

الجمهورية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية العظمى

اللجنة الشعبية العامة للإسكان والمرافق

مصلحة التخطيط العمراني

لائحة استعمال وتصنيف المناطق

لمخططات التطبيق



لا ديمقراطية
بدون مؤتمرات شعبية



الجمهورية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية العظمى
أمانة اللجنة الشعبية العامة للإسكان والمرافق

قرار امين اللجنة الشعبية العامة للإسكان والمرافق رقم (١٨٩) لسنة 1429 ميلادية
بشان اعتماد لائحة استعمال وتصنيف المناطق .

امين اللجنة الشعبية العامة للإسكان والمرافق

- بعد الاطلاع على القانون رقم (5) لسنة 1969 افرنجى بشأن تخطيط وتنظيم المدن والقرى وتعديلاته .

- وعلى القانون رقم (1) لسنة 1425 ميلادية بشأن نظام عمل المؤتمرات الشعبية واللجان الشعبية ولائحة التنفيذية .

- وعلى قرار اللجنة الشعبية العامة (81) لسنة 1993 افرنجى بانشاء مصلحة التخطيط العمرانى .

- وعلى قرار امانة اللجنة الشعبية العامة رقم (62) لسنة 1429 ميلادية بشأن اعادة تنظيم الجهاز الادارى للجنة الشعبية العامة للإسكان والمرافق .

- وعلى كتاب امين لجنة ادارة مصلحة التخطيط العمرانى رقم (891) المؤرخ فى 1429/11/7 ميلادية .

- وعلى ماعرضه الكاتب العام .

قرر

ماده (1)

تعتمد لائحة استعمال وتصنيف المناطق المرفقة بهذا القرار .

ماده (2)

يلغى كل حكم يخالف احكام هذا القرار .

ماده (3)

على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار ويحمل به من تاريخ صدوره وينشر فى الجريدة الرسمية .

م . امبارك عبد الله الشامخ

امين اللجنة الشعبية العامة للإسكان والمرافق



صدر فى سرت
الموافق 1429 ميلادية
من م / السنوسى

الفصل الأول

في الإطار العام

مادة (1)

تدل العبارات والألفاظ الفنية في هذه اللائحة على نفس المعاني والمدلولات المقابلة لها بالقانون رقم (5) لسنة 1969 إفرنجي بشأن تخطيط وتنظيم المدن والقرى .
تدل الألفاظ الفنية الواردة في هذه اللائحة ، والغير واردة بالقانون رقم (5) لسنة 1969 إفرنجي على نفس المعاني المقابلة لها فيما يلي (ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك) .

1- اللجدة :-

تعنى لجنة تخطيط المدن وتنظيم المباني المنصوص عليها في القانون رقم (5) لسنة 1969 إفرنجي بشأن تخطيط وتنظيم المدن والقرى .

2- المبني :-

هيكل إنشائي له سقف محمول على أعمدة أو جدران والقصد منه حماية وإيواء أو ضم الأشخاص أو الحيوانات أو غيرها من الملكيات المنقولة .

3- مبني مؤقت :-

مبنى يقام لغرض استعماله لمدة محدودة أو يتعلق بأعمال الإنشاء أو استعمال مؤقت مسموح به ويجب إزالة المبنى المؤقت عند انتهاء العمال أو انتهاء الترخيص الذي منح من أجله أو انتهاء استعماله .

4- الدور :-

هو ذلك الجزء من المبنى المحصور بين الأرضية والأرضية التي تعلوها مباشرة .

5- رخصة البناء :-

إذن يصدر من جهة الاختصاص للتصريح بالمباشرة في أعمال إنشائية على مشروع معتمد من اللجنة المختصة أو القسم الفني متمشياً مع هدف المخطط المعتمد للمدينة ومستوف لجميع الاشتراطات المنصوص عليها في القانون واللوائح الصادرة بمقتضاه والتي على ضوء استيفاء شروطها تعطى المرافق شهادة استعمال المبنى .



6- استعمال وتصنيف المناطق :-

يقصد باستعمال وتصنيف المناطق تحديد الأراضي لاستعمالات معينة وتصنيفها الى فئات لكل استعمال وعلى ضوء شروط معينة في كل منطقة وفق ما هو وارد بهذه اللائحة والخرائط التخطيطية المعتمدة .

7- الاستعمال المشروط :-

هو استعمال الأرض الذي لم يكن مدرجاً من ضمن استعمالات المنطقة والذي يتضح أنه يمكن التصريح به إذا ما توفرت شروط معينة على أن يكون من شأن هذا الاستعمال عدم الإخلال ببيئة المنطقة وظروفها أو الاستعمال السائد بها .

8- الاستعمال المخالف :-

أي مبنى أو هيكل إنشائي أو استعمال قائم للأرض لا يتفق مع الاستعمالات الواردة بمخطط المنطقة موضوع الاستعمال .

9- التعديل :-

عند استعمال هذا التعبير بالنسبة لمبنى أو هيكل إنشائي فهو يعني أي تعديل أو إعادة تنظيم في البناء أو أي توسيع يطرأ على البناء سواء في المساحة أو الارتفاع أو نقله من مكان إلى آخر .

10- مكان الطرح :-

منطقة أو قطعة أرض تحدد من قبل جهات الاختصاص تستعمل بشكل رئيسي لطرح أو إلقاء أو دفن أو حرق القمامة أو مخلفات المجارى والهدم أو البقايا أو أي مادة أخرى .

11- الوحدات المتنقلة :-

وهي الوحدات المجرورة أو المنقولة التي تستعمل لأغراض متنوعة وتوضع في الأماكن التي يصرح فيها أو التي تخصص لها .

12- لافتة :-

أي هيكل إنشائي أو قسم منه ملصق أو مرسوم عليه أي شكل أو يضم أحرفاً أو كلمات أو رسومات أو صور أو إشارة أو رمز بقصد الإعلان أو التوجيه سواء أن كان مضاءً أو غير مضاء ولا يتضمن ذلك الإعلانات أو إشارات أو الأسم أو المدن أو المنظمات الأخرى التعليمية والخيرية والمدنية والأخصائية والدينية والمنظمات المشابهة أو إشارات المرور وقيادة السيارات .



13- مسكن مستقل :-

مبنى مستقل يضم وحدة سكنية واحدة ومحاطة من جميع الجهات بحدائق وأفنية خاصة ومشيدة على قطعة أرض خاصة بها .

14- مسكن مزدوج :-

مبنى مستقل يضم وحدتين سكنيتين محاطة من جميع الجهات بحدائق أفنية خاصة ومشيدة على قطعة أرض خاصة به لكل منها مدخل خاص .

15- مساكن مستمرة :-

مبانى متصلة متجاورة الحوائط كل وحدة منها مكون لوحدة سكنية مستقلة ولها مدخل خاص ولا يشترط وجود أفنية أو حدائق جانبية ويجوز وجود إرتداد أمامى وخلفى حسب شروط المنطقة .

16- شبه عمارات سكنية :-

تشكيله من المباني السكنية يحتوى كل منها على وحدتين سكنيتين فأكثر ومقام على قطعة أرض خاصة وقد تشترك الوحدات السكنية فى المدخل الرئيسى ويحيط بالمباني حدائق خاصة من جميع الجوانب ولا يتجاوز أعلى ارتفاع بها (أربعة أدوار) .

17- عمارات سكنية :-

(أ) عمارات سكنية محدودة الارتفاع :- هى مباني لا تتجاوز عدد أدوارها عن أربعة وتحتوى على ثلاثة وحدات سكنية فأكثر وتشترك الوحدات فى المدخل الرئيسى وأية مداخل أخرى ووسائل خدمات أخرى كلياً أو جزئياً ولا يشترط وجود مصعداً بها .

(ب) عمارات سكنية :- هى مباني تتجاوز عدد أدوارها أربعة أدوار وتشترك الوحدات السكنية المكونة لها فى المدخل الرئيسى والمداخل الأخرى ووسائل الخدمات الأخرى كلياً أو جزئياً ويشترط تزويدها بمصعد واحد على الأقل .

(ج) مباني لأغراض أخرى :- وهى مباني مكونة من دور أو أكثر مستغلة فى أغراض غير سكنية تتواجد فى مناطق ذات الإستعمال المشابه أو المسموح به مثل الفنادق والعمارات التسويقية والعمارات التى تستعمل للأغراض الإدارية والمكتبية أو التى تستغل كمحطات أو غيرها .

18- قطعة أرض صالحة للبناء :-

أية قطعة من أرض صالحة للبناء ولا يفصلها شوارع أو ملكيات أخرى أو حقوق إنتفاع ومتصلة بطريق عام أو أكثر ومستوفاة لشروط المنطقة من حيث مساحة القطعة حتى وإن لم يوجد لها تقسيم معتمد .



5

19- قطعة تقسيم صالحة للبناء :-

أى قطعة أرض من تقسيم معتمد مسجل تتمشى مع شروط استعمال وتصنيف المنطقة التى تقع بها .

20- قطعة وسط :-

أى قطعة مطلة على شارع ومحاطة من الجهات الباقية بقطع أخرى .

21- قطعة مستمرة :-

قطعة مطلة على شارعين متوازيين ومحاطة بقطع أخرى من بقية الجهات .

22- قطعة ركن :-

قطعة ركنية مطلة على شارعين متعامدين أو منحرفين بزاوية لا تتجاوز 135 درجة .

23- قطعة مزدوجة الأركان :-

أية قطعة على ثلاث شوارع .

24- قطعة شانية :-

هى أية قطعة نتجت عن إستحداث طرق أو خطوط سكك حديدية ومحاطة بمبانى وتقل مساحتها أو أبعادها على الحد الأدنى المقرر للمنطقة ولا تطل مباشرة على شارع .

25- مساحة الأرض المغطاة :-

هى مساحة الأرض المحجوزة بالدور الأرضى بإجزاء المبنى أو المنشأ ، وتعرف نسبة الأرض المغطاة الى جملة قطعة الأرض بنسبة المساحة المسموح بتغطيتها فى المنطقة .

26- المساحة المسقوفة :-

جميع المساحات المغطاة فى المبنى فى مختلف أدواره ، ويستثنى منها الشرفات المكشوفة والبروزات المعمارية والمظلات الواقية والأدراج الخارجية المكشوفة .

27- النسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة :-

هى نسبة المساحة الإجمالية للمسقف الى جملة مساحة قطعة الأرض المخصصة للمبنى .

28- الإرتداد :-

يقصد به المسافة الأفقية التى تفصل بين المبنى وحد قطعة الأرض القائم عليه المبنى أو التى سيقام عليه المبنى أو خط الطريق الملاصق لقطعة الأرض



29- زوائد التنظيم :-

أى مساحة من الأرض لا تفى بشروط المنطقة ونتجت عن تنفيذ الشوارع أو السكك الحديدية وتبقى محصورة بين الشارع المنفذ وحد قطعة الأرض ولا يمر بها أى خطوط للمرافق العامة .

30- إرتفاع المبنى :-

المساحة العمودية من متوسط مستوى رصيف الطريق (أو الطريق الأدنى منسوباً في حال تعدد الطرق المتاخمة للبناء) الى أعلى منسوب المبنى .

31- الطريق المحلى :-

ويرمز له بالرمز (ط1) ويستعمل كطريق للوصول الى الوحدات السكنية والخدمات كما يدخل ضمن هذا النوع من الطرق الشوارع المقفلة النهائية أو المنتهية بساحات ويكون بعرض من 8 الى 12 متر والرصيف بعرض متر واحد الى 2 متر والسرعة التصميمية من 30 - 40 كيلو متر في الساعة .

32- الطريق المجمع :-

ويرمز له (ط2) ويستعمل لتجميع الحركة من الطرق المحلية وتوزيعها الى الطرق الشريانية والعكس وتكون من 15 - 20 متر والرصيف بعرض من 2.5 - 4 متر والسرعة التصميمية من 40 - 50 كيلو متر في الساعة .

33- الطريق الشريانى :-

ويرمز له بالرمز (ط3) وهى التى تستعمل للمرور العابر للمناطق الحضرية وذلك بهدف ربط المناطق الحضرية بعضها البعض أو لربط الطرق المجمعة بالطرق السريعة والعكس ويكون بعرض من 20 - 25 متر والرصيف بعرض 2.5 - 4 متر وتزود الطرق بحارة وسط طولية بعرض لا يقل عن متر واحد والسرعة التصميمية من 50 - 60 كيلومتر في الساعة .

34- الطريق السريع :-

ويرمز له (ط4) وهى التى تستعمل للمرور السريع للمناطق والمدن الرئيسية لبعضها البعض ولا يسمح بالحركة منها وإليها إلا فى نقاط محددة ولا يسمح بالتقاطع معها على مستوى واحد وتكون بعرض من 30 - 40 متر مع ضرورة إضافة حجوزات للطريق بعرض 15 متر على الجانبين لإستعمالها كطريق محلية أو مناطق خضراء لشرط حماية .

35- الطريق الحر :-

ويرمز له بالرمز (ط5) وهى التى تستعمل للمرور السريع وربط المدن الكبرى ببعضها البعض ويسمح عند الضرورة بتقاطعات محدودة على مستوى واحد



36- المنسوب :-

هو تحديد بارتفاع معين لغرض معين منسوب الى أصل ثابت .

37- الدور الأرضي :-

هو دور أو جزء من دور يكون على مستوى الطريق مباشرة (وفي حالة وقوع القطعة على شارعين بمستويين مختلفين يعتبر الدور على مستوى الشارع الأدنى منسوباً) .

38- الأدوار تحت الأرضية أو النصف الأرضية :-

هي الأدوار التي تقع تحت الدور الأرضي بالمباني سواء وجدت بسبب إختلاف مناسيب الأرض والطرق أو لسبب تعلية الدور الأرضي أو تلك الأدوار الأرضية التي (التي تقع تحت الأرض كلياً) وتستعمل كمواقف سيارات أو للتخزين أو إستغلالها كمخابئ .

39- العائلة :-

شخص أو عدة أشخاص يشغلون وحدة سكنية ويعيشون كمجموعة واحدة تربطهم علاقات عائلية تعود الى الولادة أو الى الزواج أو أى رابطة عائلية أخرى .

40- المجاورة :-

هي الوحدة التخطيطية لمجموعة من السكان تخدمهم مرافق أساسية (لا يقل عدد سكانها عن 3000 نسمة) .

41- الحى :-

هي الوحدة التخطيطية التي تشمل مجاورتين فأكثر .

مادة (2)

تهدف هذه اللائحة الى إيجاد الوسائل المناسبة لتنمية التطوير العمراني وذلك من أجل إيجاد بنية صحيحة وملائمة للعيش والعمل بمختلف نشاطات الحياة والحفاظ علىها وتوفير الهواء والضوء اللازمين ومنع الإزدحام الغير ضرورى وتحديد الكثافات السكنية للحد من زيادة تركيز السكان عن الحد المقرب وتسهيل سبل المواصلات لهم مع العمل على تزويد مختلف مناطق المدينة بالمياه وأنجاري والمدارس والحدائق العامة والمرافق والمتطلبات العامة بالإضافة الى تخفيف الإزدحام فى الشوارع لتأمين السلامة وسهولة مكافحة الحرائق ضماناً لتحسين صحة المواطنين وتحقيقاً للرفاهية العامة وتطبيقاً أمثلاً لتحقيق الأهداف ومعايير المخططات .



مادة (3)

تتولى لجنة تخطيط المدن وتنظيم المباني المهام الآتية بالنسبة لما ورد من نصوص في هذه اللائحة ووثائق المخطط الأخرى :-

- التوصية بتحديد البنود والأحكام المنطبقة على مناطق المخطط موضع التنفيذ من واقع الإستعمالات المقررة بهذا المخطط وإستبعاد ما عداها من الأحكام الخاصة بإستعمالات المناطق الأخرى على أن لا يكون هذا التحديد نافذا إلا بصدر قرار بإعتماد هذا التحديد .
- تحديد الرموز المناظرة للرموز الواردة بهذه اللائحة عند معايرة تلك الرموز الواردة بالمخططات موضوع التنفيذ للرموز الواردة بهذه اللائحة .
- النظر في تعيين حدود المناطق في حالة وجود إلتباس أو تظلم مرفوع لها بالخصوص وإستصدار التوصيات اللازمة .
- النظر في الإستعمالات الغير واردة باللائحة وتحديد تصنيفها أو شرط أستعمالها كما لها أن تشترط أية شروط أخرى متعلقة بإستعمال الأراضى في إطار توصيات المخطط العام والإهتمام بالمعايير التخطيطية المعتمدة .
- التوصية بإيقاف أى مشروع يتعارض مع المصلحة العامة أو مع المخطط وأهدافه .
- النظر في التظلمات الناتجة من إجراء تطبيق الجهاز الفنى للنصوص الواردة في هذه اللائحة أو وثائق المخطط وأية تظلمات مرفوعة إليها تتعلق بالتخطيط والتنظيم .
- مساعدة الأجهزة الفنية في إتخاذ الإجراءات التنفيذية للأحكام والواردة بهذه اللائحة وتحقيق الأهداف الواردة بالمخطط والتوصية بإزالة مخالفات تعارض وأحكام القانون واللوائح أو مخطط المدينة .

مادة (4)

تتولى أمانة سر اللجنة تسجيل وقائع إجتماعاتها وتسجيل القرارات والتوصيات الخاصة بها وتحديد وجهات النظر في حالة خلاف أعضاء اللجنة وتسجيل كل رأى مع بيان عدد أصوات كل جانب والأسماء وتعتمد محاضرها من قبل مصلحة التخطيط العمراني .



مادة (5)

يجوز التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة خلال ثلاثين يوما من تاريخ إستلام صاحب الشأن أو من ينوب عنه القرار ويقدم التظلم الى مصلحة التخطيط العمراني من أصل وصورة مبينا عليه من قبل صاحب التظلم أوجه إعتراضه والضرر الذي لحق به ويرفق بالتظلم ما يؤيده من مستندات ورسومات .

مادة (6)

لا يجوز لأى جهة أو شخص أن يرخص أو يشرع فى أية عملية بناء أو توسيع أو تعلية أو تعديل أو هدم أو تدعيم أى بناء منشأ قائم إلا طبقا للشروط التخطيطية الخاصة باستعمال وتصنيف المناطق المتعلقة بالمنطقة موضوع الترخيص والمبينة بهذه اللائحة وعلى الجهة المختصة بالترخيص أن تتأكد من تحقق هذه الشروط ومن الموافقة الفنية قبل منح الترخيص اللازم .

مادة (7)

تلتزم الجهات المختصة باختيار مواقع المشاريع العامة والتقيد بالإستعمالات المقررة بالمخطط عند اختيارها لمواقع تلك المشاريع ، على أنه يجوز للجنة التخطيط عند الضرورة بصورة إستثنائية الموافقة على اختيار بعض المواقع للمشاريع العامة المخالفة للإستعمالات المحددة بالمخطط وبما يضر بالإستعمال الرئيسى للمنطقة .

مادة (8)

تكون خرائط استعمال وتصنيف المناطق بمقياس 1:1000 ويجوز إعداد خرائط مساندة لها بمقياس أصغر مثل 1:5000 أو خرائط أخرى وتعتبر هذه الخرائط مكملة لهذه اللائحة لأغراض تحديد المناطق المختلفة واستعمالات الأراضي بمختلف هذه المناطق والإشتراطات الواجب توفرها فى هذه الاستعمالات ، كذلك الحد الأقصى لارتفاعات المباني ومسافات الإرتداد بالمبنى والمساحات المسموح بالبناء فيها وغير ذلك من الإشتراطات المكملة .



مادة (9)

تكون حدود تصنيف المناطق طبقا لما وارد بالخرائط المعتمدة للمخطط على أن تحدد بمحاور الطرق والشوارع والأزقة والممرات المستعملة للمرور العام وحدود الشوارع وخطوط البناء أو تحديد أبعادها بالنسبة لمعالم طبيعية ثابتة وفي غير ذلك يكون التحديد عن طريق قياس الأبعاد لمقياس الرسم الخاص بها مقربا الى أقرب رقم زوجي .

مادة (10)

في حالة عدم وضوح حدود تصنيف المناطق السابق ذكرها على خرائط استعمال وتصنيف المناطق تتبع القواعد التالية :-

- 1- عندما تكون المناطق محددة بمحاور الطرق والشوارع أو خطوط البناء تعتبر هي الحدود الفعلية .
- 2- عندما تكون المنطقة محددة على موازاة محور الطريق أو خط البناء بشكل تقريبي فإنه يجب إعتبار الخط الموازي لمحور الطريق أو خط البناء على المسافة المقررة هو الحد الفعلي للمنطقة وفي حالة عدم تحديد المسافة بين محور الطريق والحدود الموازية فإنه يلزم تحديدها إستنادا الى مقياس رسم الخريطة مقربا الى أقرب رقم زوجي .
- 3- في حالة عدم تطابق حدود المنطقة مع حدود ملكيات القطع الخاصة وبمسافة لا تتجاوز عشرة أمتار أعتبرت حدود الملكيات الخاصة حدودا للمنطقة .
- 4- إذا كانت حدود المنطقة تتبع مجرى مبانى أو بحيرة أو تجمع مائى أو وادى أو ما شابه ذلك من ثوابت طبيعية فإن محور الثوابت يعتبر الحد الفاصل ما لم يبين غير ذلك على الخريطة .
- 5- عندما يكون هناك أى إلتباس فى تحديد المنطقة أو تظلم يرفع الأمر الى لجنة تخطيط المدن وتنظيم المبانى لأصدار توصياتها فى الخصوص .

مادة (11)

يكون استعمال وتصنيف المناطق الأساسية بالمخطط موضوع هذه اللائحة وترقيمها لما يأتى :-

- 1- المناطق الزراعية (ز)
- 2- المناطق الترفيهية والسياحية والمكشوفة (ر)
- 3- المناطق السكنية (س)
- 4- المناطق التجارية (ت)



- 5- منطقة مركز الخدمات (ت/خ)
 6- المناطق الصناعية والتخزينية (ص)
 7- المرافق العامة (البنية الفنية) (ف)
 8- الخدمات العامة (البنية الخدمية) (م)
 9- المواصلات العامة والنقل (ن، ط)

10- إضافة إلى هذه الرموز ولاية تفصيلات أخرى تراجع الخرائط التفصيلية للمخطط والتقارير الملحقه به ويجوز أن تكون بعض هذه المناطق متداخلة مع مناطق أخرى في بعض الاستعلامات وبالتالي يرمز لها بنفس الرمز مع إضافة رقم للتدرج.



الفصل الثاني

في الاستعمالات المصرم بها في المناطق

مادة (12)

تكون الاستعمالات الرئيسية والثانوية التي يرخص بها في كل منطقة من مناطق المخطط في حدود الاستعمالات الواردة بتلك المناطق ولا تخرج بأى حال من الأحوال عن الاستعمال المقرر لها مع مراعاة ما جاء في المادة (19) من القانون على أن تتولى اللجنة النظر في تصنيف الاستعمالات الغير واردة بهذه اللائحة .

مادة (13)

استعمالات المناطق الزراعية :-

تكون المناطق الزراعية في حدود الأراضي المشار لها بالرمز (ز) وهي الأراضي التي تستغل زراعيًا في الحصول على منتجات زراعية مختلفة سواء كانت هذه الأراضي واقعة داخل نطاق المخطط أو لم تدخل في نطاقه واعتبرت منطقة خارج المخطط وكانت محددة منطقة زراعية أو لم تحدد وذلك مع مراعاة الأحكام الواردة في المادة (22) من القانون وبما لا يتعارض مع قانوني حماية الأراضي الزراعية وقانون النظافة العامة واللوائح الصادرة بمقتضاها ويراعى بقاء الأراضي المحددة في المخطط كأراضي زراعية على استعمال ما لم ترفع عنه الصبغة الزراعية ، ويسمح في المناطق الزراعية الواقعة داخل المخطط بالاستعمالات الآتية :-

أ) استعمالات رئيسية :-

- 1- النشاط الزراعي.
- 2- سكن صاحب الأرض وعماله وذلك بما لا يتعارض والأسس المقررة في التشريعات النافذة بالخصوص.
- 3- مباني ثانوية تتعلق بالنشاط الزراعي أو المساكن ومخازن المنتجات الزراعية وخزانات المياه ، وما شابه ذلك يتعلق بهذه الاستعلامات .

- 4- الخدمات الزراعية .

- 5- إسطبلات الحيوانات .

- 6- أسوار المزارع .

- 7- الحظ

- 8-



ب) استعمالات ثانوية:-

يسمح في حدود المناطق الزراعية سواء كاستعمال بصفة مؤقتة أو في حدود شروط خاصة وبما لا يضر بالمناطق باستعمالات الترفيه العام وتسويق المنتجات الزراعية ونقل التربة وأماكن الطرح العم واستعمال الطيران .

مادة (14)

استعمالات المناطق السياحية والترفيهية والمكشوفة:-

تكون المناطق الأثرية الترفيهية والسياحية والمكشوفة في حدود الأراضي المشار لها بالرمز (ر) بخرائط المخطط وهي المناطق التي تشمل الاستعمالات التالية :-

أولا : استعمالات المنطق السياحية والأثرية والشواطئ:-

وهي المناطق التي يرمز لها بالرمز (1ر) بخرائط المخطط والتي تشمل في العادة النشاط السياحي والمعالم والتراث التاريخي والشواطئ بحرماتها ومواقع الآثار والرافق التي تتواجد في مثل هذه المناطق وتنقسم إلى فئتين هـ:-

أ) فئة المناطق الأثرية العقارية سواء كانت مستكشفة أو غير مستكشفة (محموزة) ولا يجوز التصريح للقيام بأي نشاط في هذه الفئة من هذه المناطق عدا الأعمال التي تتعلق بتطوير هذه الآثار وبما لا يتعارض مع القانون الخاص بشأن المتاحف والآثار ووفقا للاستعمالات التي تصرح بها مصلحة الآثار ويرمز لها بالرمز (1ر) الخاص بالآثار.

ب) فئة المناطق السياحية والشواطئ وتحدد استعمالاتها كالاتي:-

- 1- إنشاء منشآت المصايف والمرافق السياحية كالفنادق والمطاعم ودور السينما والمسارح والمتاحف وغيرها من الأنشطة ذات الطابع السياحي.
- 2- أماكن للترفيه العام .
- 3- المرافق السياحية المتاحة لشاطئ البحر يتم التعامل وفق للمخططات التي يتم إعدادها وفقا لقانون ملكية الشعب لشاطئ البحر ويستثنى من ذلك المباني العامة التي تم تشييدها من قبل الجهات الشعبية العامة قبل اعتماد هذه اللائحة.



ثانيا : - استعمالات المناطق المكشوفة: -

تكون المناطق المكشوفة في حدود الأراضي المشار لها بالرمز (2) بخرائط المخطط وهي المناطق التي تستعمل كحدائق و غابات ومنتزهات وكذلك المقابر القديمة وتحدد استعمالات هذه المناطق كالآتي:-

- 1- غابات وحدائق ومنتزهات عامة .
- 2- مصائف و حمامات عامة .
- 3- مقابر قديمة .
- 4- أماكن الترفيه العام كالمخيمات والمعسكرات المؤقتة للشباب .
- 5- منشآت مكملية كالمطاعم والمقاصف والمقاهي وحجرات المصائف وغيرها من الاستعمالات التي يتطلب وجودها في الغابات والمنتزهات والحدائق التي لا تقل مساحتها عن الهكتار وبعرض لا يقل عن 50 متر التي تتمشى واستعمالات المنطقة .
- 6- استعمالات الطيران .

ثالثا : مناطق الحماية:-

وهي المناطق التي يرمز لها بالرمز (3) بخرائط المخطط التي تشمل :-

- أحزمة الحماية المختلفة .
- جزر الدوران وتقاطعات الطرق .

ويمنع فيها إقامة أي منشآت أو مباني عدا إشارات المرور الضوئية والمعدنية والشواهد التذكارية .

أما فيما يتعلق بأحزمة الحماية فيكون للقطع المطلة عليها وليس لها مدخل آخر معتمد بالمخطط الحق في الدخول منها مع شرط عدم بناء أية منشآت عليها أو أسوار .

رابعا : استعمال مجرى الوادي :-

وهي المناطق التي يرمز لها بالرمز (4) بخرائط المخطط والتي تشمل مجاري الأودية والبحيرات الطبيعية والصناعية ويمنع بها إقامة أية منشآت أو مخازن على الجسور وغرف السيطرة والضخ .



خامساً : الاستعمالات الرياضية :-

وهي المناطق التي يرمز لها بالرمز (ر5) بخرائط المخطط والتي تشمل :-

- الميادين الرياضية .
- النوادي والملاعب الرياضية .
- الأنشطة الرياضية الأخرى .

مادة (15)

استعمالات المناطق السكنية (س) :-

هي التي تستعمل في غالبيتها للسكن ويجوز الاستمرار بالاستعمال الزراعي القائم داخل المناطق السكنية إلى حين تنفيذ تصنيف وشروط المنطقة وتعتبر الاستعمالات الواردة فيما بعد استعمالات مصرح بها في جميع المناطق السكنية ما لم تستثن صراحة في أي منطقة وهذه الاستعمالات هي :-

أ) استعمالات رئيسية :-

- 1- الاستعمال السكني .
- 2- المدارس والمعاهد وما تتطلبه من مكاتب وسكن على أن لا تشمل المدارس المهنية الصناعية والمتعلقة بالإنتاج الصناعي .
- 3- منشآت المؤسسات الدينية والمساجد .
- 4- الاستعمالات الثانوية كالحدايق والممرات .

ب) الاستعمالات الثانوية :-

يسمح في حدود المناطق السكنية سواء كاستعمال ثانوي أو استعمال بصفة مؤقتة وفي حدود شروط معينة وبملا لا يضر بالمنطقة بالاستعمالات الآتية :-

- 1- منشآت المؤسسات الاجتماعية والخيرية .
- 2- الصيدليات والعيادات والمكاتب المهنية .
- 3- منشآت المنافع العامة على ألا تلحق أي ضرر بالمناطق المجاورة .
- 4- محلات الزينة للنساء ومحلات بيع العطور والزهور .

5- المباني الثانوية المكملة

6- مجمع تجاري للمنطقة



مادة (16)

استعمالات المناطق السكنية ذات الكثافة المنخفضة (2م500) :- (مسكن مستقل)

تكون المناطق السكنية ذات الكثافة المنخفضة جداً في حدود الأراضي المشار لها بالرمز (س1) بخرائط المخطط وهي التي تستعمل أساساً للمباني السكنية المستقلة المنفردة ذات طابع مستقل والمخاطة من جميع الجهات بخدائق خاصة على أن يكون الحد الأقصى لمساحة القطعة (2م500) ويسمح فيها بالاستعمالات الآتية :-
جميع الاستعمالات الرئيسية والثانوية المصرح بها في المناطق السكنية عموماً وفقاً للمادة (15).

استعمالات المناطق السكنية ذات الكثافة المنخفضة (2م450) :- (مسكن مستقل)

تكون المناطق السكنية ذات الكثافة المنخفضة في حدود الأراضي المشار لها بالرمز (س2) بخرائط المخطط وهي التي تستعمل أساساً للمباني السكنية المستقلة ذات طابع مستقل والمخاطة من جميع الجهات بخدائق خاصة على أن يكون الحد الأدنى لمساحة القطعة (2م450) ويسمح فيها بالاستعمالات الآتية :-
جميع الاستعمالات الرئيسية والثانوية المصرح بها في المناطق السكنية عموماً وفقاً للمادة (15).

استعمالات المناطق السكنية ذات الكثافة المنخفضة (2م700) :- (مسكن مزدوج) :-

تكون المناطق السكنية ذات الكثافة المنخفضة في حدود الأراضي المشار إليها بالرمز (س3) بخرائط المخطط وهي التي تستعمل أساساً للمباني السكنية المستقلة والمزدوجة والمخاطة من جميع الجهات بخدائق خاصة على أن يكون الحد الأدنى لمساحة الوحدة السكنية فيها (2م350) ويسمح فيها بالاستعمالات الآتية :-
جميع الاستعمالات الرئيسية والثانوية المصرح بها في المناطق السكنية عموماً وفقاً للمادة (15).

مادة (17)

استعمالات المناطق السكنية متوسطة الكثافة (2م300) :-

تكون المناطق السكنية ذات الكثافة المتوسطة في حدود الأراضي المشار لها بالرمز (س4) بخرائط المخططات وهي التي تستعمل أساساً للمباني السكنية المستقلة والمخاطة من جميع الجهات بخدائق خاصة أو مزدوجة على شكل مباني متلاصقة بشرط موافقة الجار الملاصق كتابياً ويسمح فيها بالاستعمالات الآتية :-
جميع الاستعمالات الرئيسية والثانوية المصرح بها في المناطق السكنية عموماً وفقاً للمادة (15).



استعمالات المناطق السكنية متوسطة الكثافة (2م180) :- (مساكن مستمرة) :-

1 تكون المناطق السكنية ذات الكثافة المتوسطة في حدود الأراضي المشار لها بالرمز (س5) وهي التي تستعمل أساساً للمباني السكنية المستمرة على أن يكون الحد الأدنى لمساحة القطعة (2م180) ويسمح بالاستعمالات الآتية :-

أ) جميع الاستعمالات الرئيسية والثانوية والمصرح بها في المناطق السكنية عموماً وفقاً لنص المادة (15) ويسمح بها بالاستعمالات التجارية للبيع بالقطاع لخدمة المناطق وذلك في المناطق المشار إليها في المخطط فقط والتي يتم تحديدها من خلال التصميم الحضري للمنطقة .

ب) بالنسبة للتقاسيم السكنية والتي اعتمدت بالمخططات السابقة كمناطق سكنية قابلة للاستعمال دور أراضي فقط ، فإنه يجوز السماح ببناء وحدة سكنية واحدة من دورين وذلك بالنسبة للقطاع التي تطلع على طرق عرضها لا تقل عن ثمان أمتار ، ولا يسمح بأية بروضات على الطرق المعتمدة والتقيّد بحدود الأرض وفقاً للتقسيم المعتمد ومراعاة الشروط الفنية والإضاءة .

مادة (18)

استعمالات المناطق السكنية محدودة الارتفاع (2م500) :- (عمارات سكنية محدودة الارتفاع) :-

تكون المناطق السكنية محدودة الارتفاع في حدود الأراضي المشار لها بالرمز (س6) بخرائط المخطط وهي التي تستعمل أساساً للمباني السكنية به العمارات ويحيط المباني حدائق من جميع الجهات الخاصة على أن يكون الحد الأقصى لمساحة القطعة (2م500) ويسمح بالاستعمالات الآتية :-

جميع الاستعمالات الرئيسية والثانوية والمصرح بها في المناطق السكنية مبنية عموماً وفقاً للمادة (15) .

مادة (19)

عمارات سكنية مرتفعة الكثافة (عمارات سكنية) :-

تكون المناطق السكنية مرتفعة الكثافة في حدود المناطق المشار لها بالرمز (س7) بخرائط المخطط وهي التي تستعمل أساساً للعمارات السكنية التي لا يقل الحد الأدنى لمساحة الوحدة السكنية فيها عن (2م60) ويسمح فيها بالاستعمالات الآتية :-



- 1- جميع الاستعمالات الرئيسية والثانوية والمصرح بها في المناطق السكنية وعموماً لأحكام المادة (15) .
- 2- محلات تسويقية (تجارية) وترفيهية وحرفية محدودة يصرح بها طبقاً للتصميمات خاصة كاستعمال ثانوي بالدور الأرضي فقط بهذه العمارات .

مادة (20)

استعمالات المناطق التجارية (ت):-

إضافة الى ما ورد من استعمالات مصرحاً بها في المناطق المختلفة بالمواد (14،15،16،17،18،19) تعتبر الاستعمالات الواردة فيما بعد استعمالات مصرحاً بها في جميع المناطق التجارية ما لم تستثنى صراحة في أية منطقة وهذه الاستعمالات هي :-

أ) الاستعمالات الرئيسية :

- 1- محلات البيع بالتجزئة ومحلات المواد المنزلية والغذائية .
- 2- أماكن تخزين البضاعة بشرط أن لا تكون البضاعة المخزنة ملتهبة أو قابلة للاحتراق .
- 3- المكاتب المهنية ومكاتب الأعمال العامة .
- 4- محلات الحرف اليدوية والورش الصغيرة لإعداد وصيانة المعدات المنزلية عندما لا يتجاوز عدد المشتغلين أو الشركاء بها عن عشرة أشخاص بما فيهم الملاك المديرين وعندما لا تزيد القوة الكهربائية الخاصة بالآلات المستعملة عن حصانين والتي تنتج عنها ضوضاء أو أدخنة أو اهتزازات أو أى آثار مزعجة لا تتجاوز المساحة اللازمة لتخزين المواد المصنعة والمواد الأولية عن ثلاثة أمتار مكعبة .

ب) الاستعمالات الثانوية :

ويسمح بها بصفة مؤقتة أو بشروط معينة تحدد السلامة والأمن من خلال ترخيص خاص وهي :-

- 1- المباني السكنية .
- 2- المخططات الخاصة بوسائل الركوب العامة والخاصة ومنشأتها .
- 3- محطات بيع الوقود وخدمات السيارات البسيطة .
- 4- منشآت المرافق والمخالفات العامة .



مادة (21)

استعمالات المناطق التجارية (400م2 - ت1) :-

تكون المناطق التجارية المنخفضة الارتفاع في حدود الأراضي المشار إليها بالرمز (ت1) بخرائط المخطط وهي المقامة على قطع ذات مساحات متوسطة لخدمة المناطق السكنية المجاورة يصرح فيها بالاستعمالات الآتية :-

أ) استعمالات الرئيسية :-

- 1- جميع الاستعمالات الرئيسية الواردة في المادة (20) .
- 2- الأفران والمخابز ومحلات الحلويات .
- 3- محلات بيع مواد البناء .
- 4- الصيدليات .

ب) الاستعمالات الثانوية :-

جميع الاستعمالات الثانوية الواردة بالمادة (20) باستثناء السكني .

مادة (22)

استعمالات المناطق التجارية (600م2 - ت2) :-

تكون المناطق التجارية متوسطة الارتفاع في حدود الأراضي المشار إليها بالرمز (ت2) بخرائط المخطط وهي المقامة على قطع ذات مساحات كبيرة مع توفير مساحات كبيرة حول المنشآت وهي التي تستعمل عادة للمكاتب وتجارة التجزئة ويسمح فيها بالاستعمالات الآتية :-

أ) الاستعمالات الرئيسية :-

- 1- جميع الاستعمالات الرئيسية الواردة في المادة (20) .
- 2- محلات البيع بالتجزئة .



3- المكاتب المهنية ومكاتب الخدمات العامة والعيادات الخاصة .

4- المساح ودور العـرض .

ب) الاستعمالات الثانوية :-

ويسمح بها بصفة مؤقتة أو بشروط معينة تحدد السلامة والأمن ومن خلال ترخيص استعمال خاص وهي جميع الاستعمالات الثانوية الواردة في المادة (20) على أن تكون الاستعمال السكني للعزاب فقط .

مادة (23)

استعمالات المناطق التجارية المركزية (300م² - 2م³) :-

تكون المناطق التجارية المركزية ذات المباني متوسطة الارتفاع في حدود الأراضي المشار إليها (ت3) بخرائط المخطط وهي التي تستعمل للمكاتب وتجارة التجزئة وتحتوي على نسبة للسكن وتكون ذات طابع عميل عادة الى طابع مركز المدينة ويسمح فيها بالاستعمالات الآتية :-

أ) الاستعمالات الرئيسية :-

1- جميع الاستعمالات المصرح بها في المناطق التجارية (ت1) .

ب) استعمالات ثانوية :-

يسمح بها بصفة مؤقتة أو بشروط معينة تحدد السلامة والأمن من خلال ترخيص استعمال خاص :-

1- جميع الاستعمالات الثانوية الواردة بالمناطق التجارية عموماً .



مادة (24)

مناطق المراكز التجارية :-

وهي المناطق المشار إليها بالرمز (ت/خ 1، 2، 3) بخرائط المخطط وتشمل التقسيمات التنظيمية لهذا

الاستعمال في المناطق التالية :-

- | | |
|----------------------------------|-------|
| 1- مناطق مراكز المجاورات السكنية | ت/خ 1 |
| 2- مناطق مراكز الأحياء السكنية | ت/خ 2 |
| 3- مناطق مركز المدينة | ت/خ 3 |

مادة (25)

استعمالات المناطق بالمراكز التجارية للمجاورات السكنية :-

تكون هذه المناطق في حدود الأراضي المشار إليها بالرمز (ت/خ 1) بخرائط المخطط وهي المحددة بالمناطق السكنية كمراكز خدمية للمجاورات السكنية ويصرح فيها بالاستعمالات الآتية :-

أ) الاستعمالات الرئيسية :-

- 1- جميع الاستعمالات المصرح بها في المناطق التجارية (ت 1) .
- 2- الأسواق المفتوحة لبيع الخضار .
- 3- المقاهي ومحلات الأكلات الخفيفة .
- 4- محلات الحلاقة الخياطة ومغسل الملابس وكيها ومحلات إصلاح الأحذية والمحلات الحرفية ذات القوة الميكانيكية البسيطة التي لا يصدر عنها أي نوع من أنواع التلوث .

ب) الاستعمالات الثانوية :-

- 1- المدارس والمعاهد العامة والخاصة والدينية وما تتطلبه من مكاتب باستثناء المدارس المهنية والصناعية والمتعلقة بالإنتاج الصناعي والتي ربما ينتج عنها ضوضاء أو حرارة أو إمكانية حريق .
- 2- منشآت المرافق والمنافع العامة .
- 3- المنشآت الدينية والمؤسسات الاجتماعية والخيرية .
- 4- المباني الترفيهية .



تكون هذه المناطق المتوسطة الارتفاع في حدود الأراضي المشار إليها بالرمز (ت/خ2) بخرائط المخطط وهي المقامة على قطع ذات مساحات كبيرة مع توفير مساحة مفتوحة وملاتمة لأغراض المنشأ وتستعمل عادةً للمكاتب والخدمات التسويقية والخدمية للأحياء السكنية التي يتراوح عدد سكانها من (15000 الى 30000 نسمة) ويصرح فيها بالاستعمالات الآتية :-

(أ) الاستعمالات الرئيسية :-

- 1 جميع الاستعمالات الرئيسية الواردة في المادة (20) باستثناء الأسواق المفتوحة لبيع الخضروات .
- 2 جميع الاستعمالات المصرح بها في المناطق التجارية (ت2) .
- 3 الفناء _____ اذق .
- 4 المسارح ودور السينما وما في حكمها .
- 5 المعارض والمتاحف .

(ب) الاستعمالات الثانوية :-

- 1- جميع الاستعمالات الثانوية الواردة في المادة (20،25) .

مادة (27)

استعمالات المناطق بالمركز التجاري للمدينة :-

تكون هذه المناطق ذات المباني المرتفعة في حدود الأراضي المشار لها بالرمز (ت/خ3) بخرائط المخطط وهي المقامة على قطع ذات مساحة كبيرة مع توفر أماكن قضاء حول المنشآت ويسمح فيها باستعمالات الآتية :-



أ) الاستعمالات الرئيسية :-

- 1- جميع الاستعمالات الرئيسية المصرح بها في المادة (20) والخاصة بالمناطق التجارية .
- 2- المحلات التجارية المركزية .
- 3- محلات البيع بالمزاد العلني .
- 4- المنشآت التجارية .

ب) الاستعمالات الثانوية :-

جميع الاستعمالات الثانوية المصرح بها في المادة (20) .

مادة (28)

المناطق الصناعية والتخزينية (ص) :-

تمثل هذه المناطق كافة الاستعمالات المتعلقة بالأنشطة الصناعية بمختلف مستوياتها وأراضي ومنشآت التخزين ومناطق الخدمات الزراعية والصوامع وساحات الخردة ويعتمد في تصنيف هذه المناطق على مدى مؤثرات الأنشطة المصرح بها على الأراضي والمناطق المجاورة .

وتتولى لجنة تخطيط المدينة وضع الضوابط اللازمة لتخفيف وإزالة هذه المؤثرات وتحديد مساحات فنية تتلائم والمستهدف من التقليل من تأثير هذه الاستعمالات وتصنيف هذه الاستعمالات الى مجموعة ثلاث تتجانس كل مجموعة من حيث مؤثراتها وعلاقتها المكانية بالمدينة ومركزها .
وتمثل كل مجموعة من الصناعات مستوى محدد من حيث المؤثرات وحجم ومتطلبات الطاقة والإستهلاكات .

وتشمل هذه المجموعات الصناعات الخفيفة والصناعات المتوسطة والصناعات الثقيلة بما فيها الاستعمالات التخزينية وتحدد المناطق الخاصة بكل مجموعة طبقاً لخرائط المخطط ولا يجوز الترخيص بأي استعمال غير مدرج بالمخطط .

ولا يدخل ضمن هذه المجموعات الصناعات الخطرة والتي تفرز غازات سامة أو تشكل تهديداً مباشراً لحياة الإنسان مثل صناعة المتفجرات حيث تخصص لها مناطق بعيدة عن التجمعات السكنية .



مادة (29)

استعمالات مناطق الصناعات الخفيفة :-

تكون مناطق الصناعات الخفيفة في حدود الأراضي المشار لها بالرمز (ص1) بخرائط المخطط وتشمل المنشآت الصناعية التي لا ينتج عنها ضوضاء أو أدخنة أو أي آثار مزعجة للمناطق المحيطة بها وتضم الصناعات اليدوية والحرفية والتقليدية والورش وبعض الصناعات الأخرى ويصرح في هذه المناطق بالاستعمالات الآتية :-

أ) الاستعمالات الرئيسية :-

- 1- جميع الاستعمالات المسموح بها في المناطق الزراعية باستثناء الاستعمالات السكنية والفنادق والقرى والمستشفيات والمدارس غير المهنية .
- 2- محلات الورش الصغيرة والحرف اليدوية لإعداد وصيانة المعدات بمختلف أنواعها .
- 3- مغاسل الثياب والتنظيف الجاف .
- 4- أماكن إيجار أو بيع الآلات والتجهيزات .
- 5- مصنع الغزل والنسيج .
- 6- صناعة المواد الغذائية والنشوية والأفران لصناعة الخبز والحلويات .
- 7- أعمال ومخازن وخدمات التوزيع بالتجزئة .
- 8- مطابع ودور النشر المحدود الحجم .
- 9- مطاعم ومقاهي ومحلات توزيع .
- 10- محطات صيانة السيارات والدراجات .
- 11- ورش الكهرباء .
- 12- المعارض .
- 13- مخازن وورش المستلزمات الزراعية .
- 14- مواقف انتظار سيارات النقل الخفيف .

ب) الاستعمالات الثانوية :-

ويسمح بها بصفة مؤقتة أو بشروط معينة تحدد السلامة والأمن من خلال ترخيص استعمال خاص وهي :-

- 1- سكن الحرس البلدي واستعمالات العمال
- 2- استعمالات الترفيه العام



- 3- استعمالات الطيران .
- 4- الأعمال والخدمات بالتجزئة والغير مذكورة باللائحة .
- 5- مطاعم .
- 6- مبيع بضائع مستعملة .
- 7- خدمات وإصلاح سيارات بما لا يتعارض مع البنود الواردة باللائحة .
- 8- تخزين الفحم والإسفلت والمنتجات البترولية الخاصة بالنشاط الصناعي للمنشأة .
- 9- على أنه يجوز للجنة أن توصي بالموافقة على أي استعمال يتضح انسجامه مع الاستعمالات المذكورة بهذه المنطقة وغير محظور بما أن لا تكون وارداً بمناطق الصناعات المتوسطة والثقيلة .

مادة (30)

استعمالات مناطق الصناعات المتوسطة : (ص2) :-

تكون مناطق الصناعات المتوسطة في حدود الأراضي المشار لها بالرمز (ص2) بخرائط المخطط وتشمل على الصناعات التي ينتج عنها إزعاج خفيف للمناطق المحيطة كما تشمل الصناعات الخفيفة التي تتطلب مساحات كبيرة ويسمح فقط بالاستعمالات الآتية :-

أ) الاستعمالات الرئيسية :-

- 1- جميع الاستعمالات الواردة في المناطق الصناعية الخفيفة الرئيسية والثانوية والواردة بالمناطق الصناعية الخفيفة ما عدا صناعة المواد الغذائية التي قد تتأثر بطبيعة المنطقة .
- 2- صناعة مواد البناء .
- 3- مخازن وبيع مواد البناء وورش للمعدات الميكانيكية الثقيلة .
- 4- ورش معدات البترول ومستودعات ومخازن شركات المقاولات .
- 5- مركز خلط الخرسانة والإسفلت .
- 6- ورش لحام المعادن وصيها .
- 7- مصانع الغزل والنسيج والآلية .
- 8- صناعة التجميع للمعدات الكهربائية والميكانيكية والإلكترونية .
- 9- مطابع أو دور النشر ومصانع الورق .
- 10- مواقف انتظار سيارات النقل .
- 11- الصناعة التي لا ينتج عنها رائحة أو غبار أو اهتزازات أو أمور أخرى مزعجة أو ضارة بالبيئة .
- 12- ورش التجارة وصناعة الإحسان .



13- صوامع الحبوب والأعلاف ومطاحنها .

يجوز للجنة أن توافق على استعمالات عندما يكون غير محضوراً ولم يرد في المناطق الصناعات الثقيلة ويتضح لها انسجامه مع الاستعمالات المذكورة بهذه المنطقة .

ب) الاستعمالات الثانوية :-

ويسمح بها بصفة مؤقتة أو بشروط معينة وبترخيص من الجهات المختصة بعد الموافقة الفنية وبما لا

يتعارض مع شروط السلامة والأمن وحماية البيئة وهي :-

1- جميع الاستعمالات الثانوية الواردة بمناطق الصناعات الخفيفة .

2- السلخانات وصناعة تجفيف وتعليب اللحوم والأسماك .

3- المدابغ والجلود ومصانع الغراء .

4- صناعة وخلط مواد الطلاء والدهانات والبلاستيك والمطاط .

مادة (31)

استعمالات مناطق الصناعات الثقيلة : (ص3) :-

تكون مناطق الصناعات الثقيلة في حدود الأراضي المشار لها بالرمز (ص3) بخرائط المخطط وتشمل على الصناعات التي تحتاج إلى قوة محركة كبيرة وتستعمل معدات وآلات ثقيلة وتسبب آثاراً مزعجة للمنطقة المحيطة على شكل ضوضاء واهتزازات أو دخان كثيف أو ينجم عنها أخطار الحريق أو تسبب في حركة مرور ثقيلة وكذلك الصناعات التي ينتج عنها رائحة كريهة تدخل المهاجر ضمن هذه الفئات ويسمح في هذه المناطق بالاستعمالات التالية عدا المواد الغذائية .

أ) الاستعمالات الرئيسية :-

1- جميع الاستعمالات الواردة بمناطق الصناعات الخفيفة والمتوسطة والتي لا تتأثر بمؤثرات المنطقة .

2- مواقف السيارات وأماكن الشحن والتفريغ الرئيسية .

3- صناعة السيارات والجرارات والإطارات .

4- صناعة صهر الحديد والمعادن وأعمال المشغولات المعدنية الثقيلة .

5- صناعة تجفيف وتعليب اللحوم والأسماك .



ب) الاستعمالات الثانوية :-

ويسمح بها بصفة مؤقتة أو بشروط معينة وبما لا يتعارض مع شروط السلامة والأمن وحماية البيئة وهي :-

1- جميع الاستعمالات الثانوية الواردة بمناطق الصناعات الخفيفة والمتوسطة .

2- الصناعات البتروكيماوية وأبخرة الحوامض .

مادة (32)

استعمالات مرافق الخدمات العامة :-

تكون مناطق المرافق العامة والمجمعات الخدمية التي تغطي مساحات كبيرة وتمثل مناطق قائمة بذاتها وواضحة الحدود والاستعمالات المتكاملة في حدود الأراضي المشار له بالرموز الموضحة بخرائط المخطط ويحدد استعمال هذه المناطق بالمنشآت العامة مثل المباني الإدارية ومعاهد التعليم العليا والجامعات ومراكز الأبحاث المؤسسات العامة والاجتماعية كالمستشفيات ومواقع المرافق والمنافع العامة على أن تترك شروط مساحات القطع والارتفاعات والارتدادات لنوعية المنشآت واستعمالاتها في المخطط الخاص بها وبمراعاة الارتداد والارتفاع المجاور والملاصق للموقع بحيث لا يحدث ضرراً مادياً من حيث التهوية أو الأطلال الغير مناسب على المناطق المجاورة .

مادة (33)

استعمالات الخدمات العامة (البيئة الخدمية) : (م) :-

تكون استعمالات هذه الخدمات في حدود الاستعمالات المشار لها بالرمز (م) بخرائط المخطط وتمثل

في المواقع الخاصة بالاستعمالات التالية :-

-مركز إدارية ومصارف .

-مركز إدارية ومصارف .

-مركز أمن شعبي .

-مركز للإدارات الشعبية .

-محكمة .

-مكتب بريد .

-مركز مطافي .

-مركز دفاع شعبي .

-عيادات طبية ومراكز صحية .

-مسارح ودور العرض ومتاحف .



وقد تكون هذه الاستعمالات في نطاق مناطق أخرى وتكون مساحة هذه المواقع كبيرة وتكون منطقة مستقلة أو تدخل ضمن المنشآت العامة ويشترط بالنسبة لمواقع هذه الخدمات التقيد بشروط المنطقة من حيث الارتفاعات والإرتدادات وكافة الشروط الأخرى .

مادة (34)

استعمالات الخدمات الاجتماعية (البيئة الاجتماعية) :-

تكون استعمالات هذه الخدمات في حدود الاستعمالات المشار لها بالرمز (ف) بخرائط المخطط وتشمل مواقع المدارس والمستوصفات والمعاهد والمؤسسات الاجتماعية والمساجد والكنائس والمرافق الدينية الأخرى وما شابه ذلك .

وقد تكون هذه الاستعمالات في نطاق مناطق أخرى أو تكون مساحة هذه المواقع كبيرة وتكون منطقة مستقلة أو تدخل ضمن مناطق المنشآت العامة .
ويشترط بالنسبة لمواقع هذه المرافق في حالة اعتبارها جزء من منطقة مراعاة شروط المنطقة من حيث الارتفاعات والإرتدادات ... إلخ ما يشترط في المنطقة من شروط أخرى .

مادة (35)

استعمالات المرافق العامة (البيئة الفنية) : (ف) :-

تكون استعمالات هذه المرافق في حدود الاستعمالات المشار لها بالرمز (ف) بخرائط المخطط وتمثل في مواقع المرافق الفنية كمحطات تنقية المجارى ومواقع مصادر المياه ومحطات ضخ المياه وخزانات المياه الأرضية والعلوية وحجرات تحويل الكهرباء ومباني مقسمات الهواتف والهوائيات .

وقد تكون هذه الاستعمالات مواقع مستقلة إذا كانت المساحات المخصصة لها كبيرة كمصادر المياه أو الضخ وتنطبق عليها اشتراطات مناطق المنشآت العامة مع مراعاة كافة الاشتراطات الصحية والأمنية المقررة لهذه المنشآت ومواقعها بما في ذلك الإلتزامات الخاصة بالحماية .



مادة (36)

استعمالات المواصلات العامة والنقل : (ن ، ط) :-

تكون هذه الاستعمالات في حدود الاستعمالات المشار لها بالرمز (ن ، ط) بخرائط المخطط وتتعلق عادةً بشبكات الطرق ومسارات السكك الحديدية ومواقف السيارات العامة ومحطات النقل العام (حافلات - سكك حديد ... إلخ) ولا تشكل هذه الاستعمالات مناطق بل تكون موزعة بين المناطق الأخرى لخدمتها ويجب أن تراعى المباني الخاصة بهذه المرافق المستعملة في المناطق المجاورة .



مادة (38)

مادة (39)



الفصل الثالث

في تصنيف الكثافة السكنية

وارتفاعات المباني ومساحات القطع بالمناطق

مادة (37)

لا يجوز تقسيم أرض في منطقة من المخطط إلا طبقاً لشروط المنطقة الواقعة فيها الأراضي موضوع التقسيم وبشروط توفير الحدود الدنيا المذكورة في كل منطقة من حيث المساحة والعرض وغير ذلك من الاشتراطات ، وتعتبر كل قطعة من قطع التقسيم مخصصة لإنشاء منشأ واحد متكامل عليها ولا يجوز بأي حال من الأحوال تجزئة قطع تقسيم معتمد ، كما لا يجوز الشروع في بناء أي منشأ إلا على قطعة تقسيم صالحة للبناء أو على قطعة أرض صالحة للبناء .

مادة (38)

أيما وردة في هذه اللائحة كلمة المساحات المسقوفة يقصد بها جميع المساحات المغطاة في المبني في مختلف أدواره والتي تستعمل استعمالاً رئيسياً بشرط ألا يقل ارتفاعها الصافي عن 2.70 متر وتحسب هذه المساحات من الجدران الخارجية ولا يدخل في حساب هذه المساحات الأدوار تحت الأرضية أو نصف المستعملة في أغراض المنافع والتخزين والمخايب ومساحات المباني المكتملة ومساحات الشرفات المفتوحة عندما يكون عمقها 2م متران فأقل ويضاف للمساحة المسقوفة ما زاد عن ذلك .

مادة (39)

إضافة إلى النسبة الإجمالية للمساحات المسقوفة المقررة لكل منطقة تعطي مساحات إضافية كمزايا تشجيعية مقابل بعض العناصر التي ترفع وتحسن من قيمة المنطقة وتحسب هذه الميزات التشجيعية وفق الشروط التالية :-

- يمكن ضم النسب التشجيعية لكل عنصر على حدة ولكن لا يجوز حساب أي عنصر لأكثر من مرة واحدة .
- كل الميزات التشجيعية التي تعطي مقابل توسيع الأفنية يتم حسابها مقابل الزيادة على الحد الأدنى للمساحة المسقوفة المقرر للمنطقة



(ج) في حالة منح ميزات تشجيعية مقابل ترك أراضي فضاء يجب أن تترك الأراضي مفتوحة للجمهور والمشاة في كل الأوقات ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تستغل كمواقف للسيارات أو أماكن للشحن أو للتفريغ كما يجب رصفها وتنسيقها .

(د) يمكن وفقاً للإجراءات القانونية المتبعة ضم أراضي فضاء من ملكيات مجاورة إلى منشآت قائمة أو يراد إنشاؤها وبغرض توفير بعض عناصر التحسين وذلك للحصول على الميزات التشجيعية .

(هـ) بالمناطق التي تشترط أن ترتد بها المباني ارتداداً أفقياً ولا يتعارض مع خط التنظيم والمظهر العام تمنح تلك المباني ميزة تشجيعية تعادل 2.0 م² (متران مربعان) لكل متر مربع يترك كارتداد أمامي للمبنى .

(و) على أية قطعة تقسيم يرتد بالمنشأة ارتداداً أفقياً زيادة على الحد الأدنى للفناء الأمامي تمنح ميزة تشجيعية تعادل 2 م³ تضاف للمساحة عن كل متر مربع من مساحة البواكي المفتوحة .

(ز) عندما توفر بالمنشأة بواكي للمنشأة بالدور الأرضي لا يقل عرضها عن أربعة أمتار يمنح مزايا تشجيعية تعادل 2 م³ تضاف للمساحة عن كل متر مربع من مساحة البواكي المفتوحة .

(ح) أي فضاء إضافي يترك مفتوحاً ويستغل من قبل الجمهور يستحق مزايا تشجيعية تعادل متراً مربعاً تضاف للمساحة المسقوفة عن كل متر مربع من الأرض يترك فضاء للغرض المذكور .

مادة (40)

يجوز تجاوز الارتفاعات المنصوص عليها في المناطق في الحالات الآتية بشرط عدم تضارب استعمالات المسموح بها في المنطقة :-

1- بالنسبة للدراوي والأغراض الزخرفية في حدود متر ونصف المتر من مستوى السطح بشرط أن تقتصر الاستعمالات على هذه الأغراض .

2- بالنسبة لآبار السلام وغرف الآلات المضاعد وخزانات المياه وأجهزة تكييف الهواء في حدود ستة أمتار بشرط ألا تزيد مساحتها على 25% من مساحة سطح المبنى .

3- المآذن والقباب والأبراج الزخرفية في دور العبادة والمباني العامة وسواري الأعلام والمداخل والأبراج وهوائيات الإرسال والاستقبال ويشترط في هذه الحالة موافقة اللجنة على تجاوز الارتفاع المسموح به .

مادة (41)

يمنح المبنى ميزة تشجيعية تعادل متر مربع من المساحات المسقوفة لكل متر مربع من الأرض ويترك فضاء زيادة على النسبة المحددة والمطلوب تركها فضاء من قطعة الأرض



مادة (42)

يمكن السماح باستعمال الأفنية والبروز عليها طبقاً لما يلي :-

- 1- استعمال الفناء أو الحديقة كمستراح أرضي بشرط عدم تغطيته .
- 2- يجوز أن تبرز الكرائيش والحليات والمضلات وأعمدة المنافع والمداخن على الأفنية على أن لا يتجاوز البروز 50 سم .
- 3- يجوز أن تبرز الشرفة المفتوحة ومظلاتها على الفناء بشرط أن لا يتجاوز ربع عرض الفناء على أن لا يقل عمقه عن ثلاثة أمتار وأن لا يتجاوز البروز بأي حال من الأحوال 1.250 متر .
- 4- يجوز أن تبرز الأبراج على الأفنية التي لا تقل أبعادها عن أربعة أمتار وبعمق لا يزيد عن 1/6 عرض الفناء على أنه يجوز إنشاء الأبراج والبلكونات المفتوحة على الأفنية الأمامية المطلة على الطق مهما كان عرضها على أن لا تزيد على 1/3 عرض الفناء وبحد أقصى 1.25 متر .

مادة (43)

في حالة إنشائه أو تعديل أو تغيير استعمال أي مبنى قائم يجب التقيد بالمساحات المخصصة للأفنية في المنطقة ويجب تركها مفتوحة من الأرض إلى السماء .

مادة (44)

بالإضافة إلى الأنظمة العامة المذكورة سابقاً ومع عدم الإخلال بأحكام اللائحة الخاصة بالشروط الفنية الواجب توفيرها في المباني والمنشآت والأحكام الأخرى المكتملة ، ولتأمين فراغ مناسب لدخول الضوء والهواء ولتأمين سهولة مكافحة الحرق والحالات الطارئة لتحقيق التوزيع المناسب لكثافة السكان والتحكم في حجم الحركة بالشوارع لا يجوز أن تقام المباني أو تعدل بالمناطق المبينة بالحروف والأرقام على خرائط المخطط الشامل إلا في حدود نوعيتها طبقاً للمقاييس والمعايير المبينة بهذه اللائحة .

مادة (45)

المناطق الزراعية (ز) :-

وتنقسم هذه المناطق إلى



مناطق زراعية كثيفة (ز) :-

هي المناطق المشار لها بالرمز (ز) بخرائط المخطط ويمكن إنشاء وحدة سكنية واحدة مقابل 20 ألف متر مربع من الأراضي الزراعية .

مناطق زراعية سكنية (ز س) :-

هي المناطق المشار لها بالرمز (ز س) بخرائط المخطط ويمكن إنشاء وحدة سكنية واحدة مقابل خمس آلاف متر مربع من الأراضي الزراعية .

مناطق الخدمات الزراعية (خ ز) :-

هي المناطق المشار لها بالرمز (خ ز) بخرائط المخطط وتشمل المواقع التي تستغل في توفير الخدمات الزراعية - ورشة صيانة آلات زراعية وما شابه ذلك .

شروط المناطق الزراعية (ز) :-

12 متر .

1- الحد الأقصى لارتفاع المبنى

2- الحد الأدنى لعرض القطعة

3- الحد الأدنى لعمق القطعة

4- مع مراعاة الأحكام الواردة في لائحة الطرق

5- لا يقل الحد الأدنى للارتداد الأمامي للواجهة أو الواجهات 5 أمتار

6- الحد الأدنى للارتداد الخلفي 5 أمتار

7- الحد الأدنى للارتداد الجانبي 5 أمتار

مادة (46)

تصنيف المناطق الأثرية والسياحية والترفيهية والمكشوفة :-

أولاً : تصنيف المناطق السياحية والأثرية والمناطق الرياضية (1|5) :-



محمد

1- يترك لتقدير اللجنة تحديد الحد الأدنى لمساحة القطعة وذلك بما يتلائم مع الاستعمال المطلوب كما للجنة أن تضيف عن الحد الأدنى المساحات الفنية المذكورة فيما بعد بقصد حماية المنظر والمظهر العام .

15 متر

2- الحد الأقصى لارتفاع المبنى

25%

3- الحد الأقصى للنسبة المئوية المسموح بتغطيتها

4- الحد الأدنى لعرض القطعة

5- عمق القطعة

5 أمتار

6- الحد الأدنى للارتداد الأفقي للواجهة الأمامية

5 أمتار

7- الحد الأدنى للارتداد الخلفي

5 أمتار

8- الحد الأدنى للأفنية الجانبية (الارتداد الجانبي)

100%

9- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة

مناطق زراعية سكنية (ز س) :-

ثانياً : المناطق المكشوفة (2) :-

1- يترك لتقدير اللجنة تحديد الحد الأدنى لمساحة القطعة وذلك بما يتلائم مع الاستعمال المطلوب كما للجنة أن تضيف عن الحد الأدنى المساحات الفنية المذكورة فيما بعد بقصد حماية المنظر والمظهر العام .

5%

2- الحد الأقصى المسموح باستغلالها

3- الحد الأدنى لعرض القطعة

7.5 أمتار

4- الحد الأدنى لارتفاع المبنى

5- يجب أن لا يقل ارتداد أي مبنى يتم تشييده داخل المناطق المكشوفة عن 5 أمتار من حدود المنطقة وحدود

الجدار والطرق .

6- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة 60% من إجمالي المساحة باستغلالها .

مادة (47)

تصنيف المناطق السكنية :-

المناطق السكنية ذات الكثافة المنخفضة (2500) (س1) :-



- 1- الحد الأقصى لمساحة القطعة (2م500)
- 2- الحد الأقصى من الأرض اللازمة لكل وحدة سكنية (2م500)
- 3- الحد الأدنى لعرض القطعة (20م)
- 4- الحد الأعلى لعمق القطعة لا يتجاوز مترين ونصف عرض القطعة
- 5- الحد الأدنى للفناء الأمامي (2م4)
- 6- الحد الأدنى للفناء الجانبي (2م3)
- 7- الحد الأدنى للفناء الخلفي (2م3)
- 8- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة (%50)
- 9- الحد الأعلى لارتفاع المبنى (2م8.5)

مادة (48)

المناطق السكنية ذات الكثافة المنخفضة (مسكن مستقل) (2م450) (س2) :-

- 1- الحد الأدنى لمساحة القطعة (2م450)
- 2- الحد الأقصى من الأرض اللازمة لكل وحدة سكنية (2م450)
- 3- الحد الأدنى لعرض القطعة (18م)
- 4- الحد الأعلى لعمق القطعة لا يتجاوز مترين ونصف عرض القطعة
- 5- الحد الأدنى للفناء الأمامي (2م3)
- 6- الحد الأدنى للفناء الجانبي (2م3)
- 7- الحد الأدنى للفناء الخلفي (2م3)
- 8- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة (%80)
- 9- الحد الأعلى لارتفاع المبنى (8.5)

مادة (49)

المناطق السكنية ذات الكثافة المنخفضة (مسكن مزدوج) (2م700) (س3) :-

- 1- الحد الأدنى لمساحة القطعة (2م700)
- 2- الحد الأقصى من الأرض اللازمة لكل وحدة سكنية (2م350)



- 3- الحد الأدنى لعرض القطعة (2م18)
 - 4- الحد الأعلى لعمق القطعة لا يتجاوز مترين ونصف عرض القطعة
 - 5- الحد الأدنى للفناء الأمامي (2م3)
 - 6- الحد الأدنى للفناء الجانبي (صفر)
 - 7- الحد الأدنى للفناء الخلفي (2م3)
 - 8- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة (%75)
 - 9- الحد الأعلى لارتفاع المبنى (10.0م)
- (يكون الحد الأعلى للبناء ثلاثة أدوار)

مادة (50)

المناطق السكنية متوسطة الكثافة (شبه عمارات دورين) (2م300) (س4) :-

- 1- الحد الأدنى لمساحة القطعة (2م300)
 - 2- الحد الأقصى من الأرض اللازمة لكل وحدة سكنية (2م200)
 - 3- الحد الأدنى لعرض القطعة (14م)
 - 4- الحد الأعلى لعمق القطعة لا يتجاوز مترين ونصف عرض القطعة
 - 5- الحد الأدنى للفناء الأمامي (3م)
 - 6- الحد الأدنى للفناء الجانبي (صفر)
 - 7- الحد الأدنى للفناء الخلفي (3م)
 - 8- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة (%65)
 - 9- الحد الأعلى لارتفاع المبنى (10.0م)
- (يكون الحد الأعلى للبناء ثلاثة أدوار)

مادة (51)

المناطق السكنية متوسطة الكثافة (2م180) (س5) :-

- 1- الحد الأدنى لمساحة القطعة (2م180)
- 2- الحد الأقصى من الأرض اللازمة لكل وحدة سكنية (2م180)
- 3- الحد الأدنى لعرض القطعة (12م)



- 4- الحد الأعلى لعمق القطعة لا يتجاوز مترين ونصف عرض القطعة
 5- الحد الأدنى للفناء الأمامي (3م)
 6- الحد الأدنى للفناء الجانبي
 7- الحد الأدنى للفناء الخلفي (3م)
 8- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة (85%)
 9- الحد الأعلى لارتفاع المبنى (8.5م)

مادة (52)

المناطق السكنية مرتفعة الكثافة (عمارات منفصلة) (2م500) (س6) :-

- 1- الحد الأدنى لمساحة القطعة (2م500)
 2- الحد الأقصى من الأرض اللازمة لكل وحدة سكنية (2م100)
 3- الحد الأدنى لعرض القطعة (2م18)
 4- الحد الأعلى لعمق القطعة لا يتجاوز مترين ونصف عرض القطعة
 5- الحد الأدنى للفناء الأمامي (3م)
 6- الحد الأدنى للفناء الجانبي (3م)
 7- الحد الأدنى للفناء الخلفي (3م)
 8- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة (150%)
 9- الحد الأعلى لارتفاع المبنى (14م)

مادة (53)

المناطق السكنية مرتفعة الكثافة (عمارات سكنية) (2م300) (س7) :-

- 1- الحد الأدنى لمساحة القطعة (2م300)
 2- الحد الأقصى من الأرض اللازمة لكل وحدة سكنية (2م60)
 3- الحد الأدنى لعرض القطعة (14م)
 4- الحد الأعلى لعمق القطعة لا يتجاوز مترين ونصف عرض القطعة
 5- الحد الأدنى للفناء الأمامي
 6- الحد الأدنى للفناء الجانبي
 7- الحد الأدنى للفناء الخلفي



(400%)

8- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة

(27م)

9- الحد الأعلى لارتفاع المبنى

مادة (54)

(2500م)

1- الحد الأدنى لمساحة القطعة

(18م)

2- الحد الأدنى لعرض القطعة

(4م)

3- الحد الأدنى للفناء الأمامي

(4م)

4- الحد الأدنى للفناء الجانبي

(4م)

5- الحد الأدنى للفناء الخلفي

(150%)

6- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة

(14م)

7- الحد الأقصى للارتفاع

مادة (55)

مناطق الصناعات المتوسطة (ص2) :-

(21000م)

1- الحد الأدنى لمساحة القطعة

(30م)

2- الحد الأدنى لعرض القطعة

(5م)

3- الحد الأدنى للفناء الأمامي

(5م)

4- الحد الأدنى للفناء الجانبي

(5م)

5- الحد الأدنى للفناء الخلفي

(150%)

6- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة

(20م)

7- الحد الأقصى للارتفاع

مادة (56)

مناطق الصناعات الثقيلة (ص3) :-

(2500م)

1- الحد الأدنى لمساحة القطعة

(لا يتجاوز مترين ونصف عرض القطعة)

2- الحد الأدنى لعرض القطعة

(6م)

3- الحد الأدنى للفناء الأمامي

(6م)

4- الحد الأدنى للفناء الجانبي



- 5- الحد الأدنى للفناء الخلفي (م6)
 6- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة (150%)
 7- الحد الأقصى للارتفاع (م30)

مادة (57)

- المناطق التجارية (ت1)
 1- الحد الأدنى لمساحة القطعة (م100/2)
 2- الحد الأدنى لعرض القطعة (م16)
 3- الحد الأدنى لعرض القطعة (لا يتجاوز مترين ونصف عرض القطعة)
 4- الحد الأدنى للفناء الأمامي (م3)
 5- الحد الأدنى للفناء الجانبي (م3)
 6- الحد الأدنى للفناء الخلفي (م3)
 7- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة (100%)
 8- الحد الأقصى للارتفاع (م10)

مادة (58)

- المناطق التجارية (ت2)
 1- الحد الأدنى لمساحة القطعة (م600/2)
 2- الحد الأقصى من الأرض اللازمة لكل وحدة (م40/2)
 3- الحد الأدنى لعرض القطعة (م18)
 4- الحد الأدنى لعمق القطعة (يتجاوز مترين ونصف عرض القطعة)
 5- الحد الأدنى للفناء الأمامي (م3.00)
 6- الحد الأدنى للفناء الجانبي (م4.00)
 7- الحد الأدنى للفناء الخلفي (م4.00)
 8- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة (300%)
 9- الحد الأقصى لارتفاع المبنى (م50)
 10- بالنسبة للمباني بهذه المنطقة المطلة مباشرة على شوارع رئيسية لا يقل عرضها عن 16م ويجب توفير بواكي بطول الواجهة وعمق 4.0م لتوجيه المارة كي ويتمح الميزات التشجيعية على ذلك.



مادة (59)

المناطق التجارية (ت3) :-

- 1- الحد الأدنى لمساحة القطعة (2300م)
- 2- الحد الأقصى من الأرض اللازمة لكل وحدة (260م)
- 3- الحد الأدنى لعرض القطعة (14م)
- 4- الحد الأدنى لعمق القطعة ----
- 5- الحد الأدنى للفناء الأمامي ----
- 6- الحد الأدنى للفناء الجانبي ----
- 7- الحد الأدنى للفناء الخلفي ----
- 8- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة (400%)
- 9- الحد الأقصى لارتفاع المبنى (27م)
- 10- بالنسبة للمباني القديمة والواقعة بهذه المنطقة يجوز إعادة بنائها كما هي على أنه لا يجوز تقسيمها إلى مساحات أقل من 2300م وأن لا يقل عرض القطعة عن 14.00 م .



الفصل الرابع

في محطات وقوف السيارات وأماكن الشحن والتفريغ خارج الطرقات العامة

مادة (60)

حماية للطرق وتسهيلاً لحركة المرور والمواصلات وحماية للمشاة يجب أن يزود كل منشأ أو مبنى بمواقف خاصة للسيارات وأماكن للشحن والتفريغ طبقاً للشروط الواردة في هذه اللائحة.

مادة (61)

يجب أن تكون مواقف السيارات وأماكن الشحن والتفريغ في مواقع خارج الطرقات العامة ويسهل الوصول إليها بما لا يؤثر على حركة المرور العام كما يجب أن تكون هذه الأماكن مرصوفة بمواد جيدة المقاومة بالنسبة لمختلف العوامل والظروف الجوية على مدار السنة .

مادة (62)

لا يجوز استعمال الأبنية الداخلية والمتاور والارتدادات الأمامية المقررة كحد أدنى بالمنطقة كمواقف للسيارات وأماكن للشحن والتفريغ (والتخزين) .

مادة (63)

يجوز توفير مواقف السيارات وأماكن الشحن والتفريغ على قطعة الأرض نفسها أو في المبنى بمختلف أدواره على أن لا تحتسب هذه المساحات ضمن المساحات الإجمالية المسقوفة المقررة للمنطقة .

مادة (64)

لا يجوز تعديل أي منشأ قائم أو تعليته أو توسيعه إلا بعد توفير المساحة المطلوبة لمواقف السيارات وأماكن الشحن والتفريغ ويستثنى من ذلك أي تعديل في منشأ قائم إذا كانت المساحة لا تتجاوز (200 متر مربع) .



مادة (65)

في حساب المساحات المطلوبة لمواقف السيارات وأماكن الشحن والتفريغ وتعتبر المساحة اللازمة لمواقف سيارة ركوبة عامة عادية 15م² والمساحة اللازمة لوقوف سيارة شحن لغرض الشحن والتفريغ 40م².

مادة (66)

يجب أن تكون تنظيم المساحة المطلوبة في المادة السابقة بشكل قابل لاستعمالها ويسر حركة السيارات ودورانها بصورة تضمن عدم تقاطع المركبات الآلية أثناء الدوران.

مادة (67)

بالنسبة لمختلف المناطق السكنية يجب توفير مكان وقوف سيارة واحدة لكل وحدة سكنية على أنه بالنسبة لشبه العمارات السكنية التي تحوي على عشرين وحدة سكنية فأكثر يجب توفير مكان واحد للشحن والتفريغ على أن يضاف مكاناً آخر لكل عشرين وحدة سكنية تزيد عن ذلك.

مادة (68)

في حالة استعمال المنشأ أو جز منه للأغراض التسويقية والخدمية والمهنية كما هو وارد في المناطق 1 ت ، 2 ت ، 3 ، يجب توفير مكان وقوف سيارة واحدة لكل 50م² على أنه في حالة استعمال المنشأ للتخزين أو تجاوز المساحة الإجمالية المسقوفة 1000م² يجب توفير مكان شحن وتفريغ واحد مع إضافة مكان آخر لكل 3000م² تزيد عن ذلك.

مادة (69)

في حالة استعمال المنشأ أو جزء منه للأغراض التسويقية والخدمية والمهنية كما هو وارد في منطقة (3 ت) يطلب توفير مكان وقوف سيارة واحدة لكل 100م² على أنه في حالة استعمال المنشأ للتخزين أو تجاوز المساحة الإجمالية المسقوفة 1000م² يجب توفير مكان شحن وتفريغ مع إضافة مكان آخر لكل 3000م² تزيد عن ذلك.



مادة (70)

بالنسبة لمباني الخدمات العامة الاجتماعية والترفيهية والثقافية تحسب المساحات اللازمة لمواقف السيارات وأماكن الشحن والتفريغ على النحو التالي :-

- أ) يجب توفير مكان وقوف السيارات واحدة لكل 20 مقعد بالنسبة للاجتماعات والحفلات بما في ذلك المسارح ودور السينما وما شابهها في الاستعمال .
- ب) يجب توفير مكان وقوف سيارة واحدة لكل 40م2 من المساحة التي تشغلها المطاعم والمقاهي وأماكن الترفيه العام .
- ت) مكان وقوف سيارة واحدة لكل 50م2 للنوادي وما شابهها في الاستعمال .

مادة (71)

بالنسبة للفنادق والزل والمستشفيات يجب توفير موقف سيارة واحدة لكل عشرة أسرة كحد أدنى ومكان واحد للشحن والتفريغ لكل مرفق من المرافق المذكورة .

مادة (72)

بالنسبة للمناطق الصناعية والتخزينية يجب توفير مكان وقوف سيارة واحدة لكل 150م2 من المساحة المغطاة وتوفير مكان للشحن والتفريغ لا يقل عن 500م2 ويضاف مكاناً آخر لكل 1000م2 زيادة على ذلك .



الفصل الخامس

في الأحكام العامة

مادة (73)

يعتبر استعمالاً محضوراً (مخالفاً) أي استعمال لم يرد كاستعمال رئيسي أو ثانوي أو مصرح به في مختلف مناطق المخطط ، ولا يجوز التصريح به ما لم تقرره اللجنة ويكون هذا الاستعمال منسجماً مع الاستعمالات المقررة ويحسن من قيمة المنطقة .

مادة (74)

تمثل كافة الاشتراطات الواردة في هذه اللائحة واللوائح الأخرى المكملة كحد أدنى لا يجوز العزل عنه وكحد أقصى لا يجوز تجاوزه .

مادة (75)

مع مراعاة أحكام القانون رقم 13 لسنة 1984 إفرنجي بشأن النظافة العامة ولانحته التنفيذية ويجب على كل شخص أو جهة مالكة للأراضي قضاء أو حربة من شأن عدم تسويرها أن تسبب ضرراً بالصحة العامة أو إخلال بمظهر المدينة وأن يقوم بتسويتها خلال المدة التي تحددها مصلحة التخطيط العمراني ووفقاً للاشتراطات التي تحددها هذه المصلحة .
وإذا ما تراخى المالك في القيام بتسويرها في الميعاد المحدد جاز تسويرها على نفقته وتحصيل النفقات بالطرق الإدارية .

مادة (76)

لا يجوز أن تجاوز ارتفاعات المنشآت والأشجار الارتفاعات المحددة لأجزاء المناطق المتأثرة بمهابط الطيران وذلك عند وجود تحديد لذلك



مادة (77)

يجب إزالة أي أسوار أو أشجار أو مباني تبرز على الطرق العامة وتعيق الرؤية في المنحنيات وتقاطعات الطرق وتشكل خطر على السلامة العامة .

مادة (78)

عندما يتضح للجنة في حالة الاستعمالات المسموح بها كاستثناء أو استعمال مشروط أنه قد ينتج عنها ضرر للملاك المجاورين لها أن تعلم الملاك المجاورين في حدود 200م2 التقدم باعتراضاتهم إن وجدت وذلك في مدة أقصاها شهر من تاريخ إعلامهم .

مادة (79)

تعتبر جميع مواد ونود هذه اللائحة واللوائح التنظيمية الأخرى وحدة واحدة تكمل بعضها البعض ويجب مراعاة تطبيق المواد والنود الواردة بهذه اللائحة واللوائح الأخرى المكمل لها بالنسبة لأي فئة من فئات استعمالات الأراضي وتصنيفها .

مادة (80)

ليس في هذه الأنظمة ما يمنع أصحاب المهن (كالمطبيب ، والمهندس ، والفنان) من ممارسة مهنتهم وأعمالهم في مسكنهم طالما أنه لا يتجاوز في ذلك منزلهم ولا يسبب إزعاجاً أو مضايقة سكان المنطقة .

مادة (81)

في المناطق التي يسمح فيها بأعمال تصنيع أو حفظ البقايا والمخالفات ويشترط أن تقوم هذه العمال داخل مبنى مغلق أو في أرض محاطة بسور مرتفع يحجزها عن الملكيات المجاورة والطريق العام . وإذا كانت هذه الأعمال تشكل الاستعمال الرئيسي للقطعة وتقام في أرض مكشوفة مسورة يشترط أن تبعد مسافة 20 متراً على الأقل عن حرم الطرق المبنية على خرائط المخطط أو تقسيم مجاوز

مادة (82)

المباني وأجزاؤها التي تضم الحيوانات الأليفة تبعد مسافة 20 متراً على الأقل عن القطع المجاورة .



مادة (83)

المنشآت المؤقتة لغرض إيواء العمال أو تخزين البضائع أو المعدات ، يجوز إنشاؤها أثناء فترة البناء بشرط أن تكون ذات طابع مؤقت ويجب إزالتها قبل منح شهادة الاستعمال .

مادة (84)

تطبق على مباني وأراضي الاستعمالات التسويقية والصناعية الأنظمة التالية :-

- أ) لا يجوز التصريح بمزاولة أية أعمال أو أنشطة مزعجة من شأنها الإضرار بالملكيات المجاورة بسبب ما يصدر عنها من منظر أو روائح أو أبخرة أو غبار أو دخان أو اهتزاز أو ضجيج .
- ب) يجب أن يتم تخزين المواد والتجهيزات أو المنتجات شبه النهائية التي من شأنها الإساءة إلى مظهر البناء أو صدور ضرر عنها ويجب أن تحجز عن أي شارع قائم أو مقترح كما يجب أن تكون مواقف السيارات الخاصة بالتحميل والتفريغ في جزء من قطعة الأرض بحيث لا تعرقل حركة المرور العام .
- ت) في الأماكن التي يشترط فيها ردود المبنى عن خط التنظيم لا يسمح فيها بقيام أي هيكل إنشائي أو بناء مرتفع عن سطح الأرض ويجب أن تخصص مساحة القضاء بين المبنى وحدود الملكية للتنسيق والتجميل أو لمواقف السيارات وإذا كانت المساحة ستستعمل للتنسيق فيجب تجميلها بالأعشاب الخضراء والأشجار وغيرها ويجب المحافظة على مواقف السيارات في حالة جيدة أيضاً .

مادة (85)

لا يسمح بإقامة أية لافتة أو شعار من أي نوع بقصد الإعلان داخل حدود المدينة إلا طبقاً للشروط الواردة فيما بعد .

مادة (86)

اللافتات في المناطق الزراعية والسكنية :-

يسمح بإقامة أي لافتة أو رمز أو شعار من أي نوع داخل حدود المدينة أو القرية إلا طبقاً للشروط التالية :-



أ) يسمح في مناطق الاستعمالات غير السكنية أو في الاستعمالات المخالفة والغير سكنية والمرخص بها على ألا تحتوي على أي استعمال منزلي بإقامة لافتات غير مضاءة تعود إلى نفس استعمال الملكية على ألا تتجاوز المساحة الإجمالية لهذه اللافتات 6.5 أمتار مربعة وألا يتجاوز بروزها 10 سم عن الدور الأرضي و 1/2 متر بالنسبة لبقية الأدوار .

ب) يمكن للمساكن التي تضم خمس عائلات أو أكثر أن تقيم لافتات غير مضاءة تدل على العقار أو المبنى نفسه على ألا تزيد مساحتها الإجمالية عن 2م² وألا يتجاوز بروزها 10 سم بالدور الأرضي و 1/2 بالنسبة لبقية الأدوار .

مادة (87)

يمكن في المناطق الصناعية والتسويقية إقامة لافتات تخص استعمال الملكيات نفسها على ألا تتجاوز مساحتها الإجمالية 0.15 عن المتر المربع لكل متر مربع من الواجهة الرئيسية للأرض موضوع طلب الترخيص على ألا تتجاوز بروزها 10 سم بالدور الأرضي و 1/2 م عن الأدوار التي تليه وألا تبرز في أي فناء منصوص على أنه لا تكون هذه اللافتات من النوع الذي يضاء ويطلقاً بصورة أوتوماتيكية كما يجب أن لا يسمح ببقاء أنابيب النيون ظاهرة للعيان .

مادة (88)

لا تنطبق الأنظمة الخاصة الواردة في هذه اللائحة على اللافتات الغير مضاءة التالية :-

1- اللافتات العائدة للملكيات العقارية عندما لا تتجاوز المساحة الإجمالية لهذه اللافتات 0.75 من المتر المربع داخل حدود أي منطقة سكنية ولا تتجاوز 1.50 م مربع داخل حدود المنطقة إي استعمال آخر غير سكني.

2- اللافتات التي تحمل اسم شخصي أو مكتب عمل ولا يتجاوز مساحتها 0.20 من المتر المربع في مبنى يعود استعماله للمكاتب الإحصائية أو مكاتب الأعمال .

3- اللافتات التي تدل على اسم المهندس والمقاول عندما تقام في أرض البناء أثناء العمل وتتجاوز مساحتها 3.00 أمتار مربعة .

4- اللافتات التذكارية التي تحمل اسم المبنى أو تاريخ الإنشاء وعندما تكون محفورة في جدار أو مصنوعة من البرونز أو الفولاذ أو المواد المشابهة .

5- لافتات المرور أو المرافق أو الإشعارات العامة واللافتات المؤقتة والإضرطارية أو غير الإعلانية والتي يمكن أن ترخص بإقامتها الجهات المختصة .



مادة (89)

يجب إزالة أي لافتة قائمة أو تقام فيما بعد ولم تعد تمت بصلة إلى العمل القائم للمبنى أو الأرض الذي تقوم عليه اللافتة وذلك خلال عشرة أيام من تبليغ الجهة المختصة وإلا إذا لم يتم الإزالة في حدود المدة المحددة يكون لها الحق في إزالة اللافتة المذكورة على نفقة المالك .

مادة (90)

يجب تنسيق وتجميل مواقع اللافتات الكبيرة القائمة أو التي ستقام في المستقبل في أرض مخصصة لها والحفاظ عليها بشكل مرضي ويمكن أن يتضمن مثل هذا التنسيق الأعشاب الخضراء والأشجار والزهور أو أي نباتات للزينة ويجب على الجهات المختصة بالمرافق عند التصريح بذلك التأكيد من ملائمة الموقع مع الأخذ في الاعتبار فرص التنسيق التي يملكها الموقع أو المنطقة وطبيعتها المحيطة وذلك للتوصل إلى التوفيق بين الموقع والمساحة المحيطة بها ولا يمكن لأي هذه اللافتات الكبيرة عن المباني أن تتجاوز مساحتها المستعملة بقصد الإعلان عن ستة أمتار مربعة .

وفي جميع الأحوال يجب أن لا تشابه اللافتات أو الإشارات من حيث الشكل والحجم واللون مع لافتات المرور واللافتات التي تقيمها المرافق وغيرها من اللافتات العامة .

مادة (91)

يكون استخراج واستثمار المواد الطبيعية للتربة طبقاً للشروط التالية :-

- يجب أن يكون الانحدار النهائي لمصدر المواد في منطقة الحفريات أو الحصى مماثل على الأقل للزاوية الطبيعية التي توجد فيها هذه الطبقة من المواد .
- يجب عمل دعائم جانبية ملائمة طيلة الوقت لدعم التربة مع ترك مسافة قدرها 50 متراً بين الطريق والحاجر وعشرة أمتار من الملكيات المجاورة .
- يجب ألا يؤدي المنسوب النهائي للحفريات إلى تجمع المياه فيها .



توقيع

مادة (92)

يخضع استعمال الأرض الخاصة بمحطات الوقود والمحرقات السائلة للشروط التالية :-

- 1- يكون الحد الأدنى لواجهة القطعة المطلة (أو المشرفة) على الشارع 30 متراً إلا إذا كانت القطعة ركنية فيجوز أن تكون الحد الأدنى للواجهة الأصغر 25 متراً .
- 2- يجب أن يكون موقع المضخات بشكل يؤمن الوصول إليها بسهولة من الشارع العام دون تعطيل أو عرقلة لحركة المرور في الشارع أو الشوارع المحيطة بالموقع .
- 3- في حال إقامة مكان مغطى لخدمة المحطة وبها مجال مرور واحد فقط ضمن المحطة فيجب أن يكون مكان الخدمة المذكورة في الجهة البعيدة من الشارع العام .
- 4- تكون كافة خدمات الإصلاح ضمن بناء خاص بها .
- 5- يكون تخزين كافة المحرقات السائلة في الصهاريج تحت الأرض على بعد خمسة أمتار على الأقل من حد حرم الطريق أو من حدود القطعة المجاورة .
- 6- على أن يترك للجنة تحديد مواقع محطات الوقود على ضوء المخطط وحاجة المناطق وفي أي حال من الأحوال لا يسمح في المحطات الواقعة في المناطق السكنية التصريح بعمليات الغسيل وتشحيم وصيانة السيارات ولجميع الحالات يجب أن تكون خزانات الوقود ومضخاتها مكشوفة .

مادة (93)

الاستعمالات القائمة لأي أرض أو مبنى عند وضع هذه اللائحة موضع التنفيذ تأخذ إحدى الصور التالية :-

- 1- استعمال قائم لأرض أو مبنى يتمشى مع المخططات السابقة والجديدة وقانوني ويمكن الاستمرار في هذا الاستعمال لعدم مخالفته وقانونيته .
- 2- استعمال قائم لأرض أو مبنى يتمشى مع المخططات السابقة والجديدة ولكنه غير قانوني ويلزم لاستمرار هذا الاستعمال لاستكمال الجوانب القانونية للاستعمال .
- 3- استعمال قائم لأرض أو مبنى يتمشى مع المخططات السابقة وقانوني ولكنه مخالف للمخططات الجديدة يعطي مهلة كافية لاستهلاك لاستثمار ومن ثم إزالة المخالفة ليتماشى مع الاستعمال الجديد ، على أن لا تكون تلك المدة سبباً في الإبقاء على أي ضرر للمنطقة المحيطة ناشئ عن الاستعمال المخالف .
- 4- استعمال قائم لأرض أو مبنى يتمشى مع المخططات السابقة والجديدة وغير قانوني ومخالف للمخططات الجديدة ، يعطي مهلة مناسبة لتغيير الاستعمال بما يتلائم والمخططات الجديدة .



5- استعمال قائم لأرض أو مبنى يتمشى مع المخططات السابقة ومخالف للمخططات الجديدة وغير قانوني يطلب إجراء التعديلات اللازمة بما يتمشى واستعمالات واشتراطات المنطقة أو إزالة المخالفة .

مادة (94)

يكون تغيير الاستعمال المخالف بما يتمشى والاستعمال المقرر يأخذى الصور التالية :-

- 1- التعديل :- تجديد بناء أو استعمال قائم مخالف أو تعديل في هيكله بما يتمشى والأحكام المقررة في هذه اللائحة واللوائح الأخرى المكملة لها .
- 2- التوسع :- لا يسمح بالتوسع للاستعمال المخالف إلا بما يتمشى والأحكام المقررة في هذه اللائحة واللوائح الأخرى المماثلة لها وبشرط أن يكون هذا التوسع في حدود اشتراطات المنطقة العمرانية .
- 3- الترميم :- لا يسمح بترميم أي بناء مخالف إذا أصيب بأضرار نتيجة الحريق أو لأي أسباب أخرى متى كانت تلك الترميمات تفوق نسبة 50% من القيمة الفعلية للمبنى كما لا يسمح بإعادة بنائه إلا بما يتفق والأحكام المقررة بهذه اللائحة .

مادة (95)

على الجهات المختصة مراعاة الأحكام الواردة بالمادتين السابقتين وذلك عند تصريحها بأي استعمال جديد أو تجديدهما للتصاريح القائمة وقت نفاذ هذه اللائحة .

مادة (96)

لا تنص هذه اللائحة على تغيير أي بناء شرع فيه أو استعمال مقرر لأي مبنى تم الحصول على تصريح سابق له وتم الشروع فيه قبل تنفيذ هذه اللائحة وتسري بشأن هذه اللائحة الأحكام المقررة في المادة (92) .



مادة (97)

يتم تنفيذ هذه اللائحة بواسطة الأجهزة المختصة ولا يجوز إصدار أي تراخيص بالبناء أو تصريح بأشغال المباني إلا إذا توفرت فيها كامل الشروط التي تنص عليها هذه اللائحة كما يجب على الأقسام التي تصدر التراخيص الصناعية والحرفية أن تراعي مواد ونصوص هذه اللائحة سواء عند منح الترخيص أو تجديده.

مادة (98)

يكون للأجهزة الفنية بالمرافق الحق في التعديل بالزيادة أو النقص بالنسبة لبعض الشروط الواردة في هذه اللائحة ببعض المناطق التي تدخل في حدود المدينة بما لا يتعارض مع الاشتراطات الأساسية والروح العامة المقررة لها بنفس اللائحة ، وذلك عند الضرورة وبقصد التنسيق أو إضفاء طابع معين أو التغلب على بعض العقبات بأرض المنطقة (أو جزء المنطقة) والتي تمنع أو تسبب صعوبة عند التطبيق الدقيق لشروط اللائحة ويلزم الحصول أولاً على موافقة لجنة التخطيط وتنظيم المباني على التعديلات الجديدة قبل اعتمادها من جهات الاختصاص .

مادة (99)

بالنسبة للقطع ذات المسطحات التي لا تتمشى مع اشتراطات المنطقة (القطع الشائبة) يجوز التصريح فيها بإقامة بعض المنشآت الملائمة لخدمة المنطقة وفي حالة تعذر ذلك على الجهات المختصة نزع ملكيتها واستعمالها بما يتلائم واستعمال الأراضي بالمنطقة .

مادة (100)

في حالة الاستعمالات المخالفة يجوز للجهات المختصة تحديد مدة يتم خلالها إنهاء الاستعمال المخالف بكل المناطق على أن يتم إزالة المخالفة خلال المدة المحددة لذلك.



مادة (101)

لا يجوز بناء أي مبنى ثانوي أو مكمل إلا بعد استكمال المبنى الرئيسي .

مادة (102)

يجوز للجنة في داخل مناطق المخطط السماح ببعض الاستعمالات الاستثنائية المؤقتة لفترة محددة وذلك في المناطق التي لا يتوقع أن يصلها النمو في فترة قريبة .

مادة (103)

لا تسري بأحكام هذه اللائحة على المناطق المتضمنة أوضاعاً ذات طبيعة خاصة مثل المناطق الأثرية وما شابهها ، وتراعى بشأنها الأوضاع الخاصة بها والتشريعات النافذة بشأنها .

مادة (104)

أي مخالفة للأنظمة والشروط الواردة بهذه اللائحة يعاقب عليها بالغرامة أو الحبس أو كليهما وذلك بموجب العقوبات المنصوص عليها بالقانون رقم 1969م بشأن تخطيط وتنظيم المدن والقرى .



الفصل السادس

إجراءات طلب وصفة فنية

مادة (105)

لكل من يرغب في الحصول على ترخيص بناء وفق لائحة المباني أن يطلب من مكتب التخطيط العمراني وصفة فنية توضح البيانات الآتية :-

- 1- خط التنظيم في المنطقة الواقعة بما الأرض المراد البناء عليها .
- 2- شروط استعمال وتصنيف الأراضي بالمنطقة .
- 3- الارتفاع المسموح به في المنطقة .

وغير ذلك من الشروط والبيانات الفنية الخاصة بالمنطقة .

مادة (106)

تقدم طلبات الحصول على وصفة فنية المنصوص عليها في المادة (105) على النموذج رقم (1) المرفق بهذه اللائحة وترفق بالطلب المستندات الآتية :-

- 1- طلب الحصول على وصفة فنية .
- 2- شهادة عقارية أصلية باسم صاحب العقار .
- 3- رسم لموقع الأرض بمقياس رسم 1:1000 وفق الخرائط المعتمدة ومصدق من مكتب هندسي معتمد .

مادة (107)

يجوز في حالة طلب وصفة فنية للمشروعات العامة الحصول عليها بكتاب رسمي من الجهة صاحبة المشروع مرفق برسم للموقع من واقع التخطيط بطريقة تخصيص الموقع (مستند التخصيص) .



مادة (108)

تقدم طلبات الحصول على الوصفة الفنية المنصوص عليها في المادة (106) إلى مكتب التخطيط العمراني تسجيل الطلبات حسب أسبقية ورودها في سجل يعد لهذا الغرض ، ويسمى سجل قيد طلبات الوصفات ويعطي لكل طلب رقم مسلسل ويجب أن تدرج في هذا السجل البيانات الآتية :-

- اسم مقدم الطلب أو الجهة الطالبة .
- تاريخ تقديم الطلب .
- موقع العقار .

مادة (109)

يقوم مكتب التخطيط العمراني بدراسة جميع الطلبات المقدمة إليه حسب أسبقية ورودها ويجب أن يبت في الطلب خلال أسبوع من تاريخ تقديمه .

مادة (110)

يصدر مكتب التخطيط العمراني وصفة فنية على النموذج رقم (2) المرفق بهذه اللائحة خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب المنصوص عليه في المادة (105) وذلك بعد التأكد من مطابقة الأرض لتصنيف وشروط المنطقة والمنصوص عليها في هذه اللائحة بعد الوصفة من أصل وصورة يسلم الأصل للمالك وتحفظ الصورة بملف الوصفة بالمكتب .



دمغة

20 درهم

الجمهورية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية العظمى
أمانة اللجنة الشعبية العامة للإسكان والمرافق
مصلحة التخطيط العمراني

رقم /

مكتب التخطيط العمراني

في : / / م. المرافق : / / إفرنجي .

طلب الحصول على شروط واستعمال وتصنيف قطعة أرض
(وصفة فنية)

اسم مقدم الطلب عنوانه

موقع العقار

حدود العقار / شمالاً شرقاً

جنوباً غرباً

كراسة تصديق عقارية رقم : مساحة م2

توقيع المالك توقيع الفني

للاستعمال الرسمي بالتخطيط العمراني رقم 1 /

رقم /

استلم مكتب التخطيط العمراني هذا الطلب بتاريخ / / م. الموافق / / إفرنجي

يمكن المراجعة بعد إسبوع من التاريخ المذكور .

توقيع الموظف المختص



توقيع

نموذج رقم (2)

الجمهورية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية العظمى
أمانة اللجنة الشعبية العامة للإسكان والمرافق
مصلحة التخطيط العمراني

رقم /

مكتب التخطيط العمراني :-

في : / / م . الموافق : / / إفرنجي .

(وصفة فنية)

بناءً على الطلب مقدم من بتاريخ / / م الموافق / / ف
للحصول على وصفة فنية لقطعة الأرض الكائنة في /
ومن مراجعة المستندات المقدمة والمطابقة مع المخطط المعتمد اتضح الآتي :-

- 1- الاستعمال /
- 2- الكثافة /
- 3- الحد الأدنى لمساحة القطعة م2
- 4- الحد الأدنى من الأرض اللازمة لكل وحدة سكنية / م2
- 5- الحد الأدنى لعرض القطعة / م
- 6- الحد الأقصى لعمق القطعة / م
- 7- الحد الأدنى للفناء الجانبي / م
- 8- الحد الأدنى للفناء الأمامي / م
- 9- الحد الأدنى للفناء الخلفي / م
- 10- الحد الأقصى للنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة / %
- 11- الحد الأقصى لارتفاع المبنى / م

معلومات أخرى :-



توقيع وختم مدير مكتب التخطيط العمراني

توقيع الفني



تصويب لبعض الأخطاء المطبعية التي وردت باللائحة

موقع الخطأ	الخطأ	الصواب
ص 6 فقرة 34	لشروط حماية	كشروط حماية
ص 7 مادة 2	الحد المقرب	الحد المقرر
ص 9 مادة 5	يقدم التظلم	يقدم التظلم
ص 9 مادة 7	وبما يضر	وبما لا يضر
ص 9 مادة 13	على استعمال ما لم ترفع عنه	على استعمالها ما لم ترفع عنها
ص 17 مادة 18	به العمارات	شبه العمارات
ص 24 مادة 29 ب	سكن الحرس البلدي	سكن حراس المباني
ص 34 مادة 46	مناطق سكنية زراعية (ز س)	تخذف لأنها مكررة من ص 33
مواد 47 48 49	الردود م 2	الردود م ط
ص 38 مادة 54	بلا عنوان	مناطق الصناعات الخفيفة ص 1
ص 38 مادة 56	الحد الأدنى لمساحة القطعة 500 م 2	الحد الأدنى لمساحة القطعة 5000 م 2
ص 38 مادة 56	الحد الأدنى لعرض القطعة	الحد الأدنى لعمق القطعة
ص 38 مادة 57 3	الحد الأدنى لعرض القطعة	الحد الأدنى لعمق القطعة
ص 45 مادة 81	تقوم هذه العمل	تقوم هذه الأعمال
ص 46 مادة 86	يسمح بإقامة أي لافتة	لا يسمح بإقامة أي لافتة