



الجمهورية العربية السورية
وزارة الإدارة المحلية والبيئة
محافظة حمص



نظام ضابطة البناء
لبلدات الدرجتين الثالثة والرابعة
في محافظة حمص

المصدق بموجب قرار المكتب التنفيذي رقم / ٤٦ / تاريخ ٢٧ / ١ / ٢٠٢١

قرار رقم / ٤٦ /

إن المكتب التنفيذي لمجلس محافظة حمص:

بناء على قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم / ١٠٧ / لعام / ٢٠١١ / و لائحته التنفيذية.
وعلى المرسوم التشريعي رقم / ٥ / لعام / ١٩٨٢ / المعدل بالقانون / ٤١ / لعام ٢٠٠٢ وتعليماته التنفيذية الموحدة
وعلى القرار رقم / ٢٩٢٩ / ق تاريخ ٢٠١٣ / ٥ / ٧ المتضمن تشكيل لجنة لتعديل نظام ضابطة البناء للوحدات
الإدارية في محافظة حمص عدا مجلس مدينة حمص .
وعلى كتاب وزارة الإسكان والتنمية العمرانية رقم ١٠ / ص.خ / ١٤ / ١١ تاريخ ٢٠١٥ / ١ / ٥ ، المتضمن عرض
مشروع تعديل نظام ضابطة البناء على اللجنة الفنية الإقليمية .
وعلى حاشية السيد المحافظ والمؤرخة في ٢٠١٧ / ٣ / ١٥ على كتاب مديرية الشؤون الفنية في الأمانة العامة
للمحافظة والمتضمن الموافقة على إعلان المشروع المذكور .
وعلى القرارات الصادرة عن الوحدات الإدارية في محافظة حمص عدا مجلس المدينة (المحفوظة في الاضبارة)
المتضمنة الموافقة على إقرار مشروع التعديل المذكور والموافقة على إعلانه .
وعلى كتاب محافظة حمص رقم ١٢٥ / ل تاريخ ٢٠١٧ / ٥ / ١٨ المتضمن إعلان مشروع تعديل نظام ضابطة
البناء الإدارية في محافظة حمص عدا مجلس مدينة حمص.
وعلى محضر اللجنة الفنية الإقليمية في محافظة حمص رقم ٣٥ / خ / ٢٠٢٠ تاريخ ٢٠٢٠ / ٧ / ١٤
وعلى كتاب مديرية الخدمات الفنية ب حمص رقم ٥٠٤ / ص.خ تاريخ ٢٠٢١ / ١ / ٢٠
وعلى موافقة جميع أعضائه بجلسته رقم ١٥ / ل تاريخ ٢٠٢١ / ١ / ٢٠
يقرر مايلي :

مادة ١ : الموافقة على إصدار تعديل نظام ضابطة البناء للوحدات الإدارية في محافظة حمص عدا مجلس
مدينة حمص (بلديات الدرجتين الثالثة والرابعة) والبدء بالعمل به اعتباراً من ٢٠٢١ / ٣ / ١
مادة ٢ / - إلغاء العمل بنظام ضابطة البناء المعمول به حالياً بتاريخ ٢٠٢١ / ٢ / ٢٨ .
مادة ٣ / - يبلغ هذا القرار خلال / ١٥ / يوماً من تاريخه وزارة الأشغال العامة والإسكان وفق أحكام الفقرة ب/
من المادة / ٧ / من المرسوم التشريعي رقم / ٥ / لعام / ١٩٨٢ / المعدل بالقانون / ٤١ / لعام / ٢٠٠٢ /
مادة ٤ / - لا ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه .

حمص ٢٠٢١ / ١ / ٢٠

محافظ حمص

رئيس المكتب التنفيذي

المهندس بسام حشيش

بالمقوسين نائب رئيس المكتب التنفيذي

المهندس حشيش

صورة إلى :

- عضو المكتب التنفيذي المختص .
- مديرية المجالس المحلية . مديرية الخدمات الفنية مع كامل الإضبارة .
- مقرر اللجنة الإقليمية - المصنف .

نظام ضابطة البناء
لبلدات الدرجتين الثالثة والرابعة
في محافظة حمص

نظام ضابطة البناء للوحدات الإدارية في محافظة حمص

الباب الأول

تعريف

- **الجهة الإدارية :** الوحدة الإدارية (مدينة . بلدة . بلدية) حسب الحال .
- **المجلس:** مجلس الجهة الإدارية.
- **المكتب :** المكتب التنفيذي في الجهة الإدارية .
- **القسم الفني:** المكتب الفني في مجلس الجهة الإدارية.
- **المخطط التنظيمي العام :** هو المخطط التنظيمي الذي يوضح الرؤية المستقبلية للتجمع السكاني وتوسّعه والوارد ضمن نشرة التقسيمات الإدارية للمحافظة ، والذي يُحدّد الحدود العمرانية ، وشبكة الطرق الرئيسية ، واستعمالات كافة الأراضي الواقعة ضمنه ، ومنهاج ونظام بناء كل منها بما لا يتعارض مع أسس التخطيط العمراني والبرنامج التخطيطي .
- **المخطط التنظيمي التفصيلي :** هو المخطط الذي يُحدّد كافة التفاصيل التخطيطية لشبكة الطرق الرئيسية والفرعية، وممرات المشاة ، والفراغات العامة، وكافة التفاصيل العمرانية للأراضي حسب الاستعمال المرسوم لها . كل ذلك بما لا يتعارض مع المخطط التنظيمي العام ونظام البناء .
- **المقسم:** هو رقعة من الأرض ناتجة عن إفراز عقار بما ينسجم مع المخطط التنظيمي المُصدّق ونظام ضابطة البناء النافذ.
- **مساحة المقسم :** هي المساحة الأفقية المُحدّدة بواجهة المقسم وحدوده الجانبية والخلفية. وتُعتبر مساحة المقسم المُتخذة لحساب نسبة المساحة المبنية والطابقية المساحة الفعلية المُسجلة في السجل العقاري محسوماً منها المساحات التي تُقتطع للأماك العامة ومُضافاً إليها مساحة فضلات الأماك العامة أو الخاصة التي قد يلحظها التخطيط .
- **العقار :** هي قطعة من الأرض مُحدّدة ومُحرّرة .
- **الشارع التنظيمي:** هو الجزء من أراضي الأماك العامة أو الأماك الخاصة المُخصّص لسير المشاة أو الآليات ويكون عرض الشارع هو العرض المُحدّد رقماً على التخطيط المُصدّق ، ويُعامل الشارع الناتج عن الإفراز معاملة الشارع التنظيمي .
- **الميدان :** هو جزء من أراضي أماك عامة وملحوظة على المخطط التنظيمي المُصدّق ، وهي ملتقى شارعين أو أكثر
- **الساحة العامة :** هي جزء من أرض أماك عامة وملحوظة على المخطط التنظيمي المُصدّق ، وهي نهاية شارع واحد أو اثنين على الأكثر.
- **الفضلة :** هي قطعة أرض ناتجة عن تطبيق التنظيم أو الاستملاك أو أي سبب من اسباب الملكية لا تصلح لوحدها لإقامة بناء مستقل عليها بموجب القوانين والأنظمة النافذة وتعامل وفق الانظمة الخاصة بها .

- **منهاج الوجائب العمرانية العامة** : وتشمل كافة الالتزامات التي يفرضها المخطط التنظيمي ونظام بنائه المُصدّقين أصولاً على المقسم من حيث الاستعمال والمساحة وطول الواجهة ووجائب الرجوع ونسبة البناء والارتفاع وكافة المقاييس الأخرى المُتعلّقة بالموضوع .

- **الوجائب**: تعني هذه الكلمة عندما ترد مطلقة ذلك الجزء من أرض المقسم الذي لا يُسمح ببنائه إلا بما سمحت به الانظمة والقوانين، ويبقى مفتوحاً من الأرض إلى الجو .

- **الواجهة**: هي كل حد من حدود المقسم يحاذي الشارع التنظيمي أو الناتج عن إفرز أو الميدان أو الساحة العامة. وتُعتبر الواجهة الرئيسية للمقسم هي الواجهة التي تطلّ على الشارع الأكثر أهمية وتُحدّد أهمية الشارع تبعاً لوضعه التنظيمي وعرضه ووظيفته .

- **الحدّ الخلفي**: هو حدّ المقسم الأكثر بُعداً عن الواجهة وغير المُتصل بها والأقرب إلى موازاتها .

- **الحدّ الجانبي**: هو كل حدّ متصل بالواجهة وليس له صفة الواجهة أو الحد الخلفي .

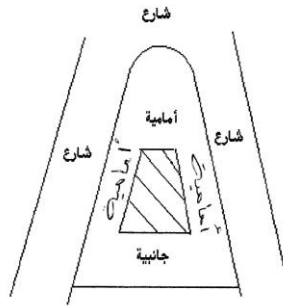
- **وجائب الرجوع** : هي جزء من أرض المقسم الذي لا يُسمح ببنائه أو إشغاله ويبقى مفتوحاً من الأرض إلى الجو باستثناء ما يسمح به هذا النظام ، ويُخصّص كحديقة للبناء .

وتُقسم وجائب الرجوع إلى ثلاث فئات :

١- **الوجيبة الأمامية** : وهي الوجيبة المحصورة بين الحدين الجانبيين والمُمتدة على طول الواجهة .

٢- **الوجيبة الجانبية** : و هي الوجيبة المحصورة بين الواجهة و الحد الخلفي و المُمتدة على طول الحد الجانبي .

٣- **الوجيبة الخلفية** : و هي الوجيبة المحصورة بين الحدين الجانبيين و المُمتدة على طول الحد الخلفي .



شارع رئيسي

شارع رئيسي

أمامية جانبي	أمامية جانبي	شارع فرعي	أمامية جانبي
جانبي خلفية	أمامية جانبي		جانبي خلفية
	جانبي خلفية		أمامية جانبي

- الرجوع الاختياري: هو الرجوع الذي يزيد عن حدود الرجوع المُقرّرة وفق هذا النظام ، أو عن الشوارع ، أو عن حدود العقار في حال عدم وجود وجائب رجوع إجباريّة.
- ارتفاع الطابق : هو البُعد الشاقولي بين مستوى أرض الطابق أو الشناج و مستوى أرض الطابق الذي يعلوه ، أو مستوى سطحه إذا كان الطابق أخيراً .
- الارتفاع الصافي : هو البُعد الشاقولي بين أرضيّة الطابق و أسفل بلاطة أرض السقف الذي يعلوه ، و يتم القياس على الهيكل .
- الارتفاع الإجمالي: مجموع ارتفاع الطوابق المسموحة وفق منهاج الوجائب بما فيها تصويبة السطح الأخير بمواد ثابتة ، ويتم القياس بدءاً من منسوب نقطة المقارنة.
- المساحة المبنية للطابق : وهي مساحة البناء المسموح بها بموجب هذا النظام في كل طابق بعد تحقيق الوجائب العمرانية أو المناور المقررة ونسبة البناء المسموح بها .
- المساحة الطابقية للمقسم : مجموع (المساحات المبنية) في المقسم الواحد في كل الطوابق ، وتُقاس من وإلى الجدران الخارجية للبناء ، و لا تشمل هذه المساحة الأقبية و البروزات والمرائب المسموح بها بموجب هذا النظام .
- النسبة المئوية للمساحات المبنية للطابق هي : حاصل قسمة المساحة المبنية للطابق على مساحة المقسم مضروبة بمائة ولا يجوز أن تزيد المساحة المبنية عن النسب المُحددة في منهاج الوجائب العمرانية للمخطط التنظيمي العام المُصدّق .
- عامل الاستثمار : هو مجموع المساحة الطابقية المسموح ببنائها على عقار أو مقسم مقسوماً على مساحة العقار أو المقسم الكلية .
- الإفراز الطابقي : هو تقسيم المبنى إلى أقسام بناء تُسجّل في الدوائر الرسمية وفقاً للقوانين والأنظمة المرعيّة .
- قسم البناء : هو جزء من البناء ينتج عن الإفراز الطابقي ويجب ألا يقل هذا القسم عن شقة واحدة في المناطق السكنية أو عن محل تجاري أو عن مكتب الخ في المناطق غير السكنية . و يجب أن يكون قسم البناء مُحققاً للشروط الواردة في هذا النظام .
- الإفرازات القديمة : هي المساحات الناتجة عن التقسيم والتي تحمل أرقام مقاسم والمُصدّق تخطيطها أو إفرازها نهائياً قبل صدور هذا النظام .
- الإفرازات الجديدة : هي المساحات الناتجة عن التقسيم والتي تحمل أرقام مقاسم والمُصدّق تخطيطها أو إفرازها بعد هذا النظام
- الشقة: هي قسم البناء القابل للانتفاع السكني وفق الشروط المُحددة في هذا النظام.
- الغرف: هي عناصر الانتفاع التي يُستفاد منها في المعيشة بشكل مباشر .
- المكاتب: هي عناصر الانتفاع التي يُستفاد منها للعمل المكتبي أو المهني.
- البهو: هو غرفة منوّرة تنويراً غير مباشرٍ عن طريق غرفة أخرى مُنارة نظامياً.
- المنافع: هي المطبخ والحمام والمرحاض (الخلاء).
- الملجأ: وفق الانظمة الخاصة بها .

- العبارة المفتوحة: هي ممر خاص في الطابق الأرضي مفتوح من طرفين على الأقل.
- العبارة المغلقة: هي ممر في الطابق الأرضي مفتوح من طرف واحد فقط .
- الرواق: هو ممر مسقوف في الطابق الأرضي له نفس منسوب الرصيف مفتوح من الجانبين وعلى الشارع الموازي له ، وتُحدد مواصفاته الفنية وفق هذا النظام .

الباب الثاني

الرخصة و شروطها

الفصل الأول

شروط الترخيص

مادة (١): لا يجوز إشادة أي بناء ضمن حدود المخطط التنظيمي المُصدّق ، أو الحدود الإدارية للجهة الإدارية ، أو إضافة أي جزء إليه ، أو ترميمه ، أو هدم أي قسم منه ، أو تعديله ، أو تغيير شكله الخارجي ، أو ارتفاعه . ولا تتغيّر معالم أي عقار بحفره أو ردمه أو تسويته إلا بعد الحصول على رخصة مُسبقة صادرة عن المكتب وفقاً لأحكام هذا النظام و القوانين والأنظمة المرعية ، و يسري مفعول هذه المادة على كافة الإدارات والمؤسسات العامة والخاصة. كما تُطبّق على الأفراد ، ويُكتفى في حال إجراء أي تعديل داخلي لا يمس الجملة الإنشائية للبناء - (عدا المنافع) وإكساء وطرش الجدران الخارجية - بكشف خطي من المهندس المصمم ، وموافقة القسم الفني المُصدّقة من الجهة المُختصة في الجهة الإدارية بما لا يتعارض مع هذا النظام .

أما أعمال الصيانة العادية والتي لا تتناول الهيكل الأساسي للبناء وهي : (التوريق ، التبليط ، الدهان ، أعمال منع النش ، تركيب وتبديل الشبكة المائية والكهربائية والصحية ، أعمال المنجور الخارجي من أية مواد كانت) فهي لا تخضع لأية موافقة مُسبقة.

مادة (٢): يُوقّف مباشرةً من قبل موظفي الجهة الإدارية ذوي العلاقة (كل بناء أو عمل خاضع للترخيص بموجب أحكام هذا النظام يجري بدون رخصة أو بصورة مُخالفة لأحكام الرخصة المُعطاة وشروطها) ، ويكون عرضة لأحكام القوانين والأنظمة النافذة.

مادة (٣): يُشترط قبل منح الترخيص من الناحية القانونية ما يلي:

أ- أن يتم تقديم طلب الترخيص بالبناء من قبل مالك أو مالكي العقارات ، أو من قبل الوكيل القانوني المفوض بموجب وكالة رسمية مُصدّقة من الكاتب بالعدل . وفي حال تعدّد المالكين يجوز قبول طلب الترخيص المُقدّم من الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المقسم وفق أحكام القوانين والأنظمة المرعية شريطة إبراز وثائق التبليغ القانونية لبقية الشركاء .

ب- أن تُمنح الرخصة بالبناء للأشخاص غير السوريين بعد حصولهم على موافقة الجهات المختصة .

مادة (٤): تُمنح رخصة البناء بعد التأكد من صفة طالب الرخصة القانونية ، واستيفاء رسوم البناء وجميع رسوم الجهة الإدارية الأخرى ، و ذمها المُستحقّة الأداء على المقسم المُراد بناؤه ، وبعد التأكد من عدم تعارض مشروع الرخصة المُقدّمة بما فيها من مخططات مع:

- ١- حدود تنظيم المقسم وسوية ارتفاعات الطرق العامة من قبل القسم الفني .
 - ٢- تطبيق وجائب الرجوع والوجائب العمرانية العامة .
 - ٣- تطبيق القواعد الفنية في البناء من (معمارية - إنشائية - ميكانيكية و كهر بائية الخ) ، و القواعد الصحية ، وتأمين أسباب الراحة .
 - ٤- تطبيق القواعد التريبيئية .
 - ٥- الحصول على رخصة هدم البناء إذا كان على المقسم بناء قائم.
 - ٦- تقديم تعهد باتباع شروط إشغال الأرصفة والأماكن العامة ، وعدم عرقلة السير ، وتأمين السلامة العامة أثناء القيام بالأعمال في ورشة البناء .
 - ٧- تطبيق كافة الشروط الواردة في هذا النظام لجهة (تطبيق القواعد الصحية وتأمين أسباب الراحة والأمان- ضم الفضلات العامة والخاصة المفروضة بحسب التنظيم - نقل ملكية أجزاء العقارات المكتسحة من التنظيم لصالح الأملاك العامة وفق الأنظمة والقوانين النافذة ، وتنفيذ هذه الاكتساحات) .
- مادة (٥) :** أ- يجب أن يسبق كل طلب ترخيص طلب يُقدّم إلى القسم الفني لإعطاء مصوّر عن تخطيط الشوارع المحيطة بالعقار المراد البناء عليه ، والوجائب العمرانية الخاضع لها ، ومنسوب الترخيص .
- ب- يجب أن يملأ طالب الترخيص الاستمارة الموحدة مُلصقاً عليها الطابع القانوني ، ويُدوّن عليها الإنشاءات والأعمال التي ينوي القيام بها ، واسمه وشهرته ، ومؤيّدات ملكيته وموطنه القانوني المُختار ضمن المحافظة ، كما يجب عليه إعلام الجهة الإدارية بعد ذلك- بكتاب خطّي مسجل - عن كل تغيير في موطنه المُختار ، كما يجب أن يذكر في الاستمارة اسم كل من المهندس المعماري الذي أعد التصميم المعماري ، والمهندس المدني الذي أعد الدراسة الإنشائية لهذا التصميم ، بالإضافة إلى اسم المهندس المعماري أو المدني المُكلّف بالإشراف على التنفيذ .
- مادة (٦) :** أ - (المقاسم التي يسمح النظام ببناء أربع بلاطات أو أكثر بما فيها القبو المسموح ، أو الأبنية التي تزيد مساحتها الطابقية مضافاً إليها مساحة القبو عن /١٠٠٠/ م^٢) - لا يُسمح بمباشرة بنائها قبل أن يُبرز المالك عقداً مصدقاً من فرع نقابة المهندسين بحمص يتضمن تعيين مهندس مقيم للإشراف على تنفيذ البناء .
- ويُطبّق نفس المبدأ على الأبنية الخاصة ذات الاستعمال العام / دور سينما - مساح - مشافي..... الخ / مهما كان عدد بلاطاتها ومساحتها .
- ب- يجب على المهندس المقيم أن يتواجد في الورشة يومياً لمدة زمنية تُحدّد من فرع نقابة المهندسين بحمص بما يتناسب مع المساحة الطابقية للبناء ، أو صعوبة التنفيذ - ماعدا أيام صب البيتون - حيث يتوجّب عليه التواجد الدائم حتى انتهاء كامل أعمال الصب .
- ج - يجب على المهندس المقيم في حال غيابه عن الورشة لمدة تزيد عن ثلاثة أيام أن يُعلم خطياً كل من الجهة الإدارية ، وفرع نقابة المهندسين عن اسم المهندس البديل خلال فترة الغياب .
- د- يجب على مالك المقسم أو الشركة العامة التي تقوم بتقديم المجلول البيتوني وبإشراف المهندس المقيم أو مهندس الجهة الإدارية المختص أخذ ست عيّات اسطوانية أو مكعبية عن كل عملية صب (أساسات وأعمدة وأسقف) ، وإجراء التجارب المخبرية كسر العينات على نصفها بعد سبعة أيام وعلى نصفها الآخر بعد ٢٨ يوم للتأكد من أن الخرسانة الاسمنتية قد حققت المقاومة المطلوبة ، وتقديم صورة عن تقرير النتائج إلى القسم الفني مُصدّقاً من فرع نقابة المهندسين مُرفقة بطلب إجازة للمرحلة التي تلي ، ولا يُسمح للمرخص له بمتابعة العمل إذا لم يقيم بإجراء التجارب المطلوبة .

هـ - يجب على المهندس المقيم تنظيم دفتر ورشة يدون فيه الوقائع اليومية لسير العمل، ويتضمن ملاحظاته بشأنها ، ويحفظ لدى القسم الفني في إضبارة الترخيص بعد الانتهاء من تنفيذ العمل بالورشة عن طريق فرع نقابة المهندسين ومُصدّقاً منها .

و- يجب على المرخص له تأمين مكتب مناسب خاص بالمهندس المقيم مستوفياً الشروط الصحيّة والإنارة والتدفئة.

ز- تتخذ نقابة المهندسين الإجراءات المسلكيّة اللازمة بحق المهندس المقيم الذي يخالف مضمون تعليمات هذه المادة .

مادة (٧) :

أ- يتوجّب على الوحدة الإداريّة إعطاء التخطيط ومنسوب الرصيف في مكان العمل وفقاً للمخططات المحفوظة لديها ، وذلك بناءً على طلب طالب الإجازة خلال عشرة أيام من تاريخ وصول الطلب إليها.

ب- يتوجب على المهندس المصمم تقديم مخططات أولية (موقع عام - مقطع - مسقط) ، وتُعرض على الوحدة الإداريّة لإبداء موافقتها عليها قبل تصديقها من نقابة المهندسين .

ج- يتوجّب على المالك أو وكيله أن يطلب من الوحدة الإداريّة فحص التخطيط والسوية اللذان أعطيا له ، وذلك عندما تصل أعمال إنشاء الأبنية أو جدران التصويينة إلى المدماك الأول فوق سوية الرصيف ، وعلى الوحدة الإداريّة أن تقوم بهذا الفحص خلال ثلاثة أيام من تاريخ وصول الطلب إليها.

د- يتوجب على الجهة الإداريّة منح الرخصة المطلوبة منها خلال مدة أقصاها عشرة أيام من تاريخ تقديم المخططات المُصدّقة أصولاً ، والمستكملة لشروط هذا النظام مع استيفاء الرسوم القانونية .

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

و- في الأبنية التي تزيد مجموع مساحتها الطابقية المرخصة عن /٤٠٠٠/ م^٢ يجب تأمين مكان منفصل ضمن كتلة البناء وتخصيصه لمؤسسة الكهرباء من أجل تركيب مركز التحويل الخاص بالبناء حسب اشتراطات وزارة الكهرباء.

الفصل الثاني

وثائق إضبارة الترخيص

مادة (٨): تُرفق الاستمارة الموحّدة المُشار إليها في المادة الخامسة بالوثائق التالية:

أ - مصوّر عقاري من الدوائر العقارية أو مصور صادر عن الجهة الإداريّة إن كان المقسم المراد **بناءه** ناتجاً عن التقسيم أو التنظيم وغير مُسجّل في الدوائر العقارية.

ب- بيان قيد عقاري لم يمض على إخراجه شهر واحد من تاريخ تقديم طلب الترخيص.

ج- براءة الذمة للمقسم المطلوب الترخيص بالبناء عليه من الجهة الإداريّة .

د- نسخة عن مخطط تنظيم المقسم مبيّناً عليه الصفة التنظيمية والوجائب العمرانية المفروضة على المقسم مقرونة بوثائق تفيد تنفيذ كافة الاشتراطات المدونة عليه من حيث شراء الأجزاء المطلوب **شراءها** ، والقيام بإلحاق الأجزاء المقطّعة بالأملك العامة لدى الجهات الرسمية ، وتحقيق التسويات المطلوبة مع الجوار لإكمال الشكل الهندسي أو المساحة ،

وتحرير الواجهة ، وتدوين عرض ومنسوب الشوارع أو الأملاك العامة المحيطة بالعقار وأبعاد رقعة البناء . وتعتبر الوثائق المؤيدة لذلك جزءاً من الوثائق الثبوتية اللازمة لقبول طلب الترخيص .

هـ - مخطط طبوغرافي للموقع يتضمن كافة الإشغالات الموجودة ، ورفع مناسب لكافة النقاط اللازمة للتصميم .
و. المصورات المعمارية:

١- مصوّر موقع البناء بمقياس حده الأدنى ١/٥٠٠ وفقاً لمخطط تنظيم المقسم / كروكي التخطيط / مبيّناً عليه حدود المقسم وأبعاده ، وحدود كتلة البناء وأبعاده ، وحدود الوجائب وأبعاده ، ومنسوب البناء والوجائب بالنسبة للرصيف واتجاه الشمال .

٢- مصوّر القبو والملجأ بمقياس مناسب (حده الأدنى ١/١٠٠) مبيّناً عليه حدود المقسم ، وأبعاد الوجائب المحيطة ببناء القبو والملجأ ، وأبعاد البناء الداخلية والخارجية ، ومنسوب أرض البناء والوجائب وسقفه بالنسبة للرصيف .

٣ . مساقط أفقية بمقياس ١/١٠٠ لكامل البناء المسموح به ولكافة الطوابق .

٤. مقطعين (طولاني وعرضاني) أحدهما يمر بالدرج والملجأ ، مبيّناً عليهما المناسب لكامل البناء والبناء القائم إن وُجد بمقياس ١/١٠٠ .

٥- مصوّر واجهات البناء بكاملها بمقياس ١/١٠٠ مبيّناً عليها نوعية الإكساء ، والألوان وفقاً للمادة ١١/ من الفصل الثاني من هذا النظام .

٦ . مخطط ميول السطح مبيّناً عليه بيت الدرج ومواقع المداخل بمقياس ١/١٠٠ .

٧ . مقطع طولي للمرابّ إن وُجد مبيّناً عليه منسوب أرضية وسطح المرابّ بمقياس ١/١٠٠ .

٨ . مخطط موقع غرفة التدفئة إن وُجدت بمقياس ١/١٠٠ .

٩ . التفاصيل المعمارية وتشمل :

١- مسقط ومقطع في الدرج بمقياس لا يقل عن ١/٥٠ يُظهر الأبعاد التفصيلية ومواد الإكساء .

٢- مسقط ومقطع في الملجأ بمقياس لا يقل عن ١/٥٠ يُظهر الأبعاد التفصيلية ومواد الإكساء .

٣- تفصيل فواصل التمدد في الجدران والأرضيات والأسقف إن وُجدت .

٤- ما يراه القسم الفني أو المهندس المصمم من تفاصيل معمارية أخرى ضرورية .

ز . المصورات الإنشائية بمقياس مناسب لا يقل عن ١/١٠٠ :

١- مصورات الأساسات الإنشائية مبيّناً عليها أبعاد محاور الأساسات ، ويُذكر بجدول على هامش المصور أبعاد الأساسات والعضائد في كافة الطوابق وتسليحها مع مقطع في القواعد والعضائد بمقياس مناسب .

٢- مصور تسليح سقف القبو وسقف المرابّ والأدراج مبيّناً عليه سماكات السقف وتسليحها ، ويُذكر بجدول على هامش المصور أبعاد كافة الجسور وتسليحها مع المقاطع اللازمة بمقياس مناسب .

٣. مصور تسليح بقية أسقف الطوابق والسقائف مبيّناً عليه سماكات السقف وتسليحها ، و سماكات البروزات وتسليحها ، ويُذكر بجدول على هامش المصور أبعاد كافة الجسور وتسليحها مع المقاطع اللازمة بمقياس مناسب .

٤. مصور تسليح سقف الطابق الأخير مبيّناً عليه سماكات السقف وتسليحها ، وسماكات البروزات وتسليحها ،

و التفاصيل الإنشائية التزيينية . ويُذكر بجدول على هامش المصور أبعاد كافة الجسور وتسليحها مع المقاطع اللازمة بمقياس مناسب .

- ٥- مصور تسليح جدران وأساسات وسقف الملجأ مبيّناً عليه سماكات الجدران والسقف وتسليحها مع المقاطع اللازمة بمقياس مناسب .
- ٦- مصورات الجدران الاستنادية / مساقط . مقاطع / مع مذكراتها الإنشائية في الأحوال التي تنخفض بها أرضية المقسم المُراد بناءه بأكثر من متر عن أرضية المقاسم المجاورة ، أو الأملاك العامة المجاورة سواء بسبب طبيعتها الطبوغرافية أم بسبب حفر المقسم المُراد إنشاءه ، ومخطط تفصيلي لأعمال التدعيم قبل تنفيذ الجدران والأساسات .
- ٧- المذكرة الحسابية و تتضمن كافة الأسس المُعتمدة في الحساب متضمنة حساب القوى الناتجة عن الزلازل وتأثيرها على العناصر الإنشائية وفقاً للمواصفات الفنية المُعتمدة .
- ٨- تقرير من مهندس مختصّ عن ميكانيكية التربة يبيّن نوعية ومقاومة تربة المقسم المُراد ترخيصه وصلاحيتها لتحمل ما سيثاد عليها من بناء مُصدّق من فرع نقابة المهندسين بحمص .
- ح- المصوّرات الصحية بمقياس ١/١٠٠ على الأقل وتشمل :
- ١- التمديدات الصحية للمياه الحلوة والمالحة لكل طابق مطلوب ترخيصه .
- ٢- مخطط ميول السطح الأخير مبيّناً عليه مواقع النوازل ومزاريب المياه المطرية .
- ٣- مصوّر التصريف الأرضي للمياه المالحة مع بيان الوصل بالمجورور العام ومبيّناً عليه مواقع حفر التفريش وأبعادها ، والقساطل المُستخدمة وأقطارها وميولها على أن يكون مسارها في أماكن يسهل الوصول إليها لإجراء صيانة عامة عند اللزوم .
- ٤- مقطع شاقولي يحدّد مناسيب التصريف ضمن البناء وإلى المجورور العام .
- ٥- مسقط تصريف المياه المطرية ، وبيان الوصل بالمجورور العام المخصص لهذه الغاية .
- ط- المصوّرات الكهربائية بمقياس ١/١٠٠ على الأقل وتشمل :
- مصوّر التمديدات للطابق المطلوب ترخيصه مع إنارة بيت الدرج مدروسة من قبل مهندس كهربائي مُسجّل لدى النقابة يتضمّن أيضاً الرموز والمصطلحات ، ولوحة التوزيع .
- ي- المصوّرات الخاصة بالتدفئة والتهوية والتسخين بالطاقة الشمسية بمقياس ١/١٠٠ على الأقل وفق التعاميم الصادرة بهذا الخصوص .
- ك- يخصص في الطابق الأرضي عند المدخل الرئيسي للبناء موقع مناسب لتوضع لوحات توزيع الكهرباء والمياه الخاصة بأقسام البناء ويوضح ذلك في مصور التمديدات الكهربائية والصحية للطابق الأرضي .
- ل . ١. يجب أن تكون كافة المصوّرات والمذكرات الحسابية للعناصر الإنشائية مُصدّقة من فرع نقابة المهندسين بحمص ، وتفيد بأن التعليمات المعتمدة لحساب البيتون المسلّح ومقاومة الزلازل محققة في تصميم البناء ويبقى المهندس واضع المشروع والمهندس المُدقق هما المسؤولان عن صحّة الدراسة ، ويكون المهندس المشرف أو المقيم مسؤولاً عن صحّة التنفيذ .
٢. يجب أن تشمل مصوّرات الرخصة الدارسة الكاملة للبناء لجميع الطوابق المسموح بها بموجب جدول منهاج الوجائب العمرانية المُصدّق حتى لو اقتصر الترخيص على تنفيذ جزء من هذا البناء ، ويُحدّد في الرخصة الجزء المُراد ترخيصه ، ويُشطب باللون الأحمر غير المراد ترخيصه .
- ٣- يجب أن تُسلّم نسخة رقمية عن كافة المخططات - إضافة الى المخططات الورقية - إلى الوحدة الإدارية مع الإضبارة .

مادة (٩) - تُنظَّم رخص البناء على خمس نسخ تُعطى الأولى لصاحب العلاقة للعمل بمقتضاها ، وتُحال الثانية إلى أرشيف المكتب الفني ، والثالثة إلى الإحصاء ، والرابعة للمالية، والخامسة إلى التأمينات الاجتماعية ، وتُوقَّع جميع رخص البناء ونسخها من قبل المهندس رئيس قسم الرخص ، و رئيس المكتب الفني ، و رئيس المكتب التنفيذي للوحدة الإدارية أو رئيس البلدية .

مادة (١٠) . أ- تُعتبر المصوِّرات الملحقة مع الرخصة المعطاة والموقع عليها أصولاً جزءاً لا يتجزأ من الرخصة يتوجب تنفيذها بدقة ، ولا يجوز إجراء أي تعديل عليها إلا بالموافقة الخطية للقسم الفني وإقرار المكتب التنفيذي ، ويتم استلام الرخصة من قبل صاحب العلاقة أو وكيله القانوني على أن ينظم سجل خاص لاستلام الرخص في الجهة الإدارية يوقَّع عليه صاحب العلاقة أو وكيله القانوني على أن يؤخذ تصريح خطي من المالك أو وكيله القانوني حسب العبارة التالية:
(أنا الموقع أدناه أصرَّح بأن أقوم بتنفيذ كافة المصوِّرات المُصدَّقة أصولاً من نقابة المهندسين ، والشؤون الفنية لمجلس الجهة الإدارية دون أي تعديل إلا بإشعار خطي من المهندس المصمم وموافقة الشؤون الفنية ، وإقرار المكتب التنفيذي لمجلس الجهة الإدارية تحت طائلة المسؤولية) .

ب_ يجب الاحتفاظ بالرخصة والمصوِّرات المرفقة بها في موقع البناء طيلة مدة التنفيذ ، وإبرازها عند الطلب من قبل موظفي الجهة الإدارية ذوي العلاقة.

مادة (١١) - أ- تُمنح الرخصة المطلوبة من الجهة الإدارية خلال مدة أقصاها عشرة ايام من تاريخ تقديم المخططات المُصدَّقة أصولاً والمستكملة لشروط هذا النظام ، مع استيفاء الرسوم القانونية .

مادة (١٢) . الواجبات :

يُراعى في تصميم واجهات المباني مايلي:

- أ . يجب تأمين الانسجام بين واجهات المبنى المطلوب ترخيصه ، وواجهات المباني المجاورة .
- ب . يجب توحيد الألوان والمواد في طوابق البناء الواحد ، والتقيّد بقرارات اللجان الفنية المختصة .
- ج . يجب التقيّد بالشروط التي تضعها الجهة الإدارية بالنسبة لإكساء الواجهات .
- د . يجب منع تركيب أي عنصر من شأنه تشويه منظر الواجهات الأمامية وخاصة أنابيب المياه والمداخن والنوازل واللوحات المشوّهة لهذه الواجهات .

هـ . يجب أن يظهر بمظهر لائق كل بناء يتوقف قبل أن يتم إنشائه أو إكماله وذلك لتحسين المنظر العام ويترتب على مالكيه أن يقوموا بجميع الأعمال اللازمة لهذه الغاية فإذا تمنعوا يحق للجهة الإدارية أن تقوم بالعمل على نفقتهم ومسؤوليتهم وفق المادة / ٧٥ / من الأحكام العامة في هذا النظام .

و . يجب عند أي تغيير أو تبديل في واجهات المباني الحصول على الرخصة لتجديد الواجهة بكاملها ، ويجوز للجهة الإدارية طلب تجديد أو تنظيف واجهات الأبنية حيثما ترى ضرورة لذلك ، وفي حال تمنع المالكين أو أصحاب العلاقة عن القيام بتنفيذ هذه الأعمال ضمن المدة التي تحددها لهم ، يجوز للجهة الإدارية أن تقوم بالأعمال اللازمة على نفقتهم وعلى مسؤوليتهم وفق أحكام المادة /٧٩/ من الأحكام العامة في هذا النظام .

الفصل الثالث

مدة رخصة البناء

مادة (١٣) . مدة الرخصة:

أ- مدة الرخصة ثلاث سنوات للأبنية التي نقلت عن أربعة طوابق ، وأربعة سنوات للأبنية التي تزيد عن ذلك (أربعة طوابق فما فوق) وعلى صاحب الرخصة أن يباشر خلال مدة الترخيص بأعمال البناء و ينتهي العمل بموجب الرخصة الممنوحة عند انقضاء المدة المذكورة .

ويحق للوحدة الإدارية منح مدة إضافية للمنشآت الخاصة التي تتطلب ذلك .

ويخضع تجديد الرخصة لدفع الرسوم مجدداً عن القسم المتبقي بدون تنفيذ إذا لم يكن هناك مانعاً من تجديد الترخيص وتصبح رسوم البناء المدفوعة حقاً مكتسباً للجهة الإدارية .

ب- تتوقف أعمال البناء بانتهاء مدة الرخصة ، ولا يمكن العودة إليها قبل تمديد الترخيص أو تجديده بقرار من المكتب بعد التأكد من وجود أسباب خارجة عن إرادة المرخص .

مادة (١٤) . تمديد الرخصة:

تُمدد رخصة البناء لمرة واحدة لمدة سنة فقط دون دفع رسوم جديدة ضمن الشروط التالية:

١. أن يُقدّم المرخص له طلب التمديد قبل انتهاء مدة الرخصة.

٢. أن يثبت الكشف الحسي الذي تقوم به الوحدة الإدارية والبلدية المختصة على الموقع أن المرخص له قد باشر

البناء فعلاً وأنه مستمرّ فيه بشكل متقطع غير منقطع ، وأن الجزء المشاد مطابقاً لمخططات الترخيص .

٣. أن يثبت المرخص له بما يقدمه من وثائق أن عدم إنجاز البناء المرخص ضمن المدة القانونية للرخصة يعود لأسباب خارجة عن إرادته.

٤. مطابقة المخططات الهندسية مع البناء المنفذ وعدم وجود أية مخالفات

و يمكن التمديد سنة ثانية كحد أقصى إذا كان مجموع المساحة الطابقية أكثر من (٣٠٠٠) م^٢ شريطة تقديم

الطلب قبل انتهاء مدة الترخيص أو التمديد و مطابقة المخططات .

مادة (١٥) . تجديد الرخصة:

تُجدد رخصة البناء - مع استيفاء رسوم الوحدة الإدارية - عند عدم توفر شروط التمديد المذكورة في المادة (١٤) وذلك في حال لم يطرأ أي تعديل على التنظيم ، أو نظام ضابطة البناء ، وكان الجزء المشاد مطابقاً لمخططات الترخيص ، وفي هذه الحالة ليس بحاجة لمخططات هندسية جديدة مصدقة من نقابة المهندسين .

مادة (١٦) . إلغاء الرخصة:

يحق لرئيس المجلس بناءً على اقتراح القسم الفني وبعد موافقة المكتب التنفيذي إلغاء رخصة البناء في الحالات التالية:

أ- إن صدر قرار بتعديل التنظيم يستوجب إلغاء الرخصة ، وفي هذه الحالة يُعوّض صاحب الرخصة تعويضاً عادلاً لقاء الأعمال المنجزة حتى تاريخ إبلاغه أمر إلغاء الرخصة أو التوقف .

ب- إن وُجد أن صاحب الرخصة قد خالف أحكام الرخصة مخالفةً أساسية من النوع الذي يستوجب الهدم بموجب الأحكام والأنظمة المرعية .

ج - إن وُجد أن الرخصة المعطاة تتعارض مع أحكام هذا النظام أو يترتب عليها إضراراً بحقوق الغير ، أو إخلالاً بمنهاج الوجائب العمرانية وفي هذه الحالة يحق لصاحب البناء المطالبة بتعويض عادل لقاء الأعمال المنجزة حتى تاريخ إبلاغه أمر الإلغاء أو التوقف . وتقوم الجهات المختصة بتقدير هذا التعويض ويُعزَم الموظفين المسؤولين عن الترخيص خلافاً للنظام في حال ثبوت ما يبرهن تقصيرهم في أداء واجباتهم ، و ثبوت عدم مسؤولية صاحب الترخيص عن هذا الخطأ.

د- يقوم القسم الفني بتنظيم وصف الوضع الراهن للأعمال المنجزة في حالات إلغاء الرخصة فور صدور أمر التوقف عن الأعمال .

مادة (١٧) - توقيف الرخصة:

يحق لرئيس المجلس بناء على اقتراح القسم الفني توقيف مفعول الرخصة في الحالات التالية :
أ- في حال حدوث ضرورة لاتخاذ إجراءات لإحدى الحالات المذكورة في المادة (١٦) حول إلغاء الرخصة ريثما تتم إجراءات الإلغاء .

ب- في حال وقوع مخالفات جزئية لأحكام الرخصة ريثما تعالج هذه المخالفات .

ج - في حال انتقال ملكية المقسم لمالك آخر ولم يقدم المالك الجديد طلباً لتحويل الرخصة إلى اسمه متعهداً بتحمل كامل الالتزامات المفروضة على المالك الأول بموجب الرخصة .

د- في حال انسحاب المهندس المشرف على التنفيذ أو المهندس المقيم في تولي مسؤوليته ريثما يتم تعيين مهندس جديد يتحمل مسؤولية التنفيذ .

هـ - في حال طلب صاحب الترخيص أو المجلس تعديل الترخيص الممنوح ، و في هذه الحالة يحق لرئيس المجلس بناءً على اقتراح القسم الفني الموافقة على إجراء التعديل المطلوب بما لا يتعارض مع أحكام هذا النظام و الأنظمة المرعية .

و - في حال صدور حكم قضائي بإيقاف الأعمال في الترخيص أو قرار من الجهات الوصائية بإيقاف الترخيص.

مادة (١٨) : يجوز أن يشمل إيقاف رخصة البناء كامل البناء ، أو أي جزء معين فيه حسبما تقتضيه الظروف والمصلحة الفنية.

مادة (١٩) : على صاحب الرخصة المقرر إلغاؤها أو توقيفها إيقاف العمل في كامل البناء ، أو في الأجزاء المحددة منه فور تبليغه ذلك من رئاسة البلدية التي لها أن تتخذ جميع الإجراءات التي تراها ضرورية لتنفيذ قرارها، وكل عمل يقوم به صاحب العلاقة بعد إبلاغه قرار رئاسة البلدية يكون على مسؤوليته الخاصة ويخضع للهدم وفق القوانين والأنظمة النافذة ويتم الختم بالشمع الأحمر .

الفصل الرابع

رخصة الهدم والبناء

مادة (٢٠) : أولاً- (١) - يُمنع هدم المباني الأثرية ، مع التأكيد على المحافظة عليها وصيانتها وترميمها .
(٢) - يُمنع هدم المباني التراثية التي يتم تحديدها من قبل اللجنة الفنية المشكلة من المحافظة حسب أهميتها التاريخية أو الدينية أو الوطنية أو المعمارية أو الثقافية.

ثانياً - تخضع رخصة هدم الأبنية القائمة غير التراثية والأثرية لما يلي :

أ- تقديم طلب إلى الجهة الإدارية لهدم البناء القائم على المقسم من قبل مالكي ثلاثة أرباع المقسم فأكثر شريطة إبراز وثائق التبليغ القانونية لبقية الشركاء.

ب - تقديم تقرير فني من مكتب هندسي مُصدّق من فرع نقابة المهندسين يتضمن مسؤوليته عن هدم البناء مع عدم الإضرار بالأبنية المتلاصقة أو هدم الطابق الأخير من مبنى أو هدم جزئي من المبنى تحت إشرافه وتقديم مصورات تدعيمية في حال الضرورة التي تقدرها الوحدة الإدارية مصدقة من فرع نقابة المهندسين .

ج- تبليغ شاغلي المقسم أصولاً بأن رخصة الهدم لا تُعتبر مبرراً لإخلاتهم .

د- يتعهّد صاحب الترخيص بحفظ حقوق الشاغلين المالية والاجتماعية والقانونية وفق القوانين النافذة .

هـ- يتعهّد صاحب الترخيص بأنه سيقدم ما يلزم للترخيص مع المباشرة بالبناء فور تنفيذ الهدم .

و- يجوز منح رخصة الهدم والبناء معاً" .

الفصل الخامس

إشغال الطرق العامة والحفريات وتنفيذ الأشغال

مادة (٢١) . إشغال الطرق العامة والحفريات :

١- يجب عدم إشغال الطريق العام بأي حال من الأحوال .

٢- يجب على صاحب العقار المرخص له بالحفر أن يقوم باتخاذ جميع الإجراءات الكفيلة بسلامة العمال والمنشآت والطرق المجاورة ومختلف التمديدات الكهربائية والهاتفية والصحية ومجاري المياه التي تمر بالقرب من العقار وعليه إن وجد ما قد يعرّض الأبنية أو أية تاسيسات قريبة للخطر أن يعلم المجلس والجهات صاحبة العلاقة وأصحاب العقارات المهتدة بذلك ، وأن يتخذ كافة التدابير اللازمة للحيلولة دون وقوع الضرر و يكون ملزماً بإعادة ما تأذى منها و مسؤولاً عن الضرر في حال وقوعه .

٣- يجب العناية بكلّ حفرية في الطريق من جزاء تمديد مياه أو تمديد مجرور أو سواها من الحفريات التي قد يحتاجها صاحب الرخصة ، كما يجب عدم المساس بالكوابل الأرضية وتمديدات الهاتف والماء أو سواها ، وعدم عرقلة السير، وعليه أن يثبت أنه قد حصل على موافقة الجهات المختصة بإمكانية الحفر دون أي محذور أو وفق التعليمات الخاصة والصادرة عن هذه الجهات .

٤- يجب عدم وضع الأتربة أو المواد التالفة من مخلفات البناء المرمم ، أو ما ينتج عن الهدم أو الحفريات إذ يجب رفعها وترحيلها أولاً بأول.

٥- يجب أن يحدد المجلس أماكن رمي الأتربة والمخلفات ويجب تغطية هذه النواتج أثناء نقلها ، كما يجب اتخاذ السبل الكفيلة لعدم تساقط المواد من السيارات أثناء نقلها ، ويلحق المخالف بالتكاليف والغرامات بموجب الأنظمة النافذة.

مادة (٢٢): تنفيذ الأشغال:

أ- يجب أن تنشأ الصقائل اللازمة لتنفيذ الأشغال في الورشة بشكل متين يضمن سلامة العمال الذين يستعملونها و يكفي لتحمل مختلف الأعمال التي يُحتمل تعرضها له .

ب- يجب أن يُوضع حاجز لحجب واجهة الصقائل المنشأة على الطرق العامة بشكل يضمن حماية المارة من سقوط المواد من الأعلى أثناء التنفيذ ، وتثبيت هذه الصقائل بالشكل الكافي .

ج- 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 يعطيها له القسم الفني ، وإذا امتنع فيمكن للمجلس القيام بما يراه مناسباً لتنفيذ العمل على نفقة المالك وعلى مسؤوليته وفق المادة / ٨٠ / من الأحكام العامة في هذا النظام .

الفصل السادس

الإفرازات والتخطيط

أولاً . الإفراز :

مادة (٢٣) : ١- الإفرازات (العينية) هي تقسيم العقارات أو المقاسم المبنية على أصحاب الحقوق شريطة أن تحقق هذه الأقسام أحكام هذا النظام .

أ - يُسمح بإفراز العقارات المبنية إلى أقسام شريطة ألا يغير هذا الإفراز من الاستعمالات المختلفة لأجزاء البناء وأن تكون الغرف وبقية المرافق مطابقة للشروط الواردة في النظام .

ب- يُسمح بإفراز أي عقار غير مبني مرتفق بحقوق عينية إلى مقسمين أو أكثر بشرط تحقيق منهاج الوجائب العمرانية بكافة اشتراطاته للمقاسم الناتجة عن التقسيم وفق القوانين والأنظمة النافذة .

٢- إفراز الأراضي لمقاسم مُعدة للبناء .

- لا يجوز البناء على أي عقار أو مقسم مساحته تزيد عن الحد الأعلى للمساحة المحددة في جدول منهاج الوجائب العمرانية المصدق ، أو ضعف الحد الأدنى في حال عدم النص على حد أعلى إلا بعد إفرازه إلى مقاسم معدة للبناء وفقاً لأحكام هذا النظام ووفقاً للقوانين والأنظمة النافذة وخاصة القانون رقم /٢٣/ لعام ٢٠١٥ وتعديلاته .

٣- يُعفى من شرط الإفراز :

أ- العقارات التي شكلها الهندسي لا يسمح بإحداث أكثر من مقسم مطابق لنظام ضابطة البناء من حيث المساحة والوجائب .

ب- عقارات البلدة القديمة غير الخاضعة من حيث الاقتطاع للاملاك العامة مع دفع نفقات المرافق العامة وفق أحكام القانون رقم /٩/ لعام ١٩٧٤ وتعديلاته إذا أراد صاحب العقار الترخيص على العقار ، على ألا يؤدي السماح بالترخيص إلى زيادة نسبة البناء المسموح بها عن الحد الأعلى لمنهاج الوجائب العمرانية .

مادة (٢٤) . دمج العقارات:

يحق للجهة الإدارية أن تطلب من طالب الترخيص توحيد عدة عقارات وأجزاء عقارات متلاصقة لتحقيق الشروط المطلوبة في المخطط التنظيمي ونظام البناء كما يجوز أن يتم دمج عدة عقارات متلاصقة لإقامة بناء موحد عليها بناء على طلب المالكين وتنتظر الجهة الإدارية بأمر الموافقة على الدمج في ضوء المخطط التنظيمي والنظام العمراني المصدقين .

مادة (٢٥) . الطرق المُعدة للسير :

أ - هي جميع الطرق الواردة في المخطط التنظيمي التي تُحدثها الجهة الإدارية والطرق الناتجة عن عمليات التنظيم والإفراز السابقة وتعتبر جميعها من الأملاك العامة.

ب- إن نفقات إنشاء الطرق المُعدّة للسير ومرافقها الحيوية تقع بكاملها على عاتق مالكي العقارات أو شاغليها المستفيدين من هذه الطرق المُطلّة عليها . وللجهة الإدارية حق القيام بهذه الأعمال على نفقتهم وفق الأنظمة النافذة

ج- يُسمح بالبناء على المقاسم المطلة على الطرق المُعدّة للسير العام بعد تنظيم مخطط التسوية لهذه الطرق ، ويُعتبر ارتفاع منسوب الرصيف ٢٠ سم عن منسوب القميص الإسفلتي في حال عدم تنفيذه .

ثانياً . التخطيط :

مادة (٢٦) - يقوم القسم الفني بتثبيت الأبنية وفقاً لمصورات التخطيط المُصدّقة والدراسات التفصيلية ، كما يقوم بمراقبة تنفيذ التخطيط للمباني.

مادة (٢٧) - أ - إذا اقتضى التخطيط المُصدّق النافذ بتاريخ طلب الرخصة ضم جزء من الأملاك الخاصة أو من الأملاك العامة أو أملاك الجهة الإدارية الخاصة بالمقسم المراد بناءه ، فلا تعطى رخصة البناء إلا بعد شراء هذا الجزء ودفع قيمته وتقديم معاملة التوحيد وتسجيلها في الدوائر العقارية.

ب - إذا كان الجزء المراد ضمّه يتم المرور عليه لعدم تنفيذ الشارع التنظيمي يمكن التريث في ضم هذا الجزء لحين تنفيذ الشارع التنظيمي ضمن الشروط التالية:

١ . تقديم تعهد موثق لدى الكاتب بالعدل ينص على شراء هذا الجزء عند تنفيذ الشارع التنظيمي وتفويض الوحدة الإدارية بالقيام بمعاملة التوحيد في الدوائر العقارية.

٢ . تقديم سلفة إلى الوحدة الإدارية تعادل ثمن هذا الجزء مع إضافة ٢٠% كنفقات إدارية في حال عدم قيام صاحب العلاقة بمعاملة التوحيد.

٣ . في حال كان مجموع مساحة المقسم مع الجزء المراد ضمه أكبر من مساحة الحد الأعلى الملحوظة في منهاج الوجائب يتم إفراز العقار قبل منح الترخيص ولحظ ضم هذا الجزء إلى أحد المقاسم الناتجة عن الإفراز .

ت إذا اقتضى التخطيط المُصدّق إلحاق جزء من أرض المقسم المراد بناءه بالأملاك العامة يجب التنازل عن هذا القسم للأملاك العامة مجاناً و تسجيل هذا التنازل لدى مديريةية السجل العقاري قبل منح الترخيص وتنفيذ الاكتساح على الواقع قبل المباشرة بالبناء حتماً .

- وفي حال كان طلب الترخيص لطابق أول فني فوق طابق أرضي لمالك آخر مبني قديماً - وقبل صدور المخطط التنظيمي و مرخص ومتجاوز على التخطيط المصدق في هذه الحالة يجوز الترخيص ضمن الشروط التالية:

١ . أن تكون ملكية سطح الطابق الأرضي مثبتة قبل صدور هذا النظام.

٢ . أن تُقدّم مخططات تدعيم للطابق الأرضي في حال تم هدم الجزء المتجاوز على التخطيط المصدق وبناء الطابق الأول الفني بما يتفق مع الطابق الأرضي المرخص وأحكام هذا النظام بعد إزالة التجاوز .

٣ . في حال كان الطابق الأرضي مسوى يتم منح الترخيص في باقي الطوابق وفق نظام ضابطة البناء المصدق ومنهاج الوجائب

ث- لا يجوز إعطاء رخصة البناء (إذا اقتضى التخطيط المصدق النافذ بتاريخ طلب الرخصة إفراز جزء من العقار وتسوية وضعه مع العقار المجاور) إلا بعد الانتهاء من عملية الإفراز وتثبيتها لدى الدوائر العقارية ، وتقديم وثيقة تثبت ذلك.

ج - لايجوز الترخيص بالبناء على المقاسم ذات المداخل المسجلة بأرقام محاضر خاصة والتي هي عبارة عن ممرات توصل إلى المقسم المراد بناءه وكذلك المقاسم المتصلة بالأماك العامة بواسطة مداخل مشتركة إلا بعد التنازل للأماك العامة عن الحصة التي يملكها في هذه المداخل الخاصة .

ح- لايجوز منح الترخيص ببناء المقسم المطل على دخلة ضيقة أو طريق مساحي ضمن البلدة القديمة إلا بتوفر الشروط التالية :

١- تعريض الدخلة المغلقة التي لا يتجاوز طولها (٢٠ م) إلى (٤,٥) م ، وإذا زاد طولها عن عشرين متراً يجب تعريضها إلى ٦/ م ، ويُفرض رجوع متساوي ما أمكن من الطرفين بما يتناسب مع التخطيط والمحور التصميمي للدخلة الموضوع من قبل القسم الفني .

٢- تعريض الدخلة النافذة (المفتوحة من الجهتين) إلى ٦/ م مهما كان طولها .

٣- التنازل عن الملكية وعن جميع حقوق الارتفاق على هذه الدخلات إلى الأماك العامة .

- لا يُمنح الترخيص ببناء على دخلة ضيقة ضمن الصفات التنظيمية الأخرى إلا بعد توفّر الشرطين التاليين:

١- تعريض الدخلة النافذة إلى ٦/ م مهما كان طولها .

٢- التنازل عن الملكية وعن جميع حقوق الارتفاق على هذه الدخلات إلى الأماك العامة .

خ- تُعالج أوضاع العقارات التي لا يسمح هذا النظام ببنائها بسبب صغر مساحتها أو أبعادها بحسب الأنظمة والقوانين النافذة لمعالجة الفضلات الخاصة والعامة.

د- عند ترك وجائب اختيارية غير مفروضة بموجب النظام لتحقيق نسبة المساحة المبنية فيجب ألا تقل هذه الوجائب عن ٢/ متر من كافة الجهات .

ذ- يدرس القسم الفني الحالات غير المنصوص عليها في هذه المادة بما ينسجم مع أحكامها ويعرضها على المجلس لاتخاذ القرار اللازم واستكمال إجراءات التصديق أصولاً .

الفصل السابع

الرقابة على البناء

مادة (٢٨) . يحقّ لموظفي الجهة الإدارية المختصين الدخول إلى ورشات البناء للمراقبة ويجب إبقاء النسخة الثانية من إضبارة الرخصة في موقع البناء المرخص لإبرازها عند الطلب إلى الموظفين المذكورين وفي حال عدم وجودها يوقف العمل بالورشة حتى إحضار الرخصة والمخططات المصدقة .

مادة(٢٩). يجب على المرخص له أو وكيله القانوني قبل المباشرة بصبّ الأساسات أن يطلب من الجهات المختصة في الجهة الإدارية إذن مباشرة يحدد فيه حدود التنظيم المصدق للمقسم ولا يعطى إذن صب للسقف الأول قبل التأكد من مطابقة التنفيذ مع حدود التنظيم بالنسبة لهذا المقسم والتقيد بالمنسوب المعطى له بالترخيص .

مادة (٣٠) . يجب عدم صب أساسات البناء أو الأسقف أو الجدران البيتونية قبل الحصول على إذن صب من المهندس المقيم أو المشرف على التنفيذ وتصديق هذا الإذن من الجهة الإدارية بعد القيام بالكشف وعلى المهندس المقيم أو المشرف إخطار الجهة الإدارية خطياً وخلال خمسة أيام في حال الصب بدون الحصول على إذن الصب المصدق لاتخاذ

الإجراء اللازم من قبلها وتحت طائلة فرض العقوبات المسلكية على المهندس المخالف دون الإخلال بمسؤولية المرخص له .

مادة (٣١) . بغية التأكد من مطابقة ما جاء بتقرير ميكانيك التربة حول وصف التربة مع الواقع ، و بعد القيام بالحفريات يطلب من مهندس ميكانيك التربة الذي أعد التقرير الأول وقبل إعطاء إذن صب الأساسات تقديم تقرير متمم من قبله مُصدّق من فرع نقابة المهندسين يؤكد وجود التطابق بين وصف التربة كما ورد في التقرير الأول والواقع الفعلي لهذه التربة الذي ظهر بعد الحفر وذلك عملاً ببلاغ وزارة الإسكان والمرافق رقم ٦/٢٨/٥٦ تاريخ ١٢/١٠/١٩٨٩ .

مادة (٣٢) - يجب أن يُقدّم طلب إذن الصب إلى الجهة الإدارية وعليها تصديق الطلب أو رفضه في اليوم الذي يلي تاريخ التقديم ويُحاط المهندس المقيم أو المشرف خطياً بأسباب الرفض في حال حدوثه .

مادة (٣٣) - يجب أن تتحصر مسؤولية الجهة الإدارية بمراقبة التنفيذ ومطابقة الترخيص لنظام البناء المعمول به والمخططات المعتمدة المصدقة ويعتبر المرخص له أو المتعهد القائم بالعمل مسؤولاً عن مشروع البناء بموجب الرخصة والقوانين المرعية أما مسؤولية المهندس المصمم أو المشرف فتحدد وفق أحكام مزاولة المهنة كما تطلب الجهة الإدارية من نقابة المهندسين معاقبة المهندس المسؤول عن تنفيذ البناء وفقاً لأحكام القانون الناظم لمهنة الهندسة إذا وقعت المخالفة خلال مدة تنفيذ البناء وبمعرفة .

مادة (٣٤) . يجب عدم المباشرة بالإكساء الخارجي قبل الحصول على موافقة تعطيها الجهة الإدارية بالاستناد إلى وثيقة يقدمها المهندس المقيم أو المشرف على تنفيذ البناء يثبت فيها إن البناء قد تم على الهيكل وفقاً لأحكام الرخصة والقواعد الصحية والفنية .

مادة (٣٥) . يجب على صاحب الملك تأمين حماية المنشآت المنفذة والمنشآت الملاصقة المجاورة وإذا تقاعس عن ذلك يجوز للجهة الإدارية أن تقوم بالأعمال اللازمة على نفقته وعلى مسؤوليته وفق المادة /٧٥/ من الأحكام العامة في هذا النظام ، والتعهد الخاص الموجود ضمن إضبارة الرخصة .

مادة (٣٦) . الأبنية المتصدعة والمقرر هدمها :

أ - يجب حظر عمل أية إصلاحات مهما كانت نوعها في الأبنية المستملكة أو الملحوظ اكتساحها بموجب التخطيط المُصدّق أو المُقرّر هدمها من قبل المكتب لتداعيتها .

ب- يجب على مالك كل عقار أن يتخذ التدابير الضرورية للمحافظة على سلامة البناء وصيانته وإبقائه في حالة مأمونة بشكل دائم .

ج- يجب أن تُحدّد الأبنية المتداعية التي يوجد خطر من انهيارها المفاجئ من قبل لجنة السلامة العامة التي يشكلها رئيس المكتب التنفيذي لمجلس محافظة حمص ويخضع محضرها للتصديق منه ويصدر قرار بالهدم من قبل المكتب إذا دعت الضرورة لذلك ، وللجنة المذكورة أعلاه أن تقرر التدابير الضرورية لتلافي هذا الخطر وخلال مدة تحددها لذلك إما بتدعيم الجزء المتصدع وترميمه إذا لم تجد خطورة في ذلك أو بإخلاء البناء وهدمه إذا كان الخطر يستدعي المعالجة الفورية ويوجه إنذار للمالك أو الشاغل وفي حال تعذر إنذار أي منهما تقوم الجهة الإدارية بإجراء ما يلزم عن طريق النيابة العامة والقضاء المستعجل .

د- يجب على الجهة الإدارية إجراء أعمال الهدم والصيانة على نفقة المالك واستيفاء التكاليف منه حسب الأنظمة والقوانين النافذة إذا امتنع بعد تبليغه الإنذار من تنفيذ مضمونه ، أو أنه نفذ أشغالاً لا يراها القسم الفني كافية لرفع الخطر

هـ - يجب عدم تدعيم الأبنية المتداعية بدعائم بارزة على التخطيط المصدق .

مادة (٣٧) . المناطق الأثرية :

- أ - يجب تحديد المناطق الأثرية على المخطط التنظيمي العام بمقياس ٢٠٠٠/١ من الجهات المختصة أصولاً .
- ب - يجب حماية ومراقبة الآثار من قبل دائرة آثار حمص ، والتي تنظم قوائم بالأبنية الواجب حمايتها كما تعين الوجائب والحدود التي تدخل في مناطق الحماية لها بالتنسيق مع الجهة الإدارية والجهات المعنية في محافظة حمص .
- ج - يجب عدم السماح بالهدم والبناء مطلقاً في المواقع الأثرية والأبنية التي لها صفة التراث الأثري ، ويُسمح للمواطنين فقط بترميم أبنيتهم عند الضرورة وتحت إشراف اللجنة المختصة في الجهة الإدارية ، وبعد الحصول على الترخيص اللازم من المكتب بعد موافقة دائرة آثار حمص على الترخيص وكذلك تقوم مديرية الآثار بإكمال وترميم الأبنية الأثرية في الجهة الإدارية بما يتلائم مع طرازها المعماري ومواد البناء المستعملة فيها بحيث تظهر قيمتها الأثرية ولا يعطى أي ترخيص بالبناء إطلاقاً على العقارات المبنية سابقاً إذا كانت واقعة في المواقع الأثرية أو الأبنية التي لها صفة التراث الأثري في حال هدمها وإزالة معالمها بل تصبح حكماً تحت تصرف الجهة الإدارية والمديرية العامة للآثار والمتاحف ويلاحق المالك قضائياً وفق أحكام قانون الآثار .

مادة (٣٨) - إجازة السكن أو الأشغال :

- ١- يتم منح إجازة السكن من قبل الوحدة الادارية بناءً على ترخيص نظامي للبناء ويتم منح وثيقة الاستخدام من قبل الوحدة الإدارية بناءً على تسوية للبناء .
- ٢ لا يجوز تركيب عدادات الكهرباء والمياه إلا بناءً على إجازة سكن أو وثيقة استخدام .

٣- يجب إحداث لجنة مؤلفة من ثلاثة أعضاء أحدهم مهندس مدني أو عمارة مهمتها استلام الأبنية وتدقيق تنفيذها بما ينطبق مع المخططات المرخصة من الجهة الإدارية .

٤- يجب عدم إشغال أي بناء قبل الحصول على إجازة السكن أو وثيقة الاستخدام ، وتعطى الإجازة على مرحلتين حيث يتم في المرحلة الأولى التأكد من سلامة أعمال الهيكل والتمديدات الصحية الكهربائية والميكانيكية الخاصة والمشاركة ببناء على التقارير الفنية من المهندسين المشرفين كل حسب اختصاصه ، ويتم في المرحلة الثانية التأكد من جاهزية البناء للاستخدام ومطابقته لمخططات الترخيص .

مادة (٣٩) : يمنح رئيس المجلس المرخص له إجازة السكن أو الإشغال إذا تبين بأن البناء مطابق للمخططات والشروط المفروضة في الرخصة والأنظمة المرعية ، وإذا تبين بأن البناء غير مطابق للمخططات أو الشروط المفروضة في الرخصة و يُكَلَّف المرخص له بالقيام بالأعمال والإصلاحات اللازمة لجعله مقبولاً وعليه طلب الكشف على البناء بعد تنفيذ جميع الملاحظات .

الباب الثالث

الشروط والمواصفات العمرانية للبناء

(الفصل الأول)

تحديد نقطة المقارنة

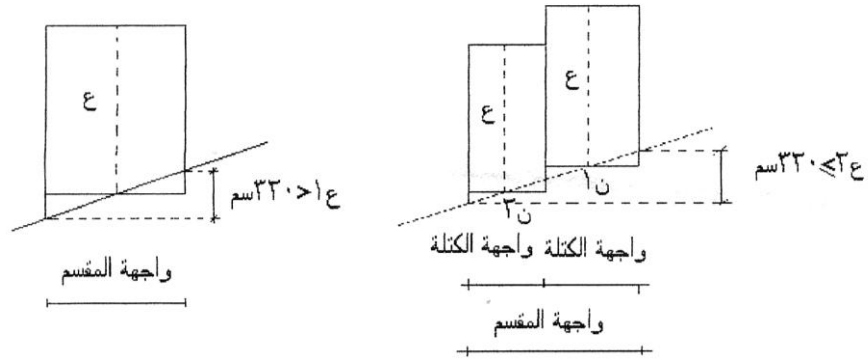
مادة (٤٠) - تُحدّد نقطة المقارنة (منسوب الترخيص) كما يلي:

أولاً - في الأراضي المنبسطة أو ذات الميول الخفيفة : فإن منسوب الرصيف في منتصف الواجهة هو نقطة المقارنة بالنسبة للمناطق التي لا تخضع لوجائب رجوع امامية وفي حال وقوع المقسم على أكثر من طريق تنظيمي يتم تحديد نقطة المقارنة على الشارع الأكثر عرضاً أو الأكثر أهمية في حال تساوي عرض الشارعين وتوحيد هذه النقطة على كامل المقسم .

ثانياً - عند وجود ميول في الأرض :

أ- وقوع المقسم على شارع واحد مائل :

- منسوب الرصيف في منتصف واجهة المقسم هو نقطة المقارنة شريطة أن يقل فرق المنسوب بين طرفي المقسم عن $320/320$ سم الشكل رقم /١/ ، و في حال كون الفرق يساوي أو يزيد عن $320/320$ سم ، تُقسّم واجهة البناء إلى عدة أقسام على ألا يقل عرض كل منها عن $6/6$ متر ، ويحدد عدد الأقسام تبعاً للشرطين المذكورين - - - ويُحدّد لكل قسم نقطة مقارنة وهي نقطه من الرصيف في منتصف واجهة القسم الشكل /٢/ .



شكل رقم ١

شكل رقم ٢

- في حال عدم وجود وجائب جانبية : يحسب فرق المنسوب بين طرفي كتلة البناء ويتم تقسيم واجهة البناء وفق ما ورد بالفقرة السابقة .

ب- وقوع المقسم على شارعين متقابلين غير متقاطعين عند المقسم:

١- إذا كان الفرق بين منسوبي الرصيف في منتصفى الواجهتين اللتين يطل عليهما المقسم أقل من $320/320$ سم فتكون نقطة المقارنة هي منسوب الرصيف في منتصف الواجهة المطلّة على الشارع الأكثر عرضاً.

٣- إذا كان الفرق بين منسوبي الرصيف في منتصفى الواجهتين اللتين يطل عليهما المقسم يساوي $320/320$ سم أو أكثر فيجب تقسيم البناء إلى كتلتين منفصلتين أو متصلتين شريطة أن لا يقل عمق كل كتلة عن $6/6$ م ستة أمتار وفي حالة الكتلتين المنفصلتين تطبق عليهما الوجائب النظامية على لا تقل عن 3 متر شريطة عدم السماح بالبروزات على الفراغ

بين الكتلتين وتكون لكل كتلة في كلا الحالتين نقطة المقارنة هي منسوب الرصيف في منتصف الواجهة المطلة عليها كل كتلة مع عدم الإخلال بالفقرة (أ) إذا كان الشارعين أحدهما أو كلاهما مائلاً.

ج- إذا كان المقسم مائلاً بشكل عامودي على الشارع :

- منسوب الرصيف في منتصف واجهة المقسم هو نقطة المقارنة شريطة أن يقل فرق المنسوب بين طرفي المقسم عن $320/$ سم الشكل رقم $1/$ و في حال كون الفرق يساوي أو يزيد عن $320/$ سم تقسم واجهة البناء إلى عدة أقسام على أن لا يقل عرض كل منها عن $6/$ متر ويحدد عدد الأقسام تبعاً للشترطين المذكورين ويحدد لكل قسم نقطة مقارنة وهي نقطه من الرصيف في منتصف واجهة القسم الشكل $2/$.

إن نقطة المقارنة هي منسوب الرصيف في منتصف الواجهة إذا كان المقسم لا يتمتع بوجيية أمامية .

أما إذا كان المقسم يتمتع بوجيية أمامية فإن نميز بين حالتين :

١- إذا كان المقسم واقعا فوق منسوب الطريق فإن نقطة المقارنة هي نقطة من الأرض الطبيعية للمقسم وهي متوسط الارض الطبيعية لمتوسط موقع البناء ولا يجوز اعتبار هذه النقطة في ترخيص أقبية يكون سقفها فوق مستوى الطريق التنظيمي الذي يطل عليه المقسم أو العقار بأكثر من الارتفاع المسموح للأقبية وتبقى خاضعة للشروط الواجب توفرها بالأقبية حسب المادة $43/$ من هذا النظام .

٢- إذا كان المقسم تحت منسوب الطريق فإن نقطة المقارنة هي متوسط الارض الطبيعية بين طرفي واجهة البناء .

د- إذا كان المقسم واقعاً (على شارعين متلاقيين أو أكثر ، زاوية أو أكثر) نميز بين حالتين :

١- في حال كان المقسم لا يخضع لوجائب :منسوب الرصيف في منتصف الواجهة هو نقطة المقارنة .

٢- في حال كان المقسم يخضع لوجائب : فتكون نقطة المقارنة هي منسوب الأرض الطبيعية في منتصف كتلة البناء

هـ . في حال تقسيم الكتل يسمح بتعديل منسوب الترخيص بمقدار $50/$ سم زيادة أو نقصاناً بحيث يحقق فرق المنسوب في الكتل بمقدار نصف طابق أو طابق .

ملاحظة :

- إذا كان المقسم واقعا على دخلة أملاك عامة فتعتبر هذه الدخلة في مجال تطبيق المادة $40/$ هي الأساس في تحديد

نقطة المقارنة مع الاحتفاظ بالشروط المتعلقة بالدخلات المبينة في المادة $27/$ من هذا النظام بما يخص هذه الدخلة

- في حال كانت ارضية المقسم أعلى من مستوى الطريق

الفصل الثاني

ارتفاعات الأبنية

مادة (٤١) . تحدد ارتفاعات الطوابق في هذا النظام وفقاً للجدول التالي :

المنطقة	الحد الأدنى لارتفاع القبو	الحد الأدنى والأعلى لارتفاع الطابق الأرضي	الحد الأدنى والأعلى لارتفاع الطوابق المتكررة
السكني	٢,٥ م - ٣ م	٣ م - ٣,٥ م	٣ م - ٣,٥ م
التجاري	٢,٥ م - ٣ م	٣,٥ م - ٤,٥ م	٣ م - ٣,٥ م

مادة (٤٢) .

- ١- يجب ألا يزيد مجموع ارتفاعات الطوابق المسموح ببناءها وفق هذا النظام عن الارتفاع المحدد بمنهاج الوجائب بما فيها ارتفاع تصويبة السطح الأخير في حال كانت مصممة ويتم القياس بدءاً من منسوب نقطة المقارنة .
- ٢- يجب التقيد بعدد الطوابق المُحدّد في منهاج الوجائب العمرانية للمخطط التنظيمي العام المُصدّق فوق نقّة المقارنة.
- ٣- يجب التقيد بارتفاعات الطوابق المُنشأة في الأبنية الملاصقة للبناء في الأبنية المُتصلة أو المُقرّرة بموجب واجهات موحّدة مُصدّقة ، أو التي ترى الجهة الإدارية ضرورة فرضها لتأمين تناسق المنظر الخارجي في الشوارع و تُعطى وحدة الانسجام الأفضلية على مصلحة صاحب العقار الذي يجب أن يُصمّم بناءه على أساسها .
- ٤- يتم حساب ارتفاع الطابق اعتباراً من ظهر الشناج أو البلاطة حتى ظهر البلاطة الأعلى .

الفصل الثالث

الأقبية

- مادة (٤٣) . ١- يُمنع تفريغ الوجائب المفروضة منعاً باتاً كما يُمنع استخدام الأقبية للسكن منعاً باتاً إذا كانت أرض المقسم مستوية (أفقية أو ذات ميل بسيطة) .
- ٢- يُحدّد منسوب ارتفاع بلاطة القبو - في حال وجودها وفي حال عدم وجودها - منسوب أرضية الطابق الأرضي وفقاً لما يلي :
 - أ- في المناطق السكنية التي لا يُسمح فيها بالاستخدام التجاري بمتراً واحداً فوق منسوب نقطة المقارنة.
 - ب- في المناطق التجارية أو التي يُسمح فيها بالاستخدام التجاري يُمَيّز حالتين:
 - ١- في الأراضي المنبسطة: ب / ٢٥ / سم فوق منسوب نقطة المقارنة.
 - ٢- في الأراضي المائلة : فتؤخذ في مجال تحديد منسوب بلاطة القبو / أرضية الطابق الأرضي / كل واجهة على حده ، ويُحدّد هذا المنسوب بـ / ٢٥ / سم فوق منسوب الرصيف في منتصف الواجهة إذا كان الفرق بين منسوب طرفي الواجهة لا يزيد عن / ٥٠ / سم ، أمّا إذا كان الفرق يزيد عن ذلك فيتمّ تقسيم سقف القبو إلى أقسام تحقّق هذا الشرط ، وتُحدّد تبعاً لفرق المنسوب بين طرفي الواجهة و منسوب نقطة المقارنة وعلى ألا يزيد ارتفاع أرضية المحل التجاري عند أخفض نقطة في واجهته عن الرصيف عن / ٥٠ / سم .
- ٤ يُعد طابقاً كل قبو يزيد ارتفاعه عن الحد الأعلى المسموح به فوق نقطة المقارنة وفق الفقرة /٢/ .
- ٥ يُسَمَح في جميع المناطق المنبسطة بإشادة قبو خدمي على ٥٠% من مساحة البناء ، ويُمنع استخدامها للسكن إطلاقاً ويسجل ملكية مشتركة.
- ٦ يُسَمَح في جميع المناطق بإنشاء قبو أو أكثر أو أجزاء منها في الأراضي المائلة أو المنخفضة حسب طبيعة الأرض الطبوغرافية والتي يزيد فرق المنسوب فيها بين منسوب نقطة المقارنة ومنسوب أخفض نقطة في المقسم عن / ٣٢٠ / سم وفق المعادلة التالية:

$$س = \frac{ع - ص}{320}$$

- حيث س : عدد صحيح من الأقبية و يُجبر الرقم إلى عدد صحيح إذا كان مساوياً (٠,٨) أو أكثر .
- ع : منسوب نقطة المقارنة .
- ص : المنسوب الأخفض لأرضية المقسم .

وضمن الشروط الواردة في هذا النظام مع توفر شرط أن يتم تصريف المياه المالحة من القبو إلى المجرور الرئيسي المجاور بالراحة دون الحاجة إلى الضخ .

٧ يسمح بإشادة قبو خدمي واحد على كامل مساحة البناء اوعلى جزء منها في حال كانت طبيعة التربة تتطلب الحفر بعمق اكثر من ثلاثة أمتار ونصف (وهذا يتطلب تقديم تقرير ميكانيك تربة) ويسجل ملكية مشتركة لجميع المالكين ولا يجوز استخدامه للسكن إلا في حال توفر الشروط المطلوبة للقبو السكني .

٧- يُحدّد استعمال الأقبية للخدمات المشتركة المحددة في هذا النظام (الملجأ - المستودعات - غرف التدفئة....الخ). ولا يجوز استخدامها للسكن إطلاقاً، إلا إذا تحققت الشروط التالية:

- أ- أن تُؤمّن الفراغات اللازمة للخدمات المشتركة المُحددة في نظام البناء (الملجأ - المستودعات - غرف التدفئة الخ) مع ضرورة الفصل الكامل بين أقسام القبو المُخصصة للخدمات والأقسام المُخصصة للسكن .
- ب- أن تتحقق شروط التهوية والإنارة الطبيعية دون الحاجة إلى تفرغ الوجائب .
- ج- أن يتم تصريف المياه من القبو إلى المجرور الرئيسي دون الحاجة إلى الضخ.
- د- ألا تكون منطقة الأقبية معرضة للسيول و الغرق نتيجة الأمطار و يرجع تقدير ذلك إلى الجهة الإدارية.
- هـ- ألا يزيد عدد الأقبية المسموح السكن بها عن طابقين وما زاد عن ذلك يُخصص للخدمات المشتركة .

٨ في المناطق التي يسمح بها بفتح المحلات التجارية يسمح بالاستخدام التجاري للأقبية مع المحافظة على باقي الشروط المطلوبة .

٩- في المناطق التي يسمح فيها بفتح المحلات التجارية وتخضع لوجائب أمامية يسمح بتنفيذ بروز بعرض لا يتجاوز ١٥٠/سم/ بمستوى أرضية طابق المحلات التجارية أمام المحلات التجارية في الطابق الأرضي ضمن الوجيبة الامامية .

١٠- يجب تخصيص ثلث مجموع مساحات الأقبية المرخصة كمرآب ويسجل كملكية مشتركة لجميع المالكين عدا القبو المرخص وفق الفقرة ٥/ السابقة حيث يعفى في هذه الحالة من شرط تخصيص جزء كمرآب .

الفصل الرابع

البروزات و الشرفات و المظلات

مادة (٤٤) - يُسمح ببروزات مكشوفة على الشوارع التي يبلغ عرضها ٦ م أو أكثر وعلى الساحات والحدائق ومجاري الأنهار والوديان في المباني المتصلة مباشرة بهذه الأملاك (المقاسم التي ليس لها وجائب) بمقدار ١٠/١ : عشر من عرض الطريق أو الأملاك العامة ، والمُشار إليها ضمن الشروط التالية:

- أ- ألا يتجاوز مقدار البروز ١,٥٠ م مائة و خمسون سنتماً مهما كان الشارع عريضاً.
- ب- أن يكون ارتفاع البروز في مستوى ارتفاع أرضية الطابق الأول الفني وألأقل عن أربعة أمتار من منسوب الرصيف في منتصف واجهة البناء وحتى أسفل البلاطة .
- ج- ألا يشكل الملك العام حرماً للجهات العامة و العسكرية أو الوقفية أو العسكرية.....الخ.
- د- ألا تتعارض الأملاك العامة مع المخطط التنظيمي المُصدّق.

هـ- أن تبعد البروزات بمقدار ١٢٥ سم على الأقل عن حدود العقارات المجاورة.

مادة (٤٥) - يُسمح في كافة المناطق العمرانية ببروزات مكشوفة في سقوف طوابق الأبنية ابتداءً من سوية أرضية القبو السكني الثاني للمقاسم التي لها وجائب وفقاً لما يلي :

أ- يجب ألا يتجاوز عرض البروز ١,٥م على الوجائب الأمامية وفق النظام المصدق .

ب- على كافة الوجائب المفروضة وفق النظام المصدق بمقدار ٣/١ ثلث عرض الوجيبة وعلى أن لا يتجاوز عرض البروز عن ١,٥ م .

ج- يجب أن تبعد البروزات المكشوفة مسافة ٢م على الأقل عن حدود المقاسم المجاورة.

د- يجب ألا يقل ارتفاع أرضية القبو السكني الثاني عن مستوى الأرض الطبيعية عن ٣ متر كحد أدنى .

مادة (٤٦) - يُسمح بالبروزات المستورة بمواد ثابتة (في المناطق التي لا تتمتع بوجائب أمامية) على الشوارع التي عرضها ١٠م أو أكثر بمقدار ٨% من عرض الشارع ضمن الشروط التالية:

أ- ربع عرض الوجيبة على ألا يتجاوز مقدار البروز ١ م (متراً واحداً فقط).

ب- يجب أن يكون ارتفاع البروز بمستوى ارتفاع أرضية الطابق أول فني.

ج- يجب ألا يزيد طول البروز المستور عن نصف طول الواجهة.

د- يجب عدم السماح بإنشاء بروز مكشوف على الجزء من الواجهة الذي أنشئ فيه بروز مستور .

هـ- يُسمح ببروز بيوت الأدرج على الوجائب بعمق لا يزيد عن ١/١ م في كل الأحوال على ألا يزيد عرضه عن عرض بيت الدرج ولا يقل ارتفاعه من أسفل البروز وحتى أرض الوجيبة عن ٢,٢ م .

مادة (٤٧): - يُسمح بالبروزات التزيينية ، و عناصر معمارية في الواجهات إضافة إلى البروزات المثبتة في المواد السابقة وفقاً لما يلي:

أ- عشرة سنتيمترات لجلسة البناء (أرضية النافذة) .

ب- عشرون سنتيمتراً على الأكثر للأعمدة و شفرات السقوف ، و ما شابه ذلك شريطة ألا يقل ارتفاع القسم الأسفل في أخفض نقطة منه عن ٤/٤ م من سوية الرصيف .

ج - خمسون سنتيمتراً للبروزات التزيينية ، وكاسرات الشمس الشاقولية والأفقية في جميع طوابق البناء باستثناء الطابق الأرضي الذي لا يتمتع بوجيبه رجوع أمامية .

د- يُسمح ببروزات محمولة ذات سقوف غير مستوية بمواد غير ثابتة مغطاة بالقرميد على أعمدة تزيينية لمداخل الأبنية والواقعة ضمن وجائب الرجوع الأمامية بعرض لا يتجاوز عرض مدخل البناء مضافاً إليه نصف متر من كل طرف على أن يكون الارتفاع الصافي لسقفها ٢,٤٠/ م ، وأن تكون غير قابلة للوصول إلى سقفها .

هـ- يُسمح بستر البروزات المكشوفة بمواد غير ثابتة (منجور المنيوم أو حديد أو خشب وبلور) على ألا يتجاوز نصف طول الواجهة مهما بلغ عرض الشارع لقاء الرسوم المالية المترتبة والمحددة بقرار مجلس الوحدة الإدارية المُصدّق أصولاً ويُحسب الرسم على أساس مساحة الواجهة المستورة .

مادة (٤٨) - أ- يُسمح ببروزات المظلات المتحركة فوق المحلات التجارية والمنشأة من مواد غير ثابتة وفق الشروط التالية :

١- ألا يقل ارتفاعها الأدنى في أي وضع كان عن ٣م من سوية الرصيف ، وعلى ألا تتعارض مع الأشجار أو أعمدة الاتارة والشبكات الاخرى في حال وجودها .

- ٢- ألا يتجاوز عرض المظلة نصف عرض الرصيف ، و يُمنع إنشاؤها في الشوارع التي لا يوجد فيها أرصفة.
- ٣- أن تُثبَّت على إطارات معدنية مجهزة برافعة معدنية.
- ب- أن يُسمح بوضع لوحات إعلان بارزة على الواجهة في الشوارع التي تحتوي على أرصفة وفق الشروط التالية:
- ١- أن يكون ارتفاع حدها السفلي عن الرصيف ٢,٥ م .
- ٢- ألا يزيد بروز اللوحات التي تتوضع بشكل مواز للواجهة عن ٣٠ سم ثلاثين سنتمترًا .
- ٣- أن تُثبَّت هذه اللوحات تثبيتاً قوياً يضمن مقاومة اللوحة للعوامل الجوية والمحيطية وإحكام وضعها تماماً .
- ٤- ألا تُوضع اللوحات بشكل عامودي على الواجهة إلا في حال توفر الشروط المطلوبة حسب الانظمة الخاصة باللوحات الاعلانية .
- ٥- أن يخضع تعليق هذه اللوحات إلى طلب خاص وفق الأنظمة المتعلقة بذلك ، و يُراعى في ذلك عدم الإضرار بالغير والشروط الأخرى التي يفرضها القسم الفني.
- ٦- ألا تُوضع الإعلانات بمختلف أنواعها إلا في الأماكن المُخصصة من قبل الجهة الإدارية ، والتي يحق لها في كل حين أن تأمر برفع كل إعلان ترى أنه ينافي الأدب والذوق السليم.

الفصل الخامس

الحواجز و التصاوين

- مادة (٤٩) . يحق للجهة الإدارية إجبار أصحاب المقاسم على تصوين مقاسمهم غير المبنية الناتجة عن المخططات المُصدَّقة بتصويبة مؤقتة مصممة بارتفاع ٢/ م ، وإذا تمَّع صاحب المقسم عن إقامة التصويبة يحق للمجلس إقامتها على نفقته وفق المادة ٧٩/ من الأحكام العامة من هذا النظام .
- مادة (٥٠) . يُحدِّد الارتفاع الأعظمي لتساوين العقارات أو المقاسم المبنية التي تخضع لوجائب رجوع أمامية وخلفية وجانبية وفقاً لما يلي :
- أ - في الوجائب الأمامية بارتفاع أعظمي قدره (٢) م يُنفَّذ بارتفاع ١/ م مصمت من الحجر أو خلافه ، والباقي مفرغ بما يحقق الانسجام مع أحكام المادة ١٢/ من هذا النظام .
- ب في الوجائب الجانبية والخلفية بارتفاع قدره (٢) م مصمت .
- في المناطق التي لا تخضع للوجائب يسمح بتصويبة للمناور بين العقارات المبنية بارتفاع (٢,٥) م .

مادة (٥١) . تُحدِّد التساوين على السطوح الأخيرة وفق الارتفاعات التالية :

- أ- متر واحد /١/ م للتساوين المحيطة .
- ب- متران /٢/ م للتساوين الفاصلة بين المقاسم في الأبنية المتصلة .
- مادة (٥٢) . يُسمح بإنشاء تساوين بارتفاع أعظمي /٨٠/ سم من البلوك أو الحجر يعلوها تصويبة مفرغة أو أسلاك شائكة بارتفاع إجمالي /٢/ م ، وذلك في المناطق التي لا يُسمح فيها بالبناء (المناطق الخضراء والمناطق الممنوع البناء عليها ومناطق الحماية والأراضي الزراعية وما يماثلها) .

الفصل السادس

المناور لتأمين الإنارة والتهوية

مادة (٥٣) - يجب ألا تقل مساحة المنور الذي تطل عليه الغرف المُعدة للسكن عن $20/2$ م^٢ للأبنية التي لا يتجاوز ارتفاعها الإجمالي عن $16/1$ م ، و لا تقل هذه المساحة عن $30/3$ م^٢ للأبنية التي يزيد ارتفاعها عن $16/1$ م ولا يقل أصغر بعد فيه في كل الأحوال عن $3/3$ م .

مادة (٥٤) - يجب ألا تقل مساحة المنور الذي تطل عليه المطابخ عن $6/2$ م^٢ وألا يقل أصغر بعد فيه عن $2,2$ م في كل الأحوال والأدراج الداخلية عن $6/2$ م^٢ للأبنية التي لا يتجاوز ارتفاعها الإجمالي عن $16/1$ م ولا تقل هذه المساحة عن $10/1$ م^٢ للأبنية التي يزيد ارتفاعها الإجمالي عن $16/1$ م ، وعلى ألا يقل أصغر بعد فيه في كالأحوال عن $2/2$ م

مادة (٥٥) . يجب ألا تقل مساحة المنور الذي يطل عليه حمام مستقل أو مرحاض مستقل عن $1/1$ م^٢ ، وعلى ألا يقل أصغر بعد فيه عن $75/7$ سم ويضاف $0,5$ م^٢ إلى مساحته لكل حمام أو مرحاض إضافي .

مادة (٥٦) . يشترط في المناور ما يلي :

١- أن يكون مقطوعاً متساوياً في كامل ارتفاعها .

٢- أن تطل من الداخل بورقة إسمنتية ملساء .

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

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

٥- يُمنع تهوية المراحيض والحمامات على مناور بيت الدرج إطلاقاً .

مادة (٥٧) . في حال ترك فناء داخلي لتحقيق نسبة البناء يُسمح بإقامة البروزات عليه شريطة ما يلي :

١- ألا تقل مساحة الفناء عن المساحة المفروضة للمناور في الفقرات السابقة مضافاً إليها مساحة البروزات التي ستشاد عليها أي ألا تؤثر هذه البروزات على المساحات الدنيا للمناور .

٢- ألا يقل بُعد نهاية البروز عن الجدار أو البروز المقابل عن 3 م في كل الأحوال .

٣- أن يُحدّد عرض البروز بـ 25% من عرض الفناء بما لا يزيد عن $1/1$ م .

٤- أن تبعد البروزات مسافة 2 م عن حدود المقاسم المجاورة على الأقل .

الفصل السابع

العناصر الداخلية لعناصر أقسام البناء

الغرف . الممرّات . المحال التجارية . . . الخ

مادة (٥٨) . المقاييس الداخلية للبناء :

تُحدّد المقاييس الداخلية الأصغرية لكل من الغرف والمطابخ ودورات المياه كما يلي :

الغرف : يجب ألا تقل مساحة الغرفة عن $10/1$ م^٢ وألا يقل أصغر بُعد فيها عن 3 م .

المطبخ : يجب ألا تقل مساحة المطبخ عن $7/2$ م^٢ وألا يقل أصغر بُعد فيه عن 2 م .

الحمام : يجب ألا تقل مساحة الحمام عن $4/2$ م^٢ وألا يقل أصغر بُعد فيه عن $1,8$ م .

المرحاض : يجب ألا تقل مساحة المرحاض عن $1/1$ م^٢ وألا يقل أصغر بُعد فيه عن 1 م .

يُسمح بوجود غرفة واحدة في البيت أو الشقة تقل مساحتها عن الحد الأدنى شريطة التقيد بالحد الأدنى للأبعاد .
مادة (٥٩) . يجب ألا يقل العرض الوسطي وكذلك طول الواجهة للمحل التجاري الواحد عن ٢,٢٥ / م وألا تقل مساحته عن ٦ م^٢ .

مادة (٦٠) . يُحدّد عرض الممرات الداخلية وفقاً لما يلي :

أ- في الشقق السكنية بمقدار لا يقل عن ١٠٠ / سم .

ب - في الفنادق والأبنية التجارية والشقق ذات الاستخدام التجاري :

١- بمقدار لا يقلّ عن ١٢٠ / سم للممرات التي لا يتجاوز طولها ٩ / م .

٢- بمقدار لا يقلّ عن ١٥٠ / سم للممرات التي يتجاوز طولها ٩ / م وحتى ١٥٠ / م .

٣ - بمقدار لا يقلّ عن ١٨٠ / سم للممرات التي لا يتجاوز طولها ١٥٠ / م .

مادة (٦١) . العبّارات (الدهاليز) : - يجب ألا يقلّ عرض العبّارة المغلقة والتي طولها حتى (١٠) م عن (٣) م وعن (٣,٥) م للعبّارات المغلقة التي طولها يبلغ (١٠ - ١٥) م ، و (٤) م للعبّارات المغلقة التي يزيد طولها عن ذلك. أمّا العبّارة المفتوحة فيحسب عرضها بمقدار نصف طولها الفعلي في مجال حساب عرضها .

ب - في حال وجود عبّارة مغلقة أو أكثر لها منفذ على عبّارة مفتوحة ففي مجال تحديد عرض العبّارة المفتوحة يُحسب نصف طولها مُضافاً إليه نصف مجموع أطوال العبّارات المغلقة المتصلة بها على ألا يقلّ عرضها عن عرض أي عبّارة مغلقة متفرّعة عنها .

ج - يجب تأمين تهوية مستمرة بفتحة سماوية نظامية طولها ٥ / م وعرضها عرض العبّارة ، (وذلك في العبّارات المغلقة التي يزيد طولها عن ١٥٠ / م) ، وتقع في القسم الأخير من العبّارة على أن لا يزيد بعدها عن نهاية العبّارة عن ٥ / م .

د - تخضع العبّارات للشروط التالية :

١- يُمنع البروز بالبناء على العبّارات .

٢- يجب ألا يُسمح بإنشاء الأدراج ضمن حدود أرضية العبّارة إلى الأعلى أو الأسفل .

٣- يجب ألا يقلّ الارتفاع الصافي للعبّارة بين أعلى نقطة من أرضيتها وأدنى نقطة من سقفها عن ٤ / م مُقاساً على الهيكل .

٤- يجب عدم إحداث مزلق مشتركة مع العبّارة للسيارات في أي من أقسامها .

٥- في حال ضرورة إنشاء عناصر حاملة بيتونية / أعمدة / ضمن العبّارة يضاف عرضها إلى عرض العبّارة المطلوبة بحيث لا يؤثر ذلك على العرض النظامي للعبّارة .

٦- يجب عدم إقامة أي إنشاء في العبّارة مهما كان نوعه ولو كانت هذه الإنشاءات بمواد غير ثابتة كواجهات المعروضات

٧- يجب أن تكون العبّارة مفتوحة حتماً من جهتين على الأقل وذلك في حال وقوع المقسم على أكثر من شارع .

مادة (٦٢) . الأروقة : في حال وجود أروقة على شارع ما في الطابق الأرضي فيُحدّد استعمالها للمشاة ، و لا يجوز إشغالها جزئياً أو كلياً ويُراعى في تصميمها الشروط التالية :

١- يجب عدم فصل الأروقة عن الرصيف بأي سور أو حاجز وأن تكون أرضيتها بمنسوب الرصيف .

٢- يجب عدم إحداث أي فتحة في أرض الأروقة لتخديم الأقبية إن وجدت .

٣. يجب أن يُحدّد ارتفاع الرواق بارتفاع المحلات التجارية مع مراعاة الانسجام في الواجهة مع الجوار من حيث الشكل والارتفاع .

- ٤- يجب ألا يقل عمق الرواق عن ٣/ م .
- ٥- يجب ألا تقل المسافة الحرة الفاصلة بين الأعمدة عن (٣ م) وألا يزيد عمق الأعمدة في الرواق عن ٦٠ سم بحيث تبقى المسافة الحرة بين وجه الأعمدة الداخلي ووجه البناء لا تقل عن ٢٤٠ سم .
- ٦ . يجب عدم بروز بيوت الأدرج أو غيرها على الأروقة .

الفصل الثامن

العناصر المشتركة و عناصر الترخيم

مادة (٦٣) . الأدرج : يُشترط في بناء الأدرج مايلي :

- أ - يجب أن يتراوح ارتفاع القائمة للدرجة الواحدة بين ١٥ - ١٧,٥ سم وأن تُحقق المعادلة : ٢ ق + ن = ٦٢ - ٦٥ سم حيث (ق) هي ارتفاع القائمة للدرجة - (ن) عرض النائمة للدرجة .
- ب- يجب أن يُحدّد الحد الأدنى لعرض الشاحط وعرض السفرة الوسيطة / الميدة / وعرض السفرة عند مداخل الشقق للأدرج في المباني السكنية تبعاً لعدد الشقق السكنية في الطابق الواحد وفق الجدول التالي :

عدد الشقق في الطابق الواحد	الحد الأدنى لعرض الشاحط	الحد الأدنى لعرض السفرة الوسيطة / الميدة /	الحد الأدنى لعرض السفرة عند مداخل الشقق السكنية
١	١,١٠	١,١٠	١,٢٠
٢	١,٢٠	١,٢٠	١,٢٥
٣	١,٣٠	١,٣٠	١,٣٥
٤ - و ما فوق	١,٣٠	١,٣٠	١,٥٠

على ألا يقل بعد الفراغ بين الشاحطين عن ٢٥ سم في كل الأحوال .

- ج - يجب أن يُضاف إلى الحدود الدنيا المبينة في الجدول أعلاه ١٠ سم لكل حد إذا كان المبنى تجارياً، أو مبنى مكاتب . و يُعتبر المكتب في هذه الحالة بمثابة شقة ، أما المباني الإدارية و المباني ذات الاستعمال العام / مشفى - سينما / فتخضع مقاييس الأدرج فيها إلى الدراسة المعمارية التفصيلية الموضوعة لها والمُصدقة من الجهات المختصة

د- يجب ألا يزيد عدد الدرجات في الردة الواحدة من الدرج عن ١٣/ درجة .

- هـ - يجب أن يُعيّن موقع الدرج في البناء بحيث لا يتجاوز أقصى مسافة بينه و بين أي غرفة عن ١٨/ م ، ولا يزيد البعد بين الدرجين في البناء الواحد عن ٣٠/ م .

و- يجب أن تكون المواد التي تُبنى بها الأدرج في كافة المباني من مواد غير قابلة للاحتراق .

ز- يجب حظر بروز مداخل الأبنية على الأرصفة والأماكن العامة .

- ح - يجب ألا يتجاوز ارتفاع الدرج عن منسوب السطح الأخير عن ٢,٥/ م مُضافاً إليه ٢,٥/ سم للتصوينة المحيطة بسطحه .

ط - يجب أن يُحدّد عرض الممرّات الجانبية لمداخل الأبنية المُوصلة إلى الأدرج كحد أدنى بـ ٢,٥/ م .

- ي- يجب أن تثار الأدرج و تُهوّى بشكل طبيعي وذلك إما بإطالاتها على الواجهة أو على منور داخلي لا تقل مساحته عما ورد في فصل المناور من هذا النظام .

مادة (٦٤) - الملاحي : يتوجب على مالك البناء إنشاء ملجأ وفق القواعد والشروط التي تُوضع من قبل الجهات المختصة بالدفاع المدني .

مادة (٦٥) . الأسطح وطابق الأعمدة والمرافق المشتركة وجنائب الرجوع .

أ- يُسجل طابق الأعمدة في حال وجوده بكافة مشتملاته ملكية مشتركة لجميع مالكي شقق البناء ، ولا يجوز التخلي عنه لأي كان وبأي شكل من الأشكال .

ب - يُسجل القبو الخدمي والمرآب بما فيه الملجأ وغرف التدفئة المركزية وبيت الدرج والمصعد وبيت الحارس من المرافق المشتركة للأبنية ملكية مشتركة لجميع المالكين .

ج - يُسجل السطح الأخير ملكية مشتركة لجميع مالكي أقسام البناء في كافة الأبنية وذلك عدا مالكي المحلات التجارية ، ويُخصص للاستعمال المشترك ، ويُمنع إقامة أي إنشاءات على السطح الأخير باستثناء غرف بيت الدرج والمصاعد وخزانات المياه وأجهزة الطاقة الشمسية والدشات والهوائيات وموانع الصواعق ، وتُحدد حقوق ارتفاق لمالكي المحلات التجارية على السطح الأخير بتركيب الهوائيات والدشات وصيانة المداخن فقط .

د- يُحدد استخدام وجنائب الرجوع المفروضة فيما خُصصت له للقسم الذي تتبع له مباشرةً وفق مصوّرات الترخيص ، ولا يجوز إشادة أي إنشاءات عليها باستثناء ما يسمح به هذا النظام ، ويبقى حق الاستهواء والاستضواء لكافة أقسام البناء التي تطل عليها .

هـ- توضع إشارة قيد إحترازي على الصحيفة العقارية وقبل منح الترخيص على كافة الاقسام المشتركة بالبناء (الواردة في الفقرات السابقة) وفي حال كان البناء على عقار مملوك على الشيوخ توضع إشارة القيد الاحترازي على حصة المواطن الممنوح عليها ترخيص البناء أصولاً من قبل الوحدة الادارية .

مادة (٦٦) . يجب أن توضح المصوّرات المُقدّمة مع رخصة البناء طريقة التخلّص من القمامة في البناء بشكل صحي وفني وذلك وفق التعاميم والبلاغات الصادرة بهذا الشأن .

مادة (٦٧) . يجب على مالكي البناء التقيد بنظام الوقاية من الحريق و الصادر عن وزارة الإسكان والمرافق المُعمّم برقم ٢٩/٢٨/٦/ بتاريخ ١٩٨٤/٥/٢٩ ، و ما يصدر من تفسيرات وتعديلات لاحقة .

مادة(٦٨) . المصاعد: يتوجب تأمين حد أدنى من المصاعد للمباني المؤلفة من خمسة طوابق أو أكثر ابتداءً من سوّية المدخل الرئيسي للبناء وفق الشروط التالية:

١- في الأبنية السكنية :

أ . يجب وضع مصعد لكل درج في المباني التي يصل ارتفاعها حتى ثمانية طوابق بحيث يتسع المصعد لأربعة أشخاص في الأبنية المؤلفة من خمسة طوابق على أن تُزاد هذه السعة لاحتواء شخص آخر لكل طابق إضافي .

ب . يجب وضع مصعدان لكل بيت درج للمباني المؤلفة من تسعة طوابق فأكثر ، بحيث يتسع كل مصعد لأربعة أشخاص في المباني المؤلفة من تسعة طوابق على أن تُزاد هذه السعة لاحتواء شخص عن كل طابقين إضافيين في كل مصعد وذلك إذا كان بيت الدرج يخدم شقة أو شقتين فقط .

أما إذا كان بيت الدرج يخدم أكثر من شقتين تزداد هذه السعة لاحتواء شخص واحد إضافي لكل طابق في كل مصعد ج - يجب أن تُقدّم دراسة فنية خاصة بالمصاعد من قبل مهندس ميكانيكي مُصدّقة من فرع نقابة المهندسين على ألا يتعارض عدد و سعة المصاعد مع ما ورد في البند (أ و ب) من هذه الفقرة.

د . يجب ألا تُعطى الموافقات على الإفراز الطابقي والتسويات وعقود الإيجار وممارسة المهن والأعمال والإشغال السكني

قبل تركيب المصعد المطلوب .

٢- في الأبنية التجارية:

أ- يجب وضع مصعد لكل بيت درج للمباني التي يصل ارتفاعها إلى خمسة طوابق بحيث يتسع كل مصعد لخمس أشخاص على الأقل.

ب . يجب وضع مصعدان لكل بيت درج للمباني المؤلفة من ست طوابق فأكثر بحيث يتسع كل مصعد لخمس أشخاص على الأقل.

ج . يجب أن تُقدّم دراسة فنية خاصة بالمصاعد في الأبنية التجارية من قبل مهندس ميكانيكي مصدقة من فرع نقابة المهندسين على ألا يتعارض عدد و سعة المصاعد لما ورد في البندين ا و ب من هذه الفقرة .

٣- في أبنية الإدارات العامة و الأبنية ذات الاستخدام العام:

تقدم دراسة خاصّة بالمصاعد على ضوء استعمالات المبنى بحسب خصائصه و وظائفه

٤- لا يجوز أن يقل أصغر البعدين من مقطع فتحة مسار المصعد عن $1,25$ م و ألا تقل المساحة المخصصة للشخص الواحد من المقطع المذكور عن $0,50$ م / 2 م للمصاعد ذات الحمولة 8 / أشخاص و ما دون و عن $0,40$ م 2 م للمصاعد ذات الحمولة الأكثر من 8 / أشخاص شريطة أن لا تحتوي الفتحة المذكورة إلا على تمديدات للمصعد فقط.

٥- يجوز بناء غرف المصاعد على السطح الأخير بحيث لا يزيد بُعد الغرفة عن بعدي بيت المصعد مُضافاً إليها 1 م من كل جانب و لا يتجاوز ارتفاع هذه الغرفة $2,5$ م عن منسوب السطح الأخير.

على أن تُجهّز هذه الغرفة بباب حديدي ، و أن تُؤمّن فيها التهوية و الإنارة الكافيتان ، و تُزال هذه الغرفة في حال استعمالها لغير الغرض الذي أنشئت من أجله. و في المباني التي لا يحتم هذا النظام وجود مصعد فيها .

مادة (٦٩) . سلامة المصاعد: لا يُسمح بتشغيل و وضع المصاعد في الخدمة إلا بعد استلامها من قبل مهندس ميكانيكي مختص يتأكد من دقة التركيب و توفّر جميع عوامل و أجهزة الأمان ، و يقدّم تقريراً مفصلاً إلى المالك عن نتائج الاستلام مُصدّقاً عليه من فرع نقابة المهندسين ، و يقدّم المالك إلى الجهة الإدارية وثيقة تأمين عن المصاعد و الأشخاص ضد جميع الأخطار لدى شركة التأمين و على مسؤولية مالك البناء .

مادة (٧٠): شقة الحارس:

أ- يتوجّب على المرخّص له بالبناء إذا كان البناء مؤلفاً من خمسة طوابق أو أكثر دون القبو أو مساحته الطابقية تزيد عن 21500 بما فيها الطابق الأرضي ، و إن كان مُشتملاً على أعمدة إنشاء مكان إقامة للحارس في الطابق الأرضي بمساحة لا تقل عن 30 م 2 م و لا تزيد عن 35 م 2 م .

ب- يجب أن تُؤمّن لمكان إقامة الحارس المنافع الصحية اللازمة ضمن المساحة المُحدّدة في الفقرة السابقة من هذه المادة.

ج - يجب تأمين مكان إقامة لكل مدخلين و مكانين إذا كان للبناء أكثر من مدخلين بحيث تتوفر المراقبة الكاملة.

د- يجب أن يُسجّل مكان إقامة الحارس ملكية مشتركة لجميع أقسام البناء ، و لا يجوز استعماله لغير هذه الغاية.

الفصل التاسع السقائف و المرآب

مادة (٧١) . السقائف:

- ١- يُسمح بإنشاء السقائف في المحلات التجارية وتحسب ضمن المساحات المبنية وفق الشروط التالية :
 - أ- وجوب تأمين الارتفاع الصافي من ظهر بلاطة السقيفة إلى أسفل سقف المحل التجاري بما لا يقل عن /١٨٠/ سم
 - ب- وجوب تأمين الارتفاع الصافي تحت السقيفة في المحل التجاري بما لا يقل عن /٢,٢/ م .
 - ج - وجوب تحديد الحد الأقصى المسموح به لمساحة السقائف بنصف مساحة المحل التجاري ، و تُنفذ في الجزء الداخلي من المحل التجاري مع الأدراج الموصلة إليها على أن تبعد عن أية واجهة للمحل التجاري بما لا يقل عن /٢/ م و لا يجوز أن تُفصل عن المحل التجاري ، و يُمنع الوصول إليها إلا من ضمن المحل التجاري .
 - د- يجب ألا يقل عمق المحل التجاري عن /٣/ م .
 - هـ - يجب عدم السماح بتنفيذ السقائف في المحلات التجارية التي لا تحقق الشروط المذكورة أعلاه.
 - ٢- يسمح بإنشاء السقائف فوق الحمامات و المراحيض و المطابخ في الشقق السكنية شريطة ألا تزيد مساحة السقيفة في المطبخ عن ٣/١ مساحته و ألا يقل الارتفاع الصافي تحت هذه السقائف عن ٢,١٠م وتحسب ضمن المساحات المبنية .
- ### مادة (٧٢) . المرآب :

يُسمح في المناطق السكنية التي تحتوي على وجائب رجوع مفروضة بموجب النظام بإنشاء مرآب في إحدى الوجيبتين الجانبيتين دون الأمامية من قبل مالك العقار وليس للتجارة وتسجل بملكية مالك الطابق الارضي و ضمن الشروط التالية:

- أ- ألا تتجاوز مساحة المرآب ٣٢ م^٢.
- ب- ألا يزيد ارتفاع سقفه عن ٢,٥ م عن منسوب الرصيف.
- ج - أن يُحدّد العرض الأقصى له بأربعة أمتار .
- د- أن ينسجم مع البناء ككل و يُستعمل فيه مواد غير قابلة للاحتراق.
- هـ - أن يُمنع استعماله لغير الغاية المُخصّص لها ، كما يُمنع الوصول إلى سقفه ، وفي حال تمّ استخدامه لغير الغاية المُخصّص لها يُختم بالنشم الأحمر إلى أن يُعاد الحال إلى ما كان عليه (كمرآب) .
- و- تلغى المرآب في الوجائب الجانبية في حال وجود أقبية ضمن البناء ويستثنى من ذلك القبو الخدمي الوارد في الفقرة ٤ ب من المادة /٤٣/ من هذا النظام وفي حال وجود فرق منسوب كبير بين أرضية الوجيبة الجانبية والشارع .

الفصل العاشر

شروط الأمان و الصحة في البناء

مادة (٧٣) . يُشترط في كافة الأبنية تأمين الشروط التالية:

١. أن تُعزل أرضية الطابق الأرضي عن الطبقة الترابية الرطبة بأية طريقة تؤمّن هذه الغاية.
٢. أن تُكسى كامل جدران الأقبية الخارجية المبنية تحت سطح الأرض بمواد تمنع الرشح و الرطوبة ، و أن تُمدّ هذه المادة على الجدران حتى ارتفاع ٣٠ سم عن سطح الأرض.
٣. أن تؤمّن النوافذ الخارجية و الداخلية النور الطبيعي ، و أن تؤمّن تجديد الهواء في أقصر وقت ، كما يجب تركيب

إغلاقات خشبية أو من أية مواد مناسبة غيرها للنوافذ الخارجية .

٤. أن يُحظر استعمال الرصاص و مركباته في الأنابيب و الخزانات المُعدّة لمياه الشرب.

٥. أن تكون المزاريب غير قابلة للرشح وأن تُوصَل بالمجورور العام، أما المياه الملوثة والناجمة عن الصناعات فيُمنع تصريفها في المجاري العامة قبل معالجتها و تنقيتها .

٦. أن يُمنع وضع مجاري المياه الملوثة و الأنابيب الصحية و المداخن و بوازي المدافئ على واجهات البناء و يمنع أيضاً تمرير مجاري المياه الملوثة وبوازي المدافئ والمداخن ضمن الجدران .

٧. أن تُجعل أرضية الفسحات السماوية و المناور بشكل مائل لتأمين سيلان المياه نحو المصارف ، و أن يكون لهذه المصارف سيفون يتصل بالمجورور بشكل نظامي و يجب تنظيف هذه الفسحات و المناور بشكل مستمر .

٨. ألا يُسمح بصورة عامة ترك المياه المُستعملة أو غير المُستعملة تجري في الطرق العامة.

٩. أن تحتوي المحلات و المكاتب التي تزيد مساحتها عن ٣٠ م^٢ .

١٠. أن تحتوي أماكن الاجتماعات العامة و المقاهي و المطاعم و ما شابهها على مراحيض و مبال و مغاسل تكفي لحاجة جميع الأشخاص الذين يرتادونها و بمعدل مرحاض لكل /٢٥/ شخص و أن تكون المرافق متصلة بالمجورور العام بشكل نظامي .

١١. ألا يكون هناك اتصالاً مباشراً بين المطابخ و المراحيض (أي الدخول إلى أحدهما مروراً بالآخر) ، ويُسمح بوجود مرحاض إفرنجي ضمن الحمام.

١٢. أن يُؤمن مرحاض مستقل لكل شقة سكنية تحتوي غرفتين فأكثر.

١٣. أن تُكسى المراحيض بطبقة ملساء غير قابلة للرشح ، وأن تُكسى جدران الحمامات و المطابخ بالسيراميك أو ما شابه ذلك على ارتفاع مترين بالحمام و متر و نصف في المطبخ على الأقل.

١٤. أن تُؤمن مناور للحمامات و المراحيض لتمديد قسا طل المياه المالحة ضمنها حتى لو كانت هذه الحمامات و المراحيض ذات تهوية و إنارة طبيعية.

١٥. أن تكون نوازل التمديدات الصحية فوق بعضها ويطرف واحد ، ولا يجوز بأي شكل من الأشكال تغيير مكان النازل أو السيفون خلافاً لما ورد في المصوّرات المرخّصة ، و يجب أن تتصل بغرفة تفتيش فنيّة ضمن المجورور الخاص قبل ارتباطها بالمجورور العام بما يتفق مع المصوّرات المرخّصة التي تبيّن ذلك .

١٦. أن تُؤمن في كل غرفة مُعدّة للسكن بما في ذلك البهو و المطبخ ، مجاري خاصة للدخان (المداخن) غير قابلة للرشح و لا صلة بينها و بين الموقع الآخر ، ولو كان ملحوظاً (عمل تدفئة مركزية) ، ويُمنع بتاتاً تصريف الدخان على الشوارع و الواجهات .

١٧. أن تُرفَع مجاري التهوية و مجاري الدخان بمقدار /٢/ م على الأقل من سطح البناء على أن تُبنى في قسمها الظاهر فوق البناء بشكل يُؤمن وقايتها ، كما يجب اتخاذ جميع الاحتياطات اللازمة لعدم الإضرار بالجوار .

١٨. أن يُؤمن عزل سطح الطابق الأخير بمواد عازلة للحرارة و البرودة و الرطوبة و الرشح .

١٩. أن يُؤمن مكان خاص لعدادات المياه و الكهرباء مع تأمين أبواب من الشبك المعدني و الأقفال لهذه العدادات.

٢٠. أن تُجهّز بيوت الأدرج في السكن الجماعي بمصابيح كهر بائية آلية .

٢١. ألا تقل سماكة الجدران الخارجية في البناء عن /٢٠/ سم و الداخلية / القواطع / عن / ١٠ / سم .

٢٢. أن يكون مكان تركيب الطاقة الشمسية على أسطح الأبنية مدروساً من قبل مختصّين في ذلك ، بحيث تؤدي الغاية

التي أنشئت من أجلها ، ولا تُحدث تشويهاً في المنظر العام وفق الفقرة / ط / من المادة / ٧ / من هذا النظام .

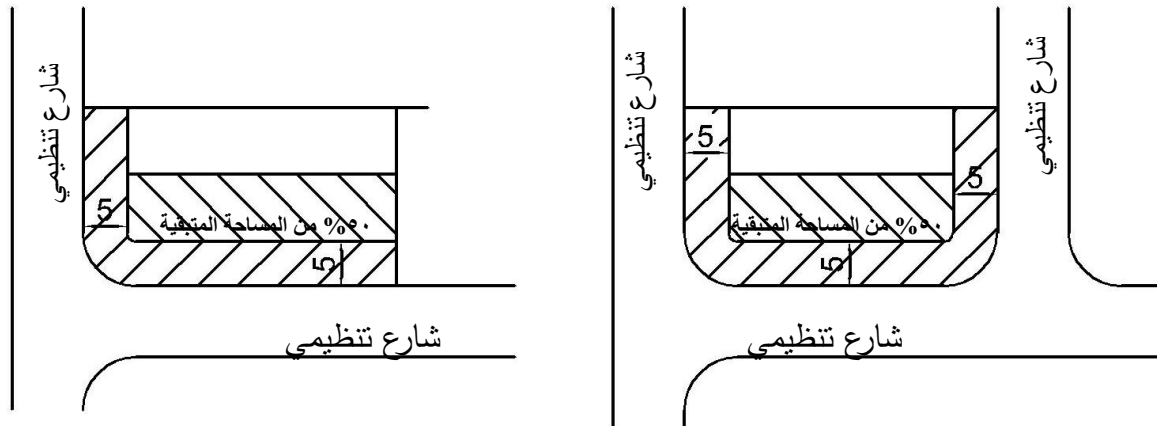
الباب الرابع

منهاج الوجائب العمرانية للمخطط التنظيمي العام المُصدّق

مادة (٧٤) - تُقسم الأراضي الواقعة ضمن المخطط التنظيمي العام المُصدّق تبعاً للمخطط المذكور إلى المناطق العمرانية المبيّنة في جدول منهاج الوجائب العمرانية للمخطط التنظيمي العام المُصدّق والمثبت على هذا المخطط وتخضع لجميع الشروط الواردة فيه من حيث الحد الأدنى لمساحة المقسم والحد الأعلى له والنسبة العظمى المسموحة للبناء ، والوجائب الأمامية والجانبية والخلفية ، والحد الأدنى لطول واجهة المقسم ، و عدد الطوابق والارتفاع الإجمالي ، وغيرها من الشروط بما يحقّق اشتراطات القانون رقم /٢٣/ لعام ٢٠١٥ وتعديلاته .

- خلافاً لما يقضي به جدول الوجائب العمرانية الخاصة تحدد النسبة العظمى المسموح ببنائها في المقاسم التي تطل على أكثر من شارع تنظيمي في المناطق السكنية والتجارية التي لا تخضع لنظام الوجائب وفقاً لما يلي :

- طول الواجهات $\times ٥ م + ٥٠\%$ من المساحة المتبقية من مساحة المقسم .



- في كافة الأحوال يجب أن لا تزيد نسبة البناء الاجمالية عن ٨٠% من مساحة المقسم بعد تطبيق هذه المعادلة

الباب الخامس

نظام الاستثمار

ماده (٧٥) . في كافة المناطق يحقّ لمالكي العقار الواحد أو العقارات المتلاصقة المُراد دمجها عند طلب الترخيص بالبناء تطبيق عامل الاستثمار في المناطق السكنية والتجارية والسياحية والذي يهدف إلى توزيع المساحة الطابقيّة التي يسمح بها النظام . عدا الأقبية على عدد أكثر من الطوابق وذلك ضمن الشروط التالية:

١. يسمح بتطبيق هذا النظام في كافة المناطق التنظيمية باستثناء البلدة القديمة والبلدة الحالية والسكن الزراعي والسكن ذات الكثافة الخفيفة والبساتين الخاصة .
٢. لا يطبق عامل الاستثمار على أي منطقة (زونة تنظيمية) سبق وتم بناء القسم الأكبر منها (بناء أكثر من ٥٠% من العقارات الواقعة ضمنها) .
٣. يطبق عامل الاستثمار أو تعديلاته حصراً في مناطق التوسع أو المناطق الخالية وفق الشروط الفنية المحددة في نظام ضابطة البناء المصدق .

٤. ألا تقل مساحة العقار أو العقارات المتلاصقة المُراد دمجها عن ٢/٦٠٠م/م/٢م/٢٠٠٠م، وألا يقل عرض واجهتها عن ٢٠م/م/٢٠م ولا يقل عرض الشارع الذي يطل عليه القسم عن ١٠م/م .
٥. ألا تزيد المساحة الطابقيّة الناتجة عن تطبيق هذا النظام عن المساحة الطابقيّة المسموح ببنائها بموجب منهاج الوجائب العمرانية للمنطقة مع الأخذ بعين الاعتبار بقيّة شروط هذه المادة .
٦. يُفرض على العقار الذي يُبنى وفق هذا النظام الوجائب حسب نظام المنطقة في الطوابق السفلية و رجوع عن الجوار وعن الشوارع في البرج بحيث لا يقلّ بعد أي جهة راجعة من كافة الجهات عن حدود الجوار والشوارع خمس ارتفاع البناء أو الوجائب المفروضة أو ثلاثة أمتار أيهما أكثر .
٧. ألا يقلّ الحد الأدنى للبعد الأصغري لمسقط البرج عن ١٢ م .
٨. ألا يعفي تطبيق هذا النظام من تطبيق شروط التهوية والإنارة وإكساء الواجهات المنصوص عليها في نظام ضابطة البناء .
٩. أن يُرخص ويُخطّط كامل المحضر أو المحاضر لكافة الطوابق بشكل متكامل من الناحيتين الإنشائية والمعمارية .
٩. ألا تدخل في عداد مجموع المساحات الطابقيّة المسموح ببنائها مساحة البروزات المكشوفة والمستورة في الحالتين أي قبل تطبيق عامل الاستثمار وبعده .
١٠. ألا تقل زيادة الارتفاع في أعلى كتلة من كتل المبنى المطلوب ترخيصه عن طابقين بالنسبة لعدد الطوابق المسموح ببنائها أصلاً وفق النظام .
١١. أن يُؤمّن مرآب للسيّارات ضمن كتلة البناء أو في الأقيّة ضمن البناء بمساحة لا تقل عن ٢م^{١٠} لكل شقة سكنية وتكون هذه المرائب ملكاً مشتركاً بين كافة أقسام البناء ، ولا تدخل في حساب المساحة الطابقيّة الناتجة عن عامل الاستثمار، وفي حال تخصيص القبو ليكون مرآباً لا يُسمح بتقسيمه أو تحويله إلى وظيفة أخرى تحت طائلة إعادته إلى وظيفته وفق الترخيص الممنوح على حساب المُخالف .
١٢. أن يُمنح المقسم أو المقاسم المتلاصقة المستفيدة من عامل الاستثمار زيادة في المساحة المسموح ببنائها أصلاً بحيث لا يزيد عامل الاستثمار عن (٢) إلا إذا نصّ منهاج الوجائب خلاف ذلك ، وذلك لقاء استيفاء رسم مقابل التحسين .
١٣. إن نشأ من تطبيق مبدأ عامل الاستثمار كتل بناء مختلفة الارتفاعات ، فنُعتبر السطوح المُنخفضة بمثابة وجائب حدائق عند حساب عرض البروزات ، وتُعامل هذه الوجائب وفق النصوص الواردة في هذا النظام .
١٤. أن يُعتبر البناء مستقلاً إذا كانت المسافة الأفقية في الطابق الأرضي وما فوق والتي تفصل بينه وبين أي بناء آخر في نفس العقار لا تقل عن ضعف مسافة التراجع الأكبر المفروض عن حدود العقارات المجاورة مع حد أدنى قدره أربعة أمتار ونصف وفي حال تعدّد الأبنية غير المستقلة في نفس العقار يُعتمد السطح الأفقي الأدنى كمسطح أفقي موحد للمقارنة .
١٥. أن يُسمح بتسوية أرض المقسم لجعله صالحاً للاستثمار شريطة ما يلي:
- ١- ألا تتعدى الردميات في أي نقطة من أرض المقسم الطبيعيّة على ثلاثة أمتار ونصف عن مستوى هذه الأرض الطبيعيّة .
٢. ألا تقل المسافة الفاصلة بين جدارين عن علو الجدار الأعلى ، وذلك في حال تسوية الأرض بشكل أدراج .
١٦. يُسمح في هذا النظام أن يكون الطابق الأرضي محلات تجارية أو كفتريات أو فعاليات مسموحة ضمن النظام العام .

الباب السادس

البناء خارج المخططات التنظيمية

مادة (٧٦). تُقسم الأراضي الواقعة خارج المخطط التنظيمي العام المُصدّق إلى منطقتين:

أولاً : **منطقة الحماية** وهي المنطقة الممتدة على كامل حدود المخطط التنظيمي العام للجهة الإدارية ولعمق يُحدّد في جدول منهاج الوجائب العمرانية لمخططها التنظيمي العام المُصدّق ، ويُمنع البناء في هذه المنطقة منعاً باتاً ولأي غرض كان .

ثانياً : **المنطقة الزراعية** وهي المنطقة التي تلي منطقة الحماية وتمتدّ من حدود منطقة الحماية وحتى الحدود الإدارية للجهة الإدارية ، ويسمح في هذه المنطقة بإشادة المنشآت السياحية والصناعية وغيرها والمُحدّدة في القرارات والتعاميم والبلاغات الصادرة عن رئاسة مجلس الوزراء والمجلس الأعلى للسياحة وغيرها من الجهات المختصة ويخضع ترخيص هذه المنشآت لأحكام و الشروط الواردة في هذه القرارات و البلاغات و التعاميم المُلحقة بهذا النظام.

- كما يُسمح فيها بالبناء للسكن الزراعي وفق تعاميم وزارة الإدارة المحلية ووزارة الزراعة والإصلاح الزراعي وضمن الشروط التالية:

١. أن تُحدّد مساحة القطعة ب ٤٠٠٠ م^٢ على الأقل .
٢. أن يُمنع إنشاء التصاوين في بناء السكن الزراعي ، ويُسمح بشريط شائك فقط .
٣. أن تُفرض وجائب رجوع عن الطرقات القائمة والعقارات المجاورة لا تقل عن ١٠ م أو الوجيبة المفروضة الأعلى حسب الأنظمة والقوانين
٤. أن يكون الحد الأدنى لواجهة العقار ٣٠ م.
٥. أن يكون الإرتفاع الإجمالي للبناء ٨ م.
٦. يمنع إنشاء الأقبية في السكن الزراعي .

الباب السابع أحكام عامة ومتفرقة

مادة (٧٧). تُطبَّق أحكام هذا النظام اعتباراً من تاريخ صدوره على جميع الأبنية سواء كانت مُخصَّصة للإدارات العامة أو الخاصة ، أو الأفراد . وكل مخالفة لأحكام هذا النظام يُلاحق مرتكبوها وفق القوانين و الأنظمة النافذة .

مادة (٧٨). في حال إتمام بناء قائم مُرخص وفق نظام سابق يتم ترخيصه واستكمالته وفق النظام السابق الذي رُخص بموجبه . أما في حال تسوية البناء القائم فيتم الترخيص للطوابق المتبقية حسب نظام البناء المصدق وتنفيذ الاكتساحات المفروضة إن وجدت .

مادة (٧٩). في حال اضطرت الجهة الإدارية أن تقوم مقام المالك الذي استتف عن القيام بعمل قضى به هذا النظام ، فإنها تُحصّل النفقة مضافاً إليها ١٥% من المالك أو المستأجر وفقاً لأحكام القانون المالي للبلديات وقانون الإدارة المحلية وغيرها من القوانين والأنظمة النافذة .

مادة (٨٠). يُمنع المباشرة بتنفيذ أي عمل على المقسم المطلوب ترخيصه قبل الحصول على رخصة البناء تحت طائلة اتخاذ الإجراءات وفرض الغرامات بموجب القوانين والأنظمة النافذة .

مادة (٨١). تُطبَّق بحق كل (منقذ بناء أو نجار قالب بيتون أو ما شابه ذلك يقوم بأي عمل من الأعمال يخالف هذا النظام) الإجراءات المنصوص عليها في القوانين والأنظمة النافذة بهذا الشأن .

مادة (٨٢). تخضع المقاسم المخصَّصة للمشيدات العامة للدراسات التفصيلية والتنفيذية المعتمدة من الجهات المُختصة بما يتوافق مع أحكام هذا النظام والحصول على الترخيص اللازم من قبل البلدية ، وتؤخذ الملاحظات التي يبيدها القسم الفني في الجهة الإدارية بعين الاعتبار.

مادة (٨٣). يجب ألا تقل مساحة العقارات التي تُعتبر صالحة للبناء عن الحدود المعيّنة في منهاج الوجائب العمرانية المُحدّدة على المخطط التنظيمي ويُستثنى من ذلك :

أ- العقارات التي سبق تقسيمها بمشاريع تنظيمية أو إفرزية مُصدّقة أصولاً على أن تبقى هذه العقارات خاضعة لبقية الشروط المُحدّدة في نظام ضابطة البناء .

ب- يُسمح بالبناء على العقار إذا كان محصوراً بين أبنية حديثة قائمة أو بين بناء حديث قائم وطريق أو أكثر وفق الشروط التالية:

١ . ألا تقل مساحة العقار عن ٧٥% من المساحة الدنيا المُحدّدة بموجب النظام المُصدّق .

٢ . أن تُطبَّق باقي شروط النظام دون استثناء .

٣ . أن يكون شكل العقار الهندسي صالحاً للبناء بحيث يمكن أن تستوعب مساحته بعد فرض وجائب الرجوع في حال وجودها مستطيلاً أبعاده ٦م X ٨م أو مربع ٧ X ٧م .

ث يُسمح ببناء العقارات التي (تقلّ واجهتها عن الحد الأدنى المنصوص عنه في الوجائب العمرانية المُحدّدة على

المخطط التنظيمي) إذا كانت مُتصلة بأماكن عامة ، وكانت مساحتها تُغلّف دائرة قطرها لا يقل عن الواجهة

المنصوص عنها في جدول منهاج الوجائب العمرانية .

مادة (٨٤) - في حال فرض أكثر من وجبية أو حرم أو رجوع على عقار أو مقسم ضمن نفس الوجبية حسب الأنظمة والقوانين تؤخذ الوجبية الأكبر .

مادة (٨٥) - يجب الالتزام بتقديم دراسة للطاقة الشمسية ضمن المخططات الهندسية وتصديقها من نقابة المهندسين .

مادة (٨٦) . تُحدّد مناطق حماية المناظر في المناطق الجبلية على المخططات التنظيمية بحيث لا يتجاوز ارتفاع الأبنية فيها عن منسوب الرصيف للعقارات الواقعة أسفل الطريق .

- وعلى الوحدات الإدارية والبلديات حصر الشوارع التي هي بحاجة إلى إعطائها صفة حماية المناظر ولحظها على المخططات التنظيمية من أجل عرضها استثنائياً على اللجنة الإقليمية .

مادة (٨٧): يمنع على الوحدات الإدارية الموافقة على أي مشروع إقرار حكومي إذا كان يخالف هذا النظام ومنهاج الوجائب العمرانية الخاصة بالمخطط التنظيمي ويتوجب عليها الاعتراض خلال المدة القانونية وتعتبر مسؤولية المكتب الفني في هذه الوحدات .

مادة (٨٨): يسمح بالبناء فوق بناء قائم ومرخص سابقاً إذا كانت مساحته ٧٠ متر مربع أو أكثر شريطة ألا تقل الواجهة عن ٦ متر وأن تكون جميع العقارات المجاورة مبنية وأن يحقق كتلة البناء ٦م×٨م أو ٧م×٧م أو دائرة قطرها ٨ متر بعد تنفيذ الاكتساحات إن وجدت .

مادة (٨٩). ينهى العمل بنظام ضابطة البناء السابق وتعديلاته والتعاميم المتعلقة به و يستعاض عنه بهذا النظام من تاريخ صدوره.

أعضاء اللجنة الإقليمية

المهندس	المهندس	الحقوقي	المهندس	مقرر اللجنة
جميل واكيم	باسم الحسين	محمد شحود	نصر اليوسف	م ف سعيد شمالي

المهندس	المهندس	المهندس	المهندس	المهندس	المهندس
بسام لويسه	حسام حاميش	أمين العيسى	محمود العموري	الاستاذ	الدكتور
				الياس خوري	سائر خضور

رئيس اللجنة

محافظ حمص

المهندس بسام ممدوح بارسيك