الشارع أيهما أكثر وعلى أن لا تزيد بجميع الحالات عن $2/$ متر ولا يقل بعد البروزات عن حدود الجوار بمقدار $2/$ م.
- 5- يجب أن يكون لكل شقة سكنية بروزات وشرفات مكشوفة لا يقل مجموع مساحتها عن $2/4$ م لكل وحدة سكنية وفي حال كانت الطوابق العليا تستخدم استخداماً تجارياً تعفى من تأمين البروزات المكشوفة.
- 6- لا يسمح مطلقاً بالبروزات المطلة على المناور النظامية.
- 7- يسمح بالبروزات المكشوفة على المناور الزائدة مساحتها عن المساحة المقررة للمناور النظامية بقدر هذه المساحة الزائدة وبعرض أعظمي قدره 1 م/. على أن لا يتجاوز هذا البروز على الأبعاد النظامية للمنور.

مادة (44):

البروزات والشرفات المغلقة:

- 1- يمنع إنشاء الشرفات والبروزات المغلقة في الطرق التي يقل عرضها عن $6/$ م
- 2- يسمح بإنشاء الشرفات المغلقة المطلة على المناور النظامية بعرض $1/$ م على ألا يتجاوز على الأبعاد النظامية للمنور النظامي.
- 3- يمنع إنشاء الشرفات المغلقة المطلة على وجائب الحدائق الجانبية والخلفية والتي يقل عرضها عن $4/$ م.
- 4- يسمح بإنشاء الشرفات المغلقة على الشوارع التي عرضها $6/$ م وما فوق ضمن الشروط التالية:
- أ- لا يقل ارتفاع البروز عن $4/$ م فوق مستوى الرصيف.
- ب- يحدد عمق هذا البروز ب/ $1/10$ من عرض الشارع على أن لا يزيد عن $1,5/$ م مهما كان عرض الشارع.
- ت- يسمح بالبروزات المركوبة على طول الواجهات.
- 5- يسمح بإنشاء الشرفات المغلقة المطلة على وجائب الحدائق الأمامية مهما كان عرضها وعلى الوجائب الجانبية والخلفية التي لا يقل عرضها عن $4/$ أمتار ضمن الشروط التالية:
- أ- يحدد عمق البروز المغلق بنسبة 40% من عرض الوجيبة الأمامية أو $1/10$ من عرض الشارع أيهما أكثر على أن لا يزيد عن 1.5 م في كافة الأحوال.
- ب- يحدد عمق البروز المغلق بنسبة 40% من عرض الوجيبة الجانبية والخلفية على أن لا يزيد عن 1.5 م.
- ت- يجب أن لا يقل إرتفاع أسفل البروز عن $4/$ م فوق مستوى الرصيف و $3/$ م عن مستوى أرضية الوجيبة.
- ث- يسمح بالبروزات المركوبة على طول الواجهات.
- 6- يسمح ببروز الأدرج في مناطق الوجائب بمقدار 40% من عرض الوجيبة أو $1/10$ من عرض الشارع على أن لا يزيد $1,5/$ ويشترط أن لا يقل إرتفاع أسفل البروز عن مترين من منسوب الوجيبة.
- 7- يسمح ببروز الأدرج على الأملاك العامة على أن لا يقل صافي الارتفاع بين البروز وسوية الرصيف عن $2,5/$ م ويحدد عمق البروز ب/ $1/10$ من عرض الشارع على أن لا يزيد عن $1.5/$ م.

رابعاً -

الأقبية

مادة (45):

تصنف الأقبية وفق التالي:

أولاً: الملاجئ:

يجب تأمين ملجأ مساحته /2,5% /من مجموع المساحات الطابقية حسب تعليمات وزارة الدفاع بموجب قرارها رقم /1038/ لعام 1967 في كافة المناطق الواردة في هذا النظام، وفي حال كانت المساحة الناتجة أقل من /20م/ يمكن السماح بزيادة هذه المساحة بحيث لا تزيد عن /20م/ بدون الدرج، وتُسجل ملكية مشتركة لكافة مقاسم البناء.

ثانياً: الأقبية الخدمية:

تحدد مساحة الأقبية الخدمية بنسبة لا تقل عن /2%/ من المساحات الطابقية في المناطق السكنية ومنطقة الحرف، وفي المناطق التجارية والمراكز التجارية /3%/، ويمكن تنفيذها على كامل المساحة تحت رقعة البناء على أن تنحصر استخداماتها لأغراض خدمية وأغراض التدفئة والتكييف وغيرها، وتسجل ملكية مشتركة لكافة مقاسم البناء.

ثالثاً: الأقبية السكنية:

في حال وجود ميول في الأرض الطبيعية للعقار يمكن تنفيذ أقبية سكنية وفق الشروط التالية:

- 1- أن يكون القبو السكني تحت رقعة البناء وشريطه تأمين الإنارة والتهوية وفق الشروط المحددة بهذا النظام، وأن يتم تصريف المياه المالحة من القبو إلى المجرور الرئيسي بالراحة دون الحاجة إلى الضخ.
- 2- أن لا يقل فرق المنسوب في العقار بين أعلى نقطة وأخفض نقطة عن /3م/.
- 3- تعتبر نقطة الصفر لإعتباري هي أعلى نقطة في العقار مع الأخذ بعين الاعتبار إرتفاعات الطوابق للمنشآت المجاورة ضمناً للانسجام معها.

رابعاً: يسمح بتنفيذ أكثر من قبو في المناطق التجارية والمراكز التجارية والمنطقة الصناعية والصناعات الخفيفة، ويمكن استخدامها كمستودعات أو مخازن تجارية شريطة تحقيق نسبة القبو الخدمي والملجأ ويمكن تنفيذ القبو الخدمي والملجأ في قبو إضافي.

خامساً:

1- يسمح بتنفيذ الأقبية في المناطق الحرفية ويجوز استخدامها كمستودعات أو مخازناً تجارية في حال كان الطابق الأرضي أو جزء منه مخازن تجارية على أن يكون اتصال هذه المستودعات بالمخازن فقط دون الدرج الرئيسي شريطة تحقيق نسبة الملجأ حسب قرار وزارة الدفاع رقم 1038 لعام 1967 والقبو الخدمي في حال رغبة المالك، ويمكن تنفيذ القبو الخدمي والملجأ في قبو إضافي.

2- في حال تنفيذ قبو مستودع أو تجاري لا يتصل بالمخازن مباشرة يجب تأمين مدخلاً مستقلاً لتلك الأقبية متصلاً مباشرة مع الأملاك العامة.

سادساً: يتم تهوية وتبوير الأقبية بفتحات مباشرة مع الخارج حيثما تمكن من ذلك طبيعة الأرض والتصميم أو تتم عملية التهوية بواسطة طرق صناعية آلية أو ذاتية.

- خامساً -

المناور الداخلية

مادة (46):

- 1- يجب أن تكون المناور الداخلية التي تطل عليها الغرف والمطابخ المعدة للسكن والمكاتب التجارية والصناعية واسعة بالقدر الكافي لتأمين النور والهواء.
- 2- لا يقل أصغر أبعاد هذه المناور عن 3م/3 وأن لا يقل مساحتها عن 20م².
- 3- في المناطق التجارية والصناعية يجب إن تكون أصغر أبعادها 4م/4 وأن لا يقل مساحتها عن 20م².
- 4- يجوز سقف المناور بسقف زجاجي أو بلاستيك شفاف يرتفع عن سوية السطح بمقدار 1م/1 وتترك الجوانب مفتوحة.
- 5- يسمح بتهوية الحمامات والمراحيض بواسطة التهوية الميكانيكية.
- 6- مناور الأدراج يجب أن لا تقل مساحتها عن 6م²/6 وأصغر أبعادها 2م/2.
- 7- في حال كانت التهوية ميكانيكية يجب تأمين فتحات للنوازل مع إمكانية الصيانة.
- 8- منور الحمامات بمساحة لا تقل عن 1م²/1 وأصغر أبعاده 60سم/60.

سادساً

الأدراج

مادة (47)

- 1- يحظر بروز درجات مداخل الأبنية عن خط التنظيم وعلى الأرصفة والأماكن العامة.
- 2 - يحدد الحد الأدنى لعرض الشاحط وعرض السفارة الوسطية وعرض السفارة عند مداخل الشقق للأدراج في المباني تبعاً للجدول المرفق :

عدد الشقق في الطابق الواحد	الحد الأدنى لعرض الشاحط	الحد الأدنى لعرض السفارة الوسطية	الحد الأدنى لعرض السفارة عند مدخل الشقة
1	1.10	1.10	1.20
2-3	1.20	1.20	1.25
4 وما فوق	1.30	1.30	1.50

- 3- يحدد عرض الممرات الموصلة إلى الأدراج في كافة المناطق وفق التالي:
- الممرات الجانبية المؤدية إلى الأدراج ب/2م .
 - الممرات المواجهة لبيت الدرج بعرض بيت الدرج .
 - في حال كان الدرج مؤلف من أكثر من شاحط يحدد عرض الممر ب/2م .
 - 4 - يحدد عمق الدرجة الواحدة من /27 إلى /30سم وإرتفاعها من /15 إلى /18سم .
 - 5- يحدد عرض السفارة عند مدخل الشقة ب /1,5م في حال وجود مصعد.
 - 6- يحدد عرض السفارة أمام المصاعد ب/2م
 - 7- يجب ترك فراغ بين الشاحطين ب /10سم.
 - 8 - في الواجهات الأمامية يمكن تنفيذ سقف لمداخل الأبنية التي تصل إلى الأدراج على أن لا يزيد عرضه عن عرض بيت الدرج بارتفاع /2,5م أما في الواجهات الجانبية والخلفية فإنه يمكن سقف المدخل أمام بيت الدرج فقط.
 - 9- عدد درجات الشاحط لا تتجاوز /13درجة.

- سابعاً -

المصاعد

مادة (48):

- 1- يتوجب تأمين حد أدنى من المصاعد للمباني المؤلفة من أكثر من أربع طوابق فوق منسوب الرصيف. بما فيها طابق الأعمدة
- 2- يحدد عدد المصاعد وفق الجدول التالي:

عدد الشقق	عدد المصاعد	الشروط
8 - 1	1	-
18 - 9	2	يتوجب تأمين مصعد خدمة بأبعاد (2×1.5) م
30 - 19	3	يتوجب تأمين مصعد خدمة بأبعاد (2×1.5) م
أكثر من 30	4	يتوجب تأمين مصعد خدمة بأبعاد (2×1.5) م

3- يتم ربط عدد المصاعد في العقارات بعدد الشقق السكنية في المدخل الواحد.

4- يجب إن لا يقل فراغ بيت المصعد عن 1.5م.

5- **المصاعد الخارجية:** السماح في كافة الأبنية المرخصة القائمة والمنفذة ماعدا المباني التاريخية وهي المباني المسجلة اثريا والمباني الواقعة ضمن الشرائح المسجلة اثريا والمباني الواقعة ضمن وجائب الحماية والمباني التراثية بإنشاء مصعد ضمن بيت الدرج أو المنور المتصل معه وفق الحالات التالية:

أولاً:

تركيب المصعد على واجهة العقار المطلة على الشارع مباشرة وفق الشروط التالية:

- أ- يجب أن لا يقل عرض الشارع عن 8/م.
- ب- أن لا يزيد عمق المصعد عن 1,20/م على الشارع.
- ت- أن لا يقل ارتفاع بداية المصعد (أرضية المصعد) عن 2.50/م من منسوب الرصيف.
- ث- في حال وجود ركوب للدرج على الواجهة لا يسمح بتنفيذ المصعد.
- ج- أن ينفذ في طرف سفرة الدرج والباقي إنارة للدرج.
- ح- أن يكون عرض سفرة الدرج لا تقل عن 1.25/م أو أن يكون الباب سحاب، وفي حال وجود سفرة الدرج الأول على ارتفاع أقل من 2.50/م يسمح بإنشاء درجة أو أكثر في السفرة بشرط أن يبقى عرض السفرة الصافي بعد الدرجات ب 1/م.

خ- تؤخذ موافقات الجوار بنسبة 50% للمقاسم السكنية ماعدا المخازن في الطابق الأرضي.

ثانياً: تركيب المصعد في الواجهات:

- أ. يسمح بإنشاء المصعد الملاصق لسفرة الدرج على أن لا يزيد بروز الدرج عن 2/م عن حد الوجيبة.
- ب. يسمح بأن يكون بداية المصعد من أرضية الوجيبة شريطة عدم الإضرار بمدخل البناء.
- ت. في حال تم تنفيذه فوق سطح الأرض ينفذ على ارتفاع 2/م.
- ث. تؤخذ موافقة الجوار بنسبة 50% من مقاسم البناء.

ثالثاً: تركيب المصعد في المنور:

- أ. الحفاظ على الحد الأدنى لمساحة المناور كما يجب الحفاظ على مساحة منور المنافع 1.5م.
- ب. أن لا يؤثر على فتحات النوافذ والأبواب في الطابق الأرضي والطوابق المتكررة.
- ت. تؤخذ موافقة الجوار المترفين بالمنور بدء من الطابق الذي سوف ينفذه المصعد.
- ث. يجب إن يكون المصعد مصنوع من مواد غير شفافة.

رابعاً: أحكام عامة:

1. يتم الوصول إلى غرفة الآلات عبر ممر مفتوح ممكن الوصول إليه في أي وقت.
2. تقديم دراسة فنية تتضمن المواصفات الكهربائية والميكانيكية والإنشائية والتي تؤمن سلامة البناء والمصعد.
3. التعهد بوضع إشارة ملكية مشتركة على صحيفة البناء بالسجل العقاري أو السجل المؤقت والسجلات الأخرى بجعل المصعد ملكية مشتركة بين كافة مقاسم البناء ويخدم جميع الطوابق (فتح أبواب . مواقف.....) حتى إقامته ذلك المصعد بكامله على نفقة أحد المالكين الخاصة وبدون العودة عليهم بأية نفقات تخص إنشاء المصعد.

- ثامناً -

السقائف

مادة (49):

- أولاً:** يسمح بإنشاء السقائف في المحلات التجارية ذات الإرتفاع 4,5/م وما فوق للطابق الأرضي وفق الشروط التالية :
- 1- يسمح ببناء سقيفة على كامل مساحة المخزن إذا كان إرتفاعه 5/م ونصف مساحة المخزن إذا كان إرتفاع المخزن أقل من 5/م.
 - 2- لا يقل إرتفاع أسفل بلاطة السقيفة عن أرضية المخزن عن 2,3/م ونصف إرتفاع المخزن أيهما أكبر .
 - 3- يجب أن تكون مداخل أدراج السقائف كجزء متمم لهذه السقائف ومن ضمن المخزن التجاري، ولا يجوز فصل السقائف عن المخزن مهما كان إرتفاع هذا المخزن وفي حال فصلها عنه تختم بالشمع الأحمر حتى تعاد إلى وضعها الأصلي.
 - 4- تنشأ السقائف في المخازن التي يقل إرتفاعها عن 5/م في الجزء الداخلي من الحانوت ولا يسمح بإنشائها جزئياً أو كلياً على الواجهات التجارية ويجب أن تبتعد عن الواجهة / 2 / م على الأقل.
 - 5- يمنع إنشاء بروز للسقائف عن حدود البناء مهما كان إرتفاع المخازن.
 - 6- يسمح بإنشاء السقائف في المحلات الصناعية وتطبق عليها كافة الشروط السابقة باستثناء شرط المساحة حيث يجب أن لا تزيد مساحة السقيفة عن نصف مساحة المحل الصناعي مهما بلغ إرتفاعه.

مادة (50):

يسمح بإنشاء السقائف فوق الحمامات والمراحيض والممرات والمطابخ بشرط أن لا تزيد مساحة السقيفة في المطبخ عن نصف مساحته ويحدد الفراغ الأدنى بين مستوى أرضية البناء وأسفل السقائف بـ 2م / ان ويجب أن تكون السقائف من مواد غير قابلة للاحتراق.

- تاسعاً -

الممرات والأسواق الداخلية

مادة (51):

يحدد عرض الممرات الداخلية وفقاً لما يلي:

- أ- في الشقق السكنية: بمقدار لا يقل عن 1م من عرض الممر حتى طول 5م أكثر من 5م وحتى 10م / 1,2م من عرض الممر أكثر من 10م / 1,4م من عرض الممر
- ب - في المكاتب التجارية وما شابه ذلك: بمقدار لا يقل عن 150سم للممرات التي يقل طولها عن 10م وبمقدار لا يقل عن 2م للممرات التي يزيد طولها عن 10م.
- ج - في المحلات التجارية: بمقدار لا يقل عن 4م للأسواق الداخلية التي لا يتجاوز طوله 20م. وأن لا يقل عن 4,5م للأسواق التي يزيد طولها عن 20م ذلك بشرط أن لا يقل إرتفاعها عن إرتفاع سقف الطابق الأرضي للمحلات التجارية.
- د- إذا كان ممر السوق الداخلي متصلاً بطريقين، فيحسب طول الممر في مجال تطبيق الفقرة / ج / السابقة نصف طوله الفعلي.

هـ- في حال وجود سوق مغلقة أو أكثر لها منفذاً على سوق مفتوحة، ففي مجال تحديد عرض السوق المفتوح، يحسب نصف طوله مضافاً إليه نصف مجموع أطوال الأسواق المغلقة المتصلة به، على أن لا يقل عرض السوق المفتوح عن عرض أي سوق مغلق متفرع عنه.

و- تتم تهوية وإنارة الممرات في الأسواق الداخلية وفقاً لما يلي:

- 1- إذا كان طول الممر دون 10م يكتفي بتهويته وإنارته من خلال اتصاله بالطريق العام.
- 2- إذا كان طول الممر أكثر من 10م ودون 20م يتم التهوية والإنارة من خلال منور داخلي لا يبعد أكثر من 5م عن نهاية السوق ولا تقل مساحته عن 6م² وأصغر أبعاده عن 2م
- 2- إذا كان طول الممر أكثر من 20م وما فوق يتم التهوية والإنارة من خلال منور داخلي لا يبعد أكثر من 5م عن نهاية السوق ولا تقل مساحته عن 10م² وأصغر أبعاده عن 2م.

جدول يوضح أبعاد الممرات في العقارات

المنطقة	عرض الممر	طول الممر
سكن	/1/ م	اقل من /5/ م ضمناً
	/1.2/ م	اكثر من /5/ م حتى /10/ م ضمناً
	/1.4/ م	اكثر من /10/ م
مكاتب تجارية	/1.5/ م	اقل من /10/ م ضمناً
	/2/ م	اكثر من /10/ م
مخازن تجارية	/4/ م	التي لا يتجاوز طولها /20/ م ضمناً
	/4.5/ م	التي يتجاوز طولها /20/ م ضمناً

- عاشرًا -

المرائب

مادة (52):

-المرباب يعني مكاناً مخصصاً لوقوف السيارات مكشوفاً كان أو مسقوفاً مقللاً واقعاً بمستوى الأرض أو تحته أو فوقه ويسهل دخول السيارات إليه وخروجها منه وسيرها داخله.

أولاً: اشتراطات عامة:

1- يسمح بإنشاء مرائب متعددة للسيارات في الأقبية على كامل مساحة العقار بجميع المناطق العمرانية فيما إذا توفرت الشروط الفنية للمرائب.

2- يلتزم مالكي العقارات في المناطق التجارية والحرفية والسكن الشعبي والسكن والمراكز التجارية والتي تبلغ مساحتها /600/ متر مربع وأكثر بتنفيذ مراب للسيارات وفق الشروط الفنية الخاصة بالمرباب.

3- يلتزم مالكي العقارات في المناطق ذات الواجهات والتي تبلغ مساحتها /500/ متر مربع وأكثر بتنفيذ مراب للسيارات وفق الشروط الفنية الخاصة بالمرباب.

4- يمكن أن يكون مراب السيارات في الواجهات بشرط أن يكون مكشوفاً على أن لا تقل المساحة المزروعة في الواجهات عن /50%.

5- يسمح في المناطق التجارية التي تقل مساحتها عن /600/ متر مربع بإنشاء مرائب للسيارات في كافة الطوابق (مراب طابقي) فيما إذا توفرت الشروط الخاصة بالمرباب.

6- يسمح في المناطق التجارية التي تقل مساحتها عن /450/م² بإنشاء مرائب وتشجيعاً لمالكي العقارات تزداد المساحة الطابقية المسموح بنائها بمقدار 1/10 من مساحة المرائب المرخص في حال تأمينه.

7- تحدد ملكية المرائب ملكية مشتركة بين كافة مقاسم البناء ولا يسمح بتقسيمه بأي مواد ثابتة ويمنع استعماله لغير الغاية المخصصة لأجله.

8- تلتزم الجهات العامة بتنفيذ المرائب في الأقبية في العقارات التابعة لها والمباني الحكومية.

9- يفرض مراب في مباني المنشآت الصحية (مشافي . عيادات... الخ)

10- لا تفرض المرائب في القطع المطلوب ترخيصها في الحالات التالية:

1- في حال إتمام بناء قائم.

2- في حال إنشاء قطعة على طريق درج.

ثانياً: المواصفات والشروط الفنية الواجب توفرها في إنشاء المرائب :

ا- يجب أن لا يقل عرض مدخل المراب عن 3/م ولا يزيد ميله عن 20% ولا يصل الارتفاع الصافي للمرآب عن 2.50/م

ب- يمكن السماح باستخدام مصعد لنزول السيارات للمرآب بدلاً من الرامب وتحدد أبعاد الفراغ للمصعد ب/3×6/م

ت- يجب إيصال بيت درج واحد على الأقل وكذلك مصعد واحد إن وجد إلى أرضية المرائب كما يسمح بدرج إضافي واحد لتخديم المرائب في أي بقعة من العقار على أن لا يزيد بعد أي درج نجاة عن أبعد موقف سيارة عن 30/م
ث- يجب تأمين عدد السيارات في المرائب وفق التالي:

1. العقارات التجارية: في حال كان مكاتب تجارية لكل 100م² من المساحة الطابقية موقف لكل سيارة .

2. العقارات السكنية وفق التالي:

-الحرف والسكن الشعبي 1,5 موقف لكل شقتين.

-منطقة الفيلات موقف لكل شقة.

-باقي المناطق 1,5 لكل شقة.

ج يمكن استعمال الفراغ بين الأعمدة في طابق الأعمدة الأرضي كمرآب للسيارات بالإضافة إلى الجزء الممكن استعماله من الواجهات.

ح في حال عدم كفاية القطعة للعدد الكافي للمواقف يمكن جعل قبو الخدمات والملجأ في منسوب آخر تحت منسوب المرآب.

خ ضرورة تقديم دراسة لتصريف المياه من المرائب مع بيان كيفية إيصال المياه المالحة من المرائب إلى المجرور العام.

د يجب تأمين التهوية الطبيعية أو الصناعية للمرآب في الأقبية.

ذ يجب أن يكون المرآب مستوفياً لشروط الوقاية من الحريق (أن يكون كافة العناصر الحاملة للمرآب مقاومة للنار -أرضيات-جدران-أعمدة-دعائم) حيث ان المرآب المبنية بواسطة البيتون المسلح هي الأكثر مقاومة للنار -بيتون مسبق الصنع أو غير مسبق الصنع لذلك يتم تغليف الهياكل المعدنية بالبيتون وفي حال تعذر تغليف الهيكل المعدني بالبيتون يتم إكساءها بألواح غير قابلة للإحتراق او بطلاء خاص عازل من النار.

ثالثاً: يجب ان يتضمن تصميم البناء الذي يلتزم بتأمين المراب او من يرغب بترخيص مراب مصورا خاصاً مفصلاً بالمراب وفق المواصفات والاشتراطات التالية:

1- ابعاد موقف السيارة /2,5×5,5/ م (وهي عبارة عن المساحة الحرة المخصصة لكل سيارة وذلك لتأمين فراغ بين سيارة واخرى سواء في حالة الوقوف المائل - الموازي - المتعاقد).

- يجب تأمين حماية للعناصر الإنشائية (الاعمدة) بأطاريق لا يقل عرضها عن 20/ سم وارتفاعها عن 20/سم.

- يتم اختبار الموديول الإنشائي والفراغ الصافي بين العناصر الإنشائية محسوماً منها عرض الحماية (الأطروف)

بحيث لا يقل عن /2,5/ متر ومضاعفاتها.

- بالنسبة لمساحة المرباب وعدد السيارات يجب ان يستوعب المرباب العدد المفروض من السيارات الذي على اساسه حسبت مساحته شريطة تأمين الدخول والتوقف والحركة لكل سيارة دون ان تعرقل الواحدة الأخرى.
- الارتفاع الحر لطبقات المرباب السفلية أو العلوية /2,20/ متر يضاف إليها /25/ سم للوحات الاشارة الخاصة بالسيارة والمشاة و/0,05/ متر لاضافة كسوة جديدة لاحقاً على أرضيات الطبقات نحصل هكذا على ارتفاع حر مجموعها /2,50/ م ومجموع عام بما فيه سماكات السغوف والأرضيات /2,75/ إلى /3,5/ م
- قد يسمح بخفض الارتفاع الاجمالي لطابق المرباب دون ان يؤدي ذلك إلى أية عقبات حيث أن الابنية التي تحتوي على جسور كبيرة المدى تقلص عدد الاعمدة بنسبة (7 - 12) %

رابعاً - الممرات الداخلية:

- يجب الا يزيد ميل الممرات الداخلية عن /5% ولا يقل عرضها الحر بين الأعمدة بعد حسم ابعاد

الحالة الأولى (اتجاهين):

- 1- أربعة أمتار ونصف عندما تكون السيارة متوقفة باتجاه موازي للممر او عندما تكون السيارة متوقفة باتجاه يشكل زاوية مقدارها /30/ درجة مع اتجاه الممر لكلا الجهتين .
 - 2- خمسة أمتار عندما تكون السيارة متوقفة باتجاه يشكل زاوية مقدارها /45/ درجة مع اتجاه الممر
 - 3- ستة أمتار عندما تكون السيارة متوقفة باتجاه يشكل زاوية قائمة مع اتجاه الممر
- #### الحالة الثانية (اتجاه واحد) :

- 1- اربعة امتار ونصف عندما تكون السيارة متوقفة باتجاه موازي للممر او عندما تكون السيارة متوقفة باتجاه يشكل زاوية مقدارها /3/ درجة مع اتجاه الممر لكلا الجهتين .
- 2- خمسة امتار عندما تكون السيارة متوقفة باتجاه موازي مقدارها /45/ درجة مع اتجاه الممر
- 3- ستة أمتار عندما تكون السيارة متوقفة باتجاه يشكل زاوية قائمة مع اتجاه الممر

خامساً - المنعطفات:

- يرتبط نوع ومقياس وشكل المساحة المخصصة للتدوير والانعطاف بكيفية استخدام السيارة ووظيفتها .
- يجب الا يقل الشعاع الداخلي للمنعطف عن /3.5/ متر والشعاع الخارجي عن /6/ أمتار .

سادساً - المنحدرات:

المقطع الطولي:

- يجب الا تتجاوز درجة المنحدرات في المرائب ال/15/ إلى /20% للمرائب الصغيرة
- يجب إضافة منحدر انتقالي بين شبكة الطرق العامة ومنحدر الدخول إلى المرباب او بين منحدر الدخول وسطح أرضية المرباب بحيث يكون بدل المنحدر الانتقالي لايتجاوز /12% وبطول /6/ متر .
- يجب تأمين ارتفاع على كامل عرض المنحدر وقدره /2.5/ متر على الاقل .
- يجب الا يتعدى ميل منطقة وقوف السيارات عن /5% .

سابعاً - المقطع العرضي:

- يجب الا يقل عرض مدخل المرباب عن /3.5/ متر صافي بدون أرصفة وذلك للمرائب التي لايزيد عدد السيارات فيها عن /30/ سيارة.

- يجب الا يقل عرض مدخل المراب عن /5.5/ متر صافي بدون أرصفة للمرائب التي تزيد فيها عدد السيارات عن /30/ سيارة وفي حال تأمين مدخل ومخرج مستقلين يطبق العرض /3.5/ متر.

- الحادي عشر -

التساوين

مادة (53):

أولاً: التساوين والحواجز بين العقارات:

يحق لمجلس المدينة إلزام أصحاب المقاسم والقطع على تصوين مقاسمهم وقطعهم الناتجة عن المخططات المصدقة بتصويته لا يقل ارتفاعها عن / 2 / م وتعتبر الإنذارات الموجهة لهم بهذا الصدد بمثابة رخص بناء فإذا امتنع صاحب المقسم أو القطعة عن إقامة التصويته يحق لمجلس المدينة إقامتها على نفقته وعلى مسؤوليته. وتكون التصويته بارتفاع (60) سم شيناج بيتوني بعد الحصول على موافقة مديرية الجمالية في مجلس المدينة.

ثانياً: التساوين في العقارات ذات الواجهات:

1 - يجب أن تصون العقارات السكنية التي تخضع لوجيبة الحدائق الأمامية ضمن استقامة التخطيط على الطريق بتصويته لا يزيد ارتفاعها عن المترين عن سوية الرصيف مهما كانت موادها باستثناء العقارات التي تم تحويل الطابق الأرضي إلى تجاري

2 - يجوز أن تبني التصويته الأمامية في الطرق المائلة بشكل مدرجات.

3- لا يجوز فصل الواجهات الأمامية لدور سكن متصله بحواجز تعلو عن إرتفاع جدار التصويته الأمامية.

ثالثاً: التساوين الداخلية بين العقارات ذات الواجهات :

- تصون العقارات الخاضعة لواجهات حدائق جانبية وخلفية بتصويته لا يزيد إرتفاعها عن مترين عن سوية الرصيف مهما كانت موادها.

رابعاً: الحواجز بين العقارات غير الخاضعة للواجهات :

- يسمح لأصحاب هذه العقارات تصوين حدود الفسحات والساحات والمناور الداخلية والفاصلة بين هذه العقارات بجدار عادي لا يتجاوز الارتفاع العام المسموح به لهذه العقارات.

خامساً:

- التساوين بين العقارات في الأسطح 2.25 م

سادساً:

- يسمح بإنشاء تساوين وفق الشروط التالية : المناطق التي لا يسمح فيها بالبناء

(المناطق الخضراء والبساتين) وما شابهها وفق ما يلي:

1- على الواجهات المطلة على الشوارع والطرق العامة بارتفاع / 60 / سم مصمته ويعلوها تصويته معدنية مفرغة

2- تساوين معدنية مفرغة أو أسلاك شائكة بين هذه العقارات.

- اثنا عشر -

النوافذ

مادة (54):

يجب أن تتصل جميع الغرف المعدة للسكن في المباني ماعدا البهو الموزع بنوافذ تصلها مع الهواء الخارجي إتصالاً مباشراً ولا تقل مساحتها عن 10/1 من مساحة الغرفة على أن لا يزيد عمق الغرفة بالنسبة للنافذة التي تنورها عن ثمانية أمتار .

- ثلاث عشر -

المعرشات والإضافات التزينية

مادة (55):

يمكن إشادة المعرشات والإضافات التزينية فقط في الواجهات التابعة لها على أن تتوفر فيها الشروط التالية :

1- أن لا يشكل أي جزء فيها قسماً أساسياً أو حاملاً من البناء بحيث تكون قابلة للرفع أو الإزالة دون تعرض البناء للضرر وأن تكون من مواد بناء غير ثابتة ومقبولة من الناحية الفنية والجمالية وأن تخفض عن مستوى أسفل السقف بمقدار / 50 سم على الأقل.

2- أن تكون بشكل تزيني يضمن عدم حجب النور والهواء و الرؤيا عن العقارات المجاورة ويشترط في المعرشات والمشبكات أن تكون جوانبها مفتوحة أن يكون 75% على الأقل من سقفا مفرغ.

- أربع عشر -

الواجهات الخارجية

مادة (56):

فيما يتعلق بالواجهات الخارجية تشمل صلاحية المديرية إمكانية فرض القيود التالية ضماناً للإنسجام معها:

- 1- تحديد شكل الواجهة من حيث الخطوط العامة والشرفات.
- 2- يراعى تجانس الألوان في طوابق المبنى الواحد وتأمين انسجامها مع الأبنية المجاورة.
- 3- يمنع تركيب أية عناصر من شأنها تشويه منظر الواجهات وخاصة أنابيب المياه والمداخن واللوحات المشوهة لهذه الواجهات الأمامية المطلة على الشارع.
- 4- أن أي تغيير أو تبديل في واجهات المباني، يستلزم الحصول على رخصة لتجديد الواجهات بكاملها ويجوز لمجلس المدينة إلزام مالكي الأبنية تجديد أو تنظيف واجهات الأبنية في المدينة حيثما ترى ضرورة لذلك.
- وفي حال تمنع المالكين أو أصحاب العلاقة عن القيام بتنفيذ هذه الأعمال ضمن المدة التي تحددها لهم فيجوز لمجلس المدينة أن تقوم بالأعمال اللازمة على نفقتهم وعلى مسؤوليتهم وفق الأنظمة النافذة.
5. كل بناء يتوقف قبل أن يتم إنشائه وإكماله يجب أن يظهر بمظهر لائق لا يضر بحسن المنظر العام ويترتب على مالكيه أن يقوموا بجميع الأعمال اللازمة لهذه الغاية، فإذا تمنعوا يحق لمجلس المدينة أن تقوم بالعمل على نفقتهم

ومسؤوليتهم وفق الأنظمة النافذة. كما يلتزم مالكي القطع بتنفيذ الواجبات الخارجية وفق ما تقرره المجلس المدينة تحت طائلة وقف تنفيذ العمل والترخيص والإفراز الطابقي وإجازة السكن أوفي أي مرحلة من أجل البناء.

6. كل بناء لم يكتمل إكساء الواجبات ضمن مدة الترخيص للواجبات الخارجية يحق لمجلس المدينة أن تقوم بالعمل على نفقتهم ومسؤوليتهم وفق الأنظمة النافذة

- خمس عشر -

المدخن والمواقد

مادة (57):

- أ- يجب أن تتوفر في بناء المداخن المتصلة بالمواقد الشروط التالية :
1. أن تبني من مواد غير قابلة للإحتراق وأن تكون محكمة البناء والتركيب والتثبيت ولا يتسرب منها الدخان ولا يتسرب إليها الهواء أو مياه الأمطار.
 2. أن لا يقل إرتفاعها فوق السطح الأعلى للبناء عن المترين ويجب زيادة هذا الإرتفاع للمداخن الخاصة بالأفران والمصانع والمطاعم وما مائل من خدمات عامة إلى ثلاثة أمتار على الأقل من أعلى بناء يقع ضمن دائرة نصف قطرها / 25 /م وفي هذه الحالة يجب أن تتوفر فيها المواصفات الفنية الكفيلة بعدم انتشار الهباب وعدم الإضرار بالجوار صحياً
- ب- يجب أن تتوفر في مداخن المعامل والمحلات الصناعية الشروط المطلوبة والخاصة بتلك المناطق.

الفصل الرابع

الواجبات الصحية

سلامة السكن من الوجهة الصحية.

- أولاً -

- مواصفات المرافق الصحية في الأبنية -

مع مراعاة الأنظمة الصحية السارية المفعول يجب التقيد بالمواصفات التالية:

مادة (58):

1- المراحيض والمباول والمغاسل:

- يجب أن تنشأ في جميع المنشآت مراحيض ومباول تتناسب مع عدد شاغلي البناء من نساء ورجال ويجب فصل مراحيض كل من الجنسين في المنشآت العامة بمدخل خاصة ويحدد عدد المراحيض في المنشآت بما لا يقل عن الحدود التالية:
- 1- في المصانع والمشاغل والمكاتب التجارية مرحاض واحد لكل / 10 / أشخاص يشغلون كل جزء مستقل من العقار وفي حال وجود جنسين يجب تأمين مرحاضين ومن ثم يضاف واحد لكل عشرين شخصاً إضافياً (أو كسور هذا العدد) ويجوز استبدال ما يزيد عن ثلث مراحيض الرجال بمباول.

2- في الأبنية العامة يتم تحديد عدد دورات المياه والمغاسل وفق الإشتراطات الخاصة من المديرية المعنية (تربية - سياحة-صحة.....).

2- الحمامات:

- 1- يجب أن يؤمن في كل وحدة مستقلة للسكن ما لا يقل عن حمام واحد في الأبنية العامة المعدة للسكن.
- 2- فيما عدا الحمامات المخصصة لاستعمال خاص يجب أن يكون مدخل الحمام مستقلاً عن الغرف ومتصلاً مع الممرات والأروقة المفتوحة لاستعمال شاغلي ذلك الجزء من البناء ويجب أن تفصل حمامات الرجال والنساء بمدخل خاصة لكل منهما.

- ثانياً -

التأسيسات الصحية للمباني

مادة (59) تمديدات المياه العذبة في البناء:

1. يجب تمديد المياه العذبة لجميع الأبنية المنشأة بموجب هذا النظام.
2. يجب أن تكون جميع المواسير المستعملة في تمديدات توريد المياه مع جميع قطعها وتوابعها غير قابلة للصدأ ولا يستخدم فيها الرصاص.

مادة (60): تصريف مياه الأمطار:

1. يجب تركيب عدد كاف من المزاريب في سطوح وشرفات المباني المكشوفة لتأمين تصريف مياه الأمطار والثلوج من أقصر وأسرع الطرق وبشكل يضمن منع تراكم المياه في السقوف أو إحداث أي رطوبة في الجدران أو الأساسات.
2. لا يجوز أن تمتد المزاريب في الواجهات الأمامية بشكل ظاهر من الخارج ويمكن تثبيت المزاريب في الواجهات الأمامية خارجاً على واجهات البناء المشرفة على وجائب الحدائق وعلى جدران الساحات والمناور الداخلية مع ضرورة ربطها بالمجرور الخاص بها ويمنع إسالة المياه على الأرصفة والطرق العامة مباشرة ، وأسطح المداخل

مادة (61): قساطل صرف القاذورات:

- يجب أن تصرف المراحيض والمباول وأحواض الغسيل التي تتجمع فيها المواد الصلبة في قسطل صرف خاص ويجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:
1. أن يكون مصنوعاً من الحديد المصبوب (فونت) أو من النحاس أو من الرصاص أو أي مادة تتوفر فيها الشروط المطلوبة عالمياً لهذا الغرض محكم التركيب والتثبيت ولا يجوز استعمال القساطل الفخار إلا خارج حدود المباني.
 2. أن يكون مستدير المقطع بقطر داخلي واحد على كامل طوله لا يقل عن 4 / إنش للمراحيض و 2 / إنش للمباول أو أحواض المطابخ.
 3. أن يركب على واجهات البناء الخلفية والجانبية أو على جدران المناور والساحات الداخلية بشكل خارجي ظاهر ويمنع امتدادها على الواجهات الأمامية.

4. أن لا يسمح بأكواع في هذه القساطل إلا بزوايا منفرجة واسعة أو منحنيات ذات قطر كبير.
5. أن يجري وصله بسيفون المراض والمرافق الصحية الأخرى بشكل محكم وفق المواصفات التي تتوجها طبيعة المواد المستعملة.
6. أن يرتفع القسطل الممتد شاقولياً فوق السطح الأعلى للبناء بما لا يقل عن متر ونصف وأن تركيب على فتحته العلوية كمامة ذات ثقب بحجم ملائم يحكم تثبيتها.
7. أن ينتهي بغرفة تفتيش في موقع داخل حدود العقار.

مادة (62): مواسير صرف المياه القذرة :

يجب أن تتوفر في مواسير تصريف المياه القذرة المتصلة مع الحمامات والمغاسل والمشاطف والبالوعات (الخ) الشروط التالية :

1. أن لا يقل قطرها عن الخمسة سنتيمترات (إنشين أو عن قطر أي ماسورة أو سيفون يتصل بها).
2. أن تجهز بسيفون في موقع ملائم إذا كانت الماسورة تصب في قسطل تصريف القاذورات أو في مواسير تهوية المجاري أو زاد طولها عن المترين.
3. أن يجري صب البلاييع في أرضيات المرافق وكذلك مواسير المياه القذرة (كالتراب) فوق مستوى المياه المعزولة فيها وكذلك وصل الماسورة بأي مجرى خارجي ويجب أن لا يقل مساحة هذا الكاليتراب عن 15×15 سم وأن يكون قاعه مستديراً من الخرسانة وأن لا يقل انخفاضه عن الحاجز المائي فيه عن الخمسة سنتيمترات.

مادة (63): مواسير التهوية :

- 1- يجب أن تركيب عند أعلى نقطة من كل مجرى صرف خارجي ماسورة بالتهوية يمتد إرتفاعها ما لا يقل عن مترين من أعلى قسم من سطح البناء وتغطي فتحته العلوية بكمامة محكمة التثبيت من شريط مثبت كثيف.
- 2- يجب أن لا يقل قطر ماسورة التهوية الرئيسية عن 2 / إنش من الداخل ويجب أن تتوفر فيها المواصفات المطلوبة كقساطل صرف القاذورات.
- 3- يجب أن يجري وصل مواسير التهوية بالمجاري العامة بتغطية أقرب ما يمكن إلى البناء وأبعد ما يمكن عن نقطة الصب بالمجرى العام.
- 4- إذا كان جهاز أو أكثر من المرافق الصحية يصب في قساطل لصرف القاذورات أو المياه القذرة يجب أن يهوى سيفون كل جهاز منها بواسطة ماسورة تهوية فرعية تفصل السيفون بماسورة التهوية الرئيسية شريطة أن تمتد هذه الماسورة الرئيسية عمودية إلى إرتفاع مواسير الصرف المتصلة بها كما يجوز أن تجري التهوية الفرعية بقساطل الصرف مباشرة في نقطة تعلو عن مستوى أعلى نقطة في السيفون المذكورة.
- 5- يجب أن لا يقل قطر مواسير التهوية الفرعية عن الإنش والربع أو عن ثلثي مواسير الصرف.

الفصل الخامس

شروط خاصة بالبناء

- أولاً -

الشروط الإنشائية

مادة (64):

يجب أن تتوفر الشروط الإنشائية في الأبنية بما يتوافق مع الشروط المعتمدة من قبل فرع نقابة المهندسين في حمص أو مجلس مدينة حمص.

مادة (65):

يجب أن لا تقل سماكة الجدران الخارجية عن / 20 سم / والداخلية القواطع عن / 10سم / والقواطع الفاصلة بين الشقق السكنية عن / 20 سم /.

- ثانياً -

الشروط الصحية

مادة (66):

1- يجب على مالك البناء أن يقوم باكساء أو معالجة جدران بنائه وأسقفه بمواد تمنع الرطوبة ورشح المياه أو من يشغل البناء كلما دعت الحاجة إلى ذلك سواء كان الرشح أو الرطوبة فوق سطح الأرض أو تحته ووفق الشروط الخاصة بنقابة المهندسين أو مجلس المدينة.

2- إن الشروط الصحية للبناء تشمل تأمين ما يلي ضمن الأبنية السكنية وأبنية الخدمات العامة.

1- شبكة المياه العذبة.

2- شبكة المياه السخنة. شبكة تصريف مياه الأمطار.

3- شبكة تصريف المياه المالحة والقذرة.

4- الوقاية من الحريق:

أ- على المرخص له التقيد بنظام الوقاية من الحريق الملحق بهذا النظام أثناء الترخيص والتنفيذ.

ب- يتوجب على شاغلي البناء بعد إستلامه أصولاً التقيد بنظام الوقاية من الحريق.

مادة (67):

المتطلبات بالنسبة للدراسة:

مذكرة حسابية تتضمن بالتفصيل طريقة حساب جميع التمديدات المذكورة أعلاه على أن يؤخذ بعين الإعتبار الشروط الواجب توفرها فنياً وفق الشروط والتعليمات المعتمدة من قبل فرع نقابة المهندسين بحمص.

- ثالثاً -

الشروط الكهربائية

مادة (68):

يجب أن تتوفر الشروط الكهربائية في الأبنية بما يتوافق مع الشروط المعتمدة من قبل نقابة المهندسين ومجلس المدينة.

مادة (69):

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

- أ- إنارة الأمان: بواسطة مدخرات خاصة تعمل حين انقطاع التيار الكهربائي عن البناء لإنارة الأدراج ومخارج البناء.
- ب- جراب التمديدات الكهربائية: يلحظ في البناء فتحة (جراب) أو فتحات عمودية لتمر ضمنها جميع التمديدات الكهربائية (كخطوط الإنارة والقوى والهاتف والأجراس).
- وذلك لجميع 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.
- ج - إبرة الحماية من الصواعق: تتركب في أعلى منطقة من سطح الأبنية العالية المؤلفة من / 10 / طوابق وأكثر.
- خ- إنارة الأماكن المشتركة في البناء: يجب تأمين إنارة كهربائية للأدراج والممرات ومداخل البناء أو غرفة التدفئة والملاجئ للعمل بصورة اعتيادية عند الاستثمار الطبيعي لهذه الأبنية.

مادة (70):

يتوجب تأمين تغذية كهربائية احتياطية في الأبنية التي تستوجب تأمين مصعد كهربائي وفق أحكام النظام وبما في ذلك طابق الأعمدة بواسطة مجموعة توليد ديزل باستطاعة مناسبة لتغذية كل من:

1- محرك لمصعد واحد على الأقل.

2- إنارة غرفة آلات المصعد.

3- إنارة الأدراج

4- المقسم الهاتفي للبناء في حال وجوده.

مادة (71): يفرض وضع هوائي للتلفزيون مشترك في جميع الأبنية السكنية وذلك في حال احتواء البناء على أكثر من (خمس شقق).

- رابعاً -

الشروط الميكانيكية

مادة (72):

تخضع المنشآت الصناعية للشروط الميكانيكية ذات الطابع الخاص التي تستخدم المراحل أو أجهزة التبريد أو الضخ أو الروافع والأدراج المتحركة أو معالجة المياه في عملها أو آلات التصنيع والتشكيل وكذلك المنشآت العامة والأبنية السكنية والتجارية التي تستخدم التجهيزات الميكانيكية وما يماثلها إلى تقديم المصورات الميكانيكية مع الشروط الفنية اللازمة كذلك وفق المواصفات النافذة وبما يتوافق مع شروط نقابة المهندسين ومجلس المدينة.

- خامساً -

العزل المائي والحراري

مادة (73):

يجب أن تتوفر في الأبنية شروط العزل الحراري والمائي وفق شروط نقابة المهندسين ومجلس المدينة.

- سادساً -

وجائب التنفيذ

أولاً- تصوين الورشة وأشغال الطريق العام

مادة (74):

- 1- لا يجوز إشغال الأملاك العامة بصورة مؤقتة بدون رخصة معطاة من مجلس المدينة ويجب أن لا يتعارض هذا الترخيص مع المخطط والنظام العمراني ويشمل جميع التراخيص المؤقتة على الأملاك العامة بما في ذلك البسطات والأكواخ والأكشاك وأي إشغال آخر نظامي تقره المدينة على أن تراعي في ذلك ضرورة تأمين سير الآليات والمشاة وتصريف المياه.
- 2- يجب قبل مباشرة أي عمل يتعلق بتنفيذ الأشغال المرخص بها بموجب أحكام هذا النظام إحاطة الورشة بتصويينة مؤقتة لحين تنفيذ الطابق الأرضي بارتفاع لا يقل عن المترين على أن تكون مقبولة من حيث الشكل والمتانة ومضاء بمصباحين على الأقل واحد من كل جهة ويجب أن تكون مطلية بالدهان من الخارج ويكتب عليها رقم العقار ورقم الترخيص ومالكها.
- 3- لصاحب العقار أن يستفيد خلال مدة الترخيص من أشغال جزء من الأملاك العامة المحيطة بالعقار شريطة أن لا يتجاوز عمق هذا الأشغال عن ربع عرض الطريق وأن لا يزيد على المترين عن حدود القطعة. ويحق للدائرة الفنية تحديد

- عمق الأشغال حسب أهمية الشارع وذلك لحين صب سقف الطابق الأرضي
- 4- على صاحب العقار أن يتم جميع أشغال البناء وتحضير المواد وأعمال النحت وجبل المونة والخرسانة وإشادة السقائل والدعائم وغير ذلك من مستلزمات التنفيذ في الورشة ضمن حدود التصويبة المسموح بإنشائها بموجب أحكام هذا الفصل.
- 5- أن كل تجاوز لهذه الحدود يعتبر تعدياً على الأملاك العامة ويستوجب المسؤولية للمدينة في كل وقت حق مصادرة أي مواد تلقى في الطرق والأملاك العامة خارج الحدود المرخص بها وكذلك الحق بإزالتها ونقلها على نفقة صاحب العقار دون أن تعتبر مسؤولة عن أي نقص أو ضرر يحصل من جراء ذلك.
- 6- ضرورة عدم إلحاق الضرر أو التلف بالمرافق العامة الواقعة ضمن منطقة العمل ويلزم بإعادة ما تخرّب وعلى نفقته.

ثانياً- الحفريات :

مادة (75):

لا يجوز المباشرة بأعمال الحفر العائدة للأساسات أو الأقبية أو أي بناء إلا بعد الحصول على ترخيص من المدينة والحصول على محضر استلام بدائي وتقع المسؤولية على المهندس الدراسات أو المقيم.

مادة (76):

- أ- لكل صاحب عقار الحق في الإستفادة من عقاره ضمن الحدود المسموحة له في هذا النظام شريطة عدم الإضرار بحقوق الغير.
- ب- على صاحب القطعة المرخص بالبناء أن يتخذ جميع الإجراءات الكفيلة لسلامة العمال وسلامة المنشآت والطرق المجاورة ومختلف التمديدات المائية والكهربائية والهاتفية ومجاري الأسقية التي تمر ضمن أو بالقرب من العقار وعليه إذا وجد في استمرار أعمال الحفر والبناء ما قد يعرض الأبنية أو أية تأسيسات قريبة للخطر أن يعلم مجلس المدينة وأصحاب العقارات المهتدة بذلك وأن يتخذ مالك العقار التدابير اللازمة للحيلولة دون وقوع الضرر.

مادة (77):

- يعتبر صاحب العقار مسؤولاً عن كل ضرر يحصل للغير أثناء قيامه في أعمال الحفر والبناء إذا ثبت أن هذا الضرر وقع بسبب :
- أ- قصور أو إهمال منه.
- ب- نقص أو خطأ في التدابير الفنية المفروض منه اتخاذها لمنع الضرر المحتمل أو تجاوز الحدود المرخصة وأحكام هذا النظام.
- ج- عدم إنذار الغير باحتمال تعرضه للضرر لتمكينه من تلافي أسبابه في الوقت المناسب.

مادة (78):

كل حفر في الطرقات العامة من قبل الأفراد أو الشركات أو المؤسسات العامة يخضع لترخيص مسبق وتحدد مدة هذه الرخصة من قبل مجلس المدينة.

وعليه أن يثبت أنه قد استحصل على موافقة الجهات المختصة كالهاتف والكهرباء ومؤسسة المياه بإمكانية الحفر دون أي

محظور أو وفق التعليمات الخاصة الصادرة عن هذه الجهات.

مادة (79):

آ- عندما يخصص بحفر خنادق في الطرقات العامة لتمديد مجاري خاصة أو لغير ذلك من أشغال يجب تنفيذها تباعاً بمراحل وبأطوال لا تتجاوز العشرين متراً وإذا كان الخندق يقطع الطريق عرضياً فيجب عمله على مرحلتين، يحفر في كل منها نصف عرض الطريق وفي جميع الحالات يجب التقيد بعدم عرقلة حركة السير العامة في الطريق وعلى صاحب الترخيص رفع الأتربة وترحيلها أولاً بأول ووضع الحواجز والإشارات اللازمة مع الإنارة بالمصابيح الليلية لمنع وقوع أي ضرر وهو مسؤول عن كل ما يقع بسبب إهمال ذلك من أضرار.

ب- يجب أن يجري إنجاز عمل الحفر المرخص به في الطرق العامة خلال المدة المحددة في الترخيص وإذا تجاوز إنجاز المدة المحددة في الترخيص المعطى وإذا لم تجرى أعمال الردم بالدقة الفنية المطلوبة وإعادة الطريق إلى حالتها السابقة فإن لمجلس المدينة الحق بأن يتم إنجاز العمل وردم الحفرة على حساب صاحب الترخيص.

ثالثاً - تنفيذ الأشغال:

مادة (80):

آ- يجب أن تنشأ السقائل اللازمة لتنفيذ الأشغال بالورشة بشكل متين يضمن سلامة العمال الذين يستعملونها ويكفي لمقاومة مختلف الأثقال المحتمل تعرضها له.

ب- يجب حجب واجهة السقائل المنشأة على الطريق العامة وإنشاء مظلة واقية من مواد غير ثابتة وبمنسوب سقف الطابق الأرضي بشكل يضمن حماية المارة من سقوط المواد من الأعلى أثناء التنفيذ.

مادة (81):

إذا أوقف العمل في البناء قبل إتمامه يجب أن يجري هذا التوقيف بشكل لا يترك أي جزء منه معرضاً للخطر أو الضرر وعلى صاحب العقار في هذه الحالة العمل بموجب التعليمات التي تعطيها له المديرية وإذا تمنع فللمدينة الحق بالقيام بما تراه ضرورياً من العمل على حسابه.

مادة (82):

على صاحب العقار أن يزيل جميع الأنقاض وكافة المخلفات الناتجة عن أعمال البناء كما عليه أن يملأ الحفر ويسوي الأرض المحيطة بالورشة ويردم الطريق والرصيف ويعيد كل ما تغير نتيجة أعمال البناء إلى حالته الأولى ولمجلس المدينة في حال تمنعه أن ينجز ذلك على نفقته.

- رابعاً -

الأبنية المتصدعة وسلامة المنشآت:

مادة (83):

آ- يحظر أية ترميمات مهما كان نوعها في الأبنية المستملكة والملاحظ اكتساحها بموجب التخطيط المصدق أو المقرر هدمها من قبل الجهة المختصة في مجلس المدينة.

ب- يترتب على مالك كل قطعة أن يتخذ التدابير الضرورية للمحافظة على صيانة البناء في حالة تضمن سلامة الساكنين

فيه والجمهور وهو مسؤول عن إبقاء البناء في جميع الأوقات في حالة سليمة وأمنة.

مادة (84):

إذا تبين للجنة المختصة المشكلة في مجلس المدينة بنتيجة الكشف على بناء أو على أي جزء من البناء أن حالته متصدعة تتذر بخطر الإنهيار فإن لها أن تقرر الإجراءات الفنية الواجب اتخاذها لإزالة الخطر بسرعة ولها أن توجه إنذار لصاحب القطعة أو شاغله وكلاهما بإتخاذ التدابير التي تراها ضرورية لتلافي الضرر الملحوظ خلال مدة تحددتها أما بتدعيم الجزء المتصدع وترميمه إذا كان الخطر محدداً وغير فوري أو بإخلاء البناء أو هدمه إذا بدا لها أن الخطر وشيك أو فوري.

مادة (85):

يجوز لموظفي مجلس المدينة الدخول إلى أي بناء معرض للخطر أو العمل على تنفيذ أي قرار صادر بشأنه بموجب أحكام هذا النظام.

- خامساً -

صيانة المباني

مادة (86):

على مالكي المباني صيانة مبانيهم وحفظها سليمة صالحة للسكن من الناحية الصحية والإنشائية والتجميلية كما عليهم حفظها دوماً نظيفة من الخارج خالية من العيوب المشوهة وللمدينة في حالة إهمال المالك العناية بسلامة بنائه من الداخل ونظافته ومستلزمات تجميلية من الخارج مما تعتبر المديرية أنه يعرض شاغلي بنائه أو سواهم من الجوار للضرر أو منظره الخارجي لتشويه المنظر العام أن تقوم بإجراء الإصلاح المقضى على نفقة صاحب العلاقة واستيفائها منه حسب المقضى القانوني.

الفصل السادس

الوجائب الخاصة لمختلف المناطق العمرانية

وأنواع المنشآت

مادة (87): لا يجوز أن تزيد المساحة المبنية عن النسب المحددة لكل منطقة.

مادة (88): تعتبر مساحة القطعة المتخذة لحساب نسبة المساحة المبنية المساحة الفعلية أي المساحة المسجلة في صفحة القطعة محسوماً منها المساحات التي تقتطع للأماكن العامة أو تضاف إليها مساحة فضلات الأماكن العامة التي قد يلحظها التخطيط.

أولاً- تصنيف المناطق في المدينة :

مادة (89): تصنف المناطق ضمن المخطط التنظيمي التفصيلي المصدق للمدينة كما يلي :

- 1- المنطقة المحصورة ضمن أسوار المدينة القديمة (تستثنى منطقة أسوار المدينة القديمة من أحكام هذا النظام).
- 2- سكن شعبي ((حرف)) .
- 3- سكن درجة ثانية.
- 4- سكن درجة أولى.

- 5- سكن قصور .
- 6- سكن شعبي حديث .
- 7- أبنية متصلة . مساكن شعبية .
- 8- أبنية منفصلة .
- 9- أبنية منفصلة (فيلات) .
- 10- تجارية ومراكز تجارية .
- 11- المناطق التي لها نظام خاص والمصدق مع المخطط التنظيمي
- 12-المناطق الأثرية .
- 13- المنطقة الصناعية .
- 14- صناعات خفيفة .
- 15- المناطق الخضراء .
- 16- الأقسام ذات الوظائف الخاصة .
- 17- المناطق السياحية والترفيهية .
- 18- منطقة الحماية .
- 19- منطقة الحقول الزراعية .

مادة (90): سكن شعبي (حرف):

يسمح لعقارات هذه المنطقة بالبناء عليها ضمن الشروط التالية :

- أ أن يكون طول جبهة العقار المحاذية للشارع ثمانية أمتار على الأقل وأن لا يقل عمق العقار عن عشرة أمتار .
- ب أن لا تقل مساحة القطعة عن 2م/150م ولا تزيد عن 2م/750م ما عدا العقارات المفرزة أصولاً والمعتمدة قبل 1969/1/1م . أو التي تم تصديق إفرانها من مجلس المدينة .
- ت يكتفى بتأمين إنارة للغرف إما مباشرة من الشارع أو بمناور نظامية حسب ماورد في أحكام هذا النظام .
- ث يحدد الإرتفاع الأعظمي ب13م مع التقيد بما ورد في المادة الخاصة بالإرتفاعات من هذا النظام
- ج يسمح بفتح مخازن تجارية في الطابق الأرضي .
- ح يسمح ببناء كامل مساحة العقار في الطابق الأرضي في حال كان مخازن تجارية على كامل مساحة العقار .
- خ اذا رخص الملجأ في الطابق الأرضي لأسباب إنشائية وكان الطابق الأرضي مخازن تجارية فإن الملجأ ينفذ في الطابق الأرضي و يسجل ملكية مشتركة .
- د يسمح بفتح ممرات عامة وأسواق داخلية ضمن المناطق التي يسمح بفتح محلات تجارية فيها بقصد الإستفادة من واجهات تجارية إضافية شريطة أن يتوفر فيها الشروط التالية :

1 - أن لا يقل عرضها عن ما هو محدد في المادة / 51 / من هذا النظام .

2 - أن تؤمن فيها الإنارة والتهوية اللازمة وفق ماورد بالمادة / 51 / .

3 - أن يخصص للمشاة دون وسائل النقل .

ذ الحالات الاستثنائية:

يسمح بالبناء على العقارات المفرزة بعد تاريخ 1969/1/1 وحتى تاريخ صدور هذا النظام بموجب مخططات تنظيمية

مصدقة وفقاً لأنظمة أو قرارات، والعقارات الناتجة عن مشاريع الإستملاك بمساحات أو جهات دون الحدود المطلوبة في هذا النظام شريطة أن تتوفر فيها الشروط التالية:

- 1- بأن لا يقل مساحتها عن 2م70.
 - 2- بأن لا تقل مساحتها عن 2م50 فيما إذا كانت محصورة بأبنية قائمة حديثاً مبنية من الحجر والبيتون المسلح أو أبنية قائمة حديثاً وشوارع.
 - 3- أن يتسع العقار مربعاً أبعاده 7×7 أو مستطيلاً أبعاده 8×6 م.
 - 4- إن تكون التسوية مع الجوار متعذرة بشكل كامل ضمن العقار الأساسي وان يكون الجوار مبنياً قبل صدور هذا النظام.
 - 5- تعفى هذه العقارات من شروط الواجهة والعمق.
- و- أما في الحالات التي يتعذر فيها التسوية مع الجوار للعقارات غير النظامية والتي لا تتوفر فيها الشروط الواردة في الحالات الاستثنائية فيجب عرضها على مجلس المدينة لاتخاذ القرار اللازم وذلك بعد تقديم اقتراح من مديرية الشؤون الفنية.
- ط-تعفى العقارات المبنية في الطابق الأرضي والمشيدة قبل تصديق هذا النظام من الشروط الواردة اعلاه في الطوابق العليا وتبنى على غرار الطابق الأرضي مع التقيد بالمناور النظامية المفروضة في هذا النظام.

مادة (91): سكن درجة ثانية:

- يسمح لعقارات هذه المنطقة بالبناء عليها ضمن الشروط التالية:
- 1 - أن لا تقل مساحة القطعة عن 2م/400 أربع مائة متر مربعاً وأن لا تزيد عن 2م/2000 ماعدا القطع المفزة أصولاً المعتمدة قبل 1969/1/1م. أو التي تم تصديق إفرازها من المدينة
 - 2 - ألا تقل طول الواجهة المحاذية للشارع عن 18م / ثمانية عشر متراً وأن لا يقل عمقها عن 16م ستة عشر متراً.
 - 3- ترك وجيبة أمامية لاتقل عن ثلاثة أمتار.
 - 4- ترك وجيبة جانبية وخلفية لاتقل عن أربعة أمتار.
 - 5 - المساحات الطابقية وعدد الطوابق المسموحة على العقارات المراد هدمها وإعادة بنائها يسمح ببنائها وفق الجدول التالي:

عدد الطوابق لايزيد عن	عرض الشارع	عامل الأستثمار
خمس طوابق (أرضي+أربع طوابق)	أقل من 12/م	2.5
سبع طوابق (أرضي+ست طوابق)	من 12/م وأكثر	2.75

- 6- تخضع العقارات المراد هدمها وإعادة بنائها والعقارات الفارغة الى احكام المادة 105\ من هذا النظام.
 - 7- العقارات المراد استكمال بنائها للطوابق العليا:
- يسمح باستكمال بناءها وفق النظام السابق مع مراعاة الترخيص للطوابق الجديدة على غرار الطوابق السفلية المبنية بموجب تراخيص سابقة أو قرارات سابقة قبل تصديق هذا النظام مع التقيد بالأرتفاع المفروض وفق النظام السابق مع التقيد بالوجائب المفروضة على المنطقة.
- 8- العقارات الغير نظامية و المراد هدمها وإعادة بنائها:

- العقارات المراد هدمها وإعادة بنائها والمصدق أفرزها قبل تصديق هذا النظام يسمح بالبناء عليها وفق الشروط التالية:
- 1- أن يكون العقار محصوراً بين أبنية حديثة أو بين بناء حديث قائم وطريق أو أكثر .
 - 2- إن لا يترتب على ذلك اجحاف بحقوق الغيروان لايتعارض مع أي مشروع تنظيمي
 - 3 - إن تكون التسوية مع الجوار متعذرة بشكل كامل ضمن العقار الأساسي وان يكون جواره مبنى قبل تاريخ صدور هذا النظام.
 - 4- تحدد الوجائب حسب العقار الأساسي فإذا كان العقار نظامي فتفرض عليه الوجائب النظامية للمنطقة .اما اذا كان العقارالاساسي غير نظامي فيمكن تطبيق المادة\41\ وذلك على العقار الاساسي ثم تعالج العقارات المفروزة حديثا بما يخصها من خلال المادة المذكورة اعلاه.
 - 5- أن تتسع الرقعة المسموح بنائها بعد ترك الوجائب مستطيل ابعاده\6×8\ م او مربع ابعاده\7×7\م.
 - 6-التقيد بنسبة البناء 50% من مساحة القطعة للعقارات الغير نظامية والمطبق عليها المادة / 41 / مع التقيد بالمناور النظامية لأجزاء البناء المحددة في هذا النظام.ما عدا الوجيبة الأمامية.
 - 7-يحدد الارتفاع العام ب\16\م
 - 8-يحدد عددالطوابق بأربع طوابق (أرضي -أول-ثاني-ثالث).
 - 9-يفرض ملجأ حسب قرار وزارة الدفاع مع التقيد بأحكام المادة\45/ من هذا النظام.

مادة (92) سكن درجة اولى:

- يسمح لعقارات هذه المنطقة بالبناء عليها ضمن الشروط التالية:
- 1 - أن لا تقل مساحة القطعة عن\500/ م² خمسمائة متر مربعاً وأن لا تزيد عن\2500/ م² ما عدا القطع المفروزة أصولاً المعتمدة قبل 1969/1/1م.أو التي تم تصديق أفرزها من المدينة.
 - 2 -ألا تقل طول الواجهة المحاذية للشارع عن / 20م/ عشرون متراً.وأن لا يقل عمقها عن 18م ثمانية عشر متراً.
 - 3-ترك وجيبة أمامية لا تقل عن ثلاثة أمتار .
 - 4-ترك وجيبة جانبية وخلفية لا تقل عن خمسة أمتار .
 - 5-المساحات الطابقية وعددالطوابق المسموحة على العقارات المراد هدمها وإعادة بنائها يسمح ببنائهاوفق الجدول التالي:

عدد الطوابق لايزيد عن	عرض الشارع	عامل الأستثمار
خمس طوابق	أقل من\12\م	2.5
سبع طوابق	من\12\م وأكثر	2.75
عدد الطوابق لايزيد عن	عرض الشارع	عامل الأستثمار
خمس طوابق	أقل من\12\م	2.5
سبع طوابق	من\12\م وأكثر	2.75

6- تخضع العقارات المراد هدمها وإعادة بنائها والعقارات الفارغة الى احكام المادة المادة 105\ من هذا النظام.

7- العقارات المراد استكمال بنائها للطوابق العليا:

يسمح باستكمال بناءها وفق النظام السابق مع مراعاة الترخيص للطوابق الجديدة على غرار الطوابق السفلية المبنية بموجب تراخيص سابقة أو قرارات سابقة قبل تصديق هذا النظام مع التقيد بالأرتفاع المفروض وفق النظام السابق مع التقيد بالوجائب المفروضة على المنطقة.

8-العقارات الغير نظامية و المراد هدمها وإعادة بنائها:

العقارات المراد هدمها وإعادة بنائها والمصدق افرزها قبل تصديق هذا النظام يسمح بالبناء عليها وفق الشروط التالية:

- 1- أن يكون العقار محصوراً بين أبنية حديثة أو بين بناء حديث قائم وطريق أو أكثر .
- 2- إن لا يترتب على ذلك اجحاف بحقوق الغيروان لايتعارض مع أي مشروع تنظيمي
- 3 - إن تكون التسوية مع الجوار متعذرة بشكل كامل ضمن العقار الأساسي وان يكون جواره مبنى قبل تاريخ صدور هذا النظام.

4-تحدد الوجائب حسب العقار الأساسي فإذا كان العقار نظامي فتفرض عليه الوجائب النظامية للمنطقة .اما اذا كان العقارالاساسي غير نظامي فيمكن تطبيق المادة\41\ وذلك على العقار الاساسي ثم تعالج العقارات المفروزة حديثا بما يخصها من خلال المادة المذكورة اعلاه.

5- إن تتسع الرقعة المسموح بنائها بعد ترك الوجائب مستطيل ابعاده\6×8\ م او مربع ابعاده\7×7\م.

6-التقيد بنسبة البناء 50% من مساحة القطعة للعقارات الغير نظامية والمطبق عليها المادة / 41 / مع التقيد بالمناور النظامية لأجزاء البناء المحددة في هذا النظام.ما عدا الوجيبة الأمامية.

7-يحدد الأرتفاع العام ب/16/م

8-يحدد عددالطوابق بأربع طوابق (أرضي -أول-ثاني-ثالث).

9-يفرض ملجأ حسب قرار وزارة الدفاع مع التقيد بأحكام المادة/45/ من هذا النظام.

مادة (93) سكن قصور:

- تفرض على القطع المخصصة لإنشاء وحدات سكنية ضمن منطقة القصور الشروط التالية :

- 1- أن لا تقل مساحة القطع عن / 600 /م² ستمائة متراً وأن لا تزيد عن /3000/م² ماعدا القطع المفرزة أصولاً والمعتمد قبل 1/1/1969م.أو التي تم تصديق إفرزها من المدينة.
- 2- أن لا يقل طول واجهة القطعة المحاذية للشارع عن اثني وعشرين متراً / 22 /م. أن لا يقل عمق القطعة عن ثمانية عشر متراً.
- 3- وجيبة أمامية بعرض خمسة أمتار .
- 4- وجيبة جانبية وخلفية بعرض ستة أمتار .
- 5- المساحات الطابقية وعددالطوابق المسموحة على العقارات المراد هدمها وإعادة بنائها:يحدد عامل الأستثمارب/1.75/بشروط أن لايزيد عدد الطوابق عن أربع طوابق.
- 6- تخضع العقارات المراد هدمها وإعادة بنائها والعقارات الفارغة الى احكام المادة المادة 105\ من هذا النظام.

7- لعقارات المراد استكمال بنائها للطوابق العليا:

يسمح باستكمال بناءها وفق النظام السابق مع مراعاة الترخيص للطوابق الجديدة على غرار الطوابق السفلية المبنية بموجب تراخيص سابقة أو قرارات سابقة قبل تصديق هذا النظام مع التقيد بالارتفاع المفروض وفق النظام السابق مع التقيد بالوجائب المفروضة على المنطقة.

مادة (94) سكن شعبي حديث:

يسمح بالبناء على عقارات هذه المنطقة ضمن الشروط التالية:

أن لا تقل مساحة القطعة عن / 150 م² / على الأقل وأن لا تزيد عن / 2750 م² / ما عدا العقارات المفرزة أصولاً والمعتمدة قبل 1969/1/1م. أو التي تم تصديق إفرازها من المدينة.

- 1- أن لا تقل طول واجهة القطعة المحاذية للشارع عن ثمانية أمتار وأن لا يقل عمقها عن اثني عشر متراً.
- 2- يسمح ببناء كامل مساحة القطع النظامية بعد ترك الوجائب النظامية المفروضة على المنطقة شريطة التقيد بالمناور النظامية لأجزاء البناء المحددة في هذا النظام.
- 3- يسمح ببناء ثلاث طوابق مهما كان عرض الشارع.
- 4- يحدد ارتفاع الخط بـ / 12 م /.
- 5- وجيبة خلفية لا تقل عن أربعة أمتار.
- 6- وجيبة أمامية حسب المخططات التفصيلية في حال وجود مثل هذه الوجيبة.
- 7- في العقارات المفرزة والمصدقة سابقاً بموجب أحكام أو قرارات مصدقة قبل 1969 / 1/1 م. والتي لا تسمح مساحتها بتنفيذ كامل أحكام هذه المادة يسمح بالبناء عليها شريطة التقيد بتنفيذ أحكام البنود / 3 - 4 - 5 / المبنية أعلاه في هذه المادة.

المادة (95) أبنية متصلة:

يجب توفر الشروط الآتية :

- 1- لا تقل مساحة القطعة عن / 400 م² / وأن لا تزيد عن / 2000 م² / ما عدا القطع المفرزة أصولاً والمعتمدة قبل 1969/1/1م. أو التي تم تصديق إفرازها من قبل المدينة.
- 2- أن لا تقل طول واجهة القطعة المحاذية للشارع عن / 16 م / وأن لا يقل عمقها عن / 18 م /.
- 3- يسمح ببناء كامل مساحة القطع النظامية بعد ترك الوجائب النظامية المفروضة على المنطقة شريطة التقيد بالمناور النظامية لأجزاء البناء المحددة في هذا النظام.
- 4- ترك وجيبة خلفية بعرض لا يقل عن ستة أمتار.
- 5- ترك وجيبة أمامية على الشارع بعرض لا يقل عن أربعة أمتار.
- 6- بناء خمس طوابق (أرضي - أول - ثاني - ثالث - رابع).
- 7- يحدد الارتفاع العام الأعظمي بـ / 19 م / تسعة عشر متراً .
- 8- تطبق الإرتفاعات وعدد الطوابق الواردة أعلاه على العقارات المراد هدمها وإعادة بنائها.
- 9- العقارات المراد استكمال بنائها للطوابق العليا:

يسمح باستكمال بناءها وفق النظام السابق مع مراعاة الترخيص للطوابق الجديدة على غرار الطوابق السفلية المبنية بموجب تراخيص سابقة أو قرارات سابقة قبل تصديق هذا النظام مع التقيد بالأرتفاع المفروض وفق النظام السابق مع التقيد بالوجائب المفروضة على المنطقة.

مادة (96) أبنية منفصلة:

يجب أن تتوفر الشروط التالية:

- 1- لا تقل مساحة القطعة عن / 1000 م² وأن لا تزيد عن / 5000 م².
- 2- لا يقل طول جبهة القطعة المحاذية للشارع عن / 25 م وأن لا يقل عمقها عن / 25 م.
- 3- ترك وجائب أمامية بعرض / 5 م وخلفية بعرض / 8 م وجانبية بعرض / 5 م.
- 4- بناء خمسة طوابق (أرضي-أول-ثاني-ثالث-رابع)
- 5- يسمح ببناء كامل مساحة القطع النظامية بعد ترك الوجائب النظامية المفروضة
- 6- المنطقة شريطة التقيد بالمناور النظامية لأجزاء البناء المحددة في هذا النظام.
- 7- يحدد الارتفاع العام الأعظمي بـ / 19 م تسعة عشر متراً.
- 8- تطبق الإرتفاعات وعدد الطوابق الواردة أعلاه على العقارات المراد هدمها وإعادة بنائها
- 9- العقارات المراد استكمال بنائها للطوابق العليا:

يسمح باستكمال بناءها وفق النظام السابق مع مراعاة الترخيص للطوابق الجديدة على غرار الطوابق السفلية المبنية بموجب تراخيص سابقة أو قرارات سابقة قبل تصديق هذا النظام مع التقيد بالأرتفاع المفروض وفق النظام السابق مع التقيد بالوجائب المفروضة على المنطقة.

مادة (97) أبنية منفصلة (فيلات):

يجب أن تتوفر الشروط التالية:

- 1- لا تقل مساحة القطعة عن / 400 م² وأن لا تزيد عن / 2000 م² ما عدا القطع المفروزة أصولاً والمعتمدة قبل 1969/1/1م. أو التي تم تصديق إفرازها من قبل المدينة.
- 2- لا تقل طول جبهة القطعة عن / 18 م وأن لا يقل عمقها عن / 18 م.
- 3- ترك وجائب من جميع الجهات بعرض / 4 م.

عدد الطوابق لا يزيد عن	عرض الشارع	عامل الأستثمار
خمس طوابق	أقل من / 12 م	2.5
سبع طوابق	من / 12 م وأكثر	2.75

4- المساحات الطابقية وعدد الطوابق المسموحة على العقارات المراد هدمها وإعادة بنائها يسمح ببنائها وفق الجدول التالي:

5 - تخضع العقارات المراد هدمها وإعادة بنائها والعقارات الفارغة الى احكام المادة 105\ من هذا النظام.

6- العقارات المراد استكمال بنائها للطوابق العليا:

يسمح باستكمال بناءها وفق النظام السابق مع مراعاة الترخيص للطوابق الجديدة على غرار الطوابق السفلية المبنية بموجب تراخيص سابقة أو قرارات سابقة قبل تصديق هذا النظام مع التقيد بالأرتفاع المفروض وفق النظام السابق مع التقيد بالواجب المفروضة على المنطقة.

مادة (98) المناطق التجارية:

تشمل المناطق التجارية ما يلي:

- 1- الحوانيت والمخازن والمستودعات التجارية لبيع المفرق والجملة.
- 2- المكاتب التجارية والأعمال الحرة ودور المؤسسات العامة والشركات.
- 3- محطات المواصلات والمرائب العامة ومراكز التموين.
- 4- السينما والمسارح وصالات الإجتماع والمقاهي والمرافق والمطاعم.
- 5- المنتديات والمنشآت الخاصة بالترفيه والرياضة.
- 6- الفنادق والنزل والسكن في الطوابق المتكررة .
- 7- المؤسسات الصحية والثقافية والاجتماعية.
- 8- أبنية المؤسسات الخاصة والعامة والمصارف الخاصة وشركات التمويل والتأمينات.
- 9- مشاغل الحرف الصناعية الصغيرة.

مادة (99):

يسمح لعقارات المنطقة التجارية بالبناء عليها ضمن الشروط التالية :

- 1- أن لا تقل مساحة القطعة في هذه المنطقة عن 2/300م² ولا تزيد عن 2/1500م². . ماعدا القطع المفرزة أصولاً والمعتمدة قبل 1969/1/1م. أو التي تم تصديق إفرزها من قبل المدينة.
- 2- ألا تقل طول الواجهة المحاذية للشارع عن 12م / وأن لا يقل عمقها عن 15م . ماعدا القطع المفرزة أصولاً والمعتمدة قبل 1969/1/1م. أو التي تم تصديق إفرزها من قبل المدينة.
- 3- العقارات التي مساحتها/300م² وأكثر و لاتقل الواجهة عن/12م وعمقها عن/15م يسمح بالبناء عليها وفق مايلي:
 - 1- تحدد المساحات الطابقية وفق الجدول التالي:

عرض الشارع	عامل الأستثمار
أقل من 8م	4
من 8م ضمناً - أقل من 10م	5
من 10م ضمناً - أقل من 12م	5,5
من 12م ضمناً - أقل من 14م	6
من 14م ضمناً - أقل من 18م	6,5
من 18م ضمناً - أقل من 20م	7
أكثر من 20م	7,5

- 2- يسمح ببناء كامل القطعة في الطابق القبو والأرضي .اما الطابق المتكرر يسمح ببناء كامل مساحة القطع شريطة التقيد بالمناور النظامية لأجزاء البناء المحددة في هذا النظام.
- 3- لا يدخل في المساحات الطابقية وفق عامل الاستثمار المذكور أعلاه.
- أ- الطابق التقني الذي يجب ألا يزيد إرتفاعه الصافي عن /2.25/ م على أن يستخدم حصراً لتمديدات البناء (كهرباء و ماء و تدفئة و تكييف) أو ما شابه ذلك و يسجل ملكية مشتركة لكافة المقاسم.
- ب- الأقبية الخدمية و الأقبية المستخدمة مرآب مهما كان عددها.
- ت- غرف المصاعد و بيوت الأدراج على السطح الأخير.
- ث- مساحة الأروقة المفروضة في الأراضي.
- أ سقائف المخازن في الطابق الأرضي شريطة الأ يستخدم طابقاً مستقلاً و يتم الدخول إليها من داخل المحل.
- ب بهوالدخول في الطابق الأرضي.
- ت كتلة بيت الدرج والمصاعد من أصل المساحة المحدد بعامل الإستثمار شرط أن لا يقل فراغ عرض الدرجة وعرض السفارة عن /1.4/م ولا يقل أصغر بعد أمام المصعد عن /2/م.
- 4- لا تقل واجهة المخزن عن 3 م و هو فراغ واجهة المهل على الهيكل.
- 5- تعتبر كافة البروزات جزء من المساحات المحددة بعامل الإستثمار.
- 6-يسمح بإنشاء سقائف للمخازن في الطابق الأرضي التي لا يقل ارتفاعها عن 6 م على أن يبعد عن واجهة المحل بمقدار 3/1 عمق المخزن كحد أدنى.
- 7-يفرض بهو دخول أمام بيت الدرج و المصاعد بمساحة لا تقل عن /1.5% من المساحة الطابقية المسموح بناؤها على أن لا تقل عن /24/ م في الطابق الأرضي ولا يحسب من المساحات المحددة بعامل الإستثمار وفي حال تنفيذ بهو الدخول على واجهة العقار التجاري المطل على الشارع يضاف إلى المساحات المسموح بناؤها ثلاثة أمثال المساحة المخصصة لبهو الدخول.
- 8-يلتزم مالكو قطع هذه المنطقة بتنفيذ ملجأ بنسبة 2,5% من مجموع المساحات الطابقية و ضمن اشتراطات قرار وزارة الدفاع /1038/ لعام 1967 وتعديلاته وقبو خدمي بنسبة /3% من مجموع المساحات الطابقية في حال عدم تنفيذ طابق تقني ويسجل هذا الملجأ والقبو الخدمي ملكية مشتركة لكافة الطوابق عدا المخازن حتى و لو نفذ الملجأ والقبو الخدمي لاسباب انشائية في الطابق الارضي.
- 4- العقارات المراد استكمال بنائها للطوابق العليا:
- يسمح باستكمال بناءها وفق النظام السابق مع مراعاة الترخيص للطوابق الجديدة على غرار الطوابق السفلية المبنية بموجب تراخيص سابقة أو قرارات سابقة قبل تصديق هذا النظام مع التقيد بالارتفاع المحدد وفق احكام المادة (5) من هذا النظام.
- 5- العقارات التي تقل مساحتها عن /300/م² والمراد هدمها واعادة بنائها يسمح بالبناء عليها وفق الشروط التالية:
- أ-يسمح ببناء كامل مساحة القطعة في الطابق القبو والأرضي.
- ب-لا يجوز أن تتجاوز نسبة المساحة المبنية في الطوابق العليا عن /80% من مساحة العقار في القطع الواقعة على شارع واحد شريطة التقيد بمساحة المناور المحدد في هذا النظام لأجزاء البناء . أما القطع الواقعة على شارعين فيمكن تطبيق المعادلة: (الواجهة×8+70% من باقي مساحة العقار) شريطة التقيد بمساحة المناور المحدد في هذا النظام لأجزاء البناء.
- ت-في حال رغبة المالك بناء شقق سكنية أو مكاتب تجارية يحدد عمق المخازن ب/5/م على الواجهة.

ث- يجب تأمين مدخل مستقل للشقق السكنية في حال كانت الطوابق المتكررة سكن
ج- تخضع إرتفاعات البناء في هذه المنطقة إلى الشروط الواردة في المادة / 25 / من هذا النظام.
ث يلتزم مالكو قطع هذه المنطقة بتنفيذ ملجأ بنسبة 2,5% من مجموع المساحات الطابقية و ضمن اشتراطات قرار وزارة
الدفاع /1038/ لعام 1967 و تعديلاته .وقبوخدمي بنسبة /3%/ من مجموع المساحات الطابقية و يسجل هذا الملجأ والقبو
الخدمي ملكية مشتركة لكافة الطوابق عدا المخازن حتى و لو نفذ الملجأ والقبو الخدمي لاسباب انشائية في الطابق الارضي
6-الحالات الإستثنائية:

جميع القطع المفرزة والمنظمة بعد سنة 1946م وحتى تاريخ تصديق هذا النظام تخضع لأحكام هذه المادة مع مراعاة ما يلي:
أ لا يسمح ببناء أو إعادة بناء القطع التي تقل مساحتها عن 120م² مائة وعشرين متر مربع وأن تتسع مربعاً أبعاده
7×7 أو مستطيلاً أبعاده / 8×6 / م.
ب يسمح ببناء القطع الناتجة عن إفراز مصدق والتي تطل على دخلات وفق التخطيط المصدق أن كان القسم الداخلي
للقطعة يتسع مستطيلاً أبعاده 8×6م أو مربعاً أبعاده 7×7م.
ج أما في الحالات التي يتعذر فيها التسوية مع الجوار للعقارات غير النظامية والتي لايتوفر فيها الشروط الواردة في الحالات
الاستثنائية فيجب عرضها على مجلس المدينة لاتخاذ القرار اللازم وذلك بعد تقديم اقتراح من المديرية.

مادة (100): المراكز التجارية:

يخضع بناء المراكز التجارية الواقعة ضمن المناطق السكنية والمصدقة بموجب إفرازات سابقة والتي ليس لها نظام معين إلى
الشروط التالية:

- 1- تطبق إرتفاعات المنطقة الواقعة فيها هذه المراكز حسب المخطط التنظيمي للمدينة ونظام ضابطة البناء المعمول به
حالياً إذا لم يكن هناك نظام خاص مصدق أصولاً.
- 2- تطبق بقية شروط المنطقة التجارية عليها من حيث المساحة وغيرها من البنود الواردة في المناطق التجارية إذا لم

يكن هناك نظام خاص لها مصدق أصولاً.

3- يسمح بناء كامل مساحة القطعة بعد ترك الوجائب المفروضة في هذا النظام والمناور المحددة في هذا النظام.

مادة (101):

أولاً:

يسمح ببناء المساحات الزائدة عن العمق التجاري المحدد بـ / 20 م / للقطع التجارية وفقاً لما يلي : أولاً - القطع الواقعة على شارع واحد أو شارعين متلاقيين عند القطعة يسمح لها بالصفة التجارية ووفق الاشتراطات التالية خلافاً لشروط المناطق التجارية :

- 1- أن يتم بناء القسم الزائد عن / 20 م / مع القسم التجاري ككتلة واحدة.
- 2- تعطى للقسم الزائد عن / 20 م / نفس وظائف المنطقة التجارية.
- 3- يحدد الإرتفاع العام للقسم الزائد عن / 20 م / بارتفاع المنطقة المجاورة فيما إذا كان عرض القسم الزائد / 6 م / وما فوق وبارتفاعات المنطقة التجارية إذا كان عرض القسم الزائد أقل من / 6 م / مع التقيد بارتفاعات الطوابق في القسم التجاري.
- 4- تترك وجيبة خلفية مساوية للوجيبة الخلفية العائدة للمنطقة المجاورة.
- 5- في حال كون القسم الزائد عن / 20 م / أقل من عرض الوجيبة المفروض تركها يترك هذا القسم كوجيبة خلفية.

ثانياً:

- القطع الواقعة ما بين شارعين إحداهما تجاري والآخر سكني يحدد البناء عليها ضمن الإشتراطات التالية :
- أ إذا كانت المساحة الزائدة عن العمق التجاري / 20 م / تتسع لمستطيل أبعاده 8×6 أو لمربع 7×7 بعد ترك الوجائب الجانبية والأمامية فتبنى وفق الوجائب العمرانية للصفة التنظيمية الأخرى.
 - ب إذا كانت المساحة الزائدة لا تتسع لمستطيل أبعاده 8×6 أو لمربع 7×7 بعد ترك الوجائب الأمامية والجانبية فيسمح ببنائها بالصفة التجارية وفق ال
 - ت إاشتراطات التالية:
- 1- بناء القسم الزائد مع القسم التجاري كتلة واحدة.
 - 2- يعطى القسم الزائد عن / 20 م / نفس وظائف المنطقة التجارية.
 - 3- يطبق على القسم الزائد كامل الوجائب العمرانية للمنطقة التنظيمية الأخرى دون استثناء ما عدا الوجيبة الخلفية أن وجدت.

مادة (102):

- 1- يجب عرض الواجهات على لجنة الواجهات.
- 2- يسمح بإشادة دورات مياه منفصلة ضمن المقسم أو دورات مشتركة
- 3- لمالك القطعة التجارية الحق ببناء وحدات سكنية خلف المخازن يتوفر فيها المناور القانونية المنصوص عنها في هذا النظام.
- 4- تتبع وحدات السكن والمكاتب المنشأة في الطوابق العليا من أبنية هذه المناطق للوجائب الخاصة بالمناور النظامية لأجزاء البناء.

5- يسمح في هذه المنطقة بمزاولة المهن الحرفية الصغيرة ذات الطابع الصناعي على أن لا تتعارض مع القوانين المرعية.

مادة (103):

يسمح بفتح ممرات عامة وأسواق داخلية ضمن المناطق التي يسمح بفتح محلات تجارية فيها بقصد الاستفادة من واجهات تجارية إضافية شريطة أن يتوفر فيها الشروط التالية :

- 1- أن لا يقل عرضها عن ما هو محدد في المادة / الخاصة بالممرات / من هذا النظام.
- 2- أن تؤمن فيها الإنارة والتهوية اللازمة وفق ما ورد بالمادة / الخاصة بالممرات /.
- 3- أن يخصص للمشاة دون وسائل النقل.

مادة (104):

الأروقة :

لا يسمح بالترخيص على الأبنية القائمة والخاضعة للرواق إلا بعد تنفيذ الرواق، ويجب الالتزام بمواقع الأروقة وعروضها حسب ما هو وارد بالمخطط التنظيمي المصدق.

مادة (105):

الأحكام العامة للعقارات ذات الواجهات والمسموح بنائها وفق نظام عامل الأستثمار

- 1- يفرض مرآب للسيارات موقف لكل شقة حد أدنى للعقارات التي تزيد مساحتها عن 500م² .
- 2- يسمح بإنشاء طابق تقني بإرتفاع لا يزيد عن 2.25/م مع سماكة السقف.
- 3- يفرض قبو خدمي /4م² لكل شقة سكنية في حال عدم تنفيذ طابق تقني .
- 4- ملجأ حسب قرار وزارة الدفاع .
- 5- بهو دخول بنسبة 1% من المساحة الطابقية المسموحة وبمساحة لا تقل عن 15م² وأصغر أبعاده عن 3 / م .
- 6- غرفة لعدادات الماء والكهرباء لا تزيد عن 10م².
- 7- غرفة حارس بمساحة لا تزيد عن 30م².
- 8- عرض الشاحط 125سم وأمام المصاعد 2م.
- 9- يسمح بكافة البروزات التزينية المقصود بها تجميل الواجهات مهما كان عرضها وارتفاعها.
- 10- يسمح بإنشاء بروزات مركوبة ومكشوفة لا تزيد عن الخط الغلافي بعرض 1/م زيادة عن حدود رقعة البناء بعد ترك الواجهات.
- 11- في المناطق المسموح فيها بفتح محلات تجارية لا تقل مساحة المخزن 80م² وتحدد المهن المسموح استخدامها وفق القرارات الخاصة بالمهن.
- 12- ضرورة أخذ موافقة لجنة الواجهات على كافة الواجهات المقدمة .
- 13- لا يحسب ضمن المساحات المستثمرة (المرائب-الملجأ-الطابق التقني-القبو الخدمي-غرفة الكهرباء-بهو الدخول

-غرفة الحارس-غرفة العدادات-الأروقة-السقائف).

14- يمكن تنفيذ بهو الدخول في العقارات ذات الواجهات في حال كان المدخل جانبي أمام الدرج في الواجهة بحيث لا يزيد ارتفاعه 2.5م.

15-كافة السطوح أو سطوح المناور تحسب من المساحة المستترة في حال استثمارها كفسحات سماوية وفي حال جعلها سطوح مائلة لايمكن استثمارها فلا تحسب من المساحات المستترة.

16-تحسب العبارات والأسواق الداخلية من ضمن المساحات المستترة .

مادة (106):

1-الواجهات الخاصة بالمناطق السكنية الأخرى مثل (إنشاءات - حمص الجديدة - شرقي طريق دمشق - غربي طريق دمشق) وكافة المناطق الأخرى السكنية التي لم ترد في هذا النظام.

2-تخضع هذه المناطق للشروط العمرانية المعتمدة لها أصولاً وفق المخططات التنظيمية العائدة لها والمصدقة أصولاً وشروط الأقبية الخدمية للمناطق المماثلة.

3-منطقة الجزيرة السابعة والمناطق التي هي قيد التنظيم من قبل المؤسسة العامة للإسكان ومنطقة غرب طريق دمشق والمنظمة من قبل المؤسسة العامة للإسكان تحدد المساحة الطابقية الإجمالية المسموح بناؤها وفق كما يلي:
(مساحة رقعة البناء بعد ترك الواجهات $1.5 \times$ عدد الطوابق) ويطبق عليها ماورد في أحكام المادة/105/

مادة (107):

المناطق الأثرية:

1-وهي الأبنية الواقعة في المدينة ولها صفة التراث الأثري بموجب القرارات والأنظمة النافذة الصادرة عن الجهات المختصة ولا يسمح بالهدم والبناء فيها مطلقاً ويسمح للمواطنين فقط ترميم عقاراتهم عند الضرورة وتحت إشراف مديرية الآثار وبعد الحصول على الترخيص اللازم من المدينة كذلك تقوم مديرية الآثار بإكمال وترميم هذه الأبنية والأسواق والأسوار وأبواب المدينة القديمة 000 الخ الموجودة فيها بما يتلائم مع طرازها المعماري ومواد البناء المستعملة فيها بحيث تظهر قيمتها الأثرية ولا يعطى أي ترخيص بالبناء إطلاقاً على هذه العقارات وفي حال هدمها وإزالة معالمها مخالفة لتعليمات مديرية الآثار تصبح حكماً تحت تصرف المدينة والآثار.
2-تخضع كافة المعالجات للعقارات الأثرية مهما كان نوعها الى مديريةالآثار بعد إعلام المدينة والحصول على موافقة المكتب التنفيذي.

مادة (108):

المناطق المحيطة بالمناطق الأثرية:

لا يسمح بإنشاء وإعادة بناء ملاصق لبناء أثري إلا بعد موافقة مدينة حمص ومديرية الآثار وضمن شروط خاصة للبناء المطلوب تتناول أبعاده الثلاثة : وطرازه المعماري ومواد البناء المستعملة فيه.

مادة (109):

الواجهات الخاصة بالمناطق الصناعية:

أ- تخضع العقارات المفردة ضمن هذه المناطق إلى النظام والشروط والواجهات الخاصة بها حسب المصورات التنظيمية

المصدقة والمعمول بها لدى مجلس مدينة حمص ويسمح بإنشاء الأقبية للمهن المخصصة لها عملاً بالمادة / 45 / من هذا النظام.

ب- أن لا يقل إرتفاع الطابق الأرضي للأبنية ضمن هذه المنطقة عن الخمسة أمتار أما الحد الأعظمي فيترك تحديده من قبل مديرية الشؤون الفنية وحسب ما تقتضيه طبيعة عمل المنشأة أما بالنسبة لإرتفاع الطوابق المتكررة يخضع لأحكام المادة /27/ من هذا النظام.

ت- الحصول على ترخيص بدائي من الجهات المختصة وفق الأحكام والقرارات الناظمة لاجراءات وشروط الترخيص للمنشآت الصناعية.

ث- شروط خاصة لمناطق الصناعات:

1- ترخص الصناعات وتحدد وفق قرار المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حمص ولا يسمح لأي معمل بإسالة مياهه بآبار خاصة أو على الطرقات مباشرة بل يجب أن تسيل المياه في مجرور ينشأ على حساب أصحاب المنشأة ويتصل بشبكة مجارير المدينة في حال وجودها بعد معالجة مخلفات المياه وتصفيته بما يتوافق مع الشروط المسموح بها لطرح هذه المياه في شبكة المجارير العامة وكذلك يجب أن تجهز المداخل بالوسائل اللازمة لمنع تلوث البيئة. ويجب أن يكون بناء المداخل حسب الشروط الفنية الموضوعة لهذه الغاية أو الشروط الفنية التي توضع من قبل الفنيين الاختصاصيين لمنع تلوث البيئة سواء كان ذلك عن طريق الهواء أو الماء.

د- يسمح بإنشاء أقبية كمستودعات وملاجئ حسب قرار وزارة الدفاع على أن لا يزيد إرتفاع القبو عن /50/سم عن مستوى الرصيف.

مادة (110) : الصناعات الخفيفة:

1- يجب أن يكون كامل مساحة القطعة الناتجة عن تقسيم / 300 /م على الأقل وأن لا تزيد عن / 1500 /م² ويستثنى من ذلك القطع التي تم تصديق إفرانها من المدينة.

2- يجب أن لا تقل جبهة القطعة المحاذية للشارع عن /12/ متر وأن لا يقل عمقها عن /15/ م.

3- يسمح ببناء ثلاثة طوابق على أن يكون الطابق الأرضي لمحلات حرفية للصناعات الخفيفة غير خاضعة للنقل إلى المنطقة الصناعية وغير مضر بالصحة العامة. على ان لا يزيد الارتفاع عن /13/م.

4- تخضع هذه المنطقة إلى وجيبة خلفية لا تقل عن / 4 /م.

5- يسمح ببناء كامل مساحة القطعة في الطابق القبو.

6- يسمح ببناء كامل المساحة المتبقية في الطابق الأرضي بعد ترك الوجيبة الخلفية المفروضة أما الطوابق العليا فيسمح بالبناء عليها بعد ترك الوجيبة الخلفية وتحقيق الإنارة النظامية للغرف السكنية أو المكتبية

7- يسمح باستخدام الطوابق المتكررة للجهد العقلي أو أعمال تجارية أو صالات عرض دون السماح باستخدام آلات صناعية تسبب الإزعاج للجوار شريطة أخذ موافقة الجوار على ممارسة المهن في الطوابق.

- ثالث عشر -

- المناطق الخضراء -

مادة (111): المناطق الخضراء:

تشمل المناطق الخضراء لمدينة حمص الأقسام التالية :

- 1- قسم البساتين.
- 2- قسم المناطق المشجرة والحدائق العامة.
- 3- قسم الملاعب الرياضية.
- 4- المشاتل الزراعية.
- 5- المقابر.

مادة (112): قسم البساتين:

- أ - تشمل هذه المنطقة كافة بساتين حمص المحددة على المخطط التنظيمي المصدق.
- ب - لايجوز السماح بإفراز أي قطعة في هذه المنطقة مهما كانت مساحتها وذلك للحفاظ على هذه المنطقة.
- ج - تخضع هذه المنطقة إلى وجيبة عدم البناء وتستثمر زراعياً ويسمح بالبناء على عقارات هذه المنطقة والتي مساحتها / 5000 م² وما فوق وفق الإشتراطات التالية:
 - 1 - يجب ألا تزيد المساحة المبينة عن 2% من مساحة القطعة على أن لا تزيد عن / 100 م² مهما بلغت مساحة القطعة وبطابق واحد أرضي فقط.
 - 2 - يجب أن يكون الدرج المؤدي لسطح الطابق الأرضي من ضمن رقعة البناء المسموح البناء بها.
 - 3 - يسمح بإنشاء بروزات مكشوفة بحيث لا يزيد عرضها عن / 1 م من حدود بناء الطابق الأرضي وبدون أي إرتكاز على الأرض.
 - 4 - يخصص البناء للأغراض المعدة للخدمة الزراعية وسكن المستثمر الزراعي.
 - 5 - يجب ترك وجائب لا تقل عن / 10 / أمتار من كافة الجهات.
 - 6 - لايجوز إشادة أية ملحقات أخرى ليس لها علاقة بالزراعة كالمساح والطرقات المعبدة أو غيرها وكل مخالفة لهذه المادة تخضع للهدم وكذلك كل إستعمال مخالف يختم بالشمع الأحمر.
 - 7 - يمكن عدم تنفيذ درج يؤدي الى السطح

مادة (113): قسم المناطق المشجرة والحدائق العامة:

يشكل هذا القسم المساحات المشجرة والحدائق العامة التي يشرف عليها مجلس مدينة حمص

مادة (114): قسم الملاعب الرياضية:

- 1- يخصص هذا القسم لممارسة كافة النشاطات الرياضية والملاعب سواء كانت مكشوفة أو مغطاة وكذلك كافة توابعها ويجوز للأندية والهيئات الرياضية تأسيس مقر لها في هذا القسم أيضاً.
- 2-يسمح بإشادة هذه الملاعب ضمن المناطق العمرانية المسموح البناء بها ضمن المخطط التنظيمي للمدينة

3- يصدر عن مجلس المدينة تعليمات ناظمة لترخيص هذه المنشآت محددًا بها منهاج الوجائب ونظام ضابطة البناء لكل نوع من هذه المنشأة آخذين عين الاعتبار الإحتياجات اللازمة من هذه المنشآت للمدينة وتعتبر هذه التعليمات نافذة بعد تصديقها من مجلس المحافظة.

مادة (115): أ- المشاتل الزراعية :

- 1- تخصص هذه الأقسام للتجارب الزراعية وحقول الإرشاد الزراعي والاستثمار الزراعي عدا منطقة البساتين سواء كانت بإشراف الدولة أو الأفراد وحسب المخطط التنظيمي المعتمد.
- 2- يجب أن لا تزيد نسبة المساحة المبنية عن 3%.
- 3- لا يسمح ببناء سوى طابق واحد فقط.
- 4- يجب ترك وجيبة لا تقل عن 10 / متر عن جميع الجهات.

ب- منطقة الحقول الزراعية:

- 1- هي المناطق التي تقع ضمن الحدود الإدارية لمدينة حمص .
- 2- المساحة الدنيا لإفرازات هذه المنطقة /2000م/2 ويجب أن لا يقل طول الجبهة عن /30/ م مع مراعاة أحكام القانون /60/ لعام 1979 م وتعليماته .
- 3- تخضع هذه المنطقة لوجيبة عدم بناء .

مادة (116): المقابر:

- 1- المقابر هي المواقع المحددة حسب المخطط التنظيمي المعتمدة وعلى السلطة المختصة تنظيم المقابر وإعدادها بشكل تكون فيه كحداائق معدة للدفن.
- 2- تعتبر كافة المقابر القديمة القائمة ضمن المدينة كحداائق عامة وتقوم المدينة بتنظيمها وتجهيزها بشكل تكون فيه كحداائق عامة للمواطنين وفق الأنظمة المرعية وتخضع لوجيبة عدم بنائها.

مادة (117): الأقسام ذات الطابع الخاص:

- 1- يخصص هذا القسم للاستعمالات الخاصة كما يلي : الكليات والجامعات - السجون - المسارح - الأندية وغيرها.
- 2- تبني وفق مواصفات خاصة تتناسب مع استعمالها.
- 3- يسمح بالبناء عليها وفق القرارات والبلاغات الصادرة عن الجهات المعنية.
- 4- يصدر عن مجلس المدينة تعليمات ناظمة لترخيص هذه المنشآت محددًا بها منهاج الوجائب ونظام ضابطة البناء لكل نوع من هذه المنشأة آخذين عين الاعتبار الإحتياجات اللازمة من هذه المنشآت للمدينة وتعتبر هذه التعليمات نافذة بعد تصديقها من مجلس المحافظة.

مادة (118) : مناطق السياحة والترفيه:

- 1- تشمل على المناطق والمساحات المحددة على المخطط التنظيمي المصدق بصفة سياحية ويمكن إقامة المنشآت التالية عليها: (فنادق - مطاعم - مقاهي - مقاصف - مسابح - منتديات ترفيهية 00 الخ)
- 2- تخضع إقامة هذه المنشآت إلى موافقة خاصة من قبل لجنة فنية مؤلفة على النحو التالي:
- عضو المكتب التنفيذي المختص.

- ممثل عن مجلس المدينة يسميه رئيس المجلس .
- ممثل عن وزارة الإسكان .
- ممثل عن وزارة السياحة .
- ممثل عن الدائرة الفنية لدى مجلس مدينة حمص يسميه رئيس المجلس ويكون مقررًا لهذه اللجنة تأخذ اللجنة عند دراسة المشاريع المقدمة من هذه المواقع بعين الاعتبار النقاط التالية:
- أ- حاجة المدينة إلى هذا النوع من المنشآت السياحية.
- ب- ضرورة الإنسجام مع المناطق التنظيمية المجاورة ولها حق باتخاذ أي شرط يضمن هذا الانسجام.
- ت- إنسجام نوع المنشأة مع الموقع.
- 3- يخضع تقرير اللجنة إلى موافقة المكتب التنفيذي لمجلس المدينة.

مادة (119): منطقة الحماية:

- أ تشمل هذه المناطق كافة الأراضي المشمولة بالمخطط التنظيمي العام النافذ لمدينة حمص والخارجة عن المخططات التنظيمية المصدقة النافذة.
- ب تخضع هذه المنطقة إلى وجيبة عدم البناء ولا يسمح بالبناء عليها لأي غرض من الأغراض إلا بعد تنظيمها من قبل مجلس المدينة مع مراعاة أحكام القانون / 26 / وتعليماته.

-رابع عشر-

- الوجائب الخاصة للأبنية العامة -

مادة (120): الوجائب الخاصة للأبنية العامة:

تشمل الأبنية العامة كل بناء ينشأه للإستعمال العام كالمعابد والمستشفيات أو الملاجئ والمدارس أو دور السينما أو التمثيل أو قاعات المحاضرات أو الموسيقى أو الرقص أو أي مكان للإجتماع العام أو لغاية عامة أخرى توضع لهذه المواقع مخططات تنظيمية تفصيلية قبل البناء عليها ويتم ذلك بالتشاور مع الجهات العامة التي لها علاقة بموافق الخدمة العامة. تؤخذ بعين الإعتبار في تخطيط البقع الحاجات الأكثر ضرورة للسكان كما يؤخذ بعين الإعتبار تأثير المنشآت المطلوبة على حركة السير في المناطق المجاورة وجميع الإعتبارات الفنية الأخرى التي ستنج عن كل منشأة.

تقدم المخططات التنفيذية العائدة للمشروع المطلوب إلى مجلس المدينة للإطلاع عليها والتدقيق على مدى مطابقتها وملائمتها للأنظمة المرعية ووفق الشروط الوظيفية المتعلقة بالمشروع والمعتمدة من الجهات صاحبة العلاقة ويعطى الترخيص من مجلس المدينة وفق ما يلي:

- أ- بالنسبة للمناطق التي لم يجر فيها تحديد قطع خاصة لإنشاء الأبنية العامة يجب أن تتوفر فيها الشروط التالية:
- 1- أن تقع في منطقة تجارية.
- 2- أن لا يقل عرض الطريق الذي تقع عليه جبهة البناء الرئيسية عن عشرة أمتار.
- 3- انسجام الطراز المعماري من الاستعمال.
- 4- تطبيق النظم المعتمدة لدى الجهات المعنية في التصميم.

- 5- نوعية الإكساء وعلاقته بالجوار .
- 6- الالتزام بالوجائب العمرانية للمنطقة وأن تكون المساحة الطابقية المسموح ببنائها كافية للاستثمار وفق الشروط الفنية المعتمدة من الجهات العامة صاحبة العلاقة.
- 7- الربط بالمرافق العامة.
- 8- يجب تأمين مواقف خاصة للسيارات.

ب- بالنسبة للقطع التي جرى تخصيصها في مشاريع التنظيم المصدقة إضافة إلى الشروط المذكورة أعلاه يجب تأمين مواقف للسيارات وساحات وحدائق تتناسب الإستعمال.

ج- يسمح بإنشاء مشافي في كافة المناطق السكنية ضمن الشروط التالية:

- 1- أن يكون سهل الوصول إليها.
- 2- أن لا يقل عرض الشارع عن 10م
- 3- أن يكون الصرف الصحي للمخالفات السائلة متوافق للمتطلبات الناظمة لذلك وفق مكان الصب.
- 4- أن يكون البناء مستقل بشكل كامل.
- 5- الحد الأدنى للبناء في الطابق الأرضي حسب نظام الضابطة 300م2.
- 6- نظام بناء المقسم وفق نظام ضابطة البناء للمنطقة الموجودة ضمنها.
- 7- تأمين قبو مرآب.
- 8- تأمين مدخل مستقل ومدخل للإسعاف.
- 9- موافقة المكتب التنفيذي .
- 10- تعديل الصفة التنظيمية للعقار .
- 11- السماح ببناء طابق إضافي .

-خامس عشر-

-أحكام عامة-

مادة (121):

في المناطق المسموح فيها بفتح مخازن تجارية في الطابق الأرضي يسمح بفتح مخازن تجارية في الطوابق العليا بنفس المهن شريطة أن تكون مقسم واحد ولايسمح بإفرازها وأن تكون متصلة بدرج واحد داخلي.

مادة (122):

- 1- يسمح باستعمال الأقبية والطوابق في المناطق السكنية للمهن التي تعتمد على الجهد العقلي كالعيادات الطبية والمكاتب الهندسية ومكاتب المحامين ومكاتب المحاسبة وتحدد الإستعمالات المماثلة بقرار من المكتب التنفيذي.
- 2- يسمح باستعمال الأقبية والطوابق في المناطق السكنية للمعاهد اللغوية أو معاهد التدريب المهني وما شابه ذلك. وتحدد الإستعمالات المماثلة بقرار من المكتب التنفيذي.
- 3- شريطة أخذ موافقات الجوار المرتفعين في مدخل البناء الواحد.
- 4- في حال كان يوجد مدخل بناء مستقل فيقتصر أخذ موافقة الجوار المرتفعين بالنور والهواء في الوجيبة أو المنور .

مادة (123):

في حال تقديم طلب استكمال بناء لعقار مبنى سابقاً بموجب أحكام نظام أو قرار مصدق ثابت لا ينتظر تعديله أو يقتضى وضع رهن لا ينتظر تعديله يتم استكمال البناء وفق النظام السابق مع مراعاة الترخيص للطوابق الجديدة على غرار الطوابق المرخصة والمضبوطة قبل تصديق هذا النظام مع المحافظة مع التقيد بالإرتفاعات المفروضة وفق النظام السابق ويستثنى من ذلك لعقارات التجارية.

مادة (124):

يعامل القسم المتبقي بعد العمق التجاري في حال عدم تحويله الى تجاري حسب صفة المنطقة التي يقع ضمنها وتفرض عليه وجائب المنطقة حسب هذا النظام ويعامل معاملة العقار التجاري من حيث الإستخدام والإرتفاع والمناور.

مادة (125)

نظام الحماية من الحريق في المباني المرتفعة

الأسباب الموجبة :

سمح التقدم العمراني وبشكل خاص إزدهار الصناعة السياحية في القطر العربي السوري بإشادة الأبنية المرتفعة والمخصصة لأغراض السكن والنفع العام. الأمر الذي يبرز أهمية معالجة أخطار الحريق والإنقاذ وهي على الإطلاق من أشد الأخطار وأوسعها إنتشاراً وقد سببت الحرائق وقوع الكثير من الوفيات في كل عام بالإضافة إلى الخسائر المادية وإن حجم هذه الخسائر يمكن أن يزداد بسرعة فيما إذا وقعت حوادث الحريق في بناء مرتفع ومن أسباب هذه الظاهرة يمكننا أن نعدد :

- الإزداد الكبير في عدد وأبعاد المباني المرتفعة والإزداد المتوازي في قيمة هذه الأبنية.
 - تصميم هذه الأبنية المرتفعة الذي يسهل إتساع الكوارث أفقياً وعمودياً وبعقد تنظيم وسائل الإنقاذ والإطفاء.
 - الإستعمال المتزايد للمواد البيتروكيميائية ذات الخطر الكبير بسبب ما تولده من حرارة مرتفعة وسبب الدخان والغازات السامة والفتاكة التي تصدر عن الإحتراق.
 - الصعوبات التي يلاقيها رجال الإطفاء للتدخل في أعمال الإنقاذ والإطفاء بالسرعة اللازمة من جراء سوء نظام السير بالإضافة إلى كثافة وعقد المرور.
 - عدم توفر الخدمات العامة وخاصة خدمات الحماية من الحريق ضمن حدودها الدنيا في الأبنية المذكورة.
- إن عملية حماية المباني المرتفعة من الحريق هي عملية عسيرة وصعبة وأن النتائج التي تترتب على وقوع الحرائق فيها تترك في الغالب عند المستثمرين شعوراً بالذنب في حين يشعر المهندس الذي قام بالتصميم والتنفيذ بأنه لم يتمكن من إعطاء المواد التي استخدمت في البناء المردود الذي كان ينتظره منها.
- تجاه هذا الوضع القلق وما يمكن أن يرتبه من مسؤوليات على مختلف المستويات فقد قامت اللجنة المكلفة بالدراسة بالإستئناس في أثناء وضع مشروع النظام المرفق بالأنظمة المماثلة المطبقة في بعض الدول المنظورة وخاصة في جمهورية ألمانيا الديمقراطية - وفرنسا - وجمهورية مصر العربية، بالإضافة إلى الخبرات المحلية.
- وبنتيجة الدراسة المقارنة أمكن التوصل إلى معلومات واسعة في مضمار أنظمة البناء والظواهر الفيزيائية والأخطار المترتبة وطرق الوقاية منها، الأمر الذي يتعلق بأبسط طرق الأمن والسلامة الواجبة التي تضمنها المشروع المرفق لتوفير الحماية من الحريق في الأبنية المرتفعة بشكل عام.

1 - تصنيف الأبنية المرتفعة :

تقسم الأبنية المرتفعة إلى الزمر التالية: (حسب إرتفاعها).

عدد الطوابق التقريبي	إرتفاع البناء بالمتر	الزمرة
9 - 6	17 لغاية 28	1
16 - 10	فوق 28 لغاية 50	2
26 - 17	فوق 50 لغاية 80	3
27 وما فوق	فوق 80	4

يعرف إرتفاع البناء بإرتفاع أرضية أعلى بلاطة قابلة للسكن (بما فيه الملاحق والرواجع 000) عن منسوب الرصيف المجاور للمبنى.

شروط الوقاية من الحريق :

1 - مبدأ التقطيع :

- تستند الحماية من الحريق في الأبنية المرتفعة على مبدأ التقطيع أي تقسيم المبنى إلى خلايا وحصر النار ما أمكن ضمن خلية واحدة جدرانها قاطعة للنار لمدة لاتقل عن ساعتين.
- تحدد المساحة العظمى للخلية الواحدة بـ (400 / م² في الأبنية مختلفة الإستعمال و / 600 / م² في الأبنية السكنية على أن تكون الخلية ممتدة على طابق واحد لاغير.
- يفرض وجود حجيرات مهواة قاطعة للنار (2 ساعة) بين الخلايا وبيوت الأدراج الداخلية الحاوية على المصاعد أيضاً (وتزود هذه الحجيرات الأخيرة بأبواب إغلاق آلية عند إرتفاع الحرارة إلى درجة / 70 / سنتغراد.

2 - مواد البناء: كافة التمديدات الواصلة بين الطوابق يجب أن تكون غير قابلة للإشتعال. تحدد مقاومتها للحريق (م.ح) حسب الجدول التالي:

الحدود الزمنية الدنيا لقابلية مكونات البناء للاشتعال ومقاومتها للحريق بالساعة				مكونات البناء
بناء مرتفع زمرة 1	بناء مرتفع زمرة 2-3-4	بناء مرتفع زمرة 2-3-4	بناء مرتفع زمرة 1	
حمولة الحريق فوق 125 ميغا حريرة/م ²		حمولة الحريق حتى 125 ميغا حريرة/م ²		جدران حاملة - جدران بيت الدرج - دعامات -أعمدة
غير قابلة للاشتعال		غير قابلة للاشتعال		
3,0	2,5	2,5	2,0	سقوف الأفبية
غير قابلة للاشتعال		غير قابلة للاشتعال		
	1,0		1,0	

غير قابلة للاشتعال		غير قابلة للاشتعال		الأسقف
0,75		0,75	0,5	
غير قابلة للاشتعال		غير قابلة للاشتعال		أجزاء البناء الحاملة للأسقف
0,5		0,5		
غير قابلة للاشتعال		غير قابلة للاشتعال		الجدران الداخلية الفاصلة بين بنائين
1,5		1,5		
غير قابلة للاشتعال		غير قابلة للاشتعال		الجدران الداخلية (القواطع ضمن البناء الواحد)
غير قابلة للاشتعال		غير قابلة للاشتعال		الجدران الخارجية للبناء
0,25		0,25	0	

سيتم تحديد حمولة الحريق لكافة أنواع المباني (سكنية - تجارية - خدمات صناعية - سياحية الخ 0000000) في جدول لاحق يصدر عن الجهة المسؤولة. ويعمل بهذا الجدول حتى تاريخ صدور اللائحة. سيتم تمديد مقاومة المواد للحريق على إختلاف أنواعها وحسب إستعمالها في جدول لاحق يصدر عن الجهة المسؤولة.

الواجبات :

أ - التقليدية :

مواد إسمنتية ويجب تأمين العلاقات التالية :

$$(\text{متر واحد}) \quad C + D > 1,00 \quad (\text{أكبر أو يعادل})$$

ملاحظات :

أن حرف / C / يقصد به البعد الشاقولي بين أسفل النافذة في الطابق الأعلى وأعلى النافذة في الطابق الأدنى.
/ D / يقصد به بروز الشرفة عن واجهة الغرفة.

ب - المتطورة :

زجاج - 000 الخ 00000 بانتظار صدور تعليمات خاصة بها تخضع أبنية الزمرة (4/3/2) لموافقة خاصة تمنح من

قبل لجنة فنية يؤلفها السيد المحافظ بحيث تتضمن ممثلاً عن كل من الجهات التالية :

(الإطفاء - الدفاع المدني - مديرية الخدمات الفنية - الدائرة الفنية في بلدية مركز المحافظة أو محافظة مدينة دمشق - المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة).

4 - ممرات دخول عربات الإطفاء :

يجب أن تتوفر في وجائب الأبنية المرتفعة بكافة زمرها ممرات دخول صالحة لمرور عربات الإطفاء وأن تكون هذه

الممرات ذات مقاومة لمرور مركبة لا يقل وزنها عن / 18 / طن.

كما يجب ألا تقل أبعاد هذه الممرات عن القياسات التالية :

- عرض الممر في منطقة الإستعمال (المنصة) / 4 م.
 - عرض الممر / 3 م.
 - الإرتفاع الحر لأقسام المرور في الممرات المسقوفة / 4 م.
 - نصف الدوران الأدنى / 11 م.
- كما يجب ألا يزيد ميل الممرات عن (15 %) في أقسام الدخول وعن (10 %) في أقسام الإستعمال وألا يكون هناك فرق بين مستوى الممر والمنصة.
- أما من حيث الإقتراب فيجب أن تتوفر الشروط التالية :
- في حالة الممر الموازي للبناء يجب ألا تزيد المسافة بين طرف المنصة الأ قرب من البناء وواجهة البناء عن / 8 م وعلى طول واجهة البناء.
 - في حالة الممر العامودي على البناء يجب ألا تزيد المسافة بين طرف المنصة الأ قرب من البناء وواجهة البناء عن متر واحد كما يجب ألا تزيد المسافة الأفقية بين أبعد نافذة من واجهة البناء والممر عن م / 5 (انظر الشكل التالي)
 - تعرف المنصة بالساحة الأفقية التي تسمح بوقوف سيارة الإطفاء بكامل حمولتها عليها.

5 - ممرات الدخول الأفقية ضمن المباني: (الممرات الواصلة إلى الشقق من بيت الدرج).

أ - الخارجية : (ممر موزع خارجي):

سهلة الحركة كذلك يجب تأمين سهولة إزالة الحواجز بين الشرفات المتجاورة بحيث تسمح بكسرها لتأمين هروب الجمهور.

ب - الداخلية: (ممر موزع داخلي):

بدون نوافذ خارجية ويجب توفر الشروط التالية:

- يجب ألا تزيد المسافة بين أبعد باب شقة وبيت الدرج عن / 15 م

- يجب تأمين فتحات تهوية في الممر على النحو التالي:

1 - التهوية الطبيعية:

1- فتحة علوية في الجدار / 2 / متر مربع بالقرب من بيت الدرج لكل / 15 م² في الممرات وعلى منور لاتقل مساحته

عن / 2 / م² وبعده الأصغري لايقل عن (0.75) م.

2- فتحة سفلية في الجدار متر مربع أبعد مايمكن من الدرج لكل / 15 م² من الممرات على منور لاتقل مساحته عن / 1 / م².

- يجب أن تكون الجدران وإكساؤها صعبة الإلتهاب (2/1) ساعة.

2 - التهوية الصناعية:

إذا كانت التهوية آلية فيجب تأمين تهوية إصطناعية بمعدل (3.5) م³ ساعة وتغيير حجم مواد البناء بمعدل مرة

ونصف في الساعة وأن تكون هناك تجهيزات إحتياطية تضمن إستمرار عملها.

6 - الأدرج:

آ - الخارجية:

ويشترط فيها مايلي:

- أن يبرز بيت الدرج مسافة (1.40) م على الأقل عن واجهة البناء الملاصقة وألا يصل الشرفات مع تأمين نوافذ تهوية في بيت الدرج.
- لايسمح بوجود أية تمديدات ضمنه باستثناء تمديدات الإطفاء.
- يجب أن تكون جدرانه الملاصقة قاطعة للنار (بما فيها أبواب بيت الدرج) لمدة ساعة. كذلك يجب أن تكون مواد الإكساء صعبة الإحتراق.
- يجب أن يكون عرض الباب المؤدي إلى الدرج (0.80) م على الأقل وذو إغلاق آلي وألا يقل عرض الدرجة عن (1.20) م.

ب - الداخلية : (بمعزل عن الدخان)

ويشترط فيها مايلي :

- لايسمح بوجود أية تمديدات ضمنه باستثناء تمديدات الإطفاء.
- يجب أن تكون جدرانه والأبواب المؤدية له قاطعة للنار لمدة ساعة.
- يجب تأمين فتحة تهوية علوية بمقدار / 1 م² مع ضمان عدم إغلاقه أو إمكانية فتحها يدوياً من مستوى دخول عناصر الإطفاء.
- يجب أن يكون عرض الباب المؤدي إلى الدرج / 0.80 م على الأقل وذو إغلاق آلي ولا يقل عرض الدرجة عن / 1.20 م.

7 - المصاعد الكهربائية :

- يجب أن تزود الأبنية العالية بمصاعد كهربائية يتناسب عدده وإستيعابها مع الغاية من إستخدام البناء وعدد العاملين فيه أو القاطنين ويجب ألا يقل عدد المصاعد بكافة الأحوال عن إثنين.
- تجهز بعض المباني العالية في الزمرة / 2 - 3 - 4 / بمصعد خاص للخدمة والصيانة والإطفاء يتغذى بشبكة كهربائية مستقلة.

8 - شبكة التمديدات الكهربائية :

- يجب تأمين التغذية من مصدرين مختلفين بالنسبة للتجهيزات الأساسية في البناء وهي شبكة إنارة مسالك الهروب والشبكة والتنبية ومقسم الهاتف وأجهزة تقوية ضغط المياه وأجهزة سحب الدخان والمصاعد الكهربائية وأن يتم الإنتقال من المصدر الأول إلى الثاني آلياً في حالة الطوارئ وغالباً مايكون المصدر الثاني هو عبارة عن مولدات إحتياطية.
- يجب إنارة مسالك الهروب ومخارج النجاة والأدراج والمصاعد بشكل مناسب على أن يكون موضع أزرار الإنارة في موضع بارز.

9 - شبكة التمديدات المائية :

آ - التزويد بالمياه خارج البناء :

- يجب أن تتوفر المياه خارج البناء لمدة لاتقل عن / 3 / ساعة عند إستخدامها لإطفاء الحريق داخل البناء وذلك حسب الجدول التالي :

أدنى حد لكمية مياه الإطفاء ليتر / ثانية	حجم البناء بالم ³ وحمل الحريق ضمن الحدود	
	الحمل ك حتى 125 ميغا كالوري / م ²	الحمل ك فوق 125 ميغا كالوري / م ²
15	حتى 5.000	حتى 20.000
20	فوق 5.000 وحتى 20.000	فوق 20.000 وحتى 50.000
25	فوق 20.000 وحتى 50.000	فوق 50.000
30	فوق 50.000	-

- تركيب مأخذ مياه الحريق على جانب البناء الواقع على لطريق المهيأ لوقوف سيارات الإطفاء .
- في حال عدم كفاية شبكة المياه الخارجية يجب تأمين مستودعات مائية .

ب - التزود بالمياه داخل البناء :

يجب أن تتوفر المياه داخل البناء لمدة لا تقل عن / 3 / ساعة عند إستخدامها لإطفاء لحريق وذلك عدا التجهيزات الأخرى الملحوظة والموصى بها من قبل فوج الإطفاء وفق الجدول التالي :

أدنى حد لتدفق المياه في التمديدات الرطبة ل/ثا	أدنى حد مطلوب بشكل عام ل/ثا	تمديدات مياه الإطفاء اللازمة	البناء	
			الطراز النوع	الغاية منه
غير مطلب			للسكن	بناء مرتفع زمرة (1)
5	10	تمديدات رطبة	الغير السكن	
-		تمديدات جافة	للسكن	بناء مرتفع زمرة (2)
5	10	تمديدات رطبة	لغير السكن	
5	10	تمديدات رطبة	شتى	بناء مرتفع زمرة (3)
10	20	تمديدات رطبة	شتى	بناء مرتفع زمرة (4)

ج - أنواع التمديدات :

1 - التمديدات الرطبة :

هي التمديدات التي تتصل مباشرة بمصدر مائي تحت ضغط معين وهو معد في أي لحظة لعمليات مكافحة الحريق ويجب أن تتوفر الشروط التالية :

- أن تكون مبطنة وعميقة لتكون في حماية من خطر الصقيع.
- يجب أن يكون تدفق ماء القذف لا يقل عن (2.5) ل/ثا وضغطه لا يقل عن / 2 / كغ/سم² .
- يجب أن تكون التمديدات الرطبة ومآخذ المياه موزعة بحيث يتأمن معها وصول المياه من قاذف واحد على الأقل إلى كل غرفة من البناء .
- يجب أن تشمل التمديدات الرطبة بيوت الأدراج.
- أن يكون في كل طابق مأخذ واحد على الأقل من قياس (2.5) ومأخذين بقياس (1.5) إنش من نوع جون موريس مجهزين بسكر فتح وإغلاق.

2 - التمديدات الجافة :

هي التمديدات التي تدفع فيها المياه عندما تدعو الحاجة إلى ذلك فقط ويتم ذلك عادة باستخدام مضخات سيارات الإطفاء ولذلك يجب تزويده بوصلة دخول مناسبة لهذا الغرض أسفل المبنى ومرتفع عن سطح أرض الشارع مسافة (20 - 80) سم ويجب أن تتوفر فيها الشروط التالية :

- أن لا يقل قطر التمديدات الجافة عن / 4 / إنش.
- تجهز إعتباراً من الطابق الثاني صعوداً بأكبر وصل قياس (2.5) إنش وأكبرتين بقياس (1.5) إنش في كل طابق.
- يجب أن تتحمل شبكة التمديدات الجافة ضغط التجريبي لا يقل عن (16/كغ/سم²) لمدة خمس دقائق في أبعد نقطة من الشبكة.
- يجب أن تشمل التمديدات الجافة ضغط تجريبي لا يقل عن (16/كغ/سم²) لمدة خمس دقائق في أبعد نقطة من الشبكة.
- يجب أن تشمل التمديدات الجافة بيوت الأدراج.
- يجب الأخذ في الإعتبار طرق صيانة المواسير عند التركيب كما يجب عمل وصلة أرضية للمواسير . (التفريغ الكهربائي).
- يجب تزويد المداد الجاف بمولف لتصريف الهواء في أعلاه وبمولف تصريف في أسفله (مع بالوعة - صرف للتخلص من المياه بالتمديدات بعد الإستعمال).

3 - التمديدات والشروط الإضافية :

إذا إستلزمت طبيعة البناء شبكات إطفاء خاصة مثل الرشاشات الذاتية وغيرها فيجب أن يلحظ توفير المياه الإضافية اللازمة لها، وذلك بمعدل 2ل/د لكل متر مكعب من مساحة البناء حتى إرتفاع / 80 / م ويزاد معدل (3ل/ثا للإرتفاعات الأعلى.

في حالة عدم تأمين معدلات الضغط اللازمة إلى أبعد نقطة في الشبكة أو إلى مأخذ المياه في المواقع غير المناسبة، ففي هذه الحالة يجب أن يلحظ وجود تجهيزات خاصة بزيادة الضغط (محطة تقوية تعمل بشكل آلي، بحيث تؤمن التدفق والضغط اللازمين خلال دقيقة واحدة / على أبعد حد / من بدء تشغيلها ويجب أن تكون تجهيزات رفع الضغط جاهزة باستمرار للقيام بالمهمة السابقة ويجب أن تؤمن خزانات المياه العالية والملحوظ إستخدامها لأغراض الإطفاء والتدفق اللازمين).

يمكن السماح بإنشاء محطة واحدة لتقوية ضغط شبكة المياه لمجموعة أبنية مرتفعة متجاورة سواء كان مكان محطة تقوية داخلياً أو خارجياً.

10 - شبكة إنذار الحريق :

- يجب تجهيز الأبنية المرتفعة بأجهزة مخاطبة لإستعمالها من قبل سكان المبنى في حالات الطوارئ، بحيث تؤمن الإتصال المباشر في كافة الطوابق وغرفة حارس المبنى.
- يجب تجهيز الأبنية المرتفعة من الزمرة / 2 - 3 - 4 / بأجهزة مخاطبة مزودة بأجهزة آلية لأخبار فوج الإطفاء (هاتف - جهاز إنذار 000 الخ 000) في حالات الطوارئ.

ثالثاً : تعداد الأدراج والمصاعد الواجب توفرها :

آ - في الأبنية السكنية :

- في الزمرة الأولى :

- يجب تأمين درج واحد ومصعدين على الأقل لكل خلية من خلايا المبنى مع تأمين سلالم نجاة معدنية بمعدل سلم واحد على الأقل لكل خلية تصل بين الطوابق.
- في الزمرة / 2 - 3 - 4 / يجب تأمين درجين ومصعدين على الأقل لكل خلية من خلايا المبنى على أن تكون الأدراج متصلة ببعضها في كافة الطوابق.

ب - في الأبنية المختلفة الإستعمال (مكاتب - فنادق - مستشفيات 000 الخ 00):

- في الزمرة الأولى :

- يجب تأمين درج ومصعدين على الأقل لكل خلية من خلايا طوابق المبنى مع تأمين سلالم نجاة معدنية ومعدل سلم واحد لكل خلية.
- في الزمرة / 2 - 3 - 4 / يجب تأمين درجين ومصعدين على الأقل لكل خلية من خلايا طوابق المبنى مع تأمين مصعد إضافي خاص بالصيانة والإطفاء على أن تكون الأدراج متصلة ببعضها في كافة الطوابق.

رابعاً : تأمين مهابط للحوامات في عمليات الأنقاذ :

بالنسبة للمباني الشاهقة (الزمر - 3 - 4) يجب تزويدها بمهابط خاصة للحوامات ستوضع مواصفاتها لاحقاً.

خامساً : تشييد الأبنية :

- 1 - يجب أن تجهز الأبنية المرتفعة في كافة زمرها بأجهزة تدفئة مركزية وأن تكون المراحل بعيدة ما أمكن عن العناصر الحاملة للبناء.
- 2 - أن تحديد مواد الوقود المسموح إستعمالها في الأبنية المرتفعة إنما تتعلق بنوع هذه الأبنية حسب الجدول التالي:

حدود الممنوعة		مواد الوقود
الأبنية المرتفعة	الأبنية المرتفعة	
4 زمرة 3 زمرة 2 زمرة 1 زمرة	1 زمرة	
		الطاقة الكهربائية
	غير مسموح	- الوقود الطلب تخزينة في الأقبية الفحم (حطب)
غير مسموح	مسموح	- الوقود شبكة الغاز (طبيعي - تقطير الفحم)
	غير مسموح	- الوقود الصلب (افرادياً)
	مسموح	- الوقود السائل (مازوت 00) إفرادياً
غير مسموح	مسموح	- الوقود السائل مازوت 000)جماعياً في الأقبية تحت الوجيبة.
غير مسموح	مسموح	- الغاز السائل اسطوانة الغاز) بشرط ضمان عدم تسرب الغاز

- 3 - يجب أن تحتوي الأبنية المرتفعة بكافة زمورها على تجهيزات خاصة لتجميع القمامة تحدد شروطها بقرار يصدر عن وزير الإسكان والمرافق.
- 4 - يجب أن تكون عمليات تنظيف النوافذ وواجهة البناء ممكنة عند اللزوم وبعيدة عن تعريض القائمين بها للأخطار، كأن يكون هناك تجهيزات خاصة بذلك مثل مساعد الواجهات أو الروافع.
- 5 - يتوجب أن يكون هناك مأخذ مياه كل / 3 / طوابق من أجل إستخدامها في أعمال نظافة الأدراج والأرضيات وغيرها.
- 6 - يجب أن يكون المرآب المخصصة للسيارات ذات المحرك الإنفجاري والموجودة في المباني المرتفعة بكافة زمورها غير متصلة بالبناء بأية فتحة داخلية وجدرانها مقاومة للحريق لمدة لاتقل عن / 3 / ساعة ومجهزة بأجهزة لتنقية الهواء.
- 7 - مانعات الصواعق : يجب أن تجهز الأبنية المرتفعة بكافة زمورها بشبكة مانعة الصواعق تجذب الشحنات الجوية نحو الإبر الواقعة في أعلى مكان في البناء وتثبت النوازل على الواجهات الخارجية بواسطة مثبتات عازلة ومغلقة وتحمى هذه النوازل عند إقترابها من سطح الأرض وعلى إرتفاع / 2 / م بواسطة قسطل فولاذي.

8 - المراقبة في المباني : (تعيين حارس) :

- يجب توفر مركز للمراقبة الدائمة في الأبنية المرتفعة بكافة زمرها ليلاً نهاراً ويعين للقيام بها مسؤول عليه القيام بمايلي :
- التأكد الدوري من حسن عمل المصاعد.
- التأكد من حسن سلامة شبكة الحماية من الصواعق.
- الكشف الدوري عن مسببات الحريق ونظافة البناء.
- إستدعاء ومساندة رجال الإطفاء.
- التحقق من أعمال الصيانة المختلفة.

سادساً : رخصة البناء وشهادة المطابقة :

- أ - يجب على مستثمري الأبنية المرتفعة بكافة زمرها وكذلك طالبي ترخيص بناء هذه الأبنية عند تقديم طلبات الترخيص أن يتعهدوا خطياً بتنفيذ الشروط الواردة في هذا النظام تحت طائلة المسؤولية والملاحقة القانونية.
- ب - يشكل محافظة مدينة دمشق ورؤوساء البلديات التي فيها أبنية عالية ينطبق عليها هذا النظام لجنة فنية مؤلفة من ممثل عن كل من البلديات وفوج الإطفاء والدفاع المدني مهمتها :
 - 1 - دراسة المخططات المطلوبة في رخصة البناء ومدى مطابقتها لهذا النظام وذلك قبل منح رخصة البناء ويمنع منحه أية رخصة بناء قبل تحقيق كامل الشروط الواردة فيه.
 - 2 - إجراء كشف على المبنى بعد تنفيذه بهدف إصدار شهادة المطابقة مع الرخصة وشروط الوقاية من الحريق ويمنع إستثمار أي مبنى قبل صدور شهادة المطابقة التي تسمح بسكن المبنى.
 - 3 - الكشف الدوري على المباني العالية مرة كل سنتين وتسجيل جاهزية المبنى ضد الحريق.
- ج - يحظر على أية جهة كانت تسوية المخالفات التي تتعارض مع أحكام هذا النظام بالغرامة.

الفصل الثامن

الإستمارات والنماذج الخاصة الواجب التقيد بها

يجب التقيد بالنماذج والأستمارات التالية:

نقابة المهندسين

فرع حمص

أولاً

إذن صب مع تصريح المهندس عن واقع البناء

أنا الموقع أدناه المهندس.....المشرف على البناء الجاري على
العقار الموصوف بالمحضر رقم.....المنطقة العقارية.....
العائد للسيد.....أصرح بأنني تأكدت من أن البناء مطابق للمخططات
المصدقة وكذلك حديد التسليح في.....من البناء ولا يوجد فيه تعديل غير
معتمد من قبل مجلس مدينة حمص وأن الكوفراج المركب قادر على تحمل الأوزان الناجمة
عن عملية الصب ولا مانع من صب البيتون وعلى مسؤوليتي.

المهندس المشرف

الاسم:

التوقيع:

لقد تم الصببمعرفتي وتحت إشرافي كما وأنا البناء الواقع تحت
هذا ال.....مطابق للمخططات المصدقة ولا يوجد فيه أي تعديل
غير معتمد من قبل المدينة أصولا

المهندس المشرف

الاسم:

التوقيع:

تأشيرة عاملي مجلس مدينة حمص

مراقب المنطقة

مهندس المراقبة

الاسم:

الاسم:

التوقيع:

التوقيع:

-ثانيا-

نقابة المهندسين السوريين

فرع حمص

لجنة المكاتب الهندسية

تصريح تسليح وصب بيتون

انا الموقع ادناهاالمهندس.....المشرف على البناء.....الجاري على العقارالموصوف بالمحضر
رقم.....المنطقة العقارية.....العائد للسيد.....أصرح بأن البناء المذكور قد نفذ
وقال ل:

1. مخططات الترخيص

2. مخطط معدل مع وجود مخالفات

وقد تم مطابقة الدراسة الإنشائية على الواقع المنفذ ولتأمين السلامة الإنشائية قمت بإعداد المخططات
اللازمة وفقا لواقع البناء الحالي وتم التنفيذ حسب المخطط والكفراج المركب حاليا قادر على تحمل
الاوزان الناجمة عن عملية الصب.

علما: أن مساحة السقف هي:...../م² وهو سقف الطابق.

المهندس الدارس

الاسم:

التاريخ / / 20م.

التوقيع:

تصديق نقابة المهندسين

لقد تم صب هذا السقف بمعرفتي وتحت إشرافي كما أن البناء الواقع تحت هذا السقف
مطابق للمخططات المذكورة أعلاه.

حمص في / / 20م.

تأشيرة موظف المدينة

المهندس المشرف

الاسم:

الاسم:

التوقيع:

التوقيع:

نقابة المهندسين السوريين

فرع حمص

لجنة المكاتب الهندسية

تقرير وضع راهن لواقع البناء

أنا الموقع ادناه المهندس.....المشرف على العقار الموصوف بالمحضر رقم.....المنطقة
العقارية.....العائد للسيد.....أصرح بأني قد قمت بالكشف على العقار المذكور المرخص له بموجب
الترخيص رقم.....

تاريخ / / 20م.

الصادر عن مدينة حمص وقد تبين أن أعمال الهيكل قد أنتهت وأصبح العقار جاهزا للمباشرة
بأعمال الأكساء.

المهندس الدارس:

الاسم:

التوقيع:

حمص في / / 20 م.

تصديق نقابة المهندسين

مشاهدة العناصر الفنية في المدينة

مهندس المراقبة:

الاسم:

التوقيع:

مراقب المنطقة:

الاسم:

التوقيع:

رابعاً
إجازة سكن

اسم صاحب الرخصة

رقم الرخصة:

تاريخ الرخصة:

رقم المقسم أو العقار:

المنطقة العقارية:

بناء على المادة /41/ من نظام الضابطة المتضمنة وجوب الحصول على إجازة سكن قبل
إيصال مرفقي الماء والكهرباء وبناء على الرقم الإداري رقم/ /تاريخ / / 20م.

المتضمن تشكيل لجنة من السادة

مهمتها الكشف على أقسام البناء موضوع طلب إجازة السكن.

فقد قامت اللجنة بالكشف على الواقع وتبين لها جاهزية الأقسام التالية للسكن

وعليه تم التوقيع:

رئيس اللجنة

عضو

عضو ومقرر

صدق

رئيس مجلس مدينة حمص

شاهد

مدير الشؤون الفنية

تعليمات إلى مهندس المناطق

تحت طائلة المسؤولية

- 1- لا تعطى إجازة صب الأساسات إلا بعد توقيع مهندس ميكانيك التربة إضاف إلى المهندس المشرف على التنفيذ لكافة الأبنية والتأكد من إعطاء التخطيط الأول
- 2- توقع إجازة صب الأبنية العالية من المهندس المقيم إضافة للمهندس المشرف على التنفيذ
- 3- لا تعطى إجازة الصب في حال وجود مخالفات تستوجب الهدم
- 4- لا تعطى إجازة صب السقف الذي يعلو الملجأ قبل إستلام الملجأ بصورة أصولية
- 5- لا تعطى إجازة صب اول سقف إلا بعد التأكد من المنسوب
- 6- لا تعطى إجازة صب اول سقف إلا بعد التأكد من التخطيط الثاني والمنسوب أن وجب
- 7- ينسحب كروكي التخطيط من صاحب العلاقة بعد إكمال المعلومات عليه وتدقيق صحتها وضمها إلى إضارة الترخيص

- 8- يجب التقيد بالملاحظات المدونة على متن الترخيص والتقيد بها مثل/المساعد/ الواجهات .فضلات
الأمالك العامة

ملاحظة:تكتب هذه التعليمات على ظهر إجازة الهدم

التعليمات والإلتزامات والواجب على صاحب إجازة الهدم التقيد بها:

1. إنشاء تصويينة حول العقار المذكور قبل المباشرة بالهدم
2. عدم إستعمال الآليات والمعدات التي تؤثر على سلامة الأبنية المجاورة
3. تنفيذ المصورات التدعيمية المعتمدة أصولا
4. إشترك العمال بالتأمين ضد إصابة العمل وبمعرفة مؤسسة التأمينات الاجتماعية
5. لاتعتبر رخصة الهدم بمثابة حجة لإخلاء المستأجرين

ملاحظة:تكتب هذه التعليمات على ظهر إجازة الهدم.

الفصل التاسع

بلاغات وأنظمة صادرة عن الجهات الرسمية بخصوص البناء

الترخيص بالبناء في عقار مملوك على الشيوع

بلاغ وزير الشؤون البلدية والقروية رقم / 182 / 18/4/28 تاريخ 7/1م1965م.

ماتزال بعض البلديات تستوضح عن مدى جواز الترخيص بالبناء في عقار مملوك على الشيوع، لذا رأينا ضرورة إصدار التعليمات التالية للإطلاع عليها والتقيد بها.

أولاً على البلدية صاحبة العلاقة أن تتقيد بأحكام القانون المدني بالنسبة للملكية الشائعة.
ثانياً أن البناء في الملك الشائع يخضع لأحكام المادة / 784 / من القانون المدني بإعتباره من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له العقار في الأصل مما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة، لذا ينبغي إتباع مايلي :

أ - للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع العقار الشائع أن يقرر والبناء فيه.
ب- على هؤلاء الشركاء أن يبلغوا قرارهم هذا إلى باقي الشركاء بكتاب مضمون أو بطريقة رسمية أخرى.

ج- لمن خالف من الشركاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من تاريخ التبليغ وبالإستناد إلى ذلك لايجوز للبلدية منح رخصة البناء في هذه الأحوال إلا بعد التثبيت:

1 - أن ملاك ثلاثة أرباع العقار قد قرروا البناء فيه ويتم ذلك بأبراز وثيقة ثابتة التاريخ و مصدقة من مرجع لرسمي تثبت إتخاذ هذا القرار.

2 - أن بقية الشركاء قد بلغوا ذلك وفق الطريقة التي نص عليها القانون وذلك بأبراز إشعار تبليغ البطاقة البريدية المكشوفة المبلغة إليهم أو بأبراز وثائق التبليغ القانونية إذا تم التبليغ بواسطة الكاتب بالمعدل.

وبما أن حق هؤلاء الشركاء المخالفين في الرجوع إلى القضاء وحق القضاء في وقف قرار مالكي ثلاثة أرباع العقار وفي التعويض على المخالفين قد ضمنه القانون فإنه ليس من شأن البلدية عدم إعطاء الترخيص في حالة توفر الشرطين السابقين إلا إذا قررر القضاء ذلك.

ثالثاً يجب أن يتم البناء بما يتفق وأنظمة البناء والمخطط العمراني.

رابعاً يلغى التعميم رقم 5/28/222 تاريخ 3/29/1964م. المنشور في المادة 12/22 من القانون المالي للبلديات والبلاغ رقم 5/28/163 تاريخ 6/15/1965م.
يرجى الإطلاع والتقيد بتنفيذ أحكام هذا البلاغ.

وزير الشؤون البلدية والقروية

قرار مجلس بلدية حمص

رقم 25 تاريخ 1975/3/1م.

في الساعة الثامنة عشر يوم السبت المصادف 1975/3/1م. عقد المجلس البلدي الجلسة الثالثة من الدورة الإستثنائية المقررة بموجب قرار رئاسة البلدية رقم 173 تاريخ 1975/2/17م. بناء على كتاب رئاسة البلدية رقم 853/ص تاريخ 1975/2/27م. المتضمن الدعوة لعقد هذه الجلسة لمتابعة النظر في جدول الأعمال المعد لهذه الدورة والمبلغ إلى السادة الأعضاء في حينه برئاسة رئيس بلدية حمص. السيد عبد المجيد الطرابلسي.

وحضور الأعضاء السادة: / يوسف الأخوان - يوسف كسيبي - ميشيل شاهين - عبد الباسط قباقيبو - شوقي سويد - يونس عبود.

وتغيب كل من العضوين السيدين - عبد الجواد العرجة ومحمد رضوان.

وحضور رئيس الديوان السيد عبد الرحمن الهاشمي والمنشئ السيد زكريا نمره.

مجلس بلدية حمص :

بناء على تقرير الدائرة الفنية (مكتب الإجازات) المسجلين برقم / 2334 / تاريخ 1974/3/5م. ورقم / 13822 / تاريخ 1974/10/8م. المتعلقين بأدراج فقرات في نظام ضابطة البناء تنص على إعتبار طابق الأعمدة بكافة مشتملاته والسطح الأخير من كل بناء ملكيته مشتركة بكافة مالكي شقق البناء وتكليف كل طالب ترخيص بالبناء على أحد العقارات الخاضعة لأحكام الفقرات المشار إليها آنفاً وضع إشارة على صحيفة العقار قبل منحه الترخيص بما يفيد الملكية المشتركة للسطح الأخير أو طابق الأعمدة أو الإثنين معاً حسب الحال.

وعلى بلاغي وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم 6/28/81 لعام 1973 ورقم 6/28/90 لعام 1974 حول هذا الموضوع.

وبعد المذاكرة والبحث :

يقرر بالإجماع

مادة - 1 -

- أ - يسجل طابق الأعمدة بكافة مشتملاته ملكية مشتركة لكافة مالكي شقق البناء ولايجوز التفرغ عنه بشكل مستقل عملاً بالمادة / 811 / من القانون المدني.
- ب - يسجل القبو بما فيه الملجأ وغرف التدفئة المركزية وبيت الدرج والمصعد وتمديدات المياه والكهرباء وبيت الحارس في الأبنية القائمة على الأعمدة مرافق مشتركة.
- ج - في الأبنية القائمة على الأعمدة تحدد مساحة بيت الحارس والتدفئة المركزية وفقاً لمايلي :
 - 1 - تحدد المساحة ب / 30م² / كحد أعظمي لسكن حارس البناء .
 - 2 - تحدد المساحة ب / 7م² / كحد أدنى لغرف التدفئة المركزية لكل شقة سكنية على أن يعود تقدير عدد الشقق السكنية من كل بناء التي يراد تمديد تدفئة مركزية لها. للدائرة الفنية.

- د - يعتبر الدرج ملكية مشتركة لكافة مالكي شقق البناء في كافة الأبنية.
- هـ - يعتبر السطح الأخير ملكية لكافة مالكي شقق البناء في كافة الأبنية بالنسبة للرخص التي ستصدر بعد نفاذ هذا القرار.
- و - يكلف كل طالب ترخيص بالبناء على أحد العقارات الخاضعة لأحكام هذا القرار وضع إشارة على صحيفة العقار قبل منحه الترخيص - بما يفيد الملكية المشتركة للسطح الأخير أو طابق الأعمدة أو الإثنيين معاً حسب الأصول.

مادة - 2 -

يرفع هذا القرار إلى وزارة الإسكان والمرافق لإعتماده أصولاً.
حمص في 1975/3/1م.

رئيس بلدية حمص
عبد المجيد الطرابلسي

الجمهورية العربية السورية
وزارة الإسكان والمرافق

الرقم : 10434

11/14

التاريخ : 16/ تشرين الثاني 1988م.

إلى رئيس مجلس مدينة حمص

إشارة لكتابكم رقم / 45050 / تاريخ 1988/8/25م. بخصوص إستفساركم حول شمول تعميمنا رقم / 6/28/10 تاريخ 1988/1/27م. المتضمن ملكية السطح الأخير في البناء مشتركة لمالكي الشقق السكنية في العقارات التجارية التي فيها الطابق الأرضي مخازن والطوابق السبعة المتكررة هي مكاتب وعيادات وهل تعتبر هذه تحمل صفة الشقق السكنية. نفيد بأن لتعميم أستثنى مالكي المخازن التجارية والمرآب ويبقى السطح الأخير ملكية مشتركة لكافة المقاسم الباقية بما فيها المكاتب والعيادات إضافة أن السطح الأخير مثل بحق الإرتفاق كافة مقاسم البناء بما فيها المخازن والمرآب.

المرفقات :

النسخة الثانية من كتاب
مدينة حمص المشار إليه أعلاه.

وزير الإسكان والمرافق
محمود نور عنتابي

قرار رقم 105/ ن التعليمات التنفيذية لقانون إعمار العرصات سورية

وزير الإدارة المحلية

بناء على أحكام المرسوم التشريعي رقم / 82 / تاريخ 2010/9/30

يقرر ما يلي :

المادة 1- التعاريف :

يقصد بالتعابير الواردة في هذا القرار المعاني المبينة جانب كل منها :

- القانون : قانون إعمار العرصات الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /82/ لعام 2010 .

- الوزارة : وزارة الإدارة المحلية .

- الوزير : وزير الإدارة المحلية .

- الجهة الإدارية : الوحدة الإدارية أو البلدية .

- المجلس : المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية أو المجلس البلدي .

- رئيس الجهة الإدارية : رئيس المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية أو رئيس البلدية.

- التجمعات العمرانية : التجمعات العمرانية بأشكالها كافة (جمعيات – مناطق تطوير – تجمعات جديدة) داخل المخططات

التنظيمية أو خارجها المحدث أو التي تحدث وفق القوانين والأنظمة الخاصة بها .

- العرصة : كل أرض معدة للبناء أو ما هو في حكمها غير جارية بملكية الجهات العامة أو جهات القطاع العام أو الجمعيات

الخيرية وتقع ضمن المخططات التنظيمية في الجهات الإدارية والمنصوص عنها في المادة /2/ من المرسوم التشريعي رقم /82/

لعام 2010 .

- المقسم : هو قطعة الأرض التي تنتج عن تقسيم العقارات وفق أحكام القانون رقم /9/ لعام 1974 وتعديلاته أو الإستملاك لغاية

السكن الشعبي وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم /20/ لعام 1983 أو القانون رقم 60 لعام 1979 المعدل بالقانون /26/ لعام

2000 .

- القسم : الطابق أو الشقة أو كل جزء من البناء يمكن التعاقد عليه بشكل مستقل أياً كانت صفة استعماله / سكني – تجاري – مهني

... / .

- الإكساءات الأساسية : الإكساءات الخاصة بواجهة البناء والأقسام والأجزاء والمرافق المشتركة داخل كتلة البناء وخارجها وفي

محيط العقار بما يشمل إكساء الواجهات الأساسية متضمناً الإكساءات الحجرية أو الأخرى المتنوعة و الأباجورات و إكساءات بيت

الدرج بما فيها أبواب الشقق وكافة المرافق المشتركة /السطح –محيط المبنى / مع التصوينة الخاصة به . وكل ما يلزم كامل البناء

أو القسم عدا الدهان والديكور و النباضات (التجهيزات الصحية) والمنجور الداخلي .

المادة 2- يطبق القانون في مدن مراكز المحافظات على العرصات وهي :

1- العرصات الواقعة داخل المخططات التنظيمية :

أ - المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون تقسيم وتنظيم وعمران المدن رقم 9 لعام 1974 وتعديلاته .

ب- المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون الإستملاك لصالح السكن ومناطق التوسع العمراني المستملكة و المخصصة وفق أحكام

القانون 60 لعام 1979 المعدل بالقانون 26 لعام 2000 .

ج- المقاسم والعقارات الأخرى الواقعة ضمن المخطط التنظيمي العام ولها مخطط تنظيمي تفصيلي في مناطق العمران السكنية

والتجارية والخدمية والسياحية والصناعية ومناطق الحرف والمعدة للبناء وفق الأنظمة النافذة .

د- أجزاء العقارات التي تتوفر فيها الشروط الواردة في الفقرات السابقة إذا كان نظام البناء يسمح بجعلها عقارات مستقلة قابلة للبناء بنفس الشروط المطبقة على العقارات الأصلية

هـ- المقاسم والعقارات المبنية كلياً أو جزئياً ويحصل مالكوها على رخصة هدم بهدف إعادة البناء

و- العقارات المبنية ولم يستكمل بناء كامل المساحة الطابقية المنصوص عليها في نظام ضابطة البناء المصدق .

ي- عقارات الوقف الذري أو الملك القابلة للتداول والتصرف الملحوظ عليها حقوق وافية لدى كافة الطوائف.

2- التجمعات العمرانية المرخصة وفق القوانين و الأنظمة النافذة الواقعة داخل وخارج المخططات التنظيمية :

أ- المقاسم والعقارات الواقعة ضمن منطقة التطوير العقاري العائدة للقطاع الخاص والمشارك المشملة بأحكام القانون رقم /15/ لعام 2008 .

ب- المقاسم والعقارات الواقعة ضمن منطقة التجمعات العمرانية الجديدة المرخصة وفق أحكام القرار 16/م.و لعام 2007 .

ج- المجتمعات العمرانية العائدة للجمعيات التعاونية السكنية والجمعيات التعاونية للسكن والاصطياف المرخصة خارج المخططات التنظيمية للجهة الإدارية.

3- يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير تطبيق أحكام القانون في باقي الجهات الإدارية وكذلك الوحدات ذات الفعاليات الاقتصادية أو السياحية أو الأثرية .

المادة 3- خضوع المنطقة أو العقار أو المقسم لأحكام القانون:

يضع المجلس خلال الشهر الأول من كل عام خطة سنوية للمناطق التي يرغب بإخضاعها لهذا القانون لكل عام وذلك حسب

الأولويات ويتم الإعلان عنها من رئيس المجلس بعد التأكد من وصلها بطريق عامة ترابية أو معبدة وشبكة المياه والصرف

الصحي والكهرباء و إلى حدود التجمع العمراني المحددة بالفقرة 2/ من المادة 2/ من هذه التعليمات داخل أو خارج المخططات التنظيمية

1- يتم الإعلان عن خضوع المنطقة أو العقار لأحكام هذا القانون في لوحة إعلانات الوحدة الإدارية ونشره في إحدى الصحف المحلية إن وجدت أو في إحدى صحف العاصمة .

2- يبلغ مالكو العرصات بهذا الإعلان وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية وفي حال تعذر

التبليغ الشخصي وتوثيقه من شرطة الوحدة الإدارية والمختار، و يعتبر النشر في الصحف بمثابة التبليغ الشخصي .

3- تطلب الجهة الإدارية من مديرية المصالح العقارية أو الجهات العامة الأخرى المسجلة لديها العقارات المعلن عنها لوضع إشارة خضوعها لأحكام المرسوم التشريعي 82 لعام 2010 .

4- توافى الوزارة خلال الشهر الثاني من كل عام بنسخة عن خطة المجلس للمناطق التي أقرها المجلس مرفقة بمخططات تنظيمية موضح عليها هذه المناطق .

المادة 4- شروط الترخيص بالبناء :

1- على مالك العرصة الخاضعة لأحكام القانون وتم الإعلان عنها ، الحصول على رخص بناء كامل المساحة الطابقية التي يسمح بها نظام البناء النافذ للمنطقة خلال سنة واحدة تبدأ من تاريخ الإعلان .

2- يشترط لمنح الترخيص بالبناء أن تكون الصحيفة العقارية للمقاسم والعقارات المطلوب ترخيصها خالية من الإشارات المانعة من التصرف وتعد من الإشارات المانعة من التصرف المثبتة قبل صدور المرسوم التشريعي /82/ لعام 2010 ما يلي :

- آ- إشارة حجز الاحتياطي أو التنفيذي أو الإداري في حال النزاع على ملكية عين العقار أو أية حقوق عينية أخرى .
- ب- إشارة الرهن العقاري ما لم يحصل على موافقة صاحب الإشارة .
- ج- إشارة حق الانتفاع ما لم يقدم طلب الترخيص من مالكي الرقبة ومالكي المنفعة معاً .
- د- إشارة القيد المؤقت المنصوص عليه في المادة 26 وما يليها من القرار رقم 188/ل.ر لعام 1926 وتعديلاته المتضمن قانون السجل العقاري عندما يكون هذا القيد مانعاً من التصرف .
- هـ- الحقوق الوقفية الخاضعة للاستبدال الجبري ما لم يتم استبدالها وفق القوانين والأنظمة النافذة .
- 3- يجوز الترخيص بالبناء عند وجود إشارة حجز احتياطي أو تنفيذي أو إداري تتضمن مطالبة مالية لأن ذلك يحقق زيادة في الضمانة التي يوفرها العقار لمن وضعت الإشارة لمصلحته في استيفاء حقه .
- 4- يمنح الترخيص بالبناء لمالكي العقار أو المقسم وفق قيود السجل العقاري أو القيود التي تخول القوانين تسجيلها لدى بعض الإدارات والمؤسسات بصفة مؤقتة (كالمؤسسة العامة للإسكان - الجهات الإدارية - الجهات العامة التي تسمح لها أنظمتها بالتملك والبناء والبيع) تسبق عملية التسجيل العقاري ، ويستوفى من طالبي الترخيص تأمين الواجبات والمرافق المشتركة كاملة والإفراز بمبلغ يحدده المجلس ويرد هذا المبلغ في حال قيام المرخص له بتنفيذ كامل التزاماته .
- 5- إذا كان المقسم المطلوب ترخيصه ناتجاً عن منطقة تنظيمية أو استملاكية لم يتم بعد تسجيلها في السجل العقاري فيجب أن تكون الحصص أو العقارات الأصلية التي نتج عنها هذا المقسم خالية من موانع التصرف المشار إليها في البند 1/ السابق .
- 6- بعد استكمال إجراءات ووثائق الترخيص يتم إصدار الرخصة استناداً إلى صورة حديثة عن القيد العقاري أو وثيقة إثبات ملكية صادرة عن إحدى الجهات العامة التي تسمح أنظمتها بفتح سجلات إثبات ملكية كالمؤسسة العامة للإسكان - الوحدات الإدارية والبلديات لم يمض على إعدادها أكثر من ثلاثة أيام للتأكد من خلو صحيفة العقار من الإشارات المانعة من الترخيص بالبناء .
- 7- أ - يجب أن تكون المصورات المرفقة بطلب رخصة البناء موضحة حدود وأقسام البناء وتوابعها التي يسمح بها نظام البناء ، ومبيناً عليها الرقم الاصطلاحي لكل منها ابتداء من المرائب فالأقبية فالطوابق صعوداً دون السطح الأخير الذي يبقى مع المرائب وأقبية الخدمات والملجأ ملكية مشتركة .
- ب- يمنح الترخيص للمالك بعد تسديده رسم البناء ودفع تأمين على حساب تكاليف تصحيح أو صاف وإفراز العقار أو المقسم ، ويقدر هذا التأمين من قبل الجهة الإدارية ويوضع في صندوقها
- ج- توجه الجهة الإدارية فور صدور رخصة البناء كتاباً إلى الجهة المختصة أو المؤسسة العامة للإسكان (حسب الحال) تعلمها فيه عن رقم العقار أو المقسم المرخص ومنطقته العقارية مع طلب التوقف عن إجراء المعاملات عليه لديها إلا بإشعار لاحق من الجهة الإدارية .
- 8- على طالب الترخيص تقديم تصريح يحدد فيه عنوانه ومكان إقامته في الجهة الإدارية لإبلاغه كل ما ترغب الجهة الإدارية بإبلاغه وعليه إعلامها بأي تعديل عليه .

المادة 5- الشيوخ في معرض الترخيص بالبناء :

يراعى في تطبيق أحكام الفقرة /ج/ من المادة /3/ من القانون الآتي :

- 1- يرفق طالبو الترخيص بالبناء من مالكي نصف أسهم أو أكثر للعقار أو العقارات المطلوب الترخيص عليها طلباً آخرراً لإزالة شيوخ هذا العقار .
- 2- تنظر بطلب إزالة الشيوخ لجنة يؤلفها رئيس الجهة الإدارية برئاسة قاض يسميه وزير العدل وعضوية ممثل عن الجهة الإدارية

وممثل عن المصالح العقارية من الفئة الأولى يسميهما الوزير

3- يحلف عضوا اللجنة اليمين القانونية أمام رئيسها .

4- تحيل الجهة الإدارية طلب الترخيص المرفق بطلب إزالة الشيوخ إلى اللجنة خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الطلب ، ويتضمن طلب إزالة الشيوخ الموطن المختار لكل من طالبي الترخيص ومكان إقامة بقية الشركاء .

5- على رئيس اللجنة عند ورود طلب إزالة الشيوخ أن يعلم الدوائر العقارية وخلال أسبوع من تاريخ ورود الطلب بإزالة الشيوخ من الجهة الإدارية لوضع إشارة البيع بالمزاد العلني ، وأن يكلف طالبي الترخيص دفع السلفة التي تقدرها اللجنة على حساب النفقات .

6- تدعو اللجنة وفقاً لأحكام الفقرة 1/ من المادة 17/ من المرسوم التشريعي رقم 20/ تاريخ 1983/8/24 وخلال أسبوع من تاريخ ورود طلب إزالة الشيوخ جميع الشركاء في العقار أو المقسم للإتفاق على طلب الترخيص فيما بينهم .

7- تنظم اللجنة محضراً في ما استقر عليه رأي الشركاء ، فإن أجمعوا على طلب الترخيص يوحد المحضر مع هذا الطلب وتستكمل بقية وثائق الترخيص على أن لا تتجاوز مدة تنظيم المحضر وما تم الإتفاق عليه خمسة أيام من تاريخ عقد جلسة الإتفاق وفق البند/ 6 / السابق

8- إذا عهد جميع الشركاء إلى اللجنة بفض النزاع عن طريق التحكيم عرضت اللجنة الصلح عليهم ، وإلا أصدرت قراراً فورياً في الموضوع غير قابل لأي طريق من طرق الطعن أو المراجعة .

9- في حال تعذر الإتفاق تصدر اللجنة قراراً فورياً ببيع العقار أو المقسم بالمزاد العلني تحدد فيه تاريخ ومكان البيع ويدعى لحضور الجلسة الشركاء الذين حضروا الجلسة الأخيرة كما يدعى إليها الغير بالإعلان في إحدى الصحف المحلية إن وجدت أو بإحدى صحف العاصمة قبل أسبوعين على الأقل من جلسة المزايمة .

10- تتولى اللجنة إجراءات البيع بالمزاد العلني وفق أحكام المادة 6/ التالية ويكلف محاسب الجهة الإدارية حضور جلساتها لتولي الأمور المالية .

المادة 6- إجراءات البيع بالمزاد العلني :

1- تقدر اللجنة المنصوص عنها في البند 2/ من المادة 5/ السابقة القيمة الدنيا للعقار أو المقسم المراد طرحه بالمزايمة في ضوء موقعه ومساحته وأوصافه و وجائبه وجميع الاعتبارات الأخرى التي تؤثر في قيمته .

2- ينشر رئيس اللجنة الدعوة للمزايمة في صحيفة محلية إن وجدت وفي إحدى صحف العاصمة ، وتلصق نسخة منها في لوحة إعلانات الجهة الإدارية وفي منطقة العقار أو المقسم وتعتبر هذه الدعوة عامة للشركاء والغير .

3- يجب أن لا تقل المهلة بين تاريخ نشر الإعلان ويوم إجراء المزايمة عن خمسة عشر يوماً ، ولا يدخل في هذه المدة يوماً نشر الإعلان وإجراء المزايمة .

4- على من يرغب بالإشتراك بالمزايمة أن يتقدم إلى اللجنة بطلب يتضمن موطنه المختار والسعر الذي يرغب أن يبدأ المزايمة على أساسه على أن لا يقل عن القيمة الدنيا المقدرة ، ويرفق بالطلب التأمين المحدد من قبل اللجنة على أن لا يقل عن عشرة بالمائة من القيمة الدنيا المقدرة ، ويقبل هذا التأمين بأحد الشكلين التاليين :

أ- أموال نقدية تدفع إلى صندوق الجهة الإدارية أو إلى المحاسب الحاضر جلسة المزايمة

ب- شيك مسحوب على أحد المصارف المعترف بها من قبل الدولة لأمر رئيس اللجنة مؤشراً عليه بالقبول .

5- آ- تجتمع اللجنة في الموعد والمكان المحددين في الإعلان وتباشر عملها في جلسة علنية بالمناداة وبحضور المزايديين ، تسجل

الأسعار المعروضة على قائمة المزايده من قبل العضو الممثل للجهة الإدارية ، يوقع المزايده أو وكيله القانوني إلى جانبها في الحال ، ويجب أن لا تقل كل زياده معروضة عن 1% / من العرض السابق .

ب- في حال عدم تقديم المزايدين بعرض أعلى من القيمة الدنيا المقدرة من اللجنة يعاد الإعلان عن البيع خلال شهر وفق الإجراءات السابقة وعلى من أحيل إليه البيع إتمام معاملة التسجيل في السجل العقاري خلال شهر على الأكثر من تاريخ الإحالة .
6- يؤازر اللجنة كاتب ضبط ولها أن تستعين بمن تراهم مناسبين من الخبراء .
7- تنظم اللجنة محضراً بوقائع المزايده ونتيجتها وتعيد التأمينات إلى المزايدين باستثناء من أحيل عليه بيع العقار أو المقسم إحالة أولى أو قطعية .

8- آ- على من رسا عليه المزاد أن يؤدي باقي الثمن خلال عشرة أيام من تاريخ الإحالة تحت طائلة بيع العقار أو المقسم على حسابه بالمزاد العلني وفق الإجراءات السابقة وملاحقته بفرق القيمة في حالة وجودها وفق نظام التحقق والجباية المعمول به لدى الجهة الإدارية ، وعلى أن تؤول الزيادة إلى المالكين في حال وجودها .
ب- أن يتقدم بطلب الترخيص بالبناء مرفقاً بكافة الوثائق القانونية والمخططات الفنية اللازمة خلال مدة ستة أشهر من تاريخ قرار الإحالة وأن يؤدي الرسوم القانونية خلال شهر من تاريخ تبليغه لأدائها تحت طائلة بيع العقار ثانية بالمزاد العلني وحسم ربع قيمته لصالح الجهة الإدارية .

9- يكون قرار الإحالة سناً لملكية من جرت الإحالة لاسمه ، وتنتقل الحقوق المسجلة على صحيفة العقار أو المقسم إلى البديل .
10- يفتح لدى الجهة الإدارية حساب أمانات خاص تودع فيه الأموال المتعلقة بإجراءات إزالة الشيوخ والبيع بالمزاد العلني .
11- تصرف بدلات العقارات أو المقاسم المباعة بالمزاد العلني إلى أصحاب الاستحقاق بناء على إشعار من أمين السجل العقاري أو المؤسسة العامة للإسكان أو الجهة العامة المعنية .

12- تتقاضى الجهة الإدارية عمولة عن العقارات أو حصص العقارات التي تباع بالمزاد العلني بنسبة 1% واحد بالمائة من بدل المبيع يدفعها المشتري .

13- تكلف لجنة إزالة الشيوخ بإجراءات البيع المنصوص عليها في الفقرتين أ و ب من المادة 9 من المرسوم التشريعي 82 لعام 2010 .

المادة 7- قرارات لجنة إزالة الشيوخ :

1- تعفى اللجنة من التقيد بالأصول والمواعيد المتبعة أمام المحاكم كما يجوز لها أن تكون محكماً يفوض بالصلح أو بدونه بناء على اتفاق الأطراف .

2- تكون قرارات اللجنة مبرمة لا تقبل طريقاً من طرق الطعن أو المراجعة ويجري تنفيذها لدى أي من الجهات العامة بكتاب يوجهه رئيس اللجنة إلى الجهة المختصة مرفقاً بصورة القرار بعد استيفاء الرسم المقرر في قانون الرسوم والتأمينات القضائية لتنفيذ الأحكام البدائية لصالح الجهة الإدارية .

المادة 8- شروط بيع أقسام البناء :

1- يجوز للمالكين المرخص لهم بالبناء وفق أحكام هذا القانون ، التعاقد على بيع أقسام البناء قبل المباشرة بالبناء فعلاً أو إنجازهم وذلك بعد حصولهم على رخصة البناء أصولاً ووفق المصورات المصدقة في إضبارة رخصة البناء وأرقام الأقسام في البناء وتسجيل هذه البيوع في السجل المؤقت وفق أحكام المادة 5/ من القانون والمادة 8/ من هذه التعليمات التنفيذية ، على أن يسلموا الأقسام المتعاقد عليها إلى المشتريين جاهزة للسكن فيما أعدت له أو منفذاً فيها على الأقل الإكساءات الأساسية وفق ما تنص عليه

عقود البيع المنظمة بين المالك المرخص له والشاري .

2- تعد من الإكساءات الأساسية :

أ- إكساء البناء من الخارج كاملاً

ب- تنفيذ المداخل والأدراج والمصاعد إن وجدت والأجزاء والأقسام المشتركة داخل كتلة البناء وخارجها وإكساءها

ج- تنفيذ التصويينة وفق نظام البناء وإنارتها .

د- تنفيذ الشبك المعدني والمنجور الخارجي للنوافذ والشرفات الخارجية لكل قسم وبشكل موحد للأقسام كافة

هـ- تأمين شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والهاتف للمقسم ولكل قسم .

و- تنفيذ الجزء الأساسي من الإكساء الداخلي (التمديدات الداخلية – كشوف الأبواب الداخلية – البلاط- الطينة النهائية – الباب

الخارجي)

ز- تنفيذ العزل الحراري وفق المتطلبات التصميمية الواردة في كود العزل الحراري للأبنية في الجمهورية العربية السورية .

ح- تركيب تجهيزات وتمديدات شبكة الطاقة الشمسية ولاقط هوائي مركزي .

ط- تنفيذ الملاجئ والأقبية و المرائب وعزل السطح الأخير مائياً وحرارياً .

3- يتوجب على المرخص له الحصول على إجازة سكن لكافة الأقسام أو وثيقة تفيد بإنجاز البناء مستكماً للإكساءات الأساسية

إضافة إلى ما تنص عليه عقود بيع الأقسام ضمن المدة المحددة في رخصة البناء وعلى مشتري الأقسام الحصول على إجازة السكن

أو وثيقة استكمال الإكساء خلال عام من تاريخ استلام القسم وفي حال عدم الإنجاز أو استكمال الإكساء يخضع لغرامة 10%

عشرة بالمائة من قيمة القسم ويتم تحديد القيمة بقرار يصدر عن المجلس يراعى فيه الموقع ومنهاج الوجائب وصفة الإستعمال .

4- تطبق على البيوع الجارية وفق أحكام هذه المادة الأحكام المتعلقة بملكية الطبقات في القانون المدني مع مراعاة أحكام هذا

القانون .

المادة 9- السجل المؤقت وكيفية التسجيل فيه :

تحيل الجهة الإدارية فور إصدار رخصة البناء صورة مصدقة عن كل من الرخصة والإستمارة الفنية ومصورات الأقسام وبيان قيد

عقاري للعقار أو المقسم المرخص إلى أمين السجل المؤقت الذي يخصص لهذا العقار أو المقسم إضبارة تحفظ فيها هذه الوثائق

وجميع العقود التي تجري على أقسامه ، كما يفتح له سجلاً مؤقتاً وفق النموذج رقم 1/ المرافق يضم عدداً من الأوراق يعادل عدد

هذه الأقسام .

المادة 10-

1- يفتح أمين السجل المؤقت صحيفة لكل قسم من أقسام العقار أو المقسم المرخص تدون في كل منها أسماء المالكين المرخص لهم

وخصصهم والحقوق والإشارات المدونة في الصحيفة العقارية ورقم الرخصة وتاريخها وأوصاف كل قسم .

2- تسلم الصورة الخاصة من رخصة البناء لطالب الترخيص بما في ذلك الجمعيات التعاونية السكنية بعد تسجيل الرخصة في

السجل المؤقت .

المادة 11-

يمنع المرخص له بالبناء من بيع أي قسم من أقسام البناء المرخص ، دونت في صحيفته إحدى الإشارات التالية وإلى أن يزيل هذه

الإشارات :

أشارة الحجز الإحتياطي أو التنفيذ أو الإداري قبل إصدار رخصة البناء على العقار توثيقاً لمطالبة مالية .

ب- إشارة الحجز الاحتياطي أو التنفيذ أو الإداري الموضوعة بعد إصدار الرخصة على صحيفة العقار توثيقاً لمطالبة مالية طارئة بعد الترخيص .

ج- الإشارات المانعة من التصرف الوارد ذكرها في الفقرة 2 من المادة 4 من هذه التعليمات الموضوعة على صحائف أقسام البناء في السجل المؤقت بعد إصدار الرخصة .

د- الإشارات التي تمس حقوق المشتريين .

هـ- التأمين لدى المصرف العقاري والمصارف الأخرى المرخصة أصولاً أما التأمين العادي فيجوز نقل الملكية بموافقة الفريقين المتعاقدين .

وإشارة التكاليف بمقابل التحسين المكتسب الدرجة القطعية .

المادة 12-

يجري تسجيل البيوع في السجل المؤقت بناء على تصريحات المتعاقدين أو ممثليهم القانونيين

المادة 13-

يقدم طلب التسجيل إلى معاون أمين السجل المؤقت على ثلاث نسخ وفق النموذج رقم 2/ المرافق لهذا القرار ، ويجب أن يتضمن طلب التسجيل رقم العقار أو المقسم ورقم القسم المراد بيعه والهوية الكاملة للفرقاء المتعاقدين وموطنهم ومقدار الثمن والشروط الخاصة ، كما ترفق بطلب التسجيل صورة مصدقة عن قيد العقار أو المقسم ، وعند اللزوم صورة مصدقة عن الوكالات والوثائق الأخرى المؤيدة للطلب ولاسيما قرار الترخيص بالنسبة للأجنبي .

المادة 14-

يدقق المعاون في قيود السجل المؤقت للتأكد من عدم وجود مانع من سماع العقد ويتحقق من قانونيته ، ثم ينظم رساله بالرسوم المترتبة لصالح الجهة الإدارية والرسوم المتوجبة لصالح الخزينة العامة ويربط الإيصال المالي المشعر بالدفع في إضبارة العقد كما يتحقق من لصق الطوابع المالية المترتبة على النسخة الأصلية من العقد .

المادة 15-

على المعاون أن يتحقق على مسؤوليته من هوية المتعاقدين وفق أحكام قانون الكتّاب بالعدل وأن يدون ذلك في ذيل العقد دون حضور شهود ثم يجري توقيع العقد بحضوره من قبل المتعاقدين بعد تفهيمهم مضمونه وإطلاعهم على الإشارات الموضوعة على صحيفة العقار ثم يصادق المعاون على العقد في المكان المخصص له .

المادة 16-

يمسك المعاون سجلاً يومياً وفق النموذج رقم 3/ المرافق المستعمل لدى الدوائر العقارية يدون فيه العقود المؤقتة من قبله بالتسلسل ، وتطبق بشأن هذا السجل القواعد المنصوص عليها في قانون السجل العقاري ، وعلى أن يجري تصديق وترقيم صحائف هذا السجل من قبل أمين السجل المؤقت .

المادة 17-

يدقق أمين السجل المؤقت أو من ينوب عنه إضبارة العقد ويتحقق من قانونيته وصحة مستنداته من حيث شكلها ومضمونها ثم يقرر تسجيله في السجل المؤقت .

المادة 18-

تجري أعمال التسجيل و الترقين في السجل المؤقت وفق الأصول المنصوص عليها في قانون السجل العقاري .

المادة 19-

- 1- تنفذ الأحكام و الحجوز القضائية والإدارية والإشارات المتعلقة بالعقارات المرخصة وأقسامها المباعة بتسجيلها في السجل المؤقت ، بناء على عقد خاضع للرسوم التي تخضع لها العقود العقارية المماثلة ينظم على لسان معاون أمين السجل المؤقت .
- 2- تنفذ المعاملات العقارية و الحجوز والأحكام الصادرة بشأن العقارات الأصلية في منطقة التنظيم التي بيعت كلاً أو جزءاً بالمزاد العلني بتسجيلها على صحائفها العقارية الأصلية في السجل العقاري .

المادة 20-

ينظم فهرس هجائي بأسماء المالكين وآخر بأرقام العقارات وكذلك فهرس هجائي بأسماء الممنوعين من التصرف ورقياً ورقمياً .

المادة 21-

يحلف أمين السجل المؤقت ومعاونوه أمام رئيس الجهة الإدارية اليمين المنصوص عليها في قانون الكتاب بالعدل وينظم بذلك محضراً يحفظ في إضبارة الموظف الذاتية .

المادة 22-

- 1- يتم إفران وتصحيح أوصاف العقار أو المقسم أو القسم المرخص في السجل العقاري بناء على طلب المرخص له أو أحد المشترين أو الجهة الإدارية .
- 2- يحيل أمين السجل المؤقت الطلب مع مصورات أقسام البناء إلى أمين السجل العقاري لتنظيم مشروع الإفران وتصحيح الأوصاف بموجبها .
- 3- عند تنفيذ الإفران في السجل العقاري ، يطلب مدير السجل العقاري موافاته بالسجل المؤقت الخاص بالعقار أو المقسم أو القسم وجميع الوثائق المتعلقة به .
- 4- يقوم مدير السجل العقاري بنقل المقسم أو القسم لاسم المشتري الأخير في قيود السجل العقاري مع جميع الإشارات المدونة في السجل المؤقت ويرقن حكماً إشارة توقيف المعاملات ويوقف إعطاء سند التمليك للمشتري ما لم يتم بدفع جميع الالتزامات المترتبة على المقسم أو القسم الذي اشتراه .

المادة 23-

على الجهة الإدارية تنفيذاً لأحكام المادة 20 السابقة وفي حال عدم طلب المرخص لهم أو أحد المشترين إفران وتصحيح أوصاف العقار أو المقسم أو القسم الطلب من مديرية المصالح العقارية في المحافظة وخلال فترة أقصاها سنة واحدة من تاريخ منح إجازة السكن لكامل الأقسام واستكمال الإفران وتصحيح الأوصاف على نفقة المرخص له أو مشتري الأقسام وفق ما نصت عليه عقود الشراء والجهة المسؤولة عن تصحيح الأوصاف والإفران وتستوفى الرسوم من التأمينات المودعة لدى الجهة الإدارية وجباية ما يزيد عنها من المذكورين وفق أحكام جباية الأموال العامة وتدوين ذلك على الصحائف العقارية لكل قسم .

المادة 24-

- 1- لا يعتد بأي بيع يجري خارج السجل المؤقت ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً وذلك مع عدم الإخلال بتطبيق أحكام القانون المدني .
- 2- يعد كل بيع للعقار المرخص أو لأحد أقسامه عن غير طريق السجل المؤقت احتيالياً يعاقب عليه البائع أصيلاً أو وكيلاً بالعقوبة المنصوص عليها في قانون العقوبات .
- 3- يستوفى من المشتري رسم تسجيل بنسبة / 0.001 / واحد بالألف عن كل بيع يسجل لدى الجهة الإدارية على أن لا يقل عن ألف ليرة سورية إضافة للرسوم المتوجبة للخزينة العامة .

المادة 25-

1- يجب على الجهة الإدارية الطلب إلى الدوائر العقارية عدم نقل ملكية العقار المرخص أو وضع أي إشارة عليه إلا بإشعار لاحق منها .

2- يشترط لتنازل المرخص له بالبناء عن العقار أو المقسم للغير موافقة الجهة الإدارية على نقل الملكية في السجل العقاري باسم المشتري ويعتبر المرخص له ومن اشترى العقار المرخص ملتزمين بالتكافل والتضامن بكامل الالتزامات المترتبة على المرخص له تجاه الجهة الإدارية ومشتري الأقسام .

المادة 26-

1- يجوز للمكلف بالرسوم المنصوص عنها في المادة التاسعة من القانون خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه الرسم الاعتراض على التكاليف ويرفق باعتراضه الوثائق المؤيدة لاعتراضه مع إيصال مالي قدره 10% من الرسم السنوي يدفع في حساب الأمانات في الجهة الإدارية .

2- تنظر في الاعتراض لجنة تشكل بقرار من المحافظ برئاسة قاض يسميه وزير العدل وعضوية ممثلين عن كل من وزارة المالية والجهة الإدارية والمصالح العقارية من الفئة الأولى ومن ذوي الخبرة والاختصاص يسميهم رؤساء الجهات المعنية وعلى اللجنة البت بالإعتراض خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيل الإعتراض ويرجح صوت الرئيس في حال تساوي الأصوات .

3- إذا ردت اللجنة الإعتراض يصادر التأمين لصالح الجهة الإدارية ويعتبر من إيراداتها وإذا تم قبول الإعتراض يعاد التأمين وعلى اللجنة أن تحدد بقرارها المدة التي أسقطت عنها التكاليف حيث تضاف مدة الإسقاط إلى المدة المبررة المنصوص عليها في القانون .

4- يكون قرار اللجنة في جميع الحالات مبرماً .

المادة 27-

تراعى أحكام القانون 60 لعام 1979 المعدل بالقانون 26 لعام 2000 في نسبة الرسوم المنصوص عليها في المادة 9/ من المرسوم التشريعي / 82 لعام 2010 على المقاسم الناتجة والمخصصة بموجبها .

المادة 28-

ينهى العمل بالقرار التنظيمي رقم /840/ لعام 1985

المادة 29-

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية .

دمشق في 2010/12/14

وزير الإدارة المحلية
الدكتور المهندس تامر الحجة

قرار وزاري رقم / 1038 / الخاص بالملاجيء

- إن وزير الدفاع.
- بناء على أحكام القانون رقم / 148 / لسنة 1956 بشأن الدفاع المدني.
- وعلى أحكام المرسوم التشريعي رقم / 79 / تاريخ 1962/7/28م. بشأن ربط المديرية العامة للدفاع المدني بوزارة الدفاع.
- وعلى محضر إجتماع اللجنة الفرعية المنبثقة عن المجلس الأعلى للدفاع لمديني المنعقد برئاسة السيد وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 3/25/56 تاريخ 1965/1/25م.
- وبعد إستطلاع رأي شعبة العمليات فيما يخصها.
- وعلى إقتراح المدير العام للدفاع المدني.

يقرر مايلي :

مادة - 1 -

يشترط عند إعطاء رخص الأبنية التي تشيد في المدن التالية وجوب إنشاء ملجأ خاص خاضع للمواصفات الواردة في أحكام هذا القرار (دمشق، حلب، حمص، حماه، اللاذقية، القنيطرة، طرطوس).

مادة - 2 - المواصفات المعمارية.

يجب أن تتوفر في كل ملجأ المواصفات المعمارية التالية :

- 1 - أن لا تقل مساحة الملجأ عن 2.5% إثنين ونصف بالمائة من مجموع المساحات الطابقية المسموح ببنائها بعد ترك الوجائب العمرانية النظامية (بما فيها القبو).
- 2 - يجب أن يكون للملجأ الخاص مدخل على الأقل قريب من الباب الرئيسي وغير مواجه لبيت الدرج وأن تقتصر فتحات الملجأ على الدخول والخروج والتهوية والحماية وأن يكون عددها ومساحتها أدنى ما يمكن فنياً.
- 3 - أن يكون في كل ملجأ أو بالقرب منه مرحاض واحد على الأقل.
- 4 - أن لا يقل إرتفاع الملجأ عن مترين ونصف المتر.
- 5 - أن يستعمل المنجور الحديدي في جميع الأبواب والنوافذ على أن تكون النوافذ قابلة للفتح والنزع ويجب إستعمال الزجاج المسلح في حال توفره في الأسواق ويخضع لنظام تقيد الإضاءة وإطفاء الأنوار عند فرضه من السلطة المختصة.
- 6 - أن يحوي الملجأ على نافذة واحدة على الأقل لأجل التهوية وفي حال عدم إمكان فتح نافذة يجب أن تؤمن التهوية بطريقة أخرى.

- 7 - خلافاً لأحكام الفقرة - 2 - أعلاه يمكن إنشاء الملجأ الخاص تحت المرآب أو تحت مدخل البناء الواقعين ضمن وجائب العقار على أن تزداد الحمولة 50% خمسين بالمائة على

- المواصفات الإنشائية المنصوص عليها في هذا القرار .
- كما يسمح في هذه الحالة بتأجيل إنشاء الملجأ الخاص إلى فترة أقصاها صب السقف الثاني للبناء وشريطة أن لايبني فوق المكان المخصص للملجأ إلا بعد إنشاء هذا الملجأ.
- 8 - إذا كان مدخل الملجأ مطلاً على وجيبة أي خارجاً فيتوجب عندئذ إستعمال الجدران الواقية أمامه ويكون لها نفس سماكة وتسليح جدران الملجأ وترتبط هذه الجدران الواقية بسقف الملجأ وتمتد بعد حدود المدخل بقدر بعدها عنه.
- 9 - عندما يتعذر إنشاء الملجأ الخاص في القبو لأسباب إنشائية يبنى في الطابق الأرضي.
- 10 - تترك الحرية للمهندس واضع المشروع بموافقة البلدية المختصة في تحديد موقع الملجأ بالنسبة للبناء شريطة أن تؤمن في الملجأ أفضل حماية ممكنة.
- 11 - في الأبنية الحكومية أو التابعة للدولة ماعدا المدارس وفي أبنية المحال العامة يجب أن لاتقل مساحة الملجأ الخاص عن 5% خمسة بالمائة من مجموع المساحات الطابقية المراد بناؤها المحتمل بناؤها مستقبلاً وتزداد هذه المساحة إلى 10% عشرة بالمائة في أبنية الجهات التالية:

/ وزارة الدفاع بجميع دوائرها ووزارة الداخلية بجميع دوائرها وعلى الأخص قيادة قوى الأمن الداخلي وممثليها في المحافظات والبلديات ووزارة الصحة ودوائرها والإطفاء ومديريات السكك الحديدية، ويقصد بالمحال العامة جميع الأبنية التي يرتادها الجمهور مثل دور العباد، والمطاعم المنشأة لهذا الغرض والسينما والمسارح والمقاهي المسقوفة، أما مساحة الملاجئ الخاصة في المدارس الحكومية أو الخاصة فتبقى 2.5% إثنين بالمائة وفقاً للفقرة (آ) من هذه المادة ويستحسن أن يستعمل الملجأ الخاص في المدارس قاعة للمحاضرات أو ملعباً شتوياً عند عدم الحاجة إلى ملجأ /.

مادة - 3 - المواصفات الفنية :

يجب أن تتوفر في كل ملجأ المواصفات الإنشائية التالية وأن يصمم بشكل صندوق مغلق أي أن ينفصل إنشائياً عن هيكل البناء وعضائده.

الجدران : تصمم جدران الملجأ وفقاً للشروط التالية:

- آ - أن تكون من الخرسانة المسلحة بسماكة لاتقل عن 25سم.
- ب - أن يتحمل أثقالاً إضافية منتظمة التوزيع قدرها كمايلي :
- ألف كيلوغرام على المتر المربع إذا كان يعلو القبو سقف أو سقفاً عدا سقف الملجأ.
- ألف وخمسمائة كيلوغرام على المتر المربع إذا كان يعلو القبو ثلاثة أو أربعة سقوف عدا سقف الملجأ.
- ألف كيلوغرام على المتر المربع إذا كان يعلو القبو أكثر من أربعة سقوف عدا سقف الملجأ وفي حالة المباني الهيكلية التي لاتحتوي على أي جدران حاملة يكفي بألف كيلوغرام على المتر المربع مهما تعددت السقوف.

مادة - 4 -

مواصفات عامة :

- 1 - يجب أن يزود كل ملجأ ببرميلين ماء يوضعان فوق سقيفة دور المياه المخصصة للملجأ أي مكان مناسب قريب منه.
- 2 - يمنع خزن أي مواد قابلة للإشتعال في الملجأ أو بالقرب منه والتي تحدد بتعليمات المديرية العامة للدفاع المدني أو مصلحة الإطفاء وذلك أثناء الطوارئ.
- 3 - يجهز الملجأ بجميع الأدوات والمعدات وأكياس الرمل اللازمة أثناء الطوارئ بموجب تعليمات تصدر عن المديرية العامة للدفاع المدني وتقع تكاليف هذه المعدات على عاتق مالكي البناء إلى ساكن الملجأ.
- 4 - يكلف باقي العقار بوضع إشارة بارزة تدل على مكان الملجأ الخاص، وفي حال تقصيره تقوم المديرية العامة للدفاع المدني بوضعها على نفقة مالك العقار وتحصل التكاليف مع إضافة النسبة القانونية عن طريق دوائر الجباية في البلديات الخاصة.
- 5 - عند إنشاء القبو أو الطابق الأرضي في البناء على عدة مراحل وكان أحدهما شاملاً للملجأ الخاص يسمح بتأجيل إنشاء هذا الملجأ إلى المرحلة الأخيرة من بناء القبو أو الأرضي حسب الوضع الحالي على أن يحدد موقعه سلفاً على المصورات المصدقة وأن يتقيد بهذا الموقع.
- 6 - في المناطق التجارية التي تزيد فيها طابق إضافي بعد تاريخ 1965/1/25م. تنفيذاً لتوجيه وزارة الشؤون البلدية والقروية يخصص القبو بكامله ليستخدم ملجأ.
- 7 - تعتبر الجهات التي تقوم بدراسة الأبنية الحكومية مسؤولة عن حسن تطبيق هذا القرار.

مادة - 5 - تعفى الأبنية التالية من شروط إيجاد ملجأ فيها:

- أ - الأبنية السكنية التي تقل مساحة الطابق فيها عن مائة وخمسة وسبعين متراً مربعاً، ويقبل مجموع مساحة الطوابق عن مائتين وخمسين متراً مربعاً المسموح بها حسب نظام ضابطة البناء المعمول به.
- ب - الأبنية التي شيد فيها الطابق الأرضي بكامله.
- ج - الأبنية السكنية التي تنشأ في مناطق البساتين وأبنية المعامل الواقعة على الأطراف الخارجية للبلديات.
- د - الأبنية ذات السقوف الخشبية أو الجدران المنشأة من الخشب أو اللين الطيني.

مادة - 6 - تعتبر البلدية المختصة هي المرجع بالنسبة للملاجئ الخاصة بأبنية المواطنين وتسرى على هذه الملاجئ الأحكام التالية:

- أ - يقدم المهندس المنفذ وثيقة إلى البلدية المختصة تشعر بأن عملية صب جدران وسقف وأساسات الملجأ تتم بإشرافه ووفق التصميم المصدق المرفق بالرخصة وأنه يتحمل شخصياً

- تبعة ماينجم عن ثبوت ماخالف ذلك.
- ب - إذا أمتنع المهندس المنفذ عن تقديم الوثيقة المشار إليها يعتبر الملجأ مخالفاً لأحكام القانون وتتخذ بشأنه الإجراءات اللازمة إلا إذا أثبت صاحب البناء أن الملجأ تتوافر فيه الشروط النظامية بشهادة موقعه من ثلاثة مهندسين.
- ج - يجب أن يثبت مهندس البلدية المختص شخصياً من أن الصب تم وفق التصميم المصدق ويثبت ذلك بتصريح يضم إلى إضارة الترخيص وفي البلديات التي لا يوجد فيها مهندس يصدر هذا التصريح عن مراقب البلدية.
- د - تعلم البلدية المختصة دوائر الدفاع المدني بكتب مستقلة بأن الملجأ الخاص يشيد وفقاً لإضارة الترخيص.

مادة - 7 - تزيل البلدية مخالفات الملاجئ الخاصة بالطرق القانونية النافذة وكمايلي:

- آ - ينذر صاحب الملجأ الخاص بإزالة مخالفته خلال فترة تحددها البلدية حسب أهمية العمل الذي يكلف صاحب الملجأ به.
- ب - في حال إستتلاف صاحب الملجأ عن إزالة المخالفة أو تصليحها يحق للبلدية القيام بهذا العمل على حسابه مع إضافة النسبة القانونية الواردة في القانون المالي للبلديات.
- ج - توزع كلفة إزالة المخالفة أو إصلاحها مع الإضافة القانونية على جميع أصحاب الطوابق بالتساوي.
- د - لاتقبل مخالفة الملاجئ الخاصة التسوية وإنما يترتب رفع المخالفة في جميع الحالات.

مادة - 8 - على البلديات المحددة في المادة الأولى من هذا القرار إرسال نسخة عن مخططات الملاجئ المرخصة إلى دوائر الدفاع المدني في الجهة التابعة لها.

مادة - 9 - يلغى قرار وزارة الداخلية رقم / 123 / تاريخ 1962/2/5م. وتعديلاته.

مادة - 10 - ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

دمشق 1967/5/31م.

وزير الدفاع

قرار وزاري رقم / 983 /

- إن وزير الدفاع:
- بناء على أحكام المرسوم التشريعي رقم / 48 / السنة 1959 بشأن الدفاع المدني.
- وعلى أحكام المرسوم التشريعي رقم / 79 / تاريخ 1962/7/28م. بشأن ربط المديرية العامة للدفاع المدني.
- وعلى محضر إجتماع هيئة قيادة غرفة العمليات للقطر بتاريخ 1967/11/8م.
- وبعد الإطلاع على القرار الوزاري رقم / 1038 / تاريخ 1967/5/3م. المتعلق بالملاجيء الخاصة وعلى إقتراح المدير العام للدفاع المدني.

يقرر مايلي :

مادة - 1 -

تعديل المادة / 1 / من القرار الوزاري رقم 1038 تاريخ 1967/5/3م. المتعلق بالملاجيء الخاصة وتصبح كمايلي :

مادة - 1 -

يشترط عند إعطاء رخص الأبنية التي تشيد في جميع جهات الجمهورية العربية السورية وجوب إنشاء ملجأ خاص خاضع للمواصفات الواردة في أحكام هذا القرار.

مادة - 2 -

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

وزير الدفاع

- إشارة إلى قرار وزارة الدفاع رقم / 1038 / تاريخ 1967/5/3م. المتعلق بالملاجيء الخاصة وإلى الفقرة (د) من المادة السادسة من القرار المذكور والمادة الثانية منه بصورة خاصة المعمم بكتابنا رقم / / تاريخ 1967/6/28م. وتوفيراً للعمل بين جميع البلديات والجهات التي تشرف على تطبيق القرار المذكور نبين لكم المخططات المطلوب إرسالها إلى دوائرنا:
- 1 - مصور تفصيلي لموقع العقار الذي يحوي الملجأ الخاص لتسهيل الوصول إليه عند اللزوم.
 - 2 - المصور المعماري لكامل القبو مبيناً عليه الملجأ الخاص.
 - 3 - المصور الإنشائي لكامل سقف القبو مبيناً عليه تسليح وسماكة سقف الملجأ والجسور الخرسانية في حال وجودها.
 - 4 - المصور الإنشائي لجدران الملجأ وأساساتها مبيناً فيه تسليحها وأبعادها.
 - 5 - مصور مقطع في كامل البناء والملجأ يبين عدد الطوابق المسموح ببنائها وإرتفاع سقف الملجأ على أن توافي هذه المديرية وفروعها في المحافظات بالوثيقة المنصوص عنها في المادة / / الفقرة / د / والقرار المشار إليه أعلاه في حينه.
- فيرجى التعميم على إدارتكم التي تقوم بتصميم الأبنية والمنشآت والتقيد بذلك.

المدير العام للدفاع المدني

الرقم : 63/د/690
التاريخ : 1974/5/26م.

تعميم من وزير الإدارة المحلية

نثبت لكم نيلاً نص كتاب وزارة السياحة رقم 3/2/4/1703 تاريخ 14/5/1973م. المتضمن ضرورة تمثيلها في لجنة الهدم والبناء عند بحث هدم أو بناء عقار يتعلق بنفدق أو محل عام كما تمثل وزارة السياحة في لجان تأجير المنشآت السياحية التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية وإخضاع تأجير أية منشأة سياحية تعود للقطاع العام للموافقة المسبقة من وزارة السياحة.

للإطلاع والتقييد

وزير الإدارة المحلية
أديب ملحم موسى

وزارة السياحة

الرقم : 2/2/4/1703

التاريخ: 1974/5/25م.

إلى وزارة الإدارة المحلية

نصت المادة / 36 / من المرسوم التشريعي رقم / 198 / تاريخ 1961/12/11م. وتعديلاته على مايلي :
تمثل وزارة السياحة لجنة الهدم والبناء في وزارة الشؤون البلدية والقروية عند بحث هدم أو بناء عقار يتعلق بفندق أو محل عام كما
تمثل وزارة السياحة في لجان تأجير المنشآت السياحية التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية.
كما نص القرار رقم / 12 / تاريخ 1973/7/2م. الصادر عن المجلس الأعلى للسياحة على إخضاع تأجير أية منشأة سياحية
تعود ملكيتها للقطاع العام للموافقة المسبقة من وزارة السياحة.

قرار رقم / 1664 / الصادر عن وزير الإسكان والمرافق

تاريخ 1975/10/13م

- إن وزير الإسكان و المرافق .
- بناء على المرسوم التشريعي رقم / 93 / لعام 1975م.
- وعلى قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم / 165 / لعام 1958م.
- وعلى القانون رقم / 317 / لعام 1956م. المعمول به في القطر العربي السوري
- بموجب القرار بالقانون رقم / 91 / لعام 1958م.
- وعلى إقتراح مديرية التعاون السكني يقرر مايلي :

مادة - 1 -

يجب أن لا تتجاوز المساحة الطابقية للمسكن الواحد في أبنية الجمعيات التعاونية السكنية / 180 / م 2 مائة وثمانين متراً مربعاً بما
فيها مساحة البروزات المكشوفة والمغلقة.

مادة - 2 - على محافظة مدينة دمشق ومؤسسة الإسكان وجميع البلديات عدم منح إجازة الترخيص ببناء أي مقسم عائد لجمعية
تعاونية سكنية إلا إذا كانت مساحة كل من المساكن المصممة عليه ضمن الحد المقرر في المادة الأولى أعلاه ومراعاة ذلك أيضاً
عند وضع المصورات التنظيمية والوجائب العمرانية للمناطق التي ستوزع على الجمعيات التعاونية السكنية.

مادة - 3 - ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

1975/10/13م.

وزير الإسكان والمرافق

تعميم

عملاً بتعميمنا رقم 4/28/262 وتاريخ 1967/10/21م. المعطوف على توصية وزارة الداخلية بكتابنا رقم / 785 / 66/10/ تاريخ 1967/10/7م.

بتوجيه البلديات لمراعاة التعامل السائد بعدم السماح للفلسطينيين بتملك أكبر من دار للسكن وبالتالي عدم منحهم رخص بناء لأكثر من دار واحدة.

وليمكن وضع هذا التعميم موضع التنفيذ تتبع في منح رخص البناء للأخوان الفلسطينيين حسب مساحة العقار المطلوب ترخيصه وعدد الوحدات السكنية التي يسمح بها النظام الإجراءات التالية :

- 1 - تمنح رخص البناء للأخوة الفلسطينيين لبناء دور السكن دون غيرها من المشيدات الأخرى.
- 2 - يعطى الترخيص لمالك العقار على وجه الإستقلال إذا كان نظام البناء يسمح بإنشاء وحدة سكنية واحدة على هذا العقار.
- 3 - يمنح الترخيص بالبناء على العقار الذي يسمح النظام ببناء أكثر من وحدة سكنية عليه إذا كان الشركاء في العقار يساوي عددهم عدد الوحدات السكنية المسموح بها وكانت حصة كل منهم تسمح بتخصيصه بوحدة سكنية مستقلة.
- 4 - يطبق المبدأ الوارد في الفقرة السابقة في حالة الملكية المشتركة بين سوريين وفلسطينيين فلكل من الفلسطينيين الحق بتملك دار واحدة فقط.
- 5 - يشترط لمنح الترخيص في الحالات السابقة ألا يكون طالب الترخيص يملك داراً بتاريخ تقديم طلب الترخيص.
- 6 - على الدوائر العقارية المختصة مراعاة هذه الحالات وآلا يسجل في السجل العقاري للشخص الفلسطيني في كل الأحوال أكثر من دار واحدة. ويستثنى من ذلك من حصل على موافقة من وزارة الداخلية.

وزير الشؤون البلدية والقروية
عبد الرزاق عبد الباقي

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإسكان والمرافق

الرقم : 8/28/49

تاريخ : 15/6/1992م.

تعميم

إلى محافظة حمص

إشارة إلى الكتاب رقم 3666/ت/3 ذ تاريخ 17/11/1990م. الصادر عن وزارة الإدارة المحلية بخصوص

لحظ تنفيذ تأريض المنشآت التي تبني حديثاً.

وإشارة إلى كتاب السيد وزير الإدارة المحلية رقم 1990/ب/3 ذ تاريخ 14/5/1992م. يرجى التعميم على كافة الوحدات الإدارية والبلديات التابعة لكم بضرورة لحظ تنفيذ دارة التأريض الخاصة عند تنفيذ المشاريع وذلك نظراً لأهميتها من حيث حماية الإنسان ولضمان وقاية عمل التجهيزات ضمن هذه المشاريع.

وزير الإسكان والمرافق

محمود نور عنتابي

محافظة حمص

الرقم : 36/15/10/8495/ج

التاريخ : 23/6/1992م.

صورة إلى :

- السيد عضو المكتب لقطاع (الخدمات الإسكان المدن والبلديات).
 - مديرية المجالس المحلية - مديرية الخدمات الفنية.
 - مجلس مدينة حمص - مدن وبلديات المحافظة.
- للإطلاع وإجراء المقتضى.

محافظ حمص

يحيى أبو عسلي

لمواصفات الفنية لتأريض المنشآت

نورد المعلومات التالية من تأريض المنشآت وأهمية ذلك مستلزماته.

نؤرض جميع اللوحات الكهربائية والتجهيزات الكهربائية الموجودة في المشاريع من أجل حماية الإنسان بالدرجة الأولى ومن أجل الضمان والموثوقية الجيدة ويجب أن ندرس المنشأة وماتحويه من تجهيزات ولوحات ونخصص ممرات خاصة لأسلاك التأريض التي تصل بين التجهيزات واللوحات من جهة وبين أوتاد التأريض الموزعة بشكل هندسي وبعدهد مناسب بحيث لايتجاوز قيمة المقامة المكلفة 2/أوم وتغرس هذه الأوتاد بالقرب من المبنى أو المنشأة على بعد (1) م من الجدار من جهة الخارج.

أنواع الكنودات التأريض : عمودية - صفيحية - حلقيه - أفقيه الخ.

1 - **القضبان العمودية** : مأمّن الفولاذ المغلفن بطول 2 + 3 إنش أو من النحاس الصلب بقطر (1.5 % 2) سم أو من السنلس ستيل بقطر (2) سم ويمكن أن تكون القضبان العمودية بشكل زاوية بأبعاد تحدد حسب متطلبات مقاومات الوتد وتؤخذ عادة بالأبعاد التالية (50 × 50 × 50) مم وتوضع على عمق (0.5 : 0.8) م.

2 - **أوتاد التأريض الصفيحية** : تصنع من الستانلس ستيل أو من النحاس الأحمر المطاطي وبأبعاد مناسبة بعض المقاييس النظامية : (1.5 × 600 × 600) م.

(5 × 900 × 900) مم - (3 × 600 × 600) مم و (3 × 900 × 900) مم

3 - **الرباط الخلفي** : عبارة عن حلقة بقطر معين يمكن تركيبها ضمن الأساس أو بجواره على محيط القاعدة البيتونية ونوصل بحديد القاعدة وذلك وفقاً للنظام.

نؤرض التجهيزات الكهربائية واللوحات والمحولات 000 بحيث يتم وصلها مع المؤرضات بواسطة اللحام أو البراغي فقط وفي حال إستخدام اللحام فيجب أن يكون جيداً وأن ننظف منطقة الوصل من بقايا اللحام.

نواقل التأريض :

المقطع الأصغري للنواقل والأوتاد وفق النظام: حسب الجدول التالي :

المقطع الأصغري	نوع المادة
50 مم 2	شريحة نحاس بسماكة / 2 / مم
16 مم 2	شريحة نحاس بسماكة / 2 / مم نستخدم فوق الأرض
35 مم 2	مرس نحاسي مجدول
16 مم 2	نحاس عاري تستخدم فوق الأرض
100 مم 2	شريحة فولاذ بسماكة / 3 / مم
50 مم 2	شريحة فولاذ بسماكة / 3 / مم تستخدم فوق الأرض
78 مم 2	فولاذ عاري بقطر بسماكة / 2 / مم
25 مم 2 قطر	أنبوب فولاذي بسماكة / 2 / مم
50 مم 2	ناقل نحاسي مطلي بالفولاذ

-
- نمدد نواقل التأريض أما ضمن نفق وذلك داخل المبنى أو ضمن أنبوب معدني يصل اللوحات والتجهيزات بالأوتاد أو نمدد النواقل على إرتفاع (30 - 40) سم وفي مكان واضح ونثبت كل (1.5 %)م بمثبتات خاصة ويتم زيادة عدد المثبتات عند اللزوم.
 - ونعلق مقاومة شبكة التأريض بطبيعة التربة ونوعها وبشكل المؤرض وأبعاده الخارجية وعدد الأوتاد ونستعمل أوتاد التأريض النحاسية عندما تكون أحوال التربة سيئة للغاية (ملوحة عالية).
 - يتم بناء حفر تفتيش حيث الغاية منها إختيار جاهزية الدارة - والتأكد من جودة توصيلاتها معرفة قيمة المقاومة وتكون أبعاد الحفرة حسب الأنظمة الدولية (32 × 32 × 21)سم (50 × 50 × 50) سم
 - يجب أن تحتوي كل لوحة توزيع على بار خاص أو سلك خاص بالتأريض يوصل إليه كافة النواقل المعدنية الخاصة بالتأريض وعلى أن يتم التوصيل بشكل نظامي بواسطة مثبتات.
 - ويجب مراعاة التباعد بين الأوتاد بحيث لا تقل المسافة بين وتدين متتاليين عن ضعف طول الوتد.

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية

مجلس مدينة حمص

الرقم: 13/ص

التاريخ: 2004/1/19

الموضوع محضر ضبط المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حمص

رقم/8/4/تاريخ/2004/1/14

إلى مديرية الشؤون الفنية

سندا لما قرره المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حمص بجلسته رقم 4/ المنعقدة بتاريخ 2004/1/11 وبعد الإطلاع على المعاملة المسجلة برقم 31/ وتاريخ 2004/1/12 المتضمنة مذكرة مديرية الشؤون الفنية رقم 362/ تاريخ 2004/1/10 بطلب التوجيه حول امكانية الترخيص على مقسم مفرز من عقار وكان الاكتساح غير منفذ على باقي مقاسم العقار في حال أن المالك لا علاقة له بباقي المقاسم علما أنه تم عرض الموضوع على لجنة حماية المدينة القديمة بجلستها رقم 102 تاريخ 2003/12/15 وكان رأيها بمعاملة المقسم المفرز من عقار معاملة عقار مستقل

قرر في محضر ضبط الجلسة المشار إليها أعلاه :

الموافقة على معاملة المقسم المفرز من عقار معاملة عقار مستقل فيما إذا كان الإفراز موافقا عليه من قبل المدينة ويلبي اشتراطات نظام ضابطة البناء والإحالة إلى مديرية الشؤون الفنية لإجراء اللازم أصولا

رئيس المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حمص

الدكتور المهندس بهجت الجندلي

صورة إلى:

- مقررات المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حمص

- المصنف

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية

مجلس مدينة حمص

الرقم: 252/ص

التاريخ: 2003/3/24

الموضوع: محضر ضبط مجلس مدينة حمص
رقم/2/1/ب/9 تاريخ 2003/3/15

إلى مديرية الشؤون الفنية

سندا لما قرره مجلس مدينة حمص رقم 1/ من الدورة العادية الثانية المنعقدة بتاريخ 2003/3/15

قرر في محضر ضبط الجلسة المشار إليها أعلاه:

الطلب إلى مديرية الشؤون الفنية مراسلة مديرية الأوقاف
ولحظ إنشاء صالة للأفراح والأفراح ضمن أبنية كل مسجد جديد

رئيس مجلس مدينة حمص
الدكتور المهندس بهجت الجندي

أمين سر المجلس
المهندس ناظم طيارة

أمين سر المجلس
المهندس صفوان كسيبي

1

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية

مجلس مدينة حمص

الرقم

التاريخ

محضر اجتماع

إشارة إلى المعاملة رقم/9094/تاريخ 2008/3/31 بخصوص إعادة احتساب كميات الإسمنت الخاص بتراخيص البناء وخصوصا العقارات المرخصة وفق نظام عامل الإستثمار او الأبنية التي يزيد عدد الطوابق فيها عن خمسة طوابق والتي

يتضمن ترخيصها قبو على كامل مساحة رقعة البناء.

تم عقد اجتماع مابين المدينة وفرع نقابة المهندسين بحمص وتم الإتفاق على مايلي:

إضافة بند في محضر الاجتماع رقم /12742/ تاريخ 2003/7/21 يتضمن مايلي :

تحدد كميات الإسمنت للتراخيص الخاصة بالعقارات التي يزيد عدد الطوابق فيها عن خمسة طوابق أو التي

يتضمن ترخيصها قبو على كامل مساحة رقعة البناء أو الأبنية التي ترخص وفق نظام الاستثمار على أساس /6/

كيس للمتر المربع الواحد من المساحة الطابقية توزع على النحو التالي:

60% من الكمية المسموحة لأعمال الهيكل

40% من الكمية المسموحة لأعمال الاكساء

30% من كمية الهيكل دفعة أولى نخص البدء بأعمال التأسيس (قواعد+ حوائط+ جدران استنادية

م. منذر كاسوحة

م. بسام الأشقر

م.ف حافظ المغربي

مدير الشؤون الفنية

رئيس دائرة الإجازات

صدق: رئيس مجلس مدينة حمص

المهندسة نادية كسيبي

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية والبيئة

الرقم:

التاريخ:

إلى السادة المحافظين

بناء على أحكام نظام الإستثمار النافذة لدى وزارة الكهرباء المتضمن وجوب تأمين مواقع وأرض لمراكز التحويل في الأبنية التي تزيد مساحتها الطابقية عن /4000م² ونظرا لعدم لحظ هذه المواقع في المخططات التنظيمية العامة أو التفصيلية يرجى التعميم على كافة الوحدات الإدارية ومديريات الخدمات الفنية بالآتي:

1- التقيد بنظام استثمار مؤسسات الكهرباء وإلزام كافة مالكي الأبنية التي تزيد مساحتها الطابقية عن 4000م² بتخصيص

موقع لمركز تحويل

2- لحظ مواقع مراكز تحويل كهربائية ضمن المخططات التنظيمية التفصيلية

3- الموافقة لمؤسسات الكهرباء بتنفيذ مراكز التحويل المطلوبة والتي لم يلحظ مواقع لها حاليا ضمن المخططات

التفصيلية ضمن المواقع الملحوظة حدائق عامة أو مناطق خضراء شريطة أن ينفذ المراكز تحت الأرض

وأن لا يرتفع سقفه عن منسوب أرض الحديقة مع التقيد بالشروط الفنية والسلامة والأمان. مع التأكيد على ضرورة

لحظ المراكز ضمن المخططات التنظيمية التفصيلية بالاتفاق مع مؤسسة الكهرباء المعنية

وزير الإدارة المحلية

المهندس هلال الأطرش

وزارة الأدارة المحلية

الرقم: 1161/ل/ت/ع
التاريخ: 2006/12/20

السيد محافظ حمص

نحيل إليكم تعميم السيد رئيس مجلس الوزراء رقم 5/7884 تاريخ 2006/12/3 المعدل للتعميم رقم 15/422 تاريخ 2005/1/24 حول الأشرطاطات الأنشائية الواجب تأمينها لحالات ترخيص الأبنية وإستكمال إنشائها.

للاطلاع والإحالة إلى الوحدات الإدارية والبلديات والجهات المعنية للتقيد بمضمونه

شاكرين تعاونكم

وزير الإدارة المحلية والبيئة
المهندس هلال الأطرش

التاريخ 2007/9/20

الرقم 3513/و/5/1

محافظة حمص

يعمم على
مجالس المدن - البلدان - الوحدات الإدارية - البلديات - الأجهزة المرتبطة
للإطلاع والعمل بمضمونه

محافظ حمص
المهندس محمد إياد غزال

صورة إلى:

- أعضاء المكتب التنفيذي
- نقابة المهندسين - الشركة العامة للدرسات والإستشارات الفنية

تعميم

المتطلبات والأشترطات الأنشائية الواجب تأمينها لحالات ترخيص الأبنية وإستكمال إنشائها

يعدل التعميم رقم 15/422 تاريخ 2005/1/24 ويصبح على الشكل التالي
على الجهات العامة المعنية ونقابة المهندسين والشركة العامة للدراسات والأستشارات الفنية
ومجالس المدن كل فيما يخصه العمل على تأمين المتطلبات والأشترطات الأنشائية الواجبة لحالات
ترخيص الأبنية وإستكمال إنشائها وفق مايلي:

أولا- بالنسبة للأبنية الجديدة:

تخضع لمتطلبات وإشترطات الكود العربي السوري للخرسانة وملاحقه وتشمل هذه الفئة الأبنية قيد
إنشاء هيكلها والأبنية قيد الدراسة أو قيد الترخيص وجميع الابنية المزمع إنشائها
ثانيا- بالنسبة للأبنية القائمة:

1-2- في الحالات المبنية أدناه تتم تسوية أوضاع الأبنية القائمة دون الحاجة إلى دراستها على
الأحمال الزلزالية ويكتفي بتحقيق البناء بأكمله على الحمولات الشاقولية فقط مع تأمين متطلبات
وإشترطات الكود العربي السوري وملاحقه .

أ- المباني المرخصة المكسوة وغير المأهولة والتي سمح بزيادة عدد البلاطات فيها بشكل
أصولي على أن لايزيد عدد البلاطات البيتونية فيها على خمس بلاطات اعتبارا من منسوب
التأسيس شريطة استخدام قواطع خفيفة ومواد ردم خفيفة تحت البلاط في الطوابق المضافة
ويعتبر سقف القبو بلاطة.

ب- المباني المرخصة المبنية والمأهولة جزئيا أوكلها ويراد إتمامها للوصول للمستوى المسموح
به بموجب نظام البناء بتاريخ الترخيص شريطة استخدام قواطع خفيفة ومواد ردم خفيفة
تحت البلاطة للطوابق المضافة.

ج- تسوية المخالفات المنفذة على الأسطح الأخيرة من الأبنية المرخصة.
د- في حال عدم كفاءة المباني المذكورة أعلاه لتحمل الحمولات الشاقولية, يجب إعادة دراستها
لتحمل القوى الشاقولية والزلزالية معا, وتدعيمها حسب الأصول 0

2-2- تتم تسوية أوضاع الأبنية القائمة بعد دراستها على الأحمال الزلزالية ورفع كفاءتها زلزاليا وتأهيلها حسب ما يلزم
وذلك في الحالات التالية:

- أ- المباني المشار إليها في البند (أ) من الفقرة 1-2 أعلاه, والتي يزيد عدد بلاطها على خمس 0
- ب- المباني القائمة والمرخصة والتي لا تزال على الهيكل, ولم تكس بعد

ج- المباني الحكومية: يجب على الجهات العامة والحكومية, وضع خطة شاملة بالتعاون مع نقابة المهندسين لتأهيل الأبنية والمنشآت التابعة لها, وتقييمها إنشائيا بهدف رفع كفاءتها لمقاومة أفعال الزلازل وذلك وفقا لأهمية البناء, وعدد شاغليه, وعمره, وقيمته التاريخية, والوظيفية, والعوامل الأخرى التي تراها الجهة ضرورية وبعد أن يتم تقييم كل مبنى, ويتبين ضرورة رفع كفاءته, تجرى له الدراسات الإنشائية اللازمة من خلال مكاتب دراسات هندسية استشارية مؤهلة في هذا المجال

د- المباني السكنية القائمة والمرخصة والتي يراد تغيير صفة استخدامها: من سكني إلى صفة أخرى تزيد فيها الحمولات الحية على (400) كغ/م² أما في حال تغير الصفة للطابق الأدنى في في المبنى فيكتفي بالتقييم الإنشائي وتحقيق المبنى على الحمولات الشاقولية بغض النظر عن قيمة الحمولات الحية الجديدة وفق متطلبات وأشترطات الكود العبي السوري للخرسانة وملاحقه شريطة عدم إجماء أي عمل إنشائي

هـ- في حال عدم كفاءة المباني المذكورة أعلاه لتحمل الحمولات الشاقولية يجب إعادة دراستها لتحمل القوى الشاقولية والزلزالية معا وتدعيمها حسب الأصول

3- تتم تسوية أوضاع الأبنية القائمة غير المرخصة التي سمحت الأنظمة بتسوية أوضاعها والتي لا يزيد عدد البلاطات فيها عن خمس بعد إجراء دراسة إنشائية وتحقيقها على الأحمال الشاقولية وفق متطلبات وأشترطات الكود العربي السوري للخرسانة وملاحقه وفي حال الزيادة على خمس بلاطات يتوجب إجراء دراسة شاملة بما فيها الدراسة الزلزالية وتأهيلها حسب اللزوم

4- يشترط حالات إستكمال إنشاء الأبنية المرخصة أو المطلوب ترخيصها أن يتوفر ما يلي:

أ- تقرير فني ثلاثي من ثلاثة مهندسين إنشائيين اثنان منهم على الأقل من مرتبة الرأي

بوضح أن المبنى القائم حاليا هو سليم إنشائيا وقابل لتحمل المنشآت الإضافية المطلوب

ترخيصها فووقه ويتضمن ما يلي:

- تقرير عن جودة الخرسانة المنفذة بواسطة إحدى طرق الأختبار اللاإتلافية المعتمدة مثل: المطرقة الخرسانية أو جهاز الأمواج فوق الصوتية وذلك لمعرفة المقومات الفعلية للخرسانة في العناصر الإنشائية الحاملة (الأعمدة والجوائز)
 - تقرير ميكانيك تربة يبين خواص ومواصفات تربة التأسيس وخاصة قيمة تحمل التربة العظمى وعامل الأمان المعتمد والهبوطات المتوقعة نتيجة تطبيق الأحمال الجديدة المنظورة
 - مذكرة حسابية للدراسة الإنشائية للمبنى بوضعه الحالي والمستقبلي وذلك باستعمال الكود العربي السوري لعام 2004 للأحمال الستاتيكية وأحمال الرياح أما الأحوال الزلزالية فتدرس وفق الحالات المبنية أعلاه باستعمال الكود الجديد أيضا
- ب- المخططات الإنشائية اللازمة لرفع كفاءة المبنى إنشائيا لتحمل الأحمال الحالية والمستقبلية وذلك في حال عدم كفاءته من الناحية الإنشائية
- ج- مخططات الترخيص في حال وجود رخصة سابقة وفيها إذا كانت المخططات موجودة لدى الجهة الإدارية العائد لها المبنى أو مخططات الرفع المعماري والإنشائي للمبنى في حال عدم وجود مخططات ترخيص سابقا

د-تقرير فني من قبل المكتب الهندسي الدارس يبين بوضوح أن مخططات الترخيص مطابقة

للمبنى المنفذ والا يجب إعادة دراسة المبنى إنشائيا

5- يتم الإشراف على تنفيذ أعمال التدعيم لتأهيل المباني والمنشآت القائمة لمقاومة قوى الزلزال من قبل مهندسين إنشائيين من مرتبة الرأي من أصحاب المكاتب الهندسية المختصة وذلك بالاتفاق مع أصحاب العلاقة

6- لا يتم الترخيص لإستكمال المباني القائمة أو تسوية أوضاع المباني المخالفة الا بعد دراسة هذه المباني لتأمين الأنسجام المعماري لوجهات ومداخل هذه المباني والتحقق من ملاءمتها لنظام ضابطة البناء المعتمد

7- يلزم المستفيد من الطابق المتمم أو مالكي البناء المطلوب ترخيصه بترميم واجهات البناء وإنهاء إكسائها وعلى الجهات المختصة تحديد التأمينات المالية اللازمة لضمان ذلك

8- في حال الحاجة لرفع كفاءة المبنى لمقاومة الزلازل يترتب على المستفيد من ترخيص إتمام البناء دفع كافة تكاليف تأهيل البناء لمقاومة الزلزال وتأمين سكن مؤقت بمستوى لا يقل عن السكن الحالي للشاغلين (سواء مالكين أو مستأجرين) خلال كامل فترة التدعيم.

دمشق في 2006/12/23

رئيس مجلس الوزراء
المهندس ناجي عطري

الجمهورية العربية السورية
وزارة الكهرباء
المؤسسة العامة للتوزيع و الأستثمار

الشركة العامة لكهرباء محافظة حمص
مكتب المتابعة العامة
الرقم : 525/ع
التاريخ: 2004/11/30

إلى مجلس مدينة حمص

اشارة لكتابكم رقم 11663 تاريخ 2004/11/11 المتضمن طلب موافاتكم بنظام الإستثمار المعمول به لدى شركتنا0

رفق لكم نسخة عن نظام استثمار وتوزيع الطاقة الكهربائية المعمول به لدى الشركة العامة لكهرباء محافظة حمص0

يرجى الإطلاع

المدير العام
للشركة العامة لكهرباء محافظة حمص
المهندس محمود جمعة حديد

الرقم: 046289
التاريخ: 2002/12/1
إلى مدير: الفنية

مجلس مدينة حمص

الرقم /477/9
التاريخ 2004/12/2

الجمهورية العربية السورية
وزارة الكهرباء
المؤسسة العامة للتوزيع و الأستثمار

المادة 38: الأوراق الثبوتية والمستندات

- أ- باستثناء طلبات الإشتراك للإستهلاك المنزلي بعداد أحادي الطور، يلتزم طالبو الإشتراك بتقديم الدراسات والمخططات الكهربائية لمنشأتهم بالإضافة إلى الأوراق الثبوتية والمستندات التي تحددها المؤسسة بموجب تعليمات تصدر عن مجلس الإدارة
- ب- تقوم الجهات الإدارية في المدن والبلدان والجهات العامة الأخرى المعنية بإنشاء المناطق السكنية بالتنسيق مع (المؤسسة / الشركة) بتخصيص أماكن لمراكز التحويل ضمن المساحات المخصصة للمشيدات العامة والأملاك العامة وأملاك البلدية ، لاسيما في المناطق المنظمة حديثا ، وتتم دراسة تغذية المنطقة بشكل كامل والتنفيذ على مراحل وفق تطور الطلب على الطاقة، كما تقوم تلك الجهات بتمكين (المؤسسة/ الشركة) بتخصيص مواقع لمراكز التحويل ضمن المنشآت العامة القائمة
- ج- على مجالس المدن والبلدان والجهات العامة الأخرى المعنية بإنشاء المناطق السكنية عرض المخططات الهندسية للأبنية والمنشآت التي تقدم لها على (المؤسسة/ الشركة) ذات العلاقة قبل الترخيص للحصول على الموافقة بهدف تحديد كيفية تزويد الأبنية بالطاقة الكهربائية ، وبيان مدى الحاجة لتخصيص مكان لمركز تحويل أو أكثر
- د- إذا بلغت مساحة البناء الطابقية الكلية 4000م² مكافئ سكني أو زادت عن ذلك يلزم اصحاب البناء تخصيص موقع مناسب فنيا وحسب شروط (المؤسسة / الشركة) لتنفيذ مركز تحويل ضمن العقار -يعتبر كل 1م² تجاري مكافئ ل2م² سكني
- هـ- في الاحياء القديمة ، والمكتظة ، من المدن والبلدان وعند الحاجة لإنشاء مراكز تحويل جديدة ، لمواجهة زيادة الطلب على الطاقة ، وتعذر تأمين مواقع لهذه المراكز ، فيجوز للمؤسسة / الشركة تنفيذ ابنية مراكز التحويل ضمن الحدائق والمساحات العامة والمنشآت الحكومية وذلك بالتنسيق مع السلطات المحلية والجهات العامة المعنية على ان يتم اتخاذ احتياطات السلامة العامة اللازمة.