

ثانياً - الأشغال التي تخضع للتصريح :

مرسوم رقم المرسوم التطبيقي لقانون البناء

في الابنية الموجودة قانوناً أو التي تم تسويتها، أو المنجزة قبل تاريخ ١٣/٩/١٩٧١، يستعاض عن طلب الرخصة المسبقة بتصريح خطي موقع من مهندس مسؤول ومصدق من إحدى نقابتي المهندسين ويعطى مشروطاً باتخاذ كافة التدابير اللازمة لتأمين شروط السلامة العامة في محيط البناء، وذلك للأشغال التالية :

أ - من رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية :

أشغال البناء الخارجية العائدة لأعمال الصيانة العادية والتجميل التي لا تتعلق بالهيكل الأساسي للبناء ولا تؤثر على إنطباق البناء على الأنظمة النافذة كالتوريق والدهان والطرش وأعمال منع النش والتلبيس الخارجي، تركيب وتغيير الشبكة المائية والصحية والكهربائية الخارجية، أعمال فك وتركيب أو تغيير المنجور الخارجي من أية مواد كانت. كذلك بناء التصاوين التي لا تستوجب استصلاح أرض العقار.

وفي حال كان البناء مفرزاً يجب ضم موافقة جمعية المالكين أو موافقة ٧٥ بالمئة من المالكين على أن يتم التأكد من أن البناء موضوع طلب التصريح مطابق للخرائط العائدة لرخصة الإسكان أو لإفادة إنجاز البناء

ب - من رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية بعد موافقة الدوائر الفنية المختصة :

أعمال الترميم والتسديد (Piling or Shoring up) وإبدال السقوف الموجودة وأعمال تسوية الأرض الطبيعية للعقار وإنشاء جدران الدعم والسند وأعمال الهدم، أشغال التقوية التي تتناول الهيكل الأساسي للبناء والتعديلات وتغيير وإنشاء حيطان داخلية وفتح أو سد نوافذ وأبواب خارجية أو داخلية ضمن الحق المختلف والتي لا تؤثر على العناصر الإنشائية والأقسام المشتركة ولا تؤثر على قانونية الوحدة (الحق المختلف) وذلك في ضوء خرائط موقعة من المهندس المسؤول ومسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين.

ج - شروط إضافية :

يخضع منح التصاريح المشار إليها في الفقرتين (أ) و(ب) أعلاه، أو التراخيص المتضمنة أشغالاً مماثلة، للشروط الإضافية التالية :

إن رئيس الجمهورية
بناء على الدستور
بناء على القانون رقم ٦٤٦ الصادر بتاريخ ١١/١٢/٢٠٠٤ (قانون البناء) ولا سيما المادة الثامنة والعشرون منه .

بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني
المحضر رقم ٤٤ تاريخ ٢١/٩/٢٠٠٥ والمحضر رقم ٥٢ تاريخ ٧/١١/٢٠٠٥.

بناء على إقتراح وزير الأشغال العامة والنقل
وبعد إستشارة مجلس شورى الدولة رأي رقم ١٦٩/٢٠٠٤-٢٠٠٥ ورقم ٦/٢٠٠٥-٢٠٠٦ تاريخ ٢٧/١٠/٢٠٠٥ ،

وبعد موافقة مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ

يرسماً يأتي

المادة الاولى

إن غاية هذا المرسوم هي تحديد شروط تطبيق نص مواد القانون رقم ٦٤٦ الصادر بتاريخ ١١/١٢/٢٠٠٤ (قانون البناء) .

المادة الثانية - الاشغال المستثناة من الزامية الترخيص :

يشترط التقيد بالشروط التنظيمية لكل منطقة قبل اعطاء الوصل بالتصريح.

أولاً - الأشغال المستثناة من التصريح :

لا تخضع لأية رخصة أو تصريح الاعمال الداخلية العائدة لأعمال الصيانة العادية والتجميل التي لا تتعلق بالهيكل الأساسي للبناء ولا تؤثر على إنطباق البناء على الأنظمة النافذة كالتوريق والدهان والطرش والتلبيس والتلبيس وأعمال الديكور والتجميل واستبدال المنجور الداخلي وتغيير الشبكة والأجهزة الصحية والكهربائية والمائية وأعمال التدفئة وتكييف الهواء والبرادي المؤلفة من درفات متحركة مصنعة من مواد شفافة غير ملونة والتي توضع على الشرفات .

ج-١- ضمن التراجع عن العقارات المجاورة

في الابنية أو اجزاء الأبنية الواقعة ضمن التراجعات عن العقارات المجاورة، يسمح فيها بكافة الأعمال الواردة في الفقرتين (أ) و (ب) أعلاه. أما أعمال التقوية فيسمح بها شرط أن يسجل المالك على صحيفة العقار العينية تعهدا منظما لدى الكاتب العدل بالتقيد بالتراجعات المفروضة بحسب نظام المنطقة عند اضافة أي بناء علوي، ما لم يسمح نظام المنطقة بالبناء فوق بناء موجود مع امكانية التدعيم.

ج-٢- ضمن التخطيط المصدق والأمالك العامة أو ضمن التراجعات عنها :

عند ترميم الابنية أو أجزاء الواقعة ضمن التخطيط المصدق والأمالك العامة أو ضمن التراجعات عنها، ومع التقيد بأحكام قانون الاستملاك، يشترط على المالك أن يسجل على صحيفة العقار العينية تنازلا منظما لدى الكاتب العدل بعدم مطالبة الادارة بأي تعويض عن التحسين الذي ينتج عن عملية الترميم وابدال السقوف وذلك لدى قيام الادارة باستملاك الأجزاء المصابة بالتخطيط المصدق أو الواقعة ضمن التراجعات عنه أو عن الأمالك العامة، مع وجوب التقيد بالتراجع عن التخطيطات المصدقة والأمالك العامة عند اضافة بناء فوق البناء الموجود .

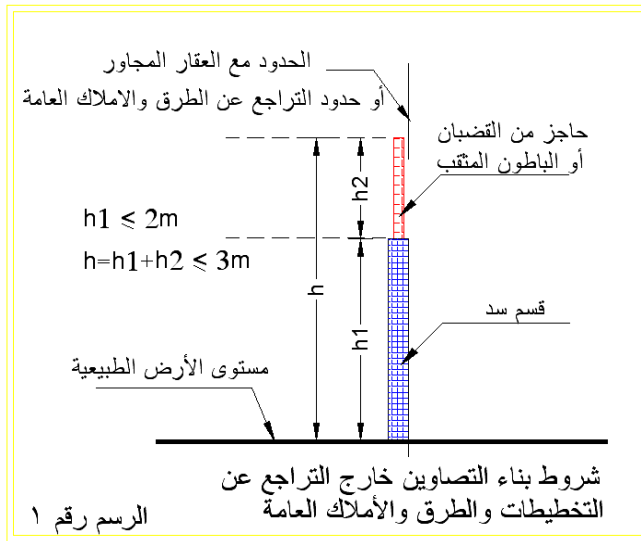
ثالثاً : الشروط الفنية للأعمال المستثناة من الترخيص :

أ - بناء التصاوين

أ-١- خارج التراجع عن الطرق أو التخطيطات أو الاملاك العامة

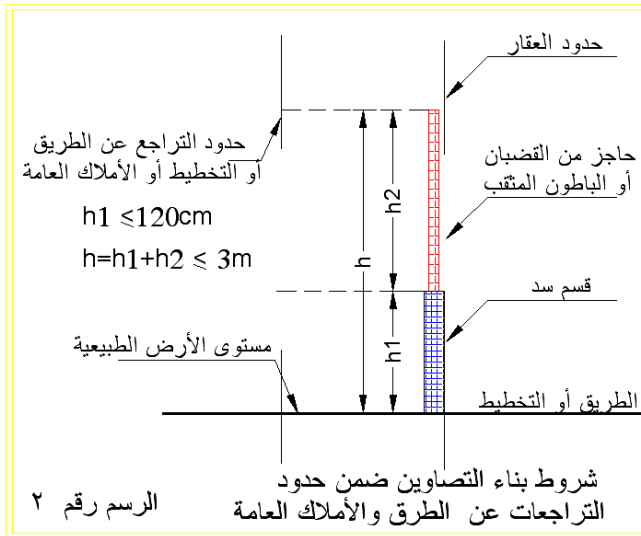
يسمح ببناء التصاوين شرط أن لا يتجاوز العلو الأقصى للقسم السد من هذه التصاوين المترين عن مستوى الأرض الطبيعية أو الأرض المسواة للعقار التابعة له التصوينة. كما يسمح أن يعلو القسم السد من التصوينة حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المثقب ، على أن لا يتجاوز إرتفاع الكل (القسم السد والحاجز) ثلاثة أمتار عن مستوى الأرض الطبيعية .

(راجع الرسم رقم ١)



أ-٢ - على حدود العقار مع الطريق أو التخطيط أو الأمالك العامة وضمن التراجعات عنها :

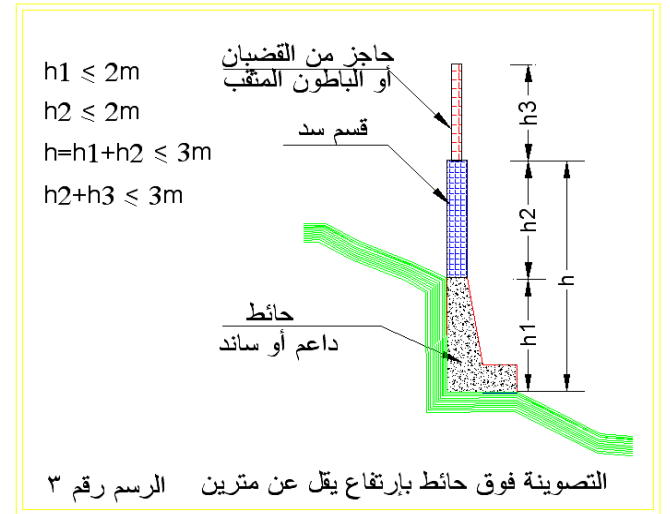
يسمح ببناء تصاوين شرط أن لا يتجاوز العلو الأقصى للقسم السد من هذه التصاوين متراً وعشرين سم (١,٢٠ متراً) عن مستوى الطريق أو الأرض الطبيعية قبل التسوية للعقار التابعة له التصوينة. كما يسمح أن يعلو القسم السد من التصوينة حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المثقب ، على أن لا يتجاوز إرتفاع الكل (القسم السد والحاجز) الثلاثة أمتار (٣,٠٠ م) عن مستوى الأرض الطبيعية. (راجع الرسم رقم ٢)



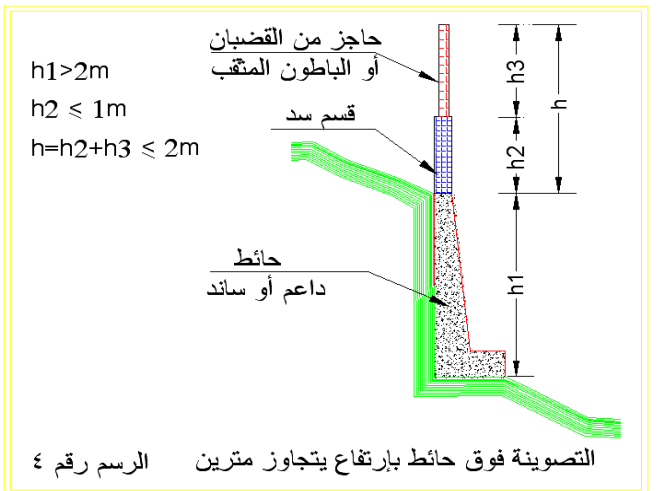
كما يُسمح ببناء التصاوين على حدود العقار بقسمه المصاب بالتخطيط غير المستمك شرط تقديم تعهد مسجل على الصحيفة العقارية بعدم المطالبة بأي تعويض عنها عند تنفيذ التخطيط.

أ- ٣ - عندما تقام التصوينة خارج التراجعات عن الطرق فوق حائط (داعم أو ساند) تطبيقاً للفقرة (ب) أدناه :

إذا لم يتجاوز علو الحائط المترين : يسمح بإقامة قسم سد فوقه بارتفاع لا يتجاوز المترين على أن لا يتجاوز علو الحائط مع القسم السد الثلاثة أمتار، ويسمح أن يعلو القسم السد المذكور حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المثقب على أن لا يتجاوز علوه مع القسم السد الثلاثة أمتار. (راجع الرسم رقم ٣)



إذا تجاوز علو الحائط المترين : يسمح بإقامة قسم سدّ فوقه بارتفاع لا يتجاوز المتر الواحد وإقامة حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المثقب فوقه على أن لا يتجاوز علوه مع القسم السد المترين. (راجع الرسم رقم ٤)



ب - أعمال تسوية الأرض الطبيعية :

تخضع للتصريح أعمال إستصلاح الأراضي (تسويات) بما فيها بناء جدران السند والدعم العائدة لتركيز الأبنية في أرض العقارات المنحدرة.

يُعطى التصريح باستصلاح أرض العقار بعد تقديم خرائط موقعة من قبل المهندس المسؤول ومسجلة في إحدى نقابتي المهندسين مع تعهد من قبله يبين عليها مستوى الأرض الطبيعية للعقار قبل المباشرة بالعمل والخرائط النهائية المطلوب تنفيذها. كما يرفق بالملف خريطة مناسيب الأرض الطبيعية للعقار مرتبطة بالشقالات الرسمية في حال وجودها، موقعة من مهندس مساح مسجل في إحدى نقابتي المهندسين ، أو من طوبوغراف مسجل في نقابة الطوبوغرافيين ، وأن تكون الخريطة مسجلة في إحدى نقابتي المهندسين ، أو في نقابة الطوبوغرافيين ، ومرفقة بصور فوتوغرافية للأرض الطبيعية قبل المباشرة بالأعمال.

يبين في طلب التصريح الهدف من الاستصلاح ووجهة الاستعمال، وفي حال تجاوزت مساحة العقار ٣٠٠٠ متراً مربعاً تعطى الموافقة على مراحل، على أن لا تتجاوز المساحة المستصلحة في كل مرحلة ٣٠٠٠ (ثلاثة آلاف) متراً مربعاً وأن لا يزيد ارتفاع الجدران عن ثلاثة أمتار ونصف. يتم تدوير الكسر الذي يقل عن ألف متر مربع.

تتبع احكام قانون البيئة رقم ٤٤٤ تاريخ ٢٩/٧/٢٠٠٢ عند اعطاء التصريح باستصلاح أرض العقارات التي تزيد مساحتها عن عشرة آلاف متر مربع

ب - ١ : الشروط الفنية لأعمال تسوية الأرض الطبيعية خارج حدود التراجعات عن الطرق والتخطيطات والأماكن العامة :

ب - ١ - ١ : شروط الردم وبناء جدران الدعم :

إن الجدران الداعمة هي الجدران التي تحضن الردم اللازم لرفع مستوى الأرض الطبيعية المنحدرة (murs de soutien) ، وبالتالي فإن الجدران أو أقسام الجدران الواقعة فوق مستوى الأرض الطبيعية تعتبر جدراناً داعمة .

يسمح برفع مستوى أي نقطة من أرض العقار الطبيعية المنحدرة بواسطة الردم شرط أن لا تتجاوز الردميات وإرتفاع جدران الدعم اللازمة لها :

ب - ١-٢ : شروط الحفر وبناء جدران السند :

إن الجدران الساندة هي الجدران التي تغطي وتحمي الأرض الطبيعية المنحدرة (Murs de Protection) في الحالات التي تفرضها :

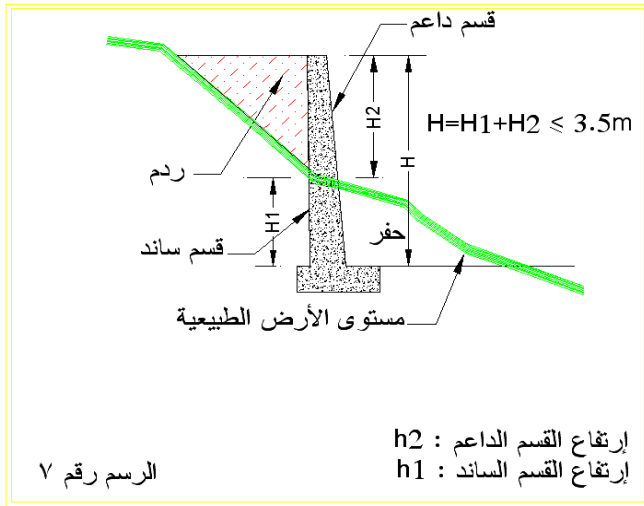
- طوبوغرافية الأرض الشديدة الانحدار (Falaise).
- الوضعية الناتجة عن عمل الإدارة (شق طريق بشكل Tranchée) أو مشروع إفراز.
- عملية إستصلاح الأرض (حفر، تفريغ)

وبالتالي فإن الجدران أو أقسام الجدران الواقعة تحت مستوى الأرض الطبيعية تعتبر جدراناً ساندة .

يسمح بحفر أرض العقار وإقامة جدران السند مهما بلغ علوها ، وذلك وفقاً للشروط التالية :

* عندما يتجاوز علو الجدران الساندة ٣,٥٠م (ثلاثة أمتار ونصف) يمنع إقامة أي قسم داعم فوق أي منها .

* إذا كان علو الحائط الساند أقل من ٣,٥م، يسمح برفع الأرض الطبيعية بمحاذاته، بحيث يصبح إرتفاع الحائط (الداعم والساند) ٣,٥م كحد أقصى (راجع الرسم رقم ٧)

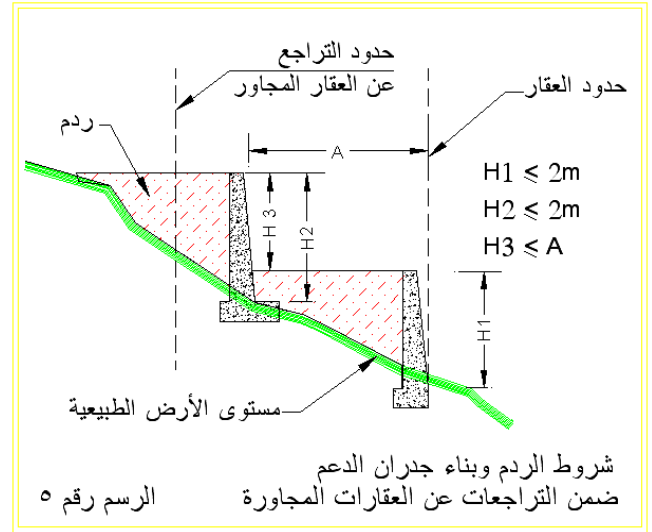


- عندما يُقام الحائط الساند بإرتفاع يتجاوز ٣,٥م خلف الابنية لتأمين مدى وقوع النظر ، يجب أن لا يتجاوز عرض الحائط المذكور المسقط الأفقي لواجهة البناء من الجهة الاوطى للعقار على الحائط بما فيه الممرات المسموحة علي جانبي البناء التي لا يتجاوز عرضها الأقصى ٤ أمتار .

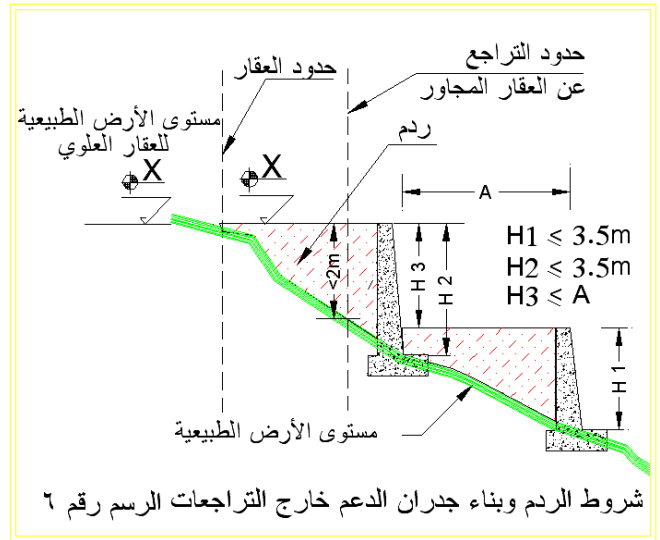
- ثلاثة أمتار ونصف خارج التراجعات.

- المسافة الأفقية التي تفصل الجدار الداعم عن الجدار الذي يدونه .

- مترين عن الأرض الطبيعية ضمن التراجعات عن حدود العقارات المجاورة. (راجع الرسم رقم ٥)



- مستوى الأرض الطبيعية عند حدود العقار الملاصق الذي يعلو مستوى أرض العقار موضوع التسوية. (راجع الرسم رقم ٦)

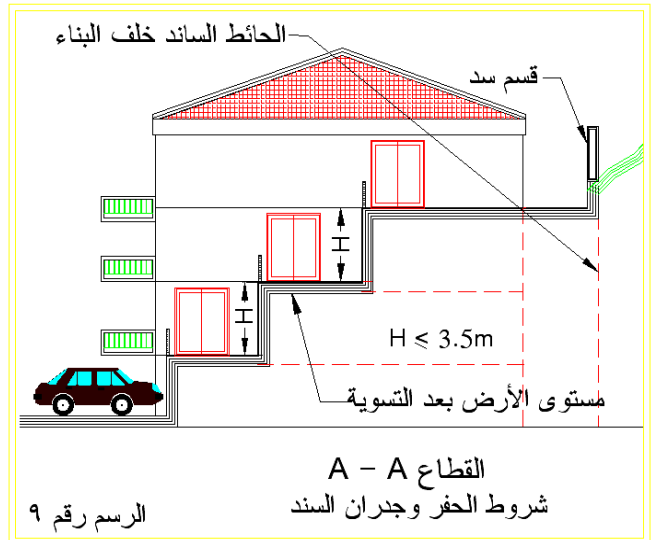
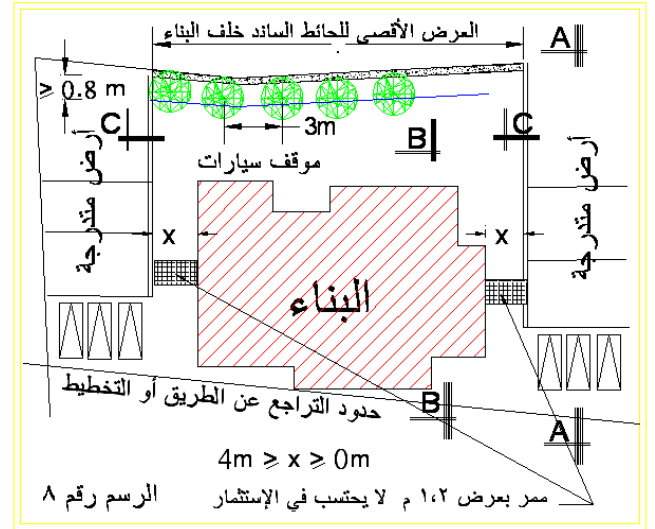
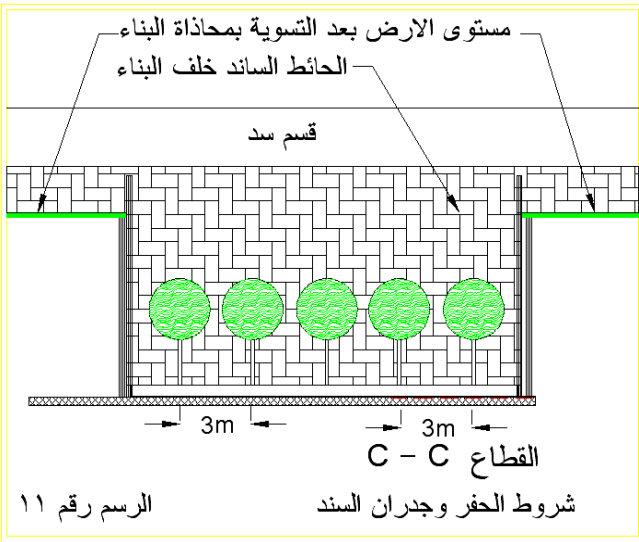
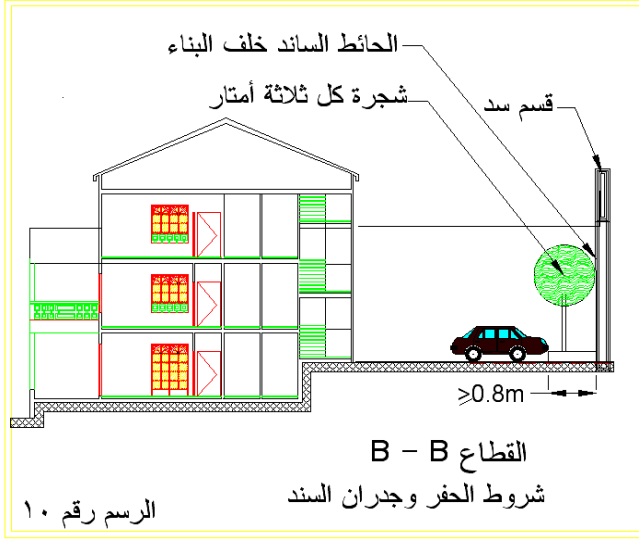


يتم البت في الحالات الإستثنائية التي تستوجب الشذوذ عن الشروط أعلاه من قبل المجلس الاعلى للتنظيم المدني

- يجب ان تُخصص مسافة لا تقل عن ٨٠سم بمحاذاة الحائط لزراعة الأشجار بمعدل شجرة كل ٣ أمتار على أن يتم تسوية الأرض الطبيعية بتدرج على جانبي البناء بشكل حدائق بحيث لا يزيد علو كل حائط ساند عن إرتفاع الطابق مع حد أقصى ٣,٥ م .

- يسمح في هذه الحال بتأمين ممر واحد على الأكثر من كل جهة بعرض لا يتجاوز ١,٢٠م لتأمين الوصول من البناء إلى الأرض المتدرجة، دون احتساب هذه الممرات من ضمن عاملي الإستثمار ، مع إمكانية تخصيص أقسام الأرض المتدرجة كحق حصري لإستخدام الأقسام المختلفة من البناء المتصلة بها .

(راجع الرسوم رقم ٨ و ٩ و ١٠ و ١١)



ب - ٢: الشروط الفنية لأعمال تسوية الأرض الطبيعية ضمن حدود التراجعات عن الطرق والتخطيطات والأماك العامة

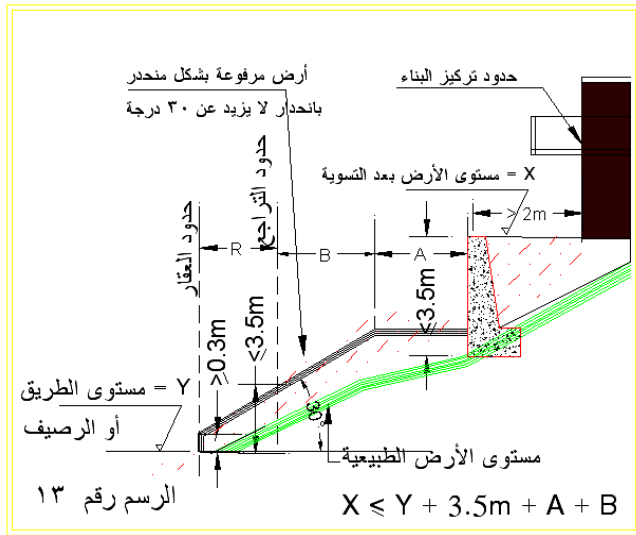
ب - ٢ - ١ : في العقارات المنحدرة فوق مستوى الطريق

يمكن رفع مستوى الأرض الطبيعية الواقعة ضمن التراجع عن الطريق على أن لا يتجاوز إرتفاع الجدران الداعمة ١,٢٠م (متر وعشرين سنتيمترا) كحد أقصى عن مستوى الطريق أو الرصيف المحاذي للعقار في حال وجوده. ويسمح بإقامة متكأ من الباطون المثقب أو الحديد المشغول أو الخشب فوق الحائط الداعم على أن لا يتجاوز إرتفاع القسم السد مع المتكأ ثلاثة

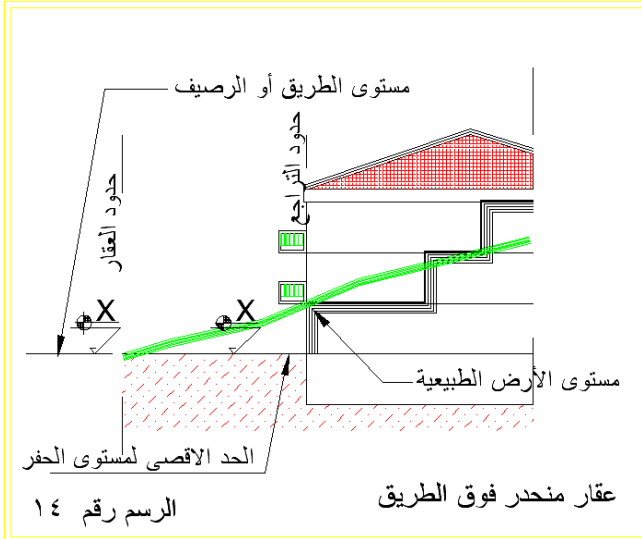
أمتار ، شرط تسجيل تنازل من المالك منظم لدى الكاتب العدل على الصحيفة العقارية عن المطالبة بأي تعويض عن الأشغال المنفذة ضمن التراجع .

يسمح للجدران الداعمة المشادة خارج حدود التراجع المفروض لجهة الطريق أن ترتفع عن مستوى الطريق ثلاثة أمتار ونصف يضاف إليها ارتفاع بقيمة المسافة التي تفصلها عن التراجع المفروض عن الطريق، على أن لا تزيد بكل الأحوال عن ثلاثة أمتار ونصف عن الأرض الطبيعية.

(راجع الرسم رقم ١٢)

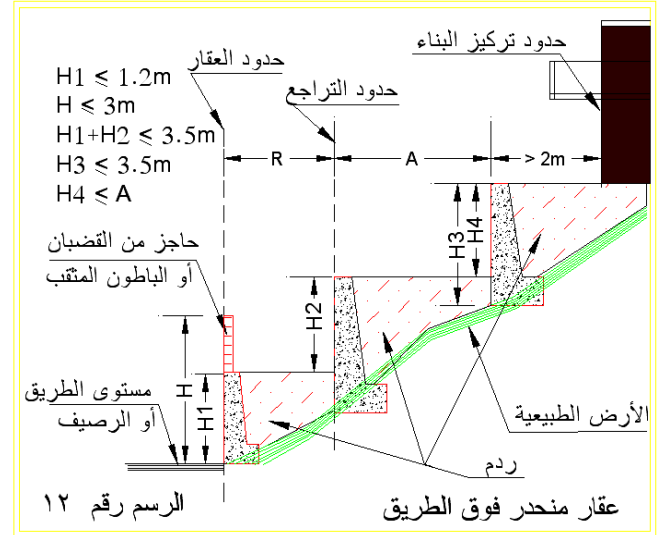


كما يمكن حفر الأرض الطبيعية ضمن التراجع عن حدود الطريق لجعلها بمستوى الطريق. (راجع الرسم رقم ١٤)



ب - ٢ - ٢ : في العقارات المنحدرة تحت مستوى الطريق

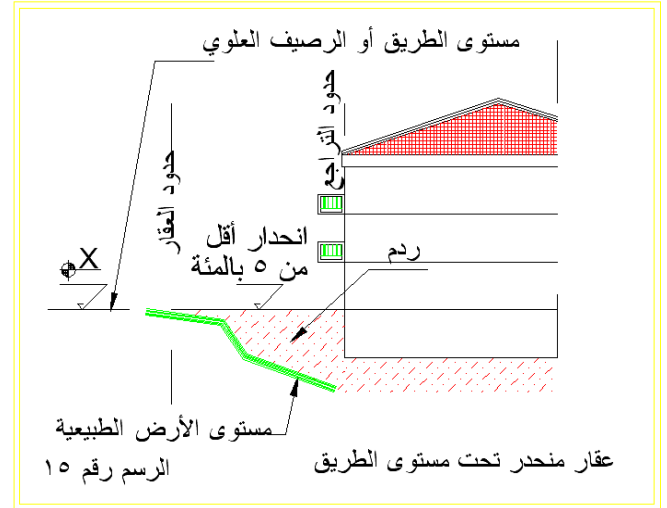
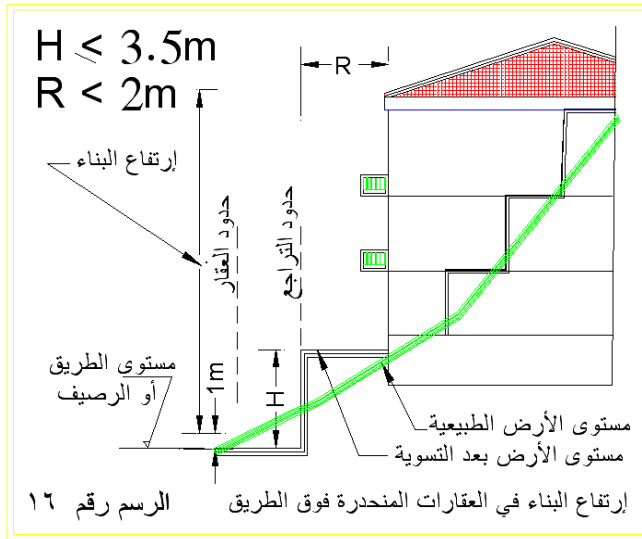
يمنع حفر القسم من العقار الواقع ضمن التراجع المفروض عن حدود الطريق وعن حدود التخطيط المصدق بمستوى أدنى من مستوى الطريق والتخطيط المصدق ويسمح بردم القسم الواقع ضمن التراجع بانحدار لا يتجاوز خمسة بالمئة. (راجع الرسم رقم ١٥)



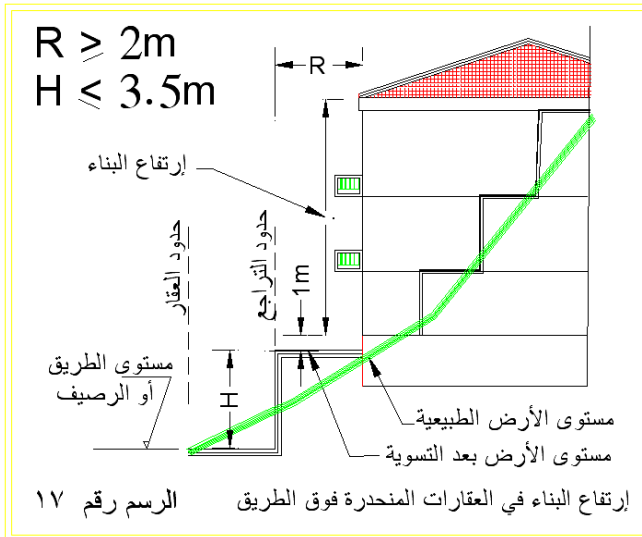
كما يمكن رفع الأرض بشكل منحدر شرط أن لا يزيد انحدار الأرض بعد التسوية عن ٣٠ درجة وأن لا يتجاوز الارتفاع بمحاذاة التراجع عن الطريق عن ثلاثة أمتار ونصف وأن يفصل المنحدر عن الطريق بحاجز لا يقل عن ثلاثين سنتيمترا.

أما في حال انشاء جدران داعمة فيجب أن لا يتجاوز إرتفاع هذه الجدران الحدود القصوى المحددة في الفقرة أعلاه بغض النظر عن وجود المنحدر.

(راجع الرسم رقم ١٣)



أما إذا كانت المسافة الفاصلة بين البناء وحدود التراجع عن الطريق تساوي أو تزيد عن المترين فتعتمد شقلة الأرض بعد التسوية في أوطى نقطة بمحاذاة جسم البناء.
(راجع الرسم رقم ١٧)



يقاس الارتفاع الاجمالي للبناء لغاية الارتفاع الوسطي للطوابق ذات السقف المنحدر على أن تتقيد الاقسام الافقية من السقف الاخير بالارتفاع الاقصى المحدد.

(راجع الرسم رقم ١٨)

ب - ٣ - : شروط إضافية :

* يجب أن تكون جدران الدعم أو السند متناسبة مع واجهات البناء والمحيط.

* يشترط تأمين السلامة العامة وسلامة الإنشاءات والأبنية المقامة في العقارات الملاصقة للعقار موضوع الحفر، ويُعتبر المهندس موقع الخرائط مسؤولاً عن إيزان ومتانة الجدران وتحمل الأرض الطبيعية وتأمين السلامة العامة .

ب - ٤ : ارتفاع البناء

عند إستصلاح أرض العقار المنحدرة (تسويات) عن طريق الردم أو الحفر، وفقاً للشروط المحددة أعلاه، يعتمد في إحتساب إرتفاع البناء مستوى أرض العقار بعد التسوية بمحاذاة جسم البناء، على أن لا تقل المسافة الافقية بمحاذاة جسم البناء عن المترين.

في العقارات المنحدرة فوق الطريق ، تعتمد شقلة الطريق المحاذية للعقار كنقطة إرتفاع البناء إذا لم تتجاوز المسافة الفاصلة بين البناء وحدود التراجع عن الطريق المترين.
(راجع الرسم رقم ١٦)

على محيط الموقع وإنارته وتجهيزه بالاشارات اللازمة لتنبيه المارة لجهة الطريق إذا إقتضى الأمر.

كما يجب أن يحدد في التصريح الوسائل والمعدات التي ستستعمل في أعمال الهدم (تفجير، صدم ميكانيكي، جرافات، ...) كل ذلك مشروطاً بضم بوليصة تأمين تغطي كافة الأضرار التي قد تنشأ جراء أعمال الهدم، مع اعتماد أنواع ووسائل الهدم المسموحة ضمن تدابير الحماية والوقاية والسلامة العامة التي تحددها الانظمة والقوانين.

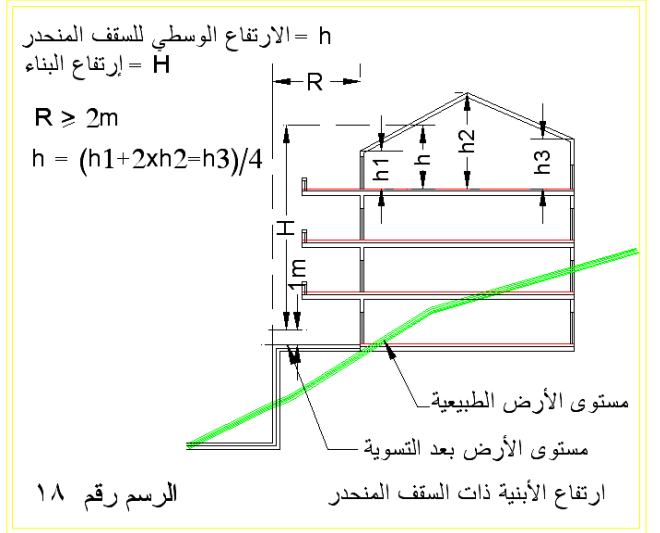
د - الأبنية التي لا يطبق عليها نظام التصريح لأعمال الصيانة العادية والتجميل والترميم والهدم

لا يطبق نظام التصريح موضوع هذه المادة على أعمال الصيانة العادية والتجميل والترميم والهدم العائدة للأبنية والمنشآت الأثرية المصنفة والأبنية الواقعة ضمن منطقة فرض نظامها المصدق شروطاً خاصة بها، بل تخضع هذه الأعمال للأنظمة التي تحكم هذه الأبنية.

المادة الثالثة : تقديم التصريح - إعطاء الوصل بالتصريح

١ - يقدم التصريح عن الأشغال المنوي القيام بها المحددة في البند ثانياً- فقرة (ب) من المادة الثانية من هذا المرسوم خطياً الى الدائرة الفنية المختصة مرفقاً بالوثائق التي توضح وتحدد هذه الأشغال (خرائط، بيانات، ...) بالإضافة للمستندات المحددة بقرار وزير الأشغال العامة عملاً بنص المادة ٣ من قانون البناء، حيث يفتح سجل خاص لهذه الغاية.

٢- على الدائرة الفنية المختصة إعطاء الموافقة الفنية أو الرفض مع تعليل الأسباب خلال مهلة شهر واحد من تاريخ تسجيل التصريح لديها ومن ثم إحالة المعاملة في حال الموافقة الى البلدية المعنية أو الى المحافظ أو القائمقام خارج النطاق البلدي لاعطاء المالك الوصل بالتصريح ضمن مهلة ثلاثة أيام على الأكثر بعد إستيفاء الرسوم المتوجبة.



ب- ه : أحكام عامة

عندما لا تسمح طبيعة أرض العقار بالتقيد بالشروط المحددة بموجب هذه المادة ، يمكن إستثناء الترخيص من هذه الشروط بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني

في التخطيطات المصدقة وغير المنفذة ، تُعتمد الشقلة المحددة من قبل المرجع الذي وضع التخطيط أو تلك التي يتبناها هذا المرجع ، وفي حال عدم وجودها تُعتمد الشقلة التي تحددها البلدية المعنية بعد موافقة الدائرة الفنية المختصة.

يُشترط تأمين السلامة العامة وسلامة الإنشاءات والأبنية المقامة في العقارات الملاصقة للعقار موضوع الحفر، وشرط بناء جدار ساند عند حدود الحفر وفقاً للمواصفات المبينة في البند ب-١-٢.

ج - أعمال الهدم

تخضع للتصريح أعمال هدم الأبنية والمنشآت إستناداً الى خرائط وتعهد بالاشراف على أعمال الهدم موقعين من قِبَل مهندس ومسجلة في إحدى نقابتي المهندسين بحسب تسجيل المهندس.

يجب أن تُظهر الخرائط تركيز البناء في العقار و عدد طوابقه على ضوء مقطعين باتجاهين متعامدين مع تدعيم الأبنية والمنشآت المجاورة ووضع حواجز

المادة الرابعة - اصول منح رخصة البناء ومفاعيلها

أولاً : الأنظمة الواجب التقيد بها في منح رخصة البناء:

أ- في منح رخصة البناء :

تُعطي رخصة البناء وفقاً للقوانين والأنظمة الخاصة العائدة للمناطق النافذة بتاريخ منح الترخيص، ولا سيما ما يتعلق منها بالتنظيم المدني والصحة والسلامة العامة

يجب أن تُرفق مع خرائط ومستندات الترخيص خريطة مناسبة الأرض الطبيعية للعقار موضوع الترخيص والعقارات المجاورة له بتماس حدود العقار، موقعة من مهندس مساح مسجل لدى إحدى نقابتي المهندسين أو من طوبوغراف مجاز مسجل لدى نقابة الطوبوغرافيين مع صور فوتوغرافية للعقار ومحيطه قبل المباشرة بأعمال الحفر .

في حال تبين بعد مرور أكثر من شهرين على تاريخ منح رخصة البناء وجود أخطاء في إفادة التخطيط والارتفاع أو مخالفة لقانون البناء أو لائحة المناطق (zoning) في الترخيص المعطى تستوجب توقيف العمل بالترخيص لحين تعديله لتصويبه، لا يُعتبر حقاً مكتسباً لصاحب العلاقة إلا ما تم إنجازه من البناء المرخص ، وتبقى الإنشاءات غير المنفذة خاضعة للتعديل بحيث تتوافق مع القوانين والأنظمة النافذة. تسري على تعديل الترخيص بالبناء في هذه الحال المهل المنصوص عليها في البند (ب) أدناه بعد التقدم بالخرائط التعديلية من قبل صاحب العلاقة، ولا تُعتبر فترة توقيف الأعمال من ضمن مهلة الترخيص بالبناء الأساسية باستثناء فترة تعديل الخرائط من قبل صاحب العلاقة التي تزيد عن الشهرين.

لصاحب الرخصة السارية المفعول وغير المنفذة بكاملها أو بجزء منها ، المعطاة قبل صدور القانون ٢٠٠٤/٦٤٦ حق الخيار بين :

* تنفيذ البناء وفقاً للترخيص المعطى .

٣- في حال تأخرت الادارة الفنية المختصة عن البت بالتصريح ضمن المهلة المحددة لها، يعود للمهندس المسؤول:

- الحضور إلى الدائرة المختصة بعد إنقضاء المهل المحددة أعلاه وتدوينه على السجلات عدم إستلامه أي جواب من الإدارة، وتأشير رئيس الادارة الفنية المختصة على ذلك .

كما يمكنه توجيه كتاب بواسطة البريد المضمون الى رئيس الادارة الفنية المختصة يسجل فيه عدم إستلامه أي جواب من الإدارة، وعلى رئيس الادارة الفنية المختصة ايداعه جواباً بواسطة البريد المضمون وايداع رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائمقام نسخة عنه بمهلة خمسة عشر يوماً من تبلغه.

ويمكن في هذه الحال لرئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائمقام اعطاء التصريح بالاستناد الى افادة من المهندس المسؤول مسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين بانه لم يبت بطلب التصريح بالموافقة او بالرفض ضمن المدة المنصوص عنها اعلاه مرفقة بالمستندات التي تؤكد ذلك.

واذا تأخر رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائمقام عن الاجابة بمهلة الثلاثة أيام، أمكن لطالب التصريح أن يتوجه، مباشرة أو بواسطة الكاتب العدل، وخلال مهلة ستة أشهر على الأكثر من إنقضاء المهل المحددة أعلاه، بكتاب يعتبر فيه نفسه مرخصاً له ضمناً بالأعمال مرفقاً به قيمة الرسوم المتوجبة ، شرط تعهده بالتقيد بمضمون ملف الترخيص والقوانين والأنظمة النافذة.

٤- إن الوصل بالتصريح هو بمثابة الترخيص الذي يسمح للمالك المباشرة في الأشغال بعد موافقة المهندس المسؤول الخطية والمسجلة في إحدى نقابتي المهندسين، ويبقى معمولاً به لمدة سنة واحدة.

٥ - يمكن أن يشمل طلب الترخيص بالبناء الترخيص بأعمال التسنيد (Piling or Shoring up) وبناء التصاوين وجدران الدعم والسند وإستصلاح ارض العقار بشكلها النهائي والهدم في آن واحد.

* تعديل الترخيص وفقاً للأحكام المعمول بها بتاريخ منح الرخصة الأساسية مع الأخذ بعين الاعتبار انظمة المناطق (zoning) والارتفاعات المعمول بها بتاريخ منح التعديل وفقاً للفقرة " ب " أدناه.

* تعديل كامل الترخيص وفقاً لأحكام القانون ٢٠٠٤/٦٤٦.

ب - التعديل أو الإضافة على البناء المرخص :

في حال طلب تعديل رخصة بناء أو اضافة بناء ، تعطى رخصة تعديل ملحقة ينتهي مفعولها بانتهاء مفعول الرخصة الأساسية تبعاً للحالات التالية :

١ - اذا كان التعديل أو الإضافة المطلوبة غير منفذ ، يتم تعديل الترخيص بالبناء وفقاً للانظمة (zoning) والارتفاعات المعمول بها بتاريخ منح التعديل.

وفي حال وجود زيادة في المساحة المرخص بها أو تعديل اساسي في تصميم البناء، تسجل هذه الخرائط التعديلية لدى احدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس ويفرض الرسم على ما يزيد عن المساحات الأساسية المرخص بها على اساس الرسم الفرادي وفقاً للتخمين بتاريخ منح رخصة البناء الأساسية.

٢- إذا كانت التعديلات المطلوبة منفذة بكاملها أو بقسم منها ، تُعتبر من الحقوق المكتسبة :

* الأقسام المنفذة وفقاً للترخيص المعطى.

* الاقسام المنفذة معدلةً لتتطابق مع الاحكام والانظمة المعمول بها بتاريخ منح التعديل على الترخيص.

* الأقسام المنفذة معدلةً والتي لا تستوفي الأحكام المعمول بها بتاريخ تعديل الترخيص، شرط أن لا يتجاوز البناء المنفذ ضعف ما هو مرخص لجهة عاملي الإستثمار وعدد الطوابق دون زيادة في عدد البلوكات المرخصة . وذلك مع التقيد بالأنظمة (zoning) التي كان معمولاً بها بتاريخ منح الترخيص بالبناء الأساسي

تخضع الإضافات المشار إليها في الفقرتين أعلاه لأحكام المادة الثالثة والعشرين من قانون البناء رقم

٢٠٠٤/٦٤٦ ، ويخضع كل ما يزيد عن ذلك لأحكام قانون تسوية مخالفات البناء (رقم ٩٤/٣٢٤) ، أو لأحكام التسامحات لقاء دفع غرامة (المخالفات الطفيفة) ، وذلك وفقاً لأحكام القانونية التي ترى هذا التجاوز.

تستفيد من احكام البند " ب " أعلاه طلبات تسوية مخالفات البناء في الأبنية غير الحائزة على رخصة إسكان والتي لم يتم تسديد رسومها .

ج - تجديد الترخيص:

يخضع تجديد الترخيص بالبناء لاحكام القانون رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ ولأنظمة البناء والارتفاعات النافذة بتاريخ منح تجديد الترخيص.

أما اقسام البناء المرخصة التي تم تنفيذ أجزائها الحاملة (أساسات، جدران حاملة وأعمدة وجسور وسقوف)، فيقتضي تجديد الترخيص بها بصرف النظر عن أي تعديل حصل للأنظمة والارتفاعات المصدقة ويخير المالك بين اعتماد:

* كافة أحكام المرسوم الإشتراعي رقم ٨٣/١٤٨ والمراسيم التطبيقية العائدة له بما فيها المادة السابعة عشرة.

* أو كافة أحكام قانون البناء رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ وهذا المرسوم.

د - في المهل:

مع التقيد بالمهل المنصوص عنها في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون البناء، تعتمد الآلية الواردة في المادة الثالثة من هذا المرسوم.

ثانياً - التخطيطات الواجب التقيد بها في منح رخصة البناء

في حال طلب الترخيص بالبناء على عقار مصاب بتخطيط مصدق غير منفذ سواء كان مستملاً أو غير مستملاً يُعتمد لدى دراسة طلب الترخيص بالبناء التخطيط المصدق بكافة مفاعيله ولا سيما لجهة الغلاف ومدى وقوع النظر والتراجع عن التخطيط :

أ - اذا كان التخطيط المصدق غير المستمك واقعاً ضمن نطاق بلديتي بيروت أو طرابلس أو إذا كان التخطيط

* إعتبار التخطيط بحكم غير الموجود لجهة تأمين الوصول الى المرآب، وتسديد رسوم إستبدال مواقف السيارات التي يجب تأمينها في العقار إستناداً إلى القوانين والأنظمة النافذة .

* إعتبار التخطيط المصدق بمثابة طريق منفذ ، وفي هذه الحالة يتم تأمين مواقف السيارات في البناء وفقاً لخرائط الترخيص (عينا) مع إعتداد المقطع الطولي للتخطيط المصدق لجهة علاقة مداخل ومخارج وشقالات المرآب بالتخطيط المصدق واحتساب ارتفاع البناء، على أن يُعفى المالك من تسديد رسوم الإستبدال لمواقف السيارات ، شرط تقديم تعهد منظم لدى الكاتب العدل بالتنازل عن القسم من العقار المصاب بالتخطيط في حال تنفيذه بحيث لا يُمنح الترخيص بالإسكان إلا بعد تسجيل التعهد من قبل المالك على الصحيفة العقارية .

ثالثاً - مفاعيل رخصة البناء :

يُعمل بالرخصة المعطاة بناءً لأحكام القانون ٢٠٠٤/٦٤٦ لمدة ست سنوات قابلة للتجديد لمرة واحدة ولمدة سنتين من تاريخ إنتهاء مفعول الرخصة الأساسية ، معفاة من الرسوم إذا لم تطرأ زيادة على المساحة المرخصة، شرط عدم وجود تعديل في التخطيط والإرتفاق أو الأنظمة المعمول بها بما يحول دون تجديد الترخيص.

تُقبل طلبات التجديد في الدوائر الفنية خلال ثلاثة أشهر تسبق إنتهاء مفعول الترخيص الاساسي، ولغاية مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ إنتهاء مفعوله، على أن تحتسب هذه المهلة من ضمن مهلة تجديد الترخيص دون أن يمكن للمالك إستكمال تنفيذ البناء خلال هذه المدة ما لم يستحصل على تجديد الترخيص

أما التراخيص المعطاة بظل المرسوم الاشتراعي ١٩٨٣/١٤٨ فيتم تجديدها لمدة أربع سنوات على أن يقدم طلب التجديد خلال الاشهر الثلاثة الاخيرة قبل إنتهاء مدة مفعولها شرط عدم وجود مانع قانوني يمنع تجديدها .

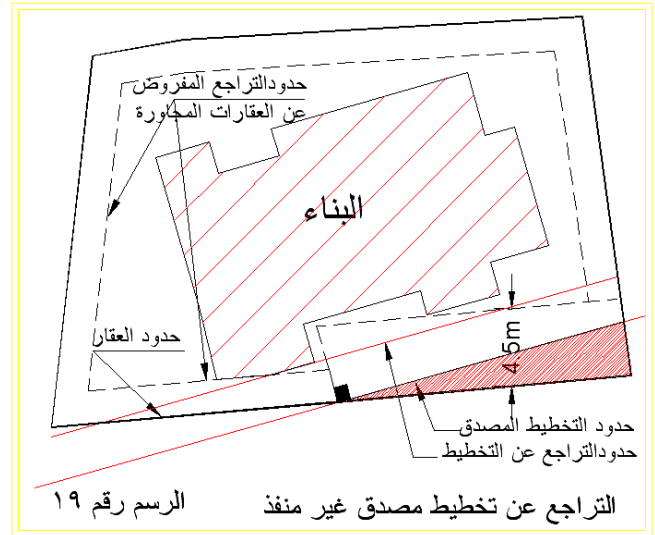
رابعاً - في تنفيذ الترخيص

يتوجب على مالك العقار صاحب الترخيص ومقاوليه عدم المباشرة بتنفيذ مضمون الترخيص قبل الاستحصال

المذكور عبارة عن توسيع لطريق عام موجود، لا يفرض أي تراجع للبناء عن حدود العقار لجهة القسم المصاب منه بالتخطيط ، بل يعتمد التراجع عن حدود التخطيط فقط بما فيه النتوءات المسموحة عن الخط الغلافي لجهة التخطيط

ب - خارج نطاق بلديتي بيروت وطرابلس إذا لم يكن التخطيط المصدق عبارة عن توسيع طريق عام موجود ، يجب أن لا يقل التراجع عن حدود العقار في الطابق الارضي والطوابق العلوية لجهة القسم المصاب منه بالتخطيط عن ٤,٥٠ م في حال استفاد البناء من مدى وقوع النظر والغلاف على التخطيط المصدق، وذلك مع التقيد بالتراجعات المحددة عن التخطيط للطوابق السفلية.

(راجع الرسم رقم ١٩)



في حال وجود أبنية منفذة على التخطيط المصدق غير المستملك، يمكن للمجلس الاعلى للتنظيم المدني أن يستتني الابنية المطلوب الترخيص بإنشائها في العقارات الواقعة على طول هذا التخطيط من التقيد بمضمون الفقرة أعلاه، وذلك مع التقيد بالتراجع المفروض عن حدود التخطيط فقط.

ج - في حال عدم وجود طريق عام منفذ يصل إلى العقار موضوع طلب الترخيص ، يُعتمد التخطيط المصدق غير المنفذ لجهة تحديد كيفية وصول السيارات وخروجها من العقار ، ويخير المالك لدى تقديم طلب الترخيص بالبناء بين :

على أمر المباشرة بالتنفيذ موقعاً من المهندس المسؤول ومسجلاً لدى نقابة المهندسين.

عند شمول الترخيص بالبناء على طابق سفلي أو أكثر، يُشترط تنفيذه على مرحلتين:

- مرحلة أولى : تنفيذ الطوابق السفلية وتسوية الأرض الطبيعية اللازمة لتأمين قانونية الطوابق السفلية وتسوية الأرض الطبيعية.

- مرحلة ثانية : تشمل أقسام الترخيص المتبقية وتُعطى بناء لموافقة الإدارة الفنية المختصة بعد التثبيت من صحة تنفيذ المرحلة الأولى بموجب اذن خاص بالمتابعة.

تُعطى الموافقة على تنفيذ المرحلة الثانية أو ترفض مع تعليل أسباب الرفض بمهلة شهر واحد من تاريخ تسجيلها لدى الإدارة الفنية المختصة. وفي حال تأخر الإدارة عن البت بالطلب ضمن المهلة المحددة، يمكن للمهندس اعتماد الآلية المنصوص عليها في المادة الثالثة من هذا المرسوم لمتابعة التنفيذ في المرحلة الثانية.

خامساً - الترخيص بالمباشرة بالحفر والتدعيم

يمكن الترخيص بالمباشرة بالحفر والتدعيم على مسؤولية المالك قبل الإستحصال على الترخيص بالبناء وذلك وفقاً للشروط التالية:

- أن لا تقل المساحة الإجمالية للطوابق السفلية الخاضعة للرسوم والمطلوب الترخيص بها:

* عن ٢٠٠٠م^٢

* عن ٢٠٠٠م^٢ عند طلب ترخيص سفليين أو أكثر.

- يجب أن يُرفق طلب الترخيص بالمباشرة بالحفر بخرائط الطوابق السفلية (مسطحات ومقاطع) موقعة من المهندس المسؤول تبين مناسيب العقار قبل الحفر وبعده وبكيول تقريبية لكميات الحفر مع تعهده بالإشراف على الحفر وتنفيذه وفقاً للخرائط المقدمة.

- يتم التقدم بالطلب من الدائرة الفنية المختصة التي تحيل طلب الترخيص بعد التدقيق بكافة المستندات المشار إليها أعلاه إلى رئيس السلطة التنفيذية في

البلدية أو المحافظ أو القائم مقام خارج النطاق البلدي مرفقاً بكشف فني لقيمة الرسوم المتوجبة على الترخيص بالطوابق السفلية.

- يمنح الترخيص الخاص لمدة سنة بعد إستيفاء قيمة الكشف الفني لرسم الترخيص عن كامل مساحة الطوابق السفلية كإيداع لضمان حسن التنفيذ ، على أن يُحسم هذا الإيداع من أصل الرسوم المتوجبة للترخيص بالبناء. وفي حال عدم إستكمال منح الترخيص لأي سبب كان يُخصص الإيداع المدفوع لإعادة تأهيل العقار والتعويض عن أية أضرار نتجت من جراء الحفر ، وذلك بإشراف رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائم مقام خارج النطاق البلدي .

ويمكن أن يُستعاض عن تسديد القيمة المتوجبة أعلاه بكفالة مصرفية.

إذا تجاوزت قيمة التعويضات المتوجبة وأعمال إعادة تأهيل العقار قيمة الكفالة أو الإيداع المدفوع ، يُسجل باقي المبلغ كدين ممتاز على الصحيفة العائدة للعقار ، أما إذا لم تتجاوز قيمة هذه الأعمال والتعويضات الإيداع المدفوع أو مقدار الكفالة ، فيُعاد ما تبقى من قيمتها بعد التأهيل ودفع التعويضات في حال وجودها لصاحب العلاقة شرط موافقة الدائرة الفنية المختصة على إعادة تأهيل العقار.

سادساً - استعمال الرصيف:

لمالك العقار عند حصوله على رخصة بناء أو وصل بالتصريح وعند المباشرة بالعمل، حق استعمال الرصيف وفقاً للشروط الفنية التالية:

١ - أن لا يتجاوز عرض القسم المشغول من الرصيف المترين كحد أقصى .

٢ - تأمين ممر للمشاة ضمن الرصيف لا يقل عرضه عن ثمانين سنتيمتراً (٨٠ سم) وذلك طوال فترة العمل ، مغطى بحماية من المواد الصلبة، من دون فراغات، بزاوية تتراوح بين ٣٠ و ٤٥ درجة ولا يقل ارتفاعها عن المترين.

٣ - أن يكون الممر المذكور مفصلاً بشكل واضح عن القسم المستعمل من الرصيف بواسطة حواجز لا يقل ارتفاعها عن مترين ، مع تأمين كافة متطلبات السلامة العامة لا سيما لجهة وضع إشارات ضوئية عند حدود القسم المشغول.

أما الأشغال الداخلية والخارجية المتبقية، فتعتبر من الأعمال التكميلية التي تستوجب الحصول على وصل بالتصريح.

في حال تنفيذ الجدران الخارجية دون إكمال واجهات البناء الخارجية، على مالك العقار إنهاء الأعمال التكميلية للواجهات ضمن مهلة سنة واحدة من تاريخ إنتهاء مهلة الترخيص بعد الاستحصال على التصريح حسب الأصول، وإلا تُفرض غرامات عن الاعمال غير المنجزة للواجهات تساوي (١٥٪) خمسة عشر بالمائة من قيمة رسوم الترخيص بالبناء للمساحات غير المنجزة واجهاتها من البناء المرخص وذلك حسب التخمين الراجح عن كل عام، تُحسب بدءاً من إنقضاء سنة واحدة بعد تاريخ إنتهاء مهلة الترخيص بالبناء.

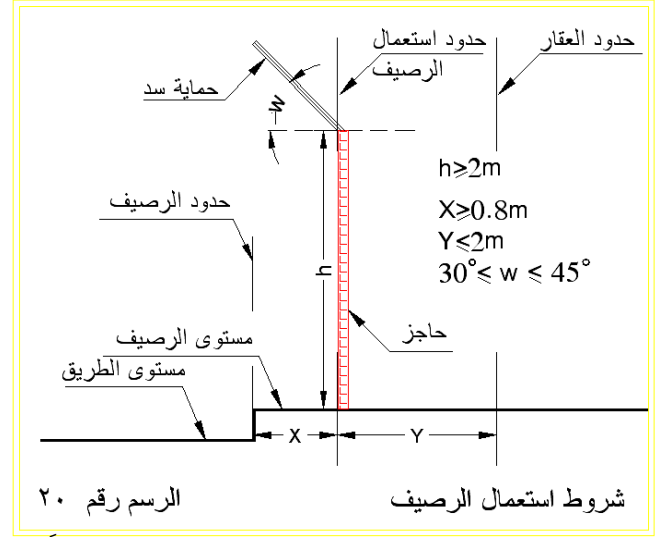
إن الأبنية القائمة قبل نفاذ هذا المرسوم، التي إنتهى مفعول ترخيصها، والتي أنجز هيكلها ولم تُنجز واجهاتها بعد (بما فيها الجدران الخارجية) تخضع لأحكام الفقرة أعلاه لجهة غرامات التأخير ويتم تخمين الرسوم وتسري الغرامات بعد سنة من تاريخ صدور القانون رقم ٦٤٦/٢٠٠٤.

يطبق البند أعلاه على الأبنية المخالفة التي لا يمكن تسويتها لجهة إزالة المخالفات وإنجاز الواجهات أو هدم البناء بكامله.

على رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية أو المحافظ أو القائم مقام في المناطق التي لا يوجد فيها بلدية، وخلال الشهر الأول من كل عام، أن يحيل لائحة بالعقارات التي تشتمل على أبنية إنتهى مفعول ترخيصها وأنجز هيكلها دون أن تُنجز واجهاتها بعد إجراء التخمين حسب الأصول لهذه العقارات إلى الدائرة الفنية المختصة، التي تقوم بدورها بإحتساب المساحات والغرامات المترتبة عن كل عقار وفقاً للفقرة أعلاه وإيداع الجدول بالمساحات والغرامات للبلدية المعنية خلال مهلة شهر واحد من تبليغها.

علي الدوائر الفنية المختصة، ولدى تلقي أية شكوى بشأن بناء غير منجز، خارج المهل المنصوص عليها أعلاه، أن تحيل الملف، بعد إجراء التخمين حسب الأصول للعقار موضوع الشكوى وإحتساب المساحات

(راجع الرسم رقم ٢٠)



٤ - يشترط على المالك إعادة تأهيل الرصيف طبقاً لما كان عليه أو بمواصفات أخرى توافق عليها الادارة وذلك قبل التقدم بطلب رخصة الاشغال.

٥ - تنتهي مهلة إستعمال الرصيف بتوقف الاعمال أو انتهائها ضمن مهلة الترخيص المعطى .

٦ - يجب أن يُحدد في طلب الترخيص بالبناء حدود المساحة المنوي إشغالها من الرصيف مع بيان تفاصيل الحواجز ومواقع الإشارات الضوئية وكافة التدابير التي ستتخذ لتأمين متطلبات السلامة العامة.

سابعا - الأبنية غير المنجزة :

عند انتهاء مهلة الترخيص، وفي حال كان المرخص له قد أنجز الأجزاء الحاملة للبناء (اساسات وجدران حاملة وكافة الجدران الخارجية والاعمدة والجسور والسقوف). أمكنه متابعة الأشغال المتبقية دون أن تتوجب عليه رسوم ترخيص جديدة، أما في حال إنجاز هيكل البناء (أجزاء حاملة وسقوف) فيمكن الترخيص بإكمال الجدران الخارجية لهيكل البناء المنفذ وفقاً للترخيص المعطى على أن تُستوفى رسوم الترخيص بالبناء عن كامل الطوابق التي لم تُنفذ الجدران الخارجية العائدة لها حسب التخمين الراجح.

والغرامات المترتبة عن عدم إكمال الواجهات إلى البلدية المعنية خلال مهلة شهرين على الأكثر من تاريخ التقدم بالشكوى .

تستوفي البلدية الغرامات أو تقوم بتسجيلها على الصحائف العينية العائدة للعقارات المعنية كدين ممتاز.

إن الأشغال الداخلية والأعمال التكميلية الخارجية غير المنفذة تخضع للإستحصال على وصل بالتصريح أو رخصة ترميم وفقاً لنوع الأشغال غير المنفذة، ولا يعفى الإستحصال على التصريح أو رخصة الترميم مآلك العقار من الغرامات المفروضة العائدة للواجهات غير المنفذة وفقاً لأحكام هذه الفقرة.

المادة الخامسة : شروط رخصة الإشغال (السكن) :

أولاً - إكمال البناء المرخص به

يُقصد بإكمال البناء المرخص به، للحصول على رخصة الإشغال (السكن) بمفهوم المادة ٦ من قانون البناء ، إنجاز جميع الأشغال والشروط المفروضة في الرخصة لا سيما الأشغال التالية :

أ - الاعمال الخارجية :

١ - بناء جدران الدعم وأعمال إستصلاح الأراضي وأعمال الهدم الواردة في خرائط الترخيص.

٢ - هيكل البناء المرخص في جميع طوابقه بما فيها الطوابق السفلية.

٣ - تركيب الشبكات الكهربائية والمائية والصحية للأقسام المشتركة لتصبح جاهزة للاستعمال.

٤ - إكمال كافة أشغال الواجهات بما فيه الشرفات وجميع الأقسام المشتركة.

٥ - صب أو تبليط أرضية الطابق المقام على أعمدة إذا وجد، أرضية المرآب داخل البناء مع مداخله ومخارجه وتقسيم الفسحات المخصصة لتوقيف السيارات. وعندما يكون المرآب ملحوظاً خارج البناء

يجب ترتيب المساحة المخصصة له وذلك بتمهيد ورص أرضيتها بما فيه المداخل والمخارج الموصلة إليها وصبها بالباطون أو تزيينها بالاسفلت أو تبليطها.

ب - الاعمال الداخلية :

إنجاز كافة الأعمال الداخلية التي تجعل البناء صالحاً للإستعمال وفقاً للغاية المعد لها .

ثانياً: أنواع رخصة الإشغال وآلية منحها:

١- رخصة الإشغال النهائية :

عند إكمال البناء المرخص به ، بما فيه الواجهات الخارجية ، على المالك أن يتقدم من الإدارة الفنية المختصة بطلب الحصول على رخصة الإشغال مرفقاً بالمستندات المطلوبة وخرائط الأشغال المنفذة في حال وجود تعديلات على البناء المرخص مسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين ، بالإضافة إلى إفادة من المهندس المسؤول تؤكد أن التنفيذ تم تحت إشراف المهندسين المعنيين كل حسب إختصاصه طبقاً للأنظمة المرعية وطبقاً للترخيص أو التعديل المنفذ ووفقاً لأنظمة نقابتي المهندسين.

إذا تبين أن البناء مطابق للتصاميم التي على أساسها أعطيت الرخصة ، أو يختلف عنها إنما بقي مطابقاً للنصوص النافذة عند منح الترخيص وللأحكام الخاصة المحددة في رخصة البناء في حال وجودها، تُعطي رخصة الإشغال (السكن) بعد موافقة الإدارات الفنية المختصة وبعد أن تكون قد دُفعت عند الإقتضاء كافة الرسوم والغرامات المترتبة وفقاً للسعر الرائج بتاريخ منح رخصة البناء الأساسية عن المساحات الإضافية المنفذة دون ترخيص .

في حال عدم مطابقة البناء أو أي جزء منه للنصوص النافذة ، على المالك أن يقوم تحت إشراف المهندس المسؤول موقع طلب الرخصة بالأعمال اللازمة ليصبح البناء مطابقاً وعليه بعد ذلك أن يُعلم الإدارة وأن يتقدم بخرائط جديدة عند الإقتضاء موقعة من المهندس المسؤول ومسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس.

تعطى رخصة اشغال مؤقتة لبناء أو لجزء من بناء تجدد سنويا لحين انتهاء مهلة رخصة البناء وفقا للشروط التالية :

* أن تكون جميع أجزاء البناء المنفذة بتاريخ طلب رخصة الاشغال الجزئية المؤقتة بوضع قانوني.

* أن تكون قد انجزت الاشغال وفقا للبند "أولاً" من المادة الخامسة من هذا المرسوم التي تجعل هذا الجزء من البناء صالحا للسكن أو للاستثمار ، وخاصة هيكل الجزء من البناء المطلوب اشغاله، الاشغال التكميلية الداخلية، التمديدات الصحية والكهربائية الأساسية والحفرة الصحية في حال عدم وجود مجرور عام، والمراب المتوجب.

إن رخصة الإشغال (السكن) المؤقتة هي صالحة للاشتراك مؤقتا بالمياه والكهرباء والهاتف وللسكن في القسم المرخص بإشغاله مؤقتا ضمن مدة صلاحيتها وهي غير صالحة للفرز النهائي ولا للبيع والتسجيل النهائي في الدوائر العقارية.

ثالثاً - الزامية الإستحصال على رخصة الإشغال :

باستثناء الأقسام المفزة بموجب أحكام القانون رقم ٥٣٩ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤، يحظر بيع أو إنتقال أو التفريغ عن أجزاء الأبنية غير الحائزة على رخصة إشغال نهائية وفق الأصول المنصوص عليها أعلاه كما يحظر إشغال البناء بعد إنقضاء مهلة لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ إنتهاء مهلة الترخيص بالبناء ما لم يتم الإستحصال على رخصة الإشغال النهائية.

يُستعاض عن رخصة الإشغال بأحد المستندات التالية :

١ - إفادة صادرة عن الدوائر المالية المختصة في المحافظات، أو إفادة مسندة إلى قيود رسمية صادرة عن رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو عن المحافظ أو القائمقام في حال عدم وجود بلدية ، وعلى مسؤوليتهم، تثبت أن البناء قد أنجز قبل تاريخ ١٩٧١/٩/١٣.

٢ - افادة من المهندس المسؤول مسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين تثبت مطابقة البناء للرخصة المعطاة

عند وجود عدة أبنية في نفس العقار، يمكن إعطاء رخصة إشغال (سكن) نهائية لكل بناء أو بلوك على حدة (درج ومصعد مستقل) شرط ان تكون الأقسام المشتركة التي يستفيد منها هذا البلوك بما فيها المداخل والمراب وأقسام: الحدائق والتساوين وتسوية الأرض الطبيعية والطوابق السفلية والإنارة العامة والطرق الداخلية التابعة له وفقا للمخطط الحجمي المرفق مع الترخيص، منجزة بكاملها، وعلى أن تكون كافة الانشاءات المنفذة في العقار لغاية تاريخه مستوفية للشروط القانونية.

ان حق التصرف بالجزء المتبقي الغير المنجز من البناء والموجود ضمن القسم المشترك، يحصر بمالك العقار الاساسي أو من يحل محله قانونا سواء لجهة تجديد الترخيص أو تعديله أو الحصول على ترخيص جديد أو رخصة اشغال، دون المس بالحقوق المكتسبة المسجلة على الصحيفة العقارية للأقسام الحاصلة على رخصة إسكان نهائية بما فيها الأقسام المفزة، على أن يسجل ذلك على الصحيفة العينية للعقار.

إذا حصلت مخالفة في أي بلوك من العقار يوقف العمل بكامل الابنية وتوضع اشارة بناء مخالف على كامل العقار باستثناء الأقسام من البناء المرخصة بالاسكان والمفزة حقوقا مختلفة.

عند وجود بناء مفرز بموجب المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٣٩ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤ يمكن إعطاء رخصة اشغال نهائية جزئية لكل قسم على حدة (حق مختلف) اذا كان هذا القسم والاقسام المشتركة (بما فيه واجهات البناء) منجزة بكاملها وفقا للترخيص، وذلك بصرف النظر عن قانونية الاقسام المختلفة الاخرى.

عند اعطاء رخصة الاشغال النهائية لبناء منفصل أو لكافة الأبنية المرخصة تعتبر رخصة البناء للأقسام التي تم الترخيص بإشغالها نهائيا منتهية حكما حتى ولو لم تكن مهلة العمل بها قد انقضت بعد .

٢ : رخصة الإشغال المؤقتة :

- إن عملية ضم الفضلة الى العقار ليست الزامية للإدارة اذا اعلنت تخصيصها للإستعمال العام.

المادة السابعة - الغلاف

مع عدم إمكانية تجاوز الارتفاع الأقصى المحدد في نظام المنطقة التي يقع فيها العقار، وفي حال عدم وجود أحكام خاصة تتعلق بالغلاف ، يخضع إنشاء البناء للشروط التالية :

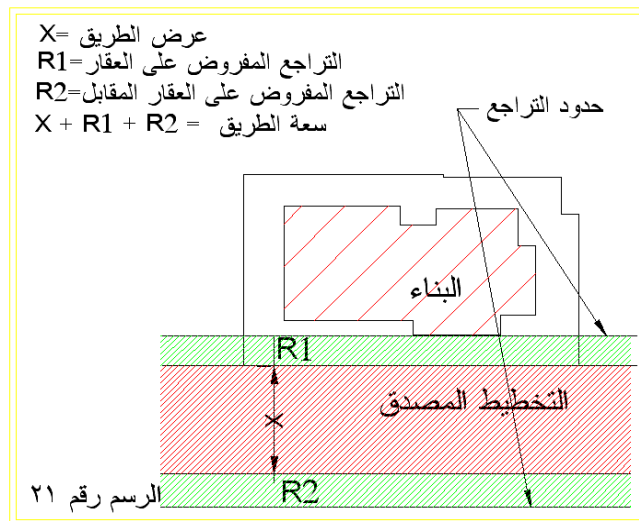
أولاً - غلاف الأبنية على الطرقات

أ - الغلاف على الطرقات

تشاد الأبنية داخل خط غلافي أقصى محدد كما يلي :

أ-١ - بخط عامودي مقام على حدود الطريق العام أو على حدود التخطيط ، إرتفاعه يساوي مرتين ونصف عرض الطريق أو العرض المقرر لتخطيطه المصدق مع حد أدنى قدره ١٥ مترا.

وعند وجود إرتفاق تراجع مفروض على جانب أو على جانبي الطريق أو التخطيط، يقام الخط العامودي عند حد التراجع لجهة العقار. وتعتبر المسافة بين خطي التراجع المفروض بمثابة سعة الطريق لتحديد الارتفاع .
(راجع الرسم رقم ٢١)



يؤخذ مستوى الرصيف أو الطريق في حال عدم وجود رصيف، أو مستوى المقطع الطولي للتخطيط

وعدم إستلام أي جواب من الإدارة بشأن طلب رخصة الإشغال رغم إنقضاء المهل المحددة ضمن المادة السادسة من قانون البناء، وذلك وفق الآلية الواردة في المادة الثالثة من هذا المرسوم، مع التقيد بالمهل المنصوص عنها في الفقرة الثالثة من المادة السادسة من قانون البناء.

يعتبر البناء في هاتين الحالتين بمثابة بناء قانوني.

المادة السادسة - فضلات الأملاك العمومية والخصوصية:

- إن شراء فضلة أملاك عمومية أو خصوصية عائدة للدولة أو للبلديات ناتجة عن تنفيذ تخطيط (عادي أو ضمن مخطط توجيهي عام) أو إستملاك لا يتم إلا بعد موافقة الجهة مألكة الفضلة بناءً على إنهاء الإدارة الفنية المختصة التي أعدت دراسة التخطيط. أما شراء فضلات الأملاك الخصوصية فيتم وفقاً لأحكام قانون التنظيم المدني ، وليست إلزامية لإعطاء الترخيص.

- إذا رأت الإدارة الفنية المختصة والجهة مالكة الفضلة وجوب ضم هذه الفضلة إلى العقار موضوع طلب الترخيص بالبناء ، على الدوائر الفنية المعنية بدراسة ملف الترخيص بالبناء تضمين الكشف الفني قيمة ثمن الفضلة لصالح الجهة مالكة العقار والمقدرة على أساس التخمين المعتمد للعقار لفرض رسم البناء . ويتوقف إعطاء رخصة البناء على دفع التأمين المذكور من قبل المالك أو من يحل محله قانوناً، على أن تجري فيما بعد معاملات الإسقاط والتحديد والضم على نفقة طالب الشراء .

تعتبر الفضلة في هذه الحالة مضمومة إلى العقار موضوع طلب الترخيص بالبناء إذا توافرت فيه شروط الضم المنصوص عليها في القوانين العقارية وإلا اعتبرت الفضلة وحدة عقارية مع العقار المذكور.

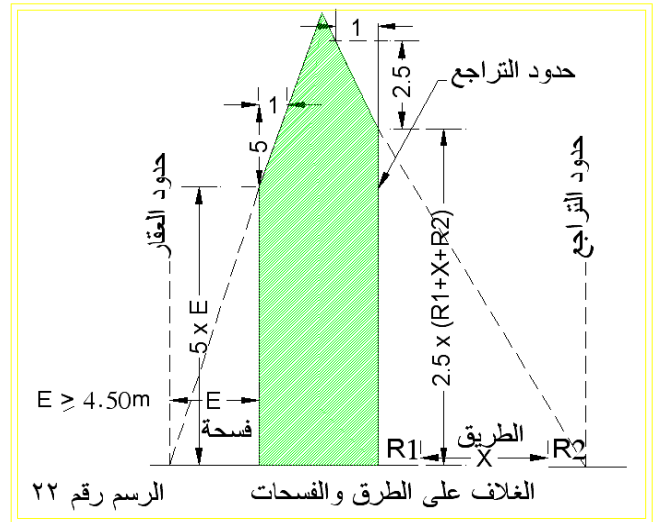
- يحدد ثمن الفضلة نهائياً من قبل اللجنة المحددة في المادة ٨٠ من القرار رقم ٢٦/٢٧٥ وفقاً للسعر الراجح بتاريخ دفع التأمين وفي حال الخلاف على الثمن تفصل بذلك لجان الاستملاك الإستئنافية المختصة على نفس الأسس وذلك خلال سنة من تاريخ دفع التأمين وبعد مرور هذه الفترة ، يُعتبر التأمين المدفوع ثمناً لهذه الفضلة ويتوجب على الدوائر العقارية ضم هذه الفضلة إلى العقار الأساسي بناءً لطلب الشاري .

على وسط الواجهة كنقطة إبتداء على الخط العامودي المذكور.

وفي الطرقات المنحدرة، إذا كان الارتفاع بين طرفي الواجهة يزيد عن ثلاثة أمتار ونصف تجزأ الواجهة إلى أقسام لا يتعدى الارتفاع بين طرفيها ثلاثة أمتار ونصف ويؤخذ خط عامودي على وسط كل قسم على حدة.

أ - ٢ - بخط مائل يمتد من الطرف العلوي للخط العامودي لجهة داخل العقار، ويكون مائلاً على الخط الأفقي بنسبة ٢/٥ (إثنين قاعدة لخمسة إرتفاع).

(راجع الرسم رقم ٢٢)



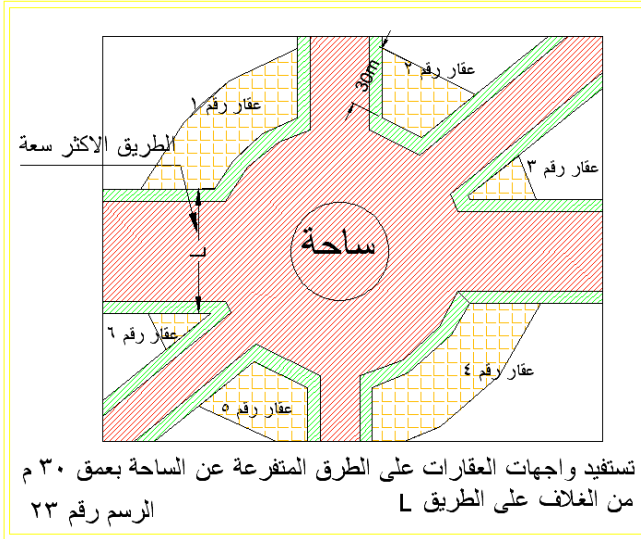
الرسم رقم ٢٢

الغلاف على الطرق والفسحات

ب - الغلاف على ساحة:

إذا كان للعقار واجهة على ساحة، يعتمد لتحديد علو الخطوط العمودية على هذه الساحة وعلى الطرق المتفرعة عنها بعمق ٣٠م من حدود التراجع عن الساحة، عرض الطريق الأكثر سعة المتفرعة عن الساحة مع تراجعاتها المفروضة.

(راجع الرسم رقم ٢٣)



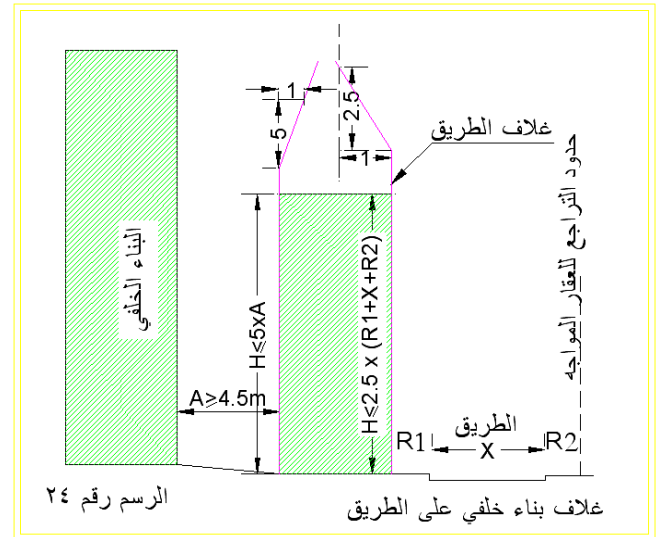
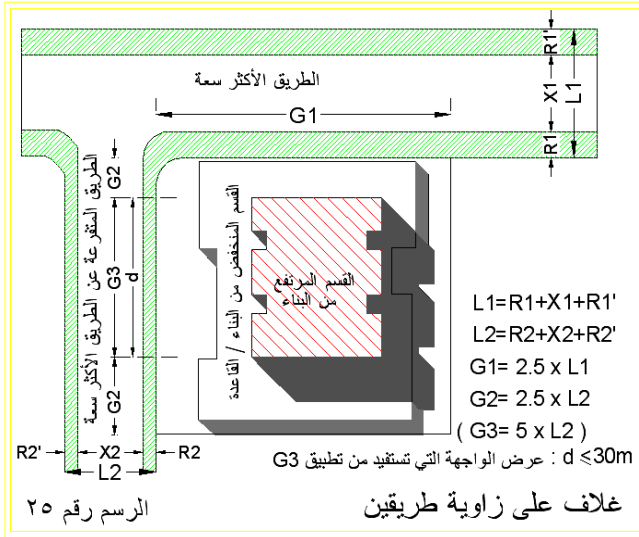
الرسم رقم ٢٣

ج - غلاف الأبنية الخلفية:

إذا شيدت بنائتان أو أكثر ضمن عقار واحد، منها بناية أو أكثر على الطريق، ومنها بناية أو أكثر خلفية مفصولة عن الأولى بفسحة داخلية وتطل على الطريق فوق سطح البناية الأولى، يمكن لهذه الأبنية الخلفية الاستفادة من خط غلاف الطريق، شرط أن لا تقل المسافة الفاصلة بين البنائين عن ٤,٥م وأن لا يزيد إرتفاع الأبنية القائمة على الطريق عن خمس مرات المسافة التي تفصلها عن الأبنية الخلفية (عرض الفسحة) ضمن الحدود القصوى للغلاف.

يقاس هذا الارتفاع إبتداء من أوطى نقطة من واجهتي البنائين بتماس أرض الفسحة النهائية بعد التسوية، ويشترط أن تكون الفسحة قانونية وفقاً للبند "ثانياً" من هذه المادة.

(راجع الرسم رقم ٢٤)



د - الغلاف على زاوية طريقين أو أكثر:

عندما يقع العقار على زاوية طريقين أو أكثر ، يطبق على كل تقاطع ، وبطول لا يتعدى الثلاثين مترا (٣٠م) لجزء من واجهة البناء (بما فيه النتوءات) الواقعة على الطريق الأقل سعة ، (يترك الخيار بتركيزه للمصمم) يطبق الغلاف التالي :

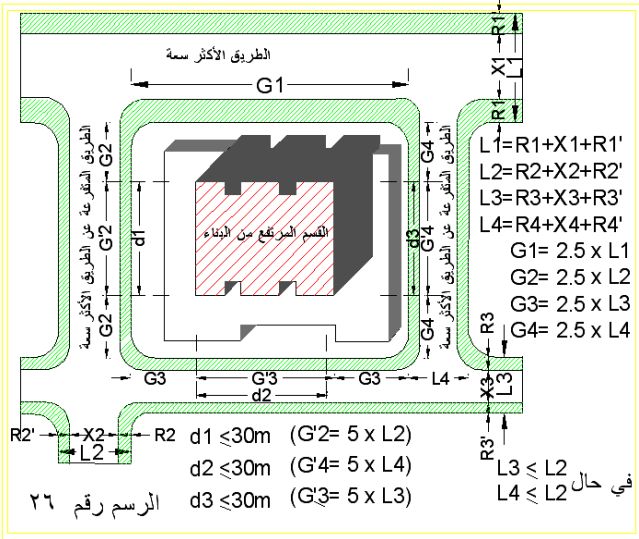
١ - خط عامودي مقام على تخطيط الطريق العام معادل لخمس مرات العرض المقرر للطريق.

وعند وجود إرتفاق تراجع مفروض على جانب أو جانبي الطريق، يقام الخط العامودي على حدود التراجع لجهة العقار وتعتبر المسافة بين خطي التراجع المفروض بمثابة سعة الطريق لتحديد الارتفاع. تؤخذ نقطة إبتداء علو هذا الخط العامودي كما هي محددة للخط العامودي العائد للفقرة "أ" من البند "أولا" من هذه المادة .

٢ - خط مائل يمتد من الطرف العلوي للخط العامودي ويكون مائلا على الخط الأفقي بنسبة ١/٥ (واحد قاعدة لخمس إرتفاع) لجهة داخل العقار.

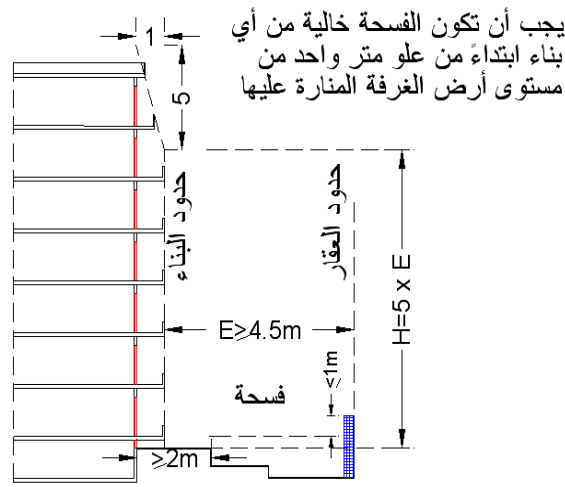
يجب أن لا يتجاوز العلو الأقصى للبناء الارتفاع الذي ينتج عن تطبيق غلاف الطريق الأكثر سعة، وتطبق على باقي أجزاء الواجهة المطلة على الطريق الأقل سعة الخط الغلافي العائد لهذه الطريق والمحددة في الفقرة "أ" من البند "أولا" من هذه المادة.

(راجع الرسمين رقم ٢٥ ورقم ٢٦)

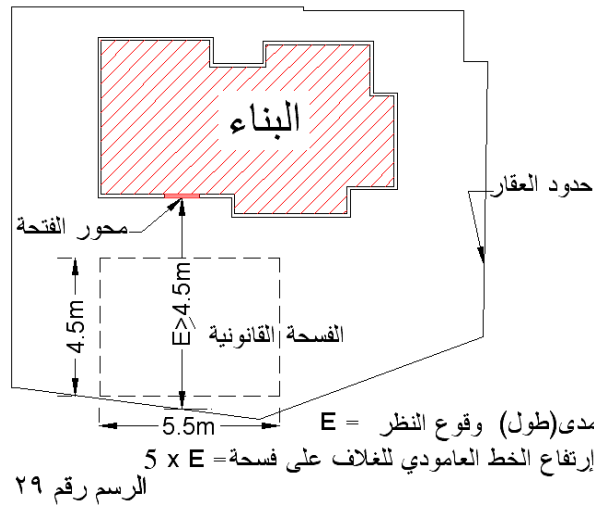


عندما يكون العقار محاطاً بالطرق من ثلاث جهات أو أكثر ، لا يُعتمد إرتداد لأي طريق على طريق لا يتقاطع معه ، إلا أنه يُسمح بإستثناء القسم من البناء الواقع ضمن عمق ٣٠م من حدود التراجع عن الطريق الأكثر سعة، من الغلاف العائد للطريق من الجهة المقابلة، شرط التقيد بالغلاف والإرتداد المشار إليه أعلاه على الطرق الجانبية .

(راجع الرسم رقم ٢٧)



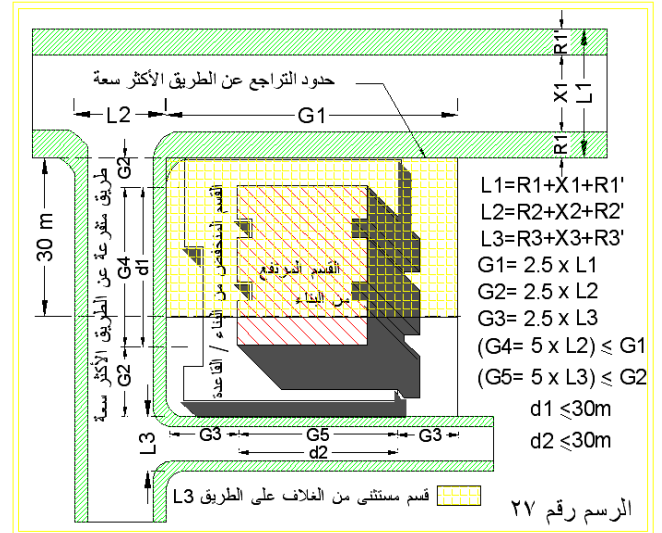
الرسم رقم ٢٨ إرتفاع الأبنية على الفسحات



الرسم رقم ٢٩

عندما يكون وقوع النظر مؤمن علي فسيحة مشتركة مع العقارات المجاورة، يجب أن تكون واجهة الغرفة، أو طرف الفرندا أو اللوجيا أو الشرفة المسندة اليها، المؤمن لها مدى وقوع النظر على مسافة أربعة أمتار ونصف على الأقل من الحدود المقابلة للفسيحة المشتركة.

(راجع الرسم رقم ٣٠)



الرسم رقم ٢٧

هـ - يتم البت في حالات الغلاف الإستثنائية غير المذكورة أعلاه من قبل المجلس الأعلى للتنظيم المدني .

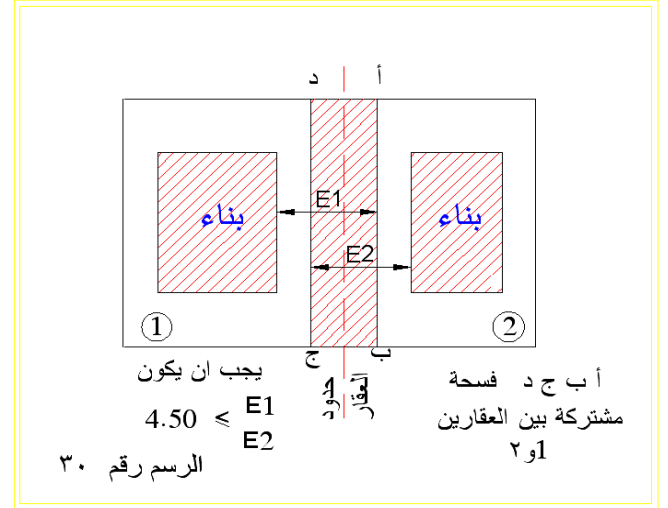
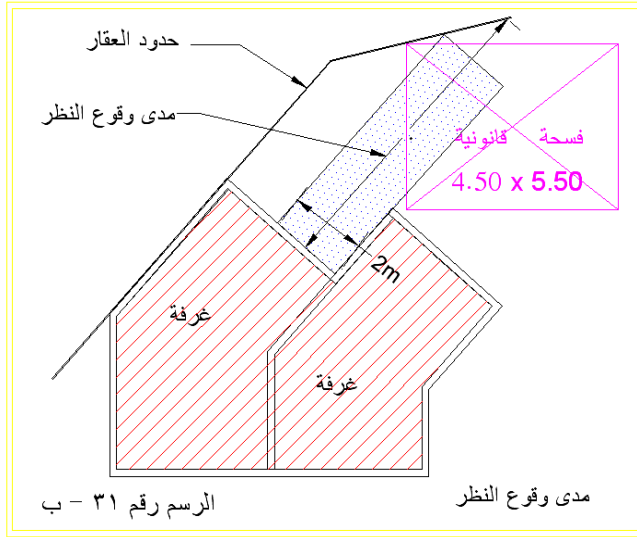
ثانياً - إرتفاع الأبنية على الفسحات

في حال تأمين وقوع نظر على فسحات، تشاد الأبنية أو أقسام الأبنية المنارة على هذه الفسحات داخل خط غلافي أقصى كما يلي:

١- بخط عامودي مقام على واجهة البناء بدون النتوءات على الخط الغلافي لجهة الفسيحة يعادل خمس مرات المسافة الدنيا لوقوع النظر الفعلي المؤمن في البناء من الغرف الموهوة والمضاءة على الفسيحة التابعة للعقار أو على الفسحات المشتركة مع العقارات المجاورة. تكال هذه المسافة بين الخط العامودي المنصوب بتماس الواجهة عند محور الفتحة التي تضيء وتهوي الغرفة وبين الخط العامودي المنصوب على حدود العقار أو خط عامودي آخر (مع مراعاة نص المادة التاسعة)، داخل حقل وقوع النظر وعلى محور الفتحة (نافذة أو باب زجاجي أو واجهة زجاجية) وذلك من ابرز نقطة من هيكل البناء مقابل الفتحة.

يؤخذ مستوى الأرض النهائية بعد التسوية في أوطى نقطة عند تقاطعها مع الواجهة في كل فسيحة مستقلة كنقطة إبتداء لهذا الخط العامودي بصرف النظر عن شقلة المنحدر العائد للمراب.

(راجع الرسمين رقم ٢٨ و ٢٩)



٢ - بخط مائل ٥/١ (واحد قاعدة لخمسة إرتفاع) يمتد من الطرف العلوي للخط العامودي .
(راجع الرسمين رقم ٢٨ ورقم ٢٩)

لا يدخل عرض مجاري المياه أو الأقنية أو الأملاك العامة الملاصقة للفسحات القانونية في حساب علو الغلاف على هذه الفسحات.

المادة الثامنة - النتوء عن الغلاف

أولاً - النتوءات على الخط الغلافي المنسوب من جهة الطريق:

تحدد النتوءات على الخط الغلافي المنسوب من جهة الطريق (يدخل في حساب عرض الطريق التراجع الاجباري المفروض ولا يدخل فيه التراجع الاختياري من قبل المالك) كما يلي:

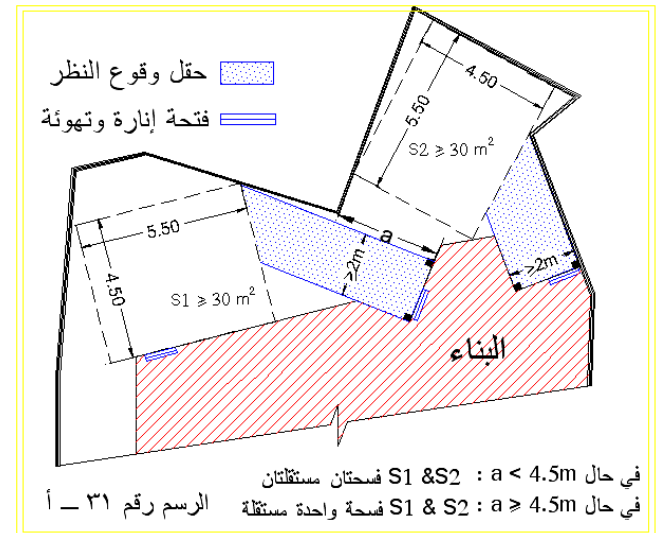
أ : الشرفات الحرة غير المقفلة:

- أ-١ - على الطريق التي تقل سعتها عن تسعة أمتار يمنع أي نتوء.
- أ-٢ - على الطرقات التي تساوي أو تزيد سعتها عن تسعة أمتار، يسمح بنتوء أقصى قدره ١,٠٥ م. (متر وخمسة سنتيمترات).

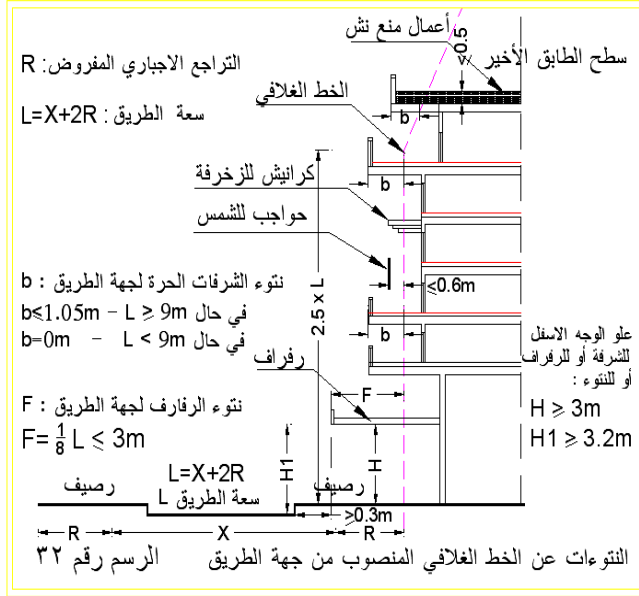
يُسمح تحت الفسحات المشتركة المرتفعة بعدم البناء أو بالنور والهواء بإنشاء الطوابق السفلية المردومة إذا لم يكن ذلك يتعارض مع الشروط الخاصة التي قضت بإنشائها ومع أنظمة البناء في المنطقة ، وذلك مع التقيد بأحكام البند ٢- د من المادة التاسعة من هذا المرسوم.

تعتبر الفسحة قانونية لأخذ مدى وقوع النظر عليها عندما لا تقل مساحتها عن ٣٠ م^٢ (ثلاثين متراً مربعاً) وتستوعب مستطيلاً قياساته الدنيا ٤,٥٠ X ٥,٥٠ م. (أربعة أمتار ونصف X خمسة أمتار ونصف) .

تعتبر الفسحة مستقلة طالما لا تتصل بسواها من الفسحات أو اذا كانت تتصل بفسحات أخرى بعرض يقل عن ٤,٥٠ م. (أربعة أمتار ونصف) .
(راجع الرسمين رقم ٣١ - أ و ٣١ - ب)



ب : الرفارف في الطابق الأرضي :



يحدد النتوء الأقصى للرفارف في الطابق الأرضي بثمن (١/٨) العرض المقرر للطريق بما فيه التراجعات على الجانبين مع حد أقصى ٣,٠٠ م. (ثلاثة أمتار) عن حدود التراجع، وعلى أن يبقى الطرف الخارجي للرفارف متراجعا ٣٠ سم (ثلاثين سنتيمترا) عن حد الرصيف (الشعيرة) في حال وجوده، ويمكن أن تكون الرفارف في الطوابق الواقعة بمستوى أي من الطرق المحيطة بالعقار بمستوى السقف أو أدنى منه، مع التقيد بما يفرضه العلو الحر الأدنى عن مستوى الرصيف أو محور الطريق وتعتبر هذه الرفارف قسما مشتركا عند إفراز البناء، كما يمكن إستعمال سطحها كأحواض للزهور.

ج - حواجب الشمس (Brise Soleil) والكرانشيش وأحواض الزهور ووسائل الزخرفة والتجميل وأعمال العزل الحراري ومنع النش :

د - الاعلانات

مع التقيد بالأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالاعلانات لا سيما أحكام المرسوم رقم ٨٨٦١ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٥ (تنظيم الاعلانات والترخيص بها)، يمكن السماح بوضع وبنء الاعلانات واللوحات المضاءة وغير المضاءة على واجهات البناء ضمن الشروط التالية :

د-١ - لصقاً على جسم واجهات المحلات والمكاتب والمؤسسات الكائنة في الطابق الأرضي من البناء شرط أن لا يتعدى بروز الاعلان عن الواجهة المنشأة على التخطيط، أو التراجع الاجباري اذا وجد، ستة عشر سنتمرا وأن لا يعطل انارة وتهوئة الغرف. كما يمكن، في حال وجود قاعدة للبناء مؤلفة من طابق أرضي وطابقين علويين على الاكثر، بوضع الاعلانات على طرف النتوءات لطوابق هذه القاعدة. شرط أن لا يتعدى بروز الاعلان عن الواجهة المنشأة على التخطيط، أو التراجع الاجباري اذا وجد، ستة عشر سنتمرا.

د-٢ - لصقاً أو بشكل عامودي على جسم واجهات البناء في الطوابق العلوية إذا كان البناء مشغولا بكامل طوابقه باستثناء الطابق الأرضي والطوابق السفلية، من قبل شاغل واحد شرط:

يسمح لحواجب الشمس والكرانشيش وأحواض الزهور ووسائل الزخرفة والتجميل بالنتوء ٦٠ سم (ستون سنتيمترا) كحد أقصى عن الخط الغلافي المنسوب من جهة الطريق وعن واجهة البناء (بدون الشرفات والفرندات واللوجيات).

يُسمح بنتوء أعمال العزل الحراري ومنع النش، شرط أن لا يتجاوز علوها خمسون سنتيمترا / ٥٠ سم / عن سطح الطابق الأخير، عن الخط الغلافي المنسوب من جهة الطريق بما لا يتجاوز سماكة هذه الأشغال.

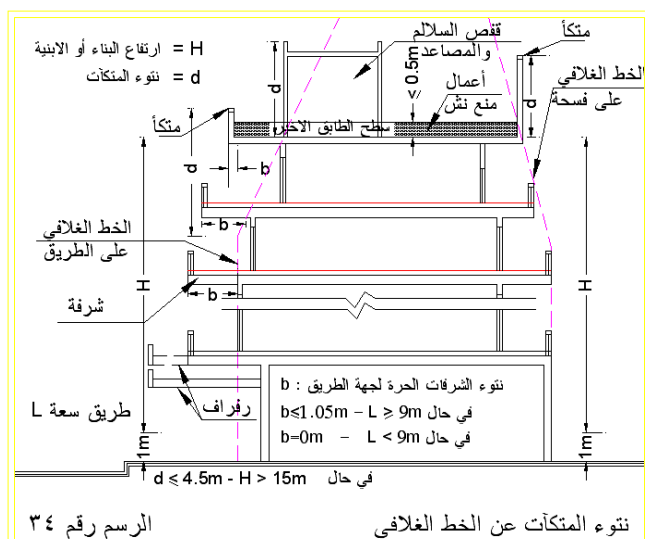
في جميع الحالات المنصوص عليها في البنود الثلاثة أ و ب و ج أعلاه، يجب أن لا يقل علو الحد الأدنى للنتوءات :

١- عن ٣,٠٠ م. (ثلاثة أمتار) عن مستوى الرصيف.

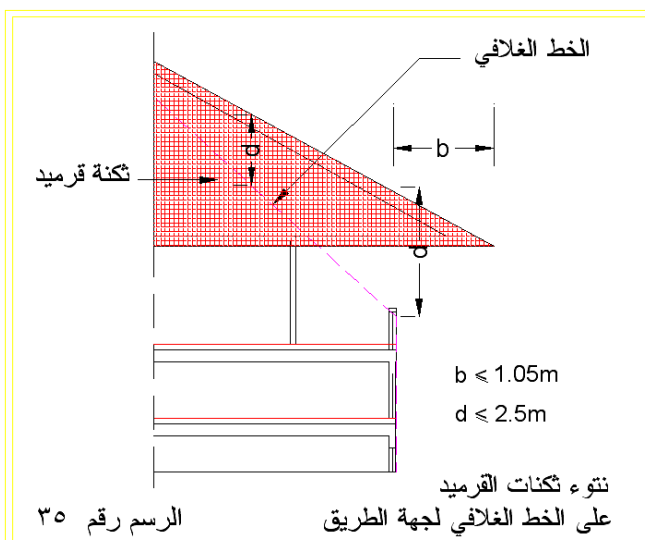
٢- عن ٣,٢٠ م. (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً) عن مستوى الطريق في حال عدم وجود رصيف. (راجع الرسم رقم ٣٢)

و - أقفاص السلالم والمصاعد والمتكآت وثكنات القرميد:

يمكن لأقفاص السلالم والمصاعد وللواقط الشمسية وخزانات المياه العائدة لها وماكينات التهوية والتدفئة والتبريد والمتكآت والجدران التي تشاد فوق سطح الطابق الأخير لحجب أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه والانشاءات التقنية أن تتجاوز الخط الغلافي المائل كحد أقصى قدره أربعة أمتار ونصف للأبنية التي يتجاوز إرتفاعها ١٥م (خمس عشرة مترا). (راجع الرسم رقم ٣٤)



كما يمكن لشكنات القرميد أن تتجاوز الخط الغلافي العمودي بمقدار ١,٥م. (متر وخمس سنتمترات) والخط الغلافي المائل ٢,٥م. (متران ونصف). (راجع الرسم رقم ٣٥)



ثانياً - النتوء عن الخط الغلافي لجهة الفسحات:

- أن لا يتجاوز كامل إرتفاع الاعلان أو اللوحة إرتفاع واجهة البناء.
- أن لا يتعدى بروز الاعلان أو اللوحة عن واجهة البناء المقدار المسموح به في نتوء الشرفات.

د-٣- فوق سطح البنايات شرط:

- أن لا تتجاوز حدود التخطيط والتراجع عنه.
- أن لا ترتفع أكثر من أربعة أمتار ونصف فوق الخط الغلافي وأن لا تبرز أكثر من ١,٥م عن جسم البناء.

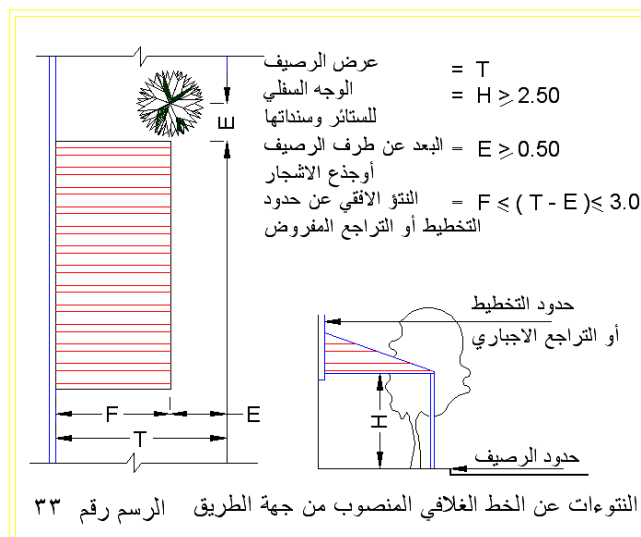
هـ - ستائر الواجهات الموجود أمامها أرضفة

يسمح بالستائر وسنداتها أمام الواجهات الموجودة أمامها أرضفة، ضمن الشروط التالية:

هـ-١- أن تكون أجزاؤها الأكثر نتوءاً على مسافة ٥,٥م. (خمس سنتمترات) وراء السطح العمودي الذي يمر في طرف الرصيف، وفي حالة وجود أشجار مغروسة على الرصيف، على مسافة ٥,٥م. (خمس سنتمترات) عن جذع الأشجار.

هـ-٢- أن لا يتجاوز النتوء ٣,٥م (ثلاثة أمتار) عن جدار الواجهة المنشأة على التخطيط أو عن التراجع الاجباري إذا وجد مع حد أقصى ثلاثة أمتار عن جسم البناء.

هـ-٣- أن لا يقل إرتفاع هذه النتوءات عن مترين ونصف فوق مستوى الرصيف. (راجع الرسم رقم ٣٣)



٣ - يجب أن لا يقل العلو الحر الأدنى للكرانيش ولوسائل الزخرفة والتجميل وحواجب الشمس عن ٢,٢٠م. (متران وعشرين سنتمترا) من مستوى الأرض النهائية بعد التسوية.

ثالثاً - الفتوة الاستثنائي

يمكن بموجب مرسوم يتخذ، بناء على إقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني، الفتوة عن الخط الغلافي لبعض أقسام الأبنية الصناعية كالمداخن والاهراءات (السيلاوات)، وبعض أقسام أماكن العبادة كالمآذن في المساجد أو أبراج الأجراس في الكنائس عندما تفرض طبيعة تكوينها وتخصيصها هذا الفتوة، وشرط عدم وجود أسباب تحول دون هذا الفتوة، كسلامة الملاحة الجوية أو غيرها.

المادة التاسعة - مدى وقوع النظر

إن الغرف المعدة للسكن أو للإقامة نهاراً أو ليلاً ونهاراً يجب أن يؤمن لها مدى وقوع نظر واحد بطول لا يقل عن ٤,٥٠م أربعة أمتار ونصف عبر فتحات (نوافذ أو أبواب زجاجية أو واجهات زجاجية) مطلة على فسحات أو على طرقات أو على كليهما.

أولاً- الشروط الفنية لتأمين مدى وقوع النظر :

ان مدى وقوع النظر هو المسافة بين الخط العامودي المنصوب بتماس أبرز نقطة من الواجهة عند محور الفتحة التي تضيء وتهوي الغرفة وبين الخط العامودي المنصوب على حدود العقار أو حدود الفسحة الخاصة أو المشتركة المنصوص عليها في البند ثانياً من المادة السابعة من هذا المرسوم، أو حدود الطريق من الجهة المقابلة. تكال هذه المسافة داخل حقل وقوع النظر المنصوب على محور الفتحة.

(راجع الرسم رقم ٣٧)

١ - يسمح بالفتوة عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الفسحات لحواجب الشمس ولأحواض الزهور والكرانيش ولوسائل الزخرفة والتجميل ولأقفاص السلالم والمصاعد وللواقط الشمسية وخزانات المياه العائدة لها وماكينات التهوية والتدفئة والتبريد وللمتكاآت التي تقام فوق سطح الطابق الأخير لحجب رؤية أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه والانشاءات التقنية، بنفس الشروط التي يسمح بها بالنسبة للفتوة على الخط الغلافي المنصوب من جهة الطريق .

خلافاً لأي نص خاص ، يُسمح بفتوة أعمال العزل الحراري ومنع النش التي لا يتجاوز علوها خمسين سنتيمتراً / ٥٠سم / عن سطح الطابق الأخير عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الفسحات بما لا يتجاوز سماكة هذه الأشغال.

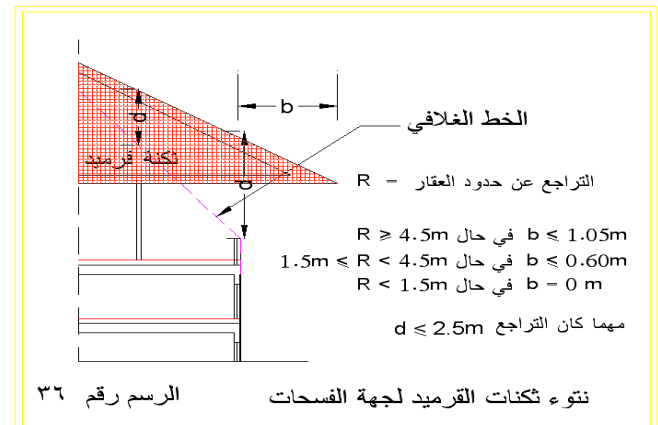
٢ - يسمح لكثنة القرميد بالفتوة مقدار:

- ٢,٥٠م (مترين ونصف) عن الخط الغلافي المائل.

- عن الخط الغلافي العامودي مقدار:
* ١٠٥ سنتم كحد أقصى إذا كان تراجع البناء عن حدود العقار بما فيه الشرفات ان وجدت يساوي أو يزيد عن ٤,٥٠م (أربعة أمتار ونصف).

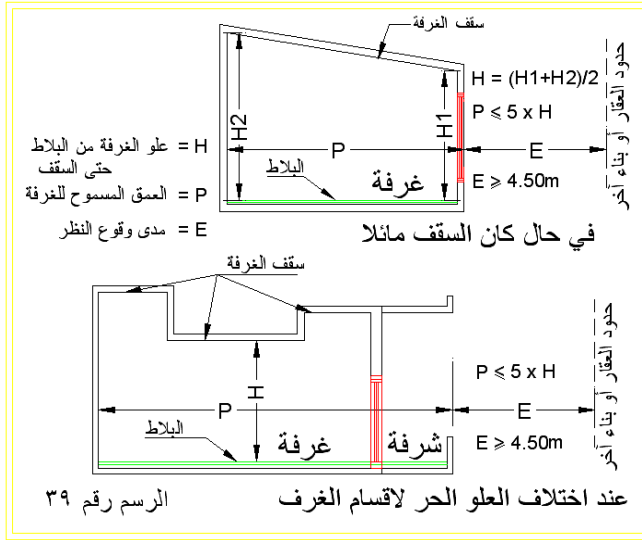
* ٦٠ سنتم كحد أقصى إذا كان تراجع البناء عن حدود العقار، يتراوح بين ١٥٠ سنتم (مئة وخمسون سنتمترا) و ٤,٥٠م (أربعة أمتار ونصف).

(راجع الرسم رقم ٣٦)



في حال إختلاف العلو الحر لأقسام الغرفة المنارة بواسطة الفتحة، يُعتمد العلو الحر الأدنى لهذه الأقسام، أما في حال كان سقف الغرفة مائلا، فيُعتمد الإرتفاع الحر الوسطي للغرفة.

(راجع الرسم رقم ٣٩)



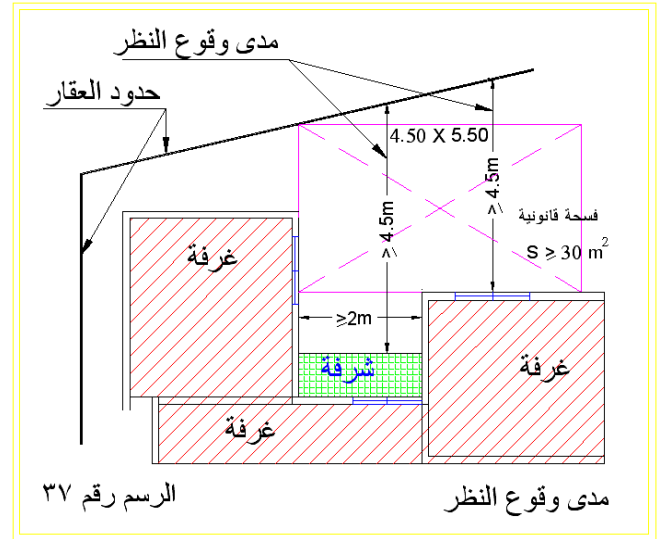
إن العمق خمسة أضعاف العلو الحر تحت السقف يبقى مطبقاً طالما لا توجد فتحات أخرى تؤمن مدى وقوع نظر وغلافاً قانونيين.

* أن لا تتجاوز مساحة الغرفة عشر مرات مساحة الفتحة.

* أن لا تتجاوز المسافة الفاصلة بين طرف الفتحة وجدار الغرفة المقام عمودياً على جدار الفتحة عن خمس مرات عرض الفتحة لكل من الجهتين.

* أن تنحصر الغرفة المنارة بواسطة الفتحة ضمن مستطيل متعامد مع محور مدى وقوع النظر، بعرض احد عشر ضعفاً لعرض الفتحة وبعمق خمسة أضعاف إرتفاع الغرفة الحر.

(راجع الرسمين رقم ٤٠ و رقم ٤١)

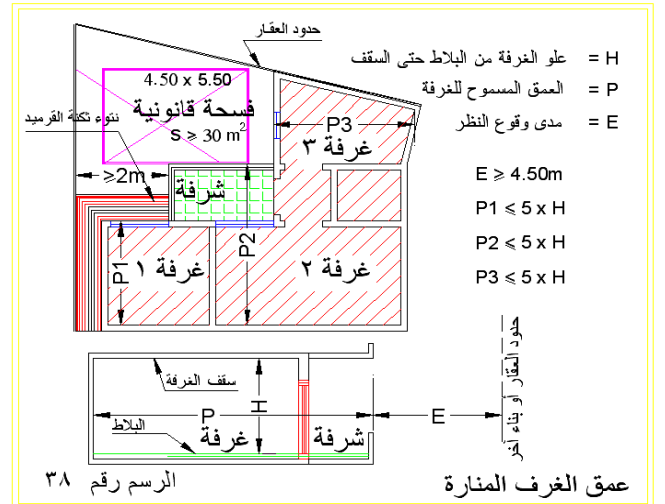


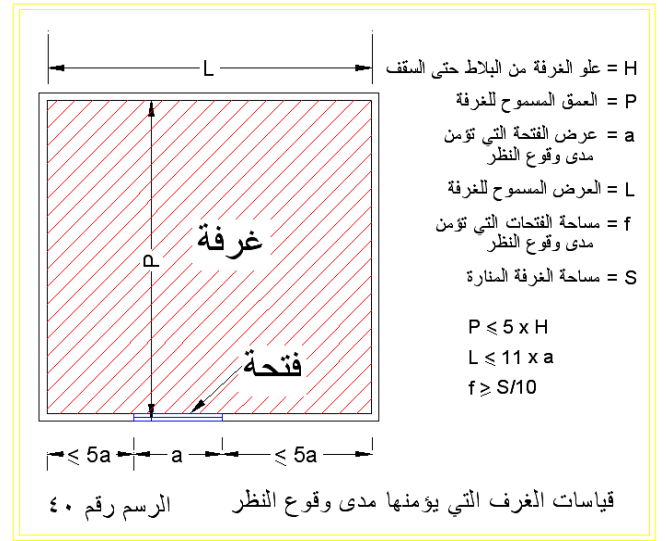
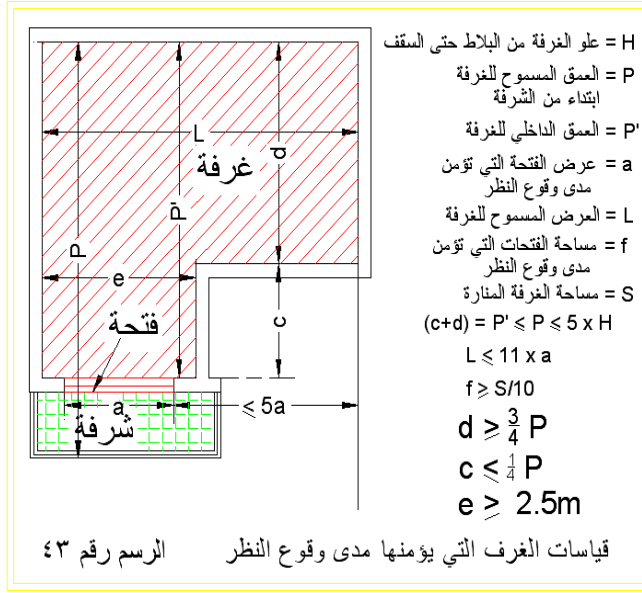
١ - قياسات الغرف التي يؤمنها مدى وقوع النظر

١-أ- تعتبر الفتحة مؤمنة لمدى وقوع النظر للغرفة شرط :

* أن لا يزيد عمق الغرفة المكال من الطرف الخارجي للفتحة باتجاه داخل الغرفة عند محور الفتحة عن خمس مرات علو الغرفة تحت السقف .
عندما تكون فتحة مدى وقوع النظر مطلة على الهواء عبر فرندا أو لوجيا أو تحت شرفة معلقة (بلكون) أو كورنيش، يعتبر العمق الأقصى للغرفة المنورة الوارد في هذه المادة إبتداءً من الطرف الخارجي للفرندا أو اللوجيا أو الشرفة أو الكورنيش بإستثناء النتوء العائد لثكنة القرميد .

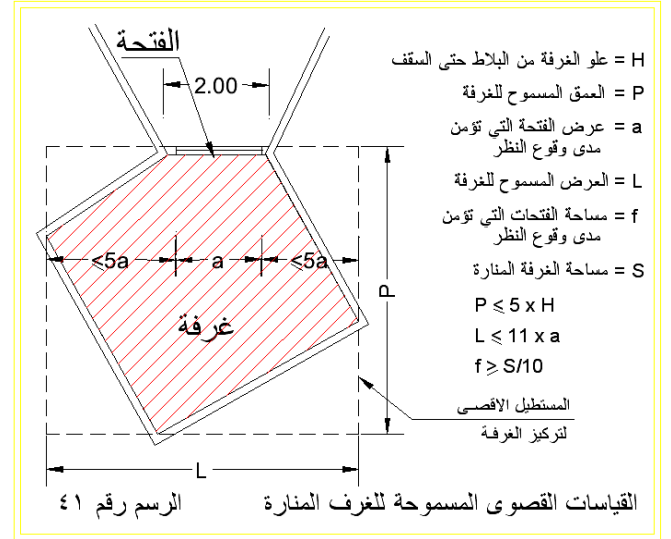
(راجع الرسم رقم ٣٨)





تعتبر غرف الاستقبال والطعام والمدخل غرفة واحدة طالما بقيت متصلة ببعضها بفتحة لا يقل عرضها عن ٢,٥٠م (مترين ونصف) وعلوها عن ٢,٠٠م (مترين).

١-ب- لا تعتبر الغرف الناتجة عن تقطيع الوحدات غير السكنية بحواجز زجاجية غرضا يتوجب لها مدى وقوع نظر ، شرط أن لا تقل المساحة الشفافة من هذه الحواجز عن ستين بالمائة (٦٠٪) وتعتبر الفراغات في المساحة الفاصلة بين الغرفتين من ضمن المساحة الشفافة.

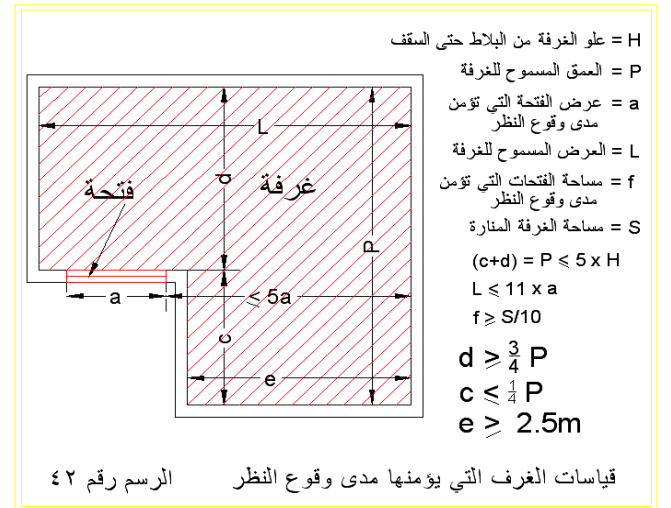


* أن لا تقل المسافة الفاصلة بين الفتحة والحائط المواجه لها عن ٣/٤ (ثلاثة أرباع) العمق الداخلي للغرفة .
(راجع الرسمين رقم ٤٢ و ٤٣)

٢ - عرض حقل وقوع النظر:

٢-أ- إن الغرف المنارة على الفسحة القانونية يجب أن يؤمن لها حقل وقوع نظر يطل مباشرة على القسم من الفسحة الذي يستوعب المستطيل المنصوص عليه في المادة السابعة - البند ثانياً، الفقرة ١، من هذا المرسوم.

(راجع الرسمين رقم ٤٤ و ٣١)



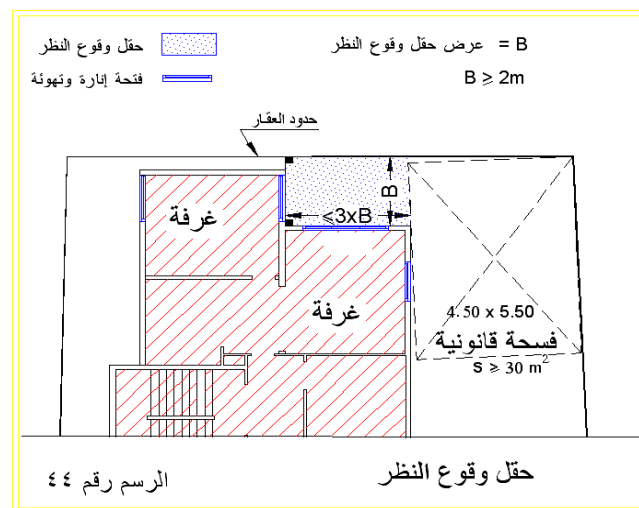
٢-د - يجب أن تكون الفسحة القانونية خالية من أي بناء أو إنشاءات أو عوائق طبيعية على كامل مساحة الفسحة القانونية لوقوع النظر، وذلك ابتداءً من علو متر واحد على الأكثر فوق مستوى أرض أدنى غرفة في البناء يتوجب لها مدى وقوع نظر على الفسحة ولغاية آخر طابق في البناء. لا يسمح في الطوابق العلوية بتعطيل هذا المجال الحيوي لوقوع النظر حتى في حال عدم إستفادة غرف كل أو بعض هذه الطوابق من وقوع النظر.
(راجع الرسم رقم ٢٨)

ثانياً - لا تُعتبر غرفةً بتوجب لها مدى وقوع النظر :

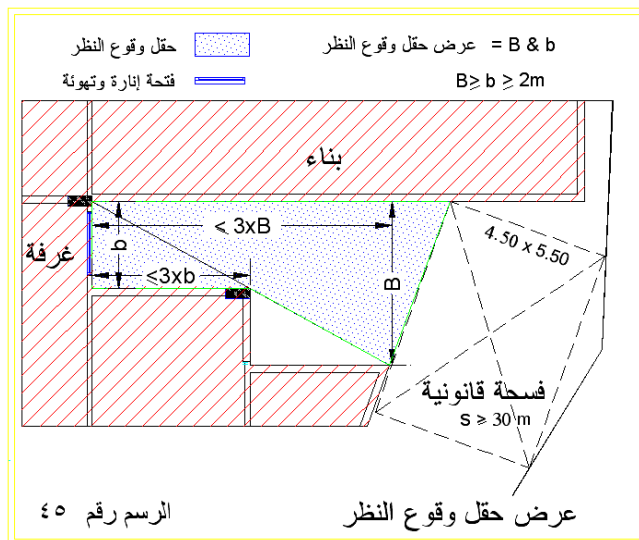
بيوت الدرج - الحمامات - بيوت الخلاء - مداخل الشقق السكنية شرط أن لا تتعدى مساحتها عشرة بالمائة من مساحة الشقة - غرف الإنتظار للمكاتب التجارية وللمهن الحرة شرط أن لا تتعدى مساحتها عشرين بالمائة من مساحة المكتب مع حد أقصى ثلاثين متراً مربعاً (٢٣٠ م^٢) - الممرات - البهو - الأوفيس - غرف الكوي - غرف المونة - غرف الخدم - غرف الغسيل ، والمطابخ في الشقق التي لا تزيد مساحتها عن ٢٨٠ م^٢ ، ويشترط ألا تزيد مساحة المطبخ او غرفة الغسيل او غرفة الكوي او غرفة المونة أو غرفة الخادمة عن ثمانية أمتار مربعة وان تكون الغرف المذكورة في هذا البند مستقلة عن بعضها البعض - قاعات المحاضرات والرياضة - صالات السينما - صالات العرض - بهو الفنادق والمصارف والمؤسسات الخاصة والعامة - الملاهي والمطاعم والمقاهي - والمطابخ المخصصة لتحضير الطعام - المختبرات - غرف التظهير والتصوير والأشعة والعمليات والمعينة - غرف الماكينات - المعامل (أقسامها الصناعية) - الهنغارات - المستودعات - أبنية مزارع تربية الدواجن والحيوانات - المحلات التجارية - المكاتب العائدة لهذه القاعات والصالات والغرف - المكاتب في الفنادق والمستشفيات - المكتبات والفيدوتيك.

يمكن إستثناء بعض أقسام الأبنية ، المشابهة من حيث الإستعمال لتلك المشار إليها أعلاه ، من تأمين مدى وقوع النظر بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني .

ثالثاً - تهوية بعض الأمكنة التي لا يفرض عليها تأمين مدى وقوع النظر :



٢-ب - إن عرض حقل وقوع النظر يجب أن لا يقل في أي نقطة عن ٣/١ (ثلث) المسافة الفاصلة بين ابتداء الخط العامودي الذي يؤخذ منه مدى وقوع النظر وبين هذه النقطة، على أن لا يقل على كامل مداه عن ٢,٠٠ م (المترين) وأن يشكل هذا الحقل زاوية قائمة بالنسبة للفتحة. ان عرض حقل وقوع النظر يجب أن يمتد لغاية الفتحة العائدة للغرفة المهواة.
(راجع الرسم رقم ٤٥)



٢-ج - تعتبر الغرف منارة ومؤمن لها مدى وقوع نظر على الفسحة القانونية إما مباشرة على هذه الفسحة وإما عبر حقل وقوع النظر؛ وفي الحالة الأخيرة يجب أن يصب كامل حقل وقوع النظر المنصوب بزاوية قائمة على واجهة الفتحة في المستطيل (٥,٥٠ X ٤,٥٠) المنصوص عنه في المادة السابعة ، البند ثانياً، الفقرة ١ من هذا المرسوم .

تحتسب مساحة فتحة التهوية وقوة الشفط في حال وجوده من قبل المهندس وعلى مسؤوليته على أن لا تقل عن ٠,٢٥ متر مربع.

د (تهوى المستودعات غير المصنفة ومرائب السيارات المقامة في الطوابق السفلية من الأبنية إما ميكانيكياً بطريقة مباشرة على الهواء الطلق، وإما بواسطة منور أو مناوور (Gaines) مقفلة الجوانب مفتوحة السقف على الهواء الطلق مباشرة لا يقل عرضها عن ثلاثين سنتمتراً مساحتها تساوي:

مساحة المنور الدنيا / م ^٢	مجموع مساحة المستودعات والمرائب في الطوابق السفلية الدنيا / م ^٢
١,٥٠	$S > ١٠٠٠$
٤	$١٠٠٠ < S < ٣٠٠٠$
٦	$٣٠٠٠ < S$

هـ (تهوى غرف الأبنية والمنشآت غير المشمولة بالفقرات الثلاث المذكورة أعلاه بالطريقة التي تراها الإدارة مناسبة بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

يجب أن يتراوح علو المنور فوق سقف السفلي الاول بين المتر والمترين بما فيه وسائل الحماية ضد الأمطار وأن لا يقل عن المتر ونصف في الطابق الأخير المكشوف على الهواء.

(راجع الرسم رقم ٤٦)

أ) تهوى المطابخ الصغرى التي لا تزيد مساحتها عن ٨,٠٠ م^٢ (ثمانية أمتار مربعة)، في الشقق التي لا تزيد مساحتها عن ٨٠ م^٢ (ثمانين متر مربعاً) وتهوى الحمامات وبيوت الخلاء إفرادياً:

أ-١- أما مباشرة على الهواء الطلق شرط أن لا يقل عرض الفسحة أمام الفتحة عن ٠,٥٠ م. (خمسین سنتمتراً).

أ-٢- وأما بواسطة منور مقفل من جميع جوانبه، شرط أن لا يقل عرضه عن ٠,٧٥ م. (خمسة وسبعين سنتمتراً) وأن لا تقل مساحته عن متر ونصف متر مربع حرة من أية قساقل أو تمديدات أو نتوءات.

أ-٣- وأما بواسطة شواريق إفرادية مستقلة لا يقل قطرها أو ضلعها الداخلي عن ١٥ سم (خمسة عشر سنتمتراً) متصلة:

* أما مباشرة بالهواء الطلق الخارجي
* وأما بقناة تهوية رئيسية لا يقل قطرها عن ٣٠ سم (ثلاثين سنتمتراً) أو ضلعها الداخلي عن ٢٠ سم (عشرين سنتمتراً) ومساحتها الدنيا عن ٠,٠٩ م^٢ (تسعمائة سنتمتراً مربعاً) خالية من أي نتوء، مجهزة بشفط كهربائي ومؤدية الى الهواء الطلق الخارجي.

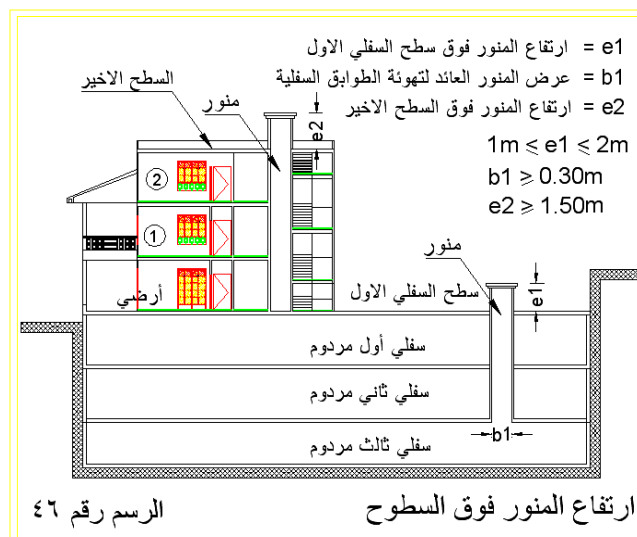
يجب أن تكون الشواريق واقنية التهوية ضابطة ومحكمة.

يمكن تهوية أكثر من مطبخ أو حمام أو بيت خلاء على المنور الذي تبلغ مساحته أكثر من ١,٥٠ م^٢ (متر مربع ونصف).

ب (تهوى غرف الأبنية والمنشآت المخصصة لإستعمالات معينة، كالمؤسسات المصنفة (مصانع ودور السينما والتياتر والمسارح وغرف العمليات في المستشفيات وما شابهها...)، وفقاً للمواصفات والمعايير الفنية وللأحكام الخاصة التي ترعى تنظيمها في حال وجودها .

ج (يجب تأمين تهوية كافية مع الخارج في أمكنة وجود خزانات المحروقات والمراجل والحراقات والمولدات المقامة في الطوابق السفلية من الأبنية.

أما في المناطق المنظمة بمراسيم ، وإذا كانت الدراسة التنظيمية الجديدة للمنطقة تلاحظ تخفيضاً في الحدود القصوى المسموح بها وفقاً للنظام المصدق السابق أو شروطاً إضافية ، فإن السلطة المانحة للترخيص تعتبر ملزمة بالتقيد بالشروط الأشد الملحوظة في الدراسة الجديدة المعدة للمنطقة ، وذلك فور إقترانها بموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني وطوال فترة مناقشتها مع البلدية المعنية لحين تصديق المرسوم التنظيمي للمنطقة وفق الأصول ، على أن لا تتجاوز هذه المدة ثلاث سنوات



ثالثاً - يمكن للإدارة أن تفرض على المالك شرطاً لمنحه رخصة الاشغال يقضي بغرس أشجار ضمن عقاره.

رابعاً - في تأمين متطلبات السلامة العامة:

١ - يجب أن تتضمن طلبات الترخيص بالبناء أو بتعديل أو إضافة بناء على بناء موجود أو تعديل في وجهة إستعمال البناء أو جزء منه ، حتى لو لم يتضمن التعديل زيادة في المساحات ، تعهداً من المهندسين الدارسين للمشروع (كل وفق اختصاصه) بالتقيد بالموصفات التي حددت بموجب المرسوم المذكور لدى إعداد الخرائط التنفيذية للمشروع.

المادة العاشرة: إرتفاقات خاصة بالسلامة والصحة العامة والمنظورات المعمارية

أولاً - إن الإرتفاقات والاحكام الخاصة التي تفرض عند منح الترخيص بالبناء يمكن أن تشمل كافة العناصر المعمارية والإنشائية والتنظيمية للبناء ومحيطه ، ويحق للإدارة أن تفرض على المالك تأمين تجهيزات تتناسب وأهمية البناء لا سيما لجهة التقيد بأصول حماية البيئة وإستدامة مواردها الطبيعية (مياه ، هواء ، أرض وكائنات حية) كما حددها القانون رقم ٢٠٠٢/٤٤٤ (حماية البيئة) .

عندما يتضمن المشروع ترك فسحات في العقار بمستوى الأرض بعد التسوية ، يجب تخصيص نصف مساحة هذه الفسحات كحدائق ما لم يتم الإبقاء عليها بحالتها الطبيعية .

لا تتضمن الفسحات المتروكة في العقار :

١ - الإستثمار السطحي المصمم .

٢ - ممرات دخول وخروج السيارات

٣ - مواقف السيارات المتوجبة قانوناً

ثانياً - تشمل الأحكام الخاصة المشار إليها في الفقرة أولاً أعلاه كافة الإرتفاقات التي تحددها الدراسات التنظيمية في المناطق غير المنظمة ، لا سيما لجهة إرتفاعات الأبنية وأحجامها ومساحاتها وتراجعاتها وذلك على سبيل المثال لا الحصر، وتصبح هذه الأحكام ملزمة للسلطة المكلفة منح الترخيص بالبناء فور صدور قرار المجلس الأعلى بشأنها وطوال فترة

١ - في المساحة والقياسات الدنيا للعقار :

يجب أن لا تقل مساحة العقار القائم عليه البناء المرتفع عن أربع مرات المساحة الدنيا المفروضة لقطع الإفراز، وأن يستوعب مستطيلاً قياساته لا تقل عن مرتين الطول والعُمق المفروضين للقطع الناتجة عن الإفراز وفقاً لنظام المنطقة الواقع ضمنها العقار. مع تسامح قدره ٥٪ كحد أقصى لجهة المساحة والأبعاد المحددة أعلاه .

٢ - في عرض الواجهة الأدنى - القاعدة - القصات - الفسحات الحرة :

لا يجوز أن يقل عرض أي واجهة من واجهات البناء المرتفع عن ثمانية أمتار ما عدا الشرفات. يسمح بالبناء المرتفع أن يشاد فوق قاعدة تفوق مساحة مسقطها الأفقي عن مساحة مسقط البناء المرتفع.

يجب أن يتضمن المشروع ترك فسات في العقار بمستوى الأرض بعد التسوية، وتخصيص نصف مساحة هذه الفسات كحدائق. لا تتضمن الفسات المتروكة في العقار:

- ١ - الإستثمار السطحي المصمم .
- ٢ - ممرات دخول وخروج السيارات .
- ٣ - مواقف السيارات المتوجبة قانوناً.
- ٤ - مسقط درج أو أدراج الهروب في الأرضي.

٣ - في قاعدة البناء المرتفع

عندما يكون للبناء المرتفع قاعدة (Galette) ، وفي حال تصميم بعض أجزاء هذه القاعدة بشكل أعمدة غير مقفلة (Pilotis) يمكن أن يسمح بهذه الأعمدة على كامل علو القاعدة أو على جزء على أن تحسب مساحة هذه الأعمدة مرة واحدة في عامل الإستثمار العام شرط أن لا يتجاوز علوها اثنا عشر متراً فوق سطح الأرض النهائية بعد التسوية من أية جهة من الجهات .

٢ - يتم التقدم بالخرائط التنفيذية مرفقةً بكافة الدراسات والمستندات المطلوبة التي تؤكد إلتزام التصميم بالموصفات المعتمدة لتأمين السلامة العامة وذلك لدى التقدم بطلب الحصول على أمر المباشرة بالتنفيذ الذي أصبح مادة قانونية ملزمة ضمن قانون البناء .

٣ - ترفق عند التقدم بطلب رخصة الإسكان إفادة من المهندسين الدارسين للمشروع موقعة منهم ومصدقة من إحدى نقابتي المهندسين تتضمن تحميلهم المسؤولية وتأكيدهم أن تنفيذ البناء قد تم وفقاً للمواصفات المحددة بالمرسوم المذكور.

ب- ان الابنية المعدة لاستعمال العموم الواقعة في الطوابق السفلية (دور السينما والتياتر والمسارح والملاهي وغيرها...) والمرائب العائدة لها تستوجب الاستحصال على الموافقة المسبقة للمديرية العامة للدفاع المدني في حال كانت الابنية غير خاضعة للتدقيق الالزامي.

ج- إن صحة الدراسات المعدة تبقى على مسؤولية المهندسين واضعي الدراسات (كل وفق إختصاصه)، دون أن يترتب على تسجيل هذه الدراسة لدى نقابة المهندسين او لدى الدوائر الفنية المختصة أية مسؤولية لجهة متانة البناء وتقيدته بالأنظمة المتعلقة بالسلامة العامة .

خامساً - إرتفاقات المطار :

يُعطى الترخيص بالبناء لكافة الأبنية مع التقيد بكافة الأحكام التي تحدد شروط تأمين متطلبات سلامة الملاحة الجوية وارتفاقات الطيران المدني.

سادساً - الأبنية المرتفعة التي يتجاوز علوها ٥٠ م (خمسين متراً)

عندما يتجاوز علو البناء ٥٠ متراً عن أوطى نقطة من أرض العقار بتماس أي من واجهاته بعد التسوية باستثناء بيت الدرج وخزانات المياه والمتكئات والمنشآت التقنية، يجب أن يخضع الترخيص بالبناء لموافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني ، على أن تتوفر بالإضافة الى الشروط العامة والخاصة المعمول بها في موقع العقار الشروط التالية :

٤ - أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه والإنشاءات التقنية والمتكآت والجدران المشادة فوق سطح الطابق الأخير:

يمكن لأقفاص السلالم والمصاعد ولخزانات المياه والإنشاءات التقنية وللواقط الشمسية وخزانات المياه العائدة لها وماكينات التهوية والتدفئة والتبريد التي تشاد فوق الطابق الأخير أن تعلو مستوى هذا السطح لغاية ستة أمتار كحد أقصى .

ويمكن للمتكآت والجدران التي تشاد فوق سطح الطابق الأخير لحجب المنشآت المذكورة أعلاه أن تتجاوز الخط الغلافي بعلو هذه الإنشاءات. كما يسمح بإنشاء هذه المتكآت والجدران عند أبرز نقطة من السطح، بما فيه النتوءات.

٥ - في المصعد - السلم (درج):

يجب التقيد بالمراسيم المتعلقة بشروط تأمين متطلبات السلامة العامة لجهة مواصفات الأدراج والمصاعد العائدة للأبنية المرتفعة .

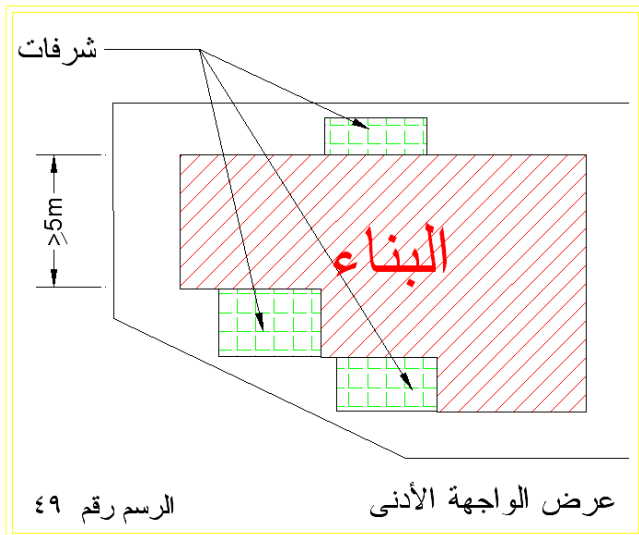
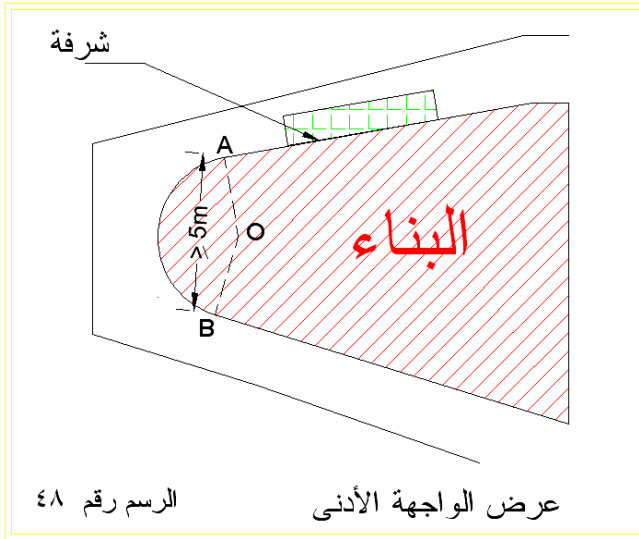
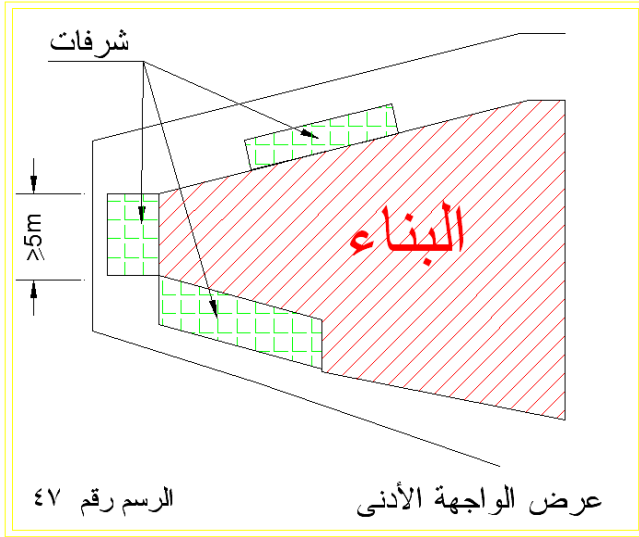
٦ - الاستثناء من بعض الشروط المفروضة:

يعود للمجلس الاعلى للتنظيم المدني استثناء بعض المشاريع من بعض الشروط المفروضة في البندين ٢ و ٣ أعلاه كما يمكنه فرض شروط اضافية تبعا للتصميم ولاهمية المشروع.

سابعاً - العرض الأدنى لواجهات البناء

يجب أن لا يقل عن خمسة أمتار عرض أية واجهة من واجهات البناء المطلّة على الطرقات بإستثناء الشرفات.

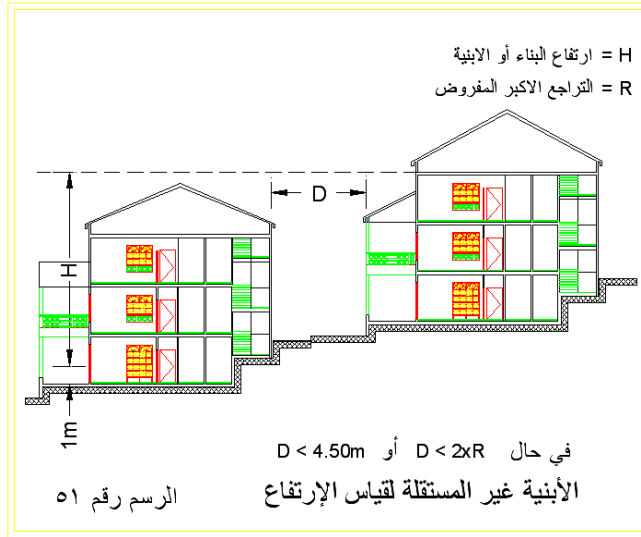
(راجع الرسوم رقم ٤٧ و ٤٨ و ٤٩)



٢ - لا تدخل في حساب الإرتفاع الأقصى ثكنة القرميد وأقفاص الدرج والمصعد وخزانات المياه والتمكّات المقامة فوق السطح الأخير للبناء لحجب أقفاص السلالم والمصاعد.

٣ - عند وجود عدة أبنية ضمن العقار الواحد لا تستوفي شروط الأبنية المستقلة وفقاً لمفهوم البند ثانياً من هذه المادة، يطبق على جميع هذه الأبنية الإرتفاع الأقصى المحدد للبناء من مستوى خط أفقي يعلو متراً واحداً فوق أوطى نقطة من مستوى الأرض الطبيعية أو الأرض المعتمدة بعد التسوية بتماس أوطى واجهة لهذه الأبنية.

(راجع الرسم رقم ٥١)



وعند تفاوت مستويات البناء الواحد، أو في الابنية غير المستقلة، يحتسب عدد الطوابق انطلاقاً من القسم الأدنى للبناء أو الابنية، يضاف اليه طابق عن كل سقف ينتج عنه إرتفاع حر يتجاوز ٥,٧٥ م (خمسة أمتار وخمسة وسبعين سنتمتر) بدءاً من أرض الطابق الاخير للقسم الأدنى.

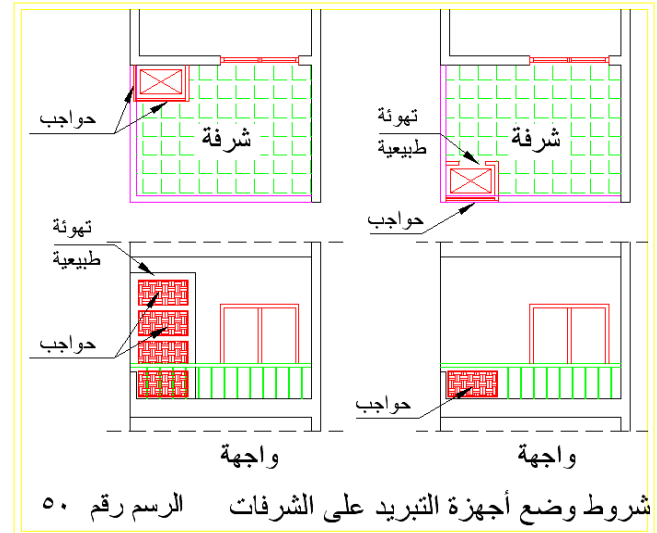
(راجع الرسم رقم ٥٢)

وفي بعض الحالات التي يقتضيها التصميم المعماري للبناء والتي تتعارض مع مضمون الفقرة أعلاه يجب أخذ موافقة المدير العام للتنظيم المدني المسبقة.

ثامناً - أجهزة التبريد (تكييف الهواء)

يمنع تركيب اجهزة تكييف الهواء بشكل ظاهر على واجهة البناء. وعند الضرورة يمكن وضع هذه الأجهزة على الشرفات والفراندات واللوجيات بمحاذاة حائط الواجهة شرط أن تتم معالجتها بشكل فني وفقاً للرسم أدناه، ويمكن وضع أجهزة التكييف تحت مستوى سقف الطابق على الشرفات أو ضمن المناور خارج المساحات المخصصة للتهوية، على أن تكون مغطاة بشرفش أو سقف مستعار.

(راجع الرسم رقم ٥٠)

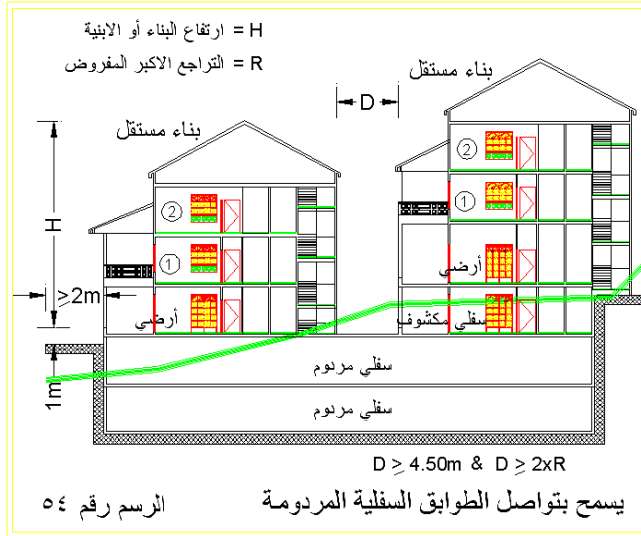


المادة الحادية عشر - إرتفاع البناء وعدد الطوابق - البناء المستقل - البناء فوق بناء موجود

أولاً - إرتفاع البناء وعدد الطوابق

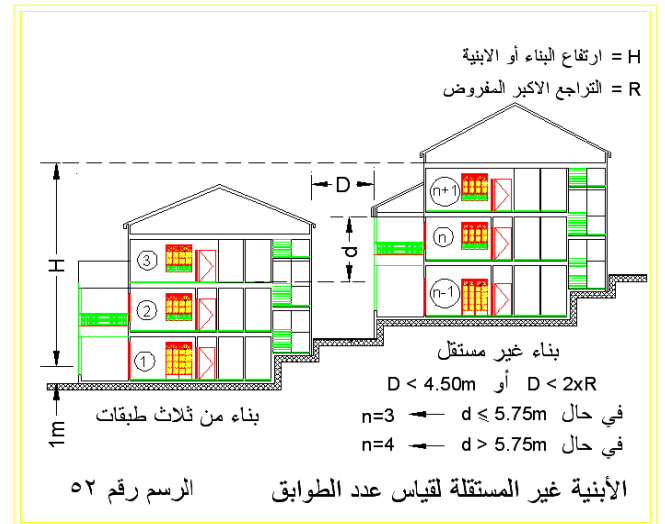
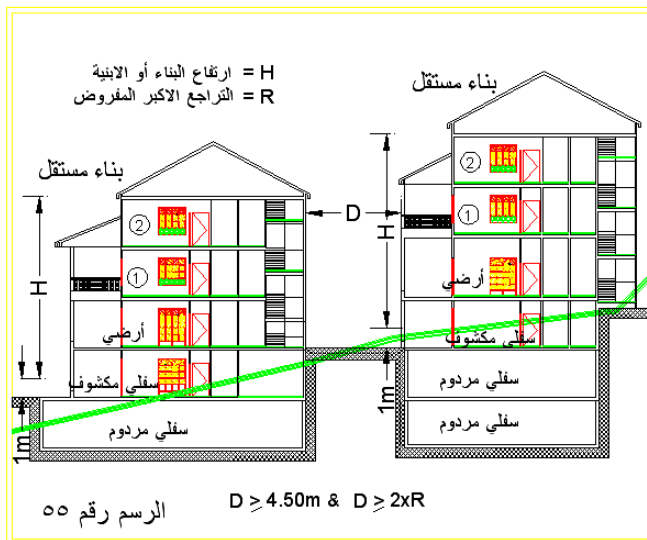
١ - في المناطق المحدد فيها الأرتفاع الأقصى للبناء وعدد طوابقه، يقاس إرتفاع البناء إبتداءً من مستوى خط أفقي يعلو متراً واحداً فوق أوطى نقطة من مستوى الأرض المعتمدة بتماس واجهة البناء ولغاية مستوى سقف أعلى قسم من الأبنية غير المستقلة.

٣- يُسمح بتواصل الطوابق السفلية تحت بعض أو كل الأبنية المستقلة في العقار الواحد شرط أن تنطبق عليها شروط الطوابق السفلية المحددة في البند ٢-أ من المادة الثانية عشرة من هذا المرسوم .
(راجع الرسم رقم ٥٤)



في حال وجود طوابق سفلية مردومة في بلوك مستقل يجب أن لا تقل المسافة الأفقية الفاصلة بين هذه الطوابق والطوابق السفلية المكشوفة وما فوقها من البلوكات الأخرى عن ضعف التراجع المفروض في المنطقة على أن لا يقل عن أربعة أمتار ونصف.

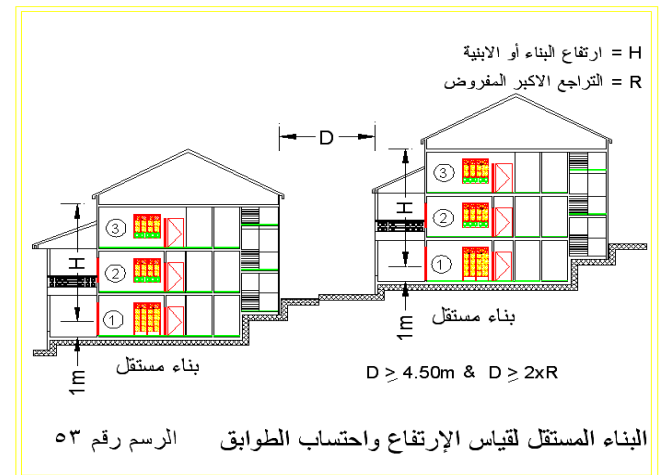
(راجع الرسم رقم ٥٥)



ثانياً - البناء المستقل

عند تعدد الأبنية في العقار الواحد، يعتبر أي بناء من هذه الأبنية مستقلاً لتطبيق الغلاف وقياس الارتفاع وعدد الطوابق إذا توفرت فيه الشروط التالية:

١- أن تكون المسافة الأفقية الفاصلة بين الطوابق السفلية المكشوفة وما فوقها لا تقل عن مرتين التراجع الأكبر المفروض عن حدود العقارات المجاورة وفقاً لنظام المنطقة الإرتفاقية الخاضع لها العقار مع حد أدنى قدره أربعة أمتار ونصف. (راجع الرسم رقم ٥٣)



٢- أن تتأمن في هذا البناء المستقل التمديدات والتجهيزات العائدة لشبكات المياه والكهرباء والهاتف والصحية وتجهيزاتها وجميع ما يتطلبه هذا البناء ليكون صالحاً للإستعمال بصورة مستقلة عن سواه.

٤ - عند وجود طوابق سفلية منفصلة في عدة أبنية ضمن العقار الواحد، يمكن ربط هذه الطوابق السفلية ببعضها بواسطة ممرات (أنفاق) لا يتعدى عرضها عرض الممرات الضرورية لتأمين دخول وخروج السيارات بالإضافة إلى المنعطفات الضرورية والأرصفة في حال وجودها وفق الحدود الدنيا المنصوص عليها في البند ثانياً من المادة السادسة عشرة من هذا المرسوم.

كما يمكن بحسب الشروط أعلاه ربط الطوابق السفلية الخلفية بالطريق عبر الطابق الأرضي الأمامي المتصل بالطريق.

تعتبر هذه الممرات (الأنفاق) لا تتعارض مع الشروط الخاصة التي تفرض تقيد الطوابق السفلية بالمسقط الأفقي للبناء في حال وجودها.

ثالثاً - البناء فوق بناء موجود

مع التقيد ببقية الشروط المفروضة بالنظام الذي يخضع له العقار يمكن استثناء البناء المطلوب اضافته فوق بناء موجود من التقيد بالاستثمار السطحي وبالتراجعات المفروضة عن العقارات المجاورة شرط :

- ١ - أن يكون البناء الموجود قانونياً :
- قائماً قبل تاريخ ١٣/٩/١٩٧١ بموجب إفادة من الدوائر المختصة.
- تمت تسوية أقسامه المخالفة ودفع الرسوم المتوجبة .
- تأجل هدم أقسامه المتعدية على التراجع المفروض عن حدود الطريق أو عن تخطيط الطريق المصدق .
- حائزاً على ترخيص قانوني بالبناء أو مفرزاً .

٢ - أن لا يشاد البناء المطلوب زيادته بما فيه الشرفات فوق أقسام البناء المؤجل هدمها أو المسواة الواقعة ضمن التراجع المفروض عن العقارات المجاورة أو عن الطرق والاملاك العامة.

تستثنى من الشروط أعلاه ثكنات القرميد التي تستوفي الشروط المحددة في البند ٥ من المادة الثانية عشرة من هذا المرسوم ، وذلك لجهة إمكانية أن تغطي الثكنة

كامل سطح الطابق الأخير بإستثناء القسم الواقع ضمن الطريق أو التخطيط.

٣ - أن لا يعطل البناء المطلوب زيادته قانونية البناء القديم الموجود لجهة الغلافات ومدى وقوع النظر التي رخص البناء الموجود على أساسها.

٤ - أن يتحمل البناء الموجود الاضافة المطلوبة دون أية تقوية أو تدعيم ضمن التراجع المفروض. ويُعتبر المهندس موقع طلب الرخصة مسؤولاً عن سلامة ومتانة البناء الموجود والمراد إضافته إستناداً إلى نتائج فحوصات المختبر والدراسات اللازمة وكامل المستندات مسجلة في إحدى نقابتي المهندسين، على أن يُرفق بالطلب صوراً فوتوغرافية واضحة تبين واقع البناء القائم وتقترن بتوقيع كل من المهندس المسؤول ورئيس الدائرة الفنية المعنية بدراسة ملف الترخيص بالبناء.

المادة الثانية عشر - معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام :

أولاً - تعريف :

إن معدل الإستثمار السطحي هو النسبة بين مساحة المسقط الأفقي للبناء ومساحة العقار أما عامل الإستثمار العام فهو النسبة بين مساحة البناء عن كامل طوابقه المحسوبة بالإستثمار ومساحة العقار .

يُحسب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام :

١ - على أساس مساحة العقار بعد اقتطاع المساحة المصابة بالتخطيط المصدق . وفي حال كان التخطيط يقسم العقار إلى عدة أقسام يُعتبر كل قسم بمثابة عقار مستقل لإحتساب عاملي الإستثمار .

٢ - على أساس مساحة العقار بما فيه القسم المصاب بالتخطيط الملحوظ مع التقيد بالتراجعات عن التخطيط

٣ - بصرف النظر عن وجود حقوق إرتفاقات لمصلحة العقارات المجاورة .

٤ - في حال إستنفاد عوامل الإستثمار في عقار ما فإنه لا يمكن البناء على أي قسم مقتطع منه مهما كانت أسباب هذا الإقتطاع حتى ولو كان تنفيذاً لتخطيط مصدق.

ثانياً - أجزاء الأبنية التي لا تدخل مساحتها في حساب عاملي الإستثمار وعدد الطوابق

١ - الشرفات والفرنندات واللوجيات والفسحات المسقوفة والسطوح غير المقفلة

١- أ) لا تدخل في حساب عاملي الإستثمار مساحة الشرفات والفرنندات واللوجيات غير المقفلة والفسحات المسقوفة غير المقفلة بمقدار ما لا تزيد مجموع مساحتها عن ٢٠٪ (عشرين بالمائة) من مساحة الإستثمار العام المصمم شرط أن لا تزيد مساحة الشرفات في أي طابق عن ٢٥٪ (خمس وعشرين بالمائة) من مساحتها المصممة وذلك في جميع الأبنية، باستثناء الأبنية الصناعية التي يجب أن لا تتجاوز مساحة الشرفات فيها نسبة ٥٪ (خمس بالمائة) من مساحة كل طابق.

يقصد بالاستثمار العام المصمم، المساحة المطلوب ترخيصها والتي تدخل في عامل الاستثمار العام. تحتسب مساحة الشرفات والفرنندات واللوجيات مرة واحدة مهما بلغ ارتفاع سقفها.

تعتبر بمفهوم هذا المرسوم:

* شرفة: الجزء الأفقي الناتئ عن جسم البناء والمرتبطة به من جهة أو من جهتين على الأكثر وغير مقفل.

* فرنندا: الجزء الأفقي الناتئ عن جسم البناء والمرتبطة به من جهة على الأقل ومركز من جهاته الأخرى على أعمدة مرتكزة على الأرض الطبيعية وغير مقفل.

* اللوجيا: الجزء الأفقي الداخل في جسم البناء والمرتبطة به من ثلاث جهات وغير مقفل من جهة على الأقل، شرط أن لا يقل عرض اللوجيا عن عمقها باتجاه داخل البناء. يمكن أن ترتبط اللوجيا بجسم البناء في واجهتها الغير مقفلة لمسافة لا تتجاوز ثلث عرض الواجهة على أن لا تزيد عن متر ونصف.

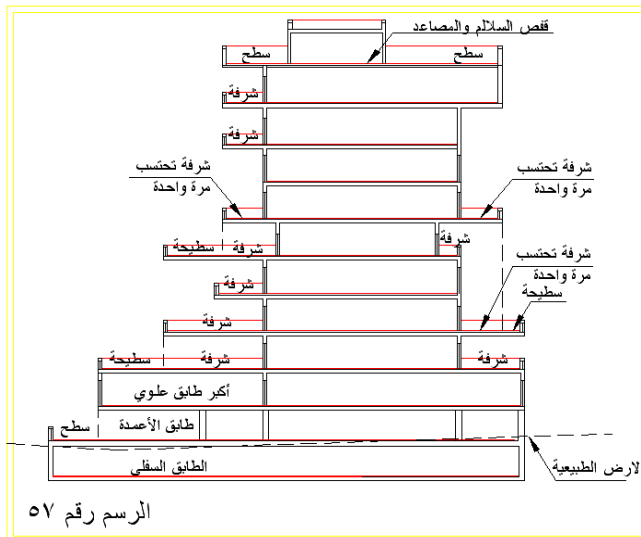
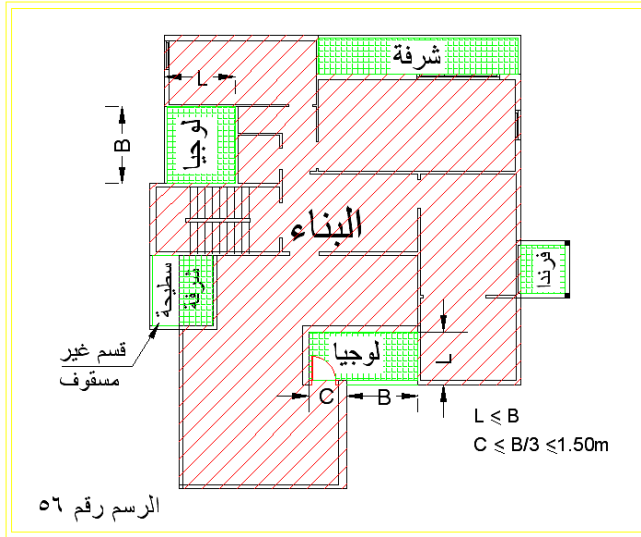
١- ب) تعتبر بمفهوم هذا المرسوم:

* سطح: مساحة أفقية غير مسقوفة (عائدة لحق مشترك).

* سطيحة (Terrasse): مساحة أفقية غير مسقوفة تابعة لطابق أو لشقة (حق مختلف).

ان مساحة السطوح (Terrasses) والسطوح لا تدخل في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام ولا تدخل في حساب مساحة الشرفات والفرنندات واللوجيات.

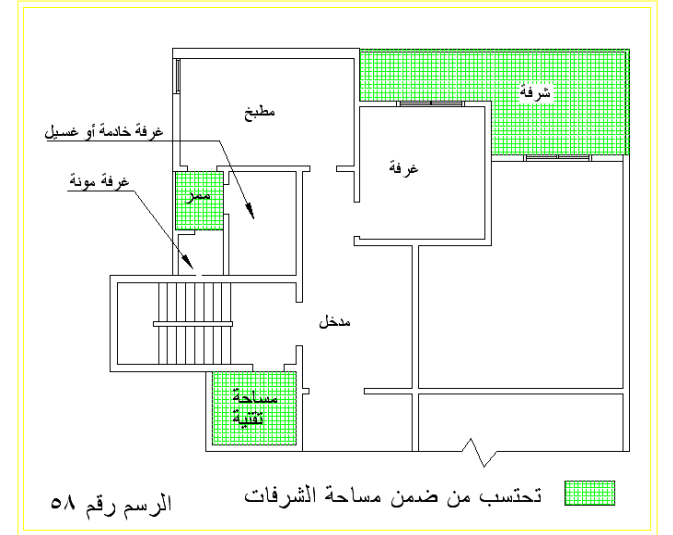
(راجع الرسمين رقم ٥٦ و ٥٧)



١-ج) تُحتسب من ضمن مساحة الشرفات المشار إليها أعلاه :

* مساحات تقنية للطابق ، على أن تكون هذه المساحات متصلة بالأقسام المشتركة للبناء وأن لا تزيد مساحتها عن ثمانية أمتار مربعة.

* الممرات للوصول حصراً إلى غرفة الخادمة وغرفة الغسيل وغرفة المونة على أن لا تزيد مساحة كل من هذه الغرف عن ثمانية أمتار مربعة . وعلى أن لا تؤدي هذه الممرات إلى أية أقسام أخرى من الشقة السكنية ، وان لا تفصل بين مختلف الأقسام العائدة لهذه الشقة ولا تزيد مساحتها عن مساحة الغرف التي تؤدي إليها. (راجع الرسم رقم ٥٨)



* الممرات المسقوفة للوصول بين مختلف الأبنية في المشروع علم، أن تستوفي الشروط التالية :

- أن لا يتجاوز عرضها الحر ٢,٥٠م (متران ونصف)

- أن لا يزيد علوها عن إرتفاع الطابق وأن لا يقل عن ٢,٢٠م (مترين وعشرين سنتيمترا) .

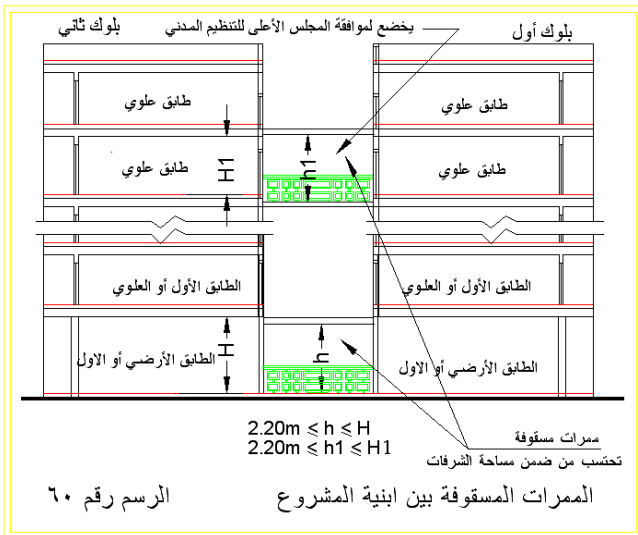
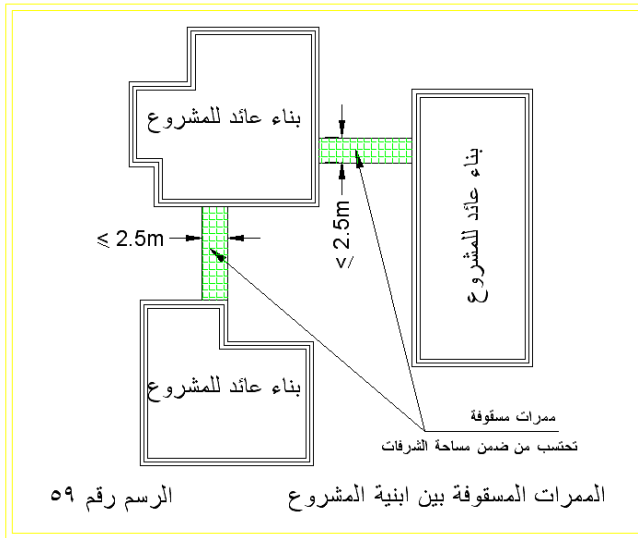
- أن لا يزيد عدد الممرات، التي تربط بين بلوكين، عن اثنين أحدهما في الطابق الارضي، أو الاول والآخر في أحد الطوابق العلوية شرط

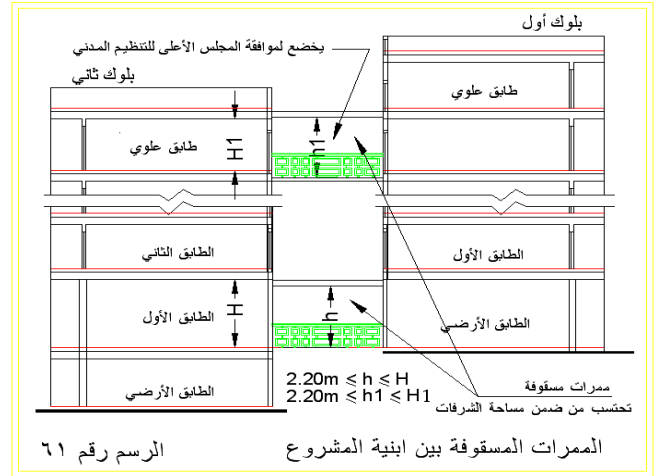
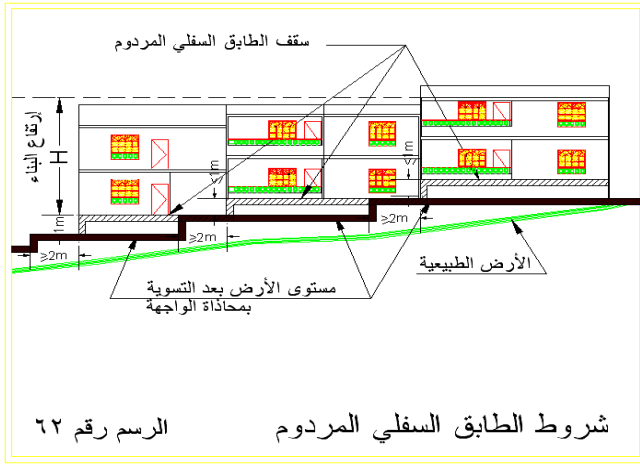
موافقة المجلس الاعلى، للتنظيم المدني، بالنسبة للممر العلوي.

- أن تؤمن هذه الممرات الإتصال بين الأقسام المشتركة للأبنية وأن تسجل من ضمن الأقسام المشتركة لدى إفراز العقار.

لا تحول الممرات المشار إليها أعلاه دون إعتبار الأبنية مستقلة بمفهوم البند "ثانياً" من المادة الحادية عشرة من هذا المرسوم.

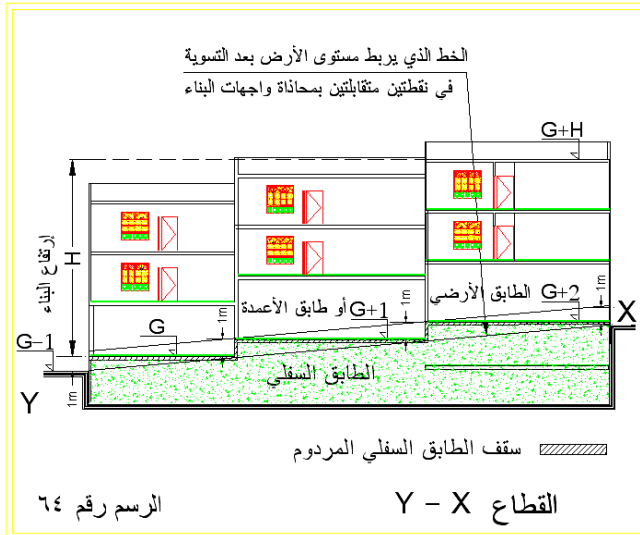
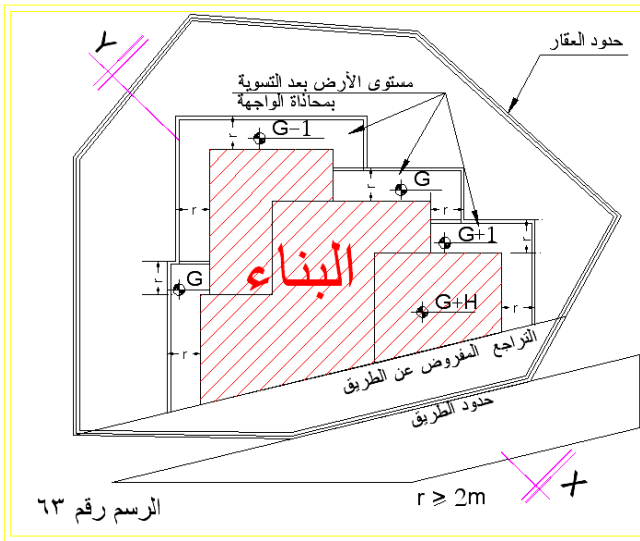
(راجع المرسوم رقم ٥٩ و ٦٠ و ٦١).





– الخط الذي يتقاطع معه أفقياً والذي يربط أي نقطتين متقابلتين من مستوى أرض العقار بعد التسوية بمحاذاة واجهة البناء.

(راجع الرسمين رقم ٦٣ و ٦٤)



١- د) تدخل الشرفات والفرندات واللوجيات والفسحات المسقوفة غير المقفلة التي تستعمل للوصول الى المكاتب أو الى الشقق في حساب معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام.

٢ – الطوابق السفلية :

٢-أ – الطوابق السفلية المردومة :

٢-أ-١ : في المناطق المحدد فيها الارتفاع وعدد الطوابق

يعتبر سفليةً مردوماً الطابق الذي يستوفي الشروط التالية :

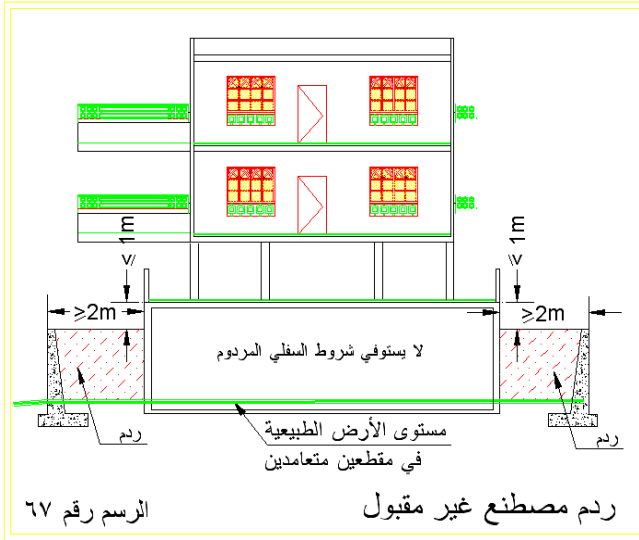
* أن لا يزيد ارتفاع أي قسم من سقفه (باطون) عن متر واحد فوق :

– مستوى الأرض الطبيعية أو المستصلحة (المسواة) من جميع الجهات الداخلية ، بإستثناء مداخل المرائب التي لا تتجاوز العرض الأدنى المتوجب لتأمين الوصول إلى المرائب.

(راجع الرسم رقم ٦٢) .

* مستوى الخط الموازي للطريق أو الرصيف في حال وجوده والذي يعلوه بمتر واحد للواجهات الأمامية.

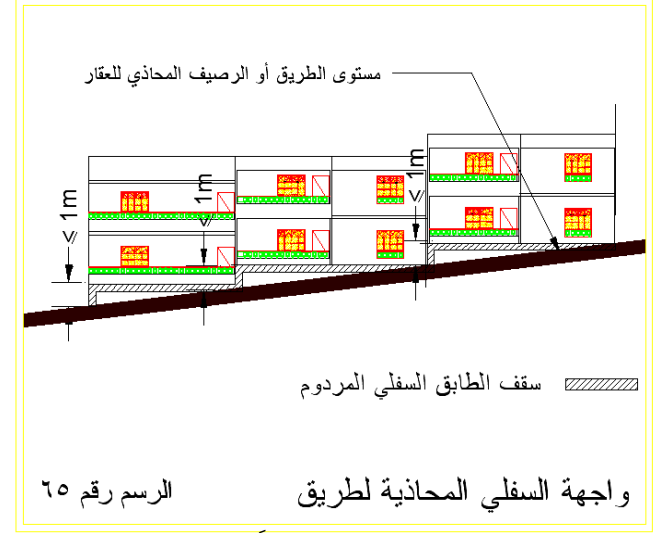
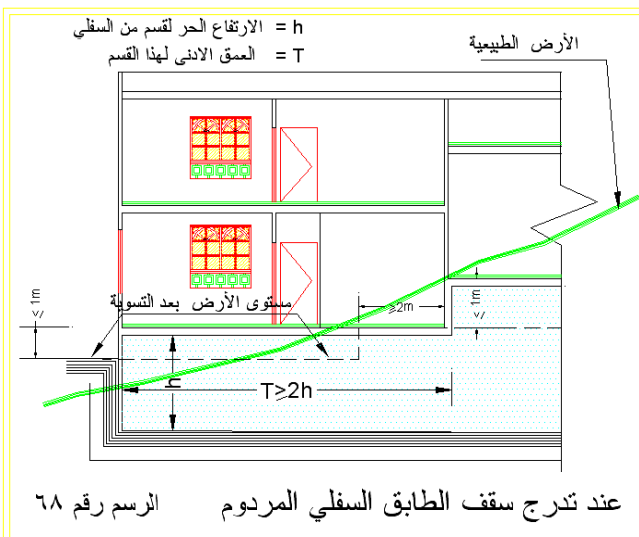
(راجع الرسم رقم ٦٥).



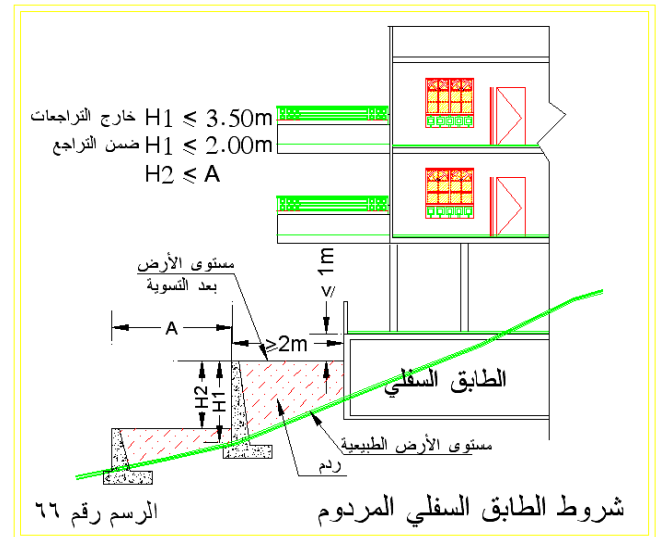
وفي بعض الحالات التي تقتضيها ضرورة تأمين شروط هذه المادة ، يمكن للإدارة أن تفرض بعض التسويات في أرض العقار، منعا من تحويل وجهة إستعمال الطوابق المعتبرة سفلية.

يقاس عرض الردم مترين من الجدار الخارجي للطابق السفلي مهما كان تركيز الطابق الأرضي الذي يعلوه.

* عند تدرج سقف السفلي الى عدة مستويات ، يشترط:
- أن لا يقل عمق سقف أي قسم من الطابق السفلي عن مرتين الإرتفاع الحر للقسم المذكور. على أن لا يزيد الفارق بين المستويين عن مترا واحدا . يقاس عمق السقف عاموديا باتجاه التدرج.
(راجع الرسم رقم ٦٨)



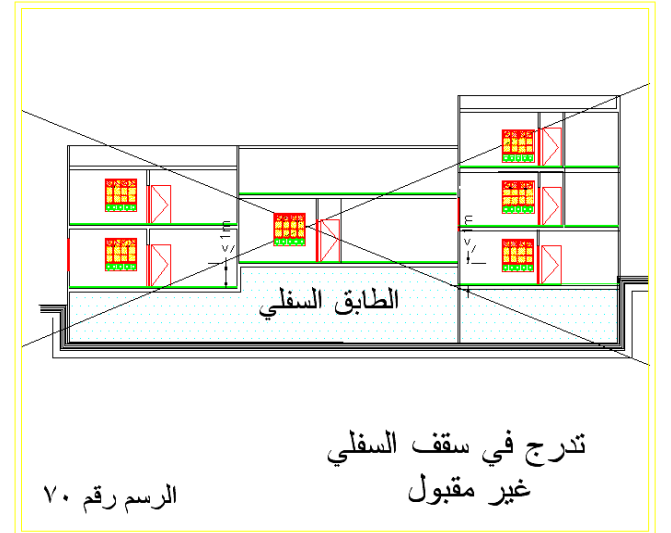
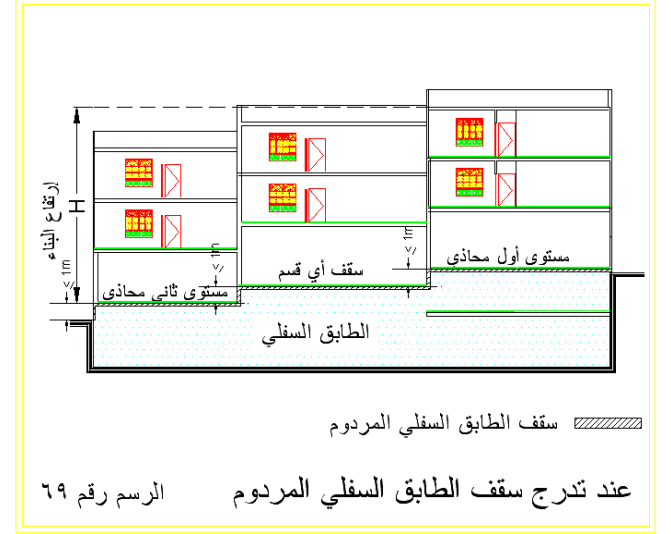
* إذا كان الطابق السفلي مدفوعاً من جهة واحدة أو أكثر بردم، يجب أن لا يزيد إرتفاع الردم عن ثلاثة أمتار ونصف عن الأرض الطبيعية، ولا يقل عرضه عن مترين.
(راجع الرسم رقم ٦٦)



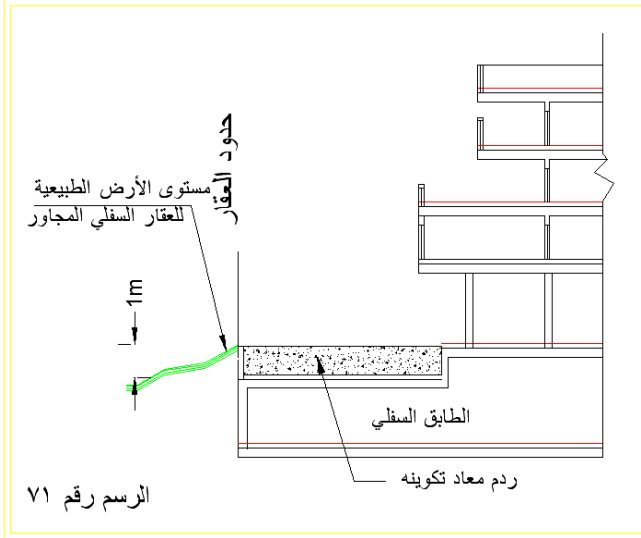
* أن يكون الردم ناتجاً عن تسوية أرض العقار المنحدر وليس ردماً مصطنعاً يرمي إلى تحويل الطابق موضوع البحث إلى طابق سفلي بصورة مصطنعة.

(راجع الرسم رقم ٦٧)

- أن يبقى مستوى سقف أي من أقسام الطابق السفلي بين مستويي القسمين المحاذيين له من جهتين متقابلتين.
(راجع الرسمين رقم ٦٩ و ٧٠)



- في حال كان مستوى سقف الطابق السفلي أوطى من مستوى أرض العقار المجاور، يمكن السماح خارج مسقط البناء بإعادة تكوين الأرض الطبيعية أو المستصلحة عن طريق الردم فوق سقف أعلى طابق سفلي (سفلي أول) ، على أن لا يتجاوز إرتفاع الردم متر واحد فوق سقف الطابق السفلي. (راجع الرسم رقم ٧١)



لا تدخل في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام :

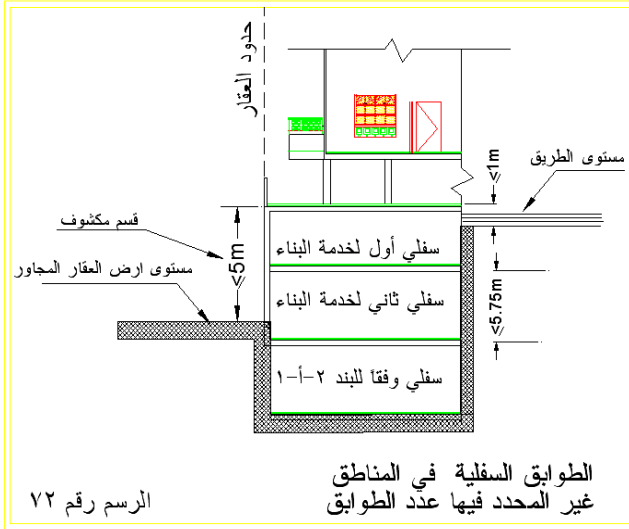
* الطوابق او اقسام الطوابق السفلية المردومة وفقاً للشروط أعلاه مهما بلغت مساحتها اذا كانت مخصصة لاستعمالها كمرائب للسيارات او مستودعات لخدمة البناء او للآلات العائدة لخدمة البناء كالتدفئة والتبريد.

* الطوابق او اقسام الطوابق السفلية المخصصة لاستعمالات اخرى غير الاستعمالات الثلاث السابقة التي لا تتجاوز مساحتها الاجمالية (٥٠٪) من عامل الإستثمار العام المسموح في المنطقة ويدخل ما يزيد عن ذلك في عامل الإستثمار العام، باستثناء الفنادق والمستشفيات والمؤسسات السياحية التي تفرض بطبيعتها مساحة طوابق سفلية اكثر من ذلك في كل من الحالات التالية:

- الفنادق والمؤسسات السياحية إذا كانت مساحة هذه الأقسام من الطوابق السفلية مخصصة لإستعمالات خدمائية ولا تدخل في صلب المساحة المخصصة للإستثمار السياحي .

* يسمح إقامة الطوابق السفلية على كامل مساحة العقار المتبقية خارج التراجع المفروض عن حدود الطريق أو عن تخطيط الطريق (ما لم تنص الأنظمة الخاصة على خلاف ذلك) ضمن الشروط التالية :

- إذا كان مستوى أرض العقار الطبيعية أعلى من مستوى أرض العقار المجاور، يجب أن لا يتجاوز إرتفاع سطح سقف الطابق السفلي الملاصق للعقار المجاور متراً واحداً فوق مستوى الأرض الطبيعية لهذا العقار.



- المستشفيات، إذا كانت مساحة هذه الأقسام من الطوابق السفلية مستعملة للأشعة (تصوير أو علاج) أو للعمليات أو للصيدلية أو المختبرات أو غرف التبريد أو للمحفوظات أو لمحطات تحويل الطاقة الكهربائية

في حال وجود مساحات مشابهة لوجهة إستعمالها للمساحات المحددة أعلاه، يمكن الموافقة على إستثنائها بقرار من المجلس الأعلى.

تحتسب المساحات في الطوابق السفلية من هذه الأبنية المخصصة لإستعمالات أخرى غير المذكورة أعلاه من ضمن نسبة الخمسين بالمئة من عامل الإستثمار العام في العقار المحددة لهذه الإستعمالات في الطوابق السفلية

٢-ب - الطابق السفلي المكشوف :

٢-ب-١ - في المناطق المحدد فيها عدد الطوابق أو العلو الأقصى :

لا تدخل مساحة الطابق السفلي المكشوف المقام ضمن الإستثمار السطحي الأقصى المسموح به في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام وفقاً للشروط التالية :

* أن يتقيد مسقط البناء للطابق السفلي المكشوف والطوابق التي تعلوه بالاستثمار السطحي الأقصى المسموح.

* أن لا يتجاوز علوه من الخارج، بما فيه سماكة السقف (باطون) ثلاثة أمتار ونصف (٣,٥٠م) عن مستوى أوطى نقطة من أرض العقار المعتمدة بتماس أي من واجهاته، على أن لا يقل عرض المسافة الأفقية للأرض الطبيعية أو الردم للأرض المسواة بتماس الواجهة عن مترين .

* أن لا يتجاوز علو سقفه من الخارج متراً واحداً (١,٠٠م) عن مستوى أوطى نقطة من أرض العقار المعتمدة بتماس إحدى واجهاته أكانت واجهة خلفية أو جانبية. وفي هذه الحالة يجب أن يطال الردم كامل عرض الواجهة وأن لا يقتصر فقط على جزء منها.

* أن لا يتجاوز علوه الحر ٣,٥٠م (ثلاثة أمتار ونصف) (راجع الرسم رقم ٧٣)

* تستثنى مساحة المتخات المقامة ضمن الطوابق السفلية المخصصة لإستعمالات تجارية من النسبة المحددة أعلاه إذا كانت تستوفي شروط المتخات المشار إليها في البند " ثالثاً " - ٣ أدناه .

٢-أ - ٢ : في المناطق غير المحدد فيها عدد الطوابق :

في المناطق غير المحدد فيها عدد الطوابق وإضافة الى الطوابق السفلية التي تستوفي شروط الفقرة اعلاه، تعتبر طوابق سفلية، دون الاخذ بعين الاعتبار شقلة أرض العقارات المجاورة، الطوابق المكشوفة شرط:

* أن لا يزيد عدد الطوابق السفلية المكشوفة لجهة الجار عن اثنين.

* أن لا يزيد الإرتفاع الخارجي للقسم المكشوف عن ٥ م (خمسة أمتار) من أوطى نقطة من أرض العقار الطبيعية أو المسواة. ويحتسب هذا الإرتفاع من ضمن الإرتفاع الأقصى للبناء في حال كان النظام المصدق في المنطقة يحدد الإرتفاع الأقصى للأبنية .

* أن تبقى الأقسام المكشوفة من الطابق السفلي خارج حدود التراجعات عن العقارات المجاورة.

* أن يخصص الطابقين المذكورين لخدمة البناء وأن يبقيا من ضمن الأقسام المشتركة عند إفراز البناء. ويمكن للمالك تخصيص كل قسم منهما كإستعمال حصري لأي قسم مختلف من البناء (كمستودعات صغيرة (caves) لا تتجاوز مساحتها ٢٠م^٢). (راجع الرسم رقم ٧٢).

* لا تستفيد من هذه الفقرة أبنية الفنادق المستثناة من الارتفاع وعدد الطوابق بموجب أحكام القانون رقم ٤٠٢ تاريخ ١٢/١/١٩٩٥ وتمديداته.

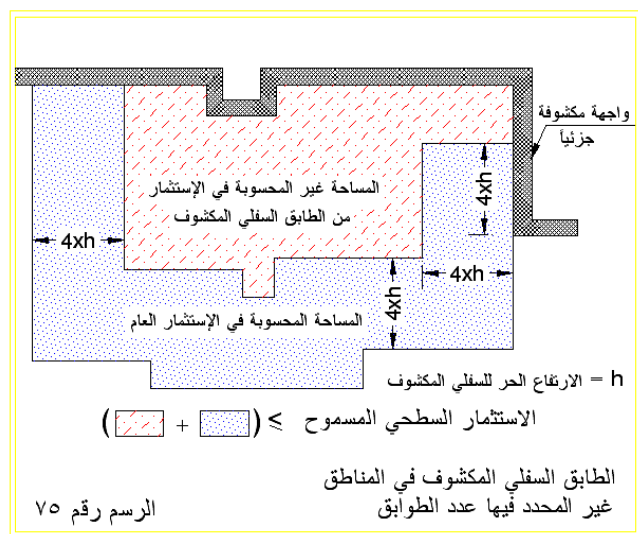
٢- ب - ٢- في المناطق غير المحدد فيها عدد الطوابق والعلو الأقصى:

في حال إقامة طوابق سفلية مردومة من جهة واحدة على الأقل ومكشوفة من جهة أو أكثر، ومهما كان عددها، يدخل في حساب عامل الإستثمار العام مساحة تعادل عمق أربعة أضعاف إرتفاعه في كل طابق لكل جهة مكشوفة وفقاً للشروط التالية :

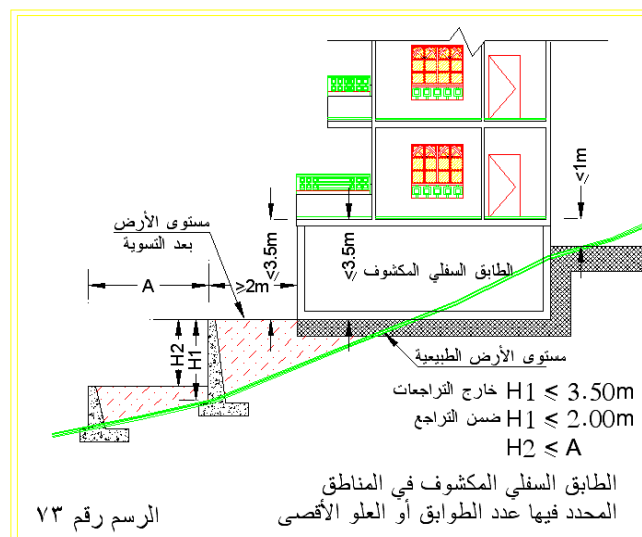
* أن يتقيد مسقط البناء للطابق السفلي المكشوف والطوابق التي تعلوه بالاستثمار السطحي الأقصى المسموح به.

* أن يتقيد السفلي المكشوف بالتراجع المفروض عن حدود العقارات.

* في حال كانت الواجهات الجانبية المكشوفة جزئياً ، تدخل في حساب عامل الإستثمار العام مساحة تعادل عمق أربعة أضعاف إرتفاع الطابق لجهة القسم المردوم من الواجهة. (راجع الرسم رقم ٧٥)

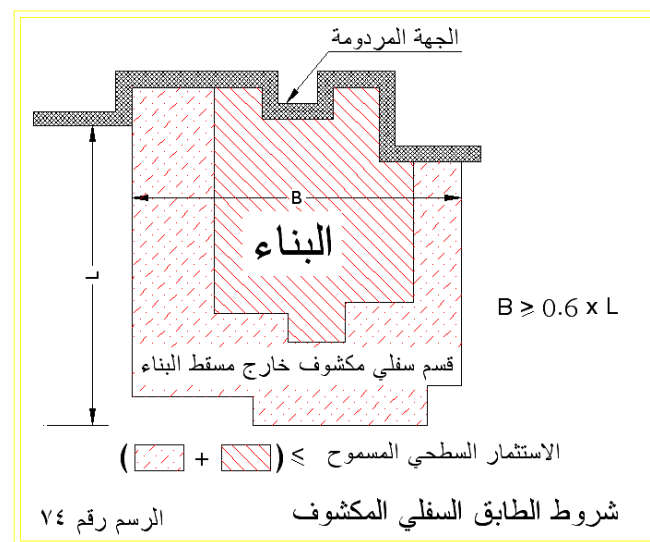


في حال إختلاف الإرتفاع الحر لأقسام الطابق السفلي المحسوبة بالإستثمار ، يعتمد الإرتفاع الأحر الأقصى. (راجع الرسم رقم ٧٦)



* أن لا يقل عرض كامل الواجهة المردومة عن ٦٠٪ من عمق القسم المكشوف من الطابق الإضافي.

(راجع الرسم رقم ٧٤)



* أن يكون الفرق بين مستويات الأرض بتماس واجهات الطابق ناتجا عن إنحدار الأرض الطبيعية في موقع البناء وأن لا ينتج عن ردم مصطنع ومجلوب لتحويل الطابق الأرضي العادي الى طابق مردوم في إحدى واجهاته.

* لا تحتسب ضمن عاملي الاستثمار الشرفات التابعة للسفلي المكشوف التي لا تتجاوز ٢٠٪ من مساحته

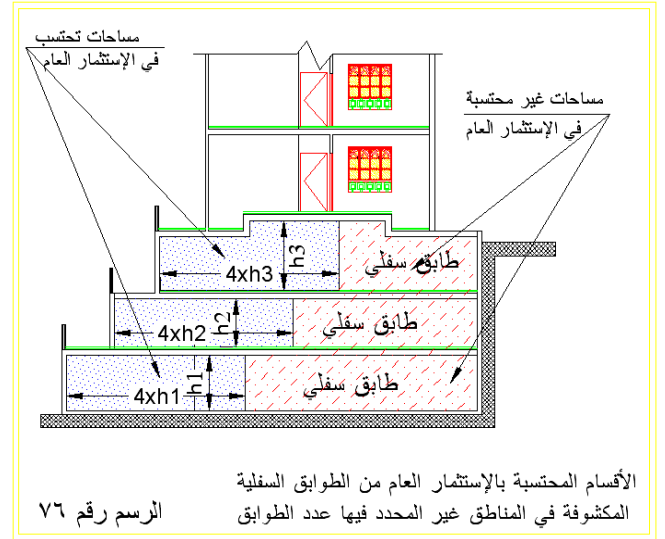
* يحتسب علو الطابق السفلي المكشوف ضمن الإرتفاع الاجمالي للبناء.

إذا كان حوض الزهور ملاصقاً للضلع الأصغر من الشرفة ويعلو مستوى أرضها ٥٠ سم على الأقل عن مستوى الشرفة ، يحتسب ١٢٠ سنتم من عرضه كحوض زهور ويُحتسب القسم الباقي من ضمن الشرفات

٣-ج-٢- الملاصقة للغرف :

إذا كان أرض حوض الزهور بمستوى أرض الغرفة ولا يتجاوز علوه ١٠٠م عن هذا المستوى لا يدخل ضمن الشرفات شرط أن لا يتجاوز عرضه ٦٠ سم (ستين سنتيمتراً).

(راجع الرسوم رقم ٧٧ ، ٧٨ و ٧٩)



* تستفيد من هذه الفقرة أبنية الفنادق المستثناة من الارتفاع وعدد الطوابق بموجب أحكام القانون رقم ٤٠٢ تاريخ ١٩٩٥/١/١٢ وتمديداته.

٣- النتوءات المعدة للزخرفة وللتبلييس الشمس والكرانيش والرفارف وسماكة التلبيس

لا تدخل في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام ضمن الشروط المحددة لها في المادة الثامنة من هذا المرسوم :

٣- أ - الرفارف (auvents) في الطابق الأرضي.

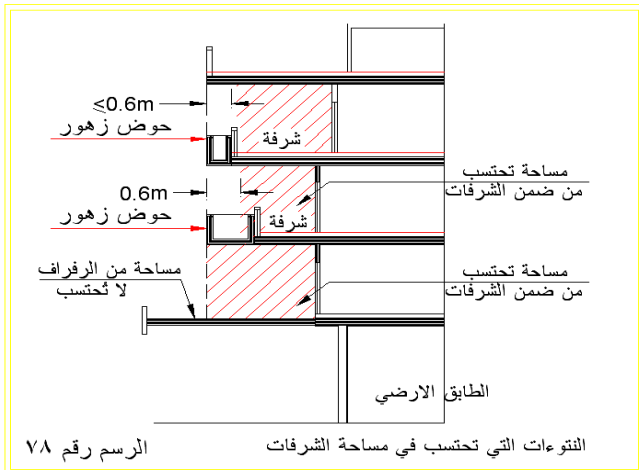
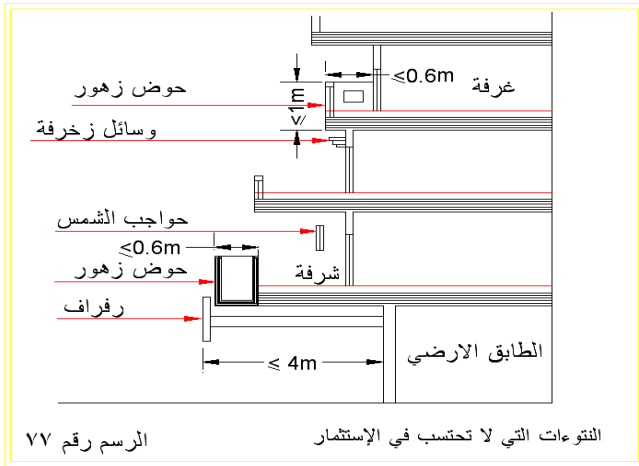
شرط أن لا تبرز أكثر من أربعة أمتار عن جسم البناء.

٣- ب - حواجب الشمس Brise Soleil والكرانيش ووسائل الزخرفة والتجميل ، وتلبيس جدران واجهات البناء الخارجية بالحجر الطبيعي أو بالخشب أو بالمعادن ، شرط أن لا تزيد سماكة التلبيس عن خمسة عشر سنتيمتراً (١٥سم) كحد أقصى .

٣- ج - أحواض الزهور

٣-ج-١- الملاصقة للشرفات أو اللوجيات أو الفرندات) :

يحتسب ٦٠ سنتم من عرضها كحوض زهور ويُحتسب القسم الباقي من ضمن الشرفات.

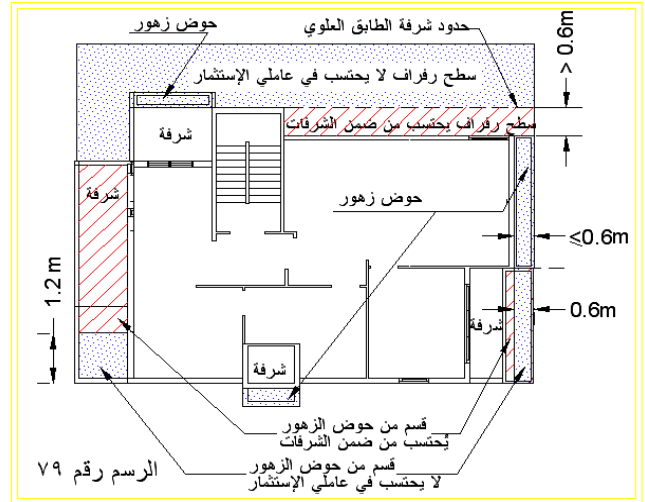


* أن لا يتجاوز علو المتكأ المقام فوق سطح الطابق الأخير والذي تستند إليه الثكنة عن متر واحد.

* أن لا يقل إنحدار الثكنة بالنسبة للمسطح الأفقي عن ٢٥ درجة ، وأن لا يزيد إرتفاعها الأقصى عن ثلاثة أمتار. وتحتسب أقسام ثكنة القرميد التي يتجاوز إرتفاعها ثلاثة أمتار ضمن عامل الإستثمار العام فقط

* يمنع فرز الثكنة إلى أقسام مختلفة وتسجل من الأقسام المشتركة في البناء، حتى ولو أدخل القسم الذي يتجاوز إرتفاعه ٣م ضمن الإستثمار .

* أن لا تتجاوز نسبة فتحات التهوية والتجميل عن ١٠٪ (عشرة بالمائة) من طول واجهة ثكنة القرميد دون أن يزيد عرض كل فتحة عن متر وعشرين سنتيمترا.



٤ - الغرف المخصصة لمحطات تحويل الطاقة الكهربائية:

لا تدخل في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام وعدد الطوابق الغرف المخصصة لمحطات تحويل الطاقة الكهربائية، شرط أن لا تؤخذ من المساحة المعدة للمراب وأن تكون مطابقة للخريطة التي توافق عليها مصلحة الكهرباء المختصة، وأن تقع خارج حدود التراجعات المفروضة قانوناً، بإستثناء فوهة الوصول إلى الغرفة، وأن لا تعطل حق مرور أو مواقف السيارات أو مدى وقوع النظر. أما إذا زادت مساحة الغرفة الواحدة عن النموذج المعتمد، فإنها تحتسب بكاملها ضمن عاملي الإستثمار.

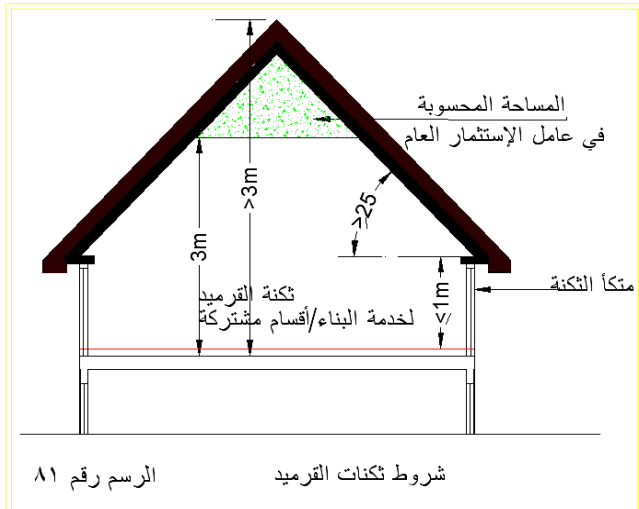
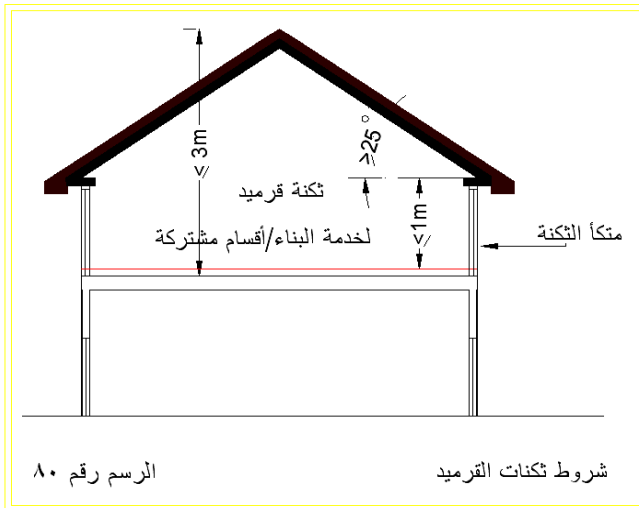
٥ - أقسام ثكنات القرميد وأعمال العزل:

١-٥ - أقسام ثكنات القرميد

لا تدخل في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام وعدد الطوابق والإرتفاع الأقصى ثكنات القرميد:

أ - في المناطق التي يفرض نظام بنائها الخاص بإنشاء ثكنة قرميد ، على أن تتقيد بالشروط العائدة لها بحسب ما ينص عليه هذا النظام الخاص.

ب - في المناطق التي يفرض نظامها إنشاء ثكنة قرميد دون أن يحدد شروطها الفنية، وفي المناطق التي لا يفرض نظام بنائها الخاص بإنشاء ثكنة قرميد (شرط أن لا يزيد عدد طوابق البناء عن أربعة بإستثناء الطوابق التي لا تدخل في حساب عوامل الإستثمار وعدد الطوابق) على أن يتم التقيد بالشروط التالية :

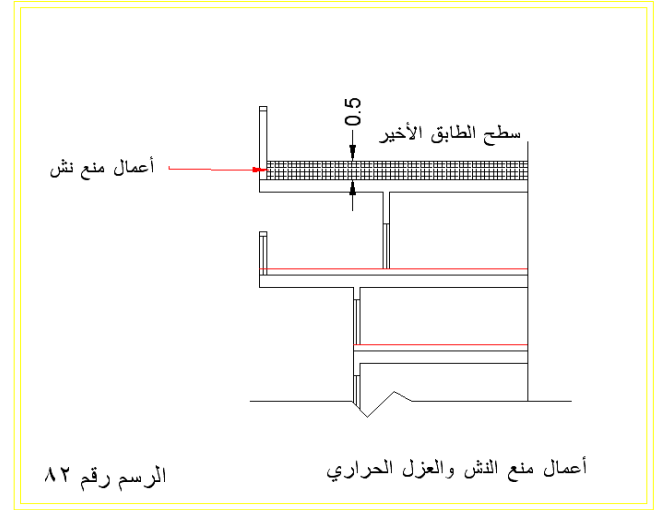


إن ثكنات القرميد التي لا تستوفي الشروط أعلاه لجهة إرتفاع المتكأ أو وجهة الإستعمال أو درجة الانحدار تُحتسب بأكملها من ضمن عدد الطوابق وعاملي الإستثمار.

٥ - ٢ - أعمال النش والعزل الحراري

لا تدخل في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام وعدد الطوابق والإرتفاع الأقصى أعمال النش والعزل الحراري التي لا يتجاوز علوها خمسون سنتيمترا / ٥٠ سم / عن سطح الطابق الأخير.

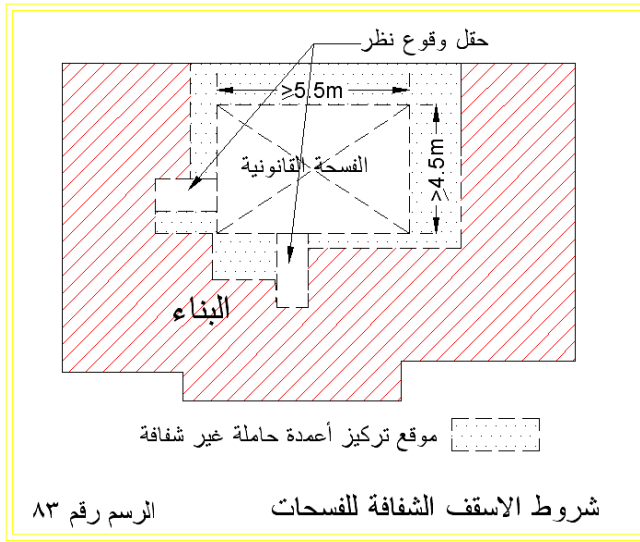
(راجع الرسم رقم ٨٢)



* يُسمح بالتريخيص لبناء الأسقف الشفافة للفسحات في الابنية أو أقسام الابنية السياحية والتجارية والسكنية المميزة وغيرها بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني على ضوء المشروع المقدم ومدى منطقية الحاجة لهذه الاسقف وعلوها واستعمالاتها.

تُطبق أحكام المادة السابعة والمادة التاسعة من هذا المرسوم لجهة الغلاف وشروط تأمين مدى وقوع النظر في البناء بغض النظر عن الأسقف الشفافة في حال وجودها.

(راجع الرسم رقم ٨٣)



٧ - مساحة الجدران الخارجية :

في حال وجود حائط مزدوج للعزل ، لا تحتسب ضمن معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام مساحة الجدران الخارجية (بما فيها سماكة العزل في حال وجوده وأجزاء الأعمدة الواقعة ضمن الحوائط الخارجية) والتي تتراوح سماكتها بين إثنين وعشرين سنتيمترا / ٢٢ سم / وخمسة وثلاثين سنتيمترا / ٣٥ سم / ويدخل ما يزيد عن ذلك في حساب عاملي الإستثمار السطحي والعام.

يشترط ان لا يقل عرض الفراغ الفاصل بين الجدارين عن ٣ سم (ثلاث سنتيمترات) وأن لا تقل سماكة الجدار الخارجي عن عشرة سنتيمترات (١٠ سم). ويمكن تخفيض عرض الفراغ الفاصل بين الجدارين الى ٢ سم (سنتيمترين) للابنية المرخصة قبل صدور هذا المرسوم.

٦ - مساحة الأسقف الشفافة للفسحات :

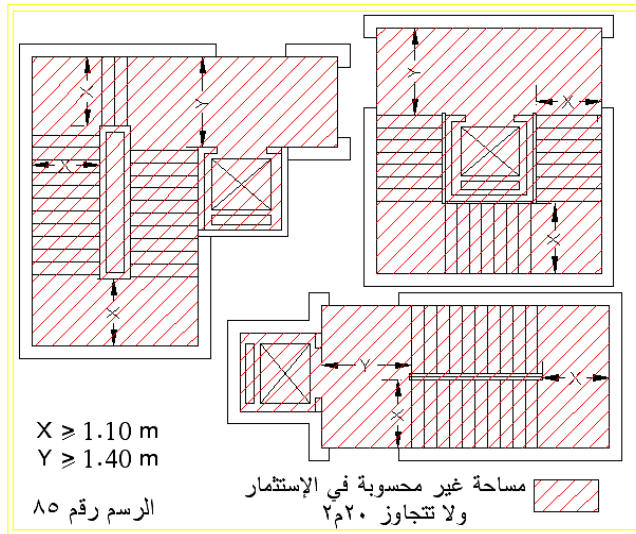
لا تحتسب ضمن معدل الإستثمار السطحي وتحتسب مرة واحدة في عامل الإستثمار العام مهما بلغ إرتفاعها مساحة الأسقف الشفافة للفسحات التي تستوفي الشروط التالية :

* أن تبقى كامل الفسحات المؤمن عليها مدى وقوع النظر لأقسام البناء ، بالإضافة إلى حقل وقوع النظر لكافة الأقسام المنارة على الفسحة إما مكشوفة وإما مغطاة بأسقف شفافة ، وبالتالي يمنع تغطية الفسحات القانونية وحقول النظر بأية مواد خرسانية أو حديدية أو أية مواد أخرى غير شفافة بإستثناء الأجزاء الحاملة للأسقف الشفاف.

والمجموعات الكبرى، وتستثنى من شروط هذه الفقرة الأبنية المرخصة قبل صدور هذا المرسوم .

* أن لا تتجاوز مساحتها الداخلية دون الجدران 20م^2 / عشرين مترا مربعا ويدخل ما يزيد عن ذلك في حساب عاملي الإستثمار .

* يُضاف إلى المساحة المحددة أعلاه 26م^2 / ستة أمتار مربعة لكل مصعد إضافي ويدخل ما يزيد عن ذلك في معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام .
(راجع الرسم رقم ٨٥)



* تحتسب مساحة الأدرج التي تربط المستويات المختلفة في وحدة مستقلة (فيلا أو دوبلكس) ضمن معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام .

* يمنع فرز الدرج والمصعد إلى أقسام مختلفة بل تسجل من الأقسام المشتركة في البناء وإلا تدخل مساحتهما في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام للبناء .

* لا تحتسب ضمن معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام مساحة درج أو أدرج الإغاثة المتوجبة في حدها الأدنى وفقا لمتطلبات السلامة العامة، على أن تبقى ضمن الأقسام المشتركة في حال إفراز البناء، شرط أن لا تتجاوز مساحة أي من هذه الأدرج 15م^2 / خمسة عشر مترا مربعا ويحتسب ما يزيد عن ذلك ضمن مساحة الشرفات .

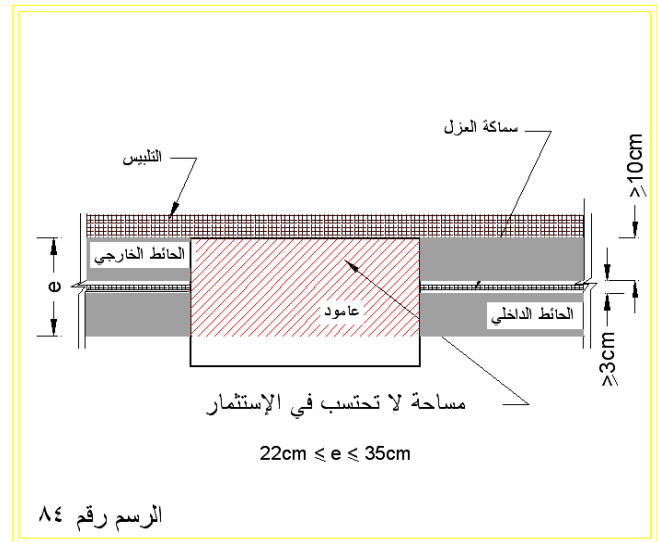
كما يشترط أن يشتمل الفراغ (Z) بين الحائط المزدوج على مادة عازلة للحرارة في حال وقوع العقار على إرتفاع أكثر من ٧٠٠م عن سطح البحر.

في حال الإستفادة من الأحكام أعلاه ، يجب أن يكون الزجاج في الأبواب والنوافذ الخارجية من النوع المزدوج

في الأبنية الخاضعة للتدقيق الفني الإلزامي لتأمين متطلبات السلامة العامة ، تبقى مكاتب التدقيق الفني المكلفة مسؤولة لجهة التحقق من تنفيذ الجدران المزدوجة وفقا لخرائط الترخيص.

لا يشمل عرض الحائط المزدوج سماكة التلبيس الذي يستوفي شروط البند ٣-ب في حال وجوده.

(راجع الرسم رقم ٨٤) .



٨ - الدرج والمصعد

لا تحتسب ضمن معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام المساحة الداخلية دون الجدران للدرج الرئيسي والمصعد لكل بناء أو بلوك، شرط:

* أن لا يقل عرض الدرج الحر عن ١,١٠م (متر وعشرة سنتيمترات) وأن لا يقل العرض الحر للممر المؤدي إلى الشقق عن ١,٤٠م (متر وأربعين سنتيمترا) على أن تتوافر فيها شروط السلامة العامة فيما يعود للأبنية التجارية والخاصة

ثالثاً - أجزاء الأبنية التي لا تدخل في حساب عامل الإستثمار العام وعدد الطوابق:

١ - أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه المشادة فوق السطح الأخير

١- أ - يشترط في أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه المقامة فوق السطح الأخير كي لا تدخل مساحتها في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام، أن لا يزيد علو هذه المنشآت عن: * ثلاثة أمتار عن السطح في الأبنية التي لا يتجاوز ارتفاعها خمسة عشر متراً ما لم ينص نظامها الخاص على خلاف ذلك.

* أربعة أمتار ونصف عن السطح في الأبنية الأخرى وأن لا تتجاوز مساحتها خمسة وثلاثين متراً مربعاً لكل وحدة مؤلفة من قفص سلم ومصعد واحد ، ويضاف خمسة عشر متراً مربعاً لكل مصعد إضافي.

١- ب - لا تدخل أيضاً في حساب عامل الإستثمار العام مساحة الخزان الخاص المفروض تأمينه وفقاً لشروط تأمين السلامة العامة في الأبنية، وكذلك ماكينات التهوية والتدفئة والتبريد ولواقط الطاقة الشمسية وخزانات المياه العائدة لها، وخزانات المياه الجاهزة العائدة لشقق ولطوابق البناء الموضوعة على سطح الطابق الأخير على أن لا يتجاوز ارتفاعها عن السطح الارتفاع المحدد في الفقرة ١-أ- أعلاه

٢ - مساحة مسكن الناطور:

لغاية خمسة وثلاثون متراً مربعاً / ٣٥م^٢ / في الطابق الأرضي أو الأعمدة أو ما بين الأرضي والأول لكل بلوك مهما كانت نوعية الانشاءات الأخرى فيهما ، شرط أن يبقى ضمن الأقسام المشتركة في حال إفراز البناء.

٣ - مساحة المتختات:

لا تدخل في حساب عامل الإستثمار العام وعدد الطوابق المتختات:

* التي لا يتجاوز علوها الحر ١,٩٠ م المقامة فوق غرف الغسيل - غرف الكوي - غرف المونة - غرف الخدم - الحمامات - بيوت الخلاء - الأوفيس - الممرات الداخلية - مداخل الشقق - المطابخ .

* التي لا يتجاوز علوها الحر ٢,٢٠ م المقامة ضمن المخازن وصلات العرض في الطابقين الأرضي والأول والمستودعات في الطوابق السفلية شرط أن لا تتجاوز مساحتها ثلثي مساحة هذه القطع بما فيه الدرج المؤدي إليها وأن لا يكون لها أي مدخل خارجي.

٤ - الطوابق وأجزاء الطوابق المخصصة للإنشاءات التقنية

لا تدخل في حساب عامل الإستثمار العام وعدد الطوابق:

٤ - أ - الطابق أو الجزء من الطابق الذي يستعمل كطابق تقني etage technique :

شرط أن لا يتجاوز علوها الحر مائة وتسعين سنتماً (١٩٠سنتم) وذلك فقط في الأبنية التي تتميز بمواصفات خاصة كالمستشفيات والفنادق والأبنية العامة ، والأبنية التي تزيد مساحة الإنشاءات فيها المحسوبة في عامل الإستثمار عن ٤٠٠٠م^٢ (أربعة آلاف متراً مربعاً) أو يزيد عدد طوابقها عن ثمانية طوابق فوق سطح الأرض بإستثناء طابق الأعمدة .

يمكن إقامة أكثر من طابق تقني واحد في الأبنية التي يتجاوز علوها ٥٠ متراً وعدد طوابقها الإثني عشر طابقاً بما فيها الطابق الأرضي ، وذلك بمعدل طابق تقني لكل ثمانية طوابق إضافية ، شرط أن يضم الى ملف طلب رخصة البناء الدراسة الفنية التقنية التي تبرر الزيادة في عدد الطوابق التقنية وأن يتم التحقق قبل إعطاء رخصة السكن من إحتواء هذه الطوابق تمديدات مختلف الشبكات التقنية (صحية، مياه، كهرباء، هاتف، إلخ...) التي إستوجبت إقامتها.

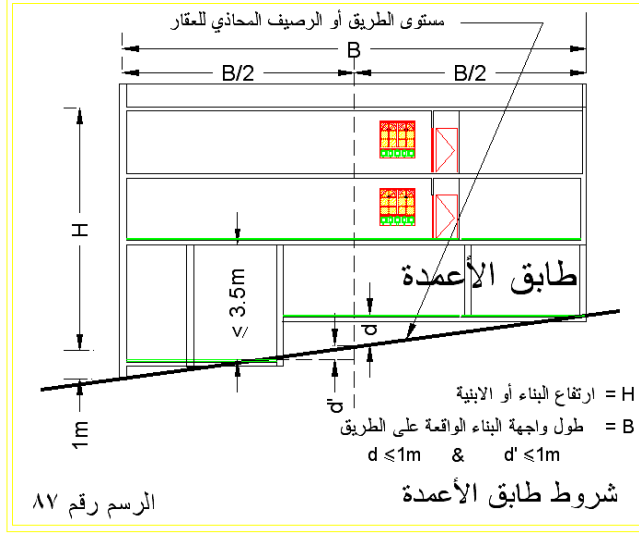
في حال تضمن الترخيص بالبناء أكثر من طابق تقني واحد ، يخضع الترخيص لموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني .

٤ - ب - المساحات المستخدمة للتجهيزات التقنية:

ضمن المناور، وكذلك الممرات والأدراج ضمن المناور التي تحتوي تجهيزات تقنية مع مراعاة شروط السلامة العامة ، وشرط أن لا تقل مساحة المنور الحرة من أي إنشاءات عن المساحة الدنيا المفروضة لتأمين التهوية أو الإنارة للقطع المتصلة بالمنور وفقاً للبند ثالثاً من المادة التاسعة من هذا المرسوم . (راجع الرسم رقم ٨٦)

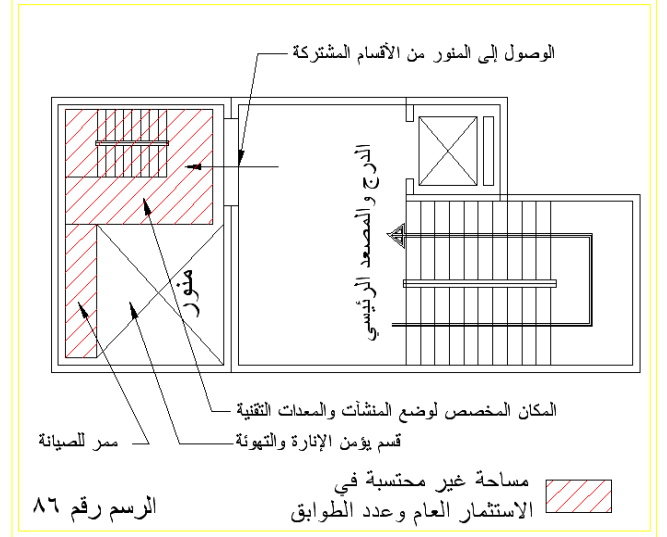
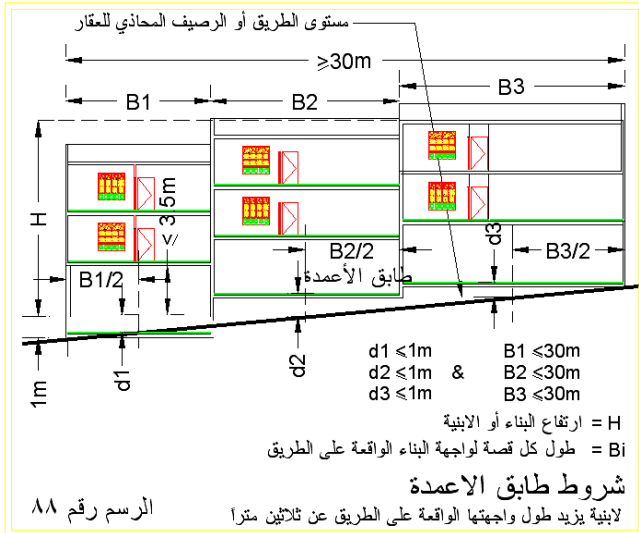
إذا كانت واجهة البناء واقعة على طريق منحدر:

* يؤخذ مستوى الطريق عند منتصف كامل واجهة البناء على الطريق لاحتساب التسامح الوارد في الفقرة ٣- أعلاه. (راجع الرسم رقم ٨٧)



* أما إذا كانت واجهة البناء واقعة على طريق منحدر ويزيد طول الواجهة عن ثلاثين متراً، فيمكن أن يكون طابق الأعمدة بشكل قصات متتالية، على أن يكون طول واجهة كل قصة لجهة الطريق ثلاثين متراً على الأكثر، ويؤخذ المستوى المتوسط لهذه القصة بالنسبة لمستوى الطريق مع مراعاة عدد الطوابق والعلو الأقصى المفروض ضمن نظام المنطقة

(راجع الرسم رقم ٨٨)



يمنع فرز الطوابق وأجزاء الطوابق المخصصة للإنشاءات التقنية، وفي حال فرز البناء، تبقى هذه الإنشاءات ضمن الأقسام المشتركة في البناء.

٥ - مساحة طابق أعمدة :

٥-أ - المقامة ضمن المسقط الأفقي لأكبر طابق علوي يمكن السماح بإقامة طابق أعمدة واحد في البناء ضمن المسقط الأفقي لأكبر طابق علوي بما فيه الشرفات والفرندات واللوجيات والمناور الداخلية :

- ١- إما فوق الطوابق السفلية المردومة
- ٢- أو فوق الأرض الطبيعية مباشرة
- ٣- وإما على مستوى الطريق الملاصقة أو المتاخمة للبناء المطل عليها مع تسامح متر واحد كحد أقصى فوق مستوى الطريق أو تحته شرط عدم إقامة أية إنشاءات بين البناء والطريق.

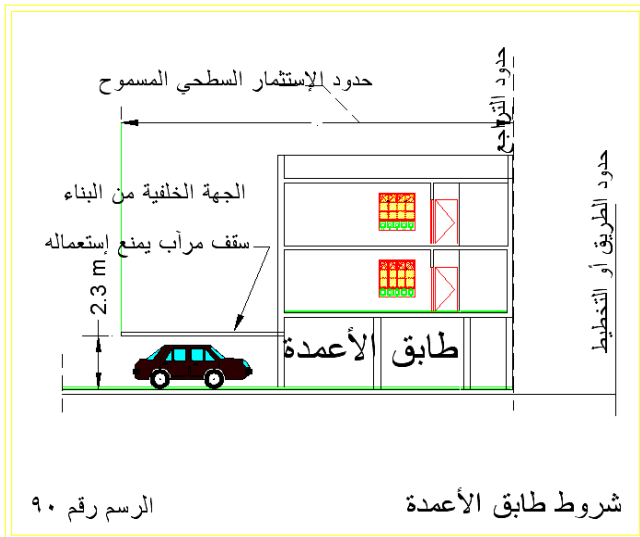
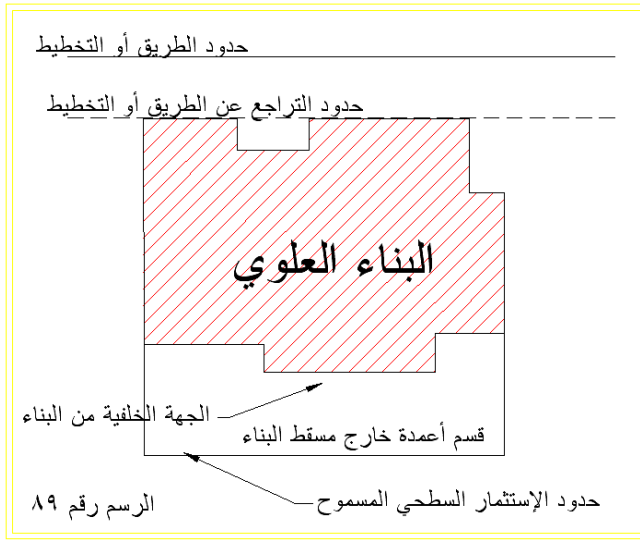
يُقصد بالطريق الملاصقة أو المتاخمة للبناء، بمفهوم الفقرة ٣- أعلاه، طريقاً للسيارات محددة كما يلي :

- * طريقاً عاماً (أماك عامة).
- * طريقاً خاصاً محدد ومرقم على خريطة المساحة، ينتفع منه العقار المشاد عليه البناء.
- * حق مرور مثبت على خريطة المساحة ينتفع منه العقار المشاد عليه البناء.

٥٠ متراً وفقاً للبند خامساً من المادة العاشرة من هذا المرسوم .

يمكن أن يتجاوز طابق الأعمدة مسقط البناء العلوي دون أن يتجاوز معدل الإستثمار السطحي، شرط أن تخصص الأقسام الواقعة منه خارج مسقط البناء العلوي كمرآب متوجب للسيارات وأن تقع للجهة الخلفية من البناء وأن لا يزيد إرتفاعه الحر عن مترين وثلاثين سنتيمتراً (٢,٣٠ م) كما يشترط عدم إستعمال سقفه لأي غرض .

(راجع الرسمين رقم ٨٩ و ٩٠)



يسمح ضمن طابق الاعمدة بمساحة لا تتجاوز ٥٪ (خمسة بالمائة) من معدل الإستثمار العام المدخل العام للبناء وقفص للسلام والمساعد ، غرف عدادات الكهرباء والمياه وزاوية للإنتظار وقاعة إجتماعات لشاغلي البناء ومستودع صغير لخدمة البناء لا تتجاوز مساحته أربعة أمتار مربع (٢م٤) وغرفة استعلامات وخزانات المياه وحمام وذلك لكل درج رئيسي، وغرفة مولد وغرفة تحويل الطاقة الكهربائية ويحسب كل ما يزيد عن ذلك في عامل الإستثمار العام دون إحتسابه في عدد الطوابق إذا لم يشمل الطابق على أية إستعمالات أخرى .

تدخل مساحة مسكن الناطور المشار إليها في البند أعلاه من ضمن النسبة المحددة للإنشاءات المسموحة في طابق الاعمدة ، حتى ولو كان واقعا بين الطابق الأرضي والأول .

يُمنع فرز محتويات هذه الأقسام من طابق الأعمدة إلى أقسام خاصة مختلفة ، بل تُسجل من الأقسام المشتركة في البناء.

إن الإنشاءات المقفلة ضمن طابق الأعمدة يجب أن تبقى ضمن مسقط الإطار الخارجي لأكبر طابق علوي بما فيه الشرفات والفرندات واللوجيات والناور الداخلية المقفلة .

يدخل طابق الاعمدة في احتساب العلو الاجمالي للبناء، على أن لا يتجاوز إرتفاعه الحر ثلاثة أمتار ونصف ، ويمكن تجاوز هذا الإرتفاع إلى ٤,٥م / أربعة أمتار ونصف وذلك فقط في الأبنية التي تستوفي شروط إقامة طابق تقني دون الإستفادة من الطابق المذكور ، على أن يُخصص التجاوز في إرتفاع طابق الأعمدة للتديدات التقنية.

و يمكن أن يرفع هذا العلو بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني وفقا لما يقتضيه تصميم الأبنية التالية :

- * مداخل أبنية المستشفيات.
- * مداخل أبنية الفنادق.
- * مداخل الابنية العامة.
- * مداخل أبنية الأوبرا والتياتر والمؤتمرات.
- * الأعمدة المكشوفة (Pilotis) ضمن قاعدة (Galette) الأبنية المرتفعة التي يتجاوز علوها

رابعاً - تطبيق أحكام المادة أعلاه على كافة الأبنية الجديدة ، وتلك غير الحائزة على رخصة الإشغال

أما في حال طلب الترخيص بإضافة مساحة بناء إضافية على بناء قائم حائز على رخصة إشغال فتطبق أحكام المادة أعلاه على الأجزاء المضافة . ويُعتبر الترخيص لبناء المتخات العائدة للمخازن وصلات العرض والمستودعات بمثابة ترخيص جديد حتى وان كان المخزن أو صالة العرض أو المستودع حائزاً على رخصة إسكان.

المادة الثالثة عشرة - الإنشاءات المسموح إقامتها ضمن التراجع المفروض قانوناً

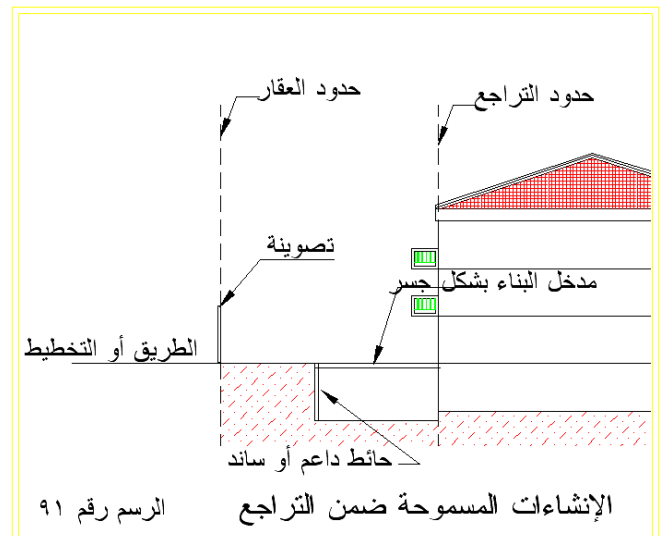
أولاً - ضمن التراجع عن حدود أو عن تخطيط الطرق:

١ - ضمن التراجع المفروض عن حدود أو عن تخطيط الطريق، يمكن السماح للأبنية الرسمية أو للسفارات إقامة بناء للحرس لا تتعدى مساحته ثلاثين متراً مربعاً. ويمكن تخفيض العلو الداخلي الحر لهذا البناء لغاية ٢٢٠ سنتم (مايتين وعشرين سنتمتراً). وفي حال وجود أبنية أخرى تستوجب أهميتها أو وجهة إستعمالها إقامة بناء للحرس ضمن التراجع المفروض عن حدود أو عن تخطيط الطريق، فتعرض على موافقة المديرية العامة للتنظيم المدني المسبقة.

٢ - مدخل للبناء بشكل:

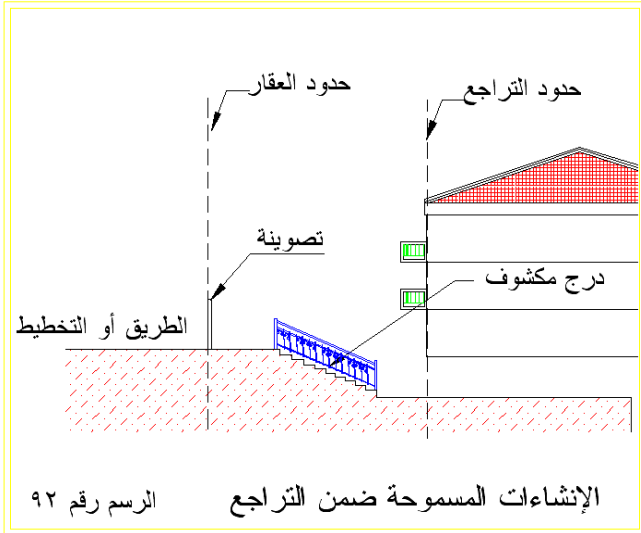
* بلاطة بعرض لا يتجاوز الاربعة أمتار

(راجع الرسم رقم ٩١)



* درج مكشوف بعرض لا يتجاوز الثلاثة أمتار اذا كان البناء واقعا تحت مستوى الطريق.

(راجع الرسم رقم ٩٢)



يُشترط على المالك تسجيل تنازل على الصحيفة العقارية بعدم المطالبة بأي تعويض أو عطل أو ضرر لقاء الإنشاءات موضوع الفقرتين ١- و ٢- أعلاه في حال إستملاك القسم المصاب بالتراجع المفروض.

٣ - بناء تصاوين وجدران دعم أو سند على أن لا يحق عنها أي تعويض في حال إستملاك مساحة التراجع لتوسيع الطريق.

٤ - تركيز أعمدة الإعلانات المنصوص عنها في مرسوم تنظيم الإعلانات والترخيص بها .

٥ - الفوهة والنفق المؤديان الى غرف محطات التحويل الكهربائية ، شرط التقيد بمستوى الطريق المحاذي مع الأخذ بعين الإعتبار الهندسة المعمارية الخارجية والحدائق الموجودة عند إحداث النفق ومع مراعاة عدم عرقلة أو تعطيل المرآب والممرات المؤدية إليه .

يمنع إقامة أية إنشاءات أخرى ضمن هذا التراجع، كالأدراج ومنحدرات الصعود أو النزول إلى المرآب.

ثانياً - ضمن التراجع عن حدود العقارات المجاورة:

مع مراعاة الأنظمة الخاصة العائدة للمناطق، يمكن السماح:

١ - بإقامة الطوابق السفلية وفقاً للشروط المنصوص عنها في الفقرة ٢ من البند "ثانياً" من المادة ١٢ من هذا المرسوم.

٢ - بإقامة التصاوين وفقاً لأحكام الفقرة -أ- من البند ثالثاً من المادة الثانية من هذا المرسوم ، وجدران السند مهما بلغ إرتفاعها ، وجدران الدعم التي لا يتجاوز إرتفاعها المترين ، وفي حال وجود حائط ساند بإرتفاع يتجاوز المترين ضمن حدود التراجع عن العقارات المجاورة ، يمنع رفع مستوى الأرض الطبيعية بمحاذاته.

٣ - ببروز الأعمال الزخرفية والتجمليلية والكرانيش وحواجب الشمس واحواض الزهور كما يسمح بنتوء ثكنة القرميد المنصوص عنها في البند - ثانياً من المادة الثامنة من هذا المرسوم.

المادة الرابعة عشر - المجموعات الكبرى

أولاً - بالإضافة الى ما نصّت عليه في المادة ١٦ من قانون البناء رقم ٦٤٦ تاريخ ١٢/١١/٢٠٠٤ يجب أن يشتمل ملف طلب الترخيص لبناء أية مجموعة كبرى على المستندات التالية :

١ - تقريراً مفصلاً يشرح هدف المشروع ويبين الموصفات المعمارية التي يتميز بها والفوائد التي تطل المنطقة من جراء تنفيذه (تطوير، إنماء).

٢ - مخطط حجمي (Plan masse) وخرائط أولية (Plans preliminaires) ورسومات توضيحية (Croquis) وصورة أو صوراً (Photos montage) تظهر المشروع مع محيطه ضمن مسافة ثلاثماية مترا على الأقل من حدود عقار أو عقارات المجموعة من جميع الجهات وتبين مدى إنسجامة مع طبيعة وخصائص المنطقة المحيطة به (Integration dans le site) بما فيه المحافظة على نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من مساحة أرض العقار كحداث.

٣ - خرائط طبوغرافية لخطوط الإرتفاع (Courbes de niveau) أو لنقاط الإرتفاع (Plan côté).

٤ - خرائط تحدد تركيز أقسام الأبنية ووجهة إستعمال كل منها ومساحاتها وأحجامها وتوزيع إرتباطها مع بعضها البعض (طرق، حدائق على مستوى الأرض مع مساحتها بالنسبة لعدد السكان)، والخدمات العامة وشبكات البنية التحتية في المشروع وتنظيم سير المشاة ووقوف السيارات.

٥ - مسطحات ومقاطع (Plans et coupes) بكافة أقسام بناء المجموعة بمقياس لا يقل عن ١/٢٠٠.

٦ - خرائط الواجهات والمواد المستعملة فيها بمقياس لا يقل عن ١/٢٠٠.

٧ - مجسم حجمي (Maquette) بمقياس لا يقل عن ١/١٠٠٠.

٨ - الأسس المعتمدة لضمان سلامة الإنشاءات ودراسة الحماية من أخطار الحريق ومقاومة الهزات الأرضية وفقاً للفقرة ١- البند ثالثاً من المادة العاشرة من هذا المرسوم.

ثانياً -

تُعرض جميع المستندات المشار إليها أعلاه على موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني الذي يمكنه طلب إدخال التعديلات الضرورية على المشروع أو طلب ضم مستندات توضيحية. وكل تعديل لاحق قبل الترخيص بالبناء أو أثناء التنفيذ يتناول أحجام وتركيز أبنية المجموعة ومواد البناء المستعملة في الواجهات يجب أن يقترن بموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

ثالثاً -

بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني على التصميم العائد للمجموعة الكبرى، يستكمل صاحب العلاقة تحضير ملفات ومستندات رخصة البناء ليتقدم بطلب هذه الرخصة الى المراجع المختصة وفقاً للأصول.

رابعاً - شروط خاصة

١ - لا يجوز أن يقل عرض أية واجهة من واجهات أبنية المجموعة الكبرى المستثناة من العلو والغلاف وعدد الطوابق عن ثمانية أمتار، ما عدا الشرفات إلا في الحالات الخاصة التي يكون فيها تصميم البناء مدروساً بشكل يخرج عن المألوف.

٢- خارج نطاق مراكز المحافظات يفرض على أبنية المجموعة الكبرى المستثناة من العلو والغلاف وعدد الطوابق أن تتراجع عن حدود العقار مسافة لا تقل عن خمس (١/٥) علو هذه الأبنية.

٣- يفرض لحظ وتجهيز بناء المجموعات الكبرى بمولدات كهربائية إحتياطية تتناسب قوتها مع أهمية المشروع لتشغيل المصاعد والتهوئة الضرورية وإضاءة المرافق الحيوية (الممرات، بيوت الدرج، الطوابق السفلية، مخارج الإغاثة، إلخ، ...) في الحالات الطارئة.

٤- يفرض إنشاء المرآب الخاص العائد لتوقيف السيارات المتوجبة للمجموعات الكبرى بالإضافة الى مرآب إضافي خاص للمجموعة يُسجل ضمن الأقسام المشتركة للمشروع يستوعب ربع عدد مواقف المرآب المتوجب.

يعود للمجلس الأعلى للتنظيم المدني إستثناء تصميم المجموعة الكبرى من الشرط أعلاه في ضوء طبيعة العقار وتصميم البناء .

كما يفرض تجهيز مرائب السيارات بإشارات كهربائية تسهل وتؤمن حركة السير داخلها، وتأمين الربط الملائم مع السير الخارجي مع دراسة تأثر لحركة السير (Traffic Impact Study) .

٥- يفرض لحظ وتجهيز الأبنية بالوسائل والتجهيزات اللازمة لمكافحة الحريق.

٦- يفرض حجب منظر مناشر الغسيل والشرفات المرتبطة بالخدمة والتجهيزات الميكانيكية أينما كان موقعها في البناء، وكذلك منظر جميع الانشاءات المقامة فوق السطوح (بيت الدرج، غرفة المصعد، خزانات المياه، أبراج التبريد، إلخ...) وذلك بطريقة فنية وتجميلية.

٧- يفرض تحديد موقع أجهزة التبريد التي قد يلجأ الى إستعمالها في المستقبل مسبقاً (في حال عدم تجهيز المبنى بتكييف مركزي)، وذلك بشكل فني لا يشكل تشويهاً للواجهات ووفقاً لشروط البند سادساً من المادة العاشرة من هذا المرسوم.

٨- يجب تأمين خزان مياه مشترك للمشروع تحدد سعته بمتر مكعب لكل مائة متر مربع من المساحة المبنية بما فيها مساحة الطوابق السفلية بإستثناء المساحات العائدة للمرائب.

٩- يستحسن في تصميم المجموعة الكبرى عدم تكرار تصميم واحد لجهة الإحجام والكتل على جميع أبنية المجموعة.

١٠- لا تستفيد أبنية المجموعات الكبرى المستثناة عملاً بأحكام المادة ١٦ من قانون البناء من أحكام الفقرة ٢-ب-١ من البند ثانياً من المادة ١٢ من هذا المرسوم.

خامساً - تستثنى من بعض أحكام هذه المادة المجموعات السكنية التي تتولى السلطات العامة القيام بها، وذلك بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة الخامسة عشرة - المرآب

أولاً - تحديد عدد المواقف المتوجبة :

يجب أن يتضمن تصاميم الأبنية من أي نوع كانت ومهما كانت وجهة إستعمالها مرآباً أو أكثر.

إن المرآب المتوجب تأمينه في تصاميم الأبنية هو مكان مخصص لوقوف السيارات مكشوفاً كان أم مسقوفاً، مغطياً أم لا، واقعاً بمستوى الأرض أم تحته أم فوقه، يسهل ولوج السيارات إليه وخروجها منه وسيرها داخله.

يجب أن يُلحظ المرآب العائد لكل جزء أو قسم من البناء والإمكانية الفعلية لدخول ووقوف وخروج السيارات عبر ممرات ومنحدرات الولوج والخروج على خرائط الترخيص ، ويعتبر هذا المرآب جزءاً لا يتجزأ من القسم من البناء الذي يعود له (لشقة سكن أو لمتجر أو لمكتب أو لاحتراف مهني ..) وذلك لدى تأجير هذا القسم أو فرزه أو بيعه .

يُحدد عدد المواقف المتوجبة تبعاً لوجهة إستعمال هذه الأقسام ومساحتها ، وذلك وفقاً للجدول الآتي :

أ) في الأبنية الجديدة :

١- السكن

سيارة واحدة لكل ١٠٠ م^٢ من مساحة المسكن التي تحتسب في الإستثمار ولكل كسر يزيد عن ٢٥٠ م^٢ مع حد أدنى قدره سيارة واحدة وحد أقصى قدره خمس سيارات للمسكن الواحد.

في حال طلب تعديل أو تجديد ترخيص بالبناء معطى في ضوء أحكام المرسوم الإشتراعي رقم ١٤٨ تاريخ

١٦/٩/١٩٨٣ يُحتسب عدد مواقف السيارات المتوجبة وفقاً لأحكام المرسوم رقم ٩٢/٢٧٩١ بغض النظر عن أحكام الفقرة أعلاه ، حتى لو تضمن طلب التجديد أو التعديل الاستفادة من أحكام هذا المرسوم .

٢ - الشقق أو الغرف المفروشة للسواح والطلاب
سيارة لكل شقتين على أن لا تزيد مساحة الشقة الواحدة عن ٥٠ م^٢.

٣ - الفنادق
٣-١- في مراكز المحافظات والأقضية :
سيارة واحدة لكل أربع غرف.
٣-٢- في بقية المدن والقرى :
سيارة واحدة لكل غرفتين.

ويضاف إليها عدد السيارات المتوجبة للمطاعم والمقاهي والنوادي الليلية إذا وجدت ضمن عقار الفندق.

٤ - الموتيل
سيارة لكل وحدة (غرفة أو شقة).

٥ - المطاعم والمقاهي والنوادي الليلية والإنترنت كافيه :
سيارة لكل ٣٠ م^٢ من مساحة المطعم أو المقهى أو النادي الليلي وسيارة لكل كسر يزيد عن ١٥ م^٢.
وتحتسب مساحة السطوح والأرصعة والمساحات المخصصة لرواد المشروع من ضمن مساحة المطعم أو المقهى أو النادي الليلي .

٦ - صالات العرض والمتاحف والنوادي الاجتماعية والثقافية :

سيارة لكل وحدة على أن لا يقل عن سيارة لكل ٤٠ م^٢ وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٠ م^٢.

٧ - المكاتب أو المحلات التجارية

سيارة لكل محل أو مكتب على أن لا يقل عن سيارة لكل ٤٠ م^٢ وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٠ م^٢، وتحتسب مساحة المتخات التابعة لهذه المحلات من ضمن المساحة لتحديد عدد المواقف المتوجبة .

يُعتمد عدد المواقف المتوجبة للمكاتب في تحديد المواقف المتوجبة للأبنية المخصصة للإذاعة والتلفزيون والعيادات الطبية والبيطرية والمستوصفات ودور البلدية

٨ - السينما والمسرح

سيارة لكل عشرة مقاعد، على أن لا يقل عن سيارة لكل ١٥ م^٢ من مساحة القاعة بما فيه المسرح.

٩ - أماكن ألعاب التسلية (مدينة ملاهي، Amusement Centre...)
سيارة لكل ٢٠ م^٢ وسيارة لكل كسر يزيد عن ١٠ م^٢.

١٠ - المساح ومراكز التزلج

١٠-١ - الشاليهات :

سيارة واحدة لكل ٤٠ م^٢ من مساحة الشاليه ولكل كسر يزيد عن ٢٠ م^٢.

١٠-٢ - الكابينات :

سيارة لكل كابين.

١٠-٣ - الرواد : بالإضافة الى مواقف السيارات في الفئتين ١٠ - ١ و ١٠ - ٢ أعلاه، يجب تأمين مساحة إضافية لتوقيف سيارات الرواد (سباحين، متزلجين...) غير مالكيين أو مستأجرين شاليهات أو كابينات تحدد كما يلي:

- في المساح الخاصة
تخصص مساحة إضافية لا تقل نسبتها عن ٢٪ من المساحة الإجمالية للمشروع (أماك خاصة، أماك بحرية: مياه ويابسة) تستعمل كموقف للسيارات.

- في المساح الشعبية
تخفض هذه النسبة الى ١٪.

- في مراكز التزلج
تخصص مساحة إضافية لا تقل نسبتها عن ١٪ من المساحة الإجمالية للمشروع (أماك خاصة، مشاع،...).

١٠-٤ :

يُضاف إلى عدد المواقف أعلاه المواقف المتوجبة للمطاعم والمقاهي والنوادي الليلية إذا وجدت ضمن المساح ومراكز التزلج .

١١ - ملاعب كرة المضرب وملاعب كرة السلة أو الطائرة وملاعب كرة القدم :

ست سيارات لكل ملعب، بالإضافة إلى سيارة لكل ٢٠ م^٢ من مساحة المدرج أو الفسحة المخصصة للمتفرجين.

١٢ - نوادي الرياضة

سيارة لكل ٤٠ م^٢ من البناء وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٠ م^٢.

١٣ - المدارس:

سيارة عدد ٢ لكل صف وسيارة كبيرة (اوتوبيس) لنقل التلاميذ لكل ٥٠ تلميذا بالإضافة الى السيارات المتوجبة للإدارة.

١٣-١ دور الحضنة:

سيارة لكل صفين، سيارة للإدارة، سيارتين للانتظار.

١٤ - مدارس اللغات والمعاهد الفنية :

سيارة لكل صف

١٥ - الجامعات

سيارة لكل ٧٥ م^٢ من مساحة البناء وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٥ م^٢.

١٦ - دور العجزة

سيارة لكل ١٠٠ م^٢ وسيارة لكل كسر يزيد عن ٥٠ م^٢.

١٧ - المستشفيات :

سيارة لكل ٢٧٥ م^٢ من مساحة المستشفى ولكل كسر يزيد عن ٢٥ م^٢.

١٨ - دور رعاية الأيتام :

سيارة لكل عشرة أسرة ، يضاف إليها المواقف المتوجبة للإداريين .

١٩ - المصانع

سيارة لكل ٧٥ م^٢ من كامل مساحة البناء وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٥ م^٢

٢٠ - المزارع :

سيارة لكل ٢٠٠ م^٢ ولكل كسر يزيد عن ١٠٠ م^٢ وموقف شاحنة لكل ٢٤٠٠ م^٢ ولكل كسر يزيد عن ٢٠٠ م^٢.

٢١ - المستودعات

٢١-١- سيارة لكل ٢٢٠٠ م^٢ من مساحة المستودع ولكل كسر يزيد عن ٢١٠٠ م^٢ . ويُفهم بكلمة مستودع كل ما هو سقلي تحت مستوى الأرض بكامله بما فيه المكاتب الادارية التابعة له شرط أن لا تتجاوز ١٠٪ من مساحته وأن يكون هذا المستودع معدا للتخزين فقط.

في حال إستعمال الطابق السفلي، للتجارة أو الصناعة أو غيرها ، يتوجب تأمين المواقف وفقاً لوجهة إستعمال الطابق السفلي، ولا تُعتمد المواقف المتوجبة للمستودعات المنصوص عليها أعلاه.

٢١-٢- يسمح بتأمين المرآب ضمن المستودع عندما تزيد مساحته عن ٣٠٠ م^٢ شرط تحديد موقع المرآب بصورة منطقية على خرائط الترخيص بالبناء.

٢١-٣- لا يتوجب تأمين المرآب للمستودعات الصغيرة، غير المتصلة مباشرة بأقسام مختلفة من البناء، والتي لا تزيد مساحة كل منها عن عشرين متراً مربعاً (٢٠ م^٢)، على أن يخصص كل مستودع منها لإستعمال مختلف الوحدات في البناء، لا تُحتسب هذه المساحة من ضمن مساحة الوحدة في احتساب المرآب المتوجب (شقة سكن، مكتب، مخزن، صالة عرض، إلخ...) ، وتُلحق بها كجزء لا يتجزأ منها عند افراز البناء الى حقوق مختلفة.

أما اذا تجاوزت مساحتها العشرين متراً فيتوجب تأمين المرآب لها على اساس عدد السيارات المتوجب للمستودعات بحسب الفقرة أعلاه.

أما المستودع الذي يتصل مباشرةً بالوحدة المخصص لها فتضاف مساحته الى مساحة الوحدة العائد لها لحساب السيارات المفروض تأمينها لهذه الوحدة بحسب وجهة استعمالها وذلك مهما بلغت مساحة المستودع.

٢٢- مراكز غسل السيارات وغيار الزيت وتصلب الدواليب :

سيارتين لكل مغسل ، وسيارة لكل مركز غيار زيت وسيارة لكل محل تصلب دواليب .

٢٣ - أماكن العبادة

سيارة لكل ٥٠ م^٢ وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٥ م^٢.

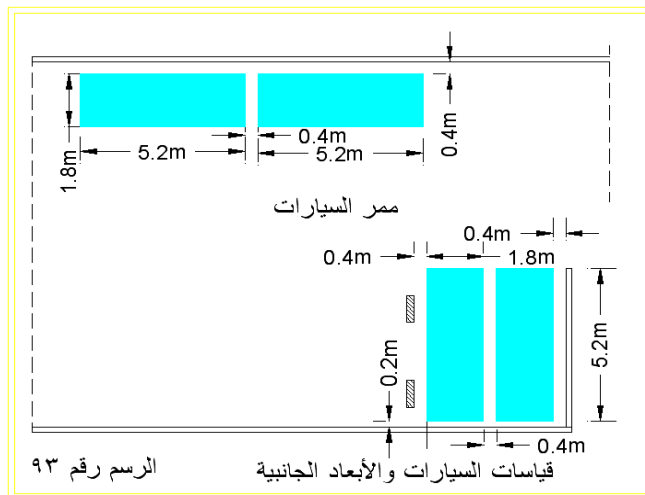
٢٤ - الأبنية الأخرى

في حال ورود طلبات رخص لأبنية من غير الفئات المذكورة أعلاه، تعرض على المجلس الأعلى للتنظيم المدني لوضعها في إحدى هذه الفئات أو لتحديد عدد السيارات اللازمة في حال تعذر وضعها في إحدى هذه الفئات .

أ) في العقارات التي تزيد مساحتها عن ٢٨٠٠م^٢ (ثمانماية مترا مربعا):

١ - في قياسات السيارات المعتمدة

- الطول ٥٢٠ سنتم (خمسمائة وعشرون سنتميتراً)
 - العرض ١٨٠ سنتم (مائة وثمانون سنتميتراً)
 - المسافة الجانبية الدنيا بين سيارة وسيارة الأخرى أو بين السيارة والجدران أو العامود: ٤٠ سنتم (أربعون سنتميتراً) وعندما تكون السيارات متوقفة وراء بعضها البعض باتجاه مواز للممر الحر تفرض مسافة لا تقل عن ٤٠ سنتم بين السيارة والأخرى.
 - المسافة الخلفية بين السيارة والحائط أو العامود ٢٠ سم (عشرون سنتميتراً).
- (راجع الرسم رقم ٩٣)



٢ - في عدد السيارات

يعتمد في درس قانونية المرآب أن يستوعب العدد المفروض من السيارات، شرط تأمين الدخول والتوقيف والخروج لكل سيارة، دون أن تعرقل الواحدة إمكانية دخول وخروج الأخرى.

يمكن القبول بأن تعرقل السيارة دخول أو خروج السيارة الأخرى إذا كانت هذه المواقف تقع في مرآب خاص تعود لحق مختلف واحد، على أن لا يزيد عدد السيارات التي تعرقل دخولها أو خروجها عن نصف عدد السيارات العائدة لهذه الوحدة .

٣ - في منحدرات الدخول والخروج

إن المساحات المحددة أعلاه والتي على أساسها يحدد عدد السيارات المتوجبة هي مساحة الأبنية أو أقسام الابنية المحسوبة في الإستثمار ولا تتضمن مساحة الجدران الخارجية والشرفات والفرندات واللوجيات وبيوت الأدراج والمصاعد العائدة للبناء والممرات الخارجية التي تصل الأدراج والمصاعد بالمساكن أو المكاتب أو المساحات المستثمرة.

ب - تغيير وجهة استعمال الأبنية القائمة قانوناً

عند طلب تغيير وجهة استعمال كل أو جزء من الابنية القائمة قانوناً بما يسمح به نظام المنطقة او عند التعديل في عدد الوحدات التي تتألف منها، يفرض تأمين المرآب المتوجب بموجب البند (أ) أعلاه ، وفي حال إستحالة تأمين المرآب يمكن الإستعاضة عنه بدفع الرسم الخاص، وذلك عن حصيلة الفارق بين عددي المواقف قبل التغيير وبعده وفقاً للبند "أولاً" من هذه المادة.

ج - إضافة بناء في عقار مبني:

عند الترخيص لإضافة بناء في عقار مبني، أكانت هذه الإضافة فوق البناء الموجود أو على مساحة غير مبنية من أرض العقار :

* إذا كانت رخصة الإسكان أو رخصة البناء للمنشآت القائمة في العقار تلاحظ مرآباً للسيارات، يشترط أن تلاحظ الخرائط المرفقة بطلب اضافة البناء المواقف التي كانت ملحوظة على خرائط الترخيص للبناء الموجود وفقاً لعدد المواقف أو للمساحة الإجمالية التي كانت مخصصة كمرآب للبناء الموجود، بالإضافة إلى المواقف المتوجبة للبناء المطلوب اضافته.

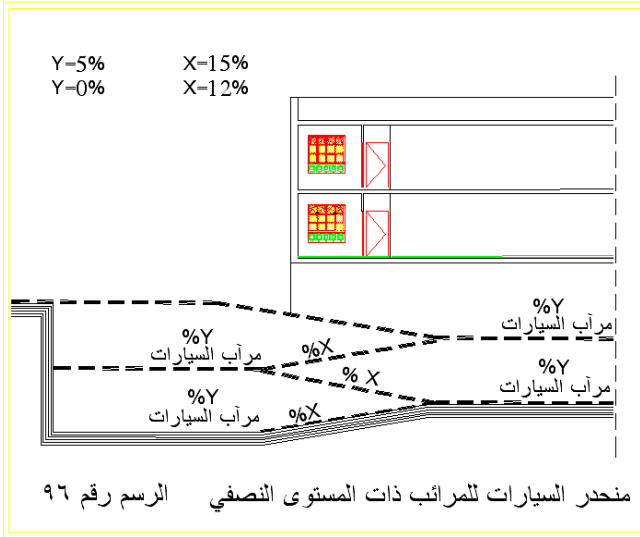
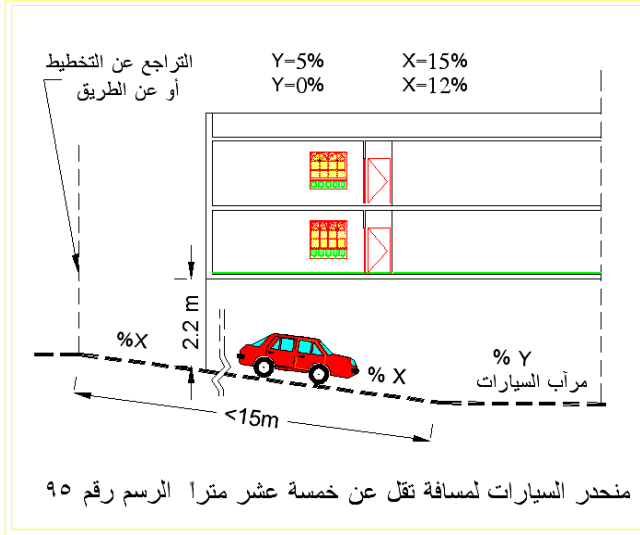
* يمنع الترخيص باضافة أية إنشاءات، من أعمدة أو غيرها، من شأنها أن تؤثر سلباً على المرآب المخصص للبناء الموجود في حال عدم تأمين مرآب بديل .

ثانياً - المواصفات الفنية للمرآب :

٣-١- المقطع الطولي

يجب أن لا يتجاوز إنحدار المنحدرات ٢٠٪ (عشرون بالمائة) مع ربطها بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية بأقسام لا يزيد إنحدارها عن ١٠٪ (عشرة بالمائة) وبطول ٥ م. (خمسة أمتار) على الأقل، وعلى أن لا يقل الإرتفاع الحر على كامل عرض المنحدر عن ٢,٢٠ م. (مترين وعشرون) على الأقل.

(راجع الرسم رقم ٩٤)

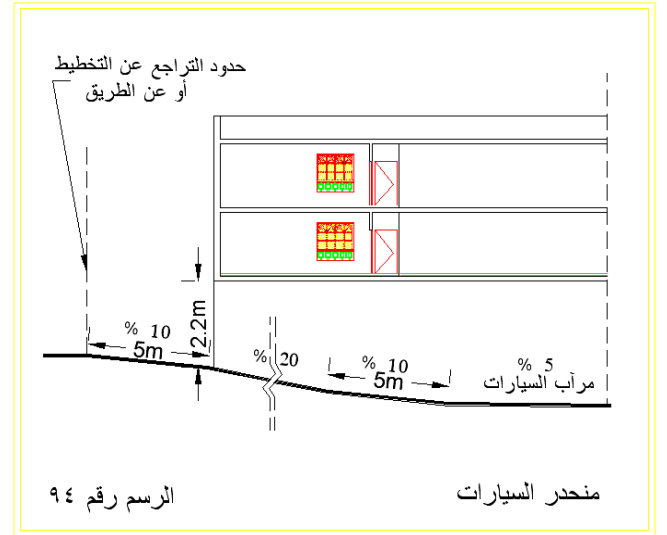


٣-٢- المقطع العرضي

يجب أن لا يقل عرض المنحدر المؤدي إلى المرآب عن:
 أ- ٣,٥٠ م. (ثلاثة أمتار ونصف) للمراتب التي لا يزيد عدد السيارات فيها على ٣٠ سيارة.
 ب- ٥,٢٥ م. (خمسة أمتار وربع) للمراتب التي يزيد عدد السيارات فيها على ٣٠ سيارة، وفي حال تأمين مدخل ومخرج مستقلين، تطبق الفقرة أ- أعلاه (٣,٥٠ أمتار لكل منهما)، ويمكن تأمينهما على نفس الواجهة.

ويمكن لحظ أرصفة (chasse roues) ضمن العرض المحدد أعلاه على جانب واحد شرط أن لا يتعدى علو الرصيف ٢٠ سنتم ولا يزيد عرضه عن ٣٠ سنتم.

(راجع الرسم رقم ٩٧)

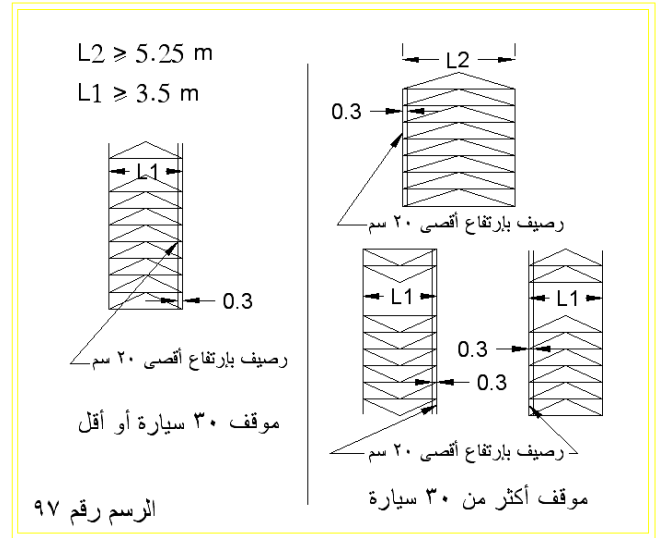
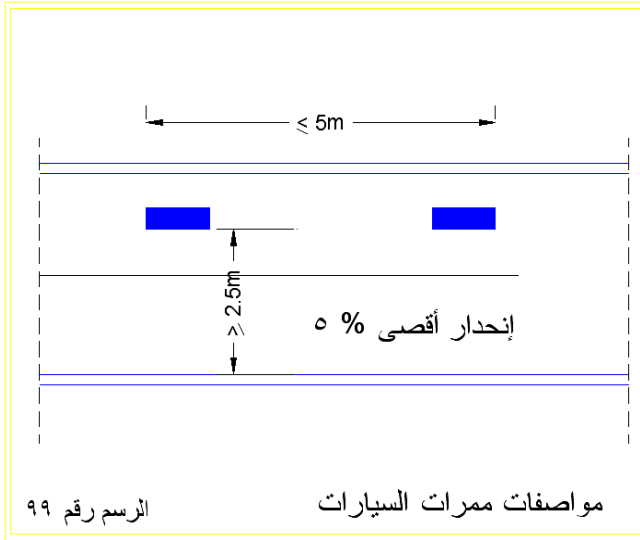


- في المنحدرات التي يساوي أو يقل طولها عن ١٥ متراً وكذلك المنحدرات النصفية (Demi rampes) في المراتب ذات المستوى النصفى (Demi niveaux) يسمح باعتماد إنحدار (متوسط) متواصل ١٢٪ بما في ذلك إنحدار الأقسام التي تربط المنحدر بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية.

- يجب أن لا يتجاوز إنحدار فسحة المرآب ٥٪ (خمسة بالمائة).

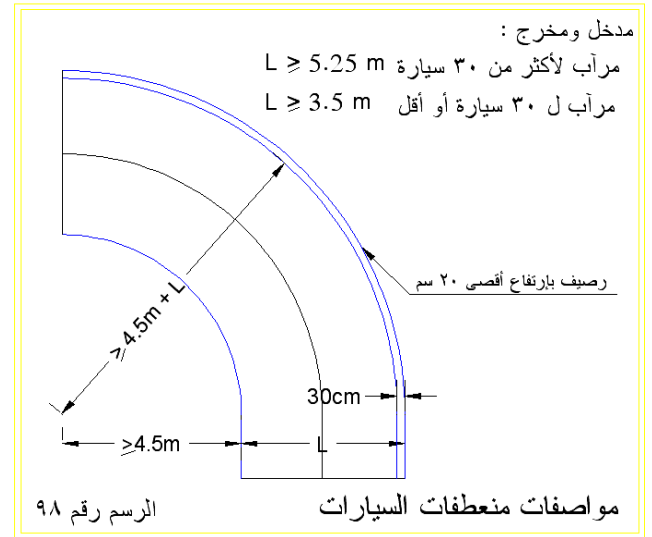
- وفي حال وجود انحدار ٥٪ في فسحة المرآب يمكن اعتماد انحدار (متوسط) متواصل ١٥٪ بما في ذلك إنحدار الأقسام التي تربط المنحدر بالمسطحات الداخلية.

(راجع الرسمين رقم ٩٥ و ٩٦)



٣-٣- المنعطفات

يجب أن لا يقل الشعاع الداخلي لأي منعطف عن ٤,٥٠م. (أربعة أمتار ونصف) والشعاع الخارجي عن ٨م. (ثمانية أمتار). (راجع الرسم رقم ٩٨)



٤ - في الممرات الداخلية

يجب أن لا يتجاوز إنحدار الممرات الداخلية ٥% (خمسة بالمائة).

تطبق عليها الفقرات المدرجة أدناه، مع إمكانية التسامح بعرضها لغاية ٢,٥٠م. (مترين ونصف) إذا كان طول الممر لا يتعدى ٥,٠٠م. (خمسة أمتار)، وذلك لحالة واحدة فقط في كل طابق. (راجع الرسم رقم ٩٩)

٤-١- الممرات المؤدية الى الفسحات المعدة لوقوف السيارات :

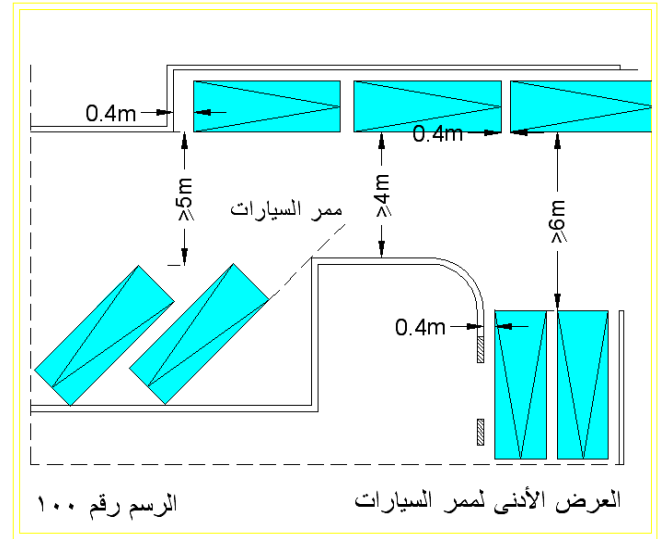
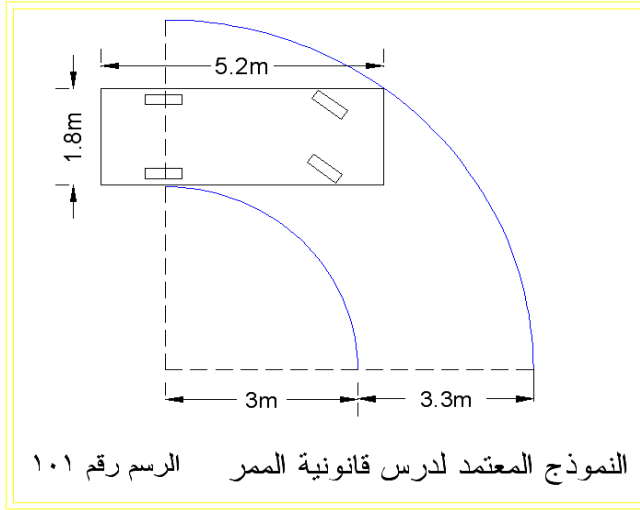
يجب أن لا يقل عرضها الحر بين الأعمدة أو بين الأعمدة والجدران عن ٣,٥٠م. (ثلاثة أمتار ونصف) في حال عدم وجود موقف للسيارات على أي من الجانبين.

٤-٢- الممرات الحرة لمواقف السيارات في الفسحات الخالية من الأعمدة والجدران (فسحات مكشوفة أو مسقوفة) :

يجب أن لا يقل عرضها عن :

- ٤,٠٠م. (أربعة أمتار) عندما تكون السيارات متوقفة وراء بعضها البعض باتجاه مواز للممر الحر وفقاً لشروط الفقرة ١ - ١ .
- ٥,٠٠م. (خمسة أمتار) عندما تكون السيارات متوقفة باتجاه يشكل زاوية مقدارها ٤٥ درجة مع اتجاه الممر الحر، وفقاً لشروط الفقرة ١ - ١ .
- ٦,٠٠م. (ستة أمتار) عندما تكون السيارات متوقفة باتجاه يشكل زاوية مقدارها ٩٠ درجة مع اتجاه الممر الحر، وفقاً لشروط الفقرة ١-١ .

(راجع الرسم رقم ١٠٠)

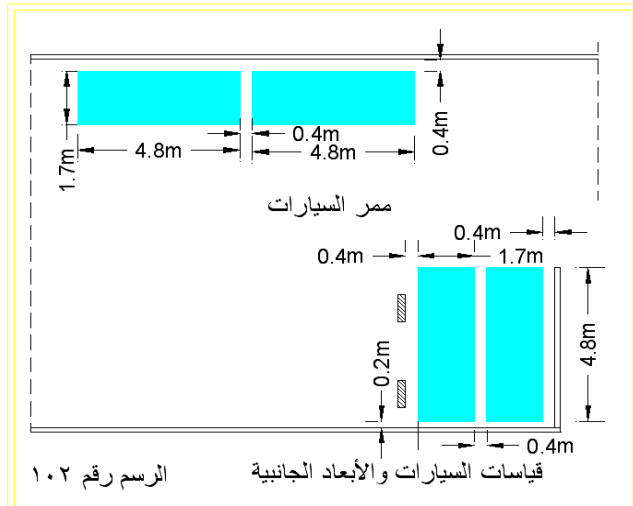


ب - في العقارات التي تساوي أو تقل مساحتها عن ٢٨٠٠ (ثمانماية متر مربع) وفي الأبنية التراثية القائمة:

تطبق الأبعاد والمسافات المحددة أدناه:

١ - في قياس السيارات المعتمدة

- الطول ٤٨٠ سنتم (أربعماية وثمانون سنتمترًا)
 - العرض ١٧٠ سنتم (ماية وسبعون سنتمترًا)
 - المسافة الجانبية الدنيا بين سيارة وسيارة الأخرى او بين السيارة والجدران أو العמוד: ٤٠ سنتم (أربعون سنتمترًا) وعندما تكون السيارات متوقفة وراء بعضها البعض باتجاه مواز للممر الحر تُفرض مسافة لا تقل عن ٤٠ سنتم بين السيارة والأخرى.
 - المسافة الخلفية بين السيارة والحائط أو العמוד ٢٠ سم (عشرون سنتمترًا)
- (راجع الرسم رقم ١٠٢)



٤-٣- الممرات الحرة لمواقف السيارات في الفسحات الموجودة ضمنها أعمدة وجدران:

مع مراعاة أحكام الفقرة ١ من البند " ثانياً " أعلاه، تدرس قانونية المرائب كما يلي:

- يحدد عرض الممرات على ضوء إمكانية السيارات من إستعمالها للوصول إلى مواقفها دون أي عائق.
- يجب على السيارة أن تنعطف ضمن شعاع داخلي لا يقل عن ٣,٠٠ م. (ثلاثة أمتار) وشعاع خارجي لا يقل عن ٦,٣٠ م. (ستة أمتار) وثلاثون سنتمترًا).
- لحساب عرض الممر، يجب أن تتحرك السيارة داخل خطي الشعاع الداخلي والخارجي، دون أن يعيق هذا التحرك وجود الأعمدة أو الجدران أو السيارات الأخرى على جانبي الممر.

- في مطلق الأحوال، يجب أن لا يقل عرض الممر عن ٣,٥٠ م. (ثلاثة أمتار ونصف).

- لدرس قانونية الممر يُعتمد النموذج المبين في الرسم ١٠١ أدناه

٢- في عدد السيارات

يسمح في العقارات التي لا تستوعب مربعاً $16 \text{ م} \times 16 \text{ م}$ بعد التراجع المفروض عن الطريق وعن الاملاك العامة بأن تعرقل السيارة الواحدة الدخول أو الخروج لسيارة أخرى لحق مختلف آخر في الطوابق السفلية والعلوية، وبأن تعرقل السيارة الواحدة الدخول أو الخروج لسيارة أو لسيارتين عائدتين لحق مختلف آخر في الطابق الأرضي.

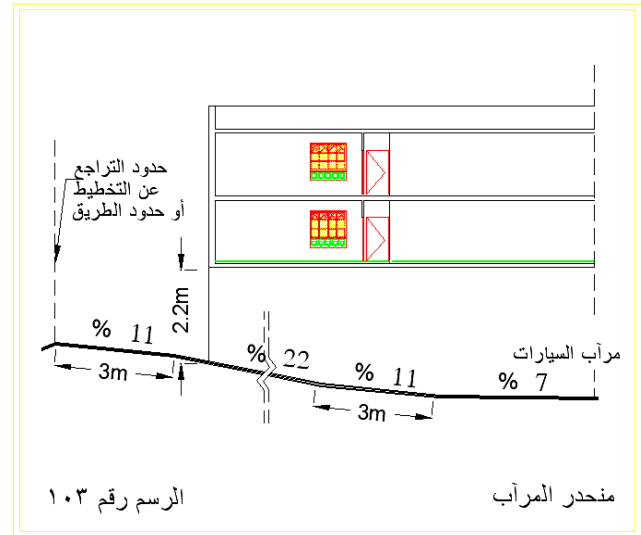
٣- في منحدرات الدخول والخروج

٣-١- المقطع الطولي

- يجب أن لا يتجاوز إنحدار المنحدرات ٢٢٪ (إثنان وعشرون بالمائة) مع ربطها بالمسطحات الخارجية وبالمسطحات الداخلية بأقسام لا يزيد إنحدارها عن ١١٪ (أحد عشر بالمائة) بطول ثلاثة أمتار.

- يجب أن لا يتجاوز إنحدار فسحة المرآب ٧٪ (سبعة بالمائة).

(راجع الرسم رقم ١٠٣)

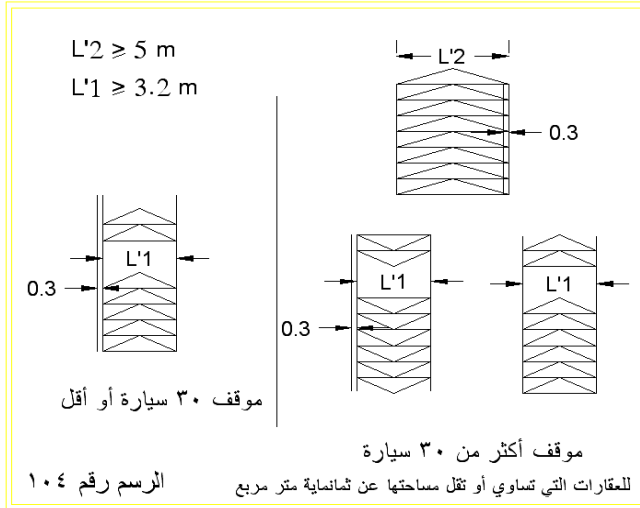


٣-٢- المقطع العرضي

يجب أن لا يقل عرض المنحدر المؤدي إلى المرآب عن:

- ٣.٢٠ سم (ثلاثمائة وعشرين سنتيمتراً) للمرائب التي لا يزيد عدد السيارات فيها عن ٣٠ سيارة.

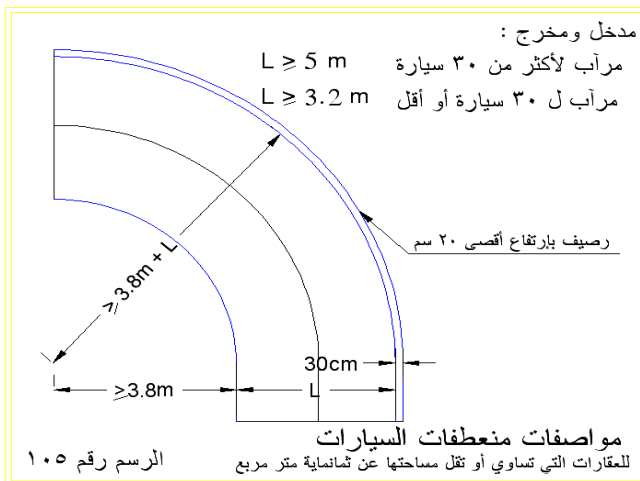
- ٥٠٠ سنتم للمرائب التي يزيد عدد السيارات فيها عن ٣٠ سيارة وفي حال تأمين مدخل ومخرج مستقلين ٣,٢٠ أمتار لكل منهم، ويمكن تأمينهما على نفس الواجهة.
(راجع الرسم رقم ١٠٤)



٣-٣- المنعطفات

- في المرائب التي يقل عدد السيارات فيها عن ٣٠ سيارة يجب أن لا يقل الشعاع الداخلي لأي منعطف عن ٣.٨٠ سنتم (ثلاثمائة وثمانين سنتيمتراً) والشعاع الخارجي عن ٧ م (سبعة أمتار).
- في المرائب التي يساوي أو يزيد عدد السيارات فيها عن ٣٠ سيارة يجب أن لا يقل الشعاع الداخلي لأي منعطف عن ٣.٨٠ سنتم (ثلاثمائة وثمانين سنتيمتراً) والشعاع الخارجي عن ٨,٨٠ م (ثمانية أمتار وثمانين سنتيمتراً).

(راجع الرسم رقم ١٠٥)

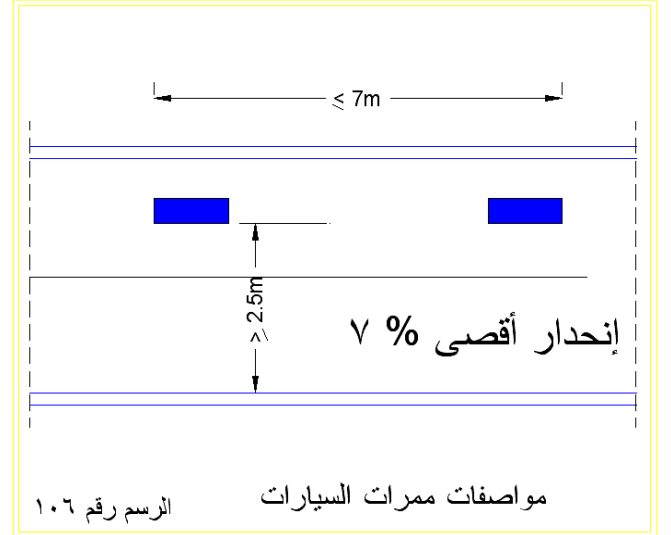
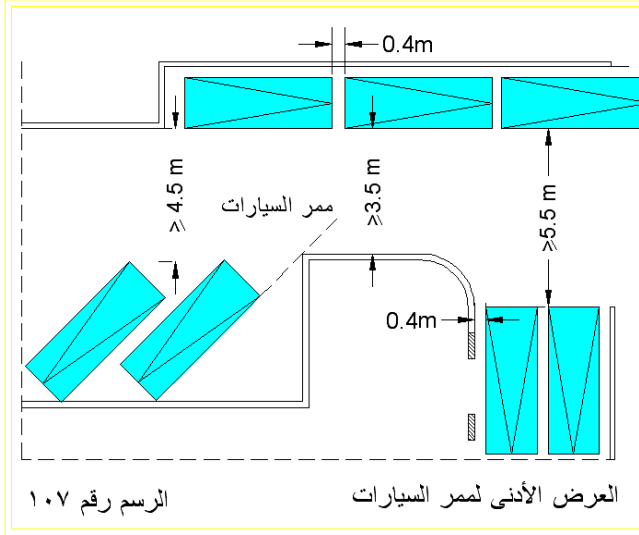


٤- في الممرات الداخلية

يجب أن لا يتجاوز إنحدار الممرات الداخلية المؤدية الى الفسحات المعدة لوقوف السيارات ٧٪ (سبعة بالمائة). تطبق عليها الفقرات المدرجة أدناه، مع إمكانية التسامح بعرضها لغاية ٢,٥٠ م. (مترين ونصف) إذا كان طول الممر لا يتعدى ٧,٠٠ م. (سبعة أمتار) وذلك لحالة واحدة فقط في كل طابق. (راجع الرسم رقم ١٠٦)

٤,٥٠ م. (أربعة أمتار ونصف) عندما تكون السيارات متوقفة بإتجاه يشكل زاوية مقدارها ٤٥ درجة مع إتجاه الممر الحر.

٥,٥٠ م. (خمسة أمتار ونصف) عندما تكون السيارات متوقفة بإتجاه يشكل زاوية مقدارها ٩٠ درجة مع إتجاه الممر الحر. (راجع الرسم رقم ١٠٧)



٤-٣- الممرات الحرة لمواقف السيارات في الفسحات الموجودة ضمنها أعمدة وجدران :

مع مراعاة أحكام الفقرة ب من البند " ثانياً " أعلاه، تدرس قانونية الممرات كما يلي :

- يحدد عرض الممرات على ضوء إمكانية السيارات من إستعمالها للوصول إلى مواقفها دون أي عائق.
- يجب على السيارة أن تنعطف ضمن شعاع داخلي لا يقل عن ٣,٠٠ م. (ثلاثة أمتار) وشعاع خارجي لا يقل عن ٦,٢٠ م. (ستة أمتار وعشرين سنتيمتراً).
- لحساب عرض الممر، يجب أن تتحرك السيارة داخل خطي الشعاع الداخلي والخارجي، دون أن يعيق هذا التحرك وجود الأعمدة أو الجدران أو السيارات الأخرى على جانبي الممر.
- في مطلق الأحوال، يجب أن لا يقل عرض الممر عن ٣,٢٠ م. (ثلاثة أمتار وعشرين).
- لدرس قانونية الممر يعتمد النموذج المبين في الرسم ١٠٨ أدناه

٤-١- الممرات المؤدية الى الفسحات المعدة لوقوف السيارات :

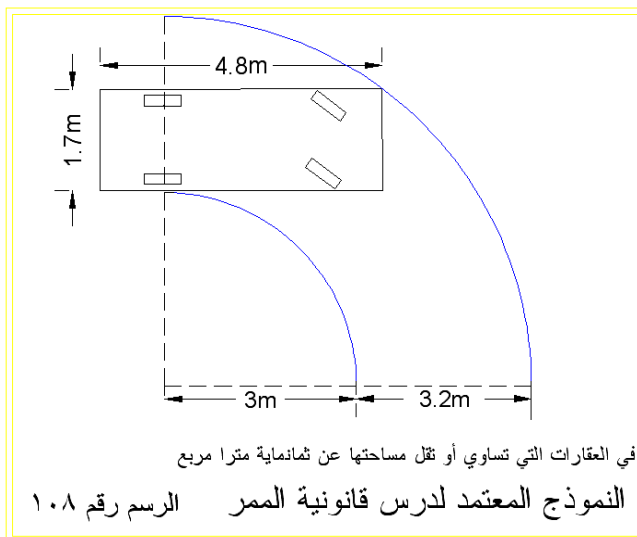
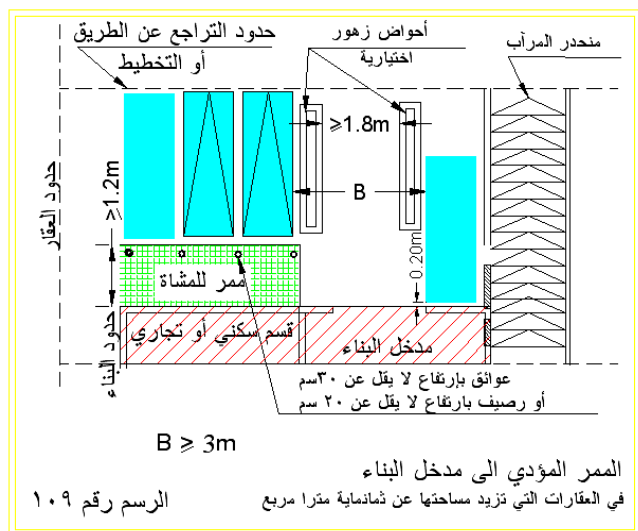
يجب أن لا يقل عرضها الحربي بين الأعمدة أو بين الأعمدة والجدران عن ٣,٢٠ م. (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً) في حال عدم وجود موقف للسيارات على أي من الجانبين.

٤-٢- الممرات الحرة لمواقف السيارات في الفسحات الخالية من الأعمدة والجدران (فسحات مكشوفة أو مسقوفة) :

يجب أن لا يقل عرضها عن :

٣,٥٠ م. (ثلاثة أمتار ونصف) عندما تكون السيارات متوقفة وراء بعضها البعض بإتجاه مواز للممر الحر على أن تؤمن مسافة لا تقل عن ٤٠ سنتم (أربعين سنتيمتراً) بين السيارة والأخرى أو بين السيارة والجدران.

(راجع الرسمين رقم ١٠٩ و ١١٠)



ثالثاً - شروط عامة

١- لا يمكن إعتبار الممرات التي يقل عرضها عن ستة أمتار والمؤدية الى الفسحات المتروكة خلف الأبنية كمرباب لوقوف السيارات ، وكذلك لا يمكن إعتبار التراجع المفروض على واجهة البناء عن حدود الطريق كمرباب لوقوف السيارات للعقارات التي تتجاوز مساحتها ثمانية متر مربع ، كما لا تحسب كمرباب الفسحة المتصلة بالعقار بممر يقل عرضه عن المترين والنصف المتر (٢,٥٠م).

٢ - يجب تأمين ممر في الطابق الأرضي بعرض لا يقل عن ٣,٠٠ م. (ثلاثة أمتار) كمدخل للبناء حيث يمنع توقف السيارات ويُخفض هذا العرض إلى ٢ م (مترين) في العقارات التي تساوي أو تقل مساحتها عن ٢٨٠٠ م^٢، كما يجب تأمين مسافة فاصلة بين مواقف السيارات وأقسام واجهة البناء المواجهة للطرق والمشغولة للسكن أو للتجارة لا تقل عن ١,٢٠ م. (مائة وعشرين سنتمترا) وتخفض هذه المسافة إلى ٤٠ سنتمترا في العقارات التي تساوي أو تقل مساحتها عن ٢٨٠٠ م^٢. تجهز هذه المسافة كرصيف للمارة مع تركيز عوائق (أحواض زهور، تماثيل، أعمدة...) على حافة الرصيف بعلو لا يقل عن ٣٠ سنتم عن مستوى الرصيف لمنع صعود السيارات على الرصيف.

٣ - يمنع توقيف السيارات وإقامة منحدرات الصعود والنزول الى المرائب ضمن التراجم المفروض عن حدود الطريق أو عن حدود التخطيط.

٤- إن إنشاء المآب المفروض وفقاً لرخصة البناء هو إلزامي، ولا يجوز إعطاء رخصة إسكان كاملة أو جزئية، مؤقتة أو نهائية، للبناء في حال عدم تأمينه.

٥ - يمنع إجراء أي تعديل على البناء خلال التنفيذ أو بعد رخصة الإسكان بشكل يحول دون إستعمال المرائب للسيارات.

٦ - إذا كان المرآب مؤمناً في طوابق ضمن البناء يجب إيصال درج واحد على الأقل من الطابق الأرضي الى مختلف طبقات ومستويات هذا المرآب ضمن مسقط البناء . وفي حال وجود مصاعد في البناء يجب إيصال مصعد واحد على الأقل الى مختلف طبقات ومستويات هذا المرآب.

تخضع مصاعد السيارات هذه للتدابير والشروط الفنية والوقائية التالية:

- يجب تأمين مصعد واحد مستقل للسيارات لغاية سعة المرائب لإثنتي عشرة سيارة (١٢ سيارة) وتأمين مصعدين مستقلين عن بعضهما إذا زاد عدد السيارات في المرائب عن ١٢ سيارة ، وفي حال تجاوز عدد المواقف ٥٠ موقفاً، يُفرض تأمين منحدر لدخول السيارات إلى المرائب .

- يجب تأمين مكان انتظار يتسع لوقوف سيارتين على الأقل وذلك عند الدخول ضمن العقار (خارج الطريق والملك العام والتراجعات والبراحات) من دون عرقلة حركة المرور الى المصعد أو الخروج منه.

- يجب تأمين مولد كهربائي في البناء لتشغيل مصعد واحد للسيارات على الأقل.

- يجب إبرام عقد تأمين لصيانة مصاعد السيارات مع شركة مختصة وكذلك عقد تأمين ضد حوادث تشغيلها مع شركة تأمين يُرفق بطلب رخصة الإشغال .

- يجب تجهيز مصعد السيارات بجهاز إنذار عند حصول أي عطل أو حادث وبجهاز إطفاء.

- يُمنع إستعمال مصاعد السيارات في المرائب العمومية ما لم يتم تأمين منحدرات دخول وخروج السيارات احتياطياً .

- في حال إنشاء مواقف آلية للسيارات ، يجب التقيد بالشروط الفنية الوقائية لتأمين متطلبات السلامة العامة وفقاً للأنظمة المرعية الإجراء .

خامساً - الإستعاضة عن المرائب

يمكن أن تستثنى من شرط تأمين المرائب بعض الأبنية عند وجود استحالة فنية قاهرة تحول دون إنشاء المرائب شرط أن يفرض في هذه الحالات رسم خاص تستوفيه السلطة التي تعطي رخصة البناء.

يحدد بدل المرائب المتوجب بقرار يصدر عن المجلس الأعلى للتنظيم المدني إستناداً إلى كلفة إنشائه مسقوفاً بما يوازي ٢٥ م لكل سيارة و ٥٠ م لكل أوتوبيس أو شاحنة ، مع مراعاة ثمن المتر المربع من أرض العقار وعامل الإستثمار العام في المنطقة .

٧- عندما يحول تصميم البناء أو تركيز الاعمدة أو وجود جدران في المساحات التي ستخصص للمرائب دون دخول أو استيعاب عدد أجزء من السيارات المفروضة يحق للادارة الفنية المختصة طلب إعادة النظر بتصميم البناء أو تركيز الاعمدة والجدران لتأمين المرائب اللازم المفروض على كامل استثمار العقار وان كان موضوع الرخصة يتناول جزءاً من هذا الاستثمار. في هذه حال يمكن لمالك العقار الاكتفاء بتأمين المرائب المتوجب للبناء المطلوب فقط شرط أن يضم تعهداً لا رجوع عنه يسجل على الصحيفة العينية يتعهد بموجبه عدم اضافة أي بناء مستقبلاً في العقار الا بمقدار ما يجري تأمينه من مرائب للبناء الموجود والمطلوب اضافته لاحقاً. لا ترقن هذه الاشارة الا بموافقة الادارة الفنية المختصة.

٨- يجب ان يشمل طلب الترخيص لانشاء مجموعات الأبنية السكنية أو الابنية ذات الاستعمال العام (مدارس ، مطاعم ، مساح) التي يتوجب لها اكثر من خمسين سيارة، دراسة تأثير المبنى على حركة السير (Traffic Impact Study) وكيفية معالجة هذه المتغيرات.

رابعاً - الإستعاضة عن المنحدرات

إن تجهيز المرائب بمنحدرات دخول وخروج السيارات وفقاً للمواصفات الفنية المنصوص عنها في البند ثانياً من هذه المادة هو إلزامي، ويمكن الإستعاضة عن هذه المنحدرات بمصاعد للسيارات في الحالات الأربع التالية:

(١) إذا كان العقار بعد التراجعات الإلزامية عن الطرق والاملاك العامة لا يستوعب مربعاً بقياس ١٦م × ١٦م.

(٢) إذا كان الطابق الواحد من المرائب لا يستوعب توقيف أربع سيارات بعد تركيز المنحدر اللازم.

(٣) في الأبنية القائمة التي يتعذر فيها تأمين المنحدر اللازم لأسباب تقنية أو فنية .

(٤) في بعض الحالات الإستثنائية التي تخضع لموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

١ - لا يُفرض المرآب في الحالات الآتية ويستعاض عنه بالرسم الخاص المنصوص عليه أعلاه :

* إذا كان المطلوب تشييده زيادة بناء في عقار يشتمل على بناء موجود ، مع عدم إمكانية تأمين مرآب للبناء المضاف .

* إذا كان المطلوب تعديل وجهة استعمال بناء موجود يتطلب تأمين مواقف إضافية عما هو ملحوظ للبناء الموجود ، مع عدم إمكانية تأمين المواقف المتوجبة في ضوء التعديل .

* إذا كان العقار واقعاً على طريق مصمم كدرج بحسب الخرائط الرسمية الصادرة عن الدوائر العقارية ومنفذ على الواقع بشكل درج. أما إذا كان الطريق مصمماً درجاً ومنفذاً على الواقع كطريق لا يزيد إنحدارها عن ١٢٪ وبعرض يسمح بمرور السيارات فيجب عندئذ فرض تأمين المرآب في تصميم الأبنية في العقارات المستفيدة من الطريق.

* إذا كان العقار إحاطة (Enclave).

* إذا كان العقار يتصل بممر لا يسمح بدخول السيارات.

* إذا كانت مساحة العقار أو شكله أو مساحة البناء المنوي تشييده لا تسمح بتأمين ممرات الدخول والخروج بانحدار لا يفوق الـ ٢٠٪ أو يتعذر فيها تأمين المنعطفات وفقاً للمواصفات الفنية موضوع البند " ثانياً " أعلاه .

ويمنع لحظ مخازن تجارية أو مستودعات بدلاً من مواقف السيارات في الطابق الأرضي والطوابق السفلية في هذه الحال .

* في العقارات التي تتصل بالطريق العام بممرات يقل عرضها عن ٢,٥٠ م.

لا يمكن إستثناء أي مجمع أبنية يضم أكثر من بناء واحد في العقار من شرط تأمين مرآب السيارات ، وبالتالي لا يمكن في هذه الحالة الإستعاضة عن تأمين المرآب بدفع الرسم .

٢ - الإستعاضة عن المرآب بالرسم الخاص :

عند إعطاء الرخصة المسبقة وفي حال وجود إستحالة فنية تحول دون إنشاء المرآب وتوجب إستبداله برسم

خاص ، يُمنح الترخيص بالبناء مرفقاً بطلب من السلطة التي أعطت الرخصة موجه إلى أمين السجل العقاري المختص بتسجيل قيد على الصحيفة العينية للعقار بأن المالك الحق بذمتها بعدد السيارات المدفوع بدل الرسم عنها . يبقى هذا القيد قائماً حتى تأمين المرآب البديل أو شطب الإشارة من قبل مالك العقار المستفيد منه وفقاً لأحكام الفقرة الأخيرة من هذا البند

ينشأ حساب خاص للمرآب في الخزينة العامة لصالح كل بلدية ، على أن تكون عائدات هذا المرآب مخصصة حصراً لإقامة مرائب جماعية أو لتسوية أوضاع الذين لم تؤمن لهم مرائب ، وعلى أن لا تتعدى نفقات كل بلدية لعائداتها من رسم المرآب أو المرائب الجماعية .

يحق لمالك العقار الذي سدد رسوم إستبدال المرآب ، وإذا لم تبادر السلطات المختصة خلال مدة أقصاها ثمانين سنوات من تاريخ إستيفاء الرسوم إلى تأمين مرآب إسترجاع المبالغ المدفوعة وشطب إشارة بدل السيارة المدونة على الصحيفة العينية للعقار، شرط أن يؤمن المواقف المطلوبة وفقاً لأحكام هذه المادة .

٣ - الإستعاضة عن المرآب بشراء مواقف :

يمكن الاستعاضة عن دفع البديل المذكور أعلاه بشراء مواقف سيارات في عقارات أو مباني أخرى تتضمن مواقف إضافية أو مرآب جماعي للعموم وذلك وفقاً للشروط التالية :

* يجب أن لا يبعد المرآب العائد للبناء موضوع طلب الترخيص أكثر من ٥٠٠ م عن العقار المعني ، على أن تكون هذه المسافة مخصصة للعموم (طريق سيارات أو مشاة) .

* لا يُمنح الترخيص بالبناء أو بالتعديل أو بالإسكان في هذه الحال إلا بعد تسجيل عقد شراء المواقف على الصحيفة العائدة للعقار موضوع طلب الترخيص وللعقار المرتفق بتأمين المواقف .

* في حال إقامة بناء على العقار المرتفق بتأمين مواقف للسيارات لعقارات أخرى ، يجب أن تُحدد على خرائط الترخيص بالبناء المواقف التي تم بيعها من مالكي آخرين ، على أن تكون مداخل هذه المواقف منفصلة عن البناء الذي سيقام على العقار ، مع تأمين سهولة الوصول إلى هذه المواقف دون أي عوائق .

* في حال الإتفاق بين مالكي العقارين المرتفق والمنتفع على تأمين موقف بديل، يجب أن لا يبعد الموقف البديل أكثر من ٥٠٠م عن العقار الأساسي المنتفع، وأن يتم تسجيل عقد شراء الموقف الجديد العائد للعقارين المنتفع والمرتفق على الصحيفة العينية العائدة للعقارين المذكورين، وذلك قبل منح الترخيص بالبناء على العقار الذي كان مرتفقاً بتأمين المرآب .

* في حال إستحال تأمين مرآب متوجب قانوناً على مؤسسة سياحية في الأبنية القائمة بتاريخ نفاذ القانون ٢٠٠٤/٦٤٦ يمكن للمؤسسة السياحية التي تشغل البناء القائم أو أي قسم منه أن تدفع رسم مرآب سنوي لصالح البلدية يبلغ نسبة خمسة بالمائة (٥٪) من قيمة رسم المرآب المحددة بحسب التخمينات المعتمدة وفق الأنظمة المعمول بها .

تطبق أحكام الفقرة أعلاه على المؤسسات السياحية التي سوف تشغل أبنية أو أقسام أبنية قائمة بتاريخ نفاذ القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ١٢/١٢/٢٠٠٤ شرط أن تكون الأبنية مرخصة قانوناً وغير مخالفة لقوانين البناء المعمول بها .

المادة السادسة عشرة - المرآب الإضافي والجماعي (للعوم) :

أولاً - المرآب الإضافي :

في حال تأمين مرآب إضافي زيادة عن المرآب المتوجب قانوناً:

* تعفى من رسم الترخيص بالبناء المساحة من المرآب الإضافي، المعادلة لمساحة خمسة وعشرين متراً مربعاً / ٢٥ م / لكل سيارة إضافية مؤمن توقيفها فيه مع حد أقصى يساوي مساحة المرآب المتوجب قانوناً.

* يفرض أن يسجل مالك العقار على الصحيفة العقارية تعهداً غير قابل للرجوع عنه منظملاً لدى الكاتب العدل بأن يبقى القسم من البناء الملحوظ كمرآب إضافي على خرائط الترخيص بالبناء مخصصاً كمرآب إضافي لدى إفراز العقار إلى حقوق مختلفة .

* تعفى أيضاً مساحة من المرآب المتوجب قانوناً مساوية لمساحة المرآب الإضافي من رسم الترخيص بالبناء شرط أن تكون هذه المساحة خاضعة لرسم الترخيص.

* يسمح بتأمين المرآب الإضافي في الطوابق السفلية المردومة من كافة الجهات مهما بلغ عددها ، وضمن الفسحات الحرة من أرض العقار. ويمكن للمالك إذا أراد ، أن يؤمن المرآب الإضافي في الطوابق السفلية المكشوفة وطابق الأعمدة وكذلك في الطوابق العلوية مع الإستفادة من الإعفاءات المنصوص عليها في هذا المرسوم شرط أن لا يزيد المرآب الإضافي في هذه الحال عن طابقين .

* لا تُحتسب مساحة المرآب الإضافي في عامل الإستثمار العام وعدد الطوابق شرط التقيد بالخط الغلافي والإرتفاع المفروض في نظام المنطقة .

ثانياً - المرآب الجماعي للعموم :

١ - يرخص بإنشاء بناء مخصص كمرآب جماعي للعموم في العقارات التي لا تقل مساحتها عن الألف متر مربع ، ويمكن تخصيص قسم من المبنى لاستعمال تجاري على أن لا يقل عدد مواقف السيارات المخصصة للعموم عن المائة سيارة .

٢ - لا تحسب ضمن عامل الاستثمار العام ومعدل الاستثمار السطحي مساحة البناء أو القسم من البناء المخصص كمرآب جماعي للعموم على أن يتقيد بالتراجعات المفروضة قانوناً وبالخط الغلافي. وتطبق على المرآب الجماعي الإعفاءات الواردة في الفقرة الأولى من البند أولاً من هذه المادة (المرآب الإضافي) .

٣ - يُسمح لمالك العقار المبنى كمرآب جماعي للعموم بنقل ثلاثة أرباع رصيد عامل الإستثمار العام (غير المستعمل لبناء تجاري) إلى عقار أو عقارات أخرى ضمن نفس المنطقة العقارية ونفس المنطقة الإرتفاقية، شرط التقيد ببقية شروط الترخيص بالبناء في العقار أو العقارات التي تم نقل رصيد عامل الإستثمار العام إليها بما فيها الخط الغلافي.

الأماك العامة بموجب عقود يجريها الوزير المختص تتضمن تحديد مدة الإشغال والرسوم المتوجبة عنه وحقوق الشاغل في حال إلغاء إجازة الإشغال كل ذلك في ضوء نتيجة المزايدة العلنية ، على أن تُصدق هذه العقود بمراسيم تُتخذ في مجلس الوزراء بناء على إقتراح الوزير المختص.

٢ - زيادة عامل الإستثمار في حال تأمين مرآب إضافي :

تستفيد الأبنية التي يزيد إرتفاعها عن خمسين متراً (٥٠ م) والمجموعات الكبرى التي تستوفي شروط المادة السادسة عشرة من القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ١٢/١٢/٢٠٠٤ ، من زيادة في عامل الإستثمار العام في حال أمن صاحب البناء أو المجموعة مرآباً إضافياً وفقاً للشروط التالية :

* يجب أن يكون مدخل ومخرج المرآب الإضافي مستقلاً عن مداخل البناء ومتصلاً مباشرة بالطريق العام .

* يجب أن يستوعب المرآب الإضافي خمسين سيارة على الأقل بمواقف مستقلة .

* يجب التقيد بالاحكام العائدة للمرآب الإضافي المنصوص عليها في البند أولاً من هذه المادة .

* تُحدد الزيادة في عامل الإستثمار العام بإثني عشر متراً مربعاً / ٢١٢ / عن كل موقف سيارة إضافي على أن لا تتجاوز الزيادة :

- ألفاً وخمسمائة متر مربع / ٢١٥٠٠ / كحد أقصى مهما بلغ عدد المواقف في المرآب الإضافي .

- نسبة عشرة بالمائة / ١٠٪ / من عامل الإستثمار العام .

- طابقين على الأكثر بإرتفاع إجمالي قدره ٧م .

* على مالك العقار الذي يرغب في الإستفادة من احكام هذه الفقرة التقدم من المجلس الاعلى للتنظيم المدني بالطلب مرفقاً بالخرائط والمستندات التي تؤكد إستبقاء الطلب للشروط المشار إليها أعلاه ، مع التقيد بكافة شروط إنشاء المرآب العمومي ، لا سيما لجهة ضم دراسة تأثير المبنى على حركة السير (Traffic Impact Study) وكيفية معالجة هذه المتغيرات وتقديم دراسة تفصيلية لواجهات المبنى .

* في حال موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني على زيادة عامل الإستثمار العام ، يتم الترخيص بالبناء على ثلاثة مراحل : الطوابق السفلية ، المرآب

لا يجوز أن يُنقل إلى أي عقار في نفس المنطقة العقارية ونفس المنطقة الإرتفاقية ما يزيد عن العشرين بالمائة (٢٠٪) من عامل إستثمار هذا العقار وشرط موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني على الموقع المقترح للزيادة .

ثالثاً : حوافز إنشاء المرآب الإضافي والمرآب العمومي :

١ - إشغال الأماك العمومية لإنشاء مرائب عمومية :

خلافًا لأي نص ، يمكن الترخيص بإشغال الأماك العمومية غير البحرية العائدة لكل من الدولة والبلديات من أجل بناء مرائب للعموم وإستثمارها لأجل محدد ، وذلك وفقاً للشروط التالية :

* يُعرض إقتراح تخصيص القسم من الملك العام لمرآب عمومي من قبل الجهة المالكة على موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني مرفقاً بخرائط تبين موقع العقار نسبة إلى الطرق الرئيسية والعامة في المنطقة وعلاقته بالتجمعات السكانية والتجارية في المنطقة ، وبخريطة تبين مواقع الأماك العامة الأخرى في المنطقة

* يحق للمجلس الاعلى إقتراح تخصيص قسم آخر من الملك العام كمرآب عمومي إذا تبين أن القسم البديل أكثر ملاءمة لجهة المساحة أو الموقع أو كليهما من القسم المقترح .

* في ضوء موافقة المجلس الأعلى على تخصيص الملك العام أو قسم منه كمرآب عمومي ، تجري الجهة مالكة العقار نشر إعلان لإجراء مزايدة علنية ، وفقاً للأصول المتبعة ، للتخصيص بإشغال الملك العام لإنشاء مرآب عمومي عليه .

* تتقدم الجهة التي تم إختيارها بنتيجة المزايدة العلنية من المجلس الاعلى للتنظيم المدني بالخرائط العائدة لمبنى المواقف المقترح مع التقيد بكافة شروط إنشاء المرآب العمومي ، لا سيما لجهة ضم دراسة تأثير المبنى على حركة السير (Traffic Impact Study) وكيفية معالجة هذه المتغيرات

، وتقديم دراسة تفصيلية لواجهات المبنى
* في ضوء موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني على التصميم العائد للمشروع ، يتم الترخيص بإشغال

العمومي ، والقسم العلوي من البناء بما فيه زيادة عامل الإستثمار العام .

* بعد إنجاز المَرَّاب العمومي ، يتم التقدم بطلب الحصول على رخصة إسكان جزئية نهائية للمَرَّاب يصار إستنادا إليها إفراز المَرَّاب وتسجيله على إسم البلدية المعنية ، مع تسجيل قيمة الإستثمار المنقول على الصحائف العينية للعقارات المعنية.

* يتم في المرحلة الأخيرة إستكمال إنجاز البناء في قسمه العلوي بما فيه الزيادة في الإستثمار .

رابعاً - شروط عامة للمرائب الإضافية والعمومية :

* يجب أن لا يتعدى العلو الحر مترين وخمسين سنتيمتراً (٢,٥٠ م) تحت السقف على أن لا يقل عن مترين وعشرين سنتيمتراً (٢,٢٠ م) تحت الجسور المدلاة ، وذلك في حال لحظها في الطابق الأرضي أو في الطابقين العلويين المشار إليهما في البند "أولاً" من هذه المادة.

* يجب أن يشمل طلب الترخيص لإنشاء مَرَّاب جماعي للعموم دراسة تأثير مبناه على حركة السير (Traffic Impact Study) وكيفية معالجة هذه المتغيرات ، وفي حال المَرَّاب الجماعي يتوجب تقديم دراسة تفصيلية لواجهات المبنى.

* في حال تغيير وجهة إستعمال المَرَّاب الإضافي أو المَرَّاب الجماعي للعموم ، تُعتبر الإنشاءات المرخصة لهذه الغاية غير قانونية ويمكن للدولة أو البلديات هدمها أو مصادرتها.

* لا يمكن بيع أو تأجير المساحات المخصصة كمواقف إضافية كأقسام مختلفة مستقلة إلا إذا توفرت فيها الشروط التالية :

- يجب أن لا يقل عدد المواقف الإضافية المؤمنة عن ٢٠ موقفاً .

- يجب أن يؤمن مدخل ومخرج مستقل للمواقف الإضافية.

- يجب أن تُحدد شروط إدارة المَرَّاب الإضافي ضمن نظام الملكية العائد للبناء.

* يمكن بيع أو تأجير المواقف الإضافية التي تستوفي الشروط أعلاه والمرائب الجماعية للعموم دون إمكانية تغيير وجهة استعمالها .

وفي حال تغيير وجهة إستعمال المَرَّاب (إضافي أو جماعي للعموم) تعتبر الانشاءات المرخصة لهذه الغاية غير قانونية ويمكن للدولة أو البلديات هدمها أو مصادرتها .

* لا يمكن تعديل وجهة إستعمال المَرَّاب الإضافي إلا إذا كان البناء بعد التعديل يستوفي شروط البناء في المنطقة ، مع مراعاة حقوق الآخرين ، على أن تُستوفي ضعف رسوم الترخيص بالبناء للمساحات من المَرَّاب الإضافي موضوع طلب التعديل ، حتى ولو إقتصر طلب تعديل وجهة الإستعمال من مَرَّاب إضافي إلى مَرَّاب متوجب .

المادة السابعة عشرة - في الإرتفاع الحر تحت السقف:

أولاً - يحدد الإرتفاع الأدنى تحت السقف كما يلي :

١ - للغرف المعدة للسكن أو للإقامة نهاراً أو ليلاً ونهاراً أو للغرف المخصصة لنشاطات خاصة :
- ٢,٨٠ م. (متران وثمانون سنتيمتراً) للغرف ذات سقف أفقي.

- ٢,٤٠ م. (متران وأربعون سنتيمتراً) كمعدل وسطي لعلو الغرف ذات السقف غير الأفقي.
- ٢,٢٠ م. (متران وعشرون سنتيمتراً) لمسكن الناطور.

٢ - للأبنية والمستودعات في الطوابق السفلية وللمرَّاب :

- ٢,٢٠ م. (متران وعشرون سنتيمتراً) تحت السقف والجسور.

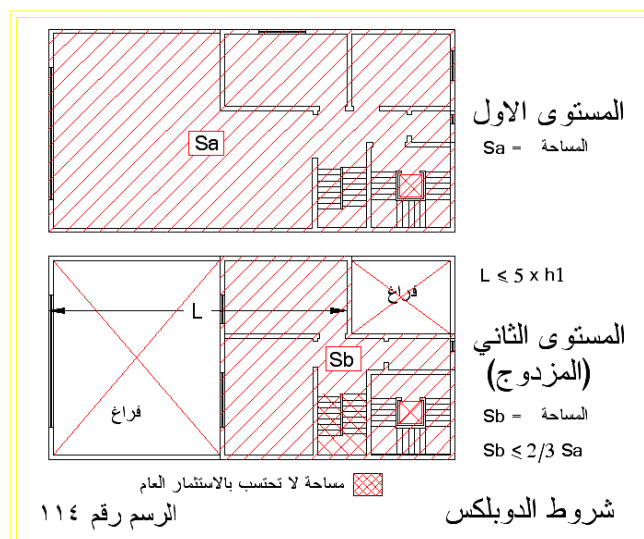
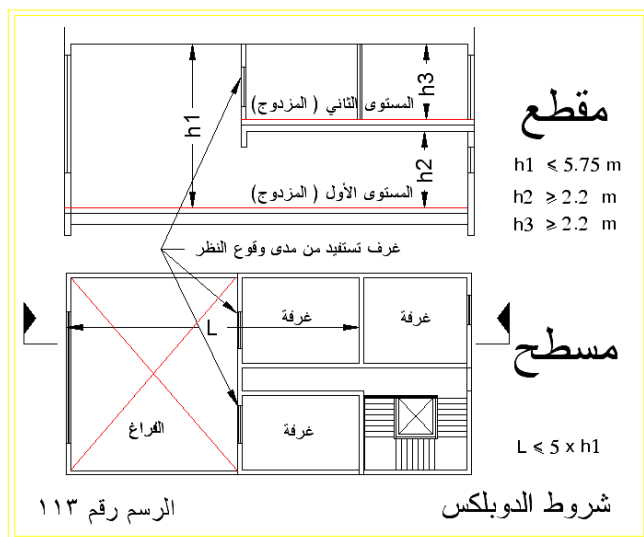
٣ - لطابق الأعمدة (Pilotis) :
- ٢,٢٠ م. (متران وعشرون سنتيمتراً) كحد أدنى تحت السقف والجسور بما فيه علو مسكن ناطور البناية المنشأ ضمنه.

٤ - لمداخل الشقق والمكاتب وللمطابخ في حال وجود متخحات فوقها : ٢,٢٠ م. (متران وعشرون سنتيمتراً)

فيه الدرج الداخلي الذي يصل ما بين المستويين. ولا تحسب مساحة هذا الدرج الثانوي في حساب عامل الإستثمار العام الا مرة واحدة.

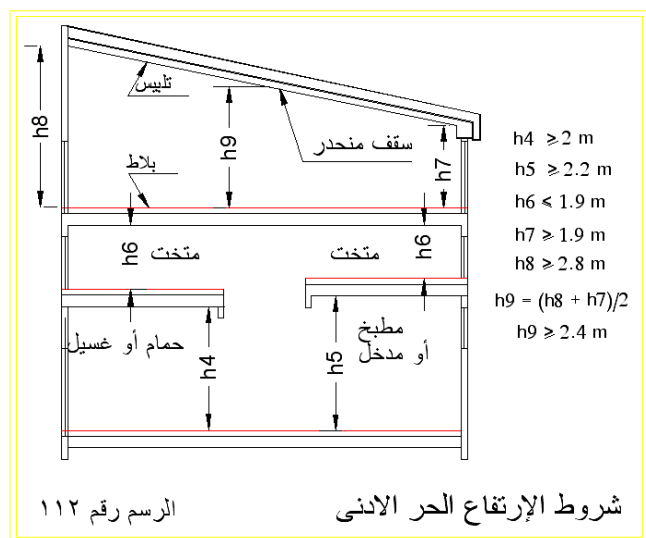
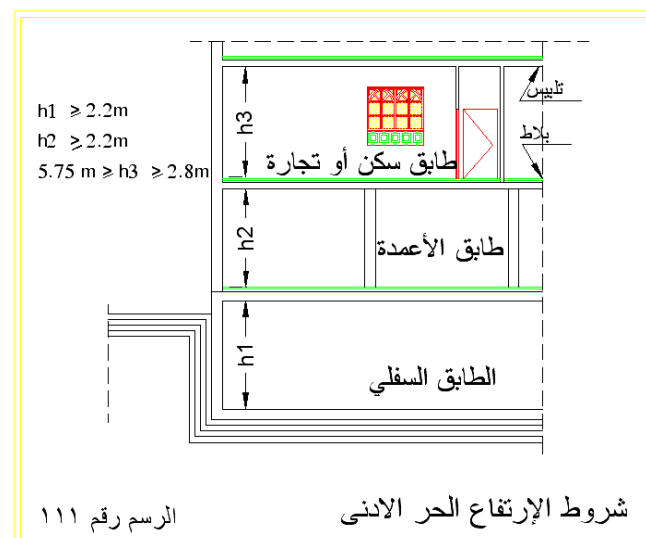
في حال لحظ ضمن أي من المستويين غرفاً تتطلب قانوناً مدى وقوع نظر وتهوئة فيجب أن تطل هذه الغرف إما مباشرة على الهواء الطلق أو عبر القسم العالي من الدوبلكس.

(راجع الرسوم رقم ١١٣ و ١١٤)



٥- لغرف الغسيل، غرف المهملات، الحمامات، بيوت الخلاء، الأوفيس، الممرات: ٢,٠٠ م. (متران).

(راجع الرسمين رقم ١١١ و ١١٢)



٦ - للدوبلكس (Duplex) ٢,٢٠ م (متران وعشرون سنتمترا) في القسم المزدوج منه.

يعني بالدوبلكس الطابق المكون من مستويين، ويدخل كلاهما ضمن عاملي الإستثمار ولا يزيد العلو الحر الإجمالي للدوبلكس في المستويين معا وفي القسم العالي منه عن خمسة أمتار وخمسة وسبعين سنتيمترا ، وذلك شرط أن لا تتجاوز مساحة المستوى الأعلى ثلثي مساحة المستوى الأدنى بما

٧ - الإنشاءات العائدة للرياضة البحرية (كابينات) وللرياضة الشتوية (شاليهات):

- ٢,٢٠ م. (متران وعشرون سنتمترا) لغرف المنامة وقاعات الجلوس بسقف أفقي.

بیت الرئيس الفني للإدارة بمنطقة الخرائط وبالأوضاع غير المألوفة، بعد رفعها إليه بتقرير معلل من قبل الوحدة المختصة.

المادة التاسعة عشرة :

أ - إن لصاحب الرخصة المعطاة قبل صدور القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ حق الخيار بين تنفيذها وفقاً للقوانين النافذة بتاريخ الحصول على الرخصة ، أو تعديلها وفقاً لأحكام القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ وهذا المرسوم التطبيقي .

ب - مع مراعاة البند أ- أعلاه، يلغى المرسوم رقم ٢٧٩١ تاريخ ١٩٩٢/١٠/١٥ (تطبيق أحكام قانون البناء)، والمرسوم رقم ٩٦٦٣ تاريخ ٩٦/١٢/٣٠ (تطبيق أحكام القانون رقم ٥٢٣ تاريخ ٩٦/٦/٦) كما تلغى جميع النصوص التي تتعارض وأحكام هذا المرسوم.

المادة العشرون :

ينشر هذا المرسوم ويُبَلَّغ حيث تدعو الحاجة.

صدر عن رئيس الجمهورية

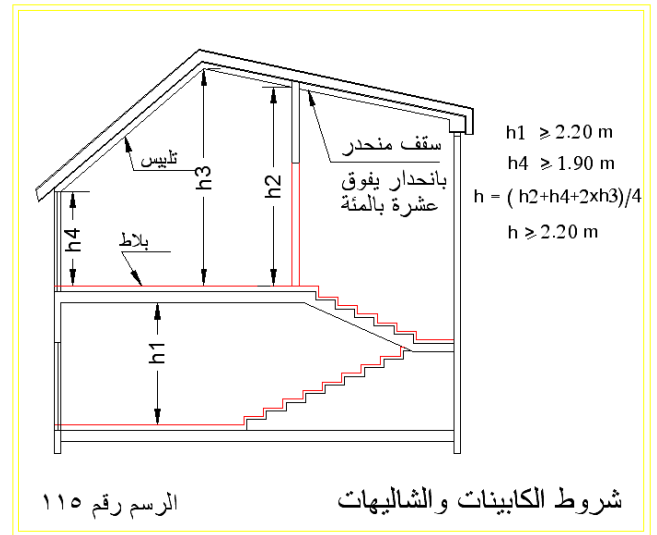
بعيدا في

رئيس مجلس الوزراء

وزير الاشغال العامة والنقل

١,٩٠ م. (متر وتسعون سنتيمتراً) لغرف المنامة وقاعات الجلوس بسقف منحدر على أن لا يقل المعدل الوسطي للعلو عن ٢,٢٠ م. (مترين وعشرين سنتيمتراً) والإنحدار عن عشرة بالمائة. يُشترط أن لا تتعدى مساحة المسقط الأفقي لكل سكن من الشاليه والتي تدخل ضمن حساب عوامل الإستثمار عن ١٢٠ م^٢ (مائة وعشرين متراً مربعاً) وأن لا يزيد عدد الطوابق عن اثنين بإستثناء الطابق السفلي والطابق الأخير بشكل ثكنة.

(راجع الرسم رقم ١١٥)



تحدد المناطق التي يسمح فيها بإنشاء مثل هذه الشاليهات بقرار من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

ثانياً - يحدد الإرتفاع الأقصى الحر تحت السقف بخمسة أمتار وخمس وسبعين سنتيمتراً بإستثناء الأبنية أو أجزاء الأبنية التي تفرض بطبيعتها أو وفقاً لوجهة إستعمالها إرتفاعاً أكثر من ذلك، على أن يقترن هذا الإستثناء بموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني المسبقة.

المادة الثامنة عشرة - منطقة الخرائط: