

الجريدة الرسمية

٣٥٠٢

الجريدة الرسمية - العدد ٥١ - ٢٠٢٥/١٢/٤

للمنطقة الصناعية في منطقة تول العقارية - قضاء
النبطية)،

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

بناء على كتابي المديرية العامة للصناعة رقم
٤٣٧١-٤٠١٧/٤ و/ تاريخ ٢٠١٩/٨/٣٠ ورقم ١٥٣٧
تاريخ ٢٠٢٢/٩/١٤،

بناء على قرارات المجلس الأعلى للتنظيم المدني
محضر رقم ٥ تاريخ ٢٠١٦/٢/٣ ومحضر رقم ٩ تاريخ
٢٠٢٠/٣/٤، ومحضر رقم ١٨ تاريخ ٢٠٢٢/١١/٢،
ومحضر رقم ١٧ تاريخ ٢٠٢٤/٦/١٢،

بناء على قرار بلدية الكفور رقم ٧٠ تاريخ
٢٠٢٤/٦/٢٥،

بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل
والصناعة،

وبعد موافقة مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة
بتاريخ ٢٠٢٥/١٠/٢٣

يرسم ما يأتي:

المادة الأولى: صدق التصميم التوجيهي والنظام
التفصيلي العام لمنطقتي الكفور وتول العقارية (قضاء
النبطية) المتضمن تقسيم المناطق كما هو مبين على
الخريطة الموضوعة بمقياس ١/٥٠٠٠ والمرفقة بهذا
المرسوم.

بخضع هذا التصميم لنظام البناء والفرز والضم والفرز
والاستثمار والشروط العامة والخاصة المرفقة بهذا
المرسوم والتي تعتبر جزءاً متمماً له.

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

المادة الثالثة: ينشر هذا المرسوم ويبلغ حيث
تدعو الحاجة.

بعيدا في ٢٦ تشرين الثاني ٢٠٢٥

الإمضاء: جوزاف عون

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الإمضاء: نواف سلام

وزير الصناعة

الإمضاء: دجو عيسى الخوري

وزير الأشغال العامة والنقل

الإمضاء: فايز رسامني

الفصل ١ - المديرية الادارية المشتركة

الوظيفة ١٤٢ - مراقبة إدارية

البند ١٢ - مواد استهلاكية

الفقرة ٩ - خدمات استهلاكية مختلفة

النبذة ٢ - بدلات اتعاب

١٢٦,٠٠٠,٠٠٠ ل.ل.

لتأمين دفع بدلات اتعاب للقاضي زياد أيوب من
تاريخ ٢٠٢٥/١٠/١ حتى نهاية العام ٢٠٢٥

فقط مائة وستة وعشرون مليون ليرة لبنانية

المجموع العام

فقط مائة وستة وعشرون مليون ليرة لبنانية

المادة الثانية: ينشر هذا المرسوم ويبلغ حيث
تدعو الحاجة.

بعيدا في ٢٦ تشرين الثاني ٢٠٢٥

الإمضاء: جوزاف عون

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الإمضاء: نواف سلام

وزير الداخلية والبلديات

الإمضاء: احمد الحجار

وزير المالية

الإمضاء: ياسين جابر

وزارة الأشغال العامة والنقل

مرسوم رقم ١٩٦٢

تصديق التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي

العام لمنطقتي الكفور وتول العقارية

(قضاء النبطية)

إن رئيس الجمهورية،

بناء على الدستور،

بناء على المرسوم الاشتراعي رقم ١١٨ تاريخ
١٩٧٧/٦/٣٠ وتعديلاته (قانون البلديات)،

بناء على المرسوم الاشتراعي رقم ٦٩ تاريخ
١٩٨٢/٩/٩ (قانون التنظيم المدني) وتعديلاته،

بناء على المرسوم رقم ٦٠٤٣ تاريخ ٢٠٠١/٨/٦
(تصديق التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام

ان الخريطة المرفقة بهذا المرسوم موجودة لدى
وزارة الأشغال العامة والنقل.

الأسباب الموجبة

بما أن منطقة الكفور العقارية (قضاء النبطية) هي منطقة غير منظمة، اما منطقة تول العقارية (التي تتبع ادارياً لبلدية الكفور) فقسم منها غير منظم، والقسم الآخر مصنف كمنطقة صناعية بموجب المرسوم رقم ٦٠٤٣ تاريخ ٢٠٠١/٨/٦ (تصديق التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام للمنطقة الصناعية في منطقة تول العقارية - قضاء النبطية)،

وحيث ان المنطقة شهدت تطوراً عمرانياً لافتاً نظراً لموقعها القريب من مدينة النبطية، وكذلك شهدت نمواً صناعياً خاصة في منطقة الكفور العقارية،

فكان لا بد من وضع مخطط توجيهي ونظام تفصيلي عام لها ينظم استعمال الأراضي وفقاً لطبيعتها السكنية أو الصناعية، بما يحد من الانتشار العشوائي للبناء ويتلاءم مع التطور السكاني والمؤسسات الصناعية الموجودة حالياً ضمنها،

لذلك، قامت المديرية العامة للتنظيم المدني بإعداد دراسة مخطط توجيهي عام لهذه المناطق العقارية بالتنسيق مع البلدية المعنية ووزارة الصناعة،

بناء على كتابي المديرية العامة للصناعة رقم ٤٣٧١-٤٠١٧/و/ تاريخ ٢٠١٩/٨/٣٠ ورقم ١٥٣٧ تاريخ ٢٠٢٢/٩/١٤.

بناء على قرارات المجلس الأعلى للتنظيم المدني محضر رقم ٥ تاريخ ٢٠١٦/٢/٣ ومحضر رقم ٩ تاريخ ٢٠٢٠/٣/٤، ومحضر رقم ١٨ تاريخ ٢٠٢٢/١١/٢، ومحضر رقم ١٧ تاريخ ٢٠٢٤/٦/١٢ القاضي بالموافقة على تعديلات المخطط التوجيهي والنظام التفصيلي العام والسير بالمرسوم،

وبناء على قرار بلدية الكفور رقم ٧٠ تاريخ ٢٠٢٤/٦/٢٥، القاضي بالموافقة على قرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني محضر رقم ٢٠٢٤/١٧ والسير بالمرسوم وفقاً للأصول،

لذلك، أعد مشروع المرسوم المرفق والخرائط العائدة له بغية التصديق.

الجمهورية اللبنانية

وزارة الأشغال العامة والنقل

المديرية العامة للتنظيم المدني

مصلحة الدروس - دائرة التصاميم

التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي العام

لمنطقتي الكفور وتول العقارية

(قضاء النبطية)

الشروط العامة والخاصة

وفقاً لقرارات المجلس الأعلى للتنظيم المدني

محضر رقم ٥ تاريخ ٢٠١٦/٢/٣

ومحضر رقم ٩ تاريخ ٢٠٢٠/٣/٤

ومحضر رقم ١٨ تاريخ ٢٠٢٢/١١/٢

ومحضر رقم ١٧ تاريخ ٢٠٢٤/٦/١٣

أولاً: 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 فقط وذلك بعد الموافقة المسبقة للمجلس الأعلى للتنظيم المدني شرط أن لا يزيد عدد الطوابق والارتفاع عن مرتين عما هو محدد في هذا النظام، وذلك في المناطق الارتفاقية التي يسمح ضمنها بتلك المؤسسات.

ثانياً - في الفرز والضم والفرز:

إن الإجازة بالإفراز والضم والفرز تخضع لشروط خاصة تتعلق بتنفيذ ترتيبات تجميلية معينة (أيجاد فسات حررة، 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 الارتفاقية 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 لعدد 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، ما عدا ضمن المنطقة الزراعية (AG)، حيث يعفى إفراز العقارات من تأمين ٢٥% للطرق والحدائق شرط أن لا تقل مساحة القطع الناتجة عن الإفراز عن ١٠.٠٠٠ م.م. (حتى في حال إزالة الشبوع)، وعلى أن يسجل على الصحيفة العقارية لكل قطعة بوجوب تطبيق نسبة الخمس وعشرون بالمائة في حال إفراز القطع الناتجة عن هذا التقسيم من جديد.

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 ارتفاع 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 والفسحات المخصصة لدوران السيارات الناتجة عن الفرز والضم والفرز:

يقتضي تأمين طرق بعرض عشرة أمتار على الأقل وفسحات مخصصة لدوران السيارات لجميع القطع الناتجة عن مشروع الفرز والضم والفرز شرط أن يكون القطر الأدنى أو الضلع الأدنى للفسحات 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 يُؤخذ 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.

ثانياً: الشروط الخاصة**١. المنطقة A (منطقة السكن القديم):**

يمنع في هذه المنطقة انشاء واستثمار المؤسسات المصنفة على انواعها بما في ذلك محطات توزيع المحروقات السائلة. يسمح فيها بالإضافة الى بيوت السكن بإنشاء واستثمار النشاطات التجارية والثقافية والدينية، المقاهي والمطاعم، الأفران لصناعة الخبز والحلويات والكعك، محلات الكوي والتنظيف. يمنع فيها طابق الاعمدة.

٢. المنطقتين B1 وC1 (سكن وتجارة):

يسمح في هذه المناطق بإنشاء واستثمار النشاطات التجارية والمؤسسات السياحية والتربوية والاستشفائية والدينية، المطاعم والمقاهي، الأفران ومحطات المحروقات. وكذلك يسمح بإنشاء واستثمار المؤسسات المصنفة من الفئات الرابعة والخامسة بالمرسوم رقم ٢٠١/٥٢٤٣، ومن الفئة الثالثة بالمرسوم رقم ٩٤/٤٩١٧، وذلك في الطوابق السفلية والأرضية.

٣. المناطق B, D, D1, D2, E (مناطق السكن والتجارة الحالية):

يرخص البناء لأغراض السكن والنشاطات التجارية والسياحية والتربوية والاستشفائية والدينية، أفران الخبز والحلويات، محلات الكوي والتنظيف، المطاعم والمقاهي ومحطات المحروقات. يمنع انشاء واستثمار باقي المؤسسات المصنفة من جميع الفئات. في المنطقة (E) يمنع طابق الاعمدة.

٤. المنطقة E1 (منطقة السكن الخاص - Villa-):

يمنع في منطقة السكن الخاص والفيلات E1 انشاء واستثمار المؤسسات المصنفة من أي فئة كانت، وكذلك يمنع طابق الاعمدة. يرخص الطابق السفلي المكشوف (في حال وجوده)، لخدمة البناء. يسمح بمسكنين ضمن البلوك المستقل على ان يكون الشكل الخارجي كفيلا. يفرض تلبس الحجر بنسبة لا تقل عن ٨٠% من الواجهات، كما يفرض ثكنة من القرميد الأحمر بنسبة لا تقل عن ٨٠% من السطح الأخير، ويحظر استعمال القرميد فوق الشبائيك او على أطراف السقف. يستثنى من تطبيق هذا الشرط المشاريع الهندسية التي تفرض تصاميمها الهندسية والمعمارية عدم التقيد بهذه النسبة، على أن تقرن بالموافقة المسبقة للمجلس الأعلى للتنظيم المدني.

٥. المنطقة E:

يسمح ضمن هذه المنطقة بالسكن فقط، يمنع انشاء واستثمار كافة المؤسسات المصنفة ومحطات المحروقات واي نشاط آخر.

على الابنية السكنية في هذه المنطقة التقيد بما يلي:

- وحدة سكنية واحدة في كل مستوى من كل بلوك مستقل.
- يجب ان يكون الطابق السفلي المكشوف ضمن المسقط الأفقي للبناء بما فيه الشرفات، باستثناء منحدر المراب.
- تأمين موقف سيارة إضافي لكل وحدة سكنية.
- تلبس حجر طبيعي بنسبة لا تقل عن ٦٠% من الواجهات، وثكنة قرميد احمر بنسبة لا تقل عن ٦٠% من مساحة السطح الأخير.

٦. المنطقة F (منطقة الامتداد القريب):

يرخص البناء لأغراض السكن والنشاطات التجارية فقط. يمنع طابق الاعمدة في هذه المنطقة. لا يسمح بالمؤسسات المصنفة من أي فئة كانت باستثناء محطات المحروقات.

٧. المنطقة F1 (امتداد مستقبلي):

يسمح في هذه المنطقة بالسكن والنشاطات التجارية فقط. يمنع طابق الاعمدة، كما يمنع فيها محطات المحروقات وأي نشاط آخر.

٨. المنطقة AG (المنطقة الزراعية)

يسمح فقط في هذه المنطقة بإنشاء سكن خاص لمالك العقار واولاده على ان لا تتعدى مساحة الوحدة السكنية ٢١٥٠م كحد اقصى (بما فيها الأقسام التي لا تدخل في معدلات الاستثمار). يمنع في هذه المنطقة انشاء واستثمار المؤسسات المصنفة على انواعها، وكذلك تمنع النشاطات التجارية ومحطات المحروقات.

٩. المنطقة AR:

يمنع في هذه المنطقة إقامة أي نوع من الابنية. يتوجب مراجعة المديرية العامة للأثار.

١٠. المنطقة J

منطقة الحدائق او الساحات العامة، يمنع فيها البناء.

١١. المنطقة I4 (صناعية انتقالية):

هذه المنطقة مخصصة للصناعات من الفئة الثالثة وفقاً للمرسوم رقم ٩٤/٤٩١٧ ومن الفئتين الرابعة والخامسة بالمرسوم رقم ٢٠٠١/٥٢٤٣. لا يسمح بأي نوع من السكن باستثناء سكن الناطور على ان لا تتعدى مساحته ٥٠ متر مربع.

١٢. المناطق I2, I2' (صناعية):

هذه المنطقة مخصصة للصناعات من الفئة الثانية وما دون وفقاً للمرسوم رقم ٩٤/٤٩١٧ ومن الفئات الثانية وما دون بالمرسوم رقم ٢٠٠١/٥٢٤٣، باستثناء الرفاتات والدباغات. لا يسمح بأي نوع من السكن باستثناء سكن الناطور على ان لا تتعدى مساحته ٥٠ متر مربع.

١٣. المنطقة الصناعية I3:

هذه المنطقة مخصصة للصناعات من الفئة الثالثة وما دون وفقاً للمرسوم رقم ٢٠٠١/٥٢٤٣، ومن الفئة الثالثة بالمرسوم رقم ٩٤/٤٩١٧. لا يسمح بأي نوع من السكن باستثناء سكن الناطور على ان لا تتعدى مساحته ٥٠ متر مربع.

الشروط الاضافية للمناطق الصناعية:

- يجب ان لا تقل المساحات المزروعة عن ٢٠% من المساحة الاجمالية للعقار، كما يجب زرع كل المساحات غير المستعملة ضمن العقار.
- يجب ان يلحق تأمين عزل صوتي للمؤسسات القائمة او التي ستنشأ لا يتعدى نسبة الضوضاء فيها ٩٠ ديسيبل (DB)، كما يجب ان يلحظ في رخصة البناء اماكن تواجد مستودعات معدة خصيصاً للنفايات ومحددة بشكل يمكن نقلها الى الأماكن المخصصة لمعالجتها.

- يسمح بتجاوز العلو الأقصى للبناء لمنشآت تقنية خاصة ضرورية لطبيعة الاشغال للمؤسسة، على ان يخضع لموافقة المدير العام للتنظيم المدني المسبقة.
- يمنع طابق الاعمدة.
- يسمح للطوابق السفلية المردومة بالتمدد خارج المسقط الافقي للبناء، شرط التقيد بالتراجعات.
- يتوجب على المؤسسات المصنفة والمستثمرة حالياً ان تعيد تحسين وتطوير منشآتها من حيث ادخال تعديلات لإزالة الضرر عن المنطقة السكنية وازالة التلوث عن الطبيعة تطبيقاً للأصول المعتمدة من وزارة البيئة او المؤسسات التي تعنتي بهذا الشأن، مع الزام المؤسسات المذكورة بالشروط التي على اساسها منحت الترخيص في حينه.

شروط إضافية عامة:

- في حال ورود مؤسسات مشابهة بالمؤسسات المسموح بها والمذكورة في المناطق الارتفاقية يمكن الموافقة عليها بموجب قرار من المجلس الاعلى للتنظيم المدني.
- في المناطق (A, B, B1, C1, D, D1)، على الطوابق السفلية المردومة التقيد بالتراجعات المفروضة باستثناء منحدر المرأب.
- في المناطق (D2, E, E', E1, F, F1, AG)، يجب على الطوابق السفلية التقيد بالمسقط الافقي للبناء (باستثناء الشرفات). يستثنى من هذا البند الأبنية العامة والمؤسسات التربوية، السياحية والاستشفائية، شرط ان تتقيد بالتراجعات المفروضة، وعلى ان يخضع الترخيص للموافقة المسبقة من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.
- في كافة المناطق الارتفاقية، يمنع الترخيص لأي نوع من الانشاءات قبل تسوية وضع العقارات المستثمرة سابقاً كمقال على ان يقترن بموافقة من وزارة الصناعة.
- يسمح للمؤسسات الصناعية القائمة - قبل صدور هذا القرار- خارج المناطق الصناعية الملحوظة في هذا النظام، والمستثمرة حالياً بدون ترخيص، بتسوية أوضاعها القانونية وفقاً للأصول بعد موافقة وزارة البيئة والمجلس الأعلى للتنظيم المدني.

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

نظر
المدير العام للتنظيم المدني بالتكليف
م. علي رمضان

نظر
رئيس مصلحة الدروس
م. علي رمضان

نظم
رئيس دائرة التقييم
م. وجيه ابي حبيب

موافق
رئيس مجلس الوزراء
الامضاء: نواف سلام

موافق
وزير الصناعة
الامضاء: دجو عيسى الخوري

موافق
وزير الاشغال العامة والنقل
الامضاء: فايز رسامني

صدق
رئيس الجمهورية
الامضاء: جوزاف عون

صدق بالمرسوم رقم ١٩٦٢ تاريخ ٢٠٢٥/١١/٢٦

