الجمهورية اللبنانية
وزارة الأشغال العامة والنقل
المديرية العامة للتنظيم المدني

رقم الصادر: ٨٢٦١٢
بيروت في: ٢٠١٢/٣/٢٧

جـــانب : دائرة التنظيم المدني في قضاء المتن

الموضوع : المخطط التوجيهي العام لمنطقة الشوير وعين السنديانة الإدارية في قضاء المتن
المرجـــع : المرسوم رقم ٧٧٠٣ تاريخ ٢٠١٢/٣/٩

نرفق ربطاً نسخة طبق الأصل عن نص المرسوم رقم ٧٧٠٣ تاريخ ٢٠١٢/٢/٩ المتضمن تصديق التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمنطقة الشوير وعين السنديانة الإدارية في قضاء المتن وفقاً للخريطة المرفقة والموضوعة بمقياس ١/٥٠٠٠ ونظام البناء العائد لها والشروط العامة والخاصة المرفقة.

للإطلاع واخذ العلم والعمل بموجبه.

المهندس المسؤول	رئيس دائرة التصاميم	رئيس مصلحة الدروس بالإنابة	المدير العام للتنظيم المدني بالتكليف
م. لينا المدور	م.وجيه أبي حبيب	م. وليد درويش	م. الياس الطويـــل

دائرة التنظيم المدني في قضاء المتن
رقم السجل : ٧٢١٥
التاريخ : ٢٠١٢/٣/٢٧

٧٢١٥

حضرة رئيسة الدائرة

جاءنا صلحة الدروس - دائرة التصاميم -
للاطلاع واخذ العلم واتخاذ المقتضى
٩ : آذار ٢٠١٢

مرسوم رقم ٣ ٧٧٠

تصديق التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام
لمنطقة الشوير وعين السنديانة الإدارية
في قضاء المتن

وزارة الأشغال العامة والنقل
المديرية الإدارية المشتركة
ورد في ١٢ آذار ٢٠١٢
الرقم ١٦٠٩

١١/٦٦٨١

رئيس مصلحة دروس التنظيم المدني
المهندس وليد درويش

إن رئيس الجمهورية

بناء على الدستور

بناءً على المرسوم الإشتراعي رقم ٦٩ تاريخ ١٩٨٣/٩/٩ (قانون التنظيم المدني) وتعديلاته،

بناءً على قراري بلدية الشوير – عين السنديانة رقم ١٥ تاريخ ٢٠١١/٢/١٢ ورقم ٥٦ تاريخ ٢٠١١/٧/٤،

بناءً على قراري المجلس الأعلى للتنظيم المدني المتخذين في جلسته بتاريخ ٢٠١١/٥/١١ – محضر رقم ١٨- وبتاريخ ٢٠١١/٨/٢٤ – محضر رقم ٣٥،

بناءً على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل،

وبعد موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٩

يرسم ما يأتي:

المادة الأولى : صدق التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمنطقة الشوير- عين السنديانة الإدارية في قضاء المتن المتضمن تقسيم المناطق، وذلك وفقاً للخريطة الموضوعة بمقياس ١/٥٠٠٠ والمرفقة بهذا المرسوم.
يخضع هذا التصميم لنظام البناء والفرز والضم والفرز والاستثمار وللشروط العامة والخاصة المرفقة والتي تعتبر جزءاً متمما لهذا المرسوم.

المادة الثانية : ألغي كل مرسوم أو قرار أو نص مخالف لمضمون هذا المرسوم.

المادة الثالثة : ينشر هذا المرسوم ويبلغ حيث تدعو الحاجة.

طبق الأصل

بعبدا في ٩ آذار ٢٠١٢

صدر عن رئيس الجمهورية
رئيس مجلس الوزراء
الامضاء : محمد نجيب ميقاتي

الامضاء : ميشال سليمان

وزير الأشغال العامة والنقل
الامضاء : غازي العريضي

طبق الأصل
الياس قرياقوس

جاءنا المديرية العامة للتنظيم المدني
يرجى اخذ العلم والابلاغ من يلزم ر
١٢/٣/٢٠١٢
وزارة الأشغال العامة والنقل
مدير الإدارة المشتركة بالنيابة
بدوي سمحان

ديوان المديرية العامة للتنظيم المدني
٥٣٦١٢

الجمهورية اللبنانية

وزارة الأشغال العامة والنقل

المديرية العامة للتنظيم المدني

++++++

مصلحة الدروس – دائرة التصاميم

التصميم التوجيهي العام

لمنطقة الشوير وعين السنديانة الإدارية

قضاء المتن

شروط عامة وخاصة

الشروط العامة والخاصة

وفقاً لقراري المجلس الأعلى رقم ١٨ تاريخ ٢٠١١/٥/١١

ورقم ٣٥ تاريخ ٢٠١١/٨/٢٤

الشروط العامة والخاصة

أولاً : في الإفراز:

أ. عرض طرق الإفراز:

إن سعة طرق الإفراز في جميع المناطق يجب أن لا تقل عن عشرة أمتار إلا إذا كانت مخصصة لقطع غير قابلة للتجزئة ولا يفوق عددها الأربعة عندئذ يمكن تخفيض عرض الطريق إلى ثمانية أمتار كما أن سعة الفسحة المخصصة لدوران السيارات يجب أن يكون ضلعها مرة ونصف عرض الطريق.

أما الطرق الراجلة والأدراج التي يمكن أن يتضمنها مشروع الإفراز إما لشدة انحدارها وإما لإرادة المالك فيجب أن تكون بعرض ٤ أمتار فقط.

ب. التحسين العقاري:

تحسيناً لحدود بعض العقارات وتقويمها يمكن إجراء عملية ضم وفرز بين عقارين أو أكثر مهما كانت مساحة وقياسات هذه العقارات شرط أن لا تنقص مساحتها ولا قياساتها بعد عملية الضم والفرز عن مساحتها وقياساتها الأساسية.

ت. التشجير :

في المناطق B, C, C2, D, V يفرض غرس الأشجار على جانب واحد من طريق الإفراز على الأقل على أن تكون المسافة بين شجرة وأخرى عشرة أمتار على الأكثر وأن تكون الأشجار بعلو ثلاثة أمتار على الأقل عند غرسها.

ثانياً : في البناء :

أ. التراجع عن مجاري المياه الشتوية : حد أدنى ٥ أمتار عن حدود المجرى.

ب. تراجع البناء والطرق عن الأنهر والينابيع: يفرض تراجع البناء والطرق والتصاوين عن جانبي الأنهر بعض أدنى يبلغ عشرة أمتار عن حدود المجرى.
يفرض تراجع البناء والطرق عن ينابيع وعيون المياه الجارية بمحور قطره خمسة عشر متراً كحد أدنى.

ت. استثناء من العلو الأقصى:
مع مراعاة الحفاظ على المناظر الطبيعية والارتفاقات الخاصة (السلامة الجوية، الإذاعة، الرادار، الخ...) يمكن استثناء بناء المدارس والمستشفيات والمعابد في كافة المناطق الإرتفاقية ما عدا المنطقة V من تحديد عدد الطوابق والعلو الأقصى للبناء فقط على أن لا يزيد عن مرتين

عدد الطوابق والعلو الأقصى المسموح به في المنطقة بما فيه جميع أجزاء البناء وذلك بعد موافقة المدير العام للتنظيم المدني المسبقة.

ث. المدارس والمستشفيات والمؤسسات السياحية:

يخضع الترخيص لأبنية المدارس والمستشفيات والمؤسسات السياحية في كافة المناطق الإرتفاقية لموافقة مسبقة من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

ج. التصاوين:

تكون التصاوين من الحجر الطبيعي الموجود في المنطقة أو ما يشابهه في اللون والتكوين ويكون علوها في واجهة العقارات المتاخمة للطرق بكافة أنواعها متراً واحداً على أن يستكمل بمواد أخرى لا تحجب الرؤية من القضبان الحديدية أو الخشب بارتفاع اقصى متران.

ح. الطابق السفلي:

بغية الحفاظ على مناطق خضراء وعلى مساحات كافية تسمح لمياه الأمطار التسرب طبيعياً الى جوف الأرض يفرض على الطوابق السفلية الشروط التالية:

- فيما عدا المناطق الإرتفاقية A , A1 , B يمنع في جميع المناطق أن يقام الطابق السفلي خارج المسقط الأفقي للبناء، ما عدا نزلة المرآب.
- في المناطق C, C1, C2, D, V يسمح بإقامة طابق سفلي واحد لا يتجاوز مسقطه المسقط الأفقي للبناء بما فيه اللوجيات ما عدا نزلة المرآب، يستثنى من ذلك الأبنية التعليمية والأبنية السياحية والمستشفيات التي يمكن السماح فيها بزيادة لهذا الطابق لا تتجاوز ٣٠% عن أكبر مسقط أفقي وذلك بعد أخذ الموافقة المسبقة للمجلس الأعلى للتنظيم المدني وعلى أن يكون هذا التجاوز مبرراً وفقاً لحاجة المشروع المطلوب.

خ. مواد البناء:

١- الواجهات :

في جميع المناطق الإرتفاقية يفرض الحجر الطبيعي بنسبة ١٠٠ % من مساحة الواجهات، باستثناء المنطقة الإنتقالية T ، حيث تفرض نسبة ٦٠% من الحجر الطبيعي في الواجهات.

٢- السطوح:

في جميع المناطق الإرتفاقية يفرض ثكنة القرميد الأحمر بنسبة ١٠٠% على السطح الأخير للبناء،

يمكن أن تستثنى من ذلك المنطقة الإنتقالية T وذلك للأبنية الصناعية فيها فقط وذلك بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني المسبقة.

يفرض بأن تكون ثكنة القرميد بانحدار لا يقل عن ٣٥ درجة ولا يزيد عن ٤٥ درجة وتكون هرمية الشكل من أربعة شواحط، ويمكن أن تتم تجزئتها.

د. التشجير:

في جميع المناطق الإرتفاقية يفرض زرع الأشجار (من نوع الأشجار الموجودة في المنطقة المحيطة) بمعدل شجرة لكل ١٢م.م في المساحات المحيطة بالبناء في العقار الواحد وتكون رخصة الإسكان مشروطة بتحقيق هذا الشرط على أن لا يقل ارتفاع الشجرة عندها عن مترين.

ثالثاً : في الإستثمار:

إن تصنيف المؤسسات الصناعية المذكورة أدناه هو وفقاً للمرسوم ٢٠٠١/٥٢٤٣ والقطاعات غير الصناعية مثل المحلات التجارية والمستودعات وفقاً للمرسوم رقم ٩٤/٤٩١٧.

أ. المناطق **A, A1, B** :

يسمح ضمن هذه المناطق بإنشاء واستثمار:

- المحلات التجارية وصالات العرض والمستودعات التجارية من الفئة الثالثة والأفران على الغاز والحطب والكهرباء.
- محطات توزيع المحروقات السائلة وغسيل وتشحيم السيارات من الفئة الأولى.
- محلات الكوي والتنظيف على البخار.

ب. المنطقة **C** :

يسمح ضمن هذه المنطقة بإنشاء واستثمار:

- المحلات التجارية وصالات العرض.
- المقاهي والمطاعم والملاهي ودور السينما والأفران على الغاز والحطب والكهرباء.
- محطات توزيع المحروقات السائلة وغسيل وتشحيم السيارات من الفئة الأولى.
- محلات الكوي والتنظيف على البخار.

ت. المنطقة **C2** :

يسمح ضمن هذه المنطقة بإنشاء واستثمار:

- محلات الكوي والتنظيف على البخار والأفران على الغاز والكهرباء والحطب.
- المطاعم والمقاهي ذات الإنشاءات الخفيفة والمتحركة، وتغطى المساحات الخارجية من المطاعم والمقاهي (TERRASSES) حصرياً بأغطية وقائية خفيفة غير ثابتة من مواد طبيعية مصنعة (قش، قصب، حصيرة..) أو نباتية (كرمة، كرم بري، نبات معربش...) على أن يكون هيكلها من الخشب الطبيعي.

ث. المنطقة **C1**:

منطقة مخصصة فقط للسكن، يكون البناء على شكل فيلا يحتوي على مسكنين على الأكثر في كل بلوك مستقل.

يمنع إنشاء المؤسسات المصنفة من أية فئة كانت.

ج. المنطقة **D**:

تخصص هذه المنطقة للسكن فقط، ويمنع فيها أي استعمال آخر لا سيما الفنادق والمستشفيات والمدارس وجميع المؤسسات ذات الطابع الجماعي.

يسمح بإنشاء واستثمار:

- محطات المحروقات السائلة وغسيل وتشحيم السيارات فئة أولى فقط.
- محلات الكوي والتنظيف على البخار.

ح. المنطقة V:

يمنع إنشاء المؤسسات المصنفة من أية فئة كانت.

بالإضافة الى السكن، تخصص هذه المنطقة للتحريج ويمنع فيها قطع الأشجار الموجودة إلا ما هو ضروري لإنشاء الأبنية وطرق الإفراز شرط تأمين غرس عدد من الأشجار البديلة يوازي العدد المقطوع وبعد أخذ موافقة وزارتي الزراعة والبيئة المسبقة.

يمنع منعاً باتاً استصلاح الأراضي وقطع الأشجار بدون تقديم ملف ترخيص يوضح البناء المطلوب ومكات تركيزه مع بيان المساحات المطلوب استصلاحها من العقار ومبرر هذا الاستصلاح.

خ. المنطقة T:

يسمح في هذه المنطقة بالإضافة الى السكن، المؤسسات الصناعية الخفيفة من الفئتين الرابعة والخامسة بالمرسوم ٢٠٠١/٥٢٤٣.

يسمح للمزارع الموجودة والمرخص لها ضمن هذه المنطقة بمتابعة العمل شرط أن تخضع لمراقبة واشراف البلدية وفقاً للشروط الصحية والبيئية المفروضة من المراجع المختصة والتقيد بها تحت طائلة الإقفال.

شروط إضافية:

- في العقارين رقم ١٤٤٣ و١٤٩٣ يسمح للمسلخ القائم عليهما باستكمال استصدار التراخيص القانونية التي تسمح بمتابعة العمل فيه، شرط أن يخضع لمراقبة واشراف البلدية وفقاً للشروط الصحية والبيئية المفروضة من المراجع المختصة والتقيد بها تحت طائلة الإقفال.

- في العقار رقم ١٤٧٣ من منطقة الشوير يمنع إضافة أية إنشاءات صناعية جديدة بخلاف تلك الموجودة قانوناً.

- يخضع البناء أو أي مشروع استثمار أو إفراز في المناطق D و V للموافقة المسبقة من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

- **كل تفسير أو توضيح لهذا النظام يصدر عن المجلس الأعلى للتنظيم المدني.**

نظم	نظر	نظر
رئيس دائرة التصاميم	رئيس مصلحة الدروس بالإنابة	المدير العام للتنظيم المدني بالتكليف
م. وجيه أبي حبيب	م. وليد دروبـــش	م. الياس الطويل

موافق	موافق
وزير الأشغال العامة والنقل	رئيس مجلس الوزراء
الإمضاء: غازي العريضي	الإمضاء: محمد نجيب ميقاتي

صدق

رئيس الجمهورية

الإمضاء: ميشال سليمان

مرسوم رقم ٧٧٨ تاريخ ٢٠١٩/٧/٩