

1- شروط اعطاء رخصة الاشغال (رخصة الاسكان):

❖ يجب أن يكون البناء منجز بمعنى أن يكون قد تم انجاز كل الأعمال والأشغال المشار إليها في رخصة البناء، وأن تكون كل الرسوم والغرامات المتوجبة على العقار مسددة.

❖ يجب إنجاز جميع الاعمال الخارجية :

- 1 - بناء جدران الدعم وأعمال إستصلاح الأراضي وأعمال الهدم الواردة في خرائط الترخيص.
- 2 - هيكل البناء المرخص في جميع طوابقه بما فيها الطوابق السفلية.
- 3 - تركيب الشبكات الكهربائية والمائية والصحية للاقسام المشتركة لتصبح جاهزة للاستعمال.
- 4 - إكمال كافة أشغال الواجهات بما فيه الشرفات وجميع الاقسام المشتركة.
- 5 - صب أو تبييط أرضية الطابق المقام على أعمدة إذا وجد، أرضية المرآب داخل البناء مع مداخله ومخارجه وتقسيم الفسحات المخصصة لتوقيف السيارات. وعندما يكون المرآب ملحوظاً خارج البناء يجب ترتيب المساحة المخصصة له وذلك بتمهيد ورص أرضيتها بما فيه المداخل والمخارج الموصلة إليها وصبها بالباطون أو تزفيتها بالاسفلت أو تبييطها.

❖ يجب إنجاز جميع الاعمال الداخلية:

- انجاز كافة الاعمال الداخلية التي تجعل البناء صالحا للاستعمال وفقا للغاية المعد لها.
- إنجاز كافة الاعمال الداخلية في الشقق $> 300m^2$
 - استثناء اعمال الديكور في الشقق $< 300m^2$ (شرط تحديد مواصفات الاعمال ضمن عقود البيع)

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

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

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

أ- لبلوك واحد في العقار:

عند وجود عدة أبنية في نفس العقار، يمكن إعطاء رخصة إشغال نهائية شرط:

- ❖ التقيد في للشروط السابقة
- ❖ يكون له درج ومصعد مستقل
- ❖ ان تكون الأقسام المشتركة التي يستفيد منها هذا البلوك منجزة بكاملها :

- المداخل
- المرآب
- الحدائق
- التصاوين
- تسوية الأرض الطبيعية
- الطوابق السفلية
- الإنارة العامة
- الطرقات الداخلية التابعة له

❖ أن تكون كافة الانشاءات المنفذة في العقار لغاية تاريخه مستوفية للشروط القانونية.

ب- عدة بلوكات:

- ❖ التقيد في الشروط السابقة
- ❖ إعطاء رخصة إشغال نهائية لكل بلوك على حدة

2- الطابق السفلي المكشوف

أ- في المناطق المحدد فيها عدد الطوابق أو العلو الأقصى

لا تدخل مساحته في حساب عاملي الإستثمار وعدد الطوابق، و يحتسب علو الطابق السفلي المكشوف ضمن الإرتفاع الاجمالي للبناء ، وفقاً للشروط التالية:

- ❖ أن يتقيد مسقط البناء للطابق السفلي المكشوف والطوابق التي تعلوه بالاستثمار السطحي الاقصى المسموح.
- ❖ أن لا يتجاوز علوه من الخارج، بما فيه سماكة السقف ، 3.5m عن مستوى أوطى نقطة من أرض العقار المعتمدة بتماس أيّ من واجهاته، على أن لا يقل عرض المسافة الافقية للارض الطبيعية أو الردم للارض المسواة بتماس الواجهة عن 2m.
- ❖ أن لا يتجاوز علو سقفه من الخارج 1m عن مستوى أوطى نقطة من أرض العقار المعتمدة بتماس إحدى واجهاته (واجهة خلفية أو جانبية). وفي هذه الحالة يجب أن يطال الردم كامل عرض الواجهة وأن لا يقتصر فقط على جزء منها.
- ❖ أن لا يتجاوز علوه الحر 3.5m
- ❖ أن لا يقل عرض كامل الواجهة المردومة عن 60% من عمق القسم المكشوف من الطابق الإضافي.
- ❖ أن يكون الفرق بين مستويات الأرض بتماس واجهات الطابق ناتجاً عن إنحدار الأرض الطبيعية في موقع البناء وأن لا ينتج عن ردم مصطنع .
- ❖ لا تحتسب ضمن عاملي الاستثمار الشرفات التابعة للسفلي المكشوف التي لا تتجاوز 20% من مساحته .

ب- في المناطق غير المحدد فيها عدد الطوابق والعلو الاقصى :

يدخل في حساب عامل الإستثمار العام مساحة تعادل عمق أربعة أضعاف إرتفاعه في كل طابق لكل جهة مكشوفة ، وفقاً للشروط التالية:

- ❖ أن يكون مردوم من جهة واحدة على الأقل ومكشوف من جهة أو أكثر .
- ❖ أن يتقيد مسقط البناء للطابق السفلي المكشوف والطوابق التي تعلوه بالاستثمار السطحي الاقصى المسموح به.
- ❖ أن يتقيد السفلي المكشوف بالتراجع المفروض عن حدود العقارات.
- ❖ في حال كانت الواجهات الجانبية المكشوفة جزئياً، تدخل في حساب عامل الإستثمار العام مساحة تعادل عمق أربعة أضعاف إرتفاع الطابق لجهة القسم المردوم من الواجهة.
- ❖ يُعتمد الإرتفاع الأخر الأقصى (في حال إختلاف الإرتفاع الحر لأقسام الطابق السفلي المحسوبة بالإستثمار).

3- الشروط الواجب توفيرها في مساحة العقار ليسمح لمالك العقار طلب الاستفادة من المجموعات الكبرى:

أن تكون مساحة العقار لا تقل عن عشرة أضعاف الحد الأدنى للإفراز في المنطقة مع حد أدنى :

- 4000m² في مراكز المحافظات ;

- 20000m² خارجها.

4- شروط ثكنة القرميد

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

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

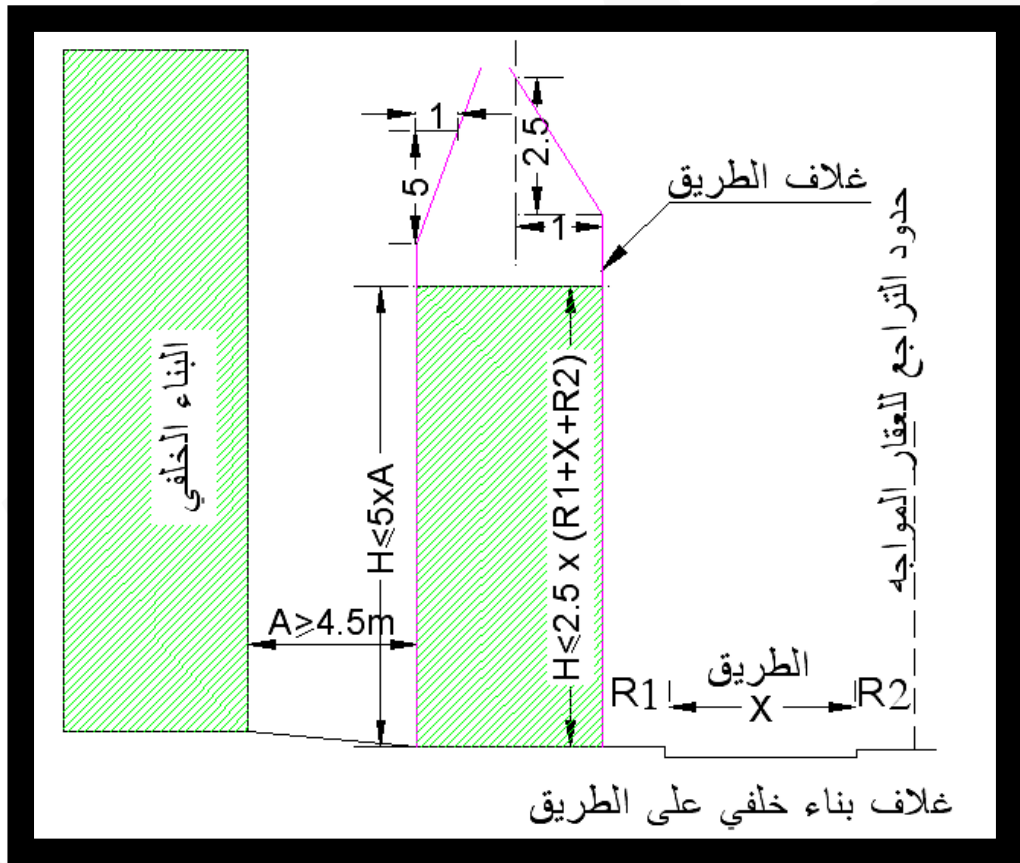
❖ في المناطق التي يفرض نظامها إنشاء ثكنة قرميد دون أن يحدد شروطها الفنية، وفي المناطق التي لا يفرض نظام بنائها الخاص إنشاء ثكنة قرميد (شرط أن لا يزيد عدد طوابق البناء عن أربعة بإستثناء الطوابق التي لا تدخل في حساب عوامل الإستثمار وعدد الطوابق) على أن يتم التقيد بالشروط التالية :

- أن لا يتجاوز علو المتكأ المقام فوق سطح الطابق الأخير والذي تستند إليه الثكنة عن 1m.
- أن لا يقل إنحدار الثكنة بالنسبة للمسطح الافقي عن 25 درجة .
- أن لا يزيد إرتفاعها الأقصى عن 3m (تحتسب أقسام ثكنة القرميد التي يتجاوز إرتفاعها 3m ضمن عامل الإستثمار العام فقط).
- يمنع فرز الثكنة إلى أقسام مختلفة وتسجل من الأقسام المشتركة في البناء .
- أن لا تتجاوز نسبة فتحات التهوية والتجميل عن 10% من طول واجهة ثكنة القرميد
- أن لا يزيد عرض كل فتحة عن 1.2m.

5- الخط الغلافي الذي يطبق على البناية الخلفية

إذا شيدت بنائتان ضمن عقار واحد، بناية على الطريق، والثانية خلفية مفصولة عن الأولى بفسحة داخلية وتطل على الطريق فوق سطح البناية الأولى، يمكن لهذه البناية الخلفية الاستفادة من خط غلاف الطريق، شرط أن:

- ❖ لا تقل المسافة الفاصلة بين البناءين عن 4.5m.
- ❖ لا يزيد إرتفاع البناية القائمة على الطريق عن 5 مرات المسافة التي تفصلها عن الأبنية الخلفية.



يقصد بخط غلاف الطريق:

- ❖ خط عامودي مقام على حدود على حدود التخطيط ، إرتفاعه يساوي مرتين ونصف عرض الطريق أو العرض المقرر لتخطيطه المصدق ($2.5 \times (X + R1 + R2)$) مع حد أدنى قدره 15m.
- ❖ خط مائل يمتد من الطرف العلوي للخط العامودي لجهة داخل العقار، ويكون مائلاً على الخط الأفقي بنسبة 2/5.

6- طابق سكن مساحته الداخلية في الاستثمار 230m² ، واتمد المهندس مساحة شرفات 65m²

❖ مساحة الشرفات التي لا تدخل في الاستثمار : $46m^2 = 0.2 \times 230 = 20\% \times 230$

❖ مساحة الشرفات التي لا تدخل في الاستثمار : $19m^2 = 65 - 46$