



ماروتا سيتي

MAROTA CITY

منهاج الوجائب المعدل

101/3



ملاحظات وشروط عامة :

- المقاسم ذات الرموز (SA-TC-TA-B-H) هي مقاسم سكنية صرفة ويبقى الطابق الأرضي أبهاء وخدمة لا يسمح فيها بالاستخدام التجاري وتبنى وفق جدول الرموز والمصطلحات ومنهاج البناء.
- المقاسم ذات الرموز (M-T-S) هي مقاسم سكنية تجارية مختلطة و تبنى وفق جدول الرموز و المصطلحات و منهاج البناء .
- تبقى الوجائب في جميع مقاسم المصور ملكية مشتركة بين جميع أقسام البناء و تكون مقرونة بحق النور والإطلالة والهواء دون البناء عليها، و يكلف شاغلو الأبنية برعايتها وصيانتها باستثناء المقاسم الاستثمارية و التجارية و المقاسم السكنية التجارية المختلطة حيث تبقى الوجائب ملكية مشتركة، و تكون مقرونة بحق النور والإطلالة والهواء دون البناء عليها لجميع أقسام البناء، و تكون مقرونة بحق الارتفاق بالاستخدام للأقسام التي تتبع لها مباشرة وفق المصور التنظيمي المصدق و مصورات الترخيص.
- تبقى الحدود الداخلية للمقاسم السكنية ضمن الوجائب المشتركة والمحددة بالخط المنقط بدون إنشاء تصويبة حفاظاً على الحدائق المشتركة والفراغ التعايشي بين كل مجموعة من المقاسم وفق ما هو مبين على المصور و لا يسمح للفعاليات التجارية في المقاسم السكنية المختلطة بالاستفادة أو الفتح أو الإنارة أو الإطلالة على هذا الفراغ التعايشي نهائياً.
- يسمح للمقاسم التجارية والاستثمارية والمختلطة إشادة تصويبة الوجائب الأمامية والاستفادة منها حسب فعاليات ووظائف الاستخدام دون وضع أية إنشاءات ثابتة، ويحدد ارتفاع التصويبة في الفعاليات التجارية حصراً بارتفاع لا يزيد عن (40) سم ويستثنى من ذلك واجهات المقاسم التي لها اركاد.
- تحدد شروط إنشاء التصويبة في بقية المقاسم على حدود الوجائب الأمامية والخارجية المطلة على الأملاك العامة بارتفاع / 2 / م وبحيث تكون من قسمين: القسم الأول تصويبة حجرية أو من الإسمنت المكسي أو المعدن المغلف بارتفاع لا يزيد عن / 40 / سم، أما القسم الثاني يكون نباتي تزييني.
- يفرض ارتفاع سقف القبو في المقاسم السكنية والمختلطة والتجارية والاستثمارية بارتفاع (0.25) م عن منسوب الترخيص.
- يفرض ارتفاع سقف القبو في المقاسم الخدمية بارتفاع (1) م عن منسوب الترخيص.
- يفرض ارتفاع الطابق الأرضي في جميع المقاسم السكنية والمختلطة والتجارية والاستثمارية بارتفاع (4.5) م عدا المقاسم QA-QB-QC يبقى ارتفاع الطابق الأرضي 6 م .
- يفرض ارتفاع الطوابق السكنية والتجارية المتكررة بارتفاع (3.40) م.
- يسمح بإنشاء تصاوين تزيينية بارتفاع مناسب لحجب التجهيزات المسموحة على السطح وبما يحقق الغاية الجمالية للبناء .
- يفرض وضع تربة زراعية بعمق / 1.5 / م للنباتات والأشجار ضمن الوجائب الداخلية لجميع المقاسم مع الحفاظ على منسوب الوجائب ، على ألا تقل المساحة المزروعة عن 30% من مساحة الوجيبة.
- يخصص الطابق الأرضي على أعمدة في المقاسم السكنية ملكية مشتركة حصراً بين جميع مالكي الأقسام السكنية وتحدد نسبة لا تزيد عن 40% من مساحة هذا الطابق لاستخدامه لفعاليات (صالة لعب أطفال - صالة متعددة

الاستعمالات للاستفادة منها للمناسبات الخاصة لشاغلي المقسم ولا يسمح بالإيجار أو الاستثمار للغير - مستودع خدمة بما لا يزيد عن 30 م²) ويسمح بتزجيج باقي مساحة الطابق الأرضي بفرغ واحد لاستخدامه كنواة خدمة وأدراج وركن استقبال وأبهاء وتخصص مساحة لا تزيد عن (60) م² شقة الحارس (سكن + غرفة حراسة) في منسوب الطابق الأرضي على أعمدة أو في منسوب القبو الأول في كل مدخل من مداخل المقسم السكني ويمكن تجزأتها ما بين الأرضي والقبو وتخصص هذه المساحة في منسوب القبو الأول للمقاسم السكنية المختلطة .

- يسمح بإشادة قبو مستودعات تجارية أو استثمارية في المقاسم التجارية والاستثمارية تحت رقعة البناء ولا تحسب من المساحات المسموحة، على أن يكون الترخيم والربط والاتصال من خلال فعاليات الطابق الأرضي حصراً ولا يسمح بإفرازها عن الطابق الأرضي ويستوفى مقابل التحسين عن هذه الأقبية.

- يفرض أقبية (خدمات ومرائب) عدد (2) على الأقل لكل مقسم سكني وعدد (3) على الأقل لكل مقسم (سكني مختلط - تجاري - استثماري) ويخصص جزء من الأقبية السفلية للخدمات المشتركة وخزانات الوقود والمستودعات وفق نظام البناء وتبقى باقي مساحات الأقبية مرائب وبحيث تحقق أكبر عدد من المرائب، وبما لا يقل عن موقف سيارة لكل شقة سكنية أو موقف سيارة لكل 100 م² طابقي سكني أيهما أكبر كما يفرض موقف سيارة على الأقل في الأقبية لكل 60 م² طابقي تجاري أو استثماري وتمنع مواقف السيارات ضمن الوجائب المشتركة نهائياً.

- تفرض أقبية الخدمات والمستودعات وخزانات الوقود والمرائب في مقاسم المشيدات الخدمية و الجهات العامة بكافة استخداماتها (إدارية، تعليمية، صحية ... الخ) مع مراعاة الاحتياجات

اللازمة ضمن حدود هذه المقاسم وبحيث لا تقل عدد أقبية المرائب عن قبوين مخصصين لهذه الغاية.

- يسمح بقبو أول مخصص لاستخدامات الخدمات الصحية والطبية في المشافي والمقاسم الصحية ويستوفى رسم مقابل التحسين عن هذا القبو.

- يسمح بتنفيذ أقبية المرائب تحت الوجائب المفروضة على كامل مساحة المقاسم مع الحفاظ على المساحات الخضراء المفروضة

- الأقبية الناتجة عن فرق الميل تبقى تحت رقعة البناء حصراً ويتم استبدال طابق الأعمدة بأخفض قبو ناتج عن فرق الميل ويستوفى مقابل التحسين عن هذه الأقبية.

في المقاسم السكنية المختلطة، يحدد جزء لا يزيد عن ربع مساحة القبو الأول تحت رقعة البناء يكون متصلاً مع الطابق الأرضي التجاري بأدراج داخلية ومفصلاً عن باقي مساحة القبو ومخصصاً لاستخدامه للفعالية الخدمية العائدة له وتبقى باقي مساحة القبو الأول تحت رقعة كامل المقسم مرآب وخدمات ومخصص للفعاليات التجارية مفصلاً عن مرائب الفعاليات السكنية على أن يتم ترك 10% من المساحة المحددة لمداخل السكن وسكن الحارس المرتبط بهذه المداخل والخاص بالسكن ويستوفى مقابل التحسين عن جزء الأقبية المستخدمة للفعالية المذكورة.

- يسمح في جميع المقاسم بمنح طابق تقني يخصص بالكامل لوضع الأجهزة والمعدات الكهربائية والميكانيكية الخاصة بالمبنى ويتم تصميمه بطريقة تناسب الغرض من استخدامه فقط وطبقاً لاشتراطات الترخيص ولايسمح باستخدام اي جزء فيه لأغراض أخرى ولايدخل ضمن حساب المساحات الطابقية وبما يعادل طابق واحد لكل 8 / طوابق كحد أقصى وبارتفاع لايزيد عن 2.8 م ويضاف حكماً إلى الارتفاع العام المحدد على منهاج وجائب المصور ويحدد موقعها وفق دراسة .

- يستوفى مقابل التحسين عن كل طابق تقني في جميع المقاسم.

- يسمح بترخيص مراتب طابقية عادية أو ذكية فوق الأرض على المقاسم الاستثمارية مع الحفاظ على الارتفاع العام ومع مراعاة الكودات الخاصة بالمراتب و خاصة المراتب الذكية وإمكانية تعديل الارتفاعات الجزئية وفقاً لهذه الكودات.
- يفرض عرض الدرج المشترك حسب احتياجات المصمم و بما لا يقل عن (3.3) م وبحيث لا يقل عرض الشاحط عن (1.5) م، وعرض الميدة الوسطية عن (1.5) م، وعرض الميدة التي تطل عليها مداخل الشقق عن (2) م.
- يفرض وضع وتصميم أدراج نجاة خارجية أو داخلية إضافية وفق كود الأمان المعتمد وذلك في جميع مقاسم المصور التي تزيد ارتفاعاتها عن 5 طوابق مع مراعاة أن تتصل هذه الأدراج بممرات مع الأدراج الرئيسية فيها.
- يفرض استخدام نظام فصل القمامة والفضلات الصلبة والسائلة.
- تفرض مناور داخلية لأعمال الميكانيك والكهرباء والبنى التحتية بما لا يقل عن 2 % من مساحة رقعة البناء، يجب أن يسمح التصميم بالوصول إلى أسفل كل منور لتأمين نظافته.
- يسمح بإشادة مسبح مع الغرف اللازمة لتجهيزاته على سطح الطابق الأخير وفي القبو الأول أو الثاني وفق دراسة فنية معتمدة على أن يبقى المسبح ملكاً مشتركاً لجميع مالكي مقاسم البناء ويمنع استثماره.
- يفرض إحداث المصاعد و تنفيذها وفقاً لنظام البناء النافذ كحد أدنى على ان يتم لحظ مصعد على الأقل في كل نواة خدمة بأبعاد (150×200 الكيين من الداخل) بما يسمح بتأمين (الحالات الصحية - نقل المفروشات)
- يفرض وضع خزان مياه مشترك في القبو وفق اشتراطات المؤسسة العامة للمياه والصرف الصحي
- يمنع تركيب أجهزة التكييف بشكل ظاهر على الواجهات ويراعى ايجاد الحلول الفنية لها من خلال التصميم المعماري، بحيث تضاف مناور داخلية أو مناور على الواجهات معلقة ومغلقة بأسلوب مناسب (شفرات - كولسترا...) ولا يحتسب الحيز المشغل على الواجهات لتغطية المكيفات من المساحات المسموحة على أن لا تتجاوز نسبة 1.5% من مساحة الرقعة المبنية.
- يفرض استخدام نظام التدفئة المركزية واستخدام أنظمة الطاقة الشمسية المركزية والعزل الحراري، ويسمح الاستفادة من الواجهات والأسطح الأخيرة في توزيع أجهزة الطاقة الشمسية و توليد الطاقة الكهربائية والطاقة المتجددة .
- يمنع استخدام نظام اللواقط بما فيها اللواقط الهوائية المركزية ويستعاض عنها بنظام الكيبل.
- تخضع الحدائق والمساحات الملحوظة على المصور التنظيمي لدراسة تفصيلية تنفيذية لاحقة.
- يلحظ في مداخل الأبنية وعلى الأرصفة وممرات المشاة رمبات لذوي الاحتياجات الخاصة ، كما يتم تنفيذ كافة مستلزمات الشروط المعمارية الخاصة بذلك في جميع المباني العامة والخاصة والحدائق والشوارع.
- يحدد منسوب الترخيص لكل مقسم من المقاسم وفق نظام البناء النافذ على أن يلحظ منسوب ترخيص واحد للمقاسم المتلاصقة.
- يتم التنسيق مع الجهات ذات العلاقة في المحافظة بخصوص التربة الزراعية الناتجة عن حفر المقاسم.
- لا يستوفى مقابل التحسين عن أقبية المراتب لكافة المقاسم السكنية والتجارية والاستثمارية والخدمية ولايسمح باستخدام المراتب لأي استخدام آخر.
- يلحظ استخدام الحدائق المعلقة في فراغات الأبنية والأسطح .
- يفرض مركز تحويل في كل مقسم من المقاسم وفق الشروط الفنية التي تحددها الإدارة .

- يتم العودة إلى نظام البناء النافذ فيما لم يرد في منهاج البناء والوجائب على هذا المصور .
❖ يراعى في المنطقة الاستملاكية المجاورة من الجهة الشمالية (استملاك رئاسة مجلس الوزراء ومجلس الشعب) لحظ مبنى القصر البلدي وساحة احتفالية منسجمة مع امتداد المحور الاحتفالي الملحوظ على المخطط.

الخط المغلف وعامل البناء :

- يسمح باستخدام الخط المغلف في المقاسم المختلطة اعتباراً من الطابق الثالث واعتباراً من الطابق الأرضي في المقاسم السكنية وفق ما يلي:
■ يبعد الخط المغلف للبناء عن حدود البناء الموجودة على المخطط بما لا يزيد عن +-(2) م من جهة الحدائق والأماك العامة مع المحافظة على المساحات الطابقية الاجمالية المسموحة ويفضل عدم تماثل الطوابق أو مساحتها شريطة عدم تجاوز حدود خط التحريك
■ تعرض كافة التصاميم للمقاسم الخاصة ومقاسم الادارة على لجنة فنية يشكلها المحافظ للموافقة عليها.

ملاحظات وشروط خاصة :

- يسمح في المقاسم المخصصة للفعاليات الاستثمارية الخاصة باستخدامها لفعاليات الجامعات والتعليم الثانوي والأساسي ورياض الأطفال وتخضع للقوانين والقرارات الناظمة.
- يسمح بترخيص رياض اطفال إضافي ضمن المقاسم المختلطة في الطوابق الأرضية وكذلك يمكن تأمينها ضمن مشيدات الوزارات والإدارات ومقاسم الجهات العامة وتخضع للقوانين والقرارات الناظمة.
- يسمح بترخيص مقاسم الفعاليات الاستثمارية الخاصة لأكثر من استخدام عدا السكني و يراعى فصل مداخل الوظائف أو الاستخدامات المختلفة وفصل مسارات الحركة حسب الحاجة.
- يسمح ضمن مقاسم الأبنية الدينية بتخصيص مساحات لفعاليات المستوصفات أو العيادات الشاملة وصالة مناسبات.

- يسمح في المقاسم الاستثمارية بجميع الفعاليات والاستخدامات التالية (شقق المبيت السياحي - الفعاليات التجارية - الفعاليات السياحية -المؤسسات المالية والمصرفية - التعليمية - الصحية - المؤسسات التقنية - الفعاليات الخدمية - مرائب طابقية عادية أو ذكية - مقاسم الفعاليات السكنية والتجارية المختلطة).
- يفرض إنشاء اركاد بعرض /6م (غير مركوب بالطوابق السكنية) على المحورين التجاريين الرئيسيين والثانوي وفق ما هو محدد على المخطط ويكون سقفه ممتداً مع سقف الطابق الأول التجاري ، مع الحفاظ على المساحات المكتسبة وبزيادة عدد طوابق كاملة (لايسمح بالراجع) على أن لايتجاوز عدد الطوابق السكنية 13 طابق مع الحفاظ على المساحة الاجمالية ويبقى تحت الاركاد ملكية مشتركة مقروناً بحق المرور للمشاة والعامة.

- كما يفرض إنشاء اركاد بعرض /6م(غير مركوب) على بعض الأبنية المحددة على المخطط ويكون سقفه ممتداً مع سقف الطابق الأول التجاري ويبقى تحت الاركاد مرتقفاً بحق المرور للمشاة والعامة ويبقى سطح الاركاد ملكية مشتركة مقروناً بحق الارتفاق باستخدام دون البناء للأقسام التي تتبع لها مباشرة ، ولا تحسب مساحته من المساحات المرخصة.

- في المقاسم السكنية المختلطة تخصص نسبة 20% حد أدنى من مساحة رقعة البناء في الطابق الأرضي كفراغ تخديمي للطوابق السكنية (أبهاء- أدراج - مصاعد - ركن استعلام لا تقل مساحته عن 20م²) ويكون هذا الفراغ منفصلاً عن المساحات التجارية المجاورة بشكل كامل ومرتبطة بمدخل من الاملاك العامة لا تقل عرض واجهته عن 4/م حد أدنى وتخصص نسبة 10% من كتلة المقسم في الطابق الأول لخدمة الطوابق السكنية (أدرج - مصاعد)، ولا تحسب هذه المساحات المخصصة من المساحات التجارية في الطابقين الأرضي والأول كما تخصص نسبة 10 % حدأ أدنى من مساحة رقعة البناء في كل قبو من الأقبية لهذه الغاية.

-يسمح في المقاسم المتلاصقة كتلياً بتوحيد ودمج مقسمين متجاورين أو أكثر بكتلة واحدة مع التقيد باشتراطات نسبة البناء المسموحة والمساحات الطابقية الإجمالية المسموحة ،وبحيث يتم البناء ضمن حد الكتلة الكلي المحدد لمجموع الكتل وتعرض الدراسة الفنية على لجنة فنية متخصصة.

-تبنى المقاسم الاستثمارية وفق الارتفاعات المحددة، ويراعى في إنشاء الطابق الأرضي المحدد على المقسم والمحيط بالرقعة الرئيسية استخدام السطوح المسطرة والقشريات والإنشاءات الخفيفة، وتبقى هذه السطوح ملكية مشتركة لكافة مقاسم البناء وغير مرتفعة بحق الاستخدام.

-يسمح في المقاسم الاستثمارية أو الإدارية المتجاورة المطبق عليها عامل الاستثمار وخط تحريك بتوحيد ودمج مقسمين أو أكثر بكتلة واحدة مع التقيد باشتراطات نسبة البناء المسموحة والمساحات الطابقية الإجمالية المسموحة، وبحيث يتم البناء ضمن حد التحريك الكلي المحدد لمجموع الكتل بعد إلغاء الوجائب بين هذه المقاسم وتعرض الدراسة الفنية على لجنة فنية متخصصة.

-يسمح بإقامة محطات وقود صغيرة على المقاسم (271-270-269-268) ا على بعض الطرقات وفق ما هو محدد على المخطط ويسمح بتغطيتها بمظلات من مواد قابلة لل فك والتركيب مفتوحة الجوانب كما يسمح بتزجيج وحجز نسبة 10 % من مساحة المقاسم تحت هذه المظلات وبارتفاع طابق واحد وباستخدام مواد صديقة للبيئة بشكل جمالي منسجم مع الفراغ الأخضر ولا يسمح فيها بالأقبية باستثناء خزانات الوقود اللازمة وفق أنظمتها الخاصة.

-يعتبر المقسم (CA272) من المقاسم الاستثمارية حيث يسمح بإشادة فعاليات استثمارية أو تجارية (كافتريا ومحلات تجارية ومكاتب طابقية)

-اللاندمارك :عبارة عن ثلاثة مقاسم برجية استثمارية مؤلفة كما يلي:

-البرج الثالث رقم / Y196 / عبارة عن مقسم (مكاتب وشركات متنوعة ومؤسسات مالية ومصارف) بارتفاع /50/ طابق وتكون المساحة الكلية المسموحة لهذا البرج (مساحة الرقعة * 45).

-البرج الثاني رقم/ Y197 / عبارة عن مقسم (فندقي سياحي ومطاعم وخدمات فندقية وسياحية) بارتفاع /60/ طابق وتكون المساحة الكلية المسموحة لهذا البرج (مساحة الرقعة * 54).

-البرج الأول رقم / Y198 / عبارة عن مقسم (شقق سكنية استثمارية) بارتفاع /70/ طابق وتكون المساحة الكلية المسموحة لهذا البرج كما يلي (مساحة الرقعة * 63).

وتكون المقاسم الثلاث متصلة فيما بينها بجسور معلقة مكشوفة أو مغلقة ومزججة أو ممرات اتصال أركاد بارتفاع لا يزيد عن طابقين بدراسة فنية متميزة فوق الطرقات العابرة بما يحافظ على فكرة اللاندمارك ويؤدي

الغاية المطلوبة لذلك ولا تدخل هذه الجسور أو الاركاد في حساب المساحات المرخصة كما يتم تحقيق الاتصال تحت الأملاك العامة بين الكتل الثلاث من خلال نقاط الوصل المحددة على المخطط وتكون ملكية ممرات الاتصال ملكية مشتركة بين المقاسم الثلاث وتعرض دراسة الأبراج الثلاثة على لجنة فنية متخصصة.

- المقسمين QA207-QB207 مقسمان متصلان في 4 طوابق ويمكن الوصل اعتباراً من الطابق الرابع الواقع فوق الأملاك العامة وتعتبر الأجزاء المتصلة جزءاً لا يتجزأ من المقاسم ومن مساحاتها المحددة ويرخص المقسمين برخصة واحدة وتعرض الدراسة على لجنة فنية خاصة لتقييمها ومنح مزايا إضافية ويمكن تخصيصهما بطلب واحد .

- المقسمان QA201-QB201 مقسمان متصلان في الطوابق الأربعة الأخيرة الواقعة فوق الأملاك العامة وتعتبر الأجزاء المتصلة جزءاً لا يتجزأ من المقاسم ومن مساحاتها المحددة وتعرض الدراسة الفنية على لجنة فنية متخصصة.

المقسمان V199-V200:

مقسمان متصلان في الطوابق الأربعة الأخيرة وتعتبر الأجزاء المتصلة جزءاً من المساحات المحددة ويرخص المقسمين برخصة واحدة وتعرض الدراسة على لجنة فنية خاصة لتقييمها ومنح مزايا إضافية ويمكن تخصيصهما بطلب واحد وتبقى وجيبة المقسمين من الجهة الغربية مقرونة بحق المرور للعامة لتحقيق الاستمرارية مع الفراغات الملاصقة .

- المقسمين T91-T92 مقسمين متصلين في الطوابق التجارية الأرضي والأول وتعتبر المساحات الناتجة عن ذلك جزءاً من المساحات التجارية المسموحة.

- المقسمين T102-T103 مقسمين متصلين في الطوابق التجارية الأرضي والأول وتعتبر المساحات الناتجة عن ذلك جزءاً من المساحات التجارية المسموحة.

- المقسمين T94-T93 مقسمين متصلين في الطوابق التجارية الأرضي والأول وتعتبر المساحات الناتجة عن ذلك جزءاً من المساحات التجارية المسموحة.

- المقسمين T104-T105 مقسمين متصلين في الطوابق التجارية الأرضي والأول وتعتبر المساحات الناتجة عن ذلك جزءاً من المساحات التجارية المسموحة.

كل مقسمين من المقاسم التجارية المختلطة المتجاورة على المحور التجاري الرئيسي :

M(58-59)، M(60-61)، M(62-63)، M(64-65)، M(66-67)، M(68-69)، M(70-71)، M(72-)

M(74-75)، M(73)، M(76-77)، M(78-79)، M(80-81)

هما مقسمين متصلين في الطوابق التجارية الأرضي والأول وتعتبر المساحات الناتجة عن ذلك جزءاً من المساحات التجارية المسموحة.

- المقسم المخصص للفعاليات الثقافية (U266) عبارة عن كتلتين $b-a$ لا يسمح بإفرازهما حيث b بارتفاع أربعة طوابق a - بارتفاع ستة طوابق) ويستفاد من المدرج المكشوف في الهواء الطلق الملحوظ على الأملاك العامة للفعاليات الثقافية وتعرض الدراسة الفنية على لجنة فنية متخصصة تأخذ بالاعتبار العلاقة مع الأسواق المجاورة.

- المقسم Z187 : مقسم استثماري يبني بارتفاع لا يزيد عن (12) طابق (ارضي و11 طابق) مع التقيد بالمساحات المسموحة وفق عامل الاستثمار المحدد والتقيد بخط التحريك.
 - المقسم M88 : يتم الحفاظ على المساحات الطابقية المسموحة مع الحفاظ على الطاحونة ضمن حدود المقسم وتقدم دراسة خاصة له تعتمد من قبل لجنة خاصة .
 - المدرسة K228 : يتم الحفاظ على الطاحونة ضمن مقسم المدرسة وتعرض الدراسة على لجنة خاصة .
 - تعرض الدراسة الفنية للمقسمين (V191-V192) على لجنة فنية متخصصة.
- المول التجاري: رقم (FA225)**

يبني وفق الحدود المبينة على المخطط مع لحظ التزجيج الوارد على المخطط ويكون بارتفاع لا يزيد عن 4 طوابق فوق الأرض وفق دراسة فنية متميزة متكاملة ويتم مراعاة استمرارية الأصابع الخضراء (الممتدة من الغوطة) ضمن فعاليات المول في الطابق الأرضي.

الأسواق التجارية : المقاسم (224-223-222-221-220-219) F عبارة عن مقاسم أسواق تجارية يكون فيها كل مقسمين متقابلين متصلين بالطوابق العليا بواسطة جسور معلقة مكشوفة أو مغلقة أو مزججة أو ممرات اتصال (اركاد) مركوبة بارتفاع لا يزيد عن طابقين بدراسة فنية متميزة، ويعتبر القبو الممتد تحت هذه الأسواق قبو واحد على كامل الأسواق الستة ومكمل لفعاليات الأسواق المقترحة ويسمح بربطه واتصاله مع قبو المول حيث يعتبر الفراغ تحت الطريق من ضمن فراغات الأقبية. مع إمكانية الاستعادة من الفراغات تحت الأملاك العامة المحيطة بالمركز الثقافي لتحقيق الاتصال والربط بكامل المحور التجاري مع الكتلتين التجاريتين الغربيتين الملاصقتين للخضار كما يعتبر الجسر المعلق مؤلف من جزأين متساويين ويعود كل جزء للكتلة المجاورة له وتبقى ممرات الاتصال ملكية مشتركة بين جميع مقاسم الاسواق التجارية.

وتبنى الأسواق التجارية بمساحة طابقية كلية تبلغ /4334/م² لكل سوق من الأسواق الستة وتخضع دراسة المول والأسواق التجارية لدراسة فنية متميزة متكاملة تأخذ بالاعتبار تحقيق رجوعات في حجوم الكتل المقترحة، وتعرض على لجنة فنية متخصصة.

- لا يسمح أن تقل مساحة كل قسم (معرض) من المعارض التجارية الملحوظة في الطابق الأرضي على المقاسم الاستثمارية عن 20% من مساحة رقعة بناء الطابق الأرضي المخصص لهذه الغاية.
- يخصص جزء من المقاسم لمحافظة دمشق استناداً لأحكام المرسوم / 66 / لعام 2012 وهي المقاسم التالية:
(B117-B118-B119-B137-B138-B139-B140-B141-B142-H1-H2-H3-H4-H5-H6-
H19-H21-H29-H45-H46-H48-H52-I268-I269-I270-I271-CA272-M84-M85-
Q201.A-Q201.B-Q202.A-C218-S154-S155-S156-S157-S162-T104-T105-T106-
T107-T108-T93-T94-T95-TA113-TA114-TC109-
TC110-F219-F220-F221-F222-F223-F224-FA225-V193-V194-V195-Y196-
Y197-Y198-W188-W189-W190-Z187)

المقاسم الإدارية و مراكز الخدمة الإدارية و الجهات العامة:

- وفقاً للمادة / 21 / فقرة / 1 / من المرسوم / 66 / لعام 2012 تبقى مراكز الخدمة الإدارية ومراكز الجهات العامة والمشيدات العامة المقطعة مجاناً وهي المقاسم ذات الأرقام:

DA(262-263-264) و D(250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261)
(265) كذلك كافة مقاسم المشيدات والخدمات العامة الملحوظة على المصور بتصريف محافظة دمشق وتخصص بقرارات من المكتب التنفيذي حسب الوظائف والفعاليات المقترحة لها.
يخصص المقسم D261 كبديل عن بناء دار المعلمين القائم في مدخل المشروع في منطقة المزة، ويبنى وفق خط التحريك بعدد طوابق أعظمي /7/ طوابق .
بالنسبة للعقارات المشكلة لمقبرة الإنكليز أو المقبرة الفرنسية والتي ما تزال عائدة بملكيتهما لصالحهم (إن وجدت) تبقى بصفتها العمرانية خضراء و تدخل وتخرج عقاراتها وفق الحدود المحددة لها في القيود العقارية.
-المقاسم الإدارية :

مقاسم إدارية واستثمارية تعود لمحافظة دمشق وتتصرف بها في البيع والاستخدام وتحديد الفعاليات حسب احتياجات المدينة (إدارات - وزارات - فعاليات دبلوماسية - فعاليات سياحية - فعاليات تعليمية - فعاليات مؤسساتية أو مصرفية وغيرها من الفعاليات الاقتصادية).

المقسم D255: وهو الجزء المطل على الساحة والمحدد على المصور بينى بارتفاع /11/ طابق (أرضي و10 طوابق)، ويبنى المقسم D254 وهو الجزء الخلفي بارتفاع /12/ طابق (أرضي و11 طابق).
المقاسم D(250-251-252-253-256-257-258-259) تبني بارتفاع لا يزيد عن /12/ طابق (أرضي و11 طابق) مع التقيد بالمساحات المسموحة وفق خط التحريك.

المقسم D260: بينى بارتفاع /11/ طابق (أرضي و10 طوابق) المحدد للإطلالة على الساحة مع التقيد بحدود البناء المحددة.

المقسمين DA262-DA263 هي مقاسم إدارية تخضع للشروط المحددة في منهاج الوجائب وعامل الاستثمار المحدد ويتم التقيد بالارتفاع المحدد للواجهات على المساحات بارتفاع /11/ طابق (أرضي و 10 طوابق)
-تبقى المقاسم الملحوظة رياض أطفال على المصور بملكية محافظة دمشق ويتم تخصيصها والتصريف بها وبيعها من قبل محافظة دمشق للجهات العامة أو الخاصة.
-الطرق التخدمية هي طرق مخصصة لتخدم سيارات المقاسم المطلة عليها حصراً .

الوقوعات الطارئة على المخطط التنظيمي التفصيلي رقم /101/ لمنطقة تنظيم جنوب شرقي المزة.

-تم تعديل المخطط التنظيمي مع الحفاظ على المساحات التنظيمية الناتجة عن تنظيم المنطقة المشكلة لحقوق أصحاب المنطقة السكنية والتجارية والاستثمارية والتقدير المعتمد من اللجان المشكلة لهذا الغرض ومع الحفاظ على البرنامج التخطيطي المصدق ووفقاً للمحاور التالية:

- 1-محور النقل ومستلزماته والذي ركز على تأمين خط ترام ضمن المنطقة التنظيمية ودراسة مساراته بما ينسجم مع توجهات مدينة دمشق، ومراعاة مسارات الباصات وتأمين مسارات للدراجات الهوائية مع مراعاة متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة في الحصول على الخدمة والتعايش مع المجتمع.
- 2-تطوير محور عام للحركة كمحور الاحتقالات (محور احتقالي) وتوجيه الحركة ضمنه إلى أبنية وفعاليات ذات طابع مميز معمارياً ووظيفياً (لاندمارك).

3-تفعيل محاور المشاة مع مراعاة اعتبارات ثقافية وفنية وسياحية وتجارية وتخصيصها للمشاة ما أمكن كمسارات حركة غير منقطعة، وتوزيع الفعاليات اللازمة والمناسبة على تلك المحاور لضمان إحيائها خلال الأوقات المختلفة (محلات- مطاعم - مولات - مراكز ثقافية ونوادي اجتماعية).

4-وضع دراسات معمارية للمساحات والمحاور بما يضمن وضوحها وفاعليتها مع محيطها وتفاعلها مع أهداف وجودها، وتفعيل استخدامها لفعاليات متعددة، وتميزها من خلال علامات أو مباني معمارية متميزة تحقق القيمة المضافة من وجودها.

5-إعادة النظر بأبعاد الكتل السكنية والنماذج وتقسيم وتجزئة الكتل السكنية الكبيرة إلى عدة كتل وخلق فراغات وممرات بين الأبنية.

6-اعداد توزع ودراسة جديدة للمدارس من حيث المواقع والأشكال والعلاقة مع الجوار ضمن المنطقة، بما يضمن انسجامها وتأمين خدماتها بشكل أفضل وأكثر راحة للطلاب والسكان.

7-تحديد مواقع المساجد القائمة والحفاظ عليها ما أمكن، مع لحظ المساحات اللازمة لخدمتها إضافة إلى مراعاة المساحات اللازمة لتوسيعها مستقبلاً، مع لحظ موقع "كنيسة" لضمان التعايش الديني.

8-تفعيل الحدائق العامة والملاعب الرياضية من خلال نشاطات مختلفة وتوضع يتماشى مع المخطط المقترح ويضمن تحقيق الفائدة منه، مع مقترحات لأنماط وأشكال من الفرش العمراني الخاص بالحدائق والمساحات والمحاور.

وتم اعتماد تعديل المخطط أو الأسباب الموجبة لهذا التعديل وفقاً للمحاور المذكورة أعلاه بموجب الاجتماعات الجارية بتاريخ 2014/9/14 وبتاريخ 2014/9/18 لدى وزارة الإدارة المحلية. وبرئاسة السيد نائب رئيس مجلس الوزراء لشؤون الخدمات وزير الإدارة المحلية وحضور السيد وزير الإسكان والتنمية العمرانية والسيد محافظ دمشق والفريق الفني الدارس والفنيين المعنيين بتعديل المخطط.

بيت المكتب التنفيذي ويصدر القرارات اللازمة للحالات التي يمكن أن تتطلب وضع الحلول اللازمة لها مع الحفاظ على المساحات الطابقيّة الناتجة بموجب المخطط وبما لا يؤثر على المناهج العمرانية للمقاسم ومناهج ضابطة البناء الخاصين بالمخطط.

الوقوعات الطارئة بموجب المخطط التنظيمي (2/101) لمنطقة تنظيم جنوب شرقي المزة:

1. إلغاء الشارع القاطع للمحور التجاري بين المقاسم (F221-F222) و(F219-F220)
2. إزاحة المقاسم F221-F222-F223-F224 باتجاه الغرب وتم إزاحة المقاسم F219-F220 باتجاه الشرق بنفس الأبعاد وذلك للمحافظة على استمرارية المحور التجاري من المول التجاري وحتى المركز الثقافي ومع المحافظة على المحور البصري مكان الشارع الذي تم إلغاؤه.

3. إضافة شارع خدمي جنوب المقاسم الاستثمارية Q وموازي للمتعلق الجنوبي وبعرض 19 متر و متصل مع الطريق المخدم للمقاسم الاستثمارية تحت الأرض .
 4. تعديل حدود المقسم V193 ليكون على استقامة واحدة مع المقسم الاستثماري Q207A مع المحافظة على مجموع المساحات الطابقية .
 5. المحافظة على الطاحونة الواقعة ضمن المدرسة K228 وعلى الطاحونة الواقعة على المقسم M88 .
 6. إلغاء مواقف السيارات السطحية مع الإبقاء على مواقف للطوارئ والتوقف السريع (سيارات التنزيل السريع - توزيع البضائع - الشرطة - الإسعاف).
 7. تعديل حدود المقاسم : TC109-TC110-TC111-TC112 مع فرض وجائب أمامية عليها.
 8. إضافة طرقات تخدمية للمقاسم -TA113-TA114-TA115-TA116-H23-H24-H25-H26-H27-H28-H29
 9. تعديل حدود المقسمين D261 (البديل عن بناء دار المعلمين) والمقسم P249 (مركز صحي) .
 10. تعديل منهاج اللاند مارك للكتل الثلاث / Y196 / - / Y197 / - / Y198 /
 11. تعديل منهاج الوجائب للمقاسم السكنية والمختلطة مع المحافظة على المساحات الطابقية المسموحة والتي تم التوزيع بموجبها وفق الجدول المبين على المصور .
- تعديل الطابق الراجع الى طابق كامل في كافة المقاسم السكنية والمختلطة .
 - الغاء الركوب على الأركاد في المقاسم السكنية المختلطة واطافة أربعة طوابق لهذه المقاسم .
 - إضافة طابق لبقية المقاسم السكنية والمقاسم المختلطة .

الوقوف الطارئة بموجب المخطط التنظيمي (3/101) لمنطقة تنظيم جنوب شرقي المزة:

➤ التعديل رقم /1/

نقل موقع السوق التجاري الملحوظ على المقاسم / F224-F223-F222-F221-F220-F219 / إلى القسم الجنوبي الغربي المجاور للمتعلق الجنوبي وتثبيت شارع الموازي للمتعلق الجنوبي وإلغاء بعض الطرقات التخدمية وتثبيت صفة حديقة بدلاً من السوق التجاري المنقول وتثبيت مقسمين خدميين بملكية محافظة دمشق برقم / FC275-FC276/ بعرض 16 م وطرقات تخدمية بعرض 10 م محيطة بالسوق التجاري وطريق تخدمي بعرض 10م يربط السوق التجاري مع الطريق رقم / 12 / وتوسيع شارع آخر بنفس عرض الطريق مركزي خدمة محلي يضم (مركز خدمة مواطن + مركز خدمة غذائي + نقطة استعلامات سياحية + فعاليات تخدمية) مؤلفان من أرضي وطابقين مع تثبيت طريقيين تخدميين وشرائط خضراء ولحظ

رمز لها في جدول الرموز ومنهاج الوجائب العمراني وإضافة التوصيف إلى الملاحظات والشروط الخاصة ووفق ما هو مرسوم على المصور.

➤ التعديل رقم /2/

تعديل حدود محطات الوقود الملحوظة على المقاسم / i270 - i271 - i269 - i268 / وإضافة ملاحظة إلى جدول منهاج الوجائب العمراني تتضمن (تخضع للقرارات الناظمة لها) وإزاحة الطريق الترخيمي بجانب محطة الوقود الواقعة على المقسم / i268 / ووفق ما هو موضح بالرسم.

➤ التعديل رقم /3/

إحداث مقسم استثماري بملكية محافظة دمشق برقم /Q274/ ومحدد برمز / - - + - - + / وفق الحدود المبينة على المصور مؤلف من أربعة أقبية (القبو الأول مخصص استثماري وبقية الاقبية تستخدم مرائب وخدمات) ويبقى منسوب الأرض الطبيعية للمقسم حق ارتفاع للعامة مع الحفاظ على الفراغات الخضراء وفتحات الانارة والتشميس والتهوية في منسوب دراسة مناسبة تعرض على لجنة فنية مختصة ولحظ رمز للمقسم في جدول الرموز ومنهاج الوجائب العمرانية ويضاف إلى الملاحظات والشروط الخاصة. الأرض الطبيعية شريطة تنفيذ نفق في منسوب القبو الثاني بعرض 5,6 متر يحيط بالمقسم Q274 لتخديم المقاسم الاستثمارية المجاورة للمقسم المذكور من الجهة الشمالية والجنوبية ووفق.

➤ التعديل رقم /4/

نقل جزء من المول التجاري الواقع على المقسم FA225 إلى الجهة الجنوبية واعطائه رقم مقسم FA225/3 مع لحظ طريق تخديمي يحيط به بعرض 4 م يفصله عن المسطحات الخضراء ولحظ حديقة وطريقين تخديميين بدلاً عنه واعطاء ارقام مقاسم للاجزاء المتبقية من المول التجاري FA225/1 و FA225/2 مع الحفاظ على المساحة الطابقية الإجمالية لمجموع المقاسم وفق المساحة الطابقية الإجمالية للمقسم الأساسي وفق مايلي:

أ - المقسم FA225/1 بمساحة طابقية إجمالية /32481/ متر مربع حيث يبني المقسم وفق الحدود المبينة على المصور ويكون بارتفاع لا يزيد عن أربعة طوابق.

ب - المقسم FA225/2 بمساحة طابقية إجمالية /32500/ متر مربع حيث يبني المقسم وفق الحدود المبينة على المصور ويكون بارتفاع لا يزيد عن أربعة طوابق.

ج - المقسم FA225/3 بمساحة طابقية إجمالية /32500/ متر مربع حيث يبني المقسم وفق الحدود المبينة على المصور ويكون بارتفاع لا يزيد عن خمسة طوابق ويتم مراعاة التفريغ

المناسب في كتل المقاسم الثلاث بشكل معماري جميل وتعرض الدراسة على لجنة فنية متخصصة، وتعديل ذلك في جدول الرموز ومنهاج الوجائب العمرانية وإضافة التوصيف إلى الملاحظات والشروط الخاصة.

➤ التعديل رقم /5/

تضاف فقرة إلى الملاحظات والشروط الخاصة كما يلي: (يسمح في المقاسم الاستثمارية و التجارية والادارية المخصصة لمحافظة دمشق بموجب المصور التنظيمي والمتلاصقة بتوحيد أو دمج مقسمين أو أكثر بكتلة واحدة أو عدة كتل, كما يسمح بإفرازها لأكثر من مقسم بما لايتجاوز عدد المقاسم الأساسية قبل الدمج والتوحيد مع التقيد بالمساحات الطابقية الاجمالية بحيث يتم البناء ضمن خط التحريك الكلي المحدد و الوجائب الخارجية لمجموع الكتل بعد الدمج بين هذه المقاسم وحسب المتطلبات المعمارية والفنية التي توافق عليها محافظة دمشق) وتعرض الدراسة على لجنة فنية متخصصة.

➤ التعديل رقم /6/

توحيد الرمزين /D/ و /DA/ بالرمز /D/ وتسمى مراكز خدمة إدارية ومراكز الجهات العامة وتعديل ذلك في جدول الرموز ومنهاج الوجائب العمرانية وعلى المصور والملاحظات والشروط الخاصة.

➤ التعديل رقم /7/

تعديل حدود المقسم FS267 مع لحظ شارع تخديمي له من الجهة الجنوبية وتعديل التسمية في جدول الرموز ومنهاج الوجائب العمرانية لتصبح (مركز إداري وإطفاء).

➤ التعديل رقم /8/

حذف التهشيرة الخاصة بالطاحونة والملحوظة على المقسم M88 وذلك لتهدم البناء غير الموثق في دائرة آثار دمشق وتعديل الفقرة الواردة بالملاحظات والشروط الخاصة لتصبح كما يلي: (يتم الحفاظ على منهاج المقسم والمساحات الطابقية المسموحة والموزعة أصولاً).

➤ التعديل رقم /9/

تعديل المقاسم ذوات الأرقام /G234-G233-G232-K227/ العائدة ملكيتها لمحافظة دمشق والملحوظة تعليم أساسي وثانوي إلى مؤسسة تعليمية خاصة تخضع للقرارات والأنظمة الخاصة بها وذلك بناء على القرار رقم /2233/ تاريخ 2005/10/25 ولحظ رمز / / / لذلك في جدول الرموز ومنهاج الوجائب العمرانية والملاحظات والشروط الخاصة.

➤ التعديل رقم /10/

زلق الطريق الواقع بين المقسمين Y197-Y196 ليصبح غرب المقسم Y196 وبنفس العرض مع تعديل مكان الطريق المنقول الى وجيبة خضراء ونقل طريق تخديمي وبنفس العرض ليصبح على استمرارية الطريق المنقول وحذف وصلة طريق تخديمي مجاورة له ووفق ما هو موضح بالرسم.

➤ التعديل رقم /11/

لحظ استمرارية للطريق وبنفس العرض ليتصل مع المتعلق الجنوبي.

➤ التعديل رقم /12/

إضافة ملاحظة إلى الملاحظات والشروط الخاصة تتضمن ما يلي:
يفرض حق ارتفاع على المقسمين /V200-V199/ بعرض 30 متر يحاذي الطريق الرئيسي من جهة
الواجهة الغربية للمقسمين لضمان استمرارية شبكات البنى التحتية المنفذة في المنطقة ولتأمين إصلاحها
وصيانتها.

➤ التعديل رقم /13/

تعديل الفقرة 12 من الملاحظات والشروط العامة بحيث تصبح بعمق من /0.6 إلى 1.5/ م بدلاً من /1.5/
م وذلك بما يتوافق مع نظام البناء.

➤ التعديل رقم /14/

تعديل مواقع وحدود المقاسم نوات الأرقام /H4-H3-H2-H1-B119-B118-B117/ وفق ما هو
موضح بالرسم.

➤ التعديل رقم /15/

تعديل منهاج الوجائب على المقاسم نوات الأرقام

/H1 - H2 - H3 - H4- H5 - H6 - H10 - H23 - H24 - H25 - H28 - H40 - H41-
H42-H47 - H49 - H50 - B117 - B118 - B119 - B121- B127 - B130 - B131-
B144 - B145-B152 - B153 - S160 - M60 - M66 - M76 - M77 - M78 - M83 -
T91 - T92 - T102 -T103 - TC111 - TC112 - SA181 - SA179 - SA178 -
QB211/

بما ينسجم مع الموافقات المعطاة سابقاً من (اللجنة الفنية الخاصة بالبت بالفكرة التصميمية لماروتا وكتاب
المكتب التنفيذي رقم 22816 / ص 15 تاريخ 14/5/2019 والمادة رقم /61/ من المرسوم التشريعي /66/
لعام 2012 ووفق الجداول المرفقة والمعتمدة من دائرة الترخيص والبناء) مع التأكيد على محضر اجتماع
تتبع واقع العمل في مشروع المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 ذو الرقم /64/ر/1/ تاريخ
2019/1/30 و المنعقد برئاسة السيد وزير الإدارة المحلية والبيئة والمتضمن تسريع الإجراءات وصولاً لتنفيذ
المقاسم كنوع من التحفيز لأصحاب المقاسم على أن ترتبط بجدية التنفيذ و العمل على الأرض بشكل سريع
بما لا يتعارض مع قانون إعمار العرصات ونظام ضابطة البناء العام وتثبيت هذه الجداول الى منهاج
الوجائب العمرانية على المخطط وإضافة الملاحظة التالية: يتوجب على المقاسم المذكورة أعلاه الحصول على
الترخيص بالبناء خلال مدة عامين من تاريخ إصدار قرار تصديق المخطط وفي حال عدم الحصول على
الترخيص المطلوب يتم الترخيص بالبناء وفق منهاج البناء الأساسي قبل هذا التعديل ويتم تعديل
ذلك على المخطط وفق احكام المرسوم التشريعي رقم /5/ لعام 1982 وتعديلاته أصولاً.