

**مرسوم رقم ١٥٢٣
تصديق التصميم التوجيهي
والنظام التفصيلي العام
لمنطقة البرامية العقارية (قضاء صيدا)**

إن رئيس الجمهورية،

بناء على الدستور،

بناء على المرسوم الاشتراعي رقم ٦٩ تاريخ ١٩٨٣/٩/٩ (قانون التنظيم المدني) وتعديلاته،

بناء على المرسوم رقم ٦٥٥٣ تاريخ ١٩٩٥/٣/٢١ (تصديق التصميم والنظام التوجيهي والتفصيلي العام لمناطق الهلالية، البرامية، عبرا، مجدليون، الصالحية، حارة صيدا وبقسطا العقارية)،

بناء على المرسوم رقم ٢٣٦٦ تاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٠ (الخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية)،

بناء على قرارات المجلس الأعلى للتنظيم المدني محضر رقم ١٨ تاريخ ٢٠١٣/٤/٣٠، ومحضر

رقم ١٥ تاريخ ٢٠١٤/٤/٢٢، ومحضر رقم ٣٨ تاريخ ٢٠١٤/١٠/١٥، ومحضر رقم ٨ تاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٦،

بناء على قرار بلدية البرامية رقم ٢٠٢٣/٢٠ تاريخ ٢٠٢٣/١١/١٢،

بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل،

وبعد موافقة مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٥/٩/٩

يرسم ما يأتي:

المادة الأولى: صدق التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام لمنطقة البرامية العقارية (قضاء صيدا) المتضمن تقسيم المناطق كما هو مبين على الخريطة الموضوعة بمقياس ١/١٠٠٠ والمرفقة بهذا المرسوم. يخضع هذا التصميم لنظام البناء والفرز والضم والفرز والاستثمار والشروط العامة والخاصة المرفقة والتي تعتبر جزءاً متماً له.

المادة الثانية: ألغى كل تصميم سابق مخالف لمضمون هذا المرسوم.

المادة الثالثة: ينشر هذا المرسوم ويبلغ حيث تدعو الحاجة.

بعيدا في ٩ تشرين الأول ٢٠٢٥

الإمضاء: جوزاف عون

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الإمضاء: نواف سلام

وزير الأشغال العامة والنقل

الإمضاء: فايز رسامي

الأسباب الموجبة

حيث أن بلدة البرامية العقارية (قضاء صيدا) مصنفة بالمرسوم رقم ٦٥٥٣ تاريخ ١٩٩٥/٣/٢١ العائد لتصديق التصميم والنظام التوجيهي والتفصيلي العام لمناطق الهلالية، البرامية، عبرا، مجدليون، الصالحية، حارة صيدا ويقسطا العقارية، وهي تخضع بمعظمها لنظام المنطقة الارتفاقيه D (سكنية ثانية) بنسبة استثمار سطحي ٣٠٪ وعام ٠,٩ عدد الطوابق ثلاثة بارتفاع ١٣,٥ م،

وحيث ان هذا التصنيف يسمح بإقامة أبنية مرتفعة بما لا يتناسب مع الطابع السكني المميز للبلدة، مما تتطلب ضرورة تنظيم كامل البلدة مع مراعاة التطور العمراني المنظم والحفاظ على البيئة،

لذلك، وضعت المديرية العامة للتنظيم المدني دراسة التصميم التوجيهي العام لبلدة البرامية وفقا لاستعمالات الأراضي،

وقد تمت الموافقة على هذه الدراسة بموجب قرارات المجلس الأعلى للتنظيم المدني المنخدة في جلساته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣٠، محضر

رقم ١٨، وبتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٣ محضر رقم ١٥، وبتاريخ ٢٠١٤/١٠/١٥ محضر رقم ٣٨، وبتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٦ محضر رقم ٨،

وبناء على قرار بلدية البرامية رقم ٢٠٢٣/٢٠ تاريخ ٢٠٢٣/١١/١٢ المتضمن الموافقة النهائية على المخطط التوجيهي الملحوظ بقرار المجلس الأعلى محضر رقم ٢٠٢٠/٨ والسير بالمرسوم، لذلك، اعد مشروع المرسوم المرفق.

الجمهورية اللبنانية

وزارة الأشغال العامة والنقل

المديرية العامة للتنظيم المدني

مصلحة الدروس - دائرة التصميم

التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام

لمنطقة البرامية العقارية

(قضاء صيدا)

الشروط العامة

وفقا لقرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني

محضر رقم ١٨ تاريخ ٢٠١٣/٤/٣٠

ومحضر رقم ١٥ تاريخ ٢٠١٤/٤/٢٣

ومحضر رقم ٣٨ تاريخ ٢٠١٤/١٠/١٥

ومحضر رقم ٨ تاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٦

الفصل الأول - الشروط العامة

أولاً - في البناء:

القياسات الدنيا للقطع:

إن الواجهة الدنيا والعمق الأدنى الواردين في النظام هما ضلعا المستطيل الممكن توقيعه ضمن مساحة العقار بعد حسم المساحة المصابة بالتخطيط المصدق.

استثناءات:

مع مراعاة الحفاظ على المناظر الطبيعية والارتفاقات الخاصة، يمكن استثناء بناء المؤسسات العامة والسياحية والتربوية والثقافية والاجتماعية ودور العبادة من عدد الطوابق والعلو الأقصى، وذلك بعد الموافقة المسبقة للمجلس الأعلى للتنظيم المدني شرط أن لا يزيد عدد الطوابق عن مرتين عما هو محدد في هذا النظام، وذلك في المناطق الارتفاكية التي يسمح ضمنها بتلك المؤسسات.

ثانياً - في الفرز والضم والفرز:

إن الإجازة بالإفراز والضم والفرز تخضع لشروط خاصة تتعلق بتنفيذ ترتيبات تجميلية معينة (أيجاد فساتح حرة، تقسيم القطع وأشكالها، تقديم خريطة حجمية للأبنية ضمن القطع في بعض الحالات...)، ويخضع مشروع الفرز لكل عقار بفرده والضم والفرز لعدة عقارات للأنظمة والشروط العامة والخاصة المبينة في الجدول المرفق وفقاً لنظام المنطقة الارتفاكية الواقع ضمنها العقار أو العقارات وللأسس المحددة أدناه:

١-٢ مساحة القطع والشكل الناتجين عن عملية الفرز والضم والفرز:

يجب أن تتوفر في العقارات الناتجة عن الفرز والضم والفرز المساحة الدنيا والشكل المحددين في النظام الخاص للمنطقة الواقع فيها العقار.

٢-٢ تحسين إعداد قياسات بعض العقارات وزيادة لمساحات بعضها:

يمكن السماح بإجراء عملية فرز وضم وفرز على أجزاء منها ضمن الشروط التالية:

أ - في العقارات التي تفوق مساحتها عن المساحة الدنيا لقطع الإفراز المحددة في هذا النظام شرط أن لا تنقص مساحة كل هذه العقارات بعد عملية الفرز والضم عن المساحة الدنيا لقطع الإفراز المحددة في هذا النظام.

ب - في العقارات التي تفوق مساحة بعضها المساحة الدنيا لقطع الإفراز يمكن فرز قسم منها لضمه إلى عقارات مجاورة مهما كانت مساحة هذه الأخيرة شرط أن تبقى العقارات التي اقتطع قسم منها بعد عملية الفرز مستوفاة لشروط قطع الإفراز وفقاً لما هو محدد في نظام المنطقة.

٣-٢ فرز أو ضم وفرز العقارات المبنية:

بالإضافة إلى الشروط المفروضة في مشاريع الضم والفرز في البنود ١-٢ و ٢-٢ وأحكام قانون البناء يجب أن تكون نسبة مساحة الأبنية إلى مساحة العقارات المفروزة مطابقة لمعدل وعامل الاستثمار المفروضين في نظام المنطقة ويجب أن تكون المسافة الموجودة والحدود المستحدثة بمقدار التراجع القانوني المفروض في هذه الحالات.

٤-٢ المساحات المخصصة لطرق والحدائق والملاعب والخدمات العامة ضمن مشروع الفرز**والضم والفرز:**

يتوجب على كل مشروع فرز وضم تفوق مساحته عشرة آلاف متر مربع أن لا تقل المساحة الإجمالية للطرق والحدائق والملاعب والخدمات العامة العائدة للمشروع عن خمس وعشرين بالمائة من المساحة الإجمالية.

يمكن للإدارة في حال تقسيم العقار الى خمس قطع وما دون أن لا تقل مساحة كل قطعة ناتجة عن هذا التقسيم عن أربعة أضعاف المساحة الدنيا المفروضة للإفراز في المنطقة، الاكتفاء بفرض الحد الأدنى اللازم لتأمين الطرق الخاصة بالمشروع وعدم التقيد بنسبة الخمسة وعشرين بالمائة المفروضة أعلاه شرط أن يفرض اتفاق يسجل على الصحيفة العقارية لكل قطعة بوجوب تطبيق نسبة الخمس والعشرين بالمائة في حال إفراز القطع الناتجة عن هذا التقسيم من جديد.

٥-٢ الطرق والمساحات المخصصة لدوران السيارات الناتجة عن الفرز والضم والفرز:

يقتضي تأمين طرق بعرض عشرة أمتار على الأقل ومساحات مخصصة لدوران السيارات لجميع القطع الناتجة عن مشروع الفرز والضم والفرز شرط أن يكون القطر الأدنى أو الضلع الأدنى للمساحات المخصصة لدوران السيارات مرة ونصف عرض طريق الإفراز.

٦-٢ التسامح بعرض طريق الإفراز:

أ - إذا كانت الطريق المستحدثة في مشروع الفرز والضم والفرز غير قابلة للامتداد ومخصصة لأربع قطع وما دون لقطع غير قابلة للتجزئة، فيمكن عندئذ تخفيض عرض الطريق الى ثمانية أمتار.

ب- إذا كانت الطريق المستحدثة لا تصلح لتكون طريق للسيارات بل درجاً نظراً لقوة انحدارها يُسمح عندئذ بتخفيض عرضها الى ستة أمتار مع فرض براح ادنى مترين جانبي الدرج.

ثالثاً - المدافن:

مع مراعاة الأحكام الخاصة العائدة للمدافن يُشترط في اختيار الأرض التي ستخصص للمدافن أن يؤخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض والمناطق المجاورة لها وتأثيرها على المياه الجوفية والمساحات اللازمة وتأمين طرق المواصلات.

يتوجب على كل طلب بإنشاء مدفن بيان المساحة اللازمة بالنسبة للأهلين المستفيدين من هذا المدفن (النسبة المئوية من المساحة لكل شخص).

يبت المجلس الأعلى للتنظيم المدني بكل طلب يُقدم لإنشاء مدفن على حدا وعلى ضوء الأسس أعلاه، وبعد استطلاع رأي وزارة البيئة.

الفصل الثاني - الشروط الخاصة

أولاً: في الاستثمار :

- (١) يسمح ضمن المناطق A,B,C بالسكن والنشاطات التجارية، السياحية، الترفيهية والدينية، المصانع على البخار والكوي والتنظيف، الأفران ومحطات المحروقات. وكذلك يسمح بإنشاء واستثمار المؤسسات المصنفة من الفئتين الرابعة والخامسة المحددة بالمرسوم رقم ٢٠٠١/٥٢٤٣ وذلك في الطوابق السفلية والأرضية.
- (٢) يسمح ضمن المنطقة B1 بالسكن فقط، يمنع النشاطات التجارية وكذلك يمنع إنشاء أو استثمار المؤسسات المصنفة من جميع الفئات ومحطات المحروقات.
- (٣) يسمح ضمن المنطقة C1 بالسكن والنشاطات السياحية والترفيهية، يمنع النشاطات التجارية وكذلك يمنع إنشاء أو استثمار المؤسسات المصنفة من جميع الفئات ومحطات المحروقات.
- (٤) يسمح في المنطقة C2 بالسكن والنشاطات التجارية فقط. يمنع إنشاء أو استثمار المؤسسات المصنفة من جميع الفئات وكذلك تمنع محطات المحروقات.
- (٥) في حال ورود مؤسسات مشابهة للمذكورة أعلاه تعرض على المجلس الأعلى للتنظيم المدني لاتخاذ القرار المناسب.

ثانياً : في البناء :

- ١-٢ في الاستثناءات:
إن النظام المحدد في الجدول لمختلف المناطق الارتفاقيّة يشمل كافة الزيادات المنصوص عليها في القانون ٨٠/٦ وملحقاته أو التي قد تصدر في قوانين لاحقة، وبالتالي يمنع الاستفادة من أية استثناءات في عاملي الاستثمار السطحي والعام أو عدد الطوابق أو العلو الأقصى للبناء التي تصدر في قوانين.
- ٢-٢ الواجهات الخارجية للبناء:
يتوجب استعمال الحجر الطبيعي بنسبة ٤٠ % على الأقل من مساحة الواجهات في المنطقة (C)، و ٦٠ % على الأقل في المناطق (B1,C1,C2).
تكون ألوان مواد التغطية المستعملة في الواجهات منسجمة مع ألوان الأبنية التقليدية.
- ٣-٢ التصاوين:
يجب استعمال الحجر الطبيعي بنسبة ١٠٠ % في بناء التصاوين على واجهة الطرقات في كافة المناطق الارتفاقيّة. كما يجب زرع النباتات المتسلقة على كل التصاوين الفاصلة في المنطقة الارتفاقيّة B1.
- ٤-٢ السقوف:
يفرض إنشاء ثكنة هرمية من القرميد الأحمر بنسبة ٨٠ % من مساحة السطح الأخير في المناطق الارتفاقيّة (C1,C2)، وعلى كامل السطح الأخير ضمن المنطقة الارتفاقيّة (B1).

ثالثاً: شروط إضافية:

- يسمح بطابق الأعمدة في المنطقتين A و B ويمنع في باقي المناطق الارتفاقية.
- في كافة المناطق الارتفاقية: يسمح بإنشاء وحدتين سكنيتين فقط في كل مستوى من كل بلوك مستقل، ويمنع بناء المجموعات الكبرى.
- في المنطقة الارتفاقية B1 يمنع إقامة أكثر من بلوك سكني واحد في العقار الواحد، على أن يكون البناء بشكل فيلا.
- يجب أن تكون الطوابق السفلية المردومة ضمن المسقط الأفقي للبناء بما فيه الشرفات وباستثناء منحدر المرآب. يستثنى من هذا الشرط المؤسسات السياحية والتربوية، حيث يمكن للطوابق السفلية التمدد خارج المسقط الأفقي شرط التقيد بالتراجعات المفروضة.
- يمكن أن يتم الاستثناء من شروط التلبس بالحجر أو القرميد، إذا كان مشروع البناء ذات مواصفات مميزة أو إذا كان التصميم المقدم يبرر هذا الاستثناء شرط أخذ الموافقة المسبقة من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.
- يفرض على العقارات التي تحتوي على أشجار تقليدية في المنطقة (صنوبر، سنديان، حور، أشجار مثمرة، كينا...) أن تبين موقع الأشجار عند التقدم بطلب ترخيص بالبناء أو الإفراز، على أن يُعاد غرس شجرة بدل كل شجرة تقطع عند تنفيذ البناء. أما في العقارات التي لا تحتوي على أشجار مماثلة يفرض غرس أشجار من نفس نوع الأشجار المحيطة والمذكورة أعلاه بنسبة شجرة واحدة لكل ٢٠م^٢ من مساحة أرض العقار.
- يُشترط لإعطاء رخصة الإسكان أن تكون الأشجار المفروضة في الترخيص لا يقل علوها عن المتر الواحد.

كل تفسير أو توضيح لنصوص هذا النظام والشروط العامة والخاصة يصدر عن المدير العام للتنظيم المدني بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

نظر
المدير العام للتنظيم المدني بالتكليف
م. علي رمضان

نظر
رئيس مصلحة الدروس
م. علي رمضان

نظم
رئيس دائرة التصاميم
م. وجيه ابي حبيب

موافق
رئيس مجلس الوزراء
الامضاء: نواف سلام

نظر
وزير الأشغال العامة والنقل
الامضاء: فايز رسامني

صدق
رئيس الجمهورية
الامضاء: جوزاف عون

صدق بالمرسوم رقم ١٥٢٣ تاريخ ٢٠٢٥/١٠/٩

الجمهورية اللبنانية
وزارة الأشغال العامة والنقل
المديرية العامة لتنظيم المدني
مصلحة الدروس - دائرة التصميم

صدق بالمرسوم رقم ١٥٢٢ تاريخ ٩
شربل طراد ٢٠٢٥

التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العلم لمنطقة البرامية العقارية
(قضاء صيدا)

نظام البناء والفرز والضم والفرز والاستثمار

وفقاً لقرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني محضر رقم ١٨ تاريخ ٢٠١٣/٤/٣٠

ومحضر رقم ١٥ تاريخ ٢٠١٤/٤/٢٣

ومحضر رقم ٣٨ تاريخ ٢٠١٤/١٠/١٥

ومحضر رقم ٨ تاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٦

دققة في ١٢/١٢/٢٠٢٤	المهندس المشرف	جورج السبقلي	
قائمة في ١٢/١٢/٢٠٢٤	رئيس دائرة التصميم	م. وجيه أبي حبيب	
نظر في / /	رئيس مصلحة الدروس	م. علي رمضان	
نظر في / /	المدير العام لتنظيم المدني بالتكليف	م. علي رمضان	

موافق
رئيس مجلس الوزراء

نظر
وزير الأشغال العامة والنقل

الإمضاء : نواف سلام

الإمضاء : فايز رسامني

صدق
رئيس مجلس الوزراء

الإمضاء : جوزاف عون

نظام البناء والفرز والضم والفرز والاستثمار لمنطقة البرامية العقارية (قضاء صيدا)														
المنطقة	الإفراز			القطع الموجودة الصالحة للبناء			التراجع			معدل الاستثمار المسطحي الاقصى %	عمل الاستثمار العلم الاقصى	عدد الطوابق	العلو للتصميم متر	
	المساحة الدنيا م ²	الواجهة الدنيا م ²	المساحة الاقصى م ²	المساحة الدنيا م ²	الواجهة الدنيا م ²	المساحة الاقصى م ²	التراجع الاجلي متر	التراجع الاجلي متر	التراجع الاجلي متر					
A	سكن وسط البلد	500	15	15	200	12	12	3	—	50	1	3	11	
B	سكن كثيف	1000	22	22	500	16	16	3	4.5	30	0.9	3	11.5	
B1	مكن متوسط	1200	25	25	800	20	20	3	5	25	0.5	3	9	
C	امتداد اول	1500	30	30	600	18	18	3	4.5	25	0.5	2	8.5	
C1	امتداد ثاني	1200	25	25	800	20	20	3	4.5	25	0.75	3	10	
C2	مكن وعجوة	1200	25	25	800	20	20	3	4.5	25	0.75	3	10	