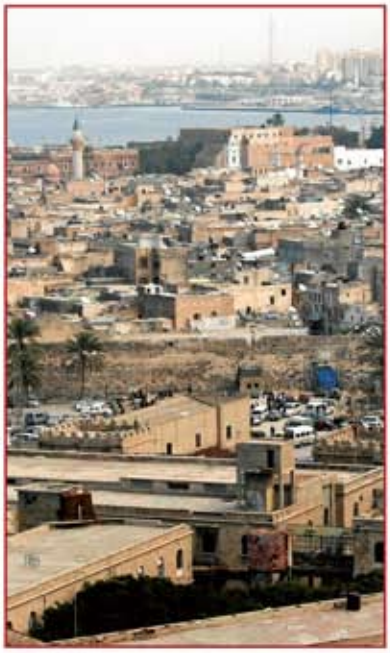
الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الإشتراكية العظمى
أمانة اللجنة الشعبية العامة للمرافق



الكراسة العمرانية والمعمارية
لمركز مدينة طرابلس

تحديث معايير التصميم الحضري
التوجيهات المعمارية والعمرانية

IAU
INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME
ÎLE-DE-FRANCE

المكتب الإستشاري الهندسي للمرافق
ECOU

الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الإشتراكية العظمى
أمانة اللجنة الشعبية العامّة للمرافق

الكراسة العمرانيّة والمعمارية
لمركز مدينة طرابلس

تحديث معايير التصميم الحضري 3

التوجيهات المعمارية والعمرانية 119

IAU
INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME
ÎLE-DE-FRANCE

المكتب الإستشاري الهندسي للمرافق
ECOU

تمّ إعداد الكراسة العمرانيّة والمعمارية لمركز مدينة طرابلس لصالح
اللجنة الشعبية العامّة للمرافق
أمين اللجنة: م. معتوق محمد معتوق

من قبل
المكتب الاستشاري الهندسي للمرافق
أمين لجنة الإدارة: د. أحمد الأخضر

بالتعاون مع الإستشاري المساند
مجموعة أكت – يوريف (مؤسسة التنظيم والتخطيط العمراني لمنطقة باريس وضواحيها)
مدير المؤسسة: فرنسوا دوجني

ضمّ فريق العمل:

الخبراء الدوليون
د. فؤاد عواضة، مدير المشروع
إريك هويبرشت، مخطّط عمراني
غوينايل زونينو، معماري
بيار ماري تريكو، مساحات خضراء
لويس كلير، إنارة
إيهاب قلاوون، مستشار معماري
تييري بون
يان واتكين
بول ليكروار
جنفييف دانشين
عمانوئيل كلير
مارتا كودا
هيلانة دالاي
مارك أوريل

الدعم التقني
صوفي فولار، منظومة المعلومات الجغرافية
سيلفي كستانو، تصميم خرائط
مي زوين، بشرى حجازي، ترجمة

خبراء متدربون
سلمى الديوري
ماري روشيه
باسل الفقيه

الخبراء الليبيون
فوزي عزيز، مدير المشروع
فايز السرّاج، مستشار معماري
نوري العويطي، مستشار معماري
أحمد امبيص، مستشار معماري

بالتعاون مع
يوسف الخوجة، تاريخ
هاله الباهي، غطاء نباتي

الدعم التقني
خالد الرضا، خرائط
طارق الشتيوي، منظومة المعلومات الجغرافية

كريمة نقيب، طباعة
خالد أبو جبهة، جرد حقلي
شكري الباروني، جرد حقلي
طارق بن قلاو، منظومة المعلومات الجغرافية
لطفية أبو خشيم، منظومة المعلومات الجغرافية
سماح سويد، منظومة المعلومات الجغرافية

حقوق نشر الصور وطباعتها محفوظة للمكتب الاستشاري الهندسي للمرافق، J.-P. Cousin، IAU-IdF، M-A Studio، URBAMED، IPSO، Coloco، Light Cibles، Day-architectes، Marc Barani.

الحقوق محفوظة للمكتب الاستشاري الهندسي للمرافق، طرابلس، ليبيا، 2010.

الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الإشتراكية العظمى
أمانة اللجنة الشعبية العامّة للمرافق

الكراسة العمرانيّة والمعمارية
لمركز مدينة طرابلس

تحديث معايير التصميم الحضري

IAU
INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME
ÎLE-DE-FRANCE

المكتب الإستشاري الهندسي للمرافق
ECOU

المنطقة التي تغطّيها لائحة استعمال الأراضي الجديدة المقترحة.

تعريف

يقع هذا التقرير ضمن دراسة «الكراسة المعمارية والعمرانية لمدينة طرابلس» التي قام بإعدادها المكتب الاستشاري الهندسي للمرافق بمساندة مؤسسة التنظيم والتخطيط العمراني لمنطقة باريس وضواحيها (IAURIF). ويركّز التقرير على تحديث قواعد التطوير العمراني في المنطقة التي تشملها الدراسة والتي تضمّ مركز مدينة طرابلس المحدّد ما بين البحر المتوسط شمالاً ومشروع الحزام الأخضر جنوباً.

ترتكز الطريقة الجديدة المقترحة للتخطيط على أفضل المعايير الدولية وترشدها ضرورات التنمية المستدامة، وتُعتبر جزءاً من المبادئ التوجيهية الجديدة التي وضعتها مصلحة التخطيط العمراني بشكلٍ تدريجي في إطار الجيل الثالث من التخطيط المكاني الليبي. ويُعتبر تطبيق هذه المبادئ التوجيهية على مقياس أدق من الدراسات التي أجريت حتى الآن، تجربةً رائدةً في مجال التخطيط الحضري وتحديث التخطيط الإقليمي في ليبيا.

إلى ذلك، تشكّل هذه المقاربة الجديدة لموضوع التطوير العمراني مساهمةً في تحقيق الطموح الهادف إلى رفع مكانة مدينة طرابلس على المستويين الإقليمي والدولي وتحسين ظروف عيش سكّانها.

قائمة المحتويات

مقدمة : لائحة معمارية وعمرانية خاصّة بمركز مدينة طرابلس **9**

الفصل الأول: أهداف التنمية وتوجّهاتها **17**
1.1 توجّهات مخطّط الجيل الثالث لتجمّع طرابلس العمراني 17
2.1 رؤية التنمية المستدامة لمدينة طرابلس 19
3.1 المخطّط التنموي 22
4.1 استراتيجيّة إدارة الأراضي 31

الفصل الثاني: الإطار القانوني **35**
1.2 الأسس القانونية 35
2.2 النطاق الإقليمي للتطبيق 36
3.2 تأثيرات اللائحة المقترحة 36
4.2 هيكلية اللائحة المقترحة 37
5.2 روابط هذه اللائحة بوثائق تخطيطية أخرى 37
6.2 التشريعات والقوانين التي يجب التقيد بها 37
7.2 قواعد واردة في نصوص أخرى 38

الفصل الثالث: تصنيف الأراضي، جدول اللائحة، أحكام عامّة **39**
1.3 تصنيف الأراضي 39
2.3 مصطلحات تصنيف المناطق 39
3.3 نظام الطرقات 40
4.3 تكييف اللائحة مع الأوضاع الخاصّة 40
5.3 تطبيق أحكام اللائحة على المباني القائمة 40
6.3 أحكام خاصّة بمناطق مشاريع التطوير العمراني الكبرى 41
7.3 حدود المناطق في خريطة تصنيف الأراضي 41

الفصل الرابع: إستعمال الأراضي **49**
1.4 إشغالات واستعمالات محظورة للأراضي 49
2.4 إشغالات واستعمالات أراضي خاضعة لشروط خاصّة 50
3.4 استعمال الأراضي في المناطق المختلفة 50
4.4 استعمال الأراضي المخصّصة للمرافق 50

الفصل الخامس: معدّلات كثافة المباني **52**
1.5 قواعد عامّة تنظّم الكثافة والتوازن بين الاستعمالات المختلفة 53
2.5 أحكام تُطبّق على الأرض التي تتجاوز فيها المباني القائمة النسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة المسموح بها 53

الفصل السادس: حجم المباني **54**
1.6 موقع المباني بالنسبة للطرق 54
2.6 موقع المباني بالنسبة لحدود قطع الأراضي 54
3.6 علاقة الأبنية بالنسبة لبعضها البعض في الموقع الواحد 55
4.6 نسبة المساحة المسموح بتغطيتها 56
5.6 الحدّ الأقصى لارتفاع المباني 56
6.6 الشكل الخارجي للمباني وعلاقته مع المباني المجاورة 57
7.6 البروزات 59
8.6 بروزات الأجهزة التقنيّة المضافة 61
9.6 الأسوار 61

الفصل السابع: التراث المعماري والمعالم الأثريّة **62**
1.7 حماية الأشكال العمرانيّة والتراث المعماري 62
2.7 حماية الثروات الأثريّة 63

الفصل الثامن: الفراغات المفتوحة والخضراء **69**
1.8 شبكة الفراغات المفتوحة والخضراء 69
2.8 تصنيفات الفراغات الخضراء والمفتوحة 69
3.8 حماية النباتات، إعادة الزرع 70
4.8 معالجة الفراغات المفتوحة الأخرى 70

الفصل التاسع: المنافذ، مواقف السيارات، والربط بشبكات البنى التحتية **75**
1.9 شروط الوصول إلى قطع الأرض 75
2.9 مواقف السيارات 76
3.9 الربط بشبكات البنى التحتية 78

الفصل العاشر: اللّوحات الإعلانيّة **79**
1.10 مناطق تخضع فيها اللّوحات الإعلانيّة لقيود 79
2.10 قواعد عامّة للوحات الإعلانيّة 79

الفصل الحادي عشر: الارتفاقات الطبيعيّة والتكنولوجيّة **81**
1.11 الارتفاقات الطبيعيّة 81
2.11 الارتفاقات التكنولوجية 82

الملاحق **89**
1 المواقع والمباني التراثيّة المحميّة والمدرجة بقائمة مصلحة الآثار 89
2 التراث المعماري بالمدينة القديمة 91
3 القائمة الإضافية: التشكيلات العمرانيّة المميّزة المحميّة 97
4 القائمة الإضافية: المباني المميّزة المحميّة 98
5 شبكات البنى التحتية 101
6 التوجّهات العامّة المتعلّقة بمشاريع التطوير العمراني الكبرى 109
7 المصطلحات 117

الخرائط
.1 بنية طرابلس العمرانيّة 13
.2 الرؤية التخطيطية 15
.3 المخطّط التنموي لمركز مدينة طرابلس 25
.4 التدرّج المقترح للطرق 27
.5 النقل العامّ وممرّات الدرّاجات 29
.6 استراتيجية إدارة الأراضي 33
.7 تصنيف الأراضي 47
.8 التراث العمراني والطبيعي 65
.9 مناطق حماية الآثار 67
.10 المساحات الخضراء والمفتوحة المقترحة 73
.11 الارتفاقات البيئيّة 83
.12 حالة التربة 85
.13 الارتفاقات الجوّية 87
.14 الشبكة الرئيسية لإمدادات المياه 103
.15 الشبكة الرئيسية للصرف الصحّي ومياه الأمطار 105
.16 الشبكة الرئيسية لتوزيع الكهرباء 107

لائحة معمارية وعمرانية خاصّة بمركز مدينة طرابلس

الحاجة إلى تحديث لائحة استعمال الأراضي والبناء في مركز طرابلس

يشهد مركز مدينة طرابلس شتّى الضغوط الهادفة إلى تكييف النسيج العمراني بما يتوافق والظروف الجديدة الناشئة عن عملية الإصلاح الوطني التي تمّ إطلاقها في السنوات الأخيرة.

لقد تمّ تصوّر المخطّط الحضري القائم حالياً في ظروف مختلفة تعود إلى الثمانينيات من القرن الماضي، حيث كانت الاستثمارات العامّة والخاصة محدودةً إلى حدٍّ ما بمركز المدينة مما حدّ من تأثير هذا المخطّط عندما تمّ إقراره في العامّ 1999.

أما اليوم، فإنّ الانفتاح الاقتصادي والسياسات التنموية الجديدة التي تهدف إلى تعزيز الاستثمارات الخاصّة، قد غيّر الوضع والاحتياجات.

كما أنّ لائحة استعمال الأراضي والبناء الناتجة عن المخطّط الحضري الحالي لا تتلاءم مع متطلّبات التنمية الجديدة لمركز العاصمة. وبالتالي، من الضروري تعديل هذه اللائحة ليسهل على السكّان فهمها واستيعابها ولتتبّع التغيّرات الاقتصادية والإجتماعية التي تشهد تطوّراً دائماً، وذلك في إطار رؤية مبنيّة على مبدأ التنمية المستدامة تجمع ما بين دينامية الاقتصاد والرفاهية الإجتماعية واحترام البيئة.

نطاق تطبيق اللائحة المقترحة

يتمّ تطبيق اللائحة المقترحة في هذا التقرير على قطع الأرض الخاصّة وتميّز هذه اللائحة بين قطع الأرض الخاصّة من جهة والمساحات العامّة والأراضي المخصّصة للمرافق والبنى التحتية من جهة أخرى. ولا يزال من الضروري التحقق من الأراضي المقترحة للمرافق واستشارة الإدارات والجهات المعنيّة بشأنها، بغية تأمين خدمات عامّة ذات جودة عالية للسكان وفتح الأحياء بعضها على البعض الآخر وتأمين حياة عالية الجودة في كافة الأحياء.

كما تشير لائحة استعمال الأراضي المقترحة في هذه الدراسة إلى المناطق التي قد تصلح لمشاريع التطوير العمراني الكبرى. ولا تعتبر شروط البناء المنصوص عليها في اللائحة الأداة الأنسب لإدارة هذه المشاريع ذلك لأنّها تحتاج إلى بعض المرونة لاستيعاب متطلّبات المستثمرين مع احترام أهداف التطوير الواسعة التي تحدّدها الجهات المختصّة.

إلّا أنّ هذه الدراسة تحدّد الأهداف الخاصّة بمناطق المشاريع الكبرى هذه، كما تتضمّن توصيات هدفها إدماج هذه المشاريع بشكل صحيح في النسيج العمراني المجاور. كما تقترح تعديل نطاق بعض هذه المشاريع.

النهج المتّبع ومكوناته

ترتكز اللائحة المقترحة على تحليلٍ معمّق للبنية العمرانيّة وطرز الأنسجة العمرانيّة، بالإضافة إلى تحليلٍ تاريخي لتطوّر المدينة والنشاط العمراني فيها. وقد تمّ سابقاً إصدار تقرير خاصّ بتشخيص الأوضاع القائمة تضمن ملخصاً للتحاليل التي أجريت حول المدينة وبنيتها التحتية، وديمغرافيتها، وبيئتها الإجتماعية الاقتصادية بالإضافة إلى الإطار القانوني.

وقد سمحت الوثائق المتعدّدة التي تمّ جمعها خلال الدراسة بأخذ كلّ العناصر الأساسيّة للتطوير العمراني، والبناء، والبنى التحتية القائمة حالياً بعين الاعتبار، كما تمّ التنسيق بين الدراسة الراهنة والدراسات الأخرى الجاري إعدادها في طرابلس. ومن المعطيات التي تمّ الاطّلاع عليها وأخذها بعين الاعتبار:

– الوثائق المتوفّرة حول مخطّطات الجيل الثالث 2006-2030، المخطّط الإقليمي للجيل الثالث لمنطقة طرابلس وتقارير الجيل الثالث للمدينة والتقارير القطاعية (الإسكان، والنقل، والعوامل الطبيعيّة، وإحصاء المباني عامّ 2005، وخريطة استعمال الأراضي)، ومخطّط الجيل الثاني لمدينة طرابلس، ومخطّط الجيل الأول لمدينة طرابلس؛

– القوانين واللوائح التنفيذية المتعلّقة بالتخطيط العمراني والمباني الأثريّة والتاريخية والبيئة والصحّة العامّة والطرقات العامّة والتطوير العمراني والطيران المدني...

– الوثائق المتعلّقة بالشبكات والبنى التحتية وتشمل:

- شبكة الإمداد بالمياه (الحاليّة والمستقبليّة) والتقارير المتعلّقة بها
- شبكة الصّرف الصحّي (الحاليّة والمستقبليّة)، والتقارير حول تلوّث المياه
- خريطة شبكة الكهرباء (الحاليّة والمستقبليّة) من الشركة العامّة للكهرباء والتقارير المتعلّقة بها
- خريطة شبكات البنى التحتية (1: 500 و1: 1000) من المكتب الاستشاري الهندسي للمرافق
- خرائط مشاريع الطرق التي جمعها المكتب الاستشاري الهندسي للمرافق

– وثائق محدّدة متعلّقة بما يلي:

- الإحصاءات السنوية (1976-86-96-2006)
- الأراضي التي تعود ملكيتها إلى الأوقاف + الخريطة التي أعدّها المكتب الاستشاري الهندسي للمرافق
- مختلف الدراسات حول التربة
- التحليل الذي أجراه فرع مصلحة التخطيط العمراني بطرابلس حول مخالفات البناء في الفترة الأخيرة بمركز المدينة
- التحقيق الميداني الخاصّ بالمباني بمركز المدينة الذي أجراه المكتب الاستشاري الهندسي للمرافق (2008)
- مختلف الخرائط التاريخية لمدينة طرابلس
- قائمة بالمعالم التاريخية المحافظ عليها من مصلحة الآثار
- الوثائق المتعلّقة بالمعالم الأثريّة والمباني المميّزة الموجودة في الكتب والتي جمعها الأستاذ المعماري أحمد أمبيص
- أرشيف طرابلس المتعلّق بتراخيص البناء
- وثائق حول المدينة القديمة بما فيها الفنّ المعماري
- قائمة المنتزهات والحدائق الحاليّة من المكتب الاستشاري الهندسي للمرافق

– تقارير ووثائق مختلفة متعلّقة بالاقتصاد، والتخطيط العمراني، والتاريخ العمراني، والمجتمع الليبي، والديمغرافيا، والعمارة، والمدينة القديمة، والمساكن التقليديّة؛

– الوثائق المتعلّقة بمشاريع معيّنة كخطوط المترو ودراسة تقييم النقل في مركز المدينة الجاري إعدادها حالياً من قبل شركة Systematica، والمخطّط الشامل للصرف الصحّي ومياه الأمطار الذي أعدّه المكتب الاستشاري الهندسي للمرافق، والمخطّط الشامل للكهرباء الذي اعتمدته الشركة العامّة للكهرباء، والمخطّط الشامل لإمدادات المياه لتأمين المياه الذي اعتمدته المؤسسة العامّة للإسكان والمرافق.

– مشاريع التطوير الكبرى داخل منطقة الدراسة مثل قصر المؤتمرات، وبرج الهلال، وبرج طرابلس، وبرج سوق الثلاثاء القديم، وأبراج تريبوليس، والمربع الإعلامي، وبرج ديوو، وبرج القذافي، وبرج المؤسسة الليبية للاستثمار، وفندق الغزالة أنتركونتيننتال، وإعادة تاهيل فندق الودان، وإعادة تأهيل المباني التاريخية، ومتحف قلب ليبيا (إعادة تأهيل مصنع التبغ)، ومشروع إعادة تأهيل المدينة القديمة، ومخطّط تطوير باب المدينة (طريق السكة).

– مشاريع أخرى خارج منطقة الدراسة: المركبات التعليمية بجامعة الفاتح، والواجهة البحرية الشرقية، والغطاء النباتي بطرابلس، والحزام الأخضر، ومكتبة جامعة الفاتح، ومحطّات الركّاب بمطار طرابلس الدولي، ودراسة وادي المجينين.

وترتكز اللوائح والتشريعات المقترحة في هذا التقرير على القوانين المطبّقة في ليبيا وعلى المعايير الأوروبية المعتمدة في التخطيط العمراني، مع تكييف التوجّهات التي ضمّتها هذه النصوص مع الخصائص المعمارية والعمرانية لمركز مدينة طرابلس.

أهم النقاط في اللائحة المقترحة

يمكن تلخيص أبرز النقاط التي تأتي به اللائحة الجديدة المقترحة كالتالي:

1. تصنيف جديد للمناطق يتناسب مع الأنسجة العمرانيّة المختلفة المتواجدة في المدينة. ذلك أن الاستمرار في تطبيق اللائحة السابقة (الجيل الثاني) سيقود تدريجياً إلى اختفاء التراث المعماري للمدينة العثمانية (من القرن التاسع عشر) والمدينة الكلاسيكية ذات الميول الحديثة (النصف الأول من القرن العشرين) الذي يُعتبر جزءاً مهماً وفريداً من تاريخ العمارة والعمران العالمي، وجزءاً مهماً من هوية المدينة. إضافةً إلى ذلك، فإنّ التركيز بشكلٍ أكبر على الأنسجة العمرانيّة القائمة سيساعد على المحافظة على الإرث المعماري والعمراني الخاصّ بالنصف الثاني من القرن العشرين.

2. تتميّز كلّ منطقة بقواعد خاصّة بها تعدّل القواعد السابقة بما يتوافق وتصنيف المناطق الجديد والديناميكية العمرانيّة الجديدة. وقد أضيفت إلى تلك القواعد إجراءات جديدة من شأنها أن تحسّن الناتج المعماري، مقرونة بتوصيات معمارية وردت في وثيقة مستقلّة (التوجيهات المعمارية والعمرانية).

3. يُعتبر إدراج قواعد محدّدة لحماية المعالم المسجّلة في قائمة التراث الوطني، مساهمةً أخرى مميّزة للائحة المقترحة. وفي هذا الإطار، تتضمّن اللائحة محيط حماية قطره 500 م حول كلّ معلم لضمان سلامته.

4. تمّ تحديد التراث العمراني والمعماري المميّز في إطار تصنيف المناطق وكذلك في ملحق خاصّ مقرون بهذه اللائحة. وبالتالي، لا يمكن تدمير تلك المعالم والمباني ويجب إعادة تأهيلها بما يتناسب وطابعها المعماري الأصلي.

5. لم يتمّ شقّ الطرق المقترحة في مخطّط الجيل الثاني بشكلٍ كبير لأنّها في هذا المخطّط لم تأخذ بعين الاعتبار المباني الموجودة. وبالإضافة إلى ذلك، تمّ تصميم العديد من الطرقات لتستوعب حركة سير سريعةً لا تراعي العوائق الحقيقية لحركة المرور ولا المقاربات الجديدة المتعلّقة بالسلامة العامّة. وبالتالي، كان من الضروري في المخطّط الراهن أخذ الأوضاع القائمة بعين الاعتبار، وكذلك سرعة حركة المرور المتوقعة في الشوارع الضيّقة في مركز المدينة، وبالتالي إلغاء معظم التخطيطات التي كانت تلحظ إزالة زوايا المباني بالمنعطفات بحجّة تحقيق زوايا نظر للسائقين، والإبقاء عليها في عدد محدود من التقاطعات الرئيسية عندما تسمح الظروف بذلك.

6. لم يتمّ حتى الآن تنفيذ العديد من الشوارع المخطّط شقّها نظراً للدمار الذي سيلحقه بالمباني التاريخية والأحياء السكنيّة. وبالتالي، تمّ إلغاء عدد من الشوارع المخطّطة، حرصاً على النسيج العمراني ونوعيته.

7. تمّ اقتراح توسيع بعض الطرقات وشقّ طرقات جديدة لضمان استمرار الروابط الرئيسية، لا سيما باتجاه مراكز العمل الجديدة مثل مربّع الأبراج بمركز المدينة، أو لتأمين التواصل ما بين الأحياء التي تفصل فيما بينها جزر مبنيّة مغلقة.

8. تسمح لوائح التخطيط العمراني بإدارة التحوّلات العمرانيّة على مستوى قطع الأرض المعنيّة بمشاريع فردية. إلاّ أنّها لا تستطيع التحكّم بالكامل بالتحوّلات العمرانيّة في المواقع الواسعة النطاق (أحياء كاملة) التي تخطّط لها تغييرات أساسية. وبالتالي، وضعت اللائحة المقترحة قواعد مبسّطة في نطاق مناطق المشاريع التنموية الكبرى تسمح بتأطير الأشكال العمرانيّة التي ستنشأ عن هذه المشاريع دون الدخول في تفاصيل من شأنها تقييد هذه المشاريع... إذ إن على تلك المناطق تحقيق أهداف التطوير الواسعة التي وضعت لها، مع الحاجة إلى المرونة في التفاوض على المشاريع مع المستثمرين المحتملين. وقد قامت هذه الدراسة بتحديد سبعة مناطق استراتيجية من هذا النوع والتي من شأنها أن تتبع تطويراً عمرانياً يختلف عن ذلك الناتج عن اللائحة.

ويبقى من الممكن تطبيق اللائحة المقترحة في هذه المناطق إلى أن يتمّ تطوير المشاريع الواسعة النطاق فيها عندما يُتّخذ القرار بذلك.

9. لترويج تطوّر النشاط التجاري في الشوارع الرئيسية، تستفيد الأراضي التي تقع على طول المحاور التجاريّة من إجراءات تشجيع البناء. والمباني التي تقع على طول تلك الخطوط ستكون مجبرة على إنشاء ممرّات تجاريّة ببواكي إلا أنّ أصحابها سيحقّ لهم بناء دور إضافي بعمق 15 متراً داخل قطعة الأرض.

10. تشجيع تعدّد الوظائف في كلّ المناطق، على أن تستبعد الأنشطة الملوّثة والمؤذية إلى خارج منطقة مركز المدينة.

11. تأخذ هذه اللائحة مختلف المعايير بعين الاعتبار لا سيما الارتفاقات المتعلّقة بالطيران المدني وشبكات الإتصالات اللاسلكية، والارتفاقات البيئيّة المتعلّقة بمخاطر الفيضانات (بمحاذاة الوادي)، وخطر التآكل (بمحاذاة الشاطئ)، والمتّصلة بطبيعة الجوف (المياه الجوفيّة، ونوعية التربة).

12. تُشجّع اللائحة إختلاط الفئات الإجتماعية في المدينة من خلال الإستمرار في تطوير أحياء السكن التقليدي القائمة وتحسين ظروف السكن في المركز التاريخي وفي المساكن الجماعية العائلية المتواجدة فيه.

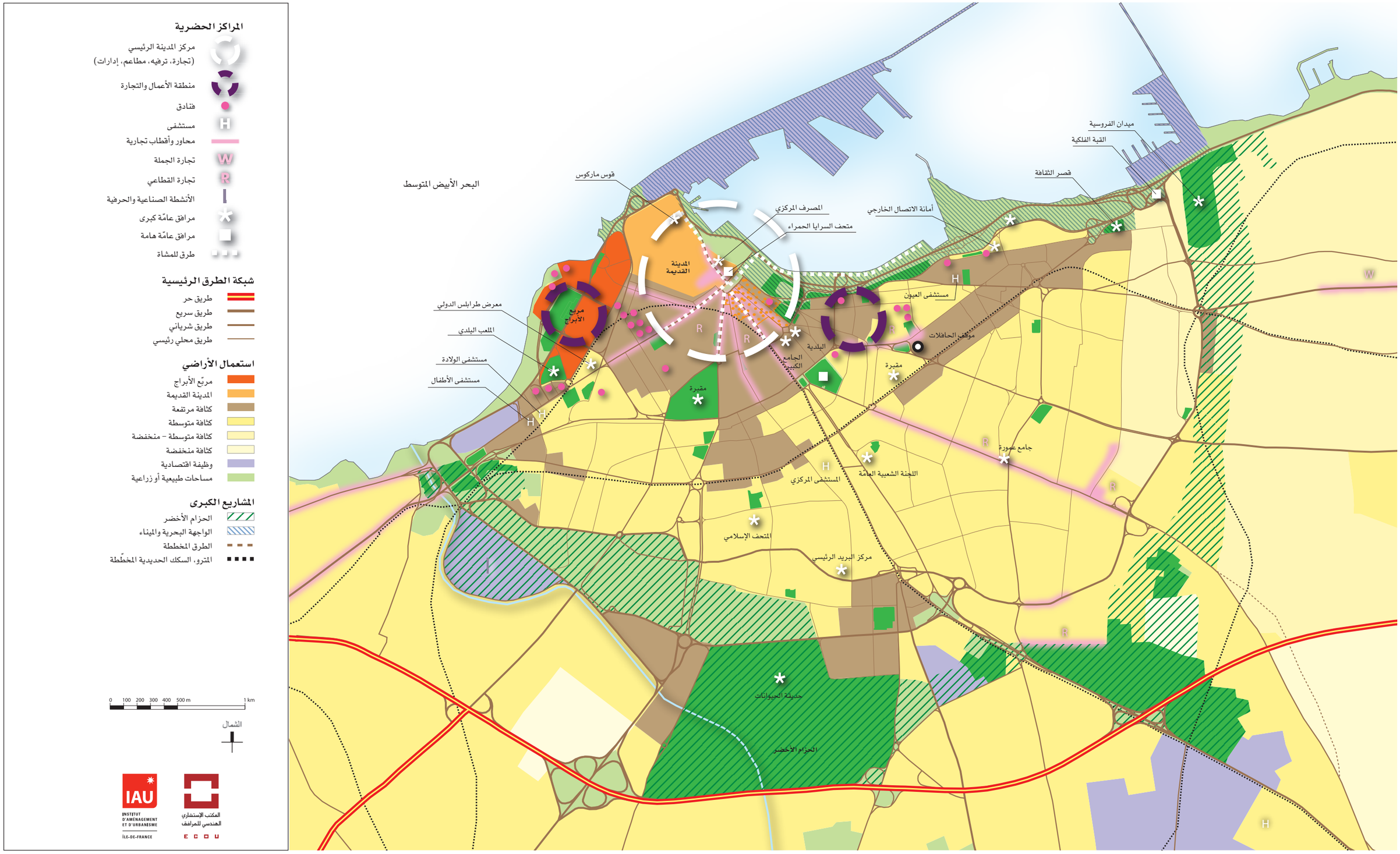
13. تحسين الانتقال عبر المدينة بتعزيز النقل العامّ ودراسة محور شارع الجمهوريّة وتوسيع بعض الشوارع الأخرى وتحسين ظروف الوصول إلى مركز الأعمال.

14. إن تعزيز كثافة البناء في الأطراف من شأنه التخفيف من الضغط القائم على المركز التاريخي. لذا منحت اللائحة زيادة في كثافة البناء ضمن نطاقات مشاريع التطوير الكبرى الواقعة على مداخل المركز التاريخي.

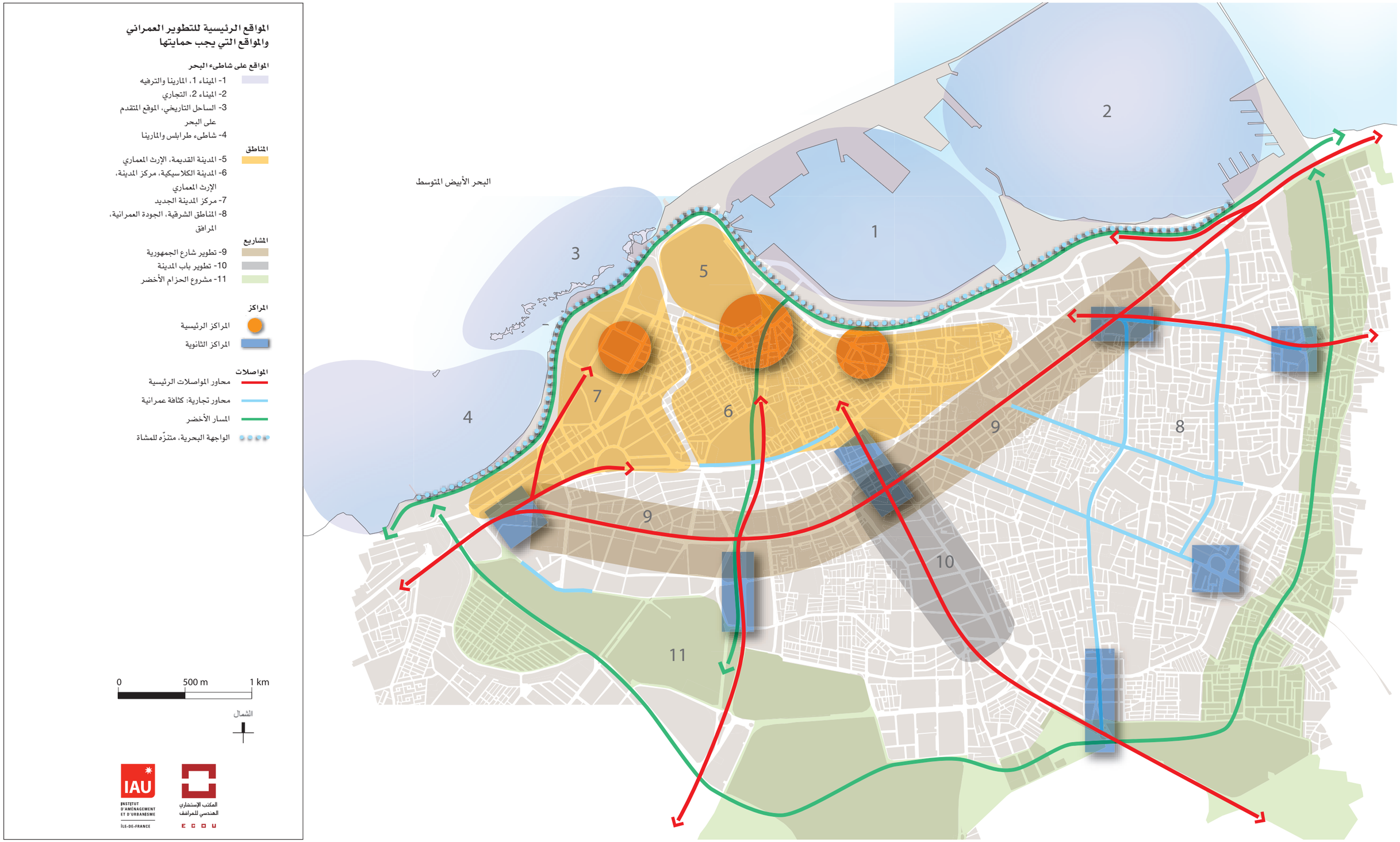
لا تحدّد لائحة التخطيط الحضري المقترحة بموجب هذه الدراسة الإجراءات الإدارية المتعلّقة بمنح تراخيص البناء، ولا طبيعة المستندات المطلوبة للحصول على رخصة بناء، ولا الصلاحيات المناطة بالأجهزة الإدارية، ولا العقوبات المطبّقة في حال مخالفة اللوائح والتشريعات القائمة، وذلك لأنّ هذه الإجراءات محدّدة في القوانين واللوائح التنفيذية المعمول بها.

الخريطة 1. بنية طرابلس العمرانية

الخريطة 1. بنية طرابلس العمرانية



الخريطة 2. الرؤية التخطيطية



1. أهداف التنمية وتوجّهاتها

عملية مراجعة قوانين التخطيط العمراني يجب أن تعكس مشروعاً واضح الصيغة وأن تنعكس في أهدافٍ وخطوطٍ توجيهيّةٍ وخياراتٍ تنمويّةٍ.

يناقش هذا الفصل:

1.1. التوجّهات التي تمّ اعتمادها حتى الآن لإعداد مخطّط الجيل الثالث لحاضرة طرابلس.

2.1. الرؤية والأهداف والمبادئ التوجيهيّة المقترحة، وبتعبيرٍ آخر «رؤية التنمية المستدامة لطرابلس».

3.1. مخطّطٍ إنمائي يعرض- بالخطوط العريضة- الخيارات المقترحة بشأن الأحياء المختلفة في مركز المدينة.

4.1. الاستراتيجيّة المعتمدة لإدارة الأراضي، والتي تُصنّف إلى ثلاث فئات، تلك الخاضعة للائحة التخطيط العمراني، وتلك التي قد تُطبّق فيها مشاريع تنموية كبرى وتلك المخصّصة للمرافق.

1.1 - توجّهات مخطّط الجيل الثالث لحاضرة طرابلس

يوفّر مخطّط الإقليم الفرعي والمخطّط الشامل لحاضرة طرابلس الجاري إعداده رؤيةً لحاضرة طرابلس في العامّ 2025، حُدّدت كالتالي:

«بحلول العامّ 2025، ستكون طرابلس عاصمة إفريقية كبرى مطلّة على البحر الأبيض المتوسّط ووجهاً مزدهراً للإسلام المعاصر في العالم كما ستعود هذه العاصمة المستدامة ذات البيئة النظيفة والتاريخ العريق، مرّةً أخرى، محط أنظار للعالم. فالحياة في هذه العاصمة ستكون ميسّرةً، وتقدّم فرصاً عديدةً، كما أنّ سكّانها يقومون بمبادراتٍ ويشاركون في الحياة الإجتماعية والثقافيّة.

كما إنّ الاستثمارات والمعارض الدولية ستنتج اقتصاداً مزدهراً وفرص عملٍ متنوّعةً. وسيكون بالإمكان الوصول إلى مدينة طرابلس إمّا عبر مطارها الكبير والفعّال في الجنوب أو من ميناء الركّاب البحري الذي يعتبر جزءاً لا يتجزّأ من الواجهة البحريّة العمرانيّة الجديدة. أمّا بالنسبة للتنقّل داخل المدينة، سيفضّل السكّان استخدام نظام النقل العامّ وهو من الأفضل في العالم. وستكون المشاريع التنموية الجديدة قد زادت من كثافة المدينة، فعزّزت طابعها المحليّ وأضافت إليها مراكز ثانوية لدعم قيمة مركز المدينة. وتكون قد أسّست إدارة موارد مسؤولةٌ وإمكانيّة وصولٍ سهلةٍ إليها.

وادي المجينين هو المعبر من المنطقة الريفيةّ إلى مركز المدينة، وحلقة وصلٍ بين محميّة غابة النصر البيئيّة الشّاسعة والبحر. وسيتم ربط مركز المدينة بمتنزه الواجهة البحريّة من خلال شبكةٍ خضراء من الشوارع المشجّرة والمنتزهات الصغيرة الحجم. وتكون بهذا قد نشأت منتزهات ومناطق رياضيّةٌ جديدةٌ. لذا ستُعتبر طرابلس آنذاك لؤلؤة البحر المتوسّط الخضراء والحيّة.»

لقد تمّت مناقشة فرضيّاتٍ عديدةٍ للتوازن بين المراكز المختلفة داخل حاضرة طرابلس والتي سيكون لها تأثيرات كبيرةٌ على إعادة تطوير مركز المدينة:

- فرضيّة أحاديّة المركز والتي تركّز على مركز المدينة وامتداد زيادة الكثافة من المركز نحو الضواحي.
- فرضيّة المراكز المتعدّدة التي تكمّل مركز المدينة عبر إنشاء مراكز جديدةٍ في الضواحي البعيدة نسبياً، بالقرب من المناطق الزراعيّة.
- فرضيّة وسيطة تقوّي المركزيّة الناشئة على طول المحاور الرئيسية في الإطار العمراني الحالي، إلى جانب نظام نقلٍ عامٍ قوي يربط فيما بينها.
- تقترح مصلحةً التخطيط العمراني مزيجاً بين هذه الفرضيّات للمحافظة على مركزيّة وسط المدينة مع إضافة أنشطةٍ تلائم مركز الأعمال الجديد، تساندها مراكز فرعيةٍ في موازاة خطوط سكّة الحديد الجديدة عند أطراف المدينة وستشكّل محاور الطرق الرئيسة ركيزةً لزيادة كثافة العمران ولخطوط النقل العامّ الحديث (حافلات سريعة أو سكك حديدية خفيفة).

وبإمكاننا التطلّع إلى مستقبل المدينة على أساس القوى المحرّكة الحاليّة وإرادة التحسين القصيرة والمتوسطة المدى. ويظهر تحليل التغيّرات العمرانيّة الحديثة العهد والمباني الجديدة الناشئة والمناطق المتدهورة عمرانياً ومشاريع التطوير العمراني التي تمّ التعهّد للقيام بها، ميول المستثمرين من القطاعين العامّ والخاص إلى تغيير المدينة.

وفي الواقع، فإن مركز المدينة، بما في ذلك مربّع الأبراج في مركز الأعمال وباب المدينة ومشاريع أخرى عديدة، قد دخل في عمليّة تجديدٍ ضخمةٍ. لذلك، من الضروري توفير الانسجام ما بين هذه التحوّلات وتنظيمها وإسنادها إلى بنى تحتيّة أكثر متانة لضمان سهولة الوصول إلى المراكز الناشئة وتوفير الخدمات لها.

وتفيد دراسات الجيل الثالث للإقليم الفرعي وحاضرة طرابلس ببعض المبادئ التوجيهيّة التي يجب تطبيقها في مركز المدينة وهي:

الوظائف

على مركز مدينة طرابلس أن يتوسّع وأن يجري تحسين النوعيّة العمرانيّة فيه كي يشكّل المركز الاقتصادي الرئيسي لحاضرة طرابلس.

الكثافة ونظام النقل

يجب زيادة كثافة البناء في المناطق العمرانيّة القائمة. كما يجب اعتماد المترو أو القطار الخفيف (الترام) في منطقة طرابلس العمرانيّة وربط مركز المدينة بالسّكك الحديدية. ومن المفروض أن تحقّق المناطق العمرانيّة الواقعة على خطوط النقل العامّ نسباً عاليةً من الكثافة العمرانيّة، وخاصةً تلك المجاورة للمحطّات.

البنية التحتية

يجب تأمين أراضٍ كافيةٍ لشقّ الشوارع وبناء المرافق والمنشآت الكبرى.

الشريط الساحلي

على الواجهة البحريّة المطلّة على المتوسّط في المدن الساحليّة أن تكون مرئيةً ومفتوحةً للجميع. كما يتحتّم منع إقامة أي مشروع عمراني على شريط عمقه 100 متر في موازاة البحر حيث يُسمح فقط بمنشآت عامّة للترفيه أو ما شابه. بالإضافة إلى ذلك، يجب فصل المنتجعات السياحية عن بعضها البعض بفراغات مفتوحة للعموم.

الغطاء النباتي

يجب تنمية المنتزهات والحدائق العامّة كمنتزه الوادي والطرق الخضراء ومنتزهات الواجهة البحريّة والمنتزهات والحدائق الجديدة (سيدي المصري وسوق الثلاثاء وغابة النصر).

الفيضانات

لا يفترض أن تقوم أي مشاريع عمرانية في جوار وادي المجينين ولا على الأراضي المنخفضة والمنبسطة.

كلّ هذه المبادئ التوجيهية أخذت بعين الاعتبار في التوجّهات المقترحة في هذا التقرير لتنمية مركز المدينة.

2.1 - رؤية التنمية المستدامة لمدينة طرابلس

يستند مخطّط التنمية المستدامة لطرابلس إلى رؤية من خمس نقاطٍ.
تُقسَم هذه الرؤية إلى أهدافٍ وتوجّهاتٍ مكانية ومشاريع محدّدةٍ مفصلّةٍ في الجدول أدناه.

الجدول التلخيصي للرؤية وأهدافها ومبادئها التوجيهية والخيارات التي تمّ اعتمادها

الرؤية	الأهداف الإنمائية	التوجيهات المكانية	مشاريع وأدوات معيّنة
1. حاضرة ليبيّةٌ عربية إفريقيّةٌ ومتوسطيّةٌ			
مركز العاصمة	التأكيد على المكانة الوطنية للعاصمة	نقل الإدارات المركزية إلى مركز المدينة	مناطق حماية للمباني التاريخية وللمدينة القديمة قائمة التراث المبني المميّز المطلوب حمايته
مدينةٌ ساحلية	إبراز الرابط التاريخي مع البحر	حماية الفراغات الطبيعيّة	خريطة المواقع الطبيعيّة المحميّة
جذور مدينةٍ ألفيّةٍ	إعادة تأهيل التراث المعماري والعمراني (التاريخي والحديث)	تحسين الفراغات العامّة	تحديد ارتفاع المباني
مدينة الحداثة	تنمية الحياة الثقافية	تشييد المراكز الثقافية	توسيع الشاطئ المفتوح للعموم
واجهة دائمة لثقافة ليبيا وطرابلس	تمييز مركز المدينة عن ضواحيها	الحزام الأخضر وبوّابات المدينة	تطبيق مشاريع تنموية عمرانية في «باب قرجي» و«باب العزيزية» و«باب المدينة» و«باب سيدي المصري»
مركز مدينةٍ يحلو العيش فيها	الترويج لتصاميم جديدةٍ في العمارة والتصميم الحضري والبيئة	حماية وتعزيز المدينة القديمة	جامعة في مركز المدينة
مركز مدينةٍ حسن التخطيط والتصميم	إحياء المدينة	حماية الأحياء التاريخيّة وتعزيزها	تأمين المسكن للطلاب توفير الأراضي لتشييد المراكز الثقافية
		حماية المعالم والنصب التذكارية	إقامة المعارض إقامة مرافق ثقافية كبيرة توفير الأراضي لاستخدامها كفراغات عامةٍ
		حماية آثار العصور القديمة	خريطة حماية الآثار تصنيف المناطق
2. استعادة الموقع الدولي			
ملتقى عالمي	بوّابة إفريقيا	مجمّعات سكنيّة جديدةٌ	مركز أعمال جديد مشاريع تنموية حضرية كبرى
مدينةٌ متصلةٌ بشكل فعّال بالشبكة العالميّة		إعادة تأهيل المركز التاريخي	مشاريع تنموية كبرى للأغراض السياحية والترفيهيّة في الميناء
مركز للتجارة والأعمال	مركزٌ تجاري ذو معايير دولية	تطوير الأنشطة الترفيهيّة وطرق جذب السيّاح	متحف بحري داخل مقر القيادة البحرية القديمة (بالقرب من ميدان الفروسية)
مركز استقطاب سياحي دولي		تطوير أنشطة ترفيهيّة وسياحية تستقطب السياح	إنشاء متحف في المدينة حول العمارة والتصميم الحضري في المدينة القديمة

الرؤية	الأهداف الإنمائية	التوجيهات المكانية	مشاريع وأدوات معيّنة
بوّابة إفريقيا قطب جامعي إفريقيّ ومتوسطيّ	مركز استقطاب سياحي وترفيهي دولي قطب جامعي للبحر المتوسط وإفريقيا مدينة عالمية	ميناء سياحي وترفيهي جديد أحياء طلاّبية في مركز المدينة تنويع السوق العقارية	قصر للمؤتمرات في باب قرقارش، توسيع شاطئ الليدو
3. مدينة فاعلة			
نظام مواصلات متكامل	جعل النقل العامّ من الأولويات الإفادة من الشوارع الكبرى لإقامة مشاريع تطوير عمراني كبرى إرساء نمط تنمية مستدامة وتأمين السلامة العامّة	تحسين حالة الشوارع تطوير شارع الجمهوريّة خفض عدد الطرقات والتقاطعات السريعة في مركز المدينة نظام إشارات ضوئية جديد، تدرّج جديد للشوارع، تلطيف حركة السير في الشوارع، توسيع عدد من الشوارع، نظام نقل بديل جديد (ممرّات للدرّاجات)	إقامة خطوطٍ للنقل الخفيف في مركز المدينة مشروع تنموي كبير في شارع الجمهوريّة شقّ الشوارع اللازمة لربط الأحياء بعضها ببعض تخفيض عدد الطرقات السريعة، الطريق السريعة في الواجهة البحرية باتّجاه الشارع الحضري، شوارع المشاة في وسط المدينة، توفير الأراضي لتوسيع الشوارع، ممرّات للدرّاجات
مرافق وخدمات ذات معايير دوليّة	تعزيز شبكات البنى التحتية تنفيذ شبكة حديثة للإتّصالات السلكية واللاسلكية	تجديد شبكة إمداد المياه وتوسيعها تجديد شبكة الصّرف الصحّي زيادة سعة الشبكة الكهربائيّة بمركز الأعمال الجديد تجديد شبكة الغاز في المدينة إقامة شبكة للألياف البصرية تحسين شبكة الهاتف	خريطة لشبكة إمداد المياه خريطة لشبكة الصّرف الصحّي توفير الأراضي لإقامة المنشآت الكهربائيّة
4. حياة مدنيّة آمنة ومستدامة			
رائدة في التحكّم بالأخطار التكنولوجية الوقاية من الأخطار الطبيعيّة استخدام السيارة في المدينة بطريقة مسالمة مدينة خضراء بيئة عالية النوعية	التحكّم بالمخاطر التكنولوجية الوقاية من المخاطر الطبيعيّة إعداد شبكة للمنتزهات والممرات الخضراء حماية المواقع الطبيعيّة خفض مستويات الضجيج والتلوّث	حماية الحياة العمرانيّة تجاه المخاطر الصناعية والتكنولوجيّة حماية الحياة العمرانيّة من الأخطار الطبيعيّة إقامة حدائق ومحاور خضراء تنسيق طبيعي للمقابر حدائق عامّة في الأحياء وإكمال المنشآت داخل الحدائق والمنتزهات القائمة مساحات خضراء في أحياء المجمّعات السكنيّة الكبرى الوقاية من الفيضانات	إرتفاقات تكنولوجية إرتفاقات بيئية حزام أخضر ممرّات خضراء وصفوف من الأشجار منتزه الوادي الجديد منتزهات ومنشآت رياضيّة جديدة مناطق فاصلة في موازاة الوادي

الرؤية	الأهداف الإنمائية	التوجيهات المكانية	مشاريع وأدوات معيّنة
		الوقاية من التآكل الوقاية من الزلازل الوقاية من التسونامي جمع مياه الأمطار في التربة خفض الضجيج والتلوث اللذين تسببهما السيارات نقل الأنشطة الملوّثة إلى خارج مركز المدينة معايير جودة بيئية عالية للمباني	مناطق فاصلة بموازاة الشاطئ القوانين المتعلّقة بتسرّب المياه خفض سرعة السيارات كرّاسة معمارية توفير الأراضي للفراغات العامّة إقامة مناطق فاصلة في موازاة الشاطئ وحماية الجزر الصخريّة مخطّط الغطاء النباتي قوانين متعلّقة بإشغال الأراضي تخطيط عمراني لخفض سرعة السيارات مخطّط للإنارة توصيات معمارية
5. مدينة متضامنة			
مركز المدينة للجميع خدمات عامّة جيّدة على المستوى المحلّي تأمين المساكن لكافة فئات الشعب تعدّدية اجتماعية ووظيفيّة روابط اجتماعية قويّة موازنة أفضل بين المراكز أحياء شعبيّة مدمجة بشكلٍ جيّدٍ	تعزيز الفراغات العامّة تحسين قيمة المساكن القائمة دمج المساكن العامّة والملكيات المشتركة والأحياء الشعبيّة ترميم المباني المتدهورة الموازنة بين المراكز في المدينة تعزيز سهولة الوصول إلى الخدمات العامّة التشجيع على التنوّع (العمراني، الاجتماعي، الإستعمالات)	ترميم المساكن في المدينة القديمة ترميم المساكن في المدينة الكلاسيكيّة زيادة معتدلة لكثافة البناء في الأحياء الشعبيّة دمج وتماسكٌ أفضل بين مشاريع التطوير العمراني الكبرى تطوير بعض المراكز المحليّة صيانة الملكيات المشتركة تعزيز الخدمات العامّة في الأحياء فراغات عامّةٌ جديدةٌ في الأحياء الشعبيّة وأحياء الفيلاّت دمج الأحياء الشعبيّة تنمية التجارة والحرف اليدويّة داخل الأحياء زيادة المرافق الرياضيّة في الأحياء إكمال التوسيع العمراني نحو الشرق إكمال التصميم الحضري في محيط المباني العالية في شرق شارع الجمهوريّة	الحفاظ على أحياء المساكن التقليديّة خفض الحدّ الأقصى لارتفاع المباني في الأحياء التاريخيّة تحسين التصاميم المعمارية لمباني الشقّق والمساكن العامّة مخطّطات شاملة مشاريع التطوير العمراني الكبرى أسواق جديدة في الشوارع توفير الأراضي للمرافق داخل الأحياء السكنيّة توفير الأراضي للمساحات العامّة زيادة معتدلة لكثافة البناء في الأحياء الشعبيّة زيادة معتدلة لكثافة البناء على امتداد المحاور التجاريّة توفير الأراضي لإقامة المنشآت الرياضيّة زيادة معتدلة لكثافة البناء في أحياء الفيلاّت لوائح محدّدة للمناطق المصنّفة

3.1 - المخطّط التنموي

يعكس خيار التخطيط المعتمد أهداف التنمية المستدامة التي سبق وذُكرت على شكل مبادئ التخطيط المطبّقة في مركز مدينة طرابلس. ويحدّد خيار التخطيط التوجيهات التالية:

جعل مركز الأعمال مفتوحاً على البحر من خلال هدم المباني التي تبعد أقل من 100 مترٍ عن الساحل، وتنمية وتوسيع الشاطئ وتطوير المساحات الخضراء وتأمين المسارات لوصل المنتجعات بالأحياء المحيطة.

حماية الساحل الصخري والجزر، الشاهدة على الموقع التاريخي لمركز المدينة، وذلك من خلال منع أي بناءٍ كان وإزالة كلّ ما تمّ بناؤه على الصخور.

فتح المدينة على أوّل حوضٍ من الميناء، الذي يعتبر بحيرةً داخليّةً للترفيه في مركز المدينة وشاهداً على العلاقة التاريخيّة بين المدينة والبحر المتوسّط.

فتح المدينة على الحوض الثاني من الميناء، الذي صُمّم ليشكّل النقطة الرئيسة للتجارة مع المتوسّط وموقعاً دفاعياً تاريخياً بفضل وجود الميناء العسكري. ويتضمّن ذلك إعادة تصميم الطريق الساحلي على طول الحوضين الأول والثاني عبر خفض سرعة السير وإزالة الجسور والتقاطعات الرئيسة لإفساح المجال أمام فراغات عامّة يسهل الوصول إليها بموازاة حوضي الميناء.

حماية وتعزيز مركز المدينة التاريخي الذي يضم المدينة القديمة والإمتدادات المنجزة خلال العهد العثماني والأجزاء التي أضيفت إليها في أوائل القرن العشرين والامتداد العمراني الحديث الذي تمّ تطويره حتى منتصف القرن العشرين. وسيستمرّ مركز المدينة القديم في جذب المؤسسات الصغيرة ومكاتب الإدارة المرموقة والسفارات والمباني المتعدّدة الوظائف. إضافةً إلى ذلك، خُصّصت تدابير لحماية النصب والمباني والمعالم المميّزة والمناطق التي يمكن أن تكون غنيّةً بالآثار ومحيطها.

إنشاء مركز أعمال طرابلس الجديد، حيٌّ تعلو فيه الأبراج، يأخذ طابع التجارة والأعمال ويمتدّ نحو غرب مركز المدينة القديم قبالة شاطئ الليدو، مكان الامتداد الصناعي القديم في أوائل القرن العشرين.

زيادة كثافة البناء على أطراف مركز المدينة، حول محور شارع الجمهوريّة من خلال تطوير المباني المتعدّدة الأدوار، وإكمال زيادة الكثافة بشكل معتدل في أحياء الفيلاّت من خلال قواعد التصميم الحضري.

تحسين الطرق الرابطة بين الشرق والغرب وبخاصةٍ الطرق المؤدّية إلى مركز الأعمال الجديد عبر توسيع الطرقات في مركز الأعمال والمنافذ إليه من شارع النصر، وباب العزيزيّة، مع تطوير شارع الجمهوريّة وإعادة تصميم بوّابات مركز المدينة.

تعزيز مراكز جديدةٍ من خلال عمليّات تطوير عمراني كبرى عند البوّابات الرئيسة بمحاذاة الحزام الأخضر بالإضافة إلى حوافز لزيادة كثافة البناء على طول محاور التسوّق.

تحسين المنظر العمراني عبر إنشاء حدائق ومنتزهاتٍ جديدة وتوسيع الشاطئ وغرس الأشجار على طول الشوارع وإقامة ممرٍّ أخضر على طول شارع الوادي (موقع وادٍ سابقٍ) والتوصّل إلى تحكّم أفضل بالأشكال العمرانيّة من خلال اعتماد أنظمة تخطيطية أكثر تناسقاً وتلاؤماً مع الأشكال العمرانيّة القائمة.

تعزيز السلامة العامّة عن طريق الوقاية من أخطار الفيضانات والتآكل، وتوفير المعلومات حول أخطار الزلازل جوف الأرض والأخطار المرتبطة بالأنشطة الصناعيّة.

وأخيراً، إرساء إدارةٍ عمرانيةٍ فضلى من خلال توفير المعلومات بشأن شبكات البنى التحتيّة الموجودة (مياه الشرب والصرف الصحّي والكهرباء والإتصالات ونظام الطرقات) بالإضافة إلى الإرتفاقات المتعلّقة بممرّات الطيران المدني والإشارات اللاسلكيّة.

بنود المخطّط التنموي

يعبِّر المخطّط التنموي عن خيار التخطيط المعتمد من خلال توجّهات عامّة وإرشادات لوائح التصميم الحضري الجديدة. ويشمل:

حماية مركز المدينة التاريخي

- المدينة القديمة
- المدينة الكلاسيكيّة
- التوسّعات العثمانية
- المباني والمعالم التاريخيّة
- حماية الآثار
- حماية الشاطئ الطبيعي
- تحديد ارتفاع المباني

ترميم الأحياء التقليديّة

- زيادة معتدلة في كثافة المباني
- تحديث المرافق والمنشآت العامّة
- إنشاء مرافق جديدةٍ كبرى
- إقامة أسواق محليّة وتخصيص ميادين وشوارع للمشاة

مشاريع محدّدة لاستعادة الهويّة العمرانيّة

- الممرّ الروماني
- ميناء طرابلس البحري
- حماية الجزر الصخريّة
- مسابقة دولية للتصميم الحضري بميدان الشهداء
- إعادة الشاطئ إلى وضعه السابق
- ترميم المباني التاريخيّة الأساسيّة
- شبكة ممرّات الدرّاجات
- إقامة الميادين والأسواق المحليّة
- إقامة فراغات على الشاطئ ومساحات خضراء

زيادة الكثافة عند أطراف مركز المدينة

- ميناء سياحي
- مركز أعمال جديد
- تطوير باب قرجي
- تطوير باب العزيزيّة
- تطوير باب المدينة وتوسيعه
- تطوير سيدي المصري
- تطوير شارع الجمهوريّة

أبواب المدينة

- باب قرقارش
- باب العزيزيّة
- باب المدينة
- سيدي المصري
- باب بن عشور
- باب بن غشير
- باب تاجوراء
- المدخل الساحلي الشرقي (أبي ستة)

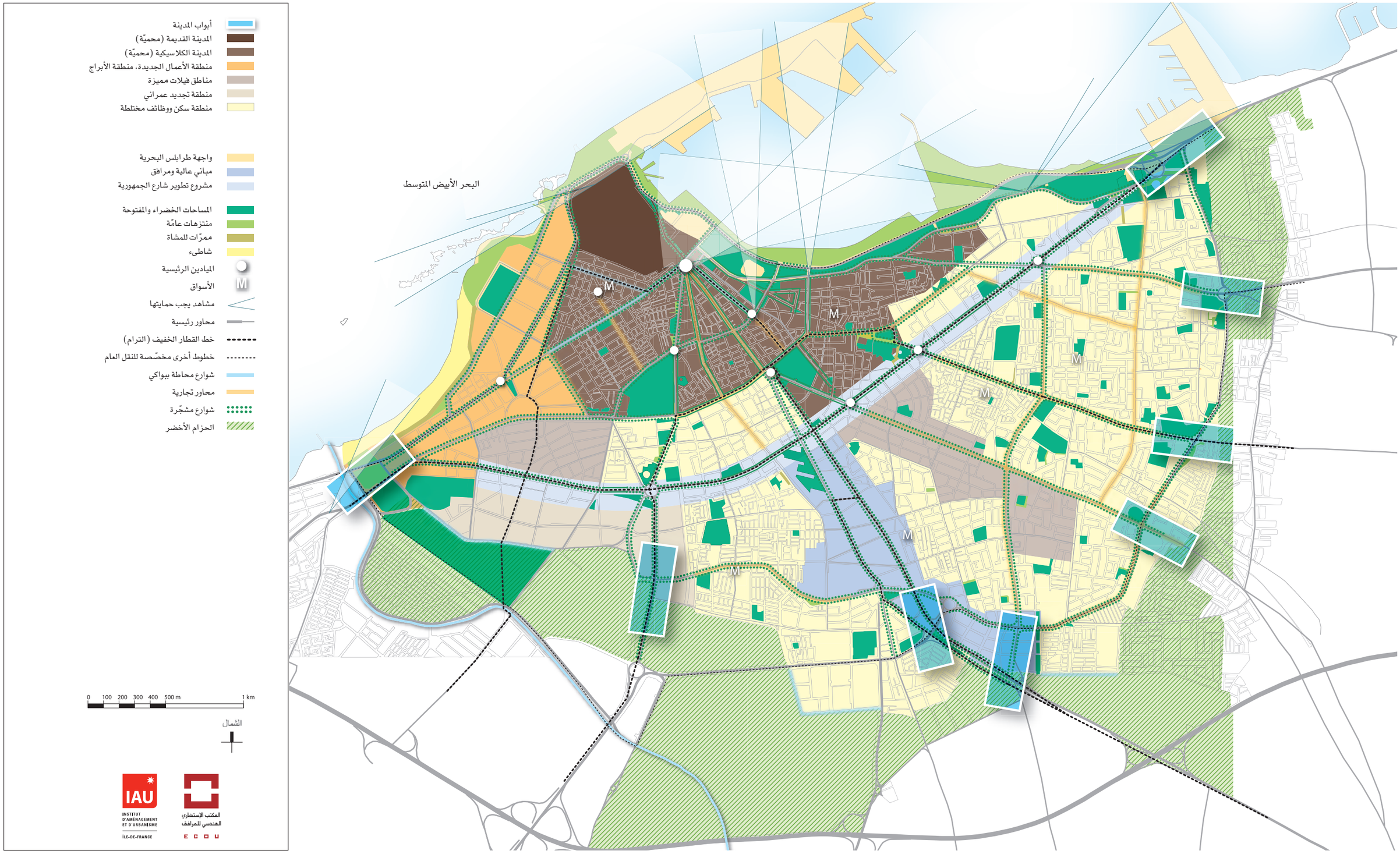
تلطيف حركات التنقّل داخل المدينة

- ربط أفضل بين الشرق والغرب (شارع الجمهوريّة وغيرها)
- حركة سيرٍ أبطأ ولكن أكثر فعاليّة
- خطوط القطار الخفيف (الترام) (شارع الجمهوريّة ومركز الأعمال وغيرها) وخطوط حافلات
- شبكة لممرات الدرّاجات
- شوارع وممرات المشاة

زيادة معتدلة لكثافة البناء في أحياء الفيلاّت

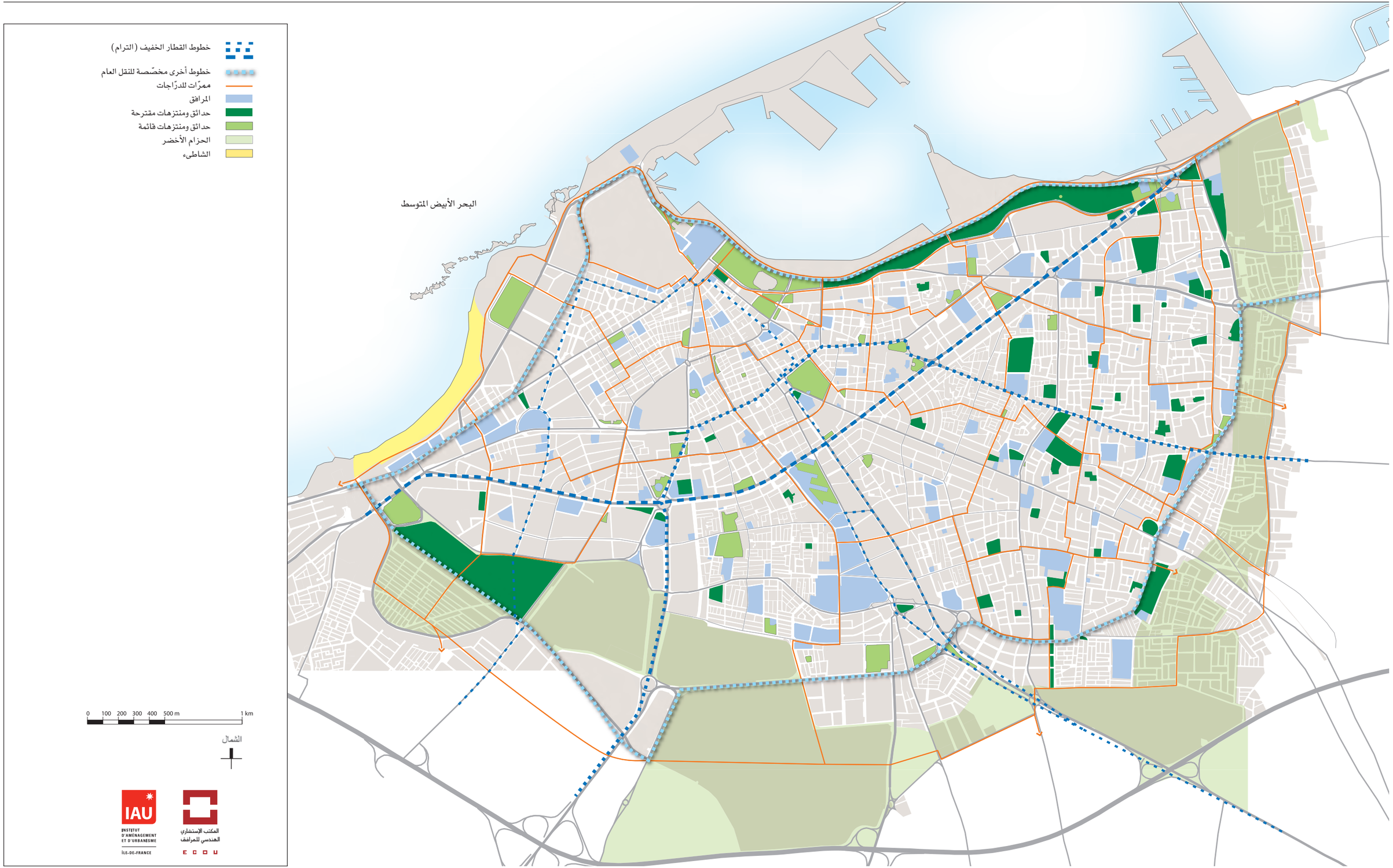
- زيادة الكثافة في موازاة المحاور الرئيسية
- حدائق ومرافق عامّة جديدة
- زيادة معتدلة لكثافة البناء

الخريطة 3. المخطط التنموي لمركز مدينة طرابلس



الخريطة 4. التدرّج المقترح للطرق

الخريطة 5. النقل العام وممرّات الدرّاجات



4.1 - استراتيجيّة إدارة الأراضي

يستخدم التخطيط الحضري ثلاث أدوات أساسيّة لإدارة الأراضي:

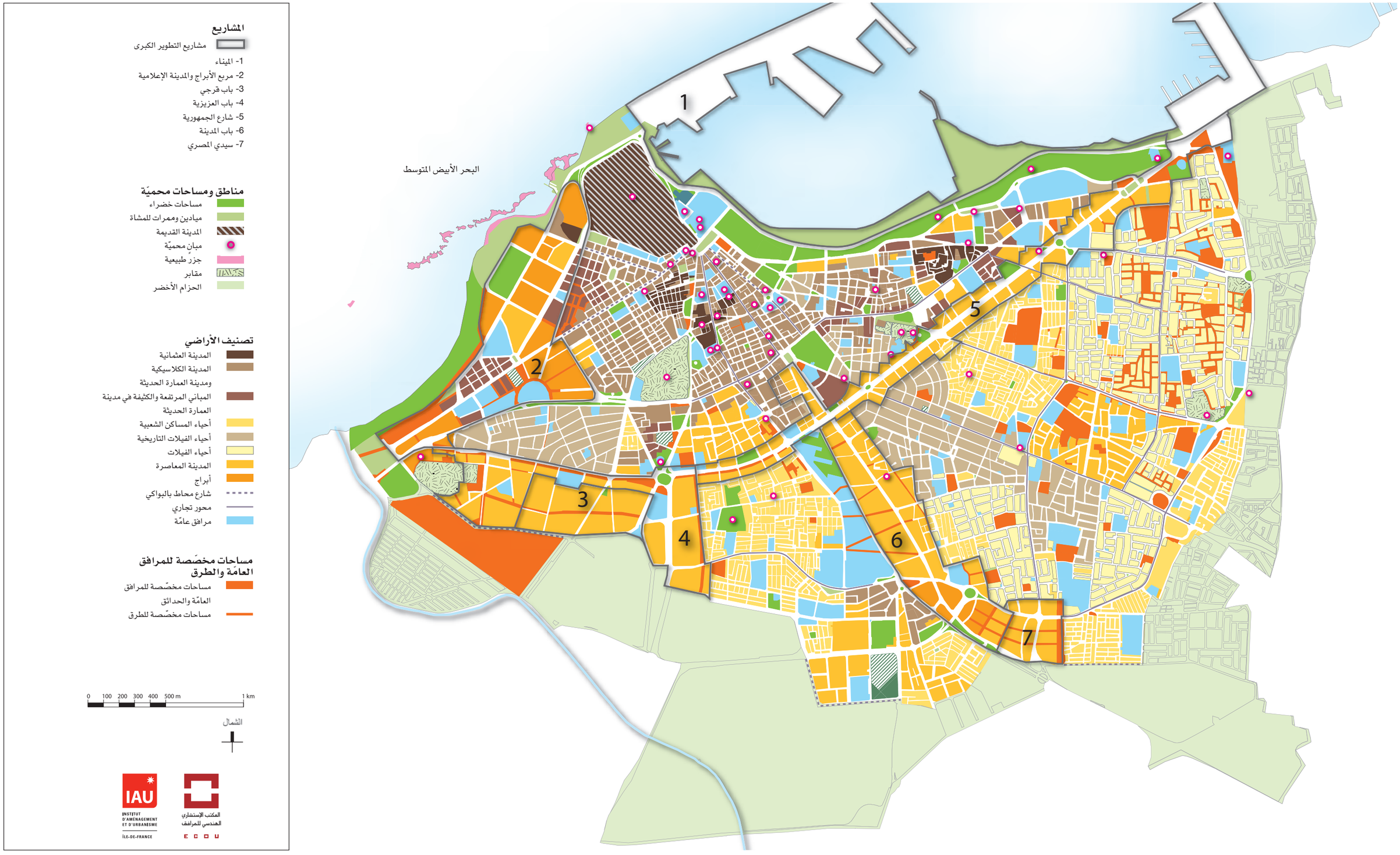
- **شروط البناء** التي تُطبّق على قطع الأراضي الخاصّة. ويسمح ذلك بإدارة التغيّرات العمرانيّة على أساس أغراضٍ خاصّة. وتتضمّن لوائح التصميم الحضري كافة الارتفاقات العمرانيّة، وخاصةً تلك المتعلّقة بحماية التراث المعماري والعمراني والآثار والمواقع الطبيعيّة والوقاية من الأخطار الطبيعيّة والأخطار التكنولوجيّة (الأضرار والتلوّث والصرف الصحّي والصحّة والصناعة) وبإنشاء البنى التحتيّة.
- **تخصيص أراضٍ للمرافق العامّة** لإقامة المكاتب الإداريّة والمرافق والخدمات الإجتماعية والمساحات الخضراء والمفتوحة والبنى التحتيّة. ويعتبر تخصيص الأراضي هذا للمنفعة العامّة من المتطلّبات التي لا غنى عنها بغية تأمين أداء شبكات البنى التحتيّة الجيّد ولضمان التوزيع المتوازن للمرافق والخدمات في المدينة.
- **مشاريع التطوير العمراني الكبرى** وهي الطريقة الأكثر فعاليّة لتحويل المدينة. غير أنّها تتطلّب تحريك سبل تقنيّة وماليّة ومؤسساتيّة مهمّة من أجل مشاريع محصورة جغرافياً على أجزاءٍ صغيرةٍ نسبيّاً من المدينة. كما تتخطّى هذه العمليّات الضخمة الإطار الزمني للتخطيط (عقود عديدة). ولا شكّ في أنّها تتطلّب مرونةً معيّنةً للتمكّن من التأقلم مع التغيرات الاقتصادية والإجتماعية والسياسيّة التي قد تواجهها في خلال فترةٍ زمنيّة طويلة. إلاّ أنّه يترتّب عليها أن تُلائم الأهداف والتوجّهات التخطيطيّة التي تفرضها الإدارات العامّة.

وتصنّف لوائح التصميم الحضري المقترحة لمركز مدينة طرابلس بوضوح الفراغات الخاضعة لكلّ من الفئات الثلاثة هذه:

- الأراضي الخاضعة لأحكام اللائحة المقترحة: ويتمّ تطبيق هذه اللائحة بأشكالٍ مختلفة وفقاً للمناطق وحسب النسيج العمراني القائم والمتوقّع في المستقبل. لذا تختلف قواعد البناء في الأحياء التاريخيّة عنها في مناطق انتشار المساكن التقليديّة أو أحياء الفيلاّت أو أحياء المساكن الجماعيّة.
- الأراضي المخصّصة للمرافق: وذلك لتوسيع الطرقات وإنشاء طرقات ومرافق جديدة. ويتطلّب تحديد هذه الأراضي تعاوناً وثيقاً مع الإدارات المعنيّة بالصحّة والتعليم والطرق والمساحات الخضراء والثقافة والأمن والكهرباء ومياه الشرب والإتصالات والخدمات العامّة المركزيّة والمحليّة.
- عمليّات التطوير: وهي تعني سبع مناطق، يحتاج كلٌّ منها قراراً تمهيدياً من الجهات المعنيّة يعرض أهدافها التنموية وتوجّهاتها الإداريّة، على أن تقع هذه العمليّات في الميناء وفي الواجهة البحريّة وقرب مداخل مركز المدينة وعلى طول شارع الجمهوريّة. ولكن، وبما أنّ اللوائح والتشريعات الحاليّة لا تغطّي مثل هذا النوع من المشاريع التنموية، تمّ اقتراح شروط معدّلة للبناء في هذه المناطق ضمن اللائحة المقترحة (كما ولو كانت من الفئة الأولى).

الخريطة 6. استراتيجيّة إدارة الأراضي

الخريطة 6. استراتيجيّة إدارة الأراضي



2. الإطار القانوني

لائحة التصميم الحضري المقترحة تتناسب والإطار التشريعي الحالي والذي يتألّف من قوانين ولوائح تنفيذيّة وقرارات. وتقع هذه اللائحة على تقاطع مجالاتٍ عدّةٍ منها:

- التخطيط الحضري،
- حماية البيئة (التنوّع البيولوجي والأخطار الطبيعيّة والتكنولوجيّة وتنسيق المواقع الطبيعيّة وحماية الموارد الطبيعيّة)،
- حماية التراث الطبيعي والأثري والعمراني وتعزيزه،
- المرافق الإجتماعية (الصحّة والتعليم والثقافة والرياضة والترفيه)،
- الخدمات الحضرية (الأسواق والنفايات الصلبة والأمن والخدمات العامّة...)،
- التنمية الاقتصادية (الخدمات والصناعة والتجارة والمواصلات)،
- شبكات البنى التحتيّة (الطرقات ومياه الشرب والكهرباء والصّرف الصحّي والإتصالات والإنارة العامّة).

وتفرض مجالات التطبيق هذه أهدافاً للتنمية المستدامة (الاقتصادية والإجتماعية والبيئيّة) تترتّب عنها ارتفاقات وقيود أو توصيات تمّ أخذها بعين الاعتبار في لائحة التصميم الحضري المقترحة.

1.2 - الأسس القانونية

إن أحكام هذه اللائحة وُضعت بما يتطابق مع القوانين التالية ولوائح تطبيقها:

- القانون رقم 5/ 1969 حول التخطيط العمراني وتنظيم المدن والقرى وتعديلاته.
- القانون رقم 5/ 2002 حول التخطيط العمراني.
- القانون رقم 11 المتعلّق برخص البناء
- القانون رقم 1424/3 (1994) المتعلّق بحماية المواقع الأثريّة والمدن القديمة والمباني التاريخيّة
- اللائحة التنفيذية حول المتاحف والمدن والمباني التاريخيّة
- القانون رقم 2003/15 حول حماية البيئة
- القانون رقم 13/ 1984 حول النظافة والصحّة العامّة
- القانون رقم 46/ 1970 حول الطرقات العامّة وتعديلاته
- القانون رقم 1992/11 الذي يفرض بعض الأحكام الخاصّة المتعلّقة بملكيّة الأراضي وتعديلاته
- القانون رقم 1330/13 حول التخطيط
- القرار رقم 1429/189 حول الموافقة على مخطّطات استخدام المناطق وتصنيفها
- القرار رقم 1369/19 (2000) المتعلّق بمسؤوليّات مصلحة التخطيط العمراني في مجال التخطيط.

- القرار رقم 1369/19 (2000) الذي يعطي المزيد من التفاصيل حول أهداف المخطّط الحضري ومحتوياته.

المادة (6) من القرار رقم 1369/19 (2000): التخطيط العمراني، تنصّ على ما يلي:

تهدف التصاميم الحضرية بمختلف أنواعها إلى تحقيق الأهداف الواردة في المادتين الثانية والثامنة من القانون رقم (1369/3) المتعلّق بمصلحة التخطيط العمراني بالإضافة إلى تحقيق التالي:

1. وضع تنظيم سكّاني من خلال إنشاء مدن حديثة حيث يتمّ تأمين الخدمات الأوّليّة والكماليّة من خلال أسهل المداخل.
2. حماية الأراضي الزراعيّة والمناطق الأثريّة والتاريخيّة والمناطق الطبيعيّة المحميّة بمحاذاة الشواطئ.
3. توفير الأراضي اللازمة لحلّ مشكلة السكن والخدمات ومواقع الإنتاج
4. حماية البيئة والصحّة العامّة عن طريق توزيع متطلّبات السكّان بطرقٍ علميّة مناسبة
5. توفير الإحصاءات والمعلومات والخرائط اللازمة لتصميم شبكات المرافق المتكاملة
6. توفير معلومات الخرائط التي تساهم في إعداد إدارةٍ فضلى للأراضي من خلال المخططات والاستفادة القصوى منها
7. تأمين المعلومات والخرائط اللازمة لإقامة عناوين بريديّة خاصّة في المدن الكبرى.
8. توفير المواقع المناسبة للترفيه والأنشطة السكّانية المختلفة كالنوادي والمنتزهات إلخ
9. توطين البدو والغجر في الضواحي بمستوطناتٍ تُؤمَّن فيها الخدمات الأساسيّة
10. تنظيم الصناعة والمخازن ومناطق التسويق بطريقةٍ لا تؤثّر على استقرار السكّان
11. توفير مواقع إسكانية وظيفية ومتطلّبات العيش فيها للسكّان، بالإضافة إلى الخدمات والمراكز الإنتاجيّة البعيدة عن المدن
12. تحديد الشكل المعماري والخصائص المعمارية اللذين يميّزان كلّ مدينةٍ ويحافظان على تراثها المعماري
13. تحديد أنواع المدن وفقاً لأحكام المادة الثامنة من القانون رقم 1369/3 وذلك حسب وظيفتها وعدد سكّانها وحجمها وخصائصها الطبيعيّة.

2.2 - النطاق الإقليمي للتطبيق

تُطبّق أحكام هذه اللائحة على المناطق الواقعة بين الحزام الأخضر والبحر بمركز المدينة ولا تشمل المناطق الواقعة بالحزام الاخضر.

3.2 - تأثيرات اللائحة المقترحة

تحدّد اللائحة المقترحة، بما يتوافق مع التوجّهات المذكورة في الفصل السابق، القواعد والارتفاقات العامّة لاستعمال الأراضي التي من شأنها أن تسمح لطرابلس بتحقيق الأهداف التي يُحدّدها القانون رقم 2002/5 حول التخطيط العمراني والمخطّط الوطني لإدارة الأراضي والمخطّط الإقليمي لإدارة الأراضي.

تتماشى هذه اللائحة مع التوجّهات التنموية والإدارية للمخطط الإقليمي والفرعي لمدينة طرابلس الجاري إعداده في المكتب الوطني الاستشاري. وحالما يتمّ إنجاز هذا العمل، سيتوجّب التأكّد من تماشيه مع اللوائح المقترحة في هذا التقرير من أجل تجنّب أي تعارضٍ بينهما.

ويتوجّب تطبيق هذه اللائحة والخرائط المرفقة بها من قبل القطاعين العامّ والخاص لدى القيام بأعمال إنشائية أو بأعمال البناء أو تقسيم الأراضي أو إقامة أنشطة أو مرافق من بين تلك المذكورة في هذه اللائحة. كما إنّ هذه الأعمال يجب أن تتوافق والتوجّهات الإداريّة الواردة في بعض أجزاء اللائحة.

كما أن هذه اللائحة تطبق في حالة شغلٍ للأراضي أو استخدامٍ لها حتّى في حال عدم وجود طلب ترخيص أو تصريح.

4.2 - هيكلية اللائحة المقترحة

إنطلاقاً من التوجّهات العامّة، تقرّ اللائحة المقترحة قواعد هدفها تأكيد تنوّع الوظائف العمرانيّة وتنمية المزيج الاجتماعي وحماية التكوينات العمرانيّة والتراث العمراني التاريخي دون تقييد إمكانيات ظهور تعابير معمارية معاصرة.

إنّ تصاريح التطوير أو التعديل تخضع لقاعدة «النسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة » وفي بعض الأحوال قاعدة «النسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة القائمة» (القبول في بعض الحالات – في بعض الأحياء التاريخية – بالمساحة الإجمالية للأبنية التي كانت قائمة قبل إقرار هذه اللائحة).

ويتمّ تطبيق مقاييس معيّنة في مواقع محدّدة ببعض المحاور لتنمية النشاط التجاري.

كما إن تطوّر الأشكال العمرانيّة مشروط بمجموعةٍ من القواعد تتعلّق بالأحجام والنواحي الجماليّة لتأكيد التنسيق الحضري للمواقع بموارده وتنوّعه مع الأخذ في الاعتبار القواعد التشكيليّة المحليّة في مواقع محدّدة لحماية التكوينات المعمارية المميّزة وعناصر من التراث المبني وعيّنات الغطاء النباتي.

وتشمل لائحة التصميم الحضري المقترح الآتي:

- الأحكام العامّة المطبّقة بمنطقة الدراسة التي تشملها لوائح التصميم الحضري حيث يتمّ فيها تحديد تصنيف الأراضي بهذه المناطق بالإضافة إلى ذكر مجموعة من المبادئ العامّة (تحديد المناطق الخاضعة لأحكامٍ معيّنة والمساحات الطبيعيّة المحميّة ووظائف الطرقات والتعديلات المحدودة بالقواعد وتطبيق القواعد على المباني القائمة).
- ملحق يضمّ تعريف للمصطلحات الفنّية المستخدمة في اللائحة، تستخدم عند الحاجة لفهم أو تفسير القواعد المنصوص عليها.
- تتوزّع القواعد المطبّقة في كلٍ من المناطق المصنّفة على فئتين كما يلي:
  - الوظائف المسموحة والممنوعة
  - القواعد المتعلّقة بالحجم
- أحكام خاصّة بحماية التراث والآثار ومواقف السيارات والإعلانات وتجهيزات المباني.
- ملاحق:

1. قائمةٌ بالتراث المحمي المعماري والطبيعي والعمراني
2. شبكات البنى التحتيّة
3. توجيهات خاصّة بمشاريع التطوير العمراني الكبرى

- خرائط وجداول

5.2 - روابط هذه اللائحة بوثائق تخطيطيّة أخرى

- وُضعت أحكام هذه اللائحة بالتوافق مع المبادئ الرئيسيّة لتخطيط الأراضي التي تشملها.
- تحترم أحكام اللائحة المقترحة قيود التخطيط المطبّقة على الأراضي المعنيّة، وبخاصة تلك المتعلّقة بالتراث الطبيعي والمعماري والعمراني والأثري إضافةً إلى الأخطار الطبيعيّة والتكنولوجيّة والارتفاقات المتعلّقة بشبكات البنى التحتيّة.

6.2 - التشريعات والقوانين التي يجب التقيد بها

تُطبّق أحكام اللائحة المقترحة ضمن حدود القوانين والارتفاقات والقيود القائمة والتي قد يكون لها تأثير في مجال التخطيط العمراني. كما يجب على مستخدمي هذه اللائحة التقيّد بالضوابط التخطيطية المؤثّرة على إشغال الأراضي واستخدامها، المنصوص عليها في القوانين المختلفة وفي هذه اللائحة (الارتفاقات والخرائط التي تبيّن مواقعها) وذلك بالتسلسل التالي:

- الارتفاقات المتعلّقة بالحفاظ على التراث وبشكلٍ خاصّ التراث الثقافي والمباني التاريخيّة والمواقع الطبيعيّة.

- الارتفاقات المتعلّقة باستخدام بعض الموارد والمعدّات (تتضمّن الطاقة وخطوط الأنابيب والإتصالات والمواصلات)؛
- الارتفاقات المتعلّقة بالصحّة العامّة، وذلك يتضمّن:
- الوقاية من مخاطر الفيضانات
- الوقاية من المخاطر الطبيعيّة المتعلّقة بجوف الأرض (منسوب المياه الجوفيّة...)

7.2 - قواعد واردة في نصوصٍ أخرى

- وفقاً للقانون رقم 1424/3 (1994) حول حماية الآثار، فإن أيّ عمليّة بناء جديدةٍ أو هدمٍ أو قطع أشجارٍ أو تغييرٍ أو تعديلٍ من شأنه التأثير على شكل أي مبنى يقع في المجال المرئي لمبنى مصنّف بقائمة المباني التاريخية، يجب أن تحظى بموافقة مسبقة (ترخيصٍ) من مصلحة الآثار. ويُحدَّد المجال المرئي بمحيط 500 مترٍ حول المبنى المصنّف.
- جميع الأعمال التي من شأنها تغيير حالة أو مظهر موقع مصنّف (وبالأخصّ قطع الأشجار أو غرسها) أن تحصل على موافقةٍ من الجهات المعنيّة بحماية المساحات الطبيعيّة المحميّة، بما يتناسب مع القانون رقم 2003/5 حول حماية البيئة.
- يخضع أي إشغال للطرق العامّة لموافقةٍ مسبقة من الجهات المعنيّة بإدارتها.
- تخضع أي أعمال مخطّط لها بالقرب من أعمال تحت الأرض أو تحت الماء أو في الأجواء (المحروقات والغاز والكهرباء والإتصالات والصّرف الصحّي ومياه الشرب وخزّاناتها...) لتصريح مسبق للجهات المختصّة قبل المباشرة بالعمل.
- وفقاً للقانون رقم 2003/5 حول حماية البيئة، يخضع إنشاء المرافق والأعمال والأنشطة الضارة والملوّثة لموافقة مسبقة أو لتصريح مسبق، حسب المخاطر التي يتضمّنها ودرجة تأثيرها على الموارد المائيّة وأنظمتها البيئيّة.
- ووفقاً للقانون رقم 1424/3 (1994) حول حماية الآثار، تحدِّد خريطة مناطق التنقيب عن الآثار الواردة في هذا التقرير المناطق التي تخضع فيها أعمال الحفر لتدابير وقائية لحماية الآثار. ولا يُمكن البدء بأيّ من هذه الأعمال المذكورة في هذا القانون قبل الحصول على موافقة مصلحة الآثار، إذا لزم الأمر، قبل إتمام التدابير الوقائيّة المتعلّقة بالآثار والتي تحدّدها مصلحة الآثار.

3. تصنيف الأراضي، جدول اللائحة، أحكام عامّة

نظام التصنيف يقسّم الأراضي إلى فراغات مختلفة تعكس خصائص الوظائف والأشكال المعمارية بكلّ منطقة فضلاً عن أهداف التغيير والمحافظة لتحسين ظروف العيش للسكان، وهو يغطي جوانب أكثر تعدّداً من تصنيف مخطّط الجيل الثاني.

تخضع كلّ منطقة مصنّفة لقواعد خاصّة بها.

كما أن خريطة تصنيف الأراضي تبيّن الأراضي المخصّصة للمرافق والحدائق العامّة.

ويوضح مخطّط التصنيف نطاق المناطق المعنيّة بمشاريع التطوير العمراني الكبرى والتي ستخضع بالتالي لنمط معماري مختلف.

1.3 - تصنيف الأراضي

تُصنّف الأراضي الخاضعة للائحة إلى ستّ عشرة منطقة مختلفة وتعيّن حدودها وفقاً لخريطة التصنيف الواردة في هذا التقرير.

– تخضع أربع عشرة منطقة لأحكام مختلفة حيث تمّ تلخيصها في الجدول المرفق وشرحت في الفصول اللاحقة:

- المنطقة أ: النسيج العثماني
- المنطقة ب: المدينة الكلاسيكيّة
- المنطقة ج: مدينة العمارة الحديثة
- المنطقة د: مدينة العمارة الحديثة المكثّفة
- المنطقة هـ: مدينة العمارة الحديثة المرتفعة
- المنطقة و: إسكان شعبي
- المنطقة ز: بيوت مستقلّة / نمط المنصورة
- المنطقة ح: بيوت مستقلّة / نمط بن عاشور
- المنطقة ط: بيوت مستقلّة / نمط معاصر
- المنطقة ي: مباني شقق منخفضة
- المنطقة ك: مباني شقق متوسّطة الإرتفاع
- المنطقة ل: مباني شقق مرتفعة
- المنطقة م: أبراج
- المنطقة ن: مواقع طبيعيّة محميّة (فراغات مفتوحة، منشآت رياضيّة، مناطق محميّة)

– تخضع منطقتان لأحكام خاصّة مختلفة عن اللائحة:

- المنطقة س: مشروعات تنمية عمرانية واسعة النطاق
- المنطقة ع: مبانٍ عامّة، ومرافق، وبنى تحتيّة

2.3 - مصطلحات تصنيف المناطق

تختلف المصطلحات المستخدمة في التصنيف المقترح عن مصطلحات الجيل الثاني وعن المصطلحات الجاري إعدادها في إطار مخطّطات الجيل الثالث.

فالمصطلحات الرسميّة عادة ما تكون تفصيليّة بخصوص الوظائف المتعلّقة بالمرافق والخدمات الحضرية على أنواعها، لكنها تعطي مجالاً ومرونةً محدودين لمعالجة الإختلاط في الوظائف. كما أنها صُمِّمت لتُطبّق في كلّ المناطق دون الأخذ بعين الاعتبار خصوصيّة النسيج المعماري لمنطقة معيّنة. فمركز مدينة طرابلس يشمل أنسجة عمرانيّة خاصّة تتطلّب قواعد خاصّة بها، تمامًا كما أن ديناميّكية التغيير العمراني الذي يشهده مركز المدينة يتطلّب أيضا قواعد خاصّة. كما أن اللائحة المقترحة تأخذ بشكل أفضل التطوّرات العمرانيّة وطرق توظيفها في تعزيز التنوّع الاجتماعي والوظيفي.

غير أنه حالما يتمّ اعتماد مجموعة المصطلحات الخاصّة بمخططات الجيل الثالث سوف ينبغي تكييف هذه المصطلحات باللائحة المقترحة.

3.3 - نظام الطرقات

تُعتبر طرقات عامّة من وجهة نظر هذه اللائحة:

- كلّ طريق عامّ أو خاصّ محدّد في الخرائط المرفقة باللائحة.
- كلّ طريق مخطّط لتنفيذه محدّد في الخرائط المرفقة باللائحة وينتمي إلى إحدى المتطلّبات الآتية:

1. أرض مخصّصة لشقّ الطرقات العامّة أو توسيعها.
2. كلّ طريق يُخطّط لشقّها أو تعديلها مشار إليها في الخرائط المرفقة.
3. كلّ طريق قائمة أو يُخطّط لشقّها ضمن تراخيص تقاسيم الأراضي.

يمكن الترخيص بتشييد مبانٍ تحت الأرض تحت مساقط الطرقات. كما يمكن في حالاتٍ إستثنائية الترخيص بتشييد مبانٍ فوق مساقط الطرقات، وذلك في إطار مشروع معماري شامل أو بناءٍ يربط مبنيين واقعين على جانبي الطريق.

يسمح بتشييد مبانٍ على الطرقات مباشرةً في الحالات التالية فقط:

- المنشآت المؤقّتة الضروريّة للورش والمعارض أو مراكز التسويق المؤقّتة، بشرط الحصول على ترخيص بها صادر عن الجهة العامّة المختصّة.
- أيّ بناء مرخّص له في إطار إجازة إشغال أملاك عامّة.

4.3 - تكييف اللائحة مع الأوضاع الخاصّة

- القواعد والارتفاقات الواردة باللائحة قابلة، بموجب قرار إداري، لتعديلات غير جوهرية قد تمليها طبيعة التربة أو أبعاد قطعة الأرض أو خصائص المباني المجاورة.

5.3 - تطبيق أحكام اللائحة على المباني القائمة

- عندما يكون أحد المباني القائمة غير مطابق لأحكام اللائحة المنظمة لمنطقته، لا يُمنح ترخيص بأعمال من شأنها زيادة عدم المطابقة مع أحكام اللائحة إلّا في حال أعمال محدودة هدفها تحسين شروط النفاذ من وإلى المبنى أو تحسين أوضاعه الصحية أو عزله الصوتي أو الحراري أو تحسين شروط السلامة العامّة فيه.
- أمّا بالنسبة إلى إعادة تشييد المباني التاريخية المحميّة أو ترميمها، فقد تُمنح بضعة استثناءات عن أحكام اللائحة في الترخيص الصادر عن الجهات المختصّة وذلك بعد الحصول على موافقة مصلحة الآثار.
- لا تفرض هذه اللائحة أيّ تعديلات على بناء قيد الإنشاء أو على نشاط تمّ الترخيص له قبل إقرارها.

6.3 - أحكام خاصّة بمناطق مشاريع التطوير العمراني الكبرى

يحدّد المخطّط الحضري الحالي سبع مناطق مشاريع تطوير عمراني واسعة النطاق هي الآتية (راجع خريطة استراتيجيّة إدارة الأراضي):

1. الميناء السياحي
2. مركز الأعمال الجديد
3. باب قرجي
4. باب العزيزية
5. باب المدينة
6. سيدي المصري
7. شارع الجمهوريّة

يُحتمل إعادة النظر في شروط البناء التي وضعت في حالة الرغبة بتوطين مشاريع تطوير كبرى فيها إذ ستخضع عندئذ لنمط آخر من التصميمات الحضرية.

ففي داخل كلّ محيط من مشاريع التطوير، ستخضع التوجّهات التنموية والتخطيطية لقرارات إداريّة تكون أساساً لمناقشة المشروع بين المساهمين فيه.

يتمّ إقرار مخطّط تنموي لكلّ من هذه المناطق، ويحدِّد مواقع الأبنية والمنشآت، وأسس الإتصالات، والمرافق التي سيتمّ إنشاؤها.

ويحدِّد هذا التقرير أهداف التنمية وتوجّهات التخطيط الحضري لكلٍ من مناطق مشاريع التنمية العمرانيّة السبع (أنظر الملحق رقم 6).

7.3 - حدود المناطق في خريطة تصنيف الأراضي

رُسمَت خريطة تصنيف الأراضي المقترحة على مقياس 10.000/1 وهي تحدّد المناطق المختلفة. ويحدِد الجدول المرفق بها (أنظر الصفحة التالية) الأحكام المطبّقة في كلّ منطقة مصنّفة من حيث نوع الإشغال والحدّ الأقصى لارتفاع المباني، والإرتداد، والنسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة وغيرها من الشروط المتمّمة.

تُطبّق الأحكام العائدة لكل منطقة مصنّفة ضمن حدودها المبيّنة في خريطة تصنيف الأراضي مع مراعاة الطرقات والممرّات العامّة والمساحات الطبيعيّة المحميّة.

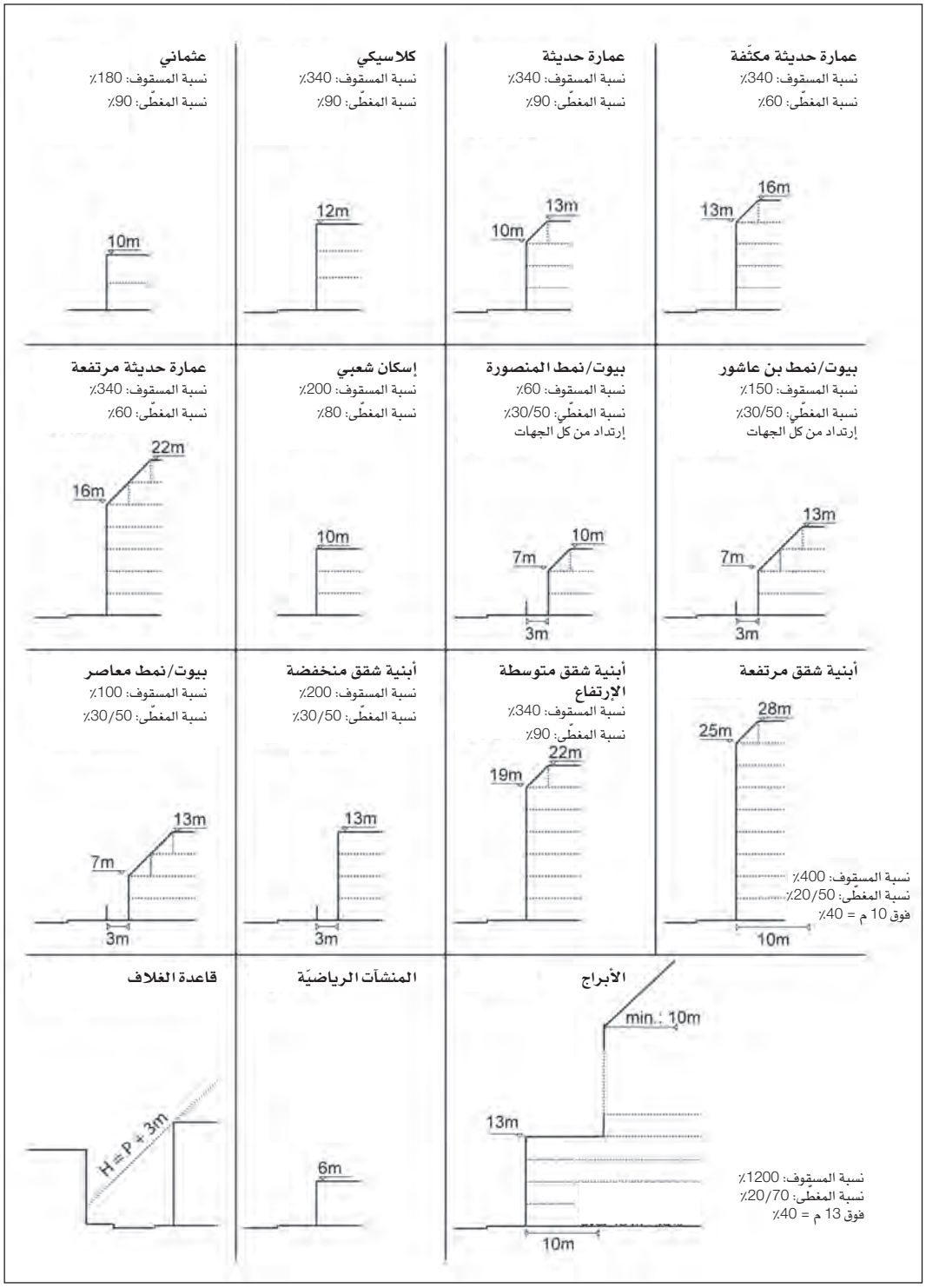
في حالة عدم وضوح حدود المناطق المصنَفة، يتمّ تطبيق القواعد الآتية:

1. عندما تكون المناطق محاطة بطرقات أو شوارع أو سلسلة من المباني، تعتبر هذه الأخيرة حدودًا فعليّة لها.
2. عندما تقع المنطقة بموازاة الطريق أو بمحاذاتها، يعتبر الخطّ الموازي لهذه المحاور حدودًا فعليّة لها. أمّا إذا كانت المساحة بين الطريق الرئيسي والحدود الموازية لها غير محدّدة، فيصبح من الضروري ترسيم الحدود وفقًا لمعايير التصنيف المعتمدة.
3. في حال لم تتبع حدود المنطقة حدود ملكيّة خاصّة ضمن مساحة لا تتعدى 10 أمتار مربّعة، تُعتَبر حدود الملكيّة الخاصّة حدودًا فعليّة لهذه المنطقة.
4. في حال إتباع حدود المنطقة خطّ مبانٍ أو شاطىء أو مجرى مياه طبيعي، تعتبر هذه الأخيرة حدودًا فعليّة لها إلا إذا أظهرت الخريطة إشارات أخرى.
5. في حال نشب خلاف حول حدود المنطقة، يتمّ البت فيه عن طريق مصلحة التخطيط العمراني.

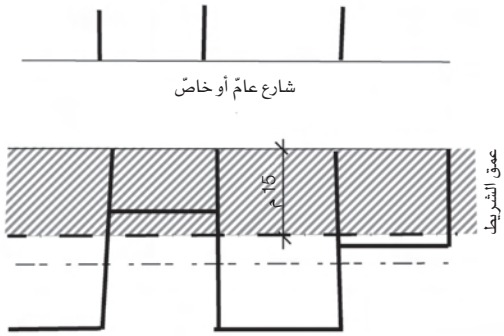
جدول القواعد المطبّقة في كلّ منطقة

	تصنيف المناطق	الوظيفة	منفذ	نسبة المساحة المسقوفة	نسبةِ الأراضي المغطّاة/ونسبة / المساحات الخضراء	الحدّ الأدنى للإرتداد عن الطريق	الحدّ الأدنى للإرتداد الجانبي	الحدّ الأدنى للإرتداد الخلفي	الحدّ الأدنى للمسافة بين الأبنية داخل قطعة الأرض
أ	النسيج العثماني	مختلطة	5 م	%180	%90	أبنية على خطّ الطريق	0	0	4
ب	المدينة الكلاسيكيّة	مختلطة	5 م	%250	%90	أبنية على خطّ الطريق	0	0	4
ج	مدينة العمارة الحديثة	مختلطة	5 م	%340	%80	أبنية على خطّ الطريق	0	0	D=H-3
د	مدينة العمارة الحديثة المكثّفة	مختلطة	5 م	%340	%60	أبنية على خطّ الطريق	0	3	D=H-3
هـ	مدينة العمارة الحديثة المرتفعة	مختلطة	5 م	%340	%50	أبنية على خطّ الطريق	0	3	D=H-4
و	إسكان شعبي	مختلطة	5 م	%200	%80	أبنية على خطّ الطريق	0	0	4
ز	بيوت مستقلّة / نمط المنصورة	مختلطة	5 م	%80	%50/%30	3	3	3	D=H-3
ح	بيوت مستقلّة / نمط بن عاشور	مختلطة	5 م	%150	%50/%30	3	3	3	D=H-3
ط	بيوت مستقلّة / نمط حديث	مختلطة	5 م	%100	%50/%30	3	0	3	D=H-3
ي	مباني شقق منخفضة	مختلطة	5 م	%200	%50/%30	6	0	6	D=H-3
ك	مباني شقق متوسّطة الإرتفاع	مختلطة	5 م	%300	%50/%30	أبنية على خطّ الطريق	0	6	D=H-6
ل	مباني شقق مرتفعة	مختلطة	6 م	%400	%70 حتّى 10 أمتار %40/%20	أبنية على خطّ الطريق	0	10/0 م أكثر ارتفاعًا من H=L+3	D=(H-6)/2 ,6
م	أبراج	مختلطة	6 م	%1200	%70/%20 أكثر من 13 م %40	أبنية على خطّ الطريق	10	10	30 م بين الأبراج (حتّى 13 م)
ن	مواقع طبيعيّة محميّة (مساحات مفتوحة ومحميّات وساحات رياضيّة)	رياضة	6 م	%10	%10	10	10	10	10

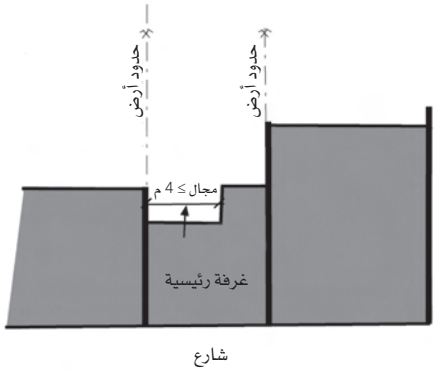
الحدّ الأقصى للإرتفاع	الحدّ الأقصى للإرتفاع على الشارع/ ومنحدر الغلاف	البروزات: العمق الأقصى، المستوى الأدنى، % الواجهة	المعدّات التقنيّة	مواقف السيارات	الحدّ الأدنى لمساحة قطعة الأرض	الحدّ الأدنى لعرض الواجهة على الطريق	الشوارع التجاريّة المصنّفة والواجهات المطلّة على الحزام الأخضر	شوارع ذات بواكي
10	10	1 م، 4 م، 10%	لا معدّات على الواجهات. يمكن تركيز المنشآت التقنيّة بارتداد مترين عن حدود الواجهة. الحدّ الأقصى لإرتفاع بيت السلالم يبلغ ثلاثة أمتار، والحدّ الأقصى لإرتفاع الصحن الهوائي وغيره من معدّات الإتصالات يبلغ أربعة أمتار	لا يوجد	50	5	إضافة 10% من نسبة المساحة المسقوفة. إضافة دور واحد (ثلاثة أمتار على طول المبنى) داخل شريط بعرض خمسة عشر متراً. يمكن للدور الأرضي (بارتفاع 3.50 م) أن يغطّي 100% من الشريط بعرض 15 م. إلتزام ببناء ممرّات بعرض 4 أمتار وارتفاع 5 أمتار	راجع التوجيهات المعمارية
12	12	1 م، 4 م، 10%		لا يوجد	100	10		
13	13	1 م، 4 م، 20%		لا يوجد	100	10		
16	13, 45°	1 م، 4 م، 50%		لا يوجد	200	14		
22	16, 45°	1 م، 4 م، 50%		لا يوجد	100	10		
10	10	1 م، 3,50 م، 20%		لا يوجد	100	8		
10	7, 45°	1 م، 3,50 م، 20%		سيارتان لكلّ وحدة سكنيّة	700	18		
13	7, 45°	1 م، 3,50 م، 20%		سيارتان لكلّ وحدة سكنيّة	500	18		
13	7, 45°	1 م، 3,50 م، 50%		سيارتان لكلّ وحدة سكنيّة	300	14		
13	13	1 م، 4 م، 20%		معياريّ	800	14		
22	19, 45°	1 م، 4 م، 30%		معياريّ	1000	14		
28	25, 45°	1 م، 4 م، 30%		معياريّ	1000	14		
غير محدود	45°	1 م، 4 م، 50%		معياريّ	3000	30		
6	6	غير معني		لا يوجد	3000	30	-	-


عمارة حديثة مكثّفة
نسبة المسقوف: 340٪
نسبة المغطّى: 60٪
16m
13m
عمارة حديثة
نسبة المسقوف: 340٪
نسبة المغطّى: 90٪
13m
10m
كلاسيكي
نسبة المسقوف: 340٪
نسبة المغطّى: 90٪
12m
عثماني
نسبة المسقوف: 180٪
نسبة المغطّى: 90٪
10m
بيوت/نمط بن عاشور
نسبة المسقوف: 150٪
نسبة المغطّي: 30/50٪
إرتداد من كل الجهات
13m
7m
3m
بيوت/نمط المنصورة
نسبة المسقوف: 60٪
نسبة المغطّي: 30/50٪
إرتداد من كل الجهات
10m
7m
3m
إسكان شعبي
نسبة المسقوف: 200٪
نسبة المغطّى: 80٪
10m
عمارة حديثة مرتفعة
نسبة المسقوف: 340٪
نسبة المغطّى: 60٪
22m
16m
أبنية شقق مرتفعة
28m
25m
نسبة المسقوف: 400٪
نسبة المغطّى: 20/50٪
فوق 10 م = 40٪
10m
أبنية شقق متوسطة الإرتفاع
نسبة المسقوف: 340٪
نسبة المغطّى: 90٪
22m
19m
أبنية شقق منخفضة
نسبة المسقوف: 200٪
نسبة المغطّى: 30/50٪
13m
3m
بيوت/نمط معاصر
نسبة المسقوف: 100٪
نسبة المغطّى: 30/50٪
13m
7m
3m
الأبراج
min. 10m
13m
نسبة المسقوف: 1200٪
نسبة المغطّى: 20/70٪
فوق 13 م = 40٪
10m
المنشآت الرياضيّة
6m
قاعدة الغلاف
H = P + 3m

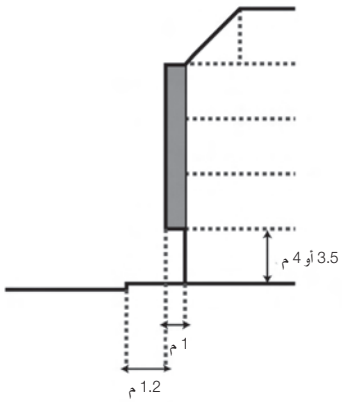
شريط البناء المضاف في الشوارع التجاريّة المصنّفة



مجال الرؤية



بروز الواجهة فوق الفراغ العامّ



الخريطة 7. تصنيف المناطق

4. استعمال الأراضي

يجب أن يظهر تنوّع الوظائف العمرانيّة في جميع أنحاء مركز المدينة. لذلك ستتمركز الأنشطة التجاريّة في المناطق الأنسب من حيث قوة الاستقطاب، وتُحدّد الجهات المختصّة مواقع الإدارات العامّة والخدمات الإجتماعية والعمرانيّة. كما أنه يمنع منعًا باتًّا إقامة أنشطة تسبّب الأذى أو تؤدّي إلى التلوّث.

1.4 - إشغالات واستعمالات محظورة للأراضي

تخضع المباني والمنشآت وغيرها من الأعمال بمختلف أنواعها، باستثناء أعمال الارتفاق والصحّة العامّة وأعمال العزل الصوتي والحراري والسلامة، للمحظورات التالية:

- يمنع تشييد المنشآت المصنّفة في قانون البيئة أو تلك التي تشكّل أيّ خطر أو تسبّب التلوّث أو تضرّ بصحّة جوارها.
- يمنع التخزين في الهواء الطلق بدون تغطية للمواد المعدنيّة ومواد البناء والوقود الصلب.
- يمنع إقامة مباني المزارع والإسطبلات وحظائر الماشية ومصانع التعليب والسماد.
- يمنع إقامة السلخانات ومحالّ تجهيز اللحوم والأسماك.
- يمنع إنشاء المخيّمات ومحطّات القوافل.
- يمنع تشييد محلات البيع بالجملة.
- يمنع بناء محطّات معالجة مياه المجاري وتوليد الكهرباء.
- يمنع بناء معامل صناعة الملابس وغسلها، ومصانع الورق، والمطابع، والمدابغ، ومصانع الطلاء والتغليف البلاستيكي والمطّاط، ومصانع المعادن والحديد والحوامض، ومعامل تدوير المتفجّرات والمواد السامّة.
- يمنع تشييد مراكز الصناعات الثقيلة مثل البيتروكيماويّات والإسمنت، ومحلات تصنيع أو تجميع المحرّكات والسيّارات والآلات والطائرات.
- يمنع بناء مستودعات الهيدروكربون والفحم الحجري والإسفلت.
- يمنع تشييد مصانع مواد البناء وتجميع المعدّات الكهربائيّة والإلكترونيّة.
- يمنع بناء معامل الآلات الميكانيكيّة الثقيلة ومصانع المعادن.
- يمنع تشييد خلاطات الإسفلت والخرسانة.
- يمنع بناء مصانع تعليب الأغذية والمنتجات الزراعية.
- يمنع بناء المطارات.

2.4 - إشغالات واستعمالات أراضٍ خاضعة لشروط خاصّة

شروط خاصّة لإشغال واستعمال الأراضي:

- في المناطق التي تواجه خطر الفيضانات (ضفاف الوادي) والتعرية (على السواحل)، يجب أن تسهّل المباني والتجهيزات وأعمال البناء الأساسيّة تدفّق المياه وتحدّ من تراكم النفايات الصلبة. عملية تطوير وصيانة هذه المواقع ينبغي أن تمنع نشوء أيّ عائق يعرقل تدفّق المياه نتيجة الرواسب أو النفايات الصلبة أو تراكم مخلفات البناء.
- عندما تستلزم الأعمال عمليّات تنقيب أو حفريات في العمق، يُفترض أن يكون طالب رخصة البناء قادرًا على إثبات الاحتياطات التي أخذها مسبقًا لتفادي أيّ ضعف في ثبات المباني القائمة فوق أراضٍ ملاصقة لأرضه قبل الشروع في التنفيذ.
- يخضع كلّ عمل يجري على أرض تحوي عنصر من عناصر التراث المبني الواردة في ملاحق هذا التقرير لشروط خاصّة تحدّدها مصلحة الآثار.
- يخضع كلّ عمل بناء يجري على أرض مصّنفه في خرائط اللائحة على أنّها مساحة طبيعيّة أو مفتوحة محميّة للشروط المحدّدة في هذه اللائحة.
- يُسمَح بتشييد المباني والتجهيزات والمنشآت الضروريّة لتشغيل الشبكات العامّة شرط أن يتمّ إدماجها بشكل لا يسيء للبيئة العمرانيّة المحيطة بها.

3.4 - استعمال الأراضي في المناطق المختلفة

تنحصر استخدامات الأراضي الأوليّة والثانويّة المسموح بها في كلّ من المناطق المبيّنة في خريطة تصنيف الأراضي – باستثناء مناطق مشاريع التطوير العمراني الكبرى– بالإستخدامات المنصوص عليها دون غيرها.

يسمح بالوظائف الآتية في كافة المناطق المصنّفة، باستثناء المحظورات المذكورة آنفًا:

- خدمات الراحة باختلاف أنواعها، والفنادق، والمطاعم، والمقاهي.
- خدمات الاستجمام والرياضة، والمسارح، ودور العرض، ومتاحف، والمعارض الدائمة أو المؤقتة.
- أنشطة اجتماعية وتربويّة وصحيّة ودينيّة.
- أنشطة تجاريّة، ومتاجر، وخدمات شخصيّة، وصيدليات، وأسواق، ومغسلات، ومحلات صناعة وتصليح الأحذية.
- مكاتب، وخدمات ومِهن حرّة، ومصارف، وشركات تأمين، وخدمات طبيّة، ومراكز تحليل، ومكاتب معمارية وهندسية.
- حرف يدويّة بسيطة لا تسبّب التلوّث، ومخابز، وأفران.
- محطّات وقود، وورش لتصليح السيارات.

وتظهر خريطة تصنيف الأراضي الأماكن الآتية، فضلاً عن المناطق التنظيميّة:

- الشوارع التجاريّة والأرصفة التجاريّة المغطّاة ببواكي والتي تحظى بشروط بناء محسّنة بغية تشجيع طابعها التجاري؛
- المساحات الممكن تطويرها ضمن مشاريع تطوير عمراني كبرى.
- الأراضي المخصّصة للمرافق والمساحات العامّة.

4.4 - استعمال الأراضي المخصّصة للمرافق

تشمل الأراضي المخصّصة للمرافق والخدمات مبانٍ إداريّة، ومكاتب بريد، وخدمات إدارة عامّة، وسجون ومراكز لإعادة تأهيل السجناء، ومراكز إطفاء، ودفاع مدني، ومسارح، ومتاحف، ومعارض، ومراكز صحيّة، ومحاكم، ومعاهد التعليم العالي، وجامعات، ومراكز بحوث، ومدارس عامّة، ومؤسّسات اجتماعية كالمستشفيات.

يجب أن تحترم مواقع المنشآت الخدمية (من دون ذكر الإرتفاع والإرتداد المعتمدين واللّذين يختلفان حسب نوع المرافق) ارتفاع المباني المجاورة وارتدادها من أجل تجنّب استخدام أجهزة التهوئة الصناعية وتفادي انتهاك خصوصية الجوار.

وتتضمن المنشآت الفنّية مراكز معالجة المياه، والخزّانات، وأبراج المياه، ومضخّات المياه، ومراكز توزيع الطاقة الكهربائيّة، وأبنية توزيع خطوط وكوابل الهواتف. ويُسمح ببنائها وفقاً لحاجات الإدارات المعنيّة، شرط أن تندمج هذه المباني في محيطها.

يمكن بناء منشآت البنى التحتية هذه في مواقع مستقلّة. تُتّخذ كافة الإحتياطات اللازمة لتأمين شروط الصحّة والسلامة العامّة.

5. معدّلات كثافة المباني

باستثناء حالات تحديث المباني القائمة لتصل إلى معايير السلامة العامةّ، تُحدّد قواعد الكثافة الحدّ الأقصى للمساحة المسقوفة المسموح بناؤها.

تهدف هذه القواعد إلى التحكّم بكثافة المشاريع وتأمين التوازن بين المناطق. وقد تؤدي بعض القواعد الأخرى الواردة في هذه اللائحة إلى خفض إضافي للحدّ الأقصى للمساحة المسقوفة في بعض الأراضي.

وعند الحديث عن المساحات المسقوفة، يقصد بهذا التعبير جميع المساحات المغطّاة داخل المبنى في مختلف أدواره. ويجب أن يبلغ الحدّ الأدنى من الإرتفاع الصافي تحت السقف في أجزاء الاستخدام الأساسي 2,70 م.

تحسب المساحات المسقوفة من الجدران الخارجيّة ولا تؤخذ في الحسبان الأدوار الواقعة تحت الأرض، أو المساحات المستخدمة للتخزين، والمساحات الخاصّة بالخدمات الفنيّة، والشرفات المكشوفة، والمساحات المكشوفة الأخرى التي يقلّ عمقها عن مترين.

بغية تطبيق هذه المادة، يتوجّب على المتقدّم للحصول على رخصة البناء أن يحتسب المساحة المسقوفة لكلّ فئة إستعمال في مشروع البناء. أمّا بالنسبة للمشاريع الواقعة على أراضٍ فيها مبانٍ قائمة تتجاوز الحدّ الأقصى للمساحة المسقوفة المسموح بناؤها في المنطقة، فيتوجّب على المتقدّم للحصول على رخصة البناء أن يصرّح عن المساحة المسقوفة القائمة قبل المباشرة بأي عملية هدم.

لا تؤخذ مساحات الممرّات الخارجية بعين الاعتبار عند احتساب الحدّ الأقصى للمساحة المسقوفة.

يسمح في المباني القائمة القيام بأعمال محدودة تهدف، على وجه الحصر، إلى تحسين شروط التنقّل بداخلها وأوضاعها الصحيّة ووسائل العزل الصوتي والحراري والسلامة.

تحدّد اللائحة، في كلّ منطقة من المناطق المصنّفة، الحدّ الأقصى لنسبة المساحة المسقوفة المسموح العمل بها في كلّ قطعة أرض تقع داخل هذه المنطقة.

غير أنّه من الممكن تطبيق قاعدة «نسبة المساحة المسقوفة القائمة سابقاً» على المشاريع التي تكون غايتها تشييد مبنى على أرض يشغلها مبنى سابق يتجاوز الحدّ الأقصى للمساحة المسقوفة المسموح بها في المنطقة، بشرط احتساب المساحات المسقوفة القائمة قبل تنفيذ رخصة الهدم.

1.5 - قواعد عامّة تنظّم الكثافة والتوازن بين الاستعمالات المختلفة

يجب ألا تتجاوز المساحة المسقوفة القائمة فوق أرضٍ ما الحدّ الأقصى لنسبة المساحة المسقوفة المسموح بها في المنطقة.

في حال القيام بتقسيم قطعة أرض إلى قطعتين أو أكثر بعد دخول هذه اللائحة حيّز التنفيذ، ولمدّة عشرة سنوات بعد تاريخ التقسيم، تُحتسب المساحة المسقوفة المسموح بها في القطع المستحدثة على أساس مساحة قطعة الأرض الأساسيّة قبل التقسيم، وذلك عبر أخذ المساحات المسقوفة القائمة على مجمل قطعة الأرض الأساسيّة بعين الإعتبار.

يجري عندئذٍ توزيع المساحة المسقوفة المسموح بها المتبقّية على القطع المستحدثة مع مراعاة الأحكام الأخرى المنصوص عليها في هذه اللائحة وخرائطها.

2.5 - أحكام تُطبّق على الأرض التي تتجاوز فيها المباني القائمة النسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة المسموح بها

عندما تتجاوز المساحة المسقوفة القائمة فوق أرضٍ ما الحدّ الأقصى لنسبة المساحة المسقوفة المسموح بها في المنطقة، وتكون المباني القائمة قد شيّدت في السابق وفقاً للقوانين السارية في ذلك الحين، يُسمَح بإعادة إعمار المباني أو أقسام منها أو تطويرها من دون الأخذ بعين الاعتبار نسبة المساحة المسقوفة المسموح بها في المنطقة. أما الأسباب العمرانيّة والمعمارية الموجبة التي تفسّر إعتماد هذا التدبير فهي:

- الحفاظ على انسجام شامل للمنظر العمراني الناتج عن الأحجام العمرانيّة وعن واجهات المباني القائمة على جوانب الطرقات.
- إظهار تراث المدينة التاريخي والمعماري.
- تحديث المباني التراثيّة من دون التأثير على قدرتها الإستيعابية القائمة، وذلك في حال كان هذا التراث المبني غير ملائم للغاية المرجوّة منه أو المخطّط لها، أو في حال كان هذا التراث المبني متدهوراً.
- تجميع المباني بحسب وظائفها لتحسين شروط استعمالها دون التأثير على قدرتها الإستيعابية القائمة.

في هذه الحال، يجب أن تحترم المشاريع كافة الشروط والقيود الآتية:

- يجب ألا تؤثّر على انسجام المنظر العمراني الشامل الناتج بالأساس عن الأحجام العمرانيّة أو واجهات المباني القائمة على جوانب الطرقات
- يجب ألا تؤثّر على تراث مدينة طرابلس التاريخي أو المعماري.
- على كلّ بناء جديد أو توسعة لبناء قائم أن يراعي القواعد المنصوص عليها في المواد الأخرى من هذه اللائحة.
- يجب أن تؤدّي عمليّات التشييد والترميم إلى جعل المباني أكثر توافقًا مع قواعد هذه اللائحة ومتطلّباتها أو على الأقلّ تخالفها وأن وتراعي الأحكام العامّة السارية خارج إطار التخطيط الحضري (سهولة الوصول إلى المباني، والصحّة، والسلامة).
- يجب ألا تتجاوز المساحة المسقوفة الناتجة عن المشروع قيمة المساحة المسقوفة القائمة بتاريخ تقديم طلب رخصة البناء. أما في حال تمّ هدم البناء أو جزء منه بموجب رخصة هدم، وأن هذا الهدم قد تمّ إنجازه منذ أقل من ثلاثة سنوات قبل تاريخ تقديم طلب رخصة البناء، تُحتسب المساحة المسقوفة التي كانت قائمة بتاريخ ما قبل عمليّة الهدم. ويكون الأمر كذلك في حال تقديم طلب رخصة بناء في مهلة تقلّ عن سنة واحدة بعد تاريخ إلغاء رخصة بناء سابقة بموجب قرار قضائي نهائي.

يسمح بتشييد الأبنية فقط فوق الأراضي الصالحة للبناء.

6. حجم المباني

يرتكز حجم المباني على المبادئ الآتية:

- تشييد المباني باحترام إصطفاف واجهاتها على خطوط الإرتداد ما عدا مناطق المنازل المستقلّة (الفيلات) وبعض مجمّعات مباني الشقّق المتعدّدة الأدوار.
- غلاف المباني محدّد بارتفاع الواجهة الرئيسية على طول خطّ عمودي، ثم خطّ منحني بزاوية 45 درجة، وبارتفاع أقصى محدّد لكل منطقة مصنّفة.
- تُتوَّج المباني بسطوح مسطّحة (غير منحدرة).
- قواعد الحدّ الأدنى للمسافة بين المباني على الأرض الواحدة.
- قواعد البروزات.

عندما لا يتوافق بناء قائم مع أحكام اللائحة الحاليّة، لا يمنَح ترخيص إلا للأعمال التي لا تزيد من عدم التوافق هذا، وللأعمال المحدودة الهادفة إلى تحسين سهولة التنقّل في المبنى، والشروط الصحيّة، ووسائل العزل الصوتي والحراري والسلامة.

في حال إنشاء المباني أو تعديلها أو تغيير وجهة استعمالها، يجب احترام الأحكام المتعلّقة بالإرتدادات والمساحات المخصّصة للمرافق العامّة في المنطقة.

1.6 - موقع المباني بالنسبة للطرق

إن الواجهة الموازية للطريق لأيّ مبنى يُراد تشييده يجب أن تقع بموازاة الطريق أو على خطّ الإرتداد القائم. في بعض الحالات الاستثنائيّة حيث يكون لقطعة الأرض واجهة طويلة على الطريق، أو حيث يكون من الضروري أو من المستحسن الإبقاء على منفذ للبصر إلى داخل قطعة الأرض، يجوز السماح بفتحات تقسّم الواجهة المبنيّة بموازاة الطريق إلى قسمين أو أكثر.

2.6 - موقع المباني بالنسبة لحدود قطع الأراضي

يجوز رفض الترخيص لمشروع مبنى على حدود قطعة أرض إذا كان من شأنه انتهاك شروط إشغال مبنى مجاور أو الإساءة إلى المنظر العمرانيّ العامّ، لا سيما من حيث إندماج المبنى في محيطه المبني.

في كافة قطع الأرض المحاذية للطرقات (العامّة أو الخاصّة)، يجب مبدئياً تشييد المباني المخطّط لها على حدود الأرض المحاذية للطريق وضمن عمق خمسة عشر مترًا داخل قطعة الأرض ما لم ترد أحكام مخالفة لذلك في جدول اللائحة (لا سيما قواعد الإرتداد).

واجهة أو قسم من واجهة مبنى تحتوي فتحات تشكّل مصدر الإنارة الأساسي للغرف الرئيسيّة

عندما تتضمّن واجهة المبنى المراد تشييده مقابل أحد الحدود الفاصلة بين قطعة الأرض وقطعة أرض مجاورة، أو جزء من الواجهة، فتحة واحدة أو أكثر تشكّل مصدر الإنارة الأساسي للغرف الرئيسيّة، من الضروري احترام إرتداد عن هذه الحدود قدره ثلاثة أمتار أو أكثر (راجع الجدول ص 42).

يجب إنارة كلّ غرفة رئيسيّة بفتحة واحدة على الأقلّ على أن يبلغ «نطاق الرؤية» أربعة أمتار على الأقلّ (راجع الرسم البياني ص 45). يمكن السماح بعرض يقلّ عن أربعة أمتار إذا توفّر تبرير معماري لذلك شرط ألا يتعدّى عمق الجدار المتقدّم بجانب الفتحة نصف هذا العرض.

يُسمَح بإجراء تغييرات في استعمال المباني التي لا تتوافق مع هذه المعايير (الغلاف العامّ ومجال الرؤية) شرط أن يتمّ تحسين المبنى من حيث أوضاعه الصحيّة وسلامته وإنارته، خاصّة في حال استعماله للسكن. لا تُطبّق هذه الأحكام إلا على المباني التي كانت منجَزة قبل دخول اللائحة الحاليّة حيّز التنفيذ.

واجهة مبنى أو جزء من واجهة تحتوي فتحات لا تشكّل أيّ منها مصدر الإنارة الأساسي للغرف الرئيسيّة

عندما تتضمّن واجهة المبنى المراد تشييده مقابل أحد الحدود الفاصلة بين قطعة الأرض وقطعة أرض مجاورة، أو جزء من الواجهة، فتحة واحدة أو أكثر لا تشكّل أيّ منها نظام الإنارة الأساسي في الغرف الرئيسيّة، من الضروري احترام إرتداد عن هذه الحدود قدره مترين على الأقلّ.

واجهة مبنى أو جزء من واجهة لا تحتوي على فتحات مطلّة

عندما لا تتضمّن واجهة المبنى المراد تشييده أو قسم منها فتحة مطلّة، يمكن إنشاء هذا المبنى على الحدود الفاصلة عن قطعة الأرض المجاورة.

3.6 - علاقة الأبنية بالنسبة لبعضها البعض في الموقع الواحد

واجهات تتضمّن فتحات لإنارة الغرف الرئيسيّة

عندما تتضمّن واجهات المباني، أو جزء منها، فتحة واحدة أو أكثر تكوّن نظام الإنارة الأساسي في الغرف الرئيسيّة، وتقع مقابل بعضها بنفس الموقع، يجب تشييدها بحيث تبعد الواحدة عن الأخرى مسافةً لا تقلّ عن ثلاثة أمتار أو أكثر بحسب المنطقة (راجع قاعدة الإرتداد العامّة ص 42).

يجب إضاءة كلّ غرفة رئيسيّة بفتحة واحدة على الأقلّ على ألا يقلّ « مجال الرؤية» عن أربعة أمتار (راجع الرسم البياني ص 45). وفي المقابل، يمكن السماح بعرض يقلّ عن أربعة أمتار إذا توفّر تبرير معماري مناسب شرط ألا يتعدّى عمق الجدار المتقدّم بجانب الفتحة نصف هذا العرض.

يُسمَح بإجراء تغييرات في استعمال المباني القائمة التي لا تتوافق مع هذه المعايير (الحجم العامّ ومجال الرؤية) شرط أن يتمّ تحسين المبنى من حيث أوضاعه الصحيّة وسلامته وإنارته، خاصّة في حال استعماله للسكن.

واجهات مؤلّفة من فتحات لا تشكّل أيّ منها نظام الإنارة الأساسي في الغرف الرئيسيّة

عندما تتضمّن واجهات المباني، أو جزء منها، الواقعة الواحدة مقابل الأخرى فوق أرضٍ واحدة فتحة واحدة أو أكثر لا تكّون نظام الإنارة الأساسيّ للغرف الرئيسيّة، يجب تشييدها بحيث تبعد الواحدة عن الأخرى مسافةً لا تقلّ عن مترين.

واجهات لا تتضمّن فتحات مطلّة

عندما لا تتضمّن واجهات المباني، أو جزء منها، الواقعة الواحدة مقابل الأخرى فوق أرضٍ واحدة فتحات مطلّة، فليس من المطلوب ترك حدٍّ أدنى من المسافة الخالية بينها، غير أنه من الممكن في بعض الحالات فرض مسافة لا تقلّ عن مترين عندما تكون المساحات الخالية المتبقّية بين المباني صغيرة للغاية.

4.6 - نسبة المساحة المسموح بتغطيتها

يبيّن جدول القواعد المطبّقة في المناطق المصنّفة الحدّ الأدنى لمساحة الأراضي القابلة للبناء والحدّ الأدنى لطول واجهتها على الطريق (راجع الجدول ص 42).

وعمومًا، يجب أن يساوي عمق الأراضي أقلّ من مرّتين ونصف عرض الواجهة على الطريق.

كما تخضع الأراضي لقواعد تحدّد ما يمكن بناؤه على كلّ قطعة أرض وذلك بغرض ترك مساحات مفتوحة تساهم في الحفاظ على البيئة العمرانيّة وتجميلها (مناظر، تهوئة...). تطبّق نسبة المساحة المسموح بتغطيتها إلى المساحة الإجمالية للأرض وبذلك تحدّد المساحة المغطّاة القصوى أي التي يمكن تشييد المباني فوقها (مساحة الأرض المحجوزة بالدور الأرضي).

تتفاوت هذه النسبة بحسب المناطق وقد تمّ تحديد قيمتها في كلّ منطقة (راجع الجدول ص 42).

5.6 - الحدّ الأقصى لارتفاع المباني

حدود الإرتفاعات

لا يجوز لأي بناء، أو منشأة أو عمل بناء جديد أن يتجاوز حدود الإرتفاع المحدّد في كلّ منطقة (راجع الجدول ص 29).

إلا أنّ الأراضي الواقعة على المحاور التجاريّة المشار إليها في خريطة تصنيف الأراضي تحظى بحق بناء دور إضافي يتجاوز الإرتفاع الأقصى المسموح به بثلاثة أمتار، ضمن شريط موازٍ للطريق عرضه 15 متراً بين الواجهة الواقعة على الطريق وداخل الأرض.

بعض عناصر البناء ذات الطبيعة التقنيّة (آلات المصاعد، سخّانات المياه، مداخن المدافئ، حجرات تحويل لمنشآت البث أو لهوائيات البث...)، إضافةً إلى الأكشاك وأجهزة السلامة الضروريّة يمكن قبول تجاوزها الحدّ الأقصى للارتفاع في مواقع محدّدة بشرط:

- أن يكون شكلها المعماري مقبولاً
- ألا تتجاوز الدروة على السطوح أو الشرفات ارتفاع 1.20 متراً
- ألا تتجاوز حجرات السلالم، وأجزاء الآلات، وخزانات المياه، ووحدات تكييف الهواء، ارتفاع 3.50 متراً ومساحة 10 % من سطح المبنى.
- ألا تتجاوز مآذن المساجد، والقباب والجسور التزيينية ودور العبادة والمباني العامّة وحاملات اللافتات والمداخن وهوائيات البث والاستقبال الإرتفاع المسموح به من دون موافقة الجهات المكلّفة بمنح تراخيص البناء.

تحديد حجم المبنى المسموح به

الخط العمودي على طول الطريق

ينطلق الخط العمودي من الحدّ الفاصل ما بين الشارع وقطعة الأرض، ويكون ارتفاعه وفقاً لجدول القواعد المطبّقة في كلّ منطقة. غير أن ارتفاع هذا الخط لا يمكنه تجاوز قيمة إجمالية تساوي عرض الطريق زائد ثلاثة أمتار (الإرتفاع= العرض +3 أمتار). هذه القاعدة (الإرتفاع= العرض +3 أمتار) تنطبق أيضاً على قاعدة الأبراج القائمة على الطريق، إنما لا تنطبق على جزئها الرئيسي (الكائن عند تراجع لا يقلّ عن 10 أمتار من الاصطفاف كحد أدنى).

ينطلق تحديد الخط العمودي من مستوى سطح الأرض عند الحدّ الفاصل بين قطعة الأرض والطريق.

- التتويج

يستكمل تحديد غلاف المبنى بتتويجه وفقاً لخط ينحدر بزاوية 45 درجة بدءاً من النقطة الأعلى من الخط العمودي، وذلك حتى بلوغ حدّ الإرتفاع الأقصى المسموح به في المنطقة. ويستمرّ هذا الخط المنحدر كغلاف في حال إمكانية تجاوز حدّ الإرتفاع الأقصى (محور تجاري، أكشاك، هوائيات...).

- غلاف المبنى على حدود قطعة الأرض

باستثناء مناطق المنازل المستقلّة (الفيلات)، تكون المباني متلاصقة ببعضها البعض وبعمق 15 متراً بموازاة الطريق.

الواجهات أو أجزاء الواجهات ذات فتحات تشكّل مصدر الإضاءة الأساسي للغرف الرئيسة والمواجهة لأحد حدود الأرض تخضع لتحديد غلاف مماثل لتحديد غلاف الواجهات المواجهة للطريق، مع إرتداد لا يقلّ عن ثلاثة أمتار عن هذا الحدّ.

ينطلق خطّ الغلاف من مسافة تبعد 3 أمتار عن حدود الأرض.

ويتكوّن خطّ الغلاف من:

- خطّ عمودي بارتفاع H تحدده معادلة H=P+ 3,00 متراً، تكون P هي المسافة بين المبنى وحدّ الأرض المواجه.
- ثم من خطّ مائل بزاوية 45 درجة يرفع من أعلى الخط العمودي ويحدّه حدّ الإرتفاع الأقصى المسموح به في المنطقة.

وينطلق تحديد الغلاف من نقطة إرتفاع سفلى هي مستوى الأرض على الحدّ الفاصل بين الأرض والأرض المواجهة.

- الإلتصاق بحدود الأرض

في حال وجود مبنى أو حائط ساند شُيّد على الحدّ الفاصل في الأرض المحاذية، يمكن للمبنى الواجب بناؤه الإلتصاق بهذا المبنى أو الحائط وبالتالي عدم التقيّد بقاعدة الغلاف من جهة الإلتصاق، شرط عدم تجاوز حدّ الإرتفاع الأقصى المسموح به في المنطقة.

ويمكن الإبقاء على الإرتفاع الناجم عن الأحكام المذكورة أعلاه عندما يترك البناء الملاصق للحدّ الفاصل مع الأرض المحاذية إرتداداً جزئياً عن هذا الحدّ بغرض عدم حجب النور عن فتحة أو فناء صغير مكشوف في المبنى المجاور على حدود قطعة الأرض.

- غلاف المباني التي تقابل بعضها البعض على قطعة أرض واحدة

ينطلق تحديد الغلاف من نقطة إرتفاع سفلى هي مستوى أرضية الدور الأسفل الذي به فتحات تشكّل مصدر الإضاءة الأساسي في الغرف الرئيسية والمواجهة للمبنى المقابل.

يتكوّن خطّ غلاف المبنى أو جزء من المبنى المراد بناؤه في مقابل واجهة مبنى تتضمّن فتحات تشكّل مصدر الإضاءة الأساسي للغرف الرئيسة كما يلي على التوالي:

- خطّ عمودي بارتفاع H تحدّده معادلة H=P+ 3,00 متراً، تكون فيه P المسافة بين المبنى والمبنى المقابل له.
- ثم من خطّ مائل بزاوية 45 درجة يرفع من أعلى الخط العمودي ويحدّه حدّ الإرتفاع الأقصى المسموح به في المنطقة.

لا يمكن أن تتضمّن الواجهة أو جزء من واجهة المبنى المراد تشييده فتحات تشكّل مصدر الإضاءة الأساسي للغرف الرئيسة إلا إذا كان المبنى المقابل له على نفس قطعة الأرض مطابقاً لشروط خطّ الغلاف كما تمّ تحديده أعلاه، سواء كان هذا المبنى يتضمن فتحات أم لا.

6.6 - منظر المباني الخارجي وعلاقته بالمباني المجاورة

يمكن تعديل مبانٍ قائمة وتشييد مبانٍ جديدة على أساس التعبير عن إبداع معماري.

ويمكن رفض تراخيص الأعمال أو إخضاعها لشروط خاصّة إذا تبيّن أنّ ما سينتج عن هذه الأعمال سيؤثّر سلباً، جراء موقعه أو حجمه أو طابعه أو وتيرته أو لونه، على طابع الأماكن والمواقع والمناظر الطبيعيّة أو العمرانيّة المجاورة.

ويمكن، بشكل خاصّ، تخفيض ارتفاع جزء من واجهة بناء مستحدث بعرض 4 أمتار من الحدّ الفاصل مع بناء محاذٍ وبعمق البناء كاملاً، لتفادي ظهور فرق بين ارتفاع المبنيين المتلاصقين يتجاوز علو دور كامل (3.50 أمتار كحد أقصى).

المباني الجديدة

يجب أن تتوافق المباني الجديدة مع النسيج القائم، فتُراعى النواحي الشكلية والنوعية (الإيقاع العمودي، عرض واجهات قطع الأرض في الشوارع، التضاريس...) كما تُراعى الواجهات القائمة (الإيقاع، والنسب، والمقاييس، والزخارف، والمواد والألوان...) والأسطح (السقوف، السطيحات، الإرتدادات...)

كما يفترض بأن يحظى المبنى الجديد الواقع عند زوايا الطرق بمعالجة عالية النوعية للأشكال المعمارية، والبروزات ونوعية المواد والألوان المختارة وتجميل الواجهات.

قاعدة المباني

يجب أن يتمّ احتساب ارتفاع وشكل قاعدة المبنى على دور أو دورين، بما يتّفق مع المباني المجاورة. ويجب ألا يقلّ ارتفاع الدور الأرضي المطلّ على فراغ عامّ عن 3.50 متراً كصافي الإرتفاع من السقف ويمكن زيادة هذا الإرتفاع ليتماشى مع المباني المجاورة.

أما الأبواب المؤدّية إلى مواقف السيارات، وردهات المداخل المفتوحة على الطريق وواجهات المحلات التجاريّة، فيجب أن تأتي ضمن مسطّح الواجهة دون إرتداد أو بروز إلا في حالة عدم إمكانية تلبّيتها متطلّبات السلامة التي تمليها الجهات المختصّة. كما أنّه في حالة ضرورة الإرتداد لأسباب تتعلّق بالسلامة، ينبغي إنشاء باب إضافي ضمن مسطّح الواجهة يتمّ إغلاقه خارج ساعات الدوام.

معالجة الدور الأرضي وواجهات المحلات التجاريّة المطلّة على الفراغات العامّة

- أروقة التسوق والبواكي التجاريّة

إن الشوارع ذات البواكي التجاريّة (شارع المقريف وشارع عمر المختار وشارع الرشيد) والمحاور التجاريّة (شارع الجمهوريّة وشارع فشلوم وشارع بن عاشور وشارع الجرابة وطريق السور وشارع النصر) والواجهات العمرانيّة المقابلة للمنتزهات (منتزه سوق الثلاثاء وغابة النصر وحديقة أمانة الزراعة في سيدي المصري) والمبيّنة في خريطة تصنيف الأراضي، كما يجب أن تتضمّن أسواقاً تجاريّة ببواكي في الأدوار الأرضية للمباني. وفراغات هذه البواكي يجب ألا يقلّ ارتفاعها عن 4 أمتار. ويجب أن تسمح بمرور غير منقطع للمشاة من أرض إلى أخرى وذلك من خلال ممرّ مشاة لا يقلّ عرضه عن 4 أمتار، بموازاة الواجهة. ويجب ألا يقلّ عرض فتحات البواكي على الشارع عن 4 أمتار لكلّ فتحة.

هذا ويمكن دعم البواكي بأعمدة دائرية أو مربّعة أو على شكل أقواس أو أن تتّخذ أشكالاً أخرى إذا كانت هذه الأشكال تتوافق مع شكل المباني المجاورة.

- الدور الأرضي

إن العلاقة الجيّدة بين الفراغات العامّة والمباني المطلّة عليها تتطلّب ترسيم جيد لخطّ التنظيم ومعالجة متناغمة للجزء السفلي من الواجهة، وهو الجزء المرئي لمستوى نظر المشاة.

كما أنّه يجب استخدام مواد عالية الجودة في الطابق الأرضي لإعطاء طابع جيد ولضمان سهولة الصيانة والاستدامة.

أما الفتحات (المداخل، مداخل السيارات، الأبواب والنوافذ...) فيجب أن تقع قدر الإمكان ضمن مسطّح الواجهة، ويُسمح بارتدادها لغايات التعبير المعماري أو بغرض إندماج أفضل في البيئة المحيطة أو لمتطلّبات السلامة. ويجب تشجيع الشفافية بين الشارع والفراغات العامّة.

كما يجب أن يحوي الدور الأرضي أكبر عدد ممكن من الفتحات وينبغي تجنّب وضع حجرات مغلقة فيه (تقنية أو للخدمة...). كما من المستحسن تجنّب مساحات الحوائط المصمتة لا سيّما لتفادي لصق الإعلانات على الواجهة.

- واجهات المحلات التجاريّة

تلعب واجهات المحلات دوراً هاماً في الإحياء التجاري والبصري للمدينة، ويجب أن تدمج بأفضل طريقة ممكنة مع العمارة المحيطة وتراثها.

ويجب مراعاة القواعد التالية لضمان إندماج واجهات المحلات التجاريّة بطريقة سليمة:

- في حال تطوير واجهات في الدور الأرضي تحت إفريز متواصل، لا بدّ من إعادة تجديد هذا الإفريز إذا تمّ قطعه أو إذا تضرّر.
- لا يسمح بتطوير واجهات المحلات على دورين أو أكثر إلا حين يسمح الطابع المعماري للمبنى بذلك أو حين يكون المبنى قد صمّم بهذا الشكل (مع دور إضافي في المستوى السفلي للمبنى)
- يمكن تنفيذ واجهات المحلات إما ببروزاتها المحدودة (10 إلى 20 سم) أو بارتدادها المحدود (10 إلى 20 سم) عن مستوى واجهة المبنى.

وفي جميع الحالات، ينبغي تصميم واجهات المحلات ضمن التكوين المعماري لواجهات المباني من دون إخفاء أو تغطية (لاجزئياً ولا كلياً) الفتحات أو دعامات الأبواب والنوافذ أو الأروقة أو الإفريزات أو حاملات الشرفات...

وفي حال تطوير واجهة محل على مبنيين متحاذيين، لا بد من الإبقاء على معالم الحدود الفاصلة بشكل واضح (جزء مصمّت، فراغ فاصل، مزراب لهبوط مياه الأمطار)

كما يجب أن تتماشى مواد واجهات المحلات وألوانها المقترحة مع الطابع المعماري للمبنى، لا سيما في الواجهات البارزة وأن تعبّر المواد المنتقاة عن طبيعتها غير الحاملة (خشب، زجاج، معدن مطلي أو معالج...) مع استبعاد الحجر أو مواد التغطية الثقيلة قدر الإمكان. ولا بد للزجاج أن يكون أوضح ما يكون وغير عاكس.

ويجب أن تتضمّن واجهات المحلات واجهات عرض زجاجية ويفضّل أن تكون ضمن مسطّح الواجهة؛ وفي حال ارتدادها لا بد من تصميم بوّابة إقفال المحلّ ضمن مسطّح الواجهة.

كما يفترض أن تكون بوابات الإقفال موجودة في الداخل، خلف زجاج العرض، إلا في حال عدم توفّر تقنية أو معالجة معمارية أكيدة. كما لا بد وأن يُبقي نظام الحماية على الشفافيات البصرية، بقدر ما تسمح به المتطلّبات الأمنية.

ويكون الإرتفاع الأقصى للأشرطة العليا من واجهات المحلات المصمّمة ليوضع عليها إسم المحل (0.80 متر) بغية تجنّب التأكيد المبالغ على الأفقية مما يؤثّر سلباً على قراءة نسب ارتفاع الفتحات.

وحيثما تشكّل واجهات المحلات الموجودة أهميّة تاريخية أو معمارية، يجوز إلزام أصحابها بصيانتها أو ترميمها أو تجديدها.

تخضع واجهات المحلات للأحكام الخاصّة المتعلّقة بالبروزات والمبيّنة في ما بعد (بروزات تزيين ومكملات).

7.6 - البروزات

البروزات على الشوارع

يجب أن يسمح التصميم التقني أو التجميلي لبروزات المبنى بتخضير هذه البروزات (زرع النباتات) قدر المستطاع. ويجب تشجيع تقنيات إعادة إستعمال الماء من المكيّفات الهوائيّة والأمطار لريّ النباتات المتواجدة على الواجهة.

- الدور الأرضي

في ارتفاع الدور الأرضي على الشارع، يسمح ببروز تزييني عن الواجهة بعمق 0.20 متراً على ارتفاع 3.50 م إلى 4 أمتار فوق الرصيف بحسب المنطقة (راجع الجدول ص 42). أما فوق ارتفاع 3.50 م إلى 4 أمتار، فيكون بالإمكان زيادة

هذا البروز ليبلغ 0.35 متراً، وذلك للأفاريز التي قد تحمل لافتات ضمن علو المستوى السفلي للبناء.

يمكن السماح بمظلات للمداخل بارزة عن الواجهة فوق الرصيف بمسافة قصوى قدرها 1.20 متراً وعلى ارتفاع لا يقلّ عن 3.50 أو 4 أمتار بحسب المناطق (وفقاً لجدول القواعد) وذلك للإشارة إلى مداخل المباني.

- الخط العمودي لغلاف المبنى

يسمح ببروز عناصر تجميلية بالواجهة (الأشرطة، الأفاريز، الدعامات، أطر الفتحات...) بحدود 0.20 متراً عن الواجهة مهما كان عرض الطريق؛ هذا البروز يمكنه بلوغ 0.35 متراً فوق ارتفاع 3.50 متراً أو 4 أمتار عن مستوى الرصيف، بحسب المناطق (وفقاً لجدول القواعد ص 42).

كما يسمح ببروز الشرفات بحدود 1.20 متراً عن الواجهة فوق ارتفاع 3.50 متراً أو 4 أمتار عن مستوى الرصيف، بحسب المناطق (وفقاً لجدول القواعد ص 42).

ويجب أن تكون البروزات في جميع الأحوال (عدا المباني التراثيّة) وراء خطّ إرتداد قدره الأدنى 1.20 متراً بين طرفها المتقدّم وحافة الرصيف أو أي طريق تمر عليه السيارات.

إن مجموع مساحات العناصر البارزة لا يمكن أن يتجاوز نسبة معيّنة من مساحة الجزء الممتدّ بين التتويج والخط على ارتفاع 3.50 أو 4 أمتار (بحسب المناطق وفقاً للجدول). هذه النسبة محدّدة لكل منطقة في جدول القواعد. كما يجب أن تكون العناصر البارزة بعيدة بما لا يقلّ عن 0.60 متراً عن حدود واجهة المبنى على الطريق.

- الجزء العلوي من غلاف المبنى

فوق الخط العمودي لغلاف المبنى يسمح بما يلي:

- الأشرطة والحليات، بارزة بعمق 0.20 متر كحد أقصى
- إمتدادات للواجهة أو للبروزات الواقعة بالدور الذي يتخطّى مستوى ارتفاع الخط العمودي، شرط ألا يتجاوز عرضها 4 أمتار، والمجموع التراكمي للعرض يجب ألا يتخطّى 50% من عرض الواجهة.
- درابزين للحماية شرط ألا يتجاوز 1.20 متراً من غلاف المبنى.
- الجدران الفاصلة بين مبنيين متلاصقين والتي تكون الغاية منها تقديم صورة جانبية فضلى.

- الخط الأفقي للإرتفاع الأقصى

يسمح تجاوز حدود الإرتفاع لما يلي:

- مداخن وجدران الوقاية من الحريق على ألا تتجاوز 1.50 متراً من مستوى السطح الذي ترتكز عليه.
- درابزين حماية لا يتجاوز 1.20 متراً من مستوى السطح.
- أكشاك النفاذ إلى السطح وتكون مغطاة بالنباتات. ومن المحبّذ تجميع واستخدام مياه مكيّفات الهواء ومياه الأمطار.
- أكشاك المصاعد وبيوت السلالم بعرض لا يتجاوز 3.50 متراً وارتفاع لا يتجاوز 3.00 أمتار عن مستوى السطح.

بروزات منبثقة عن الفراغات الداخليّة الخالية

- الخط العمودي للحدود الخارجية (غلاف المبنى)

يسمح بالبروزات عن الواجهات الواقعة ضمن الغلاف شرط:

- ألا تؤثر على إضاءة الفراغات الداخلية.
- أن تبعد مسافة لا تقلّ عن 3 أمتار عن الحدّ الفاصل لأرض المبنى.
- أن تبعد مسافة لا تقلّ عن 3 أمتار عن أي بناء مواجه لها على الأرض ذاتها، في حال كانت فتحات الواجهات تشكّل مصدر الإضاءة الأساسي للفراغات الرئيسية داخل المبنى.

- الجزء العلوي من غلاف المبنى

فوق الخط العمودي لغلاف المبنى يسمح بما يلي:

- الأشرطة، والأفاريز، بارزة بعمق 0.20 متر كحد أقصى.
- إمتدادات للواجهة أو للبروزات الكائنة في الدور الذي

يتجاوز مستوى ارتفاع الخط العمودي، شرط ألا يتجاوز عرضها 4 أمتار، والمجموع التراكمي للعرض يجب ألا يتخطّى 50% من عرض الواجهة.

- الدرابزين شرط ألا يتخطّى 1.20 متراً من غلاف المبنى.
- بيوت المصاعد السلالم بعرض لا يتجاوز 3.50 متراً وارتفاع لا يتجاوز 3.00 أمتار عن مستوى السطح.

البروزات فوق الشوارع أو الفراغات العامّة

لا يجوز لأعمال التطوير الخارجي للمباني أن يكون لها أي ركائز في الأملاك العامّة ويجب ألا تخفي أو تعيق إنشاء أو صيانة الإنارة والإشارات ولوحات أسماء الطرق وإشارات مستويات الأراضي والمغروسات العامّة وغيرها من المنشآت في الأملاك العامّة.

كما لا يجب أن تؤثر أعمال تطوير المباني الخارجية سلباً على شروط إستعمال المباني أو إلغاء النوافذ أو أبواب المداخل.

مع عدم السماح بعناصر بارزة إذا كانت لا تتوافق من حيث طابعها أو لونها أو حجمها أو الأسلوب المقترح لمعالجتها، مع الطابع المعماري للمبنى الذي يحملها أو الطابع العامّ للشارع.

- موقع البروزات

يجب أن تبعد البروزات ما لا يقلّ عن 1.20 عن حافة الرصيف أو ممرّ السيارات، كما يجب أن تبعد بمسافة مترين على الأقلّ عن أقرب محور شجرة حين تشتمل الفراغات العامّة على أشجار.

8.6 - بروزات الأجهزة التقنيّة المضافة

بالنسبة لإنشاء الأجهزة التقنيّة مثل الهوائيات وصحون الأقمار الصناعية والمصاعد ومخارج السلالم والتهوية الصناعية والخزانات وخلايا الطاقة الشمسيّة وخزانات المياه الساخنة.... يجب عدم وضعها بشكل ظاهر على واجهات المباني (الرئيسية والثانوية) ودمجها ضمن بنية المبانى، أو إخفاءها خلف ساتر متشابك أو فاصل أو عناصر زينة أو وضعها على السطح.

ولا يجوز وضع الأجهزة التقنيّة الموجودة على الأسطح على مسافة تقلّ عن مترين من حافة السطح.

كما ينبغي دمج الأجهزة التقنيّة (المصاعد، والسخانات، والمكيفات...) ضمن الأحجام المبنيّة. ولا يمكن القبول بهذه البروزات إلا إذا خضعت لمعالجة نوعية للحدّ من أثرها البصري. وينبغي جمع ودمج مكمّلات الأجهزة التقنيّة (النازعات، والغلافات وغرف المصاعد و اجهزة التكييف والدرابزين والهوائيات...) بغرض الحدّ من أثرها البصري، لا سيما حين ترى من المباني المجاورة.

يسمح بمنافذ للسطوح التي يكون الغرض منها زراعة النباتات على السطوح.

يتمّ وضع هوائيات البثّ والاستقبال (الإذاعة والتلفزة والهواتف اللاسلكية) في الجزء العلوي من المباني وبإرتداد لا يقلّ عن مترين من الواجهات. ويجب عدم وضعها بشكل ظاهر من الأماكن العامّة قدر الإمكان.

يجب معالجة الواجهات الجانبية للمباني عند بنائها أو عند كشفها معالجة كاملة باعتبارها واجهات، بما يتناغم مع محيطها، تماماً كما يجب التعامل مع المداخن وأعمدة التهوية بكثير من الحذر.

9.6 - الأسوار

تتكوّن الأسوار من جزء سفلي مصمّت ومن جزء علوي يسمح برؤية الأماكن المكشوفة والخضراء.

يجب ألا يتجاوز ارتفاع الأسيجة بين الملكيات 3.20 متراً.

7. التراث المعماري والمعالم الأثريّة

يجب أن يتمّ حماية التراث الأثري والمعماري والطبيعي والتأكيد عليه. وهو يتكوّن من المعالم المسجّلة بقائمة التراث الوطني، والمباني المميّزة التي تمّ تحديدها في إطار وضع اللائحة الحاليّة، ومواقع المحميّات الطبيعيّة والمناطق التي يرجَّح أن تحوي آثار مطمورة (آثار عائدة إلى أكثر من قرن من الزمن).

وتحدد هذه اللائحة موقع هذه العناصر التراثيّة ويدخل ضمن إختصاصات الجهات المسؤولة عن الآثار والمنتزهات والمساحات الخضراء، كلاّ في اختصاصه.

1.7 - حماية الأشكال العمرانيّة والتراث المعماري

يتمتّع عدد من الأراضي والمباني بالحماية بموجب القانون رقم 3 لسنة 1424 حول حماية الآثار والمدن القديمة والمباني التاريخية. والمسألة تتعلّق بشكل أساسي بالمباني والمواقع الـ 51 المسجّلة في قائمة التراث الوطني. هذه الحماية التي تمنحها الدولة تتمحور حول المباني نفسها، وأيضاً جزء كبير من المناطق التي توصي اللائحة الحاليّة بحمايتها.

كما تضيف اللائحة الحاليّة إلى هذه الحماية القانونية مجموعة من المباني والمواقع المميّزة المدرجة في الملحق المرفق بها التي يحظّر هدمها ويجعل الحفاظ عليها إلزامياً.

المعالم المسجّلة والمباني المميّزة

توصي اللائحة الحاليّة بحماية مجموعة من المباني والمواقع الأثريّة والمميّزة المدرجة في الملحق والمبيّنة في الخرائط المرفقة به، نظراً لقيمتها المعمارية، أو لأنّها شاهد على تشكيل المدينة والجوار وتاريخهما، أو كونها تشكّل بفضل حجمها معلماً خاصاً في المشهد العمراني، أو كونها تنتمي إلى سلسلة معمارية مميّزة بفضل تناسقها. وقد ارتكز تحديدها على المعايير التي وضعتها اتفاقية اليونيسكو حول التراث العالمي.

فلا بدّ من صون هذه المعالم والمباني وترميمها. ولا يسمح بهدمها إلا في حالات إستثنائية متعلّقة بالسلامة العامّة.

ولا بد للأعمال التي تجرى على المعالم والمباني المحميّة بموجب هذه اللائحة من:

- مراعاة وإبراز الخصائص الهيكليّة للمبنى وتأمين التطبيق الملائم للأعمال الهادفة إلى تحسين شروط الوصول إليه وشروط إستعماله وشروط السلامة فيه.

- مراعاة وإبراز الخصائص المعمارية للمبنى، بما في ذلك شكل الأسطح، والعناصر التجميليّة بالواجهات، والفتحات في الواجهات، والأعمال الخشبيّة والمعدنيّة الخارجيّة، وواجهات المحلات واستخدام المواد وتطبيق التقنيّات الملائمة التي تسمح بصون أو إعادة المظهر الأصلي للمبنى ومعالجة الأجهزة التقنيّة بحيث لا تضرّ بالتراث ومنع العناصر الخارجية التي لا تتماشى مع طابع المبنى، وبشكل خاصّ لوحات الإعلانات.
- ضمان جودة عالية في معالجة الفراغات العامّة المحيطة بالمبنى، بشكل يتلاءم وخصائصه المعمارية.

إذا كان المبنى قد خضع لتغييرات بعد إنشائه، ينبغي الحفاظ على التغييرات أو الإضافات الجديرة بالإهتمام وتصحيح التغييرات غير المناسبة التي يكون قد خضع لها.

هذا وقد تمّ إدراج الشوارع ذات البواكي (المقريف، عمر المختار، الرشيد) في قائمة المباني والمواقع المميّزة المحميّة بموجب هذه اللائحة. فينبغي حماية هذه الشوارع بكاملها.

2.7 - حماية الثروات الأثريّة

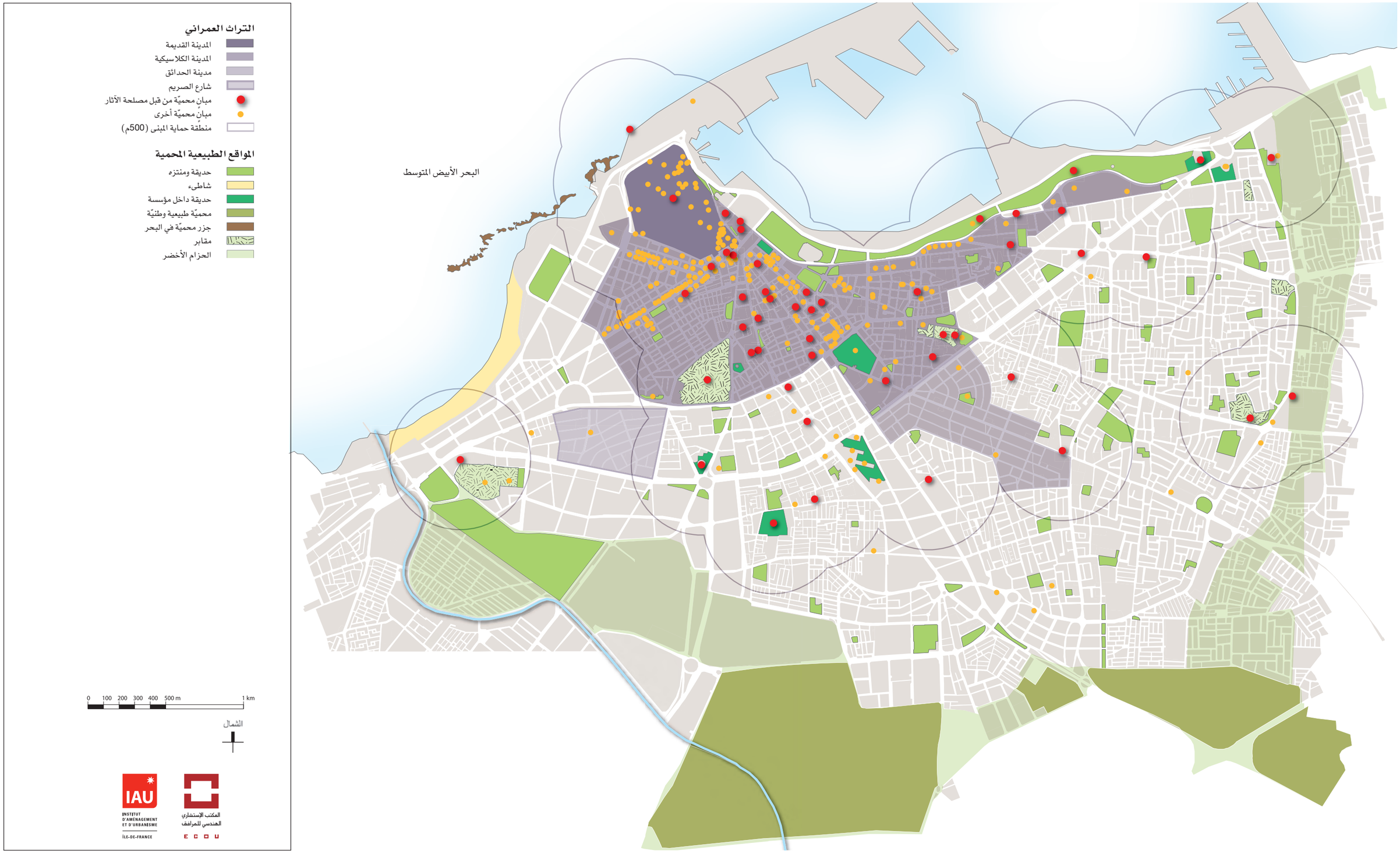
إن المعالم الأثريّة التي تعكس التاريخ الثري لمدينة طرابلس لا يزال معظمها تحت الأرض، لا سيما تحت المدينة القديمة وأرصفة الميناء ومركز المدينة. وينبغي تفادي إتلاف هذه الثروات التي تهدّدها بالدرجة الأولى مواقع البناء.

كما يمكن لمصلحة الآثار أن تفرض تدابير للرصد والحماية والصون قبل تنفيذ الأعمال على الأراضي التي يمكن أن تحتوي على معالم أثرية.

وتحدّد خريطة المواقع الأثريّة المرفقة بهذه اللائحة مواقع المناطق حيث يفرض على طالبي رخص البناء أو الهدم الحصول على إذن مسبق بالحفر من مصلحة الآثار والتقيّد بالتوصيات الصادرة عنها.

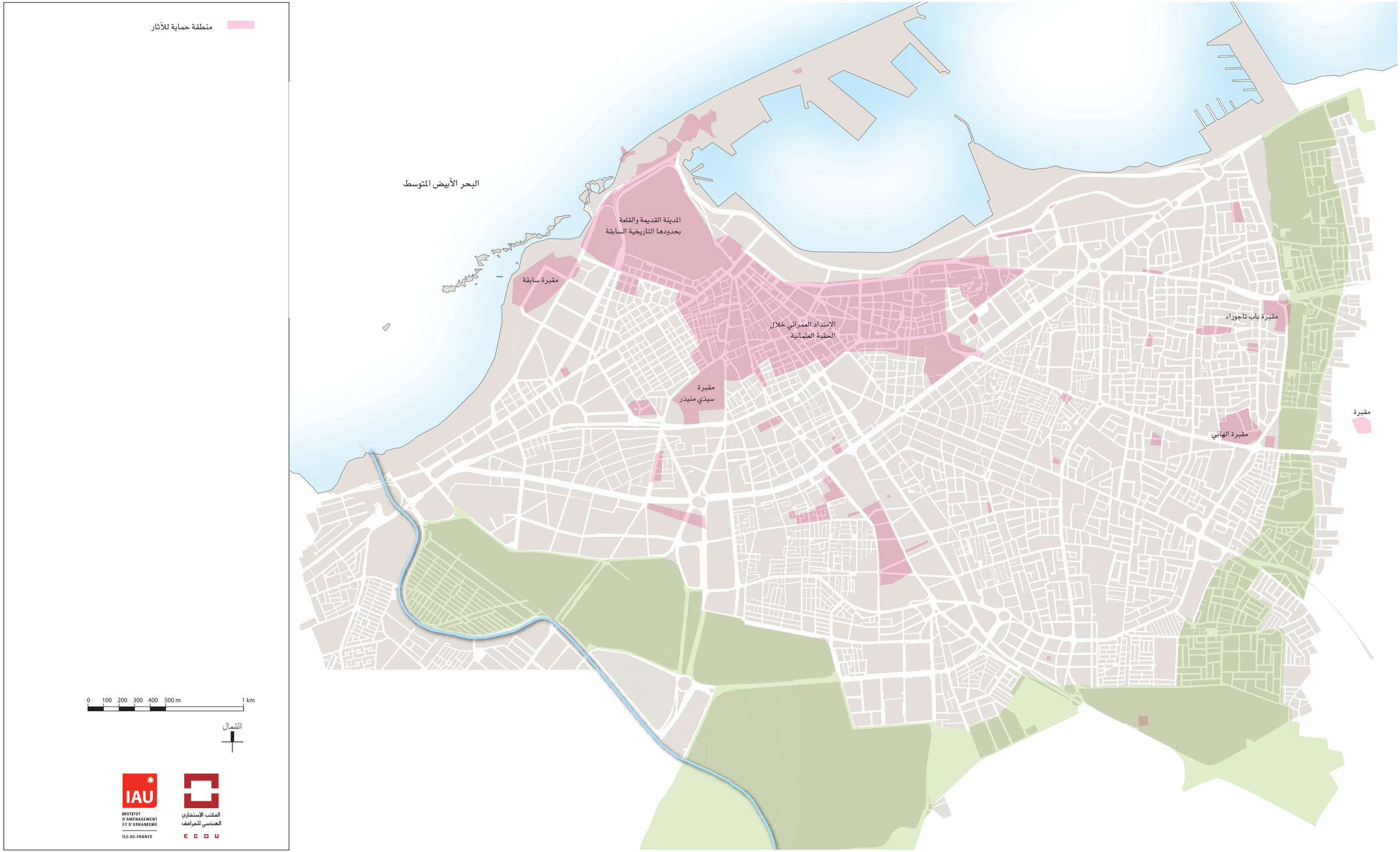
وفي حال اكتشاف آثار، يتمّ تبليغ مصلحة الآثار بصفة عاجلة لاتخاذ التدابير الوقائية اللازمة لحماية التراث الأثري.

الخريطة 8. التراث العمراني والطبيعي



الخريطة 9. مناطق حماية الآثار

الخريطة 9. مناطق حماية الآثار



8. الفراغات المفتوحة والخضراء

للحفاظ وتسليط الضوء على المنظر العمراني وتحسين مستوى معيشة السكّان وصون النظام البيئي، ينبغي الاعتناء بالمساحات غير المبنيّة في المدينة.

1.8 - شبكة الفراغات المفتوحة والخضراء

يوصي المخطّط الحالي بضرورة تطوير المساحات الخضراء في طرابلس وربطها ضمن شبكة حضرية خضراء حقيقية.

وبالتالي، ستتمّ المحافظة على المساحات الخضراء كما ستنشأ مساحات جديدة في المناطق التي تفتقر لها خاصّةً في الجزء الشرقي من المدينة.

ويركّز المخطّط الحالي أيضاً على حماية مجموعة من «الحدائق التابعة لمؤسسات» (حديقة موجودة ضمن أرض المرفق أو المؤسسة). لا يجوز تغيير استعمال حديقة تابعة لمرفق ومحمية بموجب هذه اللائحة إلا إذا اقترن هذا التغيير مع استحداث حديقة أخرى بنفس المساحة على قطعة الأرض نفسها.

ويمكن اعتبار المنشآت غير النباتيّة القائمة ضمن الحدائق جزءاً لا يتجزأ منها كونها تساهم، بطبيعتها ومن خلال طابعها أو معالجتها، في المنظر العامّ للحديقة أو للمساحة الخضراء (طرق المشاة، طرق الوصول أثناء الطوارئ، عناصر تجميليّة، المكمّلات، إلخ).

ويركّز المخطّط الحالي أيضاً على تعزيز اصطفاف النباتات الخضراء على الطرق الرئيسية، وتحديداً على طول المحاور المؤدّية من مركز المدينة إلى البوابات في منطقة مشروع الحزام الأخضر.

كما سيتمّ تعزيز النوعية العمرانيّة الناجمة عن هذه السياسة من خلال إنشاء شبكة ممرّات مخصّصة للدراجات الهوائيّة تخدم المساحات الخضراء الرئيسية في المدينة وتجهيزاتها.

2.8 - تصنيفات الفراغات المفتوحة والخضراء

الحدائق العامّة

تعتبر هذه الفراغات ملكيّة عامّة أو مواقع مخصّصة للأملاك العامّة لاستحداث مساحات خضراء عليها.

يجب أن تتمّ زراعة 50% من المساحة بالنباتات.

الملاعب الرياضيّة

هذه المساحات تعتبر ملكيّة عامّة أو مواقع مخصّصة للأملاك العامّة لاستحداث ملاعب رياضيّة مفتوحة.

يجب أن تتمّ زراعة 10% على الأقلّ من المساحة بالنباتات، خارج أرضية الملعب أو عليها، وأن يتضمّن الهكتار الواحد 10 أشجار عالية الإرتفاع، أو 20 شجرة متوسطة الإرتفاع، أو 50 شجرة قليلة الإرتفاع أو أي خليط متناسب من هذه المزروعات.

الميادين وممرّات المشاة والممرّات الخضراء
هذه المساحات تشكّل جزءاً من شبكة الطرق العامّة.

وعليه، يجب مراعاة الآتي:

- إمّا أن تدمج ضمن مشروع مصمّم من قبل مهندس معماري، أو متخصّص بتنسيق المواقع أو مخطّط عمراني حامل شهادة عليا
- أو أن تكون على الأقلّ 10% من مساحة كلّ منها على الأقلّ مزروعة بالنباتات، وأن تتضمّن بالهكتار الواحد 10 أشجار عالية الإرتفاع، أو 20 شجرة متوسطة الإرتفاع، أو 50 شجرة قليلة الإرتفاع أو أي خليط متناسب من هذه المزروعات.

الفراغات الخضراء التابعة للمؤسسات أو الخاصّة
هذه المساحات تكون إما ملكيّة عامّة لم يتمّ تخصيصها بعد لاغراض ترفيهيّة أو رياضيّة، أو ملكيّة خاصّة. وهي لا تعتبر مواقع مخصّصة للإنتقال إلى الأملاك العامّة.

يجب أن يتمّ زراعة 50% على الأقلّ من المساحة بالنباتات.

3.8 - حماية النباتات، إعادة التشجير

يجب الحفاظ على الأشجار أو استبدالها. ولا بد للنباتات الجديدة أن تصمّم وفقاً لطابع المساحة والهدف منها والمعطيات التقنيّة المتعلّقة ببيئة المكان.

كما أنّه لا بد من زراعة الأشجار والعناية بها في ظروف تتلاءم ونموها الطبيعي كالتالي:

- الأشجار العالية الإرتفاع: الأشجار المختارة من بين أجناس لا تقلّ عن 15 متراً حين يكتمل نموها، تتطلّب رقعة مكشوفة لا تقلّ عن 100 متر مربع، 20% منها ترابيّة موزّعة بالتساوي حول الجذع. كما يوصى بمتوسط مسافات: 6 إلى 8 أمتار في كلّ الاتجاهات بين الأشجار وكذلك من 8 إلى 10 أمتار بين الأشجار وواجهات المباني.
- الأشجار المتوسّطة الإرتفاع: الأشجار المختارة من بين أجناس تبلغ 8 إلى 15 أمتار في الطول حين يكتمل نموّها، وتتطلّب مساحة مكشوفة لا تقلّ عن 50 متراً مربعاً، 15 متراً مربعاً منها ترابيّة موزّعة بالتساوي حول الجذع. وتتفاوت المساحات الواجب احترامها بين جنس وآخر. كما يوصى بمتوسط مسافات:4 إلى 5 أمتار في كلّ الإتجاهات بين الأشجار، 5 إلى 7 أمتار بين الأشجار وواجهات المباني
- الأشجار القليلة الإرتفاع: الأشجار المختارة بين الأجناس التي يبلغ ارتفاعها كحد أقصى 8 أمتار حين يكتمل نموها، وتتطلب مساحة مكشوفة لا تقلّ عن 20 متراً مربعاً، 10 أمتار مربّعة منها ترابيّة موزّعة بالتساوي حول الجذع.

كما يجب أن تتمتّع الأشجار المزروعة بجذع لا يقلّ قطره عن 20 سم مقاساً على ارتفاع متر من الأرض.

وفي حالة غرس الأشجار فوق قاعدة إسمنتية، يجب أن يبلغ عمق التربة مترين كحد أدنى للأشجار العالية الإرتفاع، و1.50 متراً للأشجار المتوسطة الإرتفاع، ومتراً واحداً للأشجار القليلة الإرتفاع، و0.50 متراً للشجيرات والمساحات المعشبة، دون احتساب طبقة التصريف.

4.8 - معالجة المساحات المفتوحة الأخرى

إن الفراغات المفتوحة التي لم تدرج كمساحات طبيعيّة أو مفتوحة محمية، يمكن أن تفرض صيانتها لضمان دوام التواصل ما بين المواقع المكشوفة والحاوية نباتات.

كما يفترض ترتيب هذه الفراغات المفتوحة على مستوى الطرق المجاورة ولا يجوز حفر الأرض أو إعلاء مستواها إلا للّحاق بمستوى أراضٍ مجاورة أو لتحسين مظهرها أو احترام البيئة.

ولا بدّ من أن تتلقّى معالجة ذات نوعية مرضية يمكن أن تجمع بين زراعة الأشجار والتعشيب والتغطية بالحصى، إضافة إلى اختيار مواد الممرّات.

كما إن المساحات الترابية يجب أن تزرع بالأشجار.

ولكن، إذا استحال غرس الفراغ المفتوح بالنباتات بسبب نوع إشغالها (ملعب، ساحة مدرسية...)، أو طابعها أو موقعها (ميادين معبّدة أو مرصوفة بالحجارة...)، ينبغي تكسيتها بمواد مناسبة.

وفي المساحات غير المبنيّة، يسمح بإنشاء طرق وصول إلى المباني، وممرات للطوارئ (الإسعاف...) وللمشاة. ولكن لا يمكن إنشاء منافذ مؤدّية إلى مباني تحت الأرض دون ترخيص بذلك.

معالجة المساحات غير المبنيّة

لا تؤخذ الأراضي المخصّصة للطرق بعين الاعتبار في تطبيق المعايير.

ويجب أن تتضمّن المساحات غير المبنيّة التي تتجاوز 100 متر مربع رقعة من الأرض الترابية تساوي على الأقلّ 20% من مساحتها.

يجب أن تسهّل معالجة المساحات غير المبنيّة إمكانية تجميع واستخدام مياه الأمطار.

كما لا يسمح بتعديل مستويات الأرض إلا لتحسين مظهرها أو احترام البيئة.

ويجب أن تحظى المساحات غير المبنيّة بنباتات ذات نوعية جيّدة، وأن تتمّ معالجتها وفقاً للشروط المذكورة أعلاه، باستثناء المساحات التي يستحيل زرعها.

الخريطة 10. المساحات الخضراء والمفتوحة المقترحة

- الحدائق العامّة والمنتزهات
- حدائق ومنتزهات المرافق
- مقابر
- مساحات خضراء تابعة لشبكة الطرقات
- ميادين عامّة
- نزهات عامّة
- شواطىء عامّة
- ممرّات للمشاة
- الحزام الأخضر
- حدائق وطنيّة
- ملاعب رياضيّة
- شوارع مشجّرة
- شوارع مقترحة للتشجير
- صخور محميّة

قطر 250م حول الحدائق المفتوحة للعموم

0 100 200 300 400 500 m 1 km

الشمال

IAU INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME ÎLE-DE-FRANCE

المكتب الإستشاري الهندسي للمرافق ECOU

9. المنافذ ومواقف السيارات والربط بشبكات البنى التحتية

تلعب القواعد المتعلّقة بالمنافذ ومواقف السيارات والربط بالشبكات دوراً أساسياً في حياة المدينة. كما أن الامتثال للمعايير التقنيّة أساسي لتجنّب الأذى والتلوث، ولتأمين عناصر راحة حديثة والتخفيف من زحمة السير.

إنّ نشر المعلومات عن مواقع الشبكات (المياه، الصّرف الصحّي،...) من شأنه أن يسهّل فهم الإمكانيات والعوائق الناجمة عن وجود شبكات بنى تحتية في المنطقة التي يغطّيها هذا المخطّط.

1.9 - شروط الوصول إلى قطع الأرض

لا بدّ لأرض ما لكي تكون صالحة للبناء، أن يكون لها منفذ على طريق عامّ أو خاصّ، إما مباشرة أو عبر ممرّ لا يقلّ عرضه عن 5 أمتار على أرض مجاورة.

ويمكن رفض رخصة البناء في حال كانت الأرض تفتقر إلى طريق عامّ أو خاصّ وفق شروط تتماشى مع أهميّة البناء المتوقّع والهدف منه، لا سيما إذا كانت خصائص الطريق تجعل من الصعب السير عليها أو استخدام آليات مكافحة الحرائق أو جمع النفايات أو الإسعاف.

كما يمكن أن ترفض رخصة البناء إذا كانت المنافذ تهدّد سلامة مستخدمي الطرقات العامّة أو سلامة الأشخاص الذين يستخدمون هذه المنافذ. ويتمّ تقدير هذا الشأن بالنظر خاصّة إلى موقع وشكل هذه المنافذ، إضافةً إلى طبيعة السير المتوقع عليها وأهميته.

ويمكن الحدّ من عدد المنافذ على الطرقات العامّة لأجل السلامة. حين يكون لأرض ما منافذ ممكنة على عدة طرق، وقد لا ترخص عمليّات البناء إلا بشرط اعتماد المنفذ ذات التأثير الأخفّ على حركة السير.

منافذ الآليات

يجب تحديد مواقع منافذ الآليات وترتيبها مع أخذ العناصر التالية بعين الاعتبار:

- التضاريس وشكل الأماكن حيث تشيّد المباني
- الحرص على سلامة الأفراد (الإخلاء، سرعة الطرق، زحمة السير، إلخ)
- نوع حركة السير الناجمة عن البناء (الوتيرة اليوميّة وعدد الآليات)
- شروط دخول الآليات وخروجها إلى الموقع

الطرق الجديدة

تبيّن الخرائط المرفقة بهذه اللائحة الطرق العامّة الجديدة المخطّط لها (توسيع أو إنشاء).

ولا بدّ من تكييف الطرق الجديدة ومستوياتها مع شبكة الطرق القائمة المجاورة.

منافذ المشاة

يجب أن تركز تصاميم المباني الجديدة على ترتيبات لتسهيل وصول الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصّة إليها.

ويكون الأمر كذلك عند القيام بأعمال إضافية على المباني القائمة.

2.9 - مواقف السيارات

لتوفير الحماية للطرق وتسهيل السير والنقل ولضمان سلامة المشاة، لا بد من تجهيز المباني قدر الإمكان بمواقف سيارات ومساحات توزيع وتفريغ بضائع (شحن ومناولة) ضمن القواعد المنصوص عليها في كلٍ من المناطق.

إلا أنّ المناطق المصنّفة والتي يكون منسوب المياه الجوفيّة بها قريب من سطح الأرض، والتي تتكون من قطع أرض صغيرة، لا يكون استحداث مواقف سيارات بها سهلاً. هذه المناطق ليست ملزمة بتوفير مواقف للسيارات، وفقاً لما يبيّنه جدول القواعد الوارد في هذه اللائحة. وسيتمّ تسهيل حركة الأفراد والسلع في هذه المناطق عبر استحداث مواقف عامّة للسيارات وتحديث خدمات النقل الجماعي وأنماط النقل البديلة.

ولحماية النسيج الحضري وطابع المشاة بالفراغات ذات الطابع التاريخي، تخضع هذه المدينة القديمة لحظر صارم لمواقف السيارات، بما في ذلك بالفراغات العامّة.

وفي المناطق التي يسمح فيها استحداث مواقف سيارات، يجب أن تبنى خارج الطرق العامّة، وأن يكون لها منفذ سهل وألا تعيق حركة السير، وأن تقاوم تقلّبات الطقس.

ومن الممكن استحداث مواقف سيارات في الأرض ذاتها أو داخل المبنى في مختلف الأدوار. ولا تدخل مساحات المواقف هذه في حساب مجموع المساحات المسقوفة.

كما يحظر تغيير أو توسيع أو زيادة حجم مبنى إلا بعد تأمين المساحة الضروريّة لمواقف السيارات ومساحات الشحن والتفريغ وهو أمر إلزامي ومنصوص عليه في هذه اللائحة. لا يطبّق هذا التدبير على المباني الواقعة في المناطق الخاضعة لإلزامية بناء مواقف سيارات والتي لا تتجاوز مساحاتها المسقوفة 100 م^2.

ويتطلّب إنشاء موقف كلّ سيارة أبعاداً هي بحدها الأدنى 2.50x5.00 متر و5.00 أمتار عرضاً للمنفذ. وفي ما يخصّ مساحات التفريغ، فالحد الأدنى من الأبعاد هي 10.00x 5.00 متراً يمكن الوصول إليه عبر طريق منفذ عرضه 5 أمتار. ويتم احتساب الحدّ الأدنى لمساحة المواقف نسبة لمساحات الأنشطة المتوقّعة في المبنى.

ويجب أن يتمّ ترتيب ما سبق وصفه من مساحات بطريقة تسهل الأمور وتؤمّن إنسيابية الحركة.

في المناطق السكنيّة، يجب توفير موقفي سيارات لكلّ وحدة سكنيّة.

في المباني التي تضم أكثر من 20 مسكناً، يجب بالإضافة إلى ذلك توفير موقف خاصّ بعمليّات التفريغ.

في حال الاستخدام الكلي أو الجزئي للمبنى لغايات تجاريّة أو خدمية، يجب توفير موقف سيارة واحدة لكل 50 م^2 من المساحة التجاريّة أو الخدمية.

وإذا كان المبنى يستخدم كمخازن أو إذا تجاوزت مساحته الإجمالية 1000 م^2 يجب توفير موقف خاصّ بعمليّات التفريغ لا تقلّ مساحته عن 10.00x5 أمتار يمكن الوصول إليها عبر طريق عرضها 5 أمتار. ويضاف موقف خاصّ بعمليّات التفريغ مماثل إذا تجاوزت مساحة المبنى 3000 م^2.

في حال الاستخدام الكلّي أو الجزئي للمبنى كمركز تجاري مساحته أكثر من 3000 م^2 لغايات تجاريّة أو خدماتيّة، لا بدّ من توفير موقف سيارة واحدة لكل 100 م^2 من المساحة المسقوفة.

إذا كان المبنى يستخدم للتخزين أو إذا تجاوزت مساحته الإجمالية 1000 م^2 يجب توفير موقف خاصّ بعمليّات التفريغ (المناولة) لا تقلّ مساحته عن 10.00x5 أمتار يمكن الوصول إليه عبر طريق عرضها 5 أمتار. ويضاف موقف خاصّ بعمليّات التفريغ مماثل إذا تجاوزت مساحة المبنى 3000 م^2.

بالنسبة إلى مرافق الخدمات الإجتماعية أو الترفيهيّة فمساحات الأرض المطلوبة لمواقف السيارات تحتسب كما يلي:

- موقف سيارة لكل 20 مقعداً، لصالات المؤتمرات، وصالات الاستقبال، والمسارح، وصالات السينما، وغيرها من الوظائف المماثلة
- موقف سيارة لكل 40 م^2 من المطاعم، والمقاهي، والأنشطة الترفيهيّة
- موقف سيارات لكل 50 م^2 (نوادي ومساحات مماثلة)

بالنسبة إلى الفنادق والنزل والمستشفيات يجب تأمين موقف سيارة على الأقلّ لكل 10 أسِـرّة وموقف خاصّ بعمليّات التفريغ لكل عنصر من المجمّع.

وفيما يخصّ مناطق الصناعات الخفيفة والتخزين، يجب تأمين موقف سيارة على الأقلّ لكل 150 م^2 من المساحة المسقوفة، إضافةً إلى موقف خاصّ بعمليّات التفريغ للمباني لكل مبنى تقلّ مساحته عن 500 م^2 وموقفين خاصين بعمليّات التفريغ على الأقلّ لكل مبنى تزيد مساحته عن 500 م^2.

يُمنع إنشاء مواقف للسيارات في المنتزهات والحدائق والمساحات الخضراء العامّة. ولكن يمكن إنشاء مواقف سيارات ومساحات تفريغ ضمن المباني الموجودة أو المراد إنشاؤها أو في الأدوار تحت الأرضية عند الضرورة ولا تكون مفتوحة لعامّة الناس. ويجب معالجة المنافذ المؤدّية إلى مواقف السيارات بحيث يضمن دمجها في الموقع بشكل أفضل.

في المساحات الأخرى الواقعة ضمن مساحات طبيعيّة (عدا الفراغات الخضراء) بما فيها المقابر:

- يمنع إنشاء مواقف سيارات تحت أراضي المساحات العامّة
- لا يسمح بإنشاء مواقف السيارات ومساحات التفريغ إلا إذا كانت أساسيّة بالنسبة إلى وظيفة المباني والمنشآت بالمنطقة، وواقعة على الأرض نفسها، ولا تكون مفتوحة لعامّة الناس. ولا بدّ من معالجتها على مستوى تنسيق المواقع.

لا تؤخذ مواقف السيارات المشتركة التي لا يمكن الوصول إليها إلا من خلال مواقف أخرى بعين الاعتبار عند احتساب عدد المواقف و تماشيها مع المعايير الواردة أعلاه.

إذا تبين أنه من غير الممكن، لأسباب تقنيّة أو متعلّقة بالأشكال المعمارية أو العمرانيّة، بناء عدد المواقف المطلوبة في الموقع، وإذا لم يكن بإمكان طالب رخصة البناء بناء المواقف المذكورة في الجوار المباشر، يمكن أن يفرض عليه بناؤها في مكان آخر ضمن المنطقة.

مساحات الشحن والتفريغ ومساحات وقوف الحافلات

في كافة الحالات المذكورة أدناه يجب أن تخصّص المباني داخل أراضيها مساحات للشحن والتفريغ (للبضائع) ولوقوف الحافلات، إلا إذا كانت لا تسمح خصائص الطريق العامّ بذلك.

حين يتعذّر بناء مساحات التفريغ ووقوف الحافلات ضمن قطعة الأرض، يمكن بناؤها تحت الأرض مع مواقف السيارات.

لا تطبّق المعايير والأنظمة المتعلّقة بمساحات التفريغ ووقوف الحافلات على المساحات المبنيّة سابقاً وفقاً للقانون قبل إقرار هذه اللائحة، بما فيها تلك التي يراد تغيير غرض استعمالها بموجب ترخيص، باستثناء طلبات إقامة المستودعات. ولكن مساحات المناولة ومساحات وقوف الحافلات الحاليّة يجب إبقاؤها ضمن الأحكام الواردة أدناه، عندما يبرّر غرض إستعمال المبنى الجديدة ذلك.

يجب أن تتوفّر في مساحات التفريغ ووقوف الحافلات والطرق المؤدّية إليها بالمواصفات التالية وفقاً لاحتياجاتها:

- مكاتب: يتمّ بناء مساحة مسقوفة تتجاوز 2500 م^2، يجب أن يتمّ تخصيص المساحات الضروريّة والملائمة لعمليات الشحن والتفريغ والمناولة.

- التجارة والحرف والصناعة: حين يتمّ بناء مساحة مسقوفة لإحدى هذه الأغراض تتجاوز 2500 م^2، يجب أن يتمّ تخصيص المساحات الضروريّة والملائمة لعمليات الشحن والتفريغ والمناولة.
- المستودعات القائمة: كلّ أرض يوجد عليها مستودع يجب أن تتضمّن المساحات الضروريّة والملائمة لعمليات الشحن والتفريغ والمناولة
- المنشآت الصناعيّة القائمة المصنّفة (الخطرة أو الملوّثة): لا بد من وجود مساحة للشحن والتفريغ والمناولة لكل منشأة مصنّفة، حتى في حال تغيير غرض الاستعمال إلى مستودع. ويجب أن تكون أبعادها مناسبة لوصول آليات الشحن والآليات الصناعية إلى الموقع، مع ضمان سلامة المشاة.
- الفنادق: في ما عدا الأحياء التي يمنع فيها تنقّل السيارات والتي يتمّ تحديدها بقرارات خاصّة، يتوجّب تخصيص مساحة لاستقبال وإيقاف الحافلات في الفنادق التي تضمّ 100 غرفة وأكثر، ويكون لهذه المساحة منافذ يبلغ ارتفاعها 4.00 أمتار أو أكثر. ويمكن استخدام هذه المساحة كمنطقة تفريغ.
- مباني ومنشآت الخدمات العامّة أو الإداريّة: يجب حساب مساحات الشحن والتفريغ بحسب حاجات المؤسسة.

3.9 - الربط بشبكات البنى التحتية

مياه الشرب

- لتتحقّق صلاحية الأرض للبناء، لا بدّ أن تكون متّصلة بشبكة توزيع مياه الشرب، وذلك وفق المعايير المحددة.

الكهرباء

لتتحقّق صلاحية الأرض لإقامة مبانٍ سكنيّة أو للأنشطة الأخرى،لا بد أن تكون متصلة بشبكة توزيع الكهرباء، وفقاً للمعايير المحدّدة.

الصّرف الصحّي

يجب ربط أي بناء بشبكة الصّرف الصحّي العامّة بتوصيلة خاصّة معدّة وفقاً للمعايير الفنيّة المحدّدة.

مياه الأمطار

يجوز للمصلحة فرض شروط خاصّة على أي مشروع بناء جديد أو ترميم لبناء موجود (خاصّة في حال تغيير غرض الاستعمال) لتخفيض كميات مياه الأمطار المفرغة في شبكة الصّرف الصحّي، بناءاً على تقدير كمّيات المياه التي يمكن للأرض امتصاصها وكميات المياه التي يمكن ربطها بشبكة الصّرف.

ولا بدّ من أن تراعي هذه الشروط قدرة الأرض على امتصاص المياه في الأيام الممطرة، وسعة تخزين مياه الأمطار، وخصائص التربة، وسعة الشبكة. وإذا تبيّن أنّ إمكانيات الإمتصاص الطبيعي والتخزين غير كافية، يكون من الضروري إيجاد حلول أخرى لزيادة قدرات الشبكة الاستيعابية.

المياه الجوفيّة

يحظّر تصريف المياه التي يتمّ استخراجها من جوف الأرض في المجاري العامّة حتى عند إستعمالها عبر أجهزة معالجة حرارية أو أجهزة تكييف، إلا إذا تمّ الترخيص بذلك، ولا يجوز إعطاء مثل هذا الترخيص إلا في حال عدم إمكانية تصريف هذه المياه مباشرةً في الطبيعة.

جمع النفايات

يجب أن تضمّ المباني الجديدة غرف تخزين للنفايات بسعة كافية، وأن تسمح أبعاد هذه الغرف بسهولة الحركة للحاويات المستخدمة في جمع النفايات.

وفي المباني السكنيّة يجب أن تتوفّر غرف تخزين للنفايات في الدور الأرضي. ويتم عزلها وقفلها حين تكون واقعة تحت نوافذ المبنى.

10. اللّوحات الإعلانيّة

يتزايد عدد اللّوحات والملصقات الدعائية مع نمو الأنشطة التجاريّة. ولا بد من إيجاد ضوابط لذلك حتى لا تتمّ إعاقة الجهود المبذولة لإبراز جمال المدينة وتراثها المعماري والعمراني.

كما تحدّد اللائحة مناطق تخضع فيها اللّوحات الإعلانيّة لقيود صارمة لتجنّب آثار المبالغة في تعليق اللّوحات الدعائية بمركز المدينة التاريخي.

1.10 - مناطق تخضع فيها اللّوحات الإعلانيّة لقيود

يمنع وضع اللّوحات الإعلانيّة على المعالم ما عدا المعلومات التي تصف المعالم التاريخية والأنشطة الثقافية التي تعقد بها.

يمنع وضع اللّوحات الإعلانيّة بمحيط المدينة القديمة التي تحدّها الأسوار القديمة. ويسمح فقط باللوحات الإعلانيّة المعلّقة داخل المحلات التجاريّة.

ويكون وضع اللّوحات الإعلانيّة «بشكل محدود» في باقي مركز المدينة الذي يضمّ كامل المنطقة الواقعة بين البحر وشارع النصر(ما عدا المدينة القديمة). ضمن هذه المنطقة، يمنع وضع اللّوحات الإعلانيّة على المباني الخاصّة ما عدا داخل المحلات التجاريّة. أما اللّوحات الإعلانيّة المقامة في الفراغات العامّة وعلى المباني العامّة فلا يمكن أن تتجاوز مساحة كلّ منها 2 متر مربع.

كما يمكن استحداث شروط خاصّة لتنظيم وضع اللّوحات الإعلانيّة في المناطق المعنيّة بمشاريع التطوير العمراني الكبرى.

2.10 - قواعد عامّة للّوحات الإعلانيّة في المناطق الأخرى

في المناطق الأخرى، أي المناطق المحيطة بالمركز، يمكن وضع اللّوحات الإعلانيّة مع مراعاة الشروط التالية:

في المناطق السكنيّة

يمنع وضع اللّوحات الإعلانيّة على واجهات المباني السكنيّة أو على أراضيها ما عدا بالحالتين التاليتين:

- يسمح في المباني الواقعة ضمن المناطق السكنيّة والمستعملة لأغراض غير سكنيّة وضع لوحات غير مضاءة للإعلان عن النشاط القائم في المبنى، وتكون مقامة على الأرض أو على البناء، ولا تتجاوز مساحة كلّ منها 6.50 متراً مربعاً ولا يتجاوز بروزها 10 سم عن مستوى الدور الأرضي و5 سم عن المستويات الأخرى.

- يسمح في الأبنية المستعملة لأغراض سكنيّة والتي تضمّ خمسة شقق أو أكثر وضع لوحات إعلانية مقامة على الأرض أو على المبنى، بمساحة لا تتجاوز كلا منها مترين مربعين ولا يتجاوز بروزها 10 سم عن مستوى الدور الأرضي و5 سم يتجاوز بروزها عن المستويات الأخرى.

في المناطق الصناعيّة والتجاريّة

يسمح في المناطق الصناعية والتجاريّة بوضع لوحات للإعلان عن النشاطات القائمة في المبانى والمواقع، بحيث لا تتجاوز مساحة كلّ منها نسبة 15% من مساحة الواجهة الرئيسية للمبنى ولا تتجاوز بروزها 10 سم عن مستوى الدور الأرضي و5 سم عن المستويات الأخرى. كما يجب ألا تتمّ إضاءة اللافتات بوميض وأضواء النيون.

الإستثناءات

لا تطبّق الأحكام السابقة على اللّوحات الإعلانيّة غير المضاءة التالية:

- اللّوحات التي تعلن عن النشاط القائم في المبنى طالما أنّها لا تتعدّى 0.75 م^2 للمناطق السكنيّة و1.50 م^2 لغيرها من المناطق.
- اللّوحات الإعلانيّة التي تحمل اسماً شخصياً أو اسم مكتب ولا تتعدّى 0.20 م^2 في مباني المكاتب.
- اللّوحات الإعلانيّة المقامة أمام مواقع البناء والتي تحمل اسم المصمّم والشركة المنفّذة والمالك ولا تتعدّى 3 م^2.
- اللّوحات التذكاريّة التي تحمل اسم المبنى وتاريخ بنائه بما فيها الكتابات المحفورة مباشرةً على جدار المبنى واللّوحات المعدنيّة المحفورة بهذه الكتابات.
- لوحات إشارات المرور ولوحات الإشارة إلى الخدمات العامّة واللافتات المؤقّتة أو الطارئة غير الدعائيّة والتي يمكن السماح بها من قبل الجهات المختصّة.

أحكام مختلفة

يجب إزالة كلّ لوحة إعلانية لا يكون لها أو لم يعد لها صلة مباشرة بأعمال جارية على موقع ما. كما يجب إزالة كلّ لوحة الغرض منها الإعلان عن تغيير وجهة استعمال مبنى في مهلة لا تتخطّى 10 أيام بعد الحصول على الترخيص بذلك، وإلا تتمّ إزالتها من قبل الجهات المختصّة على حساب المالك.

يجب تجميل مواقع اللّوحات المقامة أو المتوقع إقامتها بالنباتات أو الأزهار أو الشجيرات. ويتعيّن على الأجهزة المختصّة أن تحرص على أن تكون اللّوحات متجانسة مع موقعها.

لا يجوز أن تكون اللّوحات الإعلانيّة مشابهة لإشارات السير أو غيرها من اللّوحات العامّة.

11. الارتفاقات الطبيعيّة والتكنولوجيّة

تنبع الارتفاقات الطبيعيّة والتكنولوجيّة من أحكام نصوص تشريعيّة خارجة عن إطار التخطيط العمراني. وهي تهدف إلى الحدّ من المخاطر المتعلّقة بطبيعة الأرض والظروف المناخيّة والأنشطة المضرّة والملوّثة أو التي يمكن أن تهدّد السلامة العامّة (لاسيما سلامة الطيران).

1.11 - الارتفاقات الطبيعيّة

تكوين التربة والجيولوجيا

ما لم تُثبت دراسات متقدّمة عكس ذلك، فطبيعة باطن الأرض في المنطقة بأكملها التي تشملها هذه اللائحة لا تسبّب مخاطر كبيرة كتلك المرتبطة بالانهيارات أو بالتآكل (أُنظر خريطة حالة التربة). ويتألّف الجزء الأكبر من الأراضي من الرمال (الكثبان القديمة) التي كساها العمران (أُنظر خريطة الإرتفاقات البيئيّة). وهنالك شريط صخري من جانب البحر في الجزء الشرقي من القطاع، وشريط صخري آخر موازٍ للشريط السابق على الحدود مع الجزء الشمالي من المدينة القديمة، يشكّلان هياكل صلبة. أما بقية المنطقة، فتتواجد فيها جيوب من الصخور ذات النوعيّة المتدنّية (الرمل المتصلّب) بالإضافة إلى بعض الجيوب الطينيّة النادرة.

المياه الجوفيّة

تمتدّ المياه الجوفيّة تحت سطح المنطقة بكاملها والتي تشملها اللائحة الحاليّة على ارتفاع يتراوح بين 0.00 و3.00 أمتار (أُنظر خريطة الإرتفاقات البيئة). كما أن الأجزاء المنخفضة من تضاريس مركز المدينة، بين ميدان الشهداء وشارع هايتي، تتميّز بكون المياه الجوفيّة قريبة جداً من سطح الأرض. وقد تأثرت هذه المياه تاريخياً بتسرّب المياه المالحة من البحر ممّا يلحق الضرر بأساسات المباني. ويجب على معايير البناء المعمول بها في هذه المنطقة أن تأخذ في الاعتبار طبيعة هذه المياه من أجل الحدّ من مخاطر اهتراء أساسات المباني المبكر.

الفيضانات

بانتظار دراسات أشمل حول مخاطر الفيضانات المرتبطة بالتغيّرات الهامّة الحاصلة في ظروف تسرّب مياه الأمطار نتيجة انتشار العمران بداخل الأراضي، يبدو أن الخطر الرئيسي للفيضانات ينبع من صعوبة تصريف مياه الأمطار خلال العواصف الرعدية القويّة بسبب العوائق التي تشكّلها النفايات الصلبة أمام انسياب المياه في المجاري. وعلى سبيل الاحتياط، تمّ تحديد شريط بعرض 100 متر غير قابل للبناء على جانبي وادي المجينين للحدّ من مخاطر الفيضانات على المساكن والأنشطة البشرية في هذا القطاع.

التآكل والعواصف

يمكن تقسيم ساحل المنطقة الخاضعة لخطر التآكل والعواصف البحرية إلى ثلاثة أجزاء متتالية من الشرق إلى الغرب: أحواض الميناء، والساحل الصخري المقابل

للمدينة القديمة، وشاطئ (الليدو). وفي الواقع تواجه هذه المناطق خطراً محدوداً، وذلك بفضل جدران الحماية في الميناء وبفضل الصخور؛ إلا أنّ هذا الخطر يتزايد مع الإرتفاع التدريجي لمستوى البحار تحت تأثير التغيرات المناخيّة. ولذا فإن الحفاظ على الصخور الموجودة مقابل مركز الأعمال الجديد هو شرط أساسي لحماية الشواطئ من التآكل، بالإضافة إلى أهميّة هذه الصخور الجماليّة والتراثيّة. وعلى سبيل الاحتياط، يحظّر أي بناء على هذه الصخور. كما يحظّر البناء ضمن شريط عمقه 100 متر بموازاة الساحل.

الزلازل

يُقدّر خطر الزلازل في مركز مدينة طرابلس بدرجة 2.2 على مقياس الزلازل المستخدم في ليبيا. وإنه لخطر فعلي وإنّما محدود. ينبغي أخذ مستوى الخطر هذا بعين الاعتبار في معايير البناء.

2.11 - الارتفاقات التكنولوجية

الارتفاقات الجوّية

لا يجوز أن تتجاوز الإنشاءات، والنباتات، والهوائيات، الإرتفاعات المسموح بها في الممرّات الجوّية التي تفرضها هيئة الطيران المدني وفي ممرّات الموجات الكهرو-مغناطيسية التي حدّدتها الجهات المختصّة (أُنظر خريطة الارتفاقات الهوائيّة).

النفايات الصلبة

عملاً بالقانون رقم 13 لسنة 1984 حول النظافة والصحّة العامّة واللوائح التنفيذيّة الخاصّة بها، على كلّ شخص يملك أراضٍ أو مساحات تحوي مكبّات نفايات أو حاويات للنفايات أن يقيم سور حول ممتلكاته إذا كانت تتسبّب بأضرار بصريّة أو صحيّة، وذلك ضمن المدّة الزمنيّة التي تحدّدها الجهات المختصّة.

الأنشطة المضرّة والملوّثة

تطبّق القواعد التالية على المناطق التجاريّة أو الصناعيّة المصنّفة وفقاً لقانون البيئة:

- تُمنع الأعمال أو الأنشطة التي تسبّب إزعاجاً (ضوضاء أو روائح أو دخان أو/واهتزازات...) للممتلكات المجاورة.
- من الضروري تخزين المنتجات والسلع التي يمكن أن تسبّب إساءة لمختلف النواحي الجمالية للمبنى أو أي ضرر آخر.
- تخضع الأراضي المخصّصة لمحطات الوقود للشروط التالية:

1. يكون الحدّ الأدنى لعرض الواجهة التي تطلّ على الطريق 30.00 متراً، إلا عندما تقع الأرض عند زاوية، فعندها يمكن خفض العرض إلى 25.00 متراً.
2. يجب الوصول إلى مواقع المضخّات من خلال الطرقات العامّة دون عرقلة لحركة المرور.
3. إذا كانت إحدى خدمات المحطّة مسقوفة ولديها مدخل واحد فقط، يجب أن تتركّز أبعد ما أمكن عن الطريق العامّ.
4. يجب تجميع كافة خدمات التصليح معاً في المكان نفسه.
5. يجب تخزين جميع المنتجات القابلة للاشتعال في خزانات أو أحواض تحت الأرض على مسافة لا تقلّ عن 5 أمتار من حدود الطريق أو الطرقات المجاورة.
6. تحدّد اللجنة المكلّفة بتراخيص البناء مواقع محطّات الوقود وفقاً للتخطيط والاحتياجات.

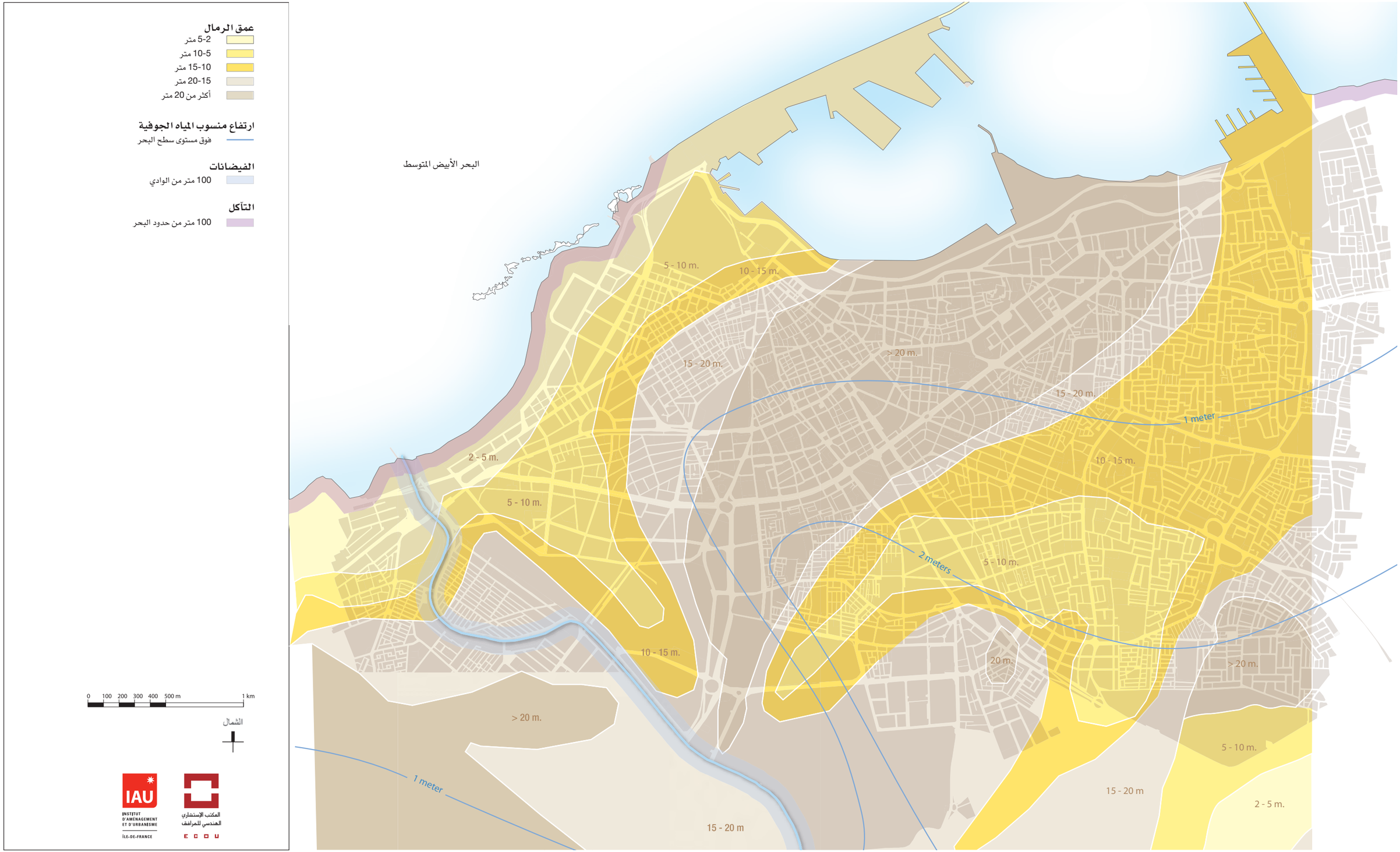
لا يسمح في محطّات الوقود المتواجدة داخل الأحياء السكنيّة بغسل السيارات ولا إزالة شحمها ولا صيانتها ولا تصليحها. كما يجب أن تبقى الخزانات والمضخّات مكشوفة.

خطر الانهيار خلال الأعمال

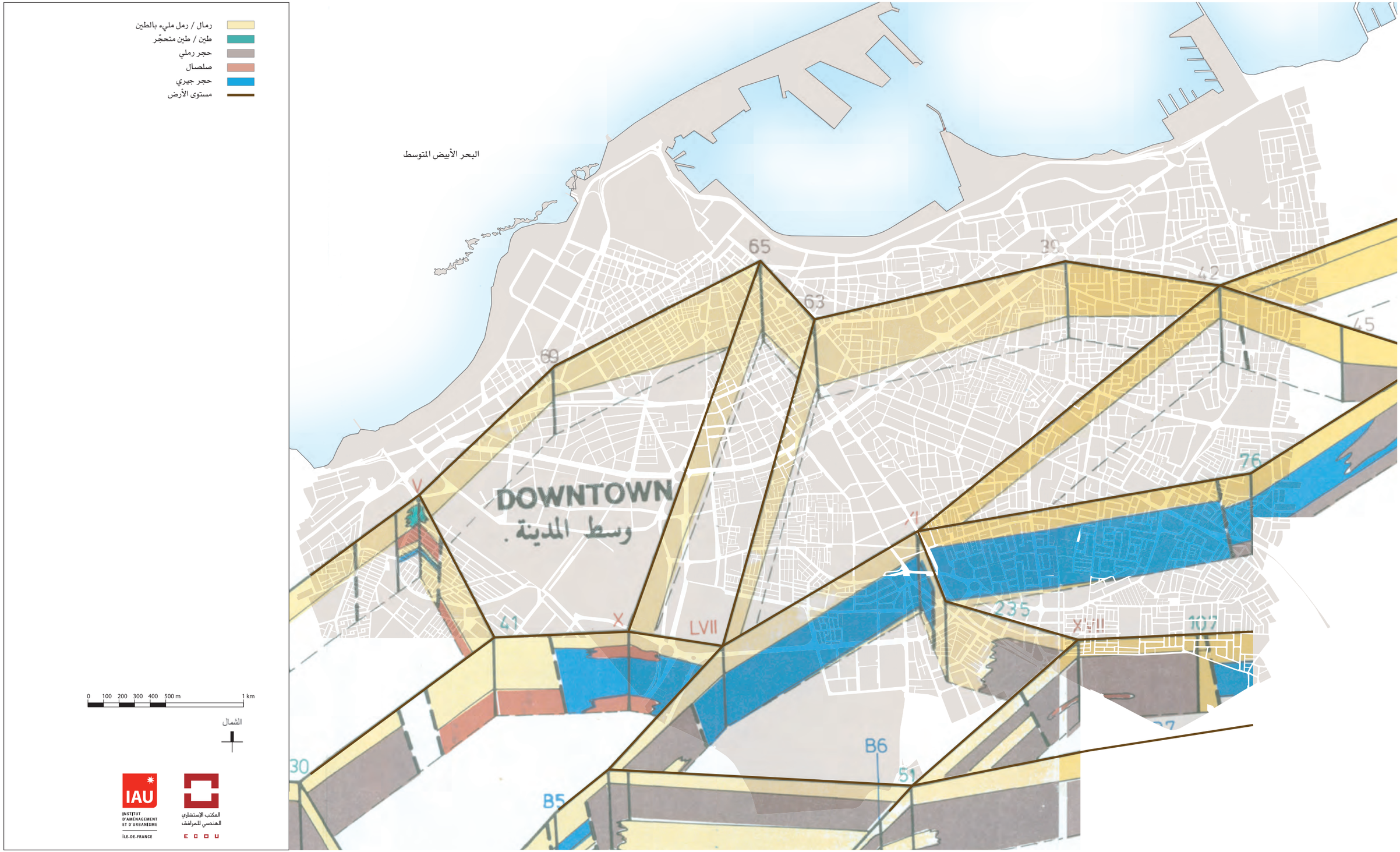
ينبغي لدى استخراج المواد الطبيعيّة من الأرض التقيُد بالشروط التالية:

- يجب أن يكون المنحدر النهائي للأرض موازياً للمنحدر الطبيعي قبل الأشغال.
- يجب تدعيم الجدران الجانبيّة للحفريّات طوال فترة الأشغال.

الخريطة 11. الارتفاقات البيئيّة



الخريطة 12. حالة التربة



الخريطة 13. الارتفاقات الجوّيّة

الملاحق

ملحق رقم 1. المواقع والمباني التراثيّة المحميّة والمدرجة بقائمة مصلحة الآثار

العدد	الإسم	الموقع
1	قلعة السراي الحمراء و المسجد الموجود بها	ميدان الشهداء
2	متاحف السراي الحمراء	ميدان الشهداء
3	المدينة القديمة و معالمها (مساجد و مدارس و كنائس)	ميدان الشهداء
4	مدرسة الفنون والصنائع الإسلامية	شارع أول سبتمبر
5	جامع المغاربة	شارع أول سبتمبر
6	معهد جميلة الازمرلي	شارع أول سبتمبر
7	جامع بن ناجي	شارع بن ناجي متفرّع من شارع أول سبتمبر
8	جامع ميزران القديم	شارع ميزران
9	جامع كرشود	شارع ميزران
10	مدرسة طرابلس الثانوية للبنات (شارع النصر) حالياً مدرسة السابع من أبريل	شارع ميزران
11	زاوية الساعدية	شارع ميزران
12	رواق الكرامة	شارع أمحمد المقريف
13	رواق الفجر الجديد	ميدان الجزائر
14	جامع جمال عبد الناصر	ميدان الجزائر
15	قاعة الاجلاء (مبنى بلدية طرابلس)	ميدان الجزائر
16	معهد هايتي	شارع هايتي
17	مسجد بشارع عمر المختار	شارع عمر المختار
18	معهد سكينة	شارع عمر المختار
19	مبنى مصرف الأمة	شارع عمر المختار
20	مبنى أمانة العدل	شارع عمر المختار
21	مبنى مصرف ليبيا المركزي	طريق الفتح بالقرب من السراي الحمراء
22	برج ابوليلة	باب البحر

العدد	الإسم	الموقع
23	المثابة الأم	أبو هريدة
24	مسجد وزاوية الماعزي	القادسية
25	جامع الماجدية	شارع الزاوية
26	مبنى المتحف الإسلامي	شارع سيدي خليفة
27	جامع الشريف	شارع سيدي خليفة
28	جامع عمورة	شارع بن عاشور
29	جامع المكني	شارع بن عاشور
30	جامع بن سليمان (زنقة ابودينة)	شارع بن عاشور
31	جامع القبطان	زاوية الدهماني
32	جامع القوزقو	زاوية الدهماني
33	مركز الغولة	زاوية الدهماني
34	ضريح أحمد الدهماني (بجانب مستشفى العيون)	زاوية الدهماني
35	الكنيسة الكاثوليكية بمنطقة الظهرة	الظهرة
36	جامع خليل باشا الأرناؤطي (دورار)	الظهرة
37	جامع الجداع	الظهرة
38	مقبرة سيدي بوكر وجامع أبوظهير	الظهرة
39	مقبرة سيدي منيذر	الظهرة
40	مقبرة الهاني	النوفليين
41	السور الذي بناه الإيطاليون حول طرابلس (الكردون)	الهاني
42	متحف ليبيا	الظهرة
43	جامع بن جابر	النوفليين
44	جامع قندي	النوفليين
45	مدرسة الشرطة القديمة بأبي ستة (مقر القيادة البحرية)	أبي ستة
46	الأضرحة القرمانلية	شارع الشط
47	مسجد الشعاب و ضريح سيدي سليمان	شارع الشط
48	المقبرة الأمريكية	شارع الشط
49	المقبرة المسيحية واليهودية	سوق الثلاثاء
50	قصر الضيافة (قصر الثقافة)	شارع الشط
51	مدرسة علي حيدر الساعاتي الإعدادية	شارع ميزران

ملحق رقم 2. الثرات المعماري بالمدينة القديمة

المساجد

الإسم	الموقع
جامع الناقة	حي الفنيدقة
جامع الشيخ سالم المشاط	باب البحر شارع سالم المشاط
جامع الخروبة	زنقة الفنيدقة جنوب سوق الترك
جامع محمود خازندار	شارع جامع محمود
جامع قرجي	باب البحر شارع الأكواش
جامع أحمد باشا القرهمانلي	سوق المشير
جامع درغوت	باب البحر شارع درغوت
جامع ابن مقيل (ابن موسى)	زنقة كوشة الصفار
مسجد الريفي	زنقة الريفي
مسجد بن صابر	شارع الأكواش
مسجد النخلي	شارع كوشة الصفار
مسجد بن صوان	شارع كوشة الصفار
مسجد بن سليمان (أبي الخير)	شارع بن سليمان
مسجد وكتاب حورية (الميلادي)	قوس الصرارعي
مسجد السوسي	زنقة أبودبرة
مسجد قنابة	قوس الصرارعي شارع الغدامسي
مسجد الشيخ الحطاب	زنقة كفالة
مسجد بن طابون	شارع قوس المفتي
مسجد وزاوية عطية (الفلاح)	شارع قوس الصرارعي
مسجد وزاوية الشيخ يعقوب	باب البحر طريق سيدي عمران
مسجد الدباغ	شارع الدباغ
مسجد الصقلاني	شارع بك بنغازي
مسجد الشيخ عبد الوهاب القيسي	باب البحر
مسجد ومدرسة عثمان باشا	شارع درغوت
مسجد ومدرسة الكاتب	زنقة الريح
مسجد إبن الطبيب (العزي)	شارع سوق الحرارة
مسجد بن لطيف	باب الجديد زنقة الباز
مسجد الكركاري (القروشي)	شارع كوشة سيدي عمران
مسجد بن نور	شارع كوشة الصفار
مسجد وزاوية القادرية	زنقة الفنيدقة
مسجد الشيخ شأن الشأن	شارع سوق النجارة
مسجد السراي الحمراء	داخل السراي الحمراء
جامع شائب العين	شارع سوق الترك 1698م
جامع الدروج	شارع قوس الصرارعي

الأسواق

الإسم
سوق الرحبة
سوق الغنم
سوق فم الباب
سوق بين البابين
سوق العطّارة القديم
سوق الرباع القديم
سوق الرباع الجديد (اللفة)
سوق الفرامل
سوق القزدارة
سوق الترك
سوق النجارة والحدادة
سوق الطباخة
سوق الحرير
سوق الخرداجية
سوق القمل
سوق الصياغة
سوق الصناعات التقليديّة
السوق الاستثماري
السوق المحلي
سوق الفنيدقة
سوق الحلقة
سوق الحرارة
سوق الدباغ
سوق الخضار
سوق الحلوادجية
سوق السروج
سوق الحراره
سوق الغرابيل
سوق النعال
سوق الفخار
سوق البنادق
سوق الجير
سوق الحزامات
سوق التركه

الكنائس والمعابد

الإسم
كنيسة السيدة مريم
الكنيسة الأرثوذوكسية (السجن التركي سابقاً)
المعبد اليهودي

المستشفيات

الإسم
مستشفى الغرباء
مستشفى النقطة الرابعة
منزل السيد ريد

الفنادق

العهدان العثماني الأول والقره مانلي القديمان

الإسم
فندق الباشا (الكبير)
فندق الريح (مودرنو)
فندق الدروز
فندق القره مانلي
فندق زميط
فندق مادي حسان
فندق الزهر (قورجي)
فندق العدلوني (قورجي)
فندق حواص (الفقيه حسن)
فندق الغدامسية
فندق التوغار (سيالة، النجار، الوحيشي)
فندق الطوبجية
فندق بن سعد
فندق بعيشو
فندق الغدامسي (السري)

العهد العثماني الثاني

الإسم
فندق القرقني (بن زكري)
فندق ميزران
فندق أبودلغوسة
فندق الهنشيري
فندق الخوجة
فندق بنت السيد – بنت قدارة
فندق الغرباء
فندق المسلاتي
فندق الزيت

القنصليات

الإسم
قنصلية البندقية
القنصلية الفرنسيّة
القنصلية الأمريكيّة
القنصلية الدنماركيّة
القنصلية الانجليزيّة
القنصلية الهولنديّة
قنصلية توسكانه

الأحواش التاريخية

الإسم
حوش محمود بي
حوش الحريم الكبير
حوش قرجي
حوش الباشوات
حوش محسن
حوش بن موسى
حوش اللالونه
حوش بن محمود
حوش القرقني
حوش باش آغا
حوش الجمل
حوش المكني
حوش الصابون
حوش الخوجة

الإسم
حوش الأزرملي
حوش القنوني
حوش حواء علجية
حوش الربي نسيم
حوش اليوناني
حوش السماوي
حوش روزاريا
حياش بيت المال

الحمّامات

الإسم
حمّام درغوت
الحمّام الكبير
حمّام الحلقة

المدارس

الإسم
مدرسة عثمان باشا
المدرسة الحربيّة التركيّة (المدرسة البحرية العثمانية)
مدرسة أحمد باشا
مدرسة قرجي
مدرسة الكاتب
مدرسة الراهبات
المدرسة اليهودية (مدرسة دار صلاة السروسي)
مدرسة جامع محمود

المصارف

الإسم
بنك روما
بنك نابولي (سيشيليا)

السّراي والأبراج

الإسم
السراي الحمراء
برج الساعة
برج المجزرة
دار البارود
برج أبوليلة
باب زناتة
برج القديس يعقوب
برج القديسة باربرا
برج القديس جورج

المكتبات

الإسم
مكتبة المدرسة الحكوميّة
مكتبة اسماعيل كمالي الخاصّة
مكتبة مصطفى الكاتب
المكتبة الطرابلسية

الصيدليات

الإسم
صيدلية الساعة
صيدلية البلديّة
صيدلية العين الزرقاء

ملحق رقم 3. القائمة الإضافية: التشكيلات العمرانيّة المميّزة المحميّة

الإسم
مقبرة باب تاجوراء
مقبرة بشارع بن عاشور
بواكي شارع عمر المختار
بواكي شارع الرشيد
بواكي شارع أمحمد المقريف
ساحة قوس ماركوس اوريليوس
الأقواس والأسبطة في المدينة (أنظر الخريطة)
طريق الكورنيش السابقة (طريق الشط)
المنطقة السكنيّة في فترة التوسعة العثمانيّة للمدينة
منطقة بن عاشور وسكرة
ميدان الجزائر والمباني المحيطة
ميدان السويحلي والمباني المحيطة
ميدان الشهداء والمباني المحيطة
ميدان القادسية والمباني المحيطة
منطقة الميناء بجانب المدينة القديمة
تقاسيم الإسكان الخاصّة (144م) قرجي، سيدي خليفة، رأس حسن، الظهرة.

* لا يزال العمل جارياً على تصنيف مجموعة من المباني التراثيّة والمميّزة لإضافتها إلى القائمة المسجّلة لدى مصلحة الآثار ونورد فيما يلي حوالى 100 مبنى من ضمن 500 مبنى جدير بالحماية.

ملحق رقم 4. القائمة الإضافيّة: المباني المميّزة المحميّة

الإسم
القبّة الفلكيّة
المباني السكنيّة لموظفي القبّة الفلكيّة / مبانٍ سكنيّة ذات طراز مميّز
مكان إقامة السفير الإيطالي
المقرّ السابق للمحافظة (Prefettura بالقرب من أمانة الإتصال الخارجي)
أمانة الإتصال الخارجي
5 فيلات على طريق الشط (بالقرب من السفارة التركية)
مساكن لموظفي كاسا دي ريسبارمينتو، 1934، H. Di Segni
مطعم المهاري
السفارة المصرية (على شاطئ البحر بالقرب من فندق الودان) طراز مورسكي
السفارة التركية
سوق الظهرة
كنيسة الظهرة
جامع الظهرة القديم
مبنى على الطراز الموريسكي مع رسومات بالقرب من كنيسة الظهرة (شمالاً)
منزل كلاسيكي الشكل بالقرب من كنيسة الظهرة (شرقاً)
فندق كازينو الودان (دي فاوستو)، 1935
جامع خليل باشا الأرناؤطي (دورار) (مدرسة ومأذنة دي فاستو) في الظهرة طراز المورسكي
خزّان المياه القديم في الظهرة
المسجد القديم بالقرب من كنيسة الظهرة (شرقاً)
مركز الشرطة في مدينة الحدائق
مبنى الكشافة في مدينة الحدائق دي بونو
مبنى خلف المصرف التجاري (مبنى الحرس سابقاً)
مبنى جائزة القذافي الدوليّة لحقوق الإنسان
رواق الكرامة
مبنى على الطراز الموريسكي في شارع المقريف
مبنى على الطراز الروكوكو في شارع المقريف
مبنى على الطراز الروكوكو في شارع أول سبتمبر
كاسا دي أبيتاسيونيس على شارع المقريف، بيليغريني، 1937
عدة مباني على شارع المقريف (سابقاً شارع العزيزية)
رواق الفجر الجديد، ميدان الجزائر، 1938
عدة مباني على شارع ميزران
أعمدة المدخل الرسمي السابق لمدينة طرابلس الحاملة لشعار بلدية طرابلس والفارس الليبي (بجانب السراي الحمراء)
خزان مياه في الجزء الشمالي من المدينة القديمة
منارة (أسود وأبيض) داخل الميناء
سوق المشير والمقهى العربي، دي فاوستو، 1935
مصرف الأمة (ميدان الاشهداء)، ليمونجيلي، 1934
مبنى أمانة العدل، دي فاوستو
عدة مبان على شارع عمر مختار (سابقاً كورسو سيسيليا) 1934
رواق (غاليريا) ماريوتي في باب الحرية
منزل في بياتزا أوريانى (دي فاوستو)
المدارس الموجودة على موقع السور الجنوبي الغربي للمدينة القديمة، 1928

الإسم
مبنى زاوية عمودي قرب جامع جمال عبد الناصر
سينما من الطراز الغدامسي بالقرب من جامع جمال عبد الناصر
المركز الثقافي الفرنسي (طراز موريسكي)
مبنى من طراز الفنّ المعماري الحديث، على الزاوية بالقرب من شارع بيروت
مبنى مع قوس وتتويج غدامسي أمام قصر الشعب، نوفيلي
مبنى شركة الكهرباء أمام متحف ليبيا (قصر الشعب)
منزل من الطراز الكلاسيكي أمام متحف ليبيا (قصر الشعب)
مبنى تجمّع الساحل والصحراء (طراز دولي بالقرب من متحف ليبيا)
السفارة البلجيكية (السفارة الأميركية السابقة) شارع النصر
مسرح الظهرة
المجمع السكني لـ INCIS، 1933
فيلا ليجيا، طراز الفنّ الزخرفي، خلف متحف ليبيا (قصر الشعب)
فيلا طراز الفنّ الزخرفي مقابل فيلا ليجيا
السفارة التونسية من الطراز الموريسكي، خلف متحف ليبيا (قصر الشعب)
فيلا ياسر عرفات (ميدان القادسية)
المستشفى المركزي بطرابلس، 1934
مركز تجاري على شارع الجمهوريّة (بالقرب من المستشفى المركزي)
باب بن غشير
زاوية ومسجد سيدي المصري
عدة مبان على شارع الرشيد
سوق شارع الرشيد (سوق الحوت)
مبنى مكتب البريد على ميدان السويحلي
مبنى مصنع التبغ (1923)
المباني المكوّنة لمداخل المعرض الدولي، 1930، ليمونجيلي
مبنى على أعمدة داخل المعرض الدولي
مبنى على الطراز الإيطالي داخل المعرض الدولي
سكن اجتماعي بالقرب من المعرض الدولي (7 مبان)، 1933 دي سيغني
أمانة الإتصال الخارجي
جامع بن نابي المنصورة
مبنى المثابة الأم في أبي هريوة (ميدان القدس)
ثلاث خزّانات للمياه في شارعي النصر والجمهورية
العديد من الأضرحة داخل المقبرة المسيحية
مباني المدخل بالمقبرة المسيحيّة
بقايا سور المدينة العائد للحقبة الإيطاليّة
مبنى مصلحة الضرائب بشارع عمر المختار
مستشفى البلديّة في العهد التركي (أمانة اللجنة الشعبيّة العامّة للتعليم حالياً) بشارع ميزران
مبنى مدرسة الزراعة بسيدي المصري
جامع القلعي بابي ستة
جامع القرقابة بمنطقة عرادة
جامع دنون بالظهرة
مقر العيادة البيطرية بجانب البريد المركزي بشارع الزاوية
الملعب البلدي في منطقة الأبراج

الإسم
مبنى إيطالي شمال غرب المدارس الموجودة جنوبي غربي المدينة القديمة في الجنوب الغرب
مبنى قديم خلف الفندق الكبير
مبنى الجوازات بشارع السيدي
سكن اجتماعي غربي مقبرة سيدي منيدر
سينما بالقرب من المقبرة
مسرح فى وسط الإمتداد الحضري الإيطالي إلى الغرب (مسرح الكشاف)
كليّة طبّ الأسنان بشارع السيدي
مبنى بمنطقة قوس عزوز (مركز الشرطة الأوسط) طريق السابع من نوفمبر
الأضرحة: منيدر، بوكر، الشعاب، المصري، رأس حسن، الهاني.

ملحق رقم 5. شبكات البنى التحتية

تلتزم رخص البناء والإذن لاستعمال المساحات بوجوب ربط المباني بشبكات البنى التحتية.

وتمدّ الأدلّـة المذكورة هنا المشاركين في المناقصات بالمعلومات حول طلبات الرخص للبناء لجهة التركيبة الأساسيّة لهذه الشبكات وإعادة ترتيب المشاريع التي تمّ تطويرها خلال إعداد هذه اللائحة المقترحة. كما تجدر الإشارة إلى أنه يجب تحديث هذه المعلومات المتعلّقة بطلب رخصة البناء.

م. 1.5 - شبكة توزيع مياه الشرب

تغطّي شبكة توزيع مياه الشرب كامل المنطقة التي تخضع للّائحة المقترحة (أنظر خريطة شبكة توزيع المياه).
وقد اتّخذت الإدارة المسؤولة عن مياه الشرب على عاتقها في السنوات الماضية القيام بخطوات متعددةٍ من أجل تحسين الشبكة، غير أنها لا تقدّم أي مشاريع جديدة لتوسيع الشبكة أو لإحداث أي تغيير مستدام عليها في السنوات المقبلة.

م. 2.5 - شبكة الصّرف الصحّي

تعتمد شبكة الصّرف الصحّي (أنظر خريطة شبكة صرف مياه المجاري) على نظام موحدٍ في مركز المدينة ونظام منفصل في جوارها وضواحيها. ويتمّ تخطيط مشاريع مهمّة من أجل إعادة هندسة شبكة صرف مياه المجارير في المدينة. ويتمثّل أحد أهداف هذا المشروع باسترجاع مياه المجاري بغية معالجتها في الضاحية الجنوبية قبل إعادة استعمالها في الزراعة والمساحات الخضراء خارج الضواحي. ومن شأن هذا المشروع أن يضع حداً مهماً لتلوّث البحر (ثمة حالياً 10 منافذ على الميناء والصخور والشاطئ في المنطقة التي تشملها هذه اللائحة).

م. 3.5 - شبكة توزيع الطاقة الكهربائيّة

يجب رفع مستوى شبكة توزيع الطاقة الكهربائيّة الحاليّة بشكلٍ كافٍ من أجل أن تلبّي الطلبات المتزايدة الناتجة عن المشاريع الجديدة الحاليّة والمستقبليّة. فمن المعلوم أن الشبكة الحاليّة غير مناسبة وغير كافية لتستجيب لمتطلّبات بناء الأبراج في مركز الأعمال الجديد وللنمو السكّاني في المركز التاريخي وخارجه.

ويقضي اقتراح الشركة العامّة للكهرباء (GECOL) بتنفيذ 13 محطّة تحويل يتمّ بناؤها في القطاع، تشكّل اثنتان منها المحطتين الأساسيتين (30/220 كيلوفولت بمساحة 3000 متر مربع) وتسعة منها محطاتٍ وسيطةً (11/30 كيلوفولت بمساحة 500 متر مربع) والاثنتان الآخيرتان محطتين صغيرتين (2 كيلوفولت)، ومن هنا تكون المساحة الإجمالية 10500 متر مربع موزّعة في قطاعات مختلفة. ويجب أن تتمركز هذه المحوّلات بشكلٍ أساسي في مناطق عمليّات التطوير العمراني الواسعة النطاق، أي تلك التي تعتبر عرضةً للتغيّرات الكبيرة والتي ستكون الأكثر ليونة في إدارة استعمال الأراضي.

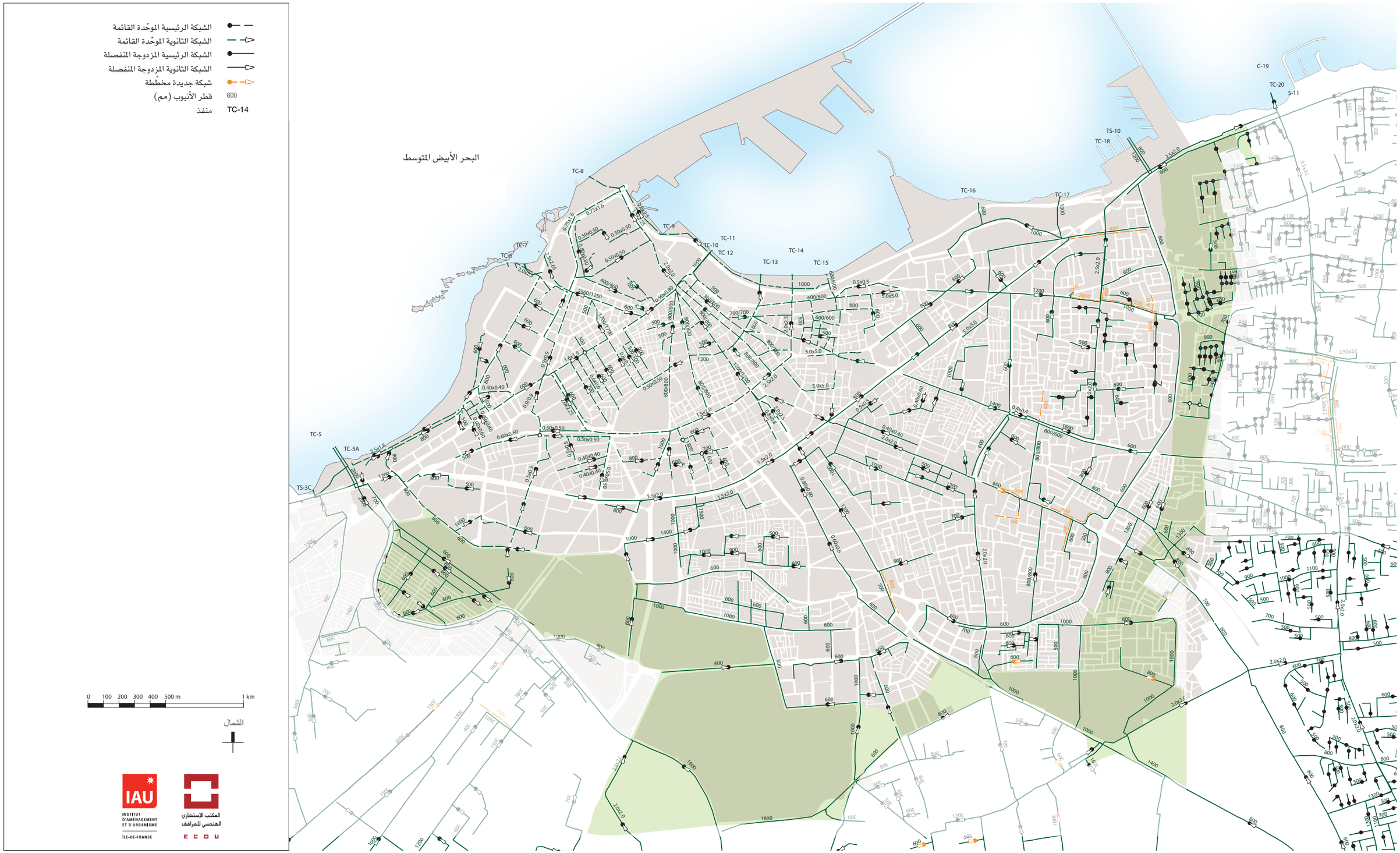
بالإضافة إلى ذلك، يجب أن تكون هذه المحطّات متمركزة، (وذلك بعد استشارة الشركة العامّة للكهرباء)، في الأراضي المناسبة من خرائط المخطّط 1000:1 الواجب تطبيقه.

الخريطة 14. الشبكة الرئيسية لإمدادات المياه

الخريطة 14. الشبكة الرئيسية لإمدادات المياه

الخريطة 15. الشبكة الرئيسية للصّرف الصحّي ومياه الأمطار

الخريطة 15. الشبكة الرئيسية للصّرف الصحّي ومياه الأمطار



الخريطة 16. الشبكة الأساسيّة لتوزيع الكهرباء

الخريطة 16. الشبكة الأساسيّة لتوزيع الكهرباء

ملحق رقم 6 – التوجيهات العامّة المتعلّقة بمشاريع التطوير العمراني الكبرى

تشكّل مشاريع التطوير العمراني الكبرى نمطاً آخراً من وسائل التنمية العمرانيّة. ومن شأن هذه المشاريع إنتاج نوعية عالية من التصميم والتطوير العمرانيين. غير أنّها تحتاج إلى إطار عملٍ وأهداف واضحة تحدّد من قبل الجهات المعنيّة، بالإضافة إلى وجود إدارة قويّة لتطوير المشروعات ورقابة فاعلة للأعمال التي يضطلع بها القطاع الخاصّ.

وفي ما يلي النقاط المقترحة كقاعدة لتحديد تعريف للأهداف الاقتصاديّة والإجتماعيّة والتوجّهات العمرانيّة التي يجب تطبيقها في هذه المناطق.

تحديد مشاريع التطوير العمراني الكبرى

يتمّ تعريف مشاريع التطوير العمراني الكبرى باستخدام المصطلحات الآتية:

- المحيط
- أهداف التنمية الاقتصاديّة والإجتماعيّة
- التوجّهات العمرانيّة
- المخطّط التوجيهي

ويجب أن تقوم الجهات المعنيّة بتحديد وتثبيت لهذه العناصر قبل البدء بتنفيذ مشروعات التطوير العمراني وقبل البدء بأي مفاوضاتٍ مع القطاع الخاصّ.

مشروعات التطوير العمراني الكبرى السبعة في مركز مدينة طرابلس:

- الميناء السياحي
- مركز الأعمال الجديد
- باب قرجي
- باب العزيزية
- باب المدينة
- سيدي المصري
- شارع الجمهوريّة

وتحدّد الصفحات التالية التوجيهات الأساسيّة التي يجب اتباعها بكل من مشروعات التطوير العمراني الكبرى السبعة.

م. 1.6 - الميناء السياحي

- الموقع

يضمّ محيط مشروع الميناء السياحي الأرصفة في الشمال والشمال الغربي من الحوض الأوّل بالميناء بما في ذلك ميناء الصيد.

- التشخيص والنقاط الأساسيّة

تتزايد حركة الميناء التجاري بسرعةٍ كبيرةٍ بطريقة تؤثّر على الوظائف الحضريّة بمركز المدينة. وبالتالي لا تتوافق الطموحات الجديدة المتعلّقة بتنمية مركز المدينة مع وجود حركة نشطة في الميناء.

بالتالي نُقِل جزءٌ من هذا النشاط إلى ميناءات أخرى، لا سيما المواد السائبة ومواد البناء وكلّ ما ليس له علاقة بتوريدات تخصّ مركز المدينة.

غير أنّه ينبغي الإبقاء على نشاط نقل الحاويات من وإلى مركز المدينة.

ويجب الإستفادة من هذا التقليص في حركة الميناء لتعزيز جاذبية مركز المدينة من خلال الأنشطة الترفيهيّة التي تتناسب أكثر مع الصورة الجديدة لمركز مدينة طرابلس. ويجب أن تتوافق هذه الأنشطة الترفيهيّة بشكل أفضل مع متطلّبات حماية وإبراز التراث المعماري والعمراني والأثري والمناظر الطبيعيّة.

- أهداف التطوير

إنّ الهدف الرئيسي لعملية تطوير الميناء السياحي هي استعادة المكانة العالميّة لمدينة طرابلس على الصعيد الثقافي. فالحوض الأوّل للميناء محاط بمركز المدينة يبدو كبحيرة داخليّة تدور حولها أهمّ عناصر التراث المعماري

في المدينة وهي السرايا الحمراء والمدينة القديمة ووسط المدينة التاريخي...

وينبغي إضافة أنشطة ترفيهيّة إلى هذه العناصر الثقافية لتعزيز الرابط التاريخي بين المدينة والبحر، لا سيما الأنشطة المتعلّقة مباشرة بالبحر (مراكب ويخوت سياحية وغيرها).

كما يجب إقامة الفنادق والمطاعم في هذه المنطقة، لا سيما الفنادق من الدرجة المتوسّطة المتمّمة لخدمة الفنادق ذات المستوى العالمي التي يجري بناؤها أو ترميمها حالياً (فندق إنتركونتيننتال والفندق الكبير وفندق الوادان والمهاري)، وكذلك المطاعم العالية الجودة.

- توجّهات ترتيب المنطقة

المحافظة على إمكانية الوصول إلى الميناء التجاري على إمتداد حاجز الأمواج على طريق (جادةٍ) محاطة بأرصفة وأشجار يسهل تنقّل المشاة من جهة إلى الجهة الأخرى. ويجب تصميم هذا الطريق بمعايير تسمح باستخدامها إما كجادَة وإما كطريق لخدمة وظيفة الميناء التجاريّة التقليديّة عند الحاجة.

- تركيز الجهود بشكلٍ أساسي على تنمية الفراغات العامّة التي ستمثّل نسبة 80% من مجموع المساحات.
- تأسيس مرافق ثقافية مثل قاعات المؤتمرات وصالات المعارض والمسارح والصالات الموسيقيّة وصالات السينما.
- ترتيب حاجز الأمواج على شكل متنزّهٍ بمسارات مفتوحة أمام الجمهور.
- مراعاة أن يكون ارتفاع المباني الجديدة المشيّدة من جهة المدينة متناسباً وارتفاع حاجز الأمواج بحيث لا تحجب منظر المدينة.
- يمكن تشييد مبنى رمزي واحد ذات وظيفة ثقافيّة (مسرح أو قاعة أوبرا أو ما شابه) بين المدينةً وحوض الميناء ولكن على مسافة تتجاوز 500 متر من المدينة القديمة وخارج محور الرؤية (راجع خريطة المخطّط التنموي).
- يجب إجراء أعمال التنقيب عن الآثار قبل الشروع بعمليّات البناء حول حوض الميناء كما يجب المحافظة على الصخور التي تحمل أرصفة الميناء وحاجز الأمواج وإبرازها.
- يجب إعادة فتح القناة الرومانية التي كانت تستخدم لمرور السفن خلال الحقبة الرومانية كما يجب تأسيس نظام فتح وإغلاق لهذه القناة من أجل تسهيل مرور المراكب الصغيرة وحركة المياه وخفض درجة التلوث في الميناء. وينبغي حماية المرسى الطبيعي خلال العواصف.
- يجب إقامة ميناء كبير لرسو اليخوت.
- يراعى أن تكون المباني المشيدة بإرتداد عن حافة رصيف الحوض بمسافة 25 متراً من أجل إتاحة حركة المشاة على طول الأرصفة.
- يجب ترميم كافة الأبراج والحصون القديمة كما كانت.
- يجب حماية المنارة كمعلم تراثي تاريخي.
- تحدّد إجمالي المساحة المسقوفة بنسبة 40% من مساحة المنطقة بالكامل (بما فيها الطرقات والفراغات العامّة).
- سيتم الإبقاء على ميناء الصيد وسوق السمك في الموقع كما سيتم تجهيزهما بشكل جيّد من أجل أن يساهما بإحياء الموقع وتزويدهما بمساحات واسعةٍ للطعام.
- سيتم إنشاء محلات تجاريّة تتعلّق بالأنشطة السياحيّة (فنادق ومطاعم) والأنشطة البحريّة (الإبحار والغطس والصيد) وأنشطة ترفيهيّة وثقافيّة أخرى.
- يجب الإبقاء على المحطّة البحريّة للمسافرين في جنوب الحوض وتجهيزها بخدمات الجوازات والجمارك المطلوبة.
- سيتم إنشاء محطّة لسيارات الأجرة والحافلات لنقل المسافرين.

- يجب تسهيل وصول المشاة إلى المنطقة من خلال ممرّات أرضيّة ووضع إشارات ضوئيّة لتنظيم حركة السير. ستتم مراقبة سرعة السير على إمتداد الحوض الأول من الميناء. كما يجب مراجعة تصميم الطريق الساحلي لتأمين فراغات عامّة إضافية للمشاة ومساحات خضراء وإعطاء الأولوية لوسائل النقل الجماعي.
- ستتم إقامة متحف عن تاريخ المدينة بالقرب من الموقع في المباني السابقة للأكاديميّة البحريّة العثمانيّة.

م. 2.6 - مركز الأعمال الجديد

يمتدّ مركز الأعمال الجديد في طرابلس إلى الغرب من وسط المدينة التاريخي على إمتداد شاطئ (الليدو سابقا)، بين مصنع التبغ القديم ومعرض طرابلس الدولي وباب قرقارش.

- التشخيص والنقاط الأساسيّة

تساهم تنمية مركز الأعمال الجديد في طرابلس في إعادة حاضرة طرابلس لترتقي إلى مستوى المعايير الدولية. فالمدينة لا تتمتّع حالياً بالقدرة الكافية لاستقبال نشاطات الخدمات العالية المستوى والمراكز التجاريّة بمعايير التجهيز والراحة المطلوبة.

كما أنّ قرب هذا الموقع من مركز المدينة الحالي وتوفّر الأراضي غير المستخدمة كلياً والمباني المتدهورة في هذه المنطقة الصناعيّة السابقة، يشكّلان ظرفاً مناسباً لتغيير جذري لهذه المنطقة.

هذا ويميز وجود الأبراج الحاليّة منظر هذا القطاع العمراني: برج الفاتح (مكاتب ومركز تسوق)، ذات العماد (مركز تسوّق ومكاتب) وفندق كورينثيا (فندق خمسة نجوم). ويجب التأكيد على هذا النوع من التكوينات والوظائف في هذه المنطقة.

ويسمح قرب البحر ببناء أبراج عالية دون حدود لارتفاعها. غير أنّ قرب المدينة القديمة، وضرورات حماية الشاطئ والمياه الجوفيّة، وإمكانية الوصول المحدودة إلى هذه المنطقة، تشكّل عوائق لا بد من مراعاتها. فيجب عدم تكرار خطأ بناء فندق كورينثيا على مقربة كبيرة من المدينة القديمة، ومراعاة المسافة الفاصلة بين مركز الأبراج والمدينة القديمة.

وكذلك الأمر بالنسبة لقرب المركز التاريخي ذي الطراز المعماري «الحديث» الذي تمّ بناؤه في مطلع القرن العشرين والذي يتطلّب إقامة تكوينات عمرانية تؤمّن الإنتقال بالطريقة الملائمة ما بين هذا المركز ومربّع الأبراج.

- أهداف التطوير

إن هذه المنطقة مهيّئة لتنفيذ عدد من الأبراج وظيفتها الأساسيّة استيعاب المكاتب ومراكز التسوق والفنادق.

ويجب تصميم المساحات العامّة بإتقان مع مراعاة الإستدامة للنجاح في استقطاب الاستثمارات الكبرى الحاليّة والمستقبليّة.

وتشكّل إمكانية الوصول بوسائل النقل المختلفة إلى هذا المربّع شرطاً أساسياً لنجاح هذا المشروع. لذا ينبغي توسيع بعض الشوارع وإعطاء الأولوية لوسائل النقل الجماعي بالنسبة للسيارات وذلك لسهولة الوصول إلى هذا المربّع.

- توجّهات ترتيب المنطقة

- توسيع شاطئ (الليدو سابقاً) إلى الشرق والغرب عبر إزالة المباني القائمة ضمن شريط عرضه 100 مترٍ على إمتداد الشاطئ.
- حماية الصخور والجزر على إمتداد الشاطئ وفي البحر.
- إزالة الردم الذي يغطّي الصخور في الجزء الشمالي الشرقي للموقع.
- تطوير منتزه بين شاطئ الليدو ومركز الأعمال.
- تطوير ممرّات للمشاة وللدرّاجات الهوائيّة عبر مركز الأعمال للوصول إلى المتنزه وإلى الشاطئ.
- ترتيب الطرق المعنيّة بإنشاء خطوط القطار الخفيف (الترام) ومحطّاتها.
- تخصيص أراضٍ للمحولات الكهربائيّة.

- توسيع الطريق التي تصل مصنع التبغ القديم بالمدينة الإعلامية.
- إزالة الشارع القريب من البحر.

م. 3.6 - باب قرجي

يمتدّ محيط مشروع باب قرجي بين مقبرة النصارى والحزام الأخضر (منتزه سوق الثلاثاء) والقيادة وحي المنصورة السكني.

- التشخيص والنقاط الأساسيّة

لقد أصبحت هذه المنطقة معزولةً أكثر فأكثر بسبب توسّع موقع القيادة واستبدال الأنشطة القائمة بالتخطيط لمساحات خضراء.

تمّ بناء هذا القطاع في الستينيات على قطع أراض صغيرة الحجم وبنسيج عمراني يصعب تطويره.

إنّ موقع هذه المنطقة بالقرب من مركز الأعمال وعند مدخلي باب قرقارش وباب العزيزية وبالقرب من منتزهات كبيرة ومن شارع الجمهوريّة، يتطلّب إعادة تأهيل قويّة كي تتناسب بشكلٍ أكبر مع إحتياجات التطوير بمركز المدينة.

فزيادة كثافة البناء في مركز المدينة وإضافة مساحات مسقوفة كبيرة لاستعمالات المكاتب ومراكز الخدمات والتجارة ستسبّب مشاكل جدّيّة على صعيد إمكانيّة الوصول إلى داخل المدينةٍ إذا لم يتمّ تطوير أحياء سكنيّة جديدة في الجوار لاستقبال العاملين في مركز الأعمال.

- أهداف التطوير

الهدف من المشروع هو تطوير منطقة سكنيّة مخصّصة للعاملين في مركز الأعمال الجديد.

يجب أن تتمتّع هذه المنطقة بالمرافق المعيشية الضروريّة وبالمساحات الخضراء والعامة. ويتمّ الاهتمام بها لا سيما على الصعيد البيئي.

- توجّهات ترتيب المنطقة

يجب تكييف المعايير البيئيّة العالميّة مع الواقع المحلي من أجل بناء يستجيب لمتطلّبات التنمية المستدامة العصرية:

- العزل الحراري للمباني من أجل الحدّ من استعمال أجهزة التكييف والتدفئة
- إستخدام الطاقة الشمسيّة في تسخين المياه
- استخدام نظام تهوية طبيعي
- إستعمال النباتات في معالجات الواجهات والشرفات وإعادة إستعمال مياه أجهزة التكييف
- الحماية من أشعّة الشمس (التظليل والنبات والإستفادة من ظلّ المباني)
- تجميع مياه الأمطار
- الحدّ من عدم نفاذية الأراضي
- تسهيل الحركة على الأقدام وإستعمال الدرّاجات الهوائيّة
- إعطاء الأولوية لوسائل النقل الجماعي
- مرافق محلية
- إعتماد كثافة معتدلة للأراضي

- يحدّد ارتفاع المباني الواقعة على مسافة أقل من 200 متر من مقر القيادة والمقابر بعشرة أمتارٍ على الأكثر.
- خلق واجهات عمرانية مناسبة مع بواكي متواصلة على إمتداد حديقة سوق الثلاثاء.
- خلق ممرّات للمشاة والدرّاجات الهوائيّة بين حديقة سوق الثلاثاء الجديدة والمنطقة الإعلاميّة.
- المحافظة على نظام شبكة الشوارع ما بين حديقة سوق الثلاثاء والمنصورة.
- توسيع محورين يصلان حديقة سوق الثلاثاء بالمنصورة.
- إنشاء مساحات خضراء حول مقبرة النصارى.
- يجب أن لا يتجاوز مجموع المساحات المسقوفة في محيط المشروع نسبة 80% من مجموع مساحة هذا المحيط (بما فيه الطرقات والمساحات العامّة).
- يجب أن يشكّل مجموع المساحات العامّة والمرافق والمساحات الخضراء نسبة 40% على الأقلّ من إجمالي منطقة المشروع.

- يجب أن تشكّل المساحات المفتوحة نسبة 50% على الأقلّ من مساحة قطعة الأرض.
- يجب أن تغطّي المساحات الترابية والمزروعة نسبة 20% على الأقلّ من مساحة قطعة الأرض.

م. 4.6 - باب العزيزية

يقع باب العزيزية على جانبي الطريق المؤدي من مركز المدينة إلى المطار في جزئه الواقع ما بين القيادة وميدان أبو هريدة.

- التشخيص والنقاط الأساسيّة

إنّ توسيع الطريق المؤدّي من المطار إلى مركز المدينة قد أدّى إلى هدم عدد من المباني وإنشاء عدد من الجزر الخضراء. ويستدعي قرب مقرّ القيادة الالتزام بحدّ معيّن في ارتفاع المباني لأسباب أمنيّة.

وقد أدى التجديد الأخير لجدران مقرّ القيادة إلى تحسين المنظر العمراني في القطاع. غير أنّ النسيج العمراني في منطقة باب العزيزية يقدّم مشهداً عمرانياً مغلقاً على المحور الأساسي. كما أنّ الأشكال العمرانيّة والمنظر العامّ للعمران في هذا القطاع ليست على المستوى الذي يليق به.

فباب العزيزية يقع عند أحد أهمّ مداخل المدينة وهو بالتالي يجب أن يتمتّع بمشهد عمراني ذي جودة عالية وبتمركز وظائف حضريّة تمثّل المؤسسات العامّة المركزيّة كما يجب أن يكون قادراً على إضفاء الحيويّة على مدخل مركز المدينة.

- أهداف التطوير

تتمثّل أهداف التنمية بالآتي:

- تحسين ظروف عيش السكّان من خلال تحسين المرافق المحليّة
- تحسين المشهد العمراني من خلال زيادة الغطاء النباتي على المحاور الرئيسية
- تعزيز النشاط التجاري
- تغيير صورة مدخل المدينة عبر إحلال وظائف إداريّة مركزيّة.

- توجّهات التطوير

وهي الآتية:

- تمركز إدارات عامّة مركزيّة على طول الطريق المؤدّية إلى المطار.
- تحسين المساكن (المرافق المحليّة وشبكة البنى التحتية).
- زيادة كثافة المساكن.
- تحسين مظهر المنطقة الخضراء التي تربط حديقة الحيوانات بمركز المدينة من خلال طريق الوادي القديم (شارع الوادي).
- تحسين طريق السور من خلال زيادة الغطاء النباتي محورها الرئيسي وتحسين التناسق بين الأشكال العمرانيّة الواقعة على جانبي هذا المحور.
- تعزيز النشاط التجاري على إمتداد طريق السور.
- ترتيب الطرق لإنشاء خطّ القطار الخفيف (الترام) على شارع الجمهوريّة.
- إنشاء ممرّات للدرّاجات والمشاة والتي تعبر القطاع.
- مشهد عمراني وأشكال عمرانية أكثر تجانساً حول ميدان أبو هريدة.

م. 5.6 – باب المدينة

يقع محيط مشروع باب المدينة على طول شارع السابع من نوفمبر (السكة). ويضمّ محيط المشروع المخصّص سابقاً لعملية التطوير العمراني ويمتدّ منه شرقاً بغية إضفاء تماسك تنموي أكبر على القطاع بأسره.

- التشخيص والنقاط الأساسيّة

يقع قطاع باب المدينة على مدخل ثلاثة محاور طرق هامة آتية من ضواحي طرابلس الجنوبية. ويحيط به شارع الجمهوريّة من الشمال، وطريق السور في الجنوب. ويعتبر هذا القطاع من أهمّ البوابات المؤدّية إلى مركز المدينة. ويشمل مشروع تطوير باب المدينة الحالي برنامجاً طموحاً يضمّ المساكن والمكاتب والفنادق ومركزاً تجارياً، ومرافق

محلّية ومواقف للسيارات. ويتناسب البرنامج المقترح وكذلك زيادة الكثافة في هذا القطاع مع توجّهات التنمية التي تمّ وضعها لهذا الجزء من مركز المدينة.

بيد أنّ هذا المشروع قد صمّم كوحدة مستقلّة للاستفادة من تميز الموقع، دون ربطه مع الأحياء المجاورة أو دمج هذا المشروع بهذه الأحياء. وتشكّل المرافق والإدارات الواقعة إلى الغرب من محيط هذا المشروع عائقاً لاستمرارية شبكة الطرق قد لا يتمّ تخطّيه قبل فترة طويلة من الزمن. في المقابل، فإن الأحياء الواقعة إلى الشرق من محيط المشروع متدهورة نسبياً مما يسمح بإحداث تغييرات فيها.

هذا ويسمح التباين بين هذه العملية وبين أحياء الفيلات التي تقع على حدودها الشرقية، والحالة المتدهورة نسبياً لهذه الأحياء، بالتفكير في دمجها ضمن عملية التطوير. وتبرّر تلك الحاجة إلى التحكّم بالأشكال العمرانيّة عند مدخل المدينة على جهتَي شوارع الدخول وإلى إنعاش هذه الأحياء.

ويجدر الإنطلاق من المخطّط الشامل لمشروع باب المدينة، لتحديد مخطّط تنموي جديد للمشروع يضمّ الامتدادات المقترحة.

- أهداف التطوير

أهداف التطوير هي كالتالي:

- إحلال مركزيّة تجاريّة وخدماتيّة جديدة.
- توفير إسكان للطبقات الوسطى
- تحسين المواصلات من وإلى هذا القطاع، وتحسين إمكانيات عبوره باتجاه مركز المدينة. لا يجوز لهذا المشروع إنتاج حي مغلق يصعب اجتيازه من وإلى مركز المدينة.

- توجّهات ترتيب المنطقة

- إعادة ترتيب الأحياء الواقعة إلى الشرق من محيط المشروع الأساسي.
- زيادة كثافة أحياء الفلل في القسم الشرقي من القطاع.
- بناء خطّ القطار الخفيف (الترام) القادم من الجامعة.
- منح الأولوية للنقل الجماعي.
- ترتيب شبكة الطرقات لتحسين حركة السير وتجهيزها بإشارات المرور الضوئية.
- ترتيب شبكة الطرقات بشكل يسمح للمشاة بعبورها بأمان على مستوى سطح الأرض.
- ترتيب شبكة الطرقات لإحلال ممرّات للدرّاجات.
- الحفاظ على أكثر من 50 بالمئة من الفراغات غير المبنيّة (بما فيها شبكة الطرق والفراغات الخضراء والعامّة و المفتوحة ضمن الأراضي الخاصّة).
- إبقاء 10 بالمئة على الأقلّ من مساحة الأراضي الخاصّة كفراغات مفتوحة.
- لا يجوز أن يتعدّى مجموع المساحة المسقوفة (التي لا تحتسب ضمنها المواقف والحجرات الفنّية والسلالم والشرفات والمصطبات...) نسبة 200 بالمئة من مساحة محيط المشروع بأسره.
- اعتماد المعايير البيئيّة العالميّة، مع تكييفها مع الواقع الليبي، في تشييد المباني وترتيب الأراضي.
- تحسين مستوى المرافق المحلّية في الأحياء، لا سيما مرافق التعليم والثقافة، بالتزامن مع تنامي الحاجات الناتج عن الزيادة الهامّة للكثافة في هذه الأحياء.

م. 6.6 - سيدي المصري

يقع محيط مشروع سيدي المصري في الجنوب الشرقي لمركز المدينة بالقرب من مركز البحوث الزراعية.

- التشخيص والنقاط الأساسيّة

يعتبر قطاع سيدي المصري مدخلاً ثانوياً لمركز المدينة، وهو يربط محورين هما: محور شمالي جنوبي يخدم أحياء الفيلات في المنطقة الشرقية المحيطة بمركز المدينة، ومحور شرقي غربي يتمثّل بطريق السور.

يضمّ هذان المحوران متاجر. فعلى المحور المتّجه شمالاً (شارع الجرابة)، تجري إعادة ترتيب للمتاجر بعد توسيع الشارع مؤخّراً. وعلى طريق السور والمحور المتّجه جنوباً، نجد متاجر معظمها لبيع هواتف نقّالة. يشهد تقاطع هذين المحورين زيادة ملفتة للنظر في الخدمات (مكاتب ومتاجر).

يشكّل وجود المتاجر، والحيّ التجاري والحرفي النشيط في القسم الشرقي من القطاع، والاستثمارات الحاليّة في المنطقة، قاعدة جيّدة لتعزيز مركزيّة تجاريّة ناشئة.

- تحسين مستوى المرافق.
- المحافظة على النشاط الحرفي.
- إبقاء الوظيفة السكنيّة والسكّان
- توجّهات ترتيب المنطقة

توجيهات تطوير المنطقة هي كما يلي:

- رصف الشوارع
- زيادة الكثافة على طول المحاور.
- السيطرة على الأشكال العمرانيّة والغطاء النباتي على جهتَي الشوارع.
- لا يجوز أن يتعدّى مجموع المساحة المسقوفة نسبة 100٪ من مساحة أرض المشروع.
- على الفراغات المفتوحة والمساحات الخضراء، من ضمنها شبكة الطرقات، أن تمثّل على الأقلّ نسبة 40 بالمئة من المساحة الكلية لأرض المشروع.

م. 7.6 - شارع الجمهوريّة

يعبر مشروع شارع الجمهوريّة المناطق الواقعة بمحاذاة المركز التاريخي لمدينة طرابلس من شرقها إلى غربها على مسافة قدرها 5 كيلومترات تقريباً.

- التشخيص والنقاط الأساسيّة

يضمّ هذا القطاع تنوّعاً في الأنسجة العمرانيّة المشيّدة على طول هذا المحور منذ أوائل الأربعينيات. وهذه الأنسجة هي في مجملها مبانٍ سكنيّة عامّة منخفضة أو متوسّطة أو عالية الإرتفاع، وفيلات ومساكن تقليديّة.

تعود صعوبات حركة السير في مركز المدينة إلى ضيق الطرقات وإلى ضعف وسائل النقل الجماعي. وتدعو حماية المركز التاريخي إلى نقل التطوير العمراني باتجاه الأحياء المجاورة القادرة على تلبّية الطلب على المباني التجاريّة والمكاتب والأنشطة الأخرى.

زيادة الكثافة في مركز المدينة تتطلّب تعزيز البنية التحتيّة للمواصلات للإستجابة للتزايد في حركة التنقّل الناتج عن هذا التكثيف. وفي الوقت ذاته، على المواقع التي تتمتّع بالبنى التحتية الأقوى أن تستقبل قبل غيرها هذا التكثيف للسكن والأنشطة.

- أهداف التطوير

أهداف التطوير هي كالتالي:

- تحسين المواصلات باتجاه مركز المدينة ومركز الأعمال الجديد.
- تنويع وتعزيز الخدمات بمختلف أنواعها.
- جعل هذا المحور العمود الفقري بمركز المدينة.
- تنويع أشكال الإسكان، وتحسين مستوى المرافق والخدمات الإجتماعية والثقافية خصوصاً.
- تعزيز التنوّع الإجتماعي.
- تعزيز التنوّع الوظيفي.
- زيادة السكّان والأنشطة.

- توجّهات ترتيب المنطقة

توجّهات ترتيب المنطقة هي كالتالي:

- دراسة تطوير شارع الجمهوريّة على كامل طوله.
- التحكّم بالأشكال العمرانيّة بطريقة منسجمة على جهتَي الشارع، بأنماط متسلسلة وفقاً للأحياء التي يتمّ عبورها.
- ينبغي ألا يتجاوز ارتفاع المباني 24 متراً في الجزئين الشرقي والغربي من محيط المشروع.
- ينبغي ألا يتجاوز ارتفاع المباني 13 متراً في الجزء الأوسط من محيط المشروع (مدينة الحدائق)، بين الجامع قرب مقبرة سيدي بوكر بالظهرة وجسر طريق

السابع من نوفمبر، وكذلك في الجزء الغربي من حي شارع الصريم. كما يجب إعادة جادة طريق السكّة إلى مستوى الأرض أي إزالة الجسر الذي يقطع شارع الجمهوريّة.

- تطوير شارع الجمهوريّة لاستقبال خطّ القطار الخفيف (الترام) على طوله، وخطّ آخر يصل الجامعة بمركز المدينة.
- تحسين شبكة الطرقات لتسهيل عبور المشاة على مستوى الأرض.
- تحسين شبكة الطرقات لإنشاء ممرّات للدرّاجات.
- غرس الأشجار على إمتداد جانبي الشارع.
- إلغاء جسر طريق السكّة الموزّع.
- زيادة كثافة مجمّعات المباني المرتفعة والمفصولة عن بعضها البعض في القسم الشرقي من القطاع، عبر استكمالها على مستوى الدور الأرضي المطلّ على شارع الجمهوريّة بمباني مسطّحة مخصّصة للتجارة والخدمات.
- تجديد الحيّ الواقع إلى غرب متحف ليبيا (قصر الشعب).
- ينبغي ألا يتجاوز إجمالي المساحة المسقوفة نسبة 200% من مساحة أرض المشروع ككل.
- على الفراغات المفتوحة والمساحات الخضراء، ومن ضمنها شبكات الطرقات، أن تمثّل على الأقلّ نسبة 20% من مساحة أرض المشروع.
- إدماج الخدمات الإجتماعيّة والثقافيّة ضمن المباني الجديدة.

ملحق رقم 7 – المصطلحات

خطّ الاصطفاف: خطّ الحدود بين الطريق العامّ (بما فيه الرصيف) وقطع الأراضي.

البناء/المبنى: هيكل إنشائي له سقف محمول على أعمدة أو جدران يمكن له إيواء بشراً أو حيوانات أو بضائع.

بناء مميّز: بناء يتمتّع بنوعيّة معماريّة مميّزة تشهد على تأسيس المدينة أو الحي وتاريخه، أو يشكّل بفضل حجمه معلم مميّز ضمن المنظر العمراني، أو ينتمي إلى سلسلة معمارية مميّزة بتناسقها.

مكتب: مبنى وملحقاته تابع لجهة إداريّة عامّة أو خاصّة أو لأشخاص، مخصّص لوظائف الإدارة أو الدراسات، أو التصميم، أو المعلوماتية، أو البحوث والتطوير.

المساحة المسقوفة: جميع المساحات المغطّاة في المبنى في مختلف أدواره، ويستثنى منها الشرفات المكشوفة والبروزات المعماريّة والمظلّات الواقية والسلالم الخارجيّة المكشوفة.

النسبة الإجمالية للمساحة المسقوفة: نسبة المساحة المسقوفة الإجماليّة إلى إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصّصة للمبنى.

متجر: مبنى مستخدم لبيع المنتجات أو الخدمات يمكن للزبائن الوصول إليه.

مستودع: مبنى مستخدم لتخزين وتوضيب المنتجات أو المواد. وتشمل أماكن التخزين للنشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي عندما لا يتجاوز حجمها ثلث المساحة المسقوفة الإجمالية. وعموماً أي منشأ يستقبل السلع والمواد ولا يستعمل للبيع للزبائن.

مسكن: كافة أنوع الوحدات السكنيّة ويشمل الاسكان الوظيفي.

فندق: مؤسّسة تجاريّة للسكن مصنّفة كفندق أو إقامة للسواح.

مصنع: مبنى أو مبان أو موقع مخصّص للإنتاج الصناعي.

تخصيص أراضي لبناء مرفق عامّ أو منشأة عامّة أو منفعة عامّة، أو مساحة خضراء عامّة، أو إسكان عامّ، أو توسيع طريق عامّ أو تشييده:
تحدّد خرائط اللائحة الأراضي المخصّصة لهذه المنافع العامّة فيحظّر تشييد أي بناء عليها باستثناء ما ينصّ عليه المخطّط.

مساحة الأرض المغطّاة: مساحة الأرض المحجوزة بالدور الأرضي للمبنى أو المنشأة.

نسبة الأرض المغطّاة: نسبة مساحة الأرض المغطّاة إلى إجمالي مساحة قطعة الأرض المخصّصة للمبنى.

فراغ مفتوح: مساحة غير مغطّاة ببناء.

مساحة طبيعيّة أو مفتوحة محمية: مساحة غير مبنيّة قائمة على أرض أو أكثر تحميها اللائحة بسبب مساهمتها في المحافظة على التوازنات البيئيّة، أو بسبب نوعية نباتاتها أو أشجارها، أو منظرها المميّز.

غلاف المبنى: كلّ الخطوط المستقيمة أو المنحنية التي تشكّل الغلاف التي يجب أن يندرج المبنى ضمنه، باستثناء البروزات المسموح بها. وتتشكّل عادةً من خطّ رأسي مستقيم وتتويج. ويتمّ رسم خطوط المبنى الخارجيّة العمودية إجمالاً:

- بمحاذاة الطرق، في المسطّحات المتعامدة مع خطّ التراصف أو مع خطّ الإرتداد.

- عند الحدود الفاصلة ومقابل لمبنى يقع في قطعة الأرض نفسها، في المسطّحات الموازية مع واجهات المباني الأخرى.

الحدّ الأقصى للارتفاع: الحدّ الأقصى للإرتفاع الذي يحقّ للمباني بلوغه، يُقاس من مستوى الأرض الطبيعيّة.

جزيرة: جزء من الأرض محاط بطرقات عامّة أو خاصّة.

مبنى شقق سكنيّة: مبنى يحتوي على أكثر من ثلاث وحدات سكنيّة، بمدخل مشترك رئيسي، ونقاط دخول مشتركة أخرى، وخدمات مشتركة جزئياً أو كلياً.

مناطق وممرات للمشاة: تحدّد خرائط المخطّط مسارات ومساحات وأحياء مخصّصة للمشاة فقط.

محيط مشروع تطوير عمراني كبير: تحدّد خرائط المخطّط سبعة مشاريع تطوير عمراني كبرى ومحيط كلّ منها، وينبغي إقرار مخطّط تفصيلي خاصّ بكل منها.

غرفة رئيسية: غرفة مخصّصة للعيش، أو النوم أو للعمل المتواصل.

الإرتداد: في كلّ نقطة من نقاط واجهة البناء، هو المسافة الأفقيّة – المتعامدة مع مسطّح الواجهة - التي تفصل بين المبنى وحدّ قطعة الأرض القائم عليها المبنى أو خطّ الطريق الملاصق لقطعة الأرض.

البروز: أي جزء أو عنصر بنائي يتخطّى مسطّح الواجهة في مبنى أو خطوط المبنى الخارجية.

أرض: ملكيّة عقارية متكاملة مكوّنة من قطعة أرض أو من مجموعة من قطع الأراضي التي يملكها شخص واحد.

منطقة مصنّفة: منطقة محدّدة في خريطة تصنيف الأراضي وفقاً لخصائصها العمرانيّة ولمتطلّبات التخطيط، خاضعة لقواعد بناء خاصّة بها.

أرض صالحة للبناء: أيّ أرض لا تقسّمها طرقات أو نزاعات حول ملكيتها أو حقوق الانتفاع المقرونة بها، وموصولة بطريق عامّ أو أكثر، ويسمح إشادة مبانٍ عليها بموجب تصنيف المنطقة التي تقع فيها.

أرض محاذية: كلّ قطعة أرض تحظى بواجهة على الشارع ومحاطة بقطع أراضٍ أخرى.

دور أرضي: دور أو جزء من الدور الذي يقع على مستوى الطريق. وإذا كانت قطعة أرض تقع على تقاطع شارعين بمستويين مختلفين، يحدّد الدور الأرضي وفقاً للمستوى الأكثر انخفاضاً.

دور تحت الارضي والدور المسروق تحت الأرضي: مستويات تحت مستوى الأرض سواء بسبب الفرق في الإرتفاع أو بسبب رفع الدور الأرضي.

مساحة ترابيّة: مساحة أرض طبيعيّة غير مضغوطة ومسامية تحوي تربتها موادّاً عضوية وبيئة عيش، قادرة على احتواء نباتات بوتيرة نمو مقبولة. قد تكون الأرض اصطناعيّة (بما فيه على بلاطة سقف)، بيد أنّ الأرض الطبيعيّة الأصليّة تكون دائماً أكثر صلاحية لحمل غطاء نباتي.

مساحة مزروعة: مساحة بغطاء نباتي يغطّي 50% على الأقلّ من الأرض – أشجار، وشجيرات، ونباتات متسلّقة، وأعشاب – يفضّل أن ينجز هذا الغطاء باستخدام أجناس ملائمة ومتكيّفة مع البيئة ولا تحتاج إلى ريّ، أو يمكن ريّها (لا سيما المسطّحات المعشّبة) في بعض الحالات التي يبرّرها استخدامها كحدائق عامّة.

الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الإشتراكية العظمى
أمانة اللجنة الشعبية العامّة للمرافق

الكراسة العمرانية والمعمارية
لمركز مدينة طرابلس

التوجيهات المعمارية والعمرانية

خريطة منطقة الدراسة.

التوجيهات المعمارية والعمرانية الرئيسة

يتمتع كل حي من الأحياء المختلفة التي تشكل مركز مدينة طرابلس بميزةٍ معينةٍ تنتج عن التاريخ الخاص به. ويتعلّق السكان بالأجواء الخاصّة بحيّهم سواء كان هذا الحي واقعاً في المدينة القديمة أو كان من أحياء الفِلل أو أحياء المساكن الجماعية. ويشكّل هذا التنوّع ميزةً مهمّةً للمدينة يجب إلقاء الضوء عليها.

ويحدّد الطابع الخاص لكل حي بقدر كبير من نمطية الطرق والهندسة المعمارية للمباني. إذا كنّا نريد أن نؤكّد طابع حي ما، يجب أن نحافظ على أصالة نسيجه العمراني وهندسته المعمارية.

وهنا يكمن هدف التوجيهات المعمارية والعمرانية، التي تشكّل عنصراً مهماً من الكراسة المعمارية والعمرانية لمركز مدينة طرابلس.

وتجدر الإشارة إلى أنها موجّهة إلى الإدارات العامة المسؤولة عن إدارة المساحات العامة وعن وضع الأنظمة. بالإضافة إلى ذلك، فهي تعني المهندسين المعماريين والبنّائين الذين يتدخّلون في عملية البناء من حيث الترميم والبناء الجديد على حدّ سواء. وبالتالي، تعتبر هذه التوجيهات الرئيسة مفيدةً بالنسبة لطلاب الهندسة المعمارية وكل من يبدي اهتماماً بنطاق المدينة العمراني.

ويتم عرض التوجيهات المعمارية والعمرانية الرئيسة وفقاً لنوع الحي، إنطلاقاً من المدينة القديمة وصولاً إلى أحياء المباني السكنية العالية الارتفاع ومروراً بأحياء الفِلَل والمنازل التقليدية ومنازل السكن الجماعي المنخفضة الارتفاع.

أما المحيط المعني بالتوجيهات الرئيسة فهو نفسه محيط الكراسة المعمارية والعمرانية، أي المنطقة التي يحدّها من الشمال البحر ومن الجنوب والشرق مشروع الحزام الأخضر. وتضمّ هذه المنطقة (وفقاً لتعداد 2006) حوالى 23000 بناء، ومنها أكثر من 21000 بناء مخصّص للسكن.

قائمة المحتويات

التوجيهات المعمارية والعمرانية الرئيسة 120

المدينة القديمة 122

المدينة الكلاسيكية العائدة للحقبتين العثمانية والإيطالية 128

مناطق الفيلات 137

مناطق انتشار المساكن الشعبية ذات الفناء الجانبي 143

مناطق الأبنية السكنية شبه الجماعية 150

المجمّعات السكنية المبنية حول حديقة أو فناء مشترك 154

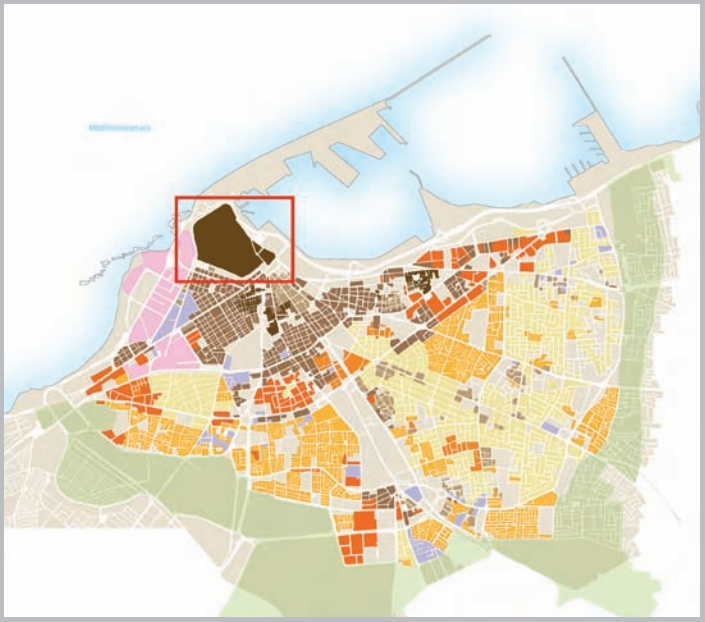
مجمّعات الأبنية السكنية الجماعية غير المرتفعة 158

مجمّعات الأبنية السكنية الجماعية المتوسطة الإرتفاع 162

مجمّعات الأبنية الشاهقة 166

توجيهات بشأن اللافتات الإعلانيّة 170

توجيهات بشأن واجهات المتاجر 172



المدينة القديمة

الوصف العام

تقع المدينة القديمة على الواجهة البحرية أمام حوض الميناء ويحدّها من ناحية أخرى السور المقابل لمنطقة الأبراج وشارع سيدي عمران وصولا الى ميدان الشهداء.

ونتيجةً لازدياد الكثافة السكانية والعمرانية والتجديد المستمر منذ القرون الوسطى ومن ثم الحقبة العثمانية، أضحت البنية العمرانية منتظمة بشكل ملحوظ مع الحفاظ على هويتها وكذلك على نظام الشوارع القديم.

يتألف النسيج العمراني بالمدينة القديمة بشكل رئيسي من الأحواش التقليدية وهي منازل مزوّدة بفناء داخلي، كما يتضمن عدداً من أبنية مخصصة للمرافق العامة والخاصة أو تابعة للأوقاف وذات طابع تراثي (المساجد، المدارس، الحمامات، الإدارات، الخ).

تمتد المحال التجارية في المدينة القديمة على محورين رئيسيين وهي في غالبيتها محال صغيرة أُنشئت في الدور الأرضي من المباني، كما تنتظم جنوباً ضمن مجموعة مترابطة من الشوارع والأزقة والأفنية والممرات المتداخلة بالأبنية.

وأما شبكة الطرق في مناطق المدينة القديمة فهي منظمة ومتعرجّة على السواء، ومظللة. وهي منظمة مع الشارعين الرومانيين القديمين (الكاردو والديكومانوس اللذين يقع تقاطعهما - ميدان الفوروم - عند قوس ماركوس أوريليوس). وتعتبر شبكة الطرق أكثر انتظاماً واتّساعاً في الجهة الشرقية بين المحورين الرومانيين الشمالي والجنوبي وواجهة الميناء؛ كما أنها تتضمن ميادين كبيرة الحجم؛ لجهة الغرب وهي أقلّ تنظيماً (الحارة الكبيرة والحارة الصغيرة) وتضم أيضاً ميادين أصغر حجماً.

يتكوّن التقسيم العقاري في المدينة القديمة من قطع أرض تتراوح مساحتها بين بضعة أمتار مربّعة للمحال التجارية، بينما تبلغ أقل من 50 متراً مربعاً للمنازل المتواضعة و 150 متراً مربعاً للمنازل المتوسطة الحجم. وقد تفوق مساحة بعضها 800 إلى 1000 متر مربع.

المحافظة على المدينة القديمة

يجب ألا تنحصر جهود المحافظة على المدينة القديمة فقط بالمواقع والأبنية المُصنّفة أو المتميّزة بل يجب أن تشمل كافة مقوّمات هذه المدينة، وذلك كالأسوار، وبوّابات المدينة، والشوارع، والبيوت، إلخ.

ومما لا شك فيه أن جهود المحافظة هذه ستواجه مشكلة عدم توفّر الإمكانيات المادية والتقنية لدى السكان لصيانة هذه المنشأت التي يهدّدها خطر الانهيار. لذلك، يجب إيجاد مصادر التمويل اللازمة لمواجهة هذا الخطر.

ويكمن المبدأ الأساسي لإدارة المدينة القديمة في احترام التصميم القديم للمباني. وبناءً عليه، فإنه يجب الحفاظ

يجب ترميم أسوار المدينة القديمة وإبراز أهميتها التاريخية.

ينبغي إبراز الأعمدة التاريخية المستخدمة في تقوية وتدعيم زوايا المباني.

يجب العمل على إخفاء الأسلاك الكهربائية وإنشاء مسالك غير مرئية أو بشكل منظم.

وضع أنظمة وضوابط لأجهزة الإلتقاط والتهوئة بحيث تكون داخل المباني وليس في الشارع.

على الأسوار وبوّابات المدينة القديمة بحالتها الأصليّة. كما أنه يجب عدم تغيير مخطّط الشوارع أو زيادة عرضها لارتباطها بالذاكرة الجماعية. ويجب رصف الأزقّة بالحجارة أو بالحجارة المُعاد تشكيلها. ومن الممكن رصف أرضية الأسواق ببلاط من الحجر.

كذلك يجب الحظر على السيارات والآليات الثقيلة السير في شوارع المدينة القديمة منعاً للاهتزازات الحادثة نتيجةً لاستعمالها، كما يحظر أيضاً إنشاء مرائب للسيارات ضمن مباني المدينة القديمة أو في ميادينها. هذا ويتمّ حالياً إعداد خطة تقضي بنقل وتحديد المواقف اللازمة للسيارات خارج أسوار المدينة القديمة.

ولا بدّ من وضع الأجهزة التقنية، خاصةً أجهزة مكيّفات الهواء والصحون اللاقطة، في داخل الأملاك وأفنيتها بما يحول دون رؤيتها من الشارع. أما في الحالات التي يستحيل فيها ذلك (مثل المتاجر المطلّة على الشارع والمؤلّفة من غرفة واحدة)، فإنه ينبغي إيجاد حلول توافقية (الحجب، تغيير اللون) وذلك بموافقة الجهات المختصة.

هذا وسيتم تمديد الأسلاك الكهربائية وأسلاك الهاتف تحت الأرض أو ستُحجب عن النظر في مسالك تتوافق مع طبيعة المباني الخاصة. وسيتم في نفس الوقت إعداد مخطط للإنارة العامة يتلاءم مع طابع المدينة القديمة.

وسوف يحدَّد ارتفاع الأبنية كما كان عليه في الأساس ويُمنع أيضاً بناء أي أدوار إضافية. كما وأن الأبنية متلاصقة وتُشرف واجهاتها الرئيسية على حدود الشارع. فإنه لا بدّ من احترام هذه المبادئ في حالات إعادة بناء المباني المتهدّمة.

ويجب الإهتمام الشديد بالدور الأرضي للمباني المطلة على الشارع. أما بالنسبة للبيوت (الأحواش) والمتاجر العادية، فتُطلى قاعدة جدار الدور الأرضي بلونٍ (رمليّ أو بنيّ) وذلك على ارتفاع 80 سنتمتراً، وعدم كسوتها أو تغليفها بالحجارة أو بالفسيفساء. أما بالنسبة للطوابق الأرضية التي في الأبنية الدينية، فيمكن اتّباع طريقة معالجة خاصة إذا كان التصميم الأصليّ للمبنى يلحظ هذه الخاصّيّة.

أما في المباني العادية الموجودة في المدينة القديمة، فإنه تطلى الواجهات باللون الأبيض. وبالنسبة للدور الأرضي، فيمكن استخدام لون ثانوي من شأنه تسليط الانتباه على بوّابة المبنى. هذا ويحظر في المدينة القديمة تلبيس أو تكسية أطر الأبواب والنوافذ بالرخام والحجارة الملوّنة، وأيضاً الاستعمال المفرط للحديد المشغول. ويمكن القول إن المباني تتميز برصانتها وأصالتها وباحترام الخصوصيّة.

كما ويجب المحافظة على الأبواب القديمة بزَخارِفها الحديديّة. أما في حال تركيب أبواب جديدة، فيجب أن تكون مصنوعة من الخشب بألوان وبنوعيّة تحترم خصائص الأبواب القديمة في المدينة القديمة وتتماشى معها.

يجب الحفاظ على الأبواب القديمة بزَخارِفها المعدنية وأصالتها.

معالجة وتدخّل غريب وتعدي على حدود الآخرين ببروز سلم المدخل عن حدود العقار.

يجب الحفاظ على الأبواب القديمة
بزَخارِفها المعدنية وأصالتها.

المسكن التقليدي (الحوش) بالمدينة القديمة

يعتبر الحوش النموذج التقليدي للمساكن في المدينة القديمة. ويتكون من فناء تتوزّع حوله الغرف على ارتفاع دور أو دورين. الفناء مصدر للضوء للغرف المحيطة وامتداد للفراغات الداخلية.

ومن الضروري الحفاظ على هذا الطراز المعماري الذي يشكل جزءاً لا يتجزأ من تراث مدينة طرابلس.

يُبنى الحوش حول فناء داخلي، وهو مكان الإقامة الفعلي في المنزل.

الأحجام ونسيج المباني

القائم والقديم

ينبغي الحفاظ عند إعادة تأهيل الحوش على المبادىء الرئيسية للحوش التقليدي لا سيما الفناء المركزي وتلاصق المبنى بالمباني المحاذية وخط الواجهة على حدود الشارع مباشرة. وكذلك يجب احترام التصميم القديم للحوش.

مبنى جديد

في حال تشييد حوش جديد في المدينة القديمة، ينبغي احترام كافة القواعد من حيث الأحجام والمقاييس والشكل والموقع وكل الأمور الخاصة بالحوش التقليدي كما يتوجب احترام حدود الملكية (الحدود العقارية) التي تساهم في صنع الشارع والميدان.

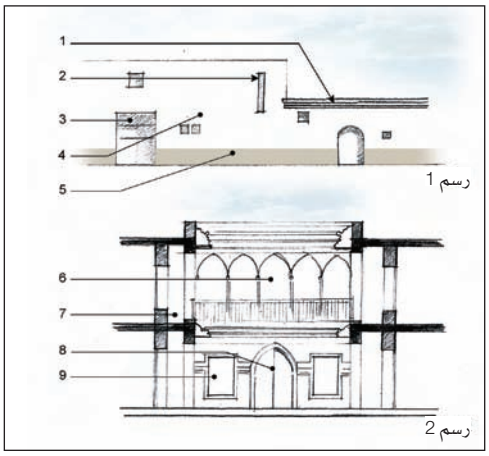
ترتيب الواجهات

القائم والقديم

إن كل تدخل أو تعديل على مستوى الواجهات يجب أن يتلاءم مع المباني المحيطة ويراعي خصوصيتها. من الضرورة بمكان أن تبقى الواجهات متشابهة وتحمل نفس الروح.

مبنى جديد

في حال بناء واجهات جديدة، ينبغي اعتماد المبادئ نفسها: واجهات شبه مصمتة على الشارع ومنفتحة على الفناء الداخلي. يحيط بالدور الأول رواق يخدم كل الغرف. ويتوجب القيام برفع معماري وتوثيق للعقار قبل هدمه وإعادة بنائه.



رسم 1: واجهة خارجية

1. تتويج بإفريز رفيع مشابه لتتويج المباني المجاورة
2. فتحات قليلة ومتواضعة على الشارع
3. محلات تجارية متناسقة مع تصميم المبنى
4. اللون الأبيض هو اللون السائد.
5. لون ثانوي لقاعدة الجدار الخارجي للمبنى.

رسم 2: واجهة داخلية

6. المبنى منظّم حول فناء داخلي
7. رواق الدور الأول
8. الباب الرئيسي يمكن تتويجه بقوس
9. الواجهات الداخلية منفتحة ومطلة على الفناء

الدور الأرضي

القائم والقديم

يجب أن يبقى الدور الأرضي على الشكل الذي صمِّم عليه في الأصل.

مبنى جديد

يجب أن يكون الدور الأرضي في المبنى الجديد رصيناً إلى أقصى حد، مكرّراً إيقاع الواجهات التقليدية. من الممكن بناء متاجر في الدور الأرضي إذا سمح المخطط العمراني بذلك، شرط أن تتلاءم وتصميم المبنى.

يجب أن يبقى الدور الأرضي على حاله لاسيما في حال وجود دور علوي.

تعتبر أبواب الأحواش تراثاً حقيقياً في المدينة القديمة.

الفتحات

القائم والقديم

احترام العناصر الأصيلة والقديمة حتى وإن كان هذا أكثر كلفة من استخدام العناصر الحديثة وذلك في حال إجراء ترميمات. كما يُمنع تعديل حجم ونِسَب الفتحات المطلة على الفناء أو على الشارع أو على المباني الأخرى، ويجب احترام خصوصية المباني المجاورة.

مبنى جديد

تتميّز الفتحات على الشارع بصغر حجمها وقلّة عددها. وتتخذ النوافذ شكل مربعات أو مستطيلات في الاتجاه العمودي. ويمكن حمايتها في الدور الأرضي بواسطة قضبان من الحديد المشغول خالية من عناصر الزينة. أما الأبواب فتكون مستقيمة من الأعلى أو يعلوها قوس.

لا تخرج من الواجهة الخارجية أي عناصر بناء بارزة.

البروزات

القائم والقديم

لا يشمل الحوش القديم أي بروزات هامة على واجهته.العناصر الوحيدة الموجودة هي الأكتاف والأقواس التي تعبر الشارع من منزل إلى آخر والتي تُستخدم كدعامة.

مبنى جديد

لا تعتبر البروزات على الواجهة جزءاً من تقليد بناء الأحواش بل يشدد على احترام حدود العقار والإلتزام به.

يجب استخدام الألوان والمواد الأصلية أو الإستيحاء منها في المباني الجديدة.

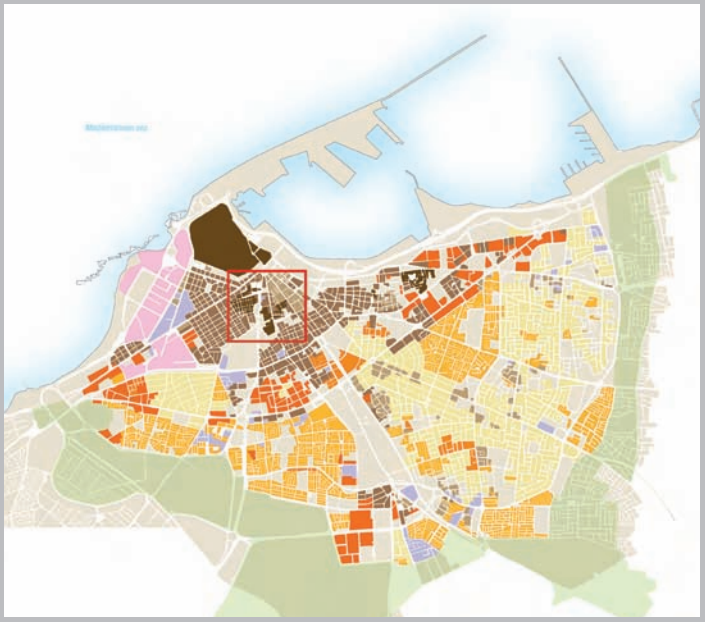
المواد والألوان

القائم والقديم

ترك لون المادة ظاهر دون طلائه أو الطلاء باللون الأبيض والألوان الترابية.

مبنى جديد

إن أي عملية بناء جديدة داخل المدينة القديمة يجب تصميمها بما يتناغم مع المواد والألوان المستخدمة في المباني المجاورة، بحيث تتماثل الألوان مع تلك المستخدمة في المباني المجاورة. ويُمنع إستخدام الزخارف المذهّبة والمبتذلة.



المدينة الكلاسيكية العائدة للحقبتين العثمانية والإيطالية

تتميّز المدينة الكلاسيكية (مركز المدينة التاريخي) التي تم تطويرها خلال الحقبة العثمانية وفترة الاحتلال الإيطالي بالوجود الغالب للفراغات العامة، وبمتوسط ارتفاع للمباني يبلغ دور أرضي بالإضافة إلى 2 أو 3 أدوار عليا في المنطقة الشرقية ودور أرضي بالإضافة إلى 3+ أو 4 أدوار عليا في المنطقة الغربية (شارع عمر المختار)، كما تتميّز أيضاً بتلاصق المباني ببعضها والتراصف وفق خط ارتداد واحد، فضلاً عن الأروقة المميزة للمدينة.

وفيما يخصّ إستعمال الأراضي فإنه يتميّز بكونه متنوعاً حيث يضم مزيجاً ما بين المجمّعات السكنية ومساحات كبيرة من المرافق العامة والمحال التجارية، وتضم أيضاً بعض المرافق العامة العائدة للعهد العثماني وفترة الاحتلال الإيطالي ذات مساحات كبيرة هامة مثل مدرسة الفنون والصنائع الإسلامية.

كذلك، يتضمن هذا النسيج العمراني العديد من الفراغات في قلب الجزر العمرانية، فتتناغم مع صفوف الأشجار المزروعة على أرصفة الشوارع.

هذا النسيج العمراني الكثيف الذي تم تطويره خلال النصف الأول من القرن العشرين، خضع لتغييرات كثيرة منذ تلك الحقبة وهو يتعرَّض اليوم لضغوطات عقارية هامّة هدفها إنتاج أبنية أكبر وأكثر كثافة، بل إن هناك ظواهر إفراط في ارتفاع بعض المباني التي تخرق خط الأفق العام في هذه المنطقة.

ولقد تشكّلت شبكة الشوارع انطلاقاً من التطوير التدريجي للضواحي خلال الحقبة العثمانية جنوبي شرقي المدينة القديمة. ولاحقاً تم تطوير الشبكة خلال الحقبة الإيطالية بما في ذلك توسيع الشوارع الرئيسية (إمحمد المقريف، أول من سبتمبر)، وفقاً لمتوسط عرض يبلغ 16 – 18 متراً، في حين صُمِّمت الشوارع الثانوية بمتوسط عرض يتراوح ما بين 5 – 15 متراً وكانت تشكل، مع الأرصفة المزوّدة ببواكي، شبكة لتنقل المشاة في وسط المدينة.

إن تصميم هذا النسيج العمراني التاريخي قائم على اصطفاف الأبنية على خط ارتداد واحد (باستثناء المرافق العامة) وعلى تشييد مجموعات أبنية متلاصقة ومتشابهة (إمكانيات محدودة للمبادرات الفردية)، وتقسيم للعقارات وفق النموذج السائد في القرن التاسع عشر (الأفنية المشتركة، ومناور التهوئة، إلخ).

التوجيهات

سوف يأخذ المخطط العمراني الجديد لمدينة طرابلس بالحسبان الحفاظ على هذه المناطق التاريخية (المدينة الكلاسيكية).

ويجب ألا تنحصر جهود المحافظة على المدينة الكلاسيكية بالمواقع والأبنية المُصنّفة أو المتميّزة فحسب، بل أن تشمل كافة مقوّمات هذه المناطق، وذلك كتصميم الشوارع، والأروِقة والبواكي والأقواس، والتشكيل العمراني العام. وكما

يتمّ اختيار بلاط الأرصفة وفقاً لتصميم مدروس. وتتكون مادة حوافي الأرصفة من الحجارة.

يجب تحديد ارتفاعات الأبنية في المخطط التوجيهي العام الجديد بـ 15 متراً، إلا أنه يجب دراسة كل حالة من حالات الأبنية القائمة المبنية شرعياً والتي يتخطّى ارتفاعها هذا المستوى.

في حالة المدينة القديمة، فإن المبدأ الأساسي للحفاظ على المدينة الكلاسيكية يكمن في احترام التصميم الأساسي للمباني.

- عدم تغيير مخطّط الشوارع أو زيادة عرضها، والحفاظ على حافات الأرصفة الحجرية وعدم استبدالها بحواف إسمنتية. كما ويجب اختيار الواقيات من السيارات والحواجز المعدنية الثابتة وفقاً لمخطط شامل وبتصميم بسيط (يمكن أن تكون حديثة) بشكل يبرز طابع المدينة الكلاسيكية. وينطبق الأمر عينه على بقية عناصر الأثاث العمراني.

  لا تشمل أبنية المدينة الكلاسيكية فراغات لوقوف السيارات. ويتم إعداد مخطط خدمة النقل والمرور وهو يتناول شوارع للمشاة، وشوارع يمكن للسيارات أن تعبرها ومخطط المرور والمساحة اللازمة والمواقع لركن السيارات تحت الأرض.

- التلوث البصري: يجب أن توضع الأجهزة الفنية وبالأخص مكيّفات الهواء والصحون اللاقطة على سطوح الممتلكات أو على شرفات الأدوار لتجّنب رؤيتها من الشارع. وعندما يكون ذلك ممكناً، (محال تتألف من غرفة واحدة مطلة على الشارع) ستطرح على السلطات حلول الدمج (التخبئة واللون) للموافقة عليها.

  وسيتم تدريجياً طمر أسلاك الكهرباء والهاتف وإخفائها داخل قوالب. وستشكل إنارة الشوارع موضوع مخطط توجيهي (مخطط الإنارة) لتوفير الإنارة المكيّفة مع طابع المدينة الكلاسيكية.

ويحدد مخطط المدينة الجديد ارتفاعات الأبنية؛ ففي المناطق التي تعتبر جزءاً من التراث الأكثر حماية، تحدّد هذه الارتفاعات بـ15 متراً إلا أنه يجب دراسة كل حالة من حالات الأبنية القائمة المبنية شرعياً والتي يتخطّى ارتفاعها هذا المستوى.

- يمنع إضافة أي دور.
- تكون الأبنية متلاصقة وتبنى واجهاتها الرئيسة على حدود الشارع بل تساهم في بنائه وصياغته.
- يُمنح الدور الأرضي للأبنية المتصلة بالشارع اهتماماً خاصاً. أما في ما يتعلق بمواد الطلاء والتلوين المستعملة في الأدوار الأرضية، فيجب أن تتناسب مع باقي الواجهة وأن تكون قريبة من التصميم الأصلي. ويجب أن تتساوى الفتحات (الأبواب والنوافذ) مع فتحات الأدوار الأخرى، وأن تفصل مسافة أقصاها 20 سم بين واجهات المحال ومستوى الواجهة. عليه، يُمنع استعمال لافتات المحال الزاهية.

  ويُمنع الإفراط في استعمال الألوان الزاهية والحديد المشغول. أما السياق العام للأبنية، فيرتكز على أناقة الأشكال والتناسق مع الأبنية المجاورة.

التلوّث البصري: يجب وضع الأجهزة التقنية، خاصةً أجهزة تكييف الهواء والصحون اللاقطة، على أسطح المباني أو على أرض الشرفات بما يحول دون رؤيتها من الشارع.

يجب الإهتمام بـالأدوار الأرضيّة للمباني التي على حدود الشارع حيث يجب أن تتماشى مواد التكسية والألـوان المستعملة في الأدوار الأرضيّة مع باقي الواجهة. ويجب أن تستقيم خطوط الفتحات (الأبواب والنوافذ) مع فتحات الأدوار العليا.

يمكن تثبيت حواجز خفيفة لمنع وقوف السيارات على الأرصفة مصممة بطريقة مناسبة (مع إمكانية أن تكون حديثة) وبشكل يجعلها تتناسق مع طابع المدينة الكلاسيكية. و كذلك الأمر لكافة عناصر أثاث الشوارع.

المنازل المتلاصقة
في المدينة الكلاسيكية

صُمِّم المنزل الواقع في مركز المدينة من أجل إيواء عائلة واحدة.
ويتألف المنزل من دورين أو ثلاثة.

ارتفاع المباني من 10 الى 13 م كحد أقصى
وفقاً للائحة التصميم العمراني الجديدة.

الأحجام ونسيج المباني

القائم

يجب الحفاظ على طابع الحجم العام: يتألف المنزل من دورين أو ثلاثة وهو عموماً متلاصق. تتراوح واجهته بين 5 و 10 أمتار. يمكن استعمال الدور الأرضي كمتاجر.

مبنى جديد

يكون ارتفاع المبنى الجديد من 10 الى 13 م كحد أقصى وفقاً للائحة التصميم الحضري الجديدة مما يسمح ببناء دور أرضي ودورين أو ثلاثة (حسب اللائحة) على واجهة عرضها بين 5 و10 أمتار على الشارع، ويكون المبنى متلاصقاً لجواره ومطلاً على الشارع.

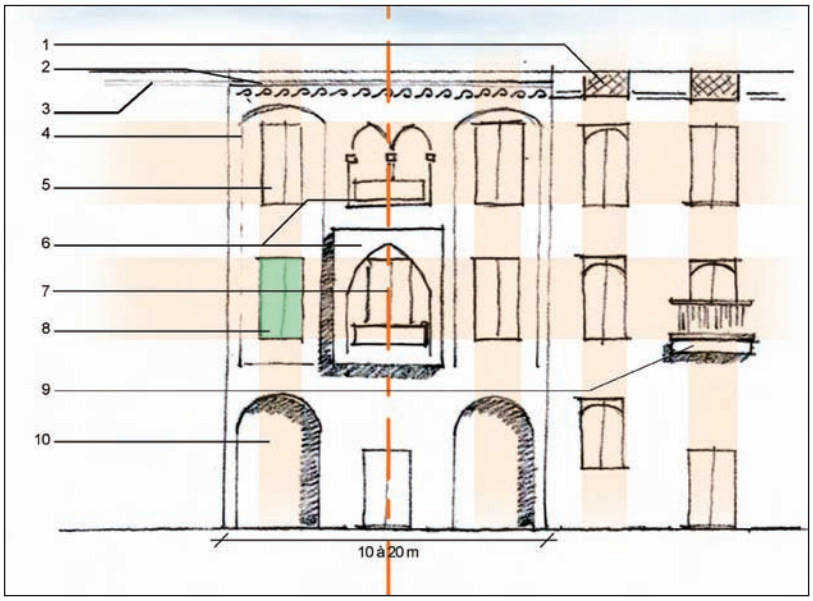
ترتيب الواجهات

القائم

يجب الحفاظ على ترتيب الواجهة. ويتعيّن أن تبقى قياسات النوافذ على حالها. كما يجب المحافظة على الأقواس والعناصر الأخرى مثل الأفاريز أو الدرابزينات متشابهة. وينبغي أيضاً إعادة تأهيل الشرفات مثلما كانت عليه في السابق مع استخدام العناصر الموجودة أصلاً.

مبنى جديد

لا بد من بناء الواجهات بطريقة متماثلة، مع فتحات مركزية أكبر حجماً وأبواب نافذة و هي نافذة وباب في آن واحد (French – Windows) تفتح على شرفات الأدوار. يجوز تحديد المستويات بواسطة أفاريز. كما يمكن أن تعلو النوافذ والأبواب وأبواب النافذة أقواس أو إطارات بارزة قليلاً بالنسبة إلى الواجهة.



1. من الممكن إحاطة السطح بدروة وقاية
2. يجب الحفاظ على شكل الأفاريز القديمة
3. يجب أن يتناسق إرتفاع المبنى مع ارتفاع المباني القديمة المجاورة
4. يمكن استخدام الأقواس للفتحات
5. تصطفّ الفتحات عمودياً و أفقياً بشكل متناسق
6. يجب الحفاظ على البروزات التي تزين الواجهة
7. تساهم الشرفات في تناسق الواجهات وتؤدي دوراً مهماً في ذلك
8. في حال تبديل الفتحات يجب الحفاظ على مقاييسها السابقة
9. يمكن تزيين الشرفات بدرابزين
10. تراعي فتحات المتاجر في الدور الأرضي اصطفاف الفتحات في الأدوار الأخرى وتتناسق معها

الدور الأرضي

يجب أن تراعي المتاجر التي في الدور الأرضي تركيبة الواجهة وطبيعتها.

القائم

تُبنى الأدوار الأرضية بطريقة متماثلة حول باب المدخل. ولا ينبغي تغيير التركيبة العامة. وفي حال فتح متجر، من الضروري احترام تراتبية فتحات الأدوار العليا كي لا يتم تشويه الواجهة.

مبنى جديد

يُخصص الدور الأرضي للمنزل أو المتجر. وفي حال فتح متجر في الدور الأرضي، يجب أن تتراتب وتتناسق فتحاته مع فتحات الأدوار العليا وكذلك المواد المستخدمة بشكل مماثل لبقية الواجهات.

تاج المبنى

يُستخدم تاج المبنى لإبراز الدروة.

القائم

بشكل عام، يبرز إفريز ضخم يُسمّى تاج المبنى ويشكل الحد الفاصل مع السطح المحاط بدروة ومن الأهمية بمكان الحفاظ على هذه العناصر.

مبنى جديد

إبراز تاج المبنى بواسطة إفريز أو حاجز شرفة أو درابزين.

الفتحات

يجب أن تتناغم عناصر الزينة والزخرفة التي تُبرِز الفتحات مع الواجهة.

القائم

ينبغي أن تحافظ الفتحات على أحجامها وقياساتها. وعند استبدالها، يمكن أن تتغيّر المواد المستخدمة لكن ليس اللون. كذلك، يجب أن تتم المحافظة على عناصر الزينة التي تعلو الأبواب والنوافذ، ومنها الأقواس أو الأفاريز غير مستعملة لدينا، وأن يعاد تأهيلها إذا دعت الحاجة للحفاظ على وحدة المبنى.
تبقى المصاريع مزوّدة بمغالق.

مبنى جديد

تكون الفتحات مستطيلةً ومصطفةً أفقياً وعمودياً. وتُطلى جميع فتحات المبنى بنفس اللون، كما تستخدم نفس المادة أيضاً. كما يُسمح بإقامة الأروقة الخارجية للمحافظة على وحدة الشارع والنسيج السائد بالمنطقة.

يُسمح بعناصر بارزة وبالأروقة الخارجية.

البروزات

القائم

ينبغي الحفاظ على كل عناصر الزينة البارزة في الواجهة، كونها تساهم في إظهار البعد التراثي للمنازل التقليدية؛ سواء كانت الأقواس أو الأعمدة أو الأفاريز أو الشرفات.

مبنى جديد

يُسمح باستخدام عناصر الزخرفة والزينة على غرار الأفاريز التي تحدد المستويات، والأقواس التي تُبرِز الفتحات وتكون بشكل بارز قليلاً عن سطح الواجهة.

يُبرز اللون العناصر المعمارية.

المواد والألوان

القائم

يجب إعادة استخدام نفس المواد القديمة عند الترميم. يُستخدم اللون الأبيض والأمغر (الترابي) على الواجهات فيما يغلب اللون الأخضر على المصاريع. ويتم طلاء عناصر الزينة باعتماد درجة لون من نفس اللون الرئيسي.

مبنى جديد

يجب أن تكون الواجهة فاتحة اللون (بيضاء أو بلون الأمغر)، ويهدف اللون إلى إبراز العناصر المعمارية. ينبغي طلاء كافة الفتحات بنفس اللون. ويُمنع استخدام مواد التكسية أو التلبيس والزخارف المذهّبة

يتم تشييد المباني على طول الشارع مباشرة.

السور

تُبنى المنازل بدون ارتداد على طول الشارع أي بدون سور، للمساهمة في صياغة الشارع والميدان المطل عليه المبنى.

مباني المساكن المتعددة الأدوار في المدينة الكلاسيكية

هي عبارة عن مباني سكن جماعي تتألف من ثلاثة إلى خمسة أدوار وتضمّ متاجر في الدور الأرضي، وتنتشر في مركز المدينة.

تصطف المباني على طول الشارع.

الأحجام ونسيج المباني

القائم

تتلاصق المباني وترتفع من 3 إلى 5 أدوار. وعليه، ينبغي احترام هذا التلاصق وهذه الارتفاعات والحفاظ عليها.

ارتفاع الدور الأرضي من 375 إلى 400 متر لزيادة الهواء البارد داخل الفراغ وأحياناً في الأدوار التي تعلو الدور الأرضي تصل الارتفاعات فيها إلى 3.75 م من الأرضية إلى الإرتفاع الداخلي للصقف.

مبنى جديد

يبلغ ارتفاع المبنى الجديد من 13 الى 22 م كحد أقصى وفقاً للائحة التصنيف الجديدة مما يسمح ببناء دور أرضي يعلوه أربعة إلى ستة أدوار (حسب اللائحة) على واجهة عرضها بين 10 و14 متراً على الشارع، ويكون المبنى متلاصقاً مع المباني التي بجواره ومطلّاً على الشارع.

تتّسم الواجهة بالتماثل.

ترتيب الواجهات

القائم

تتضمن الواجهات فتحاتٍ منتظمةً غالباً ما تكون متماثلة حول عنصرمركزي مثل المدخل الرئيسي أو الشرفات. يُمنع إجراء أي تعديل على تركيبة الواجهة. تستخدم أفاريز لتحديد مستوى أرضية الأدوار المختلفة.

مبنى جديد

ينبغي بناء واجهات مماثلة للمحيط. كما يجب أن تصطف الفتحات بتناسق أفقياً وعمودياً. ويمكن اعتماد أفاريز بين المستويات والشرفات لتعزيز تناغم الواجهة.

عدم البناء والإضافة على الكتل المعمارية التي اكتملت بتصميمها وتنفيذها (المباني الكلاسيكية).

تتناسق الواجهات وتنشط الأدوار الأرضية.

الدور الأرضي

القائم

من الضروري أن يتوافق استخدام الدور الأرضي عموماً مع الوضع الأصلي المتعارف عليه. وفي حال فتح متجر، يجب إعطاء اهتمام خاص إلى تصميم فتحات المتاجر. حيث ينبغي ألا يتم تعديل هذه الأخيرة من ناحية الحجم واللون بالمقارنة مع الواجهة الأصلية. ولا بدّ أن تبقى الفتحات متناسقة وعلى نفس الخط مع فتحات الأدوار الأخرى. يُمنع استخدام التلبيس والزخارف المذهّبة. كذلك، تعتبر الأروقة ذات البواكي في وسط المدينة جزءاً من هوية طرابلس وتراثها، ويتعيّن بالتالي إعادة تأهيل أحجامها وتصاميمها كما كانت عليه في السابق.

مبنى جديد

من الممكن أن تشغل الأدوار الأرضية مساكنٌ أو متاجر. وفي حال شغلتها المتاجر، يجب أن تكون الفتحات على نفس الخط متناسقةً مع فتحات الأدوار العليا وأن تُصمَّم بطريقة تتناغم مع سائر عناصر الواجهة. وفي حال اتسمت المباني المتلاصقة بأروقة ذات بواكٍ في الدور الأرضي، فإنه يجدر بالمبنى الجديد أن يضمّ بدوره رواقاً بنفس المقاسات.

تاج المبنى

القائم

تبقى الأسطح منبسطة ويعاد تأهيل عناصر الدرابزين أو الإفريز التي تحدد السطح طبقاً لما كانت عليه في الأساس.

مبنى جديد

يجب أن يبقى السطح مستوياً وبارزاً، إما من خلال إفريز أو عبر درابزين بارز لغرض الإعلان على نهاية المبنى.

يساهم الإفريز أو الحاجز بإبراز مستوى السطح.

الفتحات

القائم

عند الترميم أو إعادة التأهيل، يجب أن تحافظ الفتحات على حجمها وشكلها الأساسي حتى لا يتشوّه منظر الواجهة. وفي حال تم استبدالها، يجوز استخدام مواد مختلفة مع المحافظة على نفس اللون.

مبنى جديد

من شأن الفتحات أن تضفي تناغماً على الواجهة، ويجب أن تكون مستطيلةً عموديةً أو مربّعةً. كما ينبغي أن تكون الفتحات مصطفة أفقياً وعمودياً. يُسمح بتركيب المصاريع إما المزوّدة بمغالق أو الحصائر، وفي هذه الحالة، يجب ألا يظهر صندوق المصراع على الواجهة.

الفتحات مستطيلة عمودية أو مربّعة وهي بصورة خاصة مصطفة أفقياً وعمودياً ومتناسقة فيما بينها.

البروزات

القائم

تضفي الشرفات تناغماً على الواجهة وتعزز تناسقها. تتألف الشرفات من درابزين من الحجر أو الحديد المشغول، وينبغي بالتالي الحفاظ عليها وترميمها مثلما كانت. أما عناصر الزينة مثل الإفريز والدرابزين وتاج العمود وحاجز الشرفة البارز فتُسهِم في البعد التراثي. وينبغي ترميمها بصورة مطابقة للأصل.

يمكن للشرفات أن تعزز تناغم الواجهة.

المواد والألوان

القائم

تم استخدام الإسمنت والحجر والطرطشة الأسمنتية الخشنة بالنسبة إلى المباني المشيّدة خلال الحقبة الإيطالية والعثمانية، وأيضاً استُخدم الحجر والرخام. ومن الضرورة بمكان إعادة استخدام هذه المواد نفسها وبالطريقة التقليدية. يجب أن تبقى الألوان على حالها: الأبيض والترابي وغالباً الأخضر لمصاريع النوافذ. ويتم طلاء العناصر المعمارية بنفس درجة اللون الرئيسي.

مبنى جديد

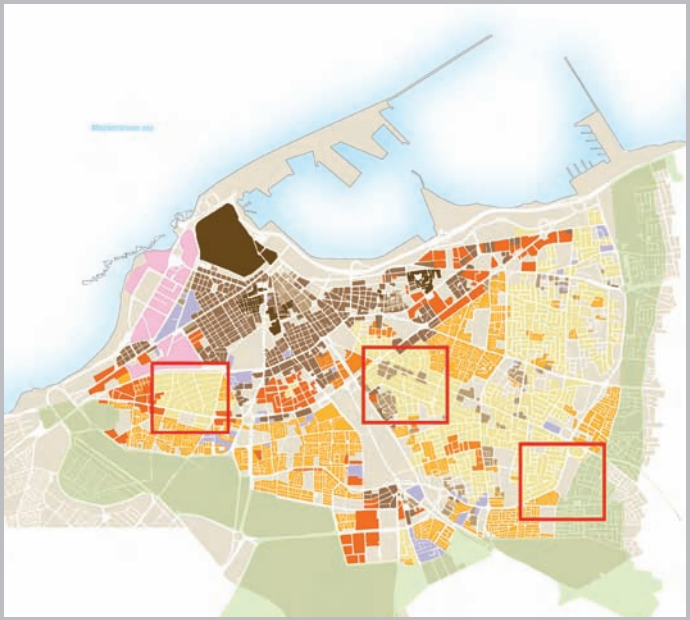
يجب أن يكون لون الواجهة فاتحاً (أبيض أو ترابي) ويُستخدم اللون القوي لإبراز العناصر المعمارية. كما يُمنع استخدام مواد التكسية والزخارف المذهّبة والمتكلفة والمبتذلة.

المواد بسيطة ويُبرِز اللون العناصر المعمارية.

السور

بما أن المباني متلاصقة وممتدة على طول الشارع، فلا وجود للسور. بيد أن بعض المباني القائمة تضم رواقاً وذات بواكٍ في الدور الأرضي يؤدي إلى تراجع البناء نفسه. ولا بدّ من المحافظة على هذه البواكي حيث أنها تساهم في هوية وسط مدينة طرابلس. وفيما يتعلق بالبناء الجديد المحاذي للبواكي الموجودة، يجدر الإبقاء على الاستمرارية ضمن القياسات القديمة (الارتفاع والعمق)، مع وجوب تناغم الشكل مع الواجهة.

بما أن المباني متلاصقة، فلا تتضمن سياجاً لكنها تبقي على البواكي إذا ما تواجدت.



مناطق المساكن المستقلة – الفيلات

الوصف العام

يضم مركز طرابلس العديد من مناطق المساكن المستقلة – الفيلات. تتميز منطقة الفيلات في بن عاشور بكثافة نسيجها العمراني، الناتج عن عملية تقسيم للأراضي تمّت خلال الحقبة الإيطالية خارج المدينة وتحديداً شرقي شارع الجمهورية. وقد ضمّت هذه المنطقة ما كان يسمّى بمدينة الحدائق ومجموعة مساكن متجانسة على جانبي شارع بن عاشور وهو شارع مُتَجَدِّد باستمرار. وبفعل لوائح التخطيط العمراني السابقة، تستمر عملية تكثيف البناء والتحول التدريجي من المساكن المستقلة إلى المساكن شبه الجماعية (أي تضمّ عدة أسر) وكذلك تزايد المحال التجارية على جانبي الشارع.

يضم هذا النسيج السكني مرافق عامة وفراغات خضراء. كما ويستضيف أيضاً عدداً من السفارات والمؤسسات الشهيرة خاصة في مدينة الحدائق. ويتميز النشاط التجاري الموجود في شارع بن عاشور بأهميته وتضفي المحلات الفاخرة شهرة لهذه المنطقة التجارية على مستوى المدينة.

وكذلك تحوي المساكن على غطاء نباتي غني ومتنوع داخل أسوارها ويتصف بالقدم.

تعتبر شبكة الطرق في هذه المنطقة منتظمة وقد صُمِّم جزء منها باتجاه مواز لشارع بن عاشور تقطعها شوارع دائرية مركزها جزيرة الدوران المعروفة بالوسام الذهبي تربط بينها وبين شارع الجمهورية على مستوى مدينة الحدائق وفق تشكيلة مروحية. وتتمثل غالبية الشوارع الفرعية والطرق الخدمية السكنية بعرض متوسط يتراوح بين 8 و12 م، فيما يصل عرض شارع بن عاشور الى 18 م؛ وأحياناً إلى 20 م وعرض شارع الجمهورية الى 26م.

ويمثل هذا النسيج، باستثناء بعض مناطق الفيلات في وسط المدينة، أول مرحلة تخطيط على نطاق واسع لتقسيم الأراضي وفقاً لهذا الطابع السكني. وقد لحظ المخطط الأساسي تقسيم للأراضي إلى قطع أراضٍ بمساحة تتراوح من 50 الى500 م^2. على أن تكون الأبنية بإرتداد عن الشارع والقطع المجاورة. وقد سمح هذا التصميم بتطوير نسيج

يجب احترام التصميم الأساسي لهذه المناطق، أي مخطّط الشوارع، وطابع الفِلل والأجواء المحيطة بها، والنباتات.

عمراني يحتوي على فراغات هامة مخصّصة لحدائق المساكن.

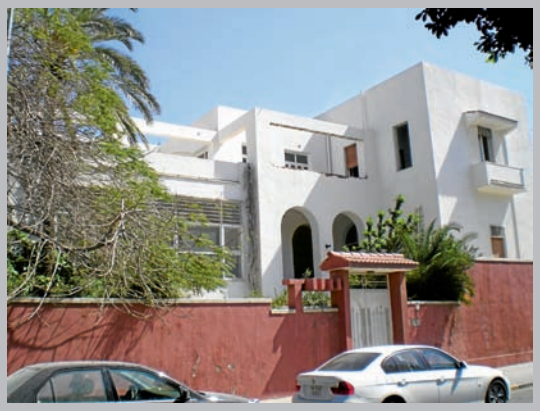
أما مناطق الفيلات المنخفضة الكثافة، فهي تتواجد خاصّة في المناطق الشرقية للمدينة واستثنائياً في شمال منطقتي المنصورة والصريم. وبفعل لوائح التخطيط العمراني، تستمر عملية تكثيف البناء تدريجياً في المناطق الشرقية مع إستبدال الأراضي الزراعية بالإسكان المزدوج وتجديد الإسكان الحضري القديم. وتؤدي هاتان العمليتان إلى اختلاط الأشكال المعمارية، خاصة في المناطق الشرقية حيث نراها تتداخل وتتماشى أحيانا مع النسيج العمراني التقليدي.

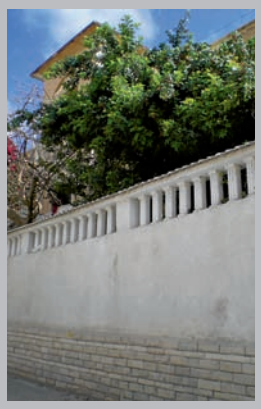
وفي المناطق الشرقية، يفتقر هذا النسيج العمراني المصمّم أساساً للسكن، للمرافق والفراغات العامة والحدائق. ومع أنّ هذه المنطقة مصنّفة في المخططات كأراض صالحة للبناء غير أنّ جزءاً هاما منها لا يزال مستخدماً كأراض زراعية وبالإمكان الإستفادة منه لإنشاء الفراغات الخضراء. كما أن شبكة الشوارع في المناطق الشرقية لا تزال غير منتظمة وتتكون من أنواع مختلفة يتراوح عرضها ما بين 12 و15 م.

التوجيهات في مناطق الفيلات التاريخية (مدينة الحدائق والصريم)

المخطط العمراني الجديد لمدينة طرابلس سيأخذ بعين الاعتبار الحفاظ على هذه المناطق (الفِلل في مدينة الحدائق وفي منطقة شارع الصريم). يجب أن تشمل جهود المحافظة على مناطق الفِلل كافة مقوّمات هذه المناطق، أي مخطّط الشوارع، وطابع الفِلل والأجواء المحيطة بها، والنباتات. ويكمن المبدأ الأساسي للحفاظ على مناطق الفِلل في احترام التصميم الأصليّ لهذه الأراضي المُفرَزَة ولطابعها السكنيّ.

ويجب عدم تغيير مخطّط الشوارع أو زيادة عرضها. كما يجب أن تكون أرضية الشوارع من الأسفلت. وأما حواف





تكون أحجام الفيلات مكعبة، وواجهاتها بيضاء، وتصميمها رصين مع إمكانية استخدام عناصر معمارية مستوحاة من التراث الليبي المحلي.

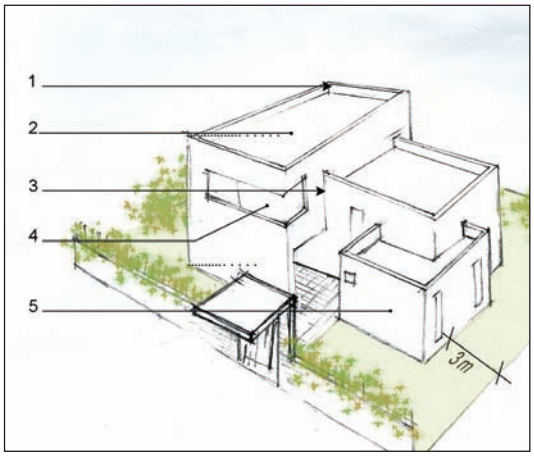
الأرصفة فمن الحجارة ويتمّ اختيار سطحها طبقاً لمعايير فنيّة وجمالية. كما ويتماشى الأثاث العمراني مع طابع مناطق الفِلل. بالإضافة إلى غرس الأزهار والنباتات على الأرصفة وفقاً للتصميم الأساسي لهذه المناطق.

ويجب وضع الأجهزة التقنية، خاصةً أجهزة تكييف الهواء والصحون اللاقطة، على أسطح العقارات أو على الأرض في الحدائق الخاصة وراء الأسوار بما يحول دون رؤيتها من الشارع. وسيتم تمديد أسلاك الكهرباء والهاتف في قوالب خاصة تحت الأرض. وستعزّز الإنارة العامة للشوارع الجوّ السكنيّ لهذه المناطق، باستثناء شارع بن عاشور. ويحدّد المخطط العمراني الجديد ارتفاع الأبنية بـ 12 متراً في منطقة مدينة الحدائق و9 أمتار في شارع الصريم.

ويتراجع البناء 3 أمتار عن حدود قطعة الأرض. ويجب أن تُزرع المساحات الداخلية المفتوحة بفعل هذا الإرتداد بشجرة واحدة على الأقلّ لكلّ فيلاّ. ويُنصح بزرع النباتات المعترِشة كالوِستاريَة (wisteria) والجَهَنَّميّة (bougainvillea) بما يتجاوز قطعة الأرض من فوق الأسوار.

ولدى الفِلل سورٌ على الطريق. وتمتدّ هذه الأسوار على امتداد حدود قطعة الأرض بما يُظهر أن الشارع متواصل بفضل الأسوار المُتلاصقة. ويجب أن تكون مواد التكسية والألوان المستعملة لطلي الأسوار رصينة وتُقارب التصميم الأساسي. أما في شارع بن عاشور، فالأسوار ليست إلزامية.

وتكون كتل الفِلل على هيئة أشكال نقية، وواجهاتها بيضاء مزوّدة بعدد قليل من الفتحات؛ وتكون الأسطح منبسطة. ويُمنع الإفراط في استعمال الألوان والزخارف المُذهَّبة والحديد المشغول والتزيين.



الأحجام ونسيج المباني

القائم والقديم (قبل 1950)

تعتبر الفلل المبنية قبل العام 1950 تراثاً معمارياً في مدينة طرابلس، وبالتالي يُمنع إدخال أي تعديل على الحجم (زيادة المساحة أو إضافة دور جديد).

مبنى جديد

لا بدّ من تشجير الفراغات المفتوحة الناجمة عن تراجع المبنى.

يتكون الحجم العام من كتل معمارية مع سطح منبسط. يمكن لارتفاع الفيلا أن يتراوح بين 4 م و14م. ولا تشكّل الجدران الخارجية فيما بينها سوى زوايا قائمة. وبالإمكان استخدام أشكال دائرية باعتدال. لكن من غير المحبّذ استخدام الأشكال المائلة في الواجهة.

1. تكون الأسطح منبسطة وتتشكل حافاتها من دروة حماية مصمّمة برصانة
2. يتكون الحجم العام من كتل معمارية
3. تشكل الجدران الخارجية فيما بينها زوايا قائمة
4. تشجّع الأروقة الخارجية عوضاً عن الشرفات البارزة
5. تسود المساحات المصمتة على الواجهات

يمكن بناء واجهة زجاجية على الواجهة الشمالية.

المساحات المصمّتة سائدة في الواجهات.

ترتيب الواجهات

القائم والقديم (قبل 1950)

ينبغي أن تحافظ الواجهات على تصميمها الأساسي.

مبنى جديد

يجب أن تسود المساحات المصمّتة بالواجهات؛ بيد أنه يمكن بناء واجهة زجاجية في الدور الأرضي على الواجهة الشمالية.

أشكال مستوحاة من فن العمارة الغدامسي في الواجهة والتاج.

تاج المبنى

يتكوّن تاج المبنى من دروة حماية بتصميم رصين، ومن الممكن استخدام أشكال المشربيات فيه. كما يمكن استخدام أشكال مستوحاة من فن العمارة الليبي المحلي في الواجهة والتاج. ومن غير المحبّذ استخدام الأشكال المائلة المغطاة بالقرميد.

الفتحات

النوافذ مستطيلة عمودية، مصطفّة، معلوّة بقوس أحياناً.

القائم والقديم (قبل 1950)

يجب احترام نِسَب الفتحات الأساسية. وفي حال استبدال النوافذ القديمة يُفضّل استخدام المواد نفسها، ويجب في كافة الأحوال احترام الشكل واللون الرئيسيين. كذلك، يمكن استبدال عناصر الحماية الخارجية (المصاريع) بأخرى مماثلة، مع احترام المواد والألوان المستخدمة سابقاً.

مبنى جديد

تتمثل الأشكال المعتمدة في النوافذ بما يلي: المربع، والمستطيل العمودي، فضلاً عن النافذة المزوّدة بقوس واحد أو بقوسين توأمين، ونوافذ على شكل قوس مستوحى من التراث المعماري الغدامسي.

يجب أن تتوافق أعمال النجارة كلها (المواد واللون والشكل).

يجب معالجة أطر النوافذ والأبواب ببساطة (اللون والمواد).

البروزات

يحلّ نوع من المصطبة أحياناً مكان الشرفات.

القائم والقديم (قبل 1950)

يجب احترام الشرفات والأفاريز وعناصر الزينة ومجموعة البروزات الأخرى القديمة والحفاظ عليها.

مبنى جديد

لا يُنصح ببناء الشرفات، بل باستبدالها بالأروقة الخارجية. ويمكن للحواجز الواقية (الدرابزين) أن تكون مصنوعة من المعدن أو من المواد المستخدمة في الواجهة. تُعتمد الأشكال البسيطة ويُمنع استخدام الزخارف المذهّبة. كما يُمنع اعتماد عناصر الزينة البارزة التي ليست لها وظيفة فعلية (التظليل، تصريف مياه الأمطار...). وكذلك يُنصح بعدم استخدام إطار بارز خاص بالأبواب والنوافذ.

المواد والألوان

وظيفة اللّون الثانوي هي إبراز تصميم المبنى.

القائم والقديم (قبل 1950)

ينبغي احترام الألوان والمواد المستخدمة سابقاً والحفاظ عليها.

مبنى جديد

تُغطّى الواجهات بطلاء اسمنتي ناعم. يطغى اللّون الأبيض على الفِلل.

يُسمح باستخدام لون ثانوي واحد (مع كافة درجاته). يهدف اللّون هنا إلى إبراز التصميم المعماري.

يمكن إدراج أحواض الزهور في جدار السور بطريقة لا تعيق حركة المشاة.

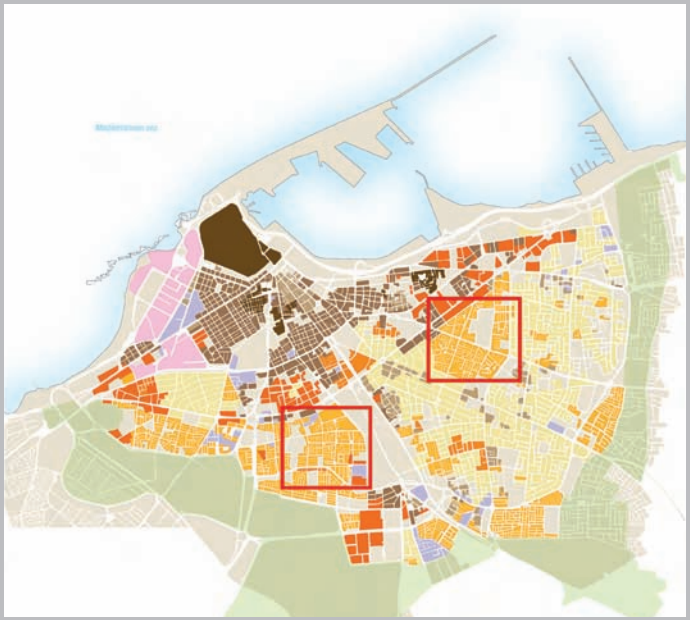
السور

القائم والقديم (قبل 1950)

تهدف عملية إعادة تأهيل السور القديم إلى الحفاظ على عناصر الزينة الأصلية. ومن الضروري أن تكون ارتفاعات الفتحات في السور ونسبها متشابهة.

مبنى جديد

يكون السور مصمّتاً ويبلغ ارتفاعه مترين. ويمكن إدراج أحواض الزهور في جدار السور.



مناطق المساكن الشعبية ذات الفناء الجانبي

ظهر المسكن الشعبي في بداية الستينيات، كظاهرة عفوية أتت بها العائلات التي أرادت الإقامة في مناطق إمتداد المدينة في منازل مشابهة في تصميمها للحوش التقليدي في المدينة القديمة. إلا أنّ نمط بنائه يتميز بمعيار معماري موحّد، وقطع أرض صغيرة، وشبكة شوارع مصمّمة لتسهيل البناء الذاتي وخدمة المنازل.

إن هذا النسيج مخصّص في الأساس للسكن ويضمّ في العادة القليل من المرافق مقارنةً مع الأنسجة العمرانية الأخرى. وتشكّل مساحته المبنية 79% من مساحة قطعة الأرض – بالمقارنة مع مساحة الفراغات – بمستوى يتجاوز المركز التاريخي (في المدينة القديمة: 76%، المدينة الكلاسيكية : 76 إلى 87%).

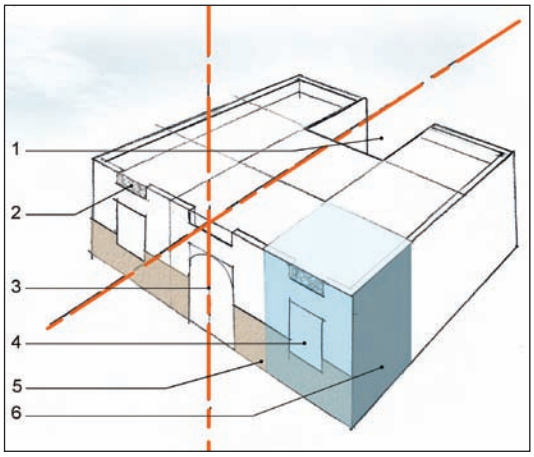
شبكة الطرق منتظمة. وقد ارتأى التصميم إمكانية تدرّجها، و لا يزال قسم منها غير مغطى بالأسفلت ولكنها صالحة لمرور السيارات. وتصميم هذه الشوارع لم يأخذ في الحسبان وجود مواقف للسيارات ولا فراغات عامة. هذه الشوارع المتواضعة مصمّمة لخدمة المساكن فقط، إذ يتراوح عرضها بين 5 و12 متراً. وتُعتبر الشبكة بمجملها مفتوحة للمشاة بالرغم من غياب الأرصفة. وتظهر الشبكة أحياناً بعض التعرّجات كما في أنسجة الفيلات القليلة الكثافة في المناطق الشرقية.

يتألف النسيج العمراني هذا من مبانٍ متلاصقة ومتشابهة من حيث تصميمها ومقاييسها التي تبلغ 12×12م واحتوائها على الفناء الجانبي. تشغل المباني كامل مساحة الأرض باستثناء 1/5 المساحة الكلّيّة بالمقارنة مع الأحواش في المدينة القديمة. غير أن نسبة المساحة المسقوفة تبقى متواضعة بسبب قلة ارتفاع المباني التي صُمّمت أصلاً من دور أرضي فقط، غير أنه تم في بعض المناطق إضافة دور علوي واحد إليه كجيل ثاني للمساكن.

المساكن الشعبية
ذات الفناء الجانبي

ظهر مسكن المدينة الشعبي (قرجي – رأس حسن، المصري، المنصورة، فشلوم في الستينيات والسبعينيات. وتم بناؤه على شكل مربّع قياس كل ضلع فيه 12 م بفناء جانبي.

وينحدر تصميم المسكن الشعبي من الحوش المبني في المدينة القديمة.



الأحجام ونسيج المباني

القائم

يُمنع إجراء أي تعديل في الحجم والنسيج.

مبنى جديد

يتألف المبنى من 9 مربّعات مختلفة القياسات بما فيها الفناء الجانبي. ويجب أن يبقى الحجم العام بسيطاً ومكعّباً ذا نِسَب متّسقة. يتألف البناء من دور أرضي و سطح منبسط. ويتم تشييد المباني على حدود قطعة الأرض دون ارتداد. يُسمح بارتداد محدود لجزء من الواجهة قدره 1.50 متر كحد أقصى لإنشاء فسحة أمام المدخل.

1. الفناء الجانبي يؤمن النور للغرف الخلفية.
2. تكون الدروة استكمال لجدران الواجهات وتتخلّلها مشرّبيات.
3. الواجهة الرئيسية مرتبة بالتوازي على جانبي محور المدخل.
4. النوافذ مربّعة الشكل.
5. الجزء السفلي من الجدار الخارجي مكسوّ بطبقة إسمنتية بلون مختلف.
6. يتكون المبنى من ثمانية مكعّبات بقياسات مختلفة ويشكل الفناء المكعّب التاسع.

تنظيم الواجهة وفقاً لثلاثة أقسام: مدخل تتوزّع حوله نافذتان.

ترتيب الواجهات

القائم

تتميّز المساكن الشعبية بواجهة تصل إلى إرتفاع من 5 إلى 7 أمتار وبدروة تنتهي بمشربيات.
ينبغي احترام التصميم الأساسي للواجهات بما فيه تكسية الجزء السفلي من الواجهة بلون مختلف.

مبنى جديد

يتم تنظيم الواجهات بطريقة متماثلة حول محور وهو باب المدخل. يمكن إبراز الأبواب بواسطة أقواس. الجزء السفلي من الجدار الخارجي مكسوّ بطبقة إسمنتية بلون مختلف عن باقي الواجهة. كما يمكن أن تحدد أفاريز بسيطة مستوى الأرضية العليا. وتأتي حافات الذروة بالسطح لتعزّز توزيع الواجهة على ثلاثة أقسام (مدخل ونافذتين).

ينبغي احترام طريقة تنظيم الدور الأرضي.

الدور الأرضي

تُنظّم الأدوار الأرضية حول باب مدخل مركزي تتوزع حوله نافذتان. ويكون الجزء السفلي من الجدار الخارجي مكسوّاً بطبقة إسمنتية بلون مختلف عن باقي الواجهة. كما تحمي النوافذ قضبان من الحديد المشغول.

تاج المبنى

يتمثل تاج البناء بحافات غالباً ما تكون مفرّغة بشكل مشرّبيات.

القائم

ينبغي الحفاظ على تاج البناء القديم المكوّن من مشرّبيات اسمنتية تحمل بعض الرموز الزخرفية تسمح بالرؤية من خلالها وتوحي بانتهاء المبنى.

مبنى جديد

يتميّز تاج المساكن التقليدية المزوّدة بفناء عن الواجهة وبوجود دروة إسمنتية، قد تكون أحياناً مفرّغة بشكل مشربيات. ويتم طلاء المشرّبيات بلون غير لون الواجهة.

الفتحات

استخدام الأشكال المشطوفة كأطر للفتحات (كما في الصورة) غير مستحسن.

القائم

يتعيّن الحفاظ على النسب المعروفة لمقاييس الفتحات. يجوز تغيير المواد التي صُنعت منها النوافذ، لكن بدون تغيير لونها الأصلي. كما ينبغي الحفاظ على القضبان المصنوعة من الحديد المشغول.

مبنى جديد

تتخذ النوافذ عموماً شكل مربّع لكنها قد تكون أحياناً مستطيلةً قليلاً، عمودية أو أفقية. وتحمي الفتحاتِ قضبان من الحديد المشغول بسيطة الشكل. كما إن المصاريع عبارة عن مغالِق شبابيك خشبية قد يكون الجزء السفلي منها متحرّكاً. وفي حال كانت المصاريع من الحصيرة، فينبغي أن يُخفى صندوق المصراع كلياً في سماكة المبنى كي لا يظهر شيء منه في الواجهة. كما يمكن أن تعلو النوافذ كاسرات الشمس متوازية السطوح لتعزيز الظل. ومن غير الممكن أن تكون مشطوفة ولا أن تتدلى من جانبي النافذة أو الباب.

البروزات

كاسرات الشمس والأفاريز يجب أن تكون متوازية.

البروزات المسموح بها هي فقط كاسرات الشمس المتوازية فوق النوافذ وباب المدخل، فضلاً عن الأفاريز التي تحدد مستوى الأرضية العليا.

المواد والألوان

إن المواد المستخدمة في هذه المباني هي مواد بسيطة منها الإسمنت والطرطشة الإسمنتية في الواجهة. ويجب عدم تكسية الواجهة بالحجر. أما الحديد المشغول، فيجب أن تبقى أشكاله بسيطة. تُطلى الواجهات بلونين متضادين في الغالب؛ لون غامق يحدّد الجزء السفلي من جدار المبنى (ارتفاعه 80 سم)، ولون فاتح ومحايد على مجمل الواجهة.

يُبرز اللون القوي لقاعدة المبنى حجم المبنى.

السور

تُشيَّد المباني عموماً على طول الشارع مباشرة. وفي حال الإرتداد لتكوين فسحة أمام المدخل، يحل السور محل القاعدة وبارتفاعها (كما في الصورة) مع إمكانية زيادة إرتفاعه بالحديد أو بمشربية حتى ارتفاع 1.60 م. وتُصنع البوابة من الحديد وتتخذ أشكالاً بسيطة.

يحل السور محل القاعدة.

المساكن الشعبية بدور إضافي

تم في بعض المناطق تطوير نموذج المسكن الشعبي ذي الفناء الجانبي بإضافة دور علوي.

تتلاصق المباني وتُبنى على طول الشارع مباشرة.

ترتيب الواجهات

القائم

على غرار المسكن الشعبي القديم المزوّد بفناء، يتكون المبنى من مربّعات مع فناء جانبي أو خلفي، على مساحة 12 م ×12 م. من الأهمية بمكان خلال عملية إعادة التأهيل، الحفاظ على الأحجام الأساسية، لا بل إعادة الحجم الأصلي. كما يُشيَّد المبنى على طول الشارع مباشرة.

مبنى جديد

يجوز أن يتألف البناء من دور أو دورين. ويتم بناؤه على طول الشارع مباشرة. يجب أن تندرج عمليات البناء الجديدة من هذا النوع ضمن مساحة 12 م ×12 م بغية الحفاظ على النسيج العمراني كما هو على أن يكون الحجم العام بسيطاً ومكعّباً وألا يكون الدور العلوي بارزاً فوق الرصيف أو الطريق.

ترتيب الواجهات

القائم

يجب أن تُستوحى أشكال الواجهات من الواجهة الأصلية في الدور الأرضي بغية إعادة نفس الاصطفافات وأحجام الفتحات.

مبنى جديد

تصطف الفتحات عمودياً وأفقياً على السواء وتكون بسيطة و تتخذ شكل المربّع في الغالب. قد يُستخدم إفريز لإبراز مستوى الأرضية العليا. ويجب أن لا يكون الدور العلوي بارزاً عن واجهة الدور الأرضي.

1. النوافذ مصطفة الواحدة تلو الأخرى.
2. يمكن للإفريز أن يشدد على مستويات بلاطات السقف.
3. يحظّر إستخدام مواد مميزة لكسوة الجزء السفلي الخارجي للبناء.

يجب أن تبقى الأدوار الأرضية رصينة.

الدور الأرضي

القائم

يبقى الدور الأرضي على حاله من حيث نِسَب الفتحات والألوان. ويُمنع الإفراط في إستخدام مواد التلبيس أو التكسية، لاسيما لتحديد قاعدة المبنى.

مبنى جديد

يجب أن تكون فتحات الدور الأرضي على نفس الخط مع فتحات الدور العلوي. وتنقسم الأدوار الأرضية إلى 3 أقسام هي باب مدخل ونافذتان. قد يرتد المبنى بمسافة 1.5 م كحد أقصى عن الطريق لإيجاد فراغ أمام البوابة لكن من الضروري أن يبقى جدار السور بمحاذاة الشارع أو حدود العقار.

تاج المبنى

تعلو المباني دروة إسمنتية قد تكون مفرغة أحياناً على شكل مشرّبيات. يتمّ طلاء الأفاريز والمشربيات بنفس لون الواجهة ولكن بدرجة مختلفة.

يجب أن يكون تاج البناء بسيطاً ومستقيماً، ويمكن أن يُزوّد بإفريز من الإسمنت.

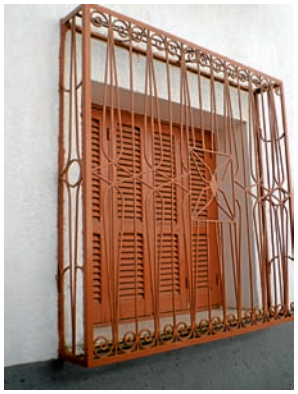
الفتحات

القائم

عند إعادة التأهيل، يتم الحفاظ على نفس مقاسات الفتحات. وعند استبدال إحدى الفتحات، قد تكون المواد المستخدمة مختلفة عن الأصلية، لكن يجب أن يبقى لونها مشابهاً للون فتحات المباني المجاورة. ينبغي أن تُصنع كافة فتحات الواجهة من نفس المواد واللون، وأن يتم استبدال المصاريع وقضبان الحماية بأخرى مماثلة. يتم الحفاظ على الكاسرات الشمسية كما كانت في الأصل.

مبنى جديد

تتخذ النوافذ شكل المربع أو المستطيل العمودي. يُفضّل أن تكون المصاريع مزوّدة بمغالق. وفي حال كانت من النوع الحصيرة، فيجب ألا يكون صندوق المصراع في الخارج أو ظاهراً على الواجهة.كذلك، يمكن تركيب قضبان حماية من الحديد في الدور الأرضي، على أن تتخذ أشكالاً بسيطة وتخلو من المغالاة أوالمبالغة ولا تكون بارزة عن حدود العقار. كما يمكن تركيب كاسرات شمسية عند أعلى النوافذ، تكون متوازية السطوح وباللون نفسه مثل الواجهة.



يمكن طلاء المصاريع وقضبان الحماية بلون ثانوي لإبراز العناصر المعمارية.

البروزات

القائم

يُمنع إضافة أو إستخدام أي بروزات.

مبنى جديد

يجب أن لا تكون الأدوار العليا بارزة عن الدور الأرضي بعد الآن.

لا يجوز أن تكون الأدوار العليا بارزة عن الدور الأرضي بعد الآن.

المواد والألوان

القائم

ينبغي احترام نفس المواد القديمة. كما يجب احترام ألوان الواجهات الأساسية، لا بل استعادتها كما كانت. كذلك يجب عدم استبدال الطلاء بأحجار الزينة.

مبنى جديد

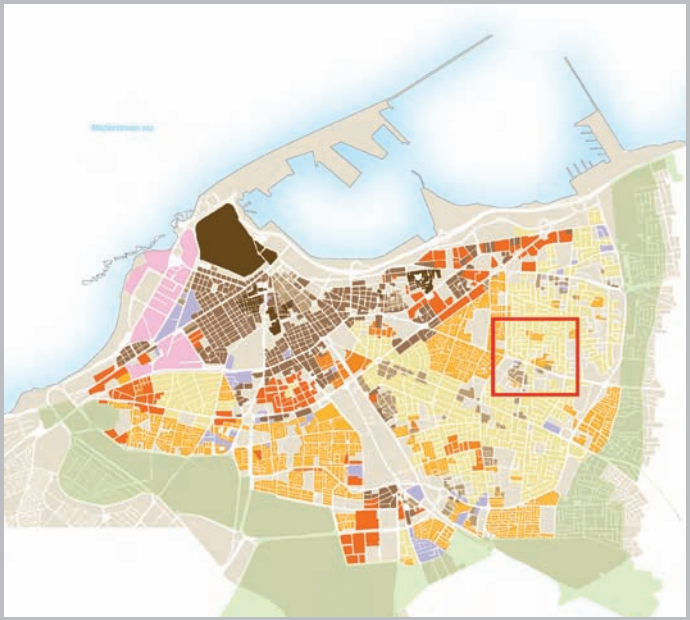
يطغى على الواجهة اللون الفاتح (الأبيض أو الترابي). ويُستخدم اللون الثانوي لإبراز عناصر الواجهة (قضبان الحماية، المصاريع، مستوى الأرضيات، الإفريز...). من الممكن استخدام لون ثانوي واحد، يكون قوياً أو داكناً للتباين مع العناصر الأخرى للواجهة. كما يُمنع استخدام الزخارف المذهّبة ومواد الزينة.

أمثلة سيئة: يجب أن تبقى الواجهات بأغلبيتها فاتحة اللون.

السور

من المفضل تشييد المباني على طول الشارع مباشرة. وفي حال الإرتداد لإيجاد فراغ أمام المدخل، يحل السور محل قاعدة جدار الواجهة وبارتفاعها مع إمكانية زيادة إرتفاعه بالحديد المشغول أو بمشرّبية تصل إلى ارتفاع 1.60 م.

تصطفّ المباني على الحدود بين الأملاك الخاصّة والعامّة وتكون متلاصقة فيما بينها.



مناطق الأبنية السكنية شبه الجماعية

مع بداية الثمانينيات ظهر في المناطق الشرقية للمدينة نسيج عمراني جديد صمّم على طراز الفيلات المتوسطة الكثافة. ولا يزال هذا النمو العمراني الحديث مستمراً ويرتكز بصورة خاصة على الإنتاج الإسكاني ذي الكثافة المنخفضة. خُصص هذا النمط المعماري في الأصل للسكن، ومؤخراً بات النسيج العمراني في الفيلات المتوسطة الكثافة يضم المنشآت العامة والمساحات الخضراء ويحتضنها بفعالية أكبر من النسيج العمراني في الفيلات العالية الكثافة.

وتتركّز النماذج المشيّدة وأساليب تنظيم هذا النسيج العمراني النموذجي في مناطق المنصورة وشمالي الصريم (شارع الصريم في غرب المدينة والنوفليين في شرقها).

ويوفّر إستخدام الأرض، الأكثر كثافة والأقل تبايناً (49 – 140%) مقارنةً مع النسيج العمراني في الفيلات ذات الكثافة العالية (39 – 150%)، إمكانيات بناء أصغر، لاسيما داخل قطع الأرض الأصغر حجماً.

تبدو شبكة الطرق أقل انتظاماً. وتساعد على إهمال تصميمها الأنسجة القائمة الخاصة بالنسيج الزراعي القديم. ويؤمن الوصول إلى هذا النوع من المناطق عموماً محاور وصول متعرّجة؛ مما يسمح باكتساب استمرارية فراغية أقل مستوى من الموجودة في أنظمة المربّعات أو الشبكات المرتبطة بالنسيج العمراني الخاص بالفيلات العالية الكثافة.

ويتيح هذا الشكل من شبكة الطرق بناء المجمّعات الضخمة التي تحيط بها عندئذٍ الشبكة الرئيسية بما في ذلك جزر كثيرة. ويبلغ متوسط العرض لمعظم الشوارع الفرعية والشوارع السكنية 12 متراً.

هذا النموذج من النمو العمراني يتضمن مقداراً أقل من المساحات غير المبنية، وبالتالي إمكانيات تخضير أقل في المساحات الخاصة.

المباني السكنية شبه الجماعية

لقد تطور هذا النوع من المساكن كإجابة حديثة للطلب على المساكن العائلية التي تشمل عدة أسر تجمعها صلة قرابة، قد تتطور لتكون أبنية مساكن جماعية للإيجار أو الملكية المشتركة. يتكون المبنى من ثلاثة أدوار عموماً، تطلق عليه غالباً تسمية «فيلا» مع أنه ليس مسكناً فردياً. وتهدف التوصيات المعمارية إلى تحسين نوعية هذه المباني وتفادي تكرار الأشكال التي تُفقِد المشهد العمراني تنوّعه وتغيّر هويته.

هندسة معمارية معاصرة في هذا المبنى المتوسط الارتفاع.

الأحجام ونسيج المباني

القائم

يجب أن لا يتجاوز علوّ المباني بما أقصاه ثلاثة أدوار، بما فيها الدور الأرضي + طابقين.

مبنى جديد

يتكون هذا النوع من المباني من 3 أدوار كحد أقصى بما في ذلك الدور الأرضي، مع إرتدادها إلى ما وراء سياج يرسم الحد الفاصل بين الشارع والعقار.ينبغي تخضير الفراغات المفتوحة الناجمة عن إرتداد المبنى. يتّخذ الحجم العام شكل المكعّب عموماً، مع سطح منبسط إلزامي (بدون أن يكون مائلاً أو من قرميد). تشكل الجدران الخارجية زوايا قائمة فيما بينها. كما يمكن استخدام أشكال دائرية باعتدال لإبراز العناصر العمودية. لا يوصى باستخدام الحائط المشطوف الزوايا في الواجهة، إلا في حال أضاف هذا الاستثناء حركة مقبولة (كما في المثال المبيّن هنا).

يضفي استخدام الخطوط المستقيمة في الواجهة المزيد من القيمة على المبنى مما لو تم استخدام أشكال أكثر تعقيداً.

ترتيب الواجهات

القائم

قد تطرأ تغييرات على الواجهات في حال سمح ذلك للتوافق أكثر مع التوصيات المعمارية.

مبنى جديد

تصطفّ النوافذ أفقياً وعمودياً. وتكون الأفاريز والشرفات والدرابزين والفتحات مستقيمةً كما في المثال المقدّم في الجانب الأيسر. ويجب تفادي أي استخدام للخطوط المنحنية بهدف الزينة فحسب، كما في المثال إلى اليمين.

يجب أن يكون تاج البناء بسيطاً قدر الإمكان.

تاج المبنى

يجب أن تكون الأسطح مستوية (لا وجود للأسطح المشطوفة)، ويجب أن تنتهي بدروة بسيطة يمكن أن تكون مفرّغة عبر درابزين مستقيم أو مشرّبيات. كما يمكن بالنسبة لتاج المبنى إعادة تكرار استخدام نموذج تقليدي مستوحى من الطراز المحلي. كما يمكن تتويج بئر السُّلّم بطريقة مختلفة.

الفتحات

يُسمح ببناء نوافذ مزدوجة مزوّدة بأقواس شرط أن تكون القوائم المستقيمة غالبة.

تُمنح النوافذ الأشكال التالية: المربع، والمستطيل العمودي، والنافذة ذات القوس البسيطة أو المزدوجة، والنافذة ذات القوس المنتمية للطراز المحلي. ويُحظّر استخدام النوافذ المستطيلة الأفقية. غير أنّ الواجهات الزجاجية (Sliding French Windows) على الشرفات مسموح بها. كذلك، تكون الفتحات في بئر السُّلّم عمودية ويمكن حمايتها بواسطة درابزين حجري بسيط الشكل. كما يتعيّن أن تكون كل المصنوعات الخشبية المستخدمة متناغمة (المادة، اللون، والشكل). وينبغي معالجة صناديق الباب والنوافذ بحيث تكون خفية وذلك من خلال (اللون والمواد). تُصنع بوّابة المدخل من المعدن أو الخشب. ومن الممكن أن تكون ضخمة الحجم إنما مزيّنة بطريقة بسيطة. ويُمنع استخدام الزخارف المذهّبة.

البروزات

تتضمن هذه الواجهة عناصر زينة مفرطة غير مُبرّرة.

يجب أن تندرج الشرفات ضمن مسافة الإرتداد، ويمكن أن تكون مستطيلة أو هلالية. وبالنسبة إلى الأروقة الخارجية، فإنها تُحاط بجدران عمودية. ولا يمكن استخدام الأقواس إلا لتتويج الخطوط المستقيمة التي، على الأقل، تتلاءم في ارتفاعها مع ارتفاع القوس. كما يمكن أن تكون الدروات معدنية أو مصنوعة من مادة الواجهة عينها. وتتّسم عناصر البناء بالبساطة ويُمنع استخدام الزخارف المذهّبة. فضلاً عن ذلك، يُمنع اعتماد الزينة البارزة التي ليس لها وظيفة فعلية (التظليل، تصريف مياه الأمطار...) ويوصى بعدم استخدام إطار بارز للأبواب والنوافذ.

المواد والألوان

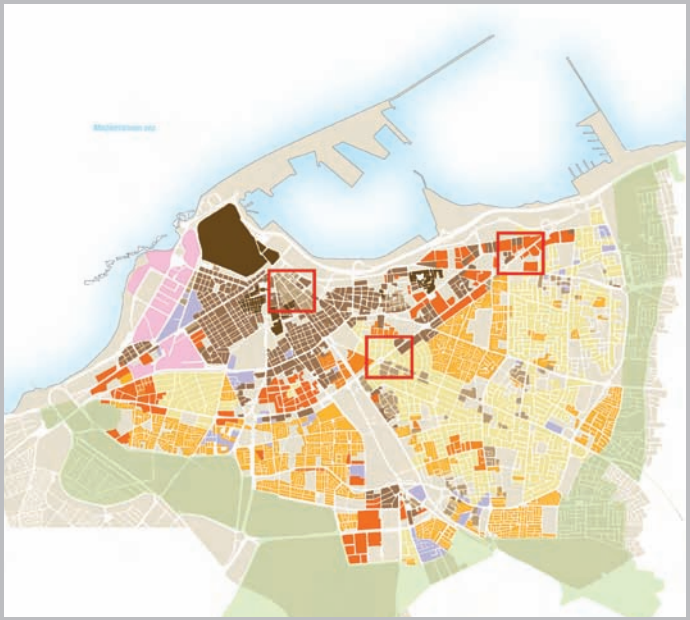
تستخدم هذه الواجهة الحجر بطريقة مفرطة، فتفقد أقواسها قيمتها بالذات لأنها لا ترتكز على قوائم مستقيمة.

تُغطى واجهات المبنى وكذلك السياج بتكسية ملساء. كما يُسمح باستخدام الحجر في التكسية بصورة ثانوية لإبراز عنصر معيّن في الواجهة أو الفتحات. لكن في أي حال، يجب ألا تغطي الأحجار أكثر من 30% من جدار السياج أو من كل مستوى في المبنى. يطغى اللون الأبيض على المبنى. ولا يُسمح سوى باستخدام لون ثانوي واحد (مع مختلف درجاته) إلى جانب الأبيض والرمادي: بحيث لا يغطي أكثر من 30% من جدار السياج (بما في ذلك المصبّعات) أو من جدران الواجهة. ويهدف اللون الثانوي إلى تغطية شِقّة الجدران أو يُبرز الفتحات؛ إنما لا يُستخدم لإنشاء عناصر غير مُبرّرة مثل الخطوط أو الأُطُر، بل لإبراز العناصر المعمارية.

السور

من المحبّذ أن يكون السور مفرّغاً بقضبان عمودية معدنية سوداء اللون ومستقيمة تخلو من عناصر الزينة المفرطة، أو بمشرّبيات أو درابزين حجري بسيط. كما يمكن إدراج أحواض زهور في السياج.

يُحبّذ استخدام اللون الأمغر، لتغطية أجزاء من جدران السياج وليس لرسم أُطُر أو خطوط.



المجمّعات السكنية المبنية حول حديقة أو فناء مشترك

تتوافق المساكن مع نوع معيّن من السكن الذي تم تطويره خلال فترة الاحتلال الإيطالي وبعد ذلك.

ويتم تنظيم هذه المشاريع السكنية الجماعية حول فناء أو حديقة داخلية. وتندمج هذه المباني كلياً مع النسيج العمراني المحيط بها. فهي متراصفة وتتناسق واجهاتها مع المفردات المعمارية المستخدمة في المباني المجاورة. وتقتصر معظم المباني على 3 أدوار.

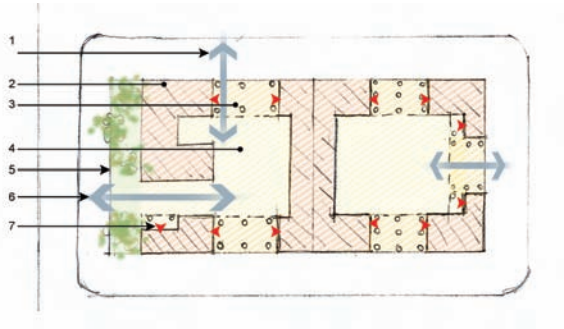
أما الميزة الرئيسية لهذه المساكن فتؤمّن حالة انتقالية بين الفراغات الخاصة والفراغات العامة.

وبالفعل يظهر نوع من التدرج بين الشوارع (الفراغ العام)، والحدائق الداخلية (الفراغ شبة عام)، والمساكن (الفراغ الخاص). إضافةً إلى ذلك، تندرج المداخل ذات الأقواس التي تشكّل وسيلة انتقالية من الشارع إلى الحديقة أو الفناء المشترك.

أما السكان فيستخدمون الفراغ الخارجي بطريقة أكثر جماعية. ويعطي كل هذا التنظيم المعماري بيئة متجانسة ذات هوية خاصة تحثّ على العلاقات الإجتماعية وتؤمّن مكاناً مفتوحاً للمناسبات.

المجمّعات السكنية المبنيّة
حول حديقة أو فناء مشترك

هي مجموعة من المساكن تتوزّع حول فراغ مفتوح مركزي (فناء أو حديقة) مع ارتفاع مؤلف من دور أرضي ودورين أو ثلاثة علوية.



الأحجام ونسيج المباني

القائم

ينبغي الحفاظ على التنظيم العام للبيت: مبانٍ موزّعة حول باحة أو فناء.
يُمنع زيادة أدوار إضافية على المباني الموجودة.

مبنى جديد

ينبغي أن تتوزع المباني حول فراغ مركزي مفتوح. ويتعيّن إقامة المباني حول محيط قطعة الأرض وإنشاء منافذ لها على الشارع والفناء أوالباحة على السواء. يجب ألا تتعدى المباني ارتفاع دور أرضي تعلوه ثلاثة أدوار أخرى

1. منافذ على الشارع والأفنية على السواء
2. الشقق الخاصة
3. يمكن تصميم المداخل بشكل أقواس
4. فراغ شبه عام
5. يجب أن يكون السور منخفضاً
6. يمكن رؤية الفناء الداخلي من الشارع
7. مدخل شقّة

واجهة مجمّع القبّة الفلكية من جهة الطريق.

ترتيب الواجهات

القائم

ينبغي أن تحافظ الواجهات على أصالتها. كما يجدر أن تبقى عناصرها مثل القوس والإفريز والدرابزين مشابهة للقديمة.

مبنى جديد

يتم تصميم واجهات كل المباني بطريقة متناغمة (استخدام عناصر موحّدة: الإفريز، والدرابزين...). ومن الممكن أن تكون الواجهة التي من جهة الطريق والواجهة من جهة الحديقة مختلفتين، لكن مع ذلك يجب أن تجمع بينهما صلة ما.

الدور الأرضي مفتوح على الشارع، ويطلّ المكان على الفراغ الخاص والشارع على السواء.

الدور الأرضي

القائم

يجب الحفاظ على النفاذ شبه العام. كما ينبغي أن يحافظ الدور الأرضي على فوارقه وميزاته التي كان عليها في الأصل (البواكي، المحال،الأفاريز...).

مبنى جديد

يجب ألا يكون أي بناء مغلقاً بالكامل ولا يمكن النفاذ إليه. ويوصى باعتماد نوع من التدرّج بين الفراغ العام والفراغ الخاص عبر استخدام البواكي على سبيل المثال.

أعالي المباني متوّجة بطريقة فنيّة بسيطة.

تاج المبنى

القائم

يجب الحفاظ على تاج المبنى، إن كان درابزين، أو دروة، أو إفريز، للإعلان على نهاية المبنى.

مبنى جديد

من المفضّل أن يتوّج المباني عنصر يوحي بنهايته كهامة.

تصطفّ الفتحات باستطالة عمودية عموماً.

الفتحات

القائم

يتعيّن أن تحافظ الفتحات على أحجامها وقياساتها المعهودة. وأن تتخذ النوافذ إما شكل مربّعات أو مستطيلات عمودية. كما ينبغي الإبقاء على عناصر الزينة الخاصة بالنوافذ. يجب أن تحافظ المصاريع على الشكل عينه، وهي في الغالب عبارة عن مغالق خشبية الجزء السفليّ منها متحرّك عمودياً على الشارع. وفي حال وُجدَت، ينبغي الإبقاء على الكاسرات الشمسية.

مبنى جديد

إن الأشكال المعتمدة للنوافذ هي المربّع والمستطيل العمودي. ويُمنع استخدام الكاسرات الشمسية على طول الارتفاع وإطارات النوافذ الظاهرة. ويجب اعتماد المصاريع ذات المغالق أو الحصيرة لكن لا بد من إخفاء صندوقها داخل جدار الواجهة.

تهدف عناصر الزينة إلى إضفاء تناغم على الواجهة.

البروزات

القائم

لا بد من الحفاظ على الشرفات والأفاريز وعناصر الزينة وإعادتها إلى ما كانت عليه في الأساس.

مبنى جديد

يمكن لعناصرالزينة مثل الإفريز أن تضفي تناغماً على الواجهة وتُبرِز المستويات أيضاً لكن يجب أن تكون متجانسة في كافة واجهات المباني. ويجب أن يُسمح ببناء الشرفات المطلّة على الشارع كما على الباحة، لكن ينبغي أن يُضفي طرازها تناغماً على الواجهة يؤكّد وحدة الكتلة المعمارية.

المواد والألوان

الواجهات فاتحة اللون وملساء.

القائم

ينبغي احترام الألوان والمواد الأساسية. وعند استبدال نافذة أو مصراع، قد تتغيّر المواد لكن من الضروري ألا يتغيّر المظهر واللون. وغالباً ما تُطلى الواجهات باللون الأبيض. ويُمنع استخدام مواد الزخرفة مثل الأحجار أو الآجر.

مبنى جديد

تُغطى الواجهات بطلاء ناعم. ويُمنع استخدام مواد الزخرفة والألوان التي تعطي إحساس المعادن.

السور

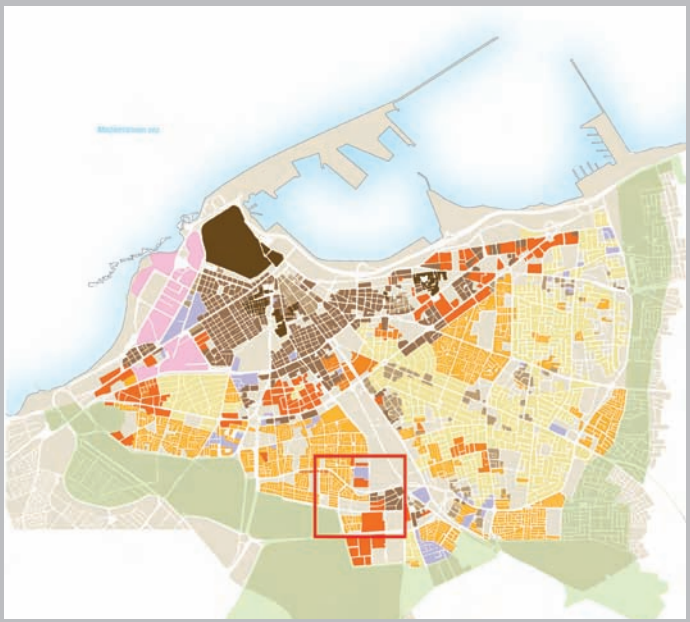
يجب أن يكون السياج منخفضاً.

القائم

ينبغي الحفاظ على نظام الحماية والفصل عن الطريق (السياج المنخفض، البواكي...). كما يتعيّن أن تُعتمد الألوان عينها. ويجب أن يُمنع تسييج المسكن بواسطة جدران مرتفعة.

مبنى جديد

يُمنع تسييج المسكن بأكمله. ويجب أن يكون السور منخفضاً ومفرّغاً بطريقة تسمح برؤية الفناء أو الحديقة الداخلية. وقد تشكل البواكي عتبة المسكن بدون عزله.



مجمّعات الأبنية السكنية الجماعية غير المرتفعة

إن المباني المركّبة من عناصر مختلفة مع مشاريع إسكانية تتشكل من أبنية صغيرة يبلغ إرتفاعها(4 أدوار) وتحتوي على كثافة أقل من المجمّعات الإسكانية غير المتلاصقة والكثيفة، وخاصةً مع معالجة سطحية لمواقف السيارات. وتشكّل هذه الفراغات المفتوحة وتوجيه الأبنية فيما بينها وبإتجاه الفراغات العامة، نسيجاً يصعب قراءة تناسقه وتدرجه.

يشبه هذا النسيج العمراني السكني مشاريع الإسكان غير المتلاصقة الجماعية والكثيفة، ويضمّ مرافق عامة وخاصة ومجمّعات مدرسية، ورياضية ودينية، والتي تم تخطيطها مع التخطيط للأبنية السكنية.

وباستثناء بعض الأشجار المزروعة المتوافقة مع تخطيط شبكة الشوارع الرئيسية، فمن النادر تماماً وجود مساحات خضراء. يتأتى عن مواقف سيارات المجمّعات السكنية الجماعية فراغات مفتوحة، من دون تعريف أو استخدامات محددة.

تتكون شبكة الطرق من تخطيط الطرق المعدّلة أو التي توقّفت مؤقتاً ويتراوح عرض شبكة الطرقات العامة الثانوية ما بين 8 و 16 م. وهي تتماشى مع شبكة الطرقات التي داخل العقارات لخدمة مواقف السيارات الموجودة فوق الأرض. يجعل هذان النظامان المستقلان من الفراغات العامة والفراغات المشتركة أماكن غير متناسقة تصعب قراءتها.

المباني السكنية الجماعية غير المرتفعة

تتألف هذه المباني من ثلاثة إلى خمسة أدوار وقد تم تشييدها في إطار مشاريع سكنية عامة. وتهدف التوصيات إلى تحسين اندماجها في المدينة وتحسين جودتها المعمارية.

تتلاءم المباني الصغيرة الحجم (4 أدوار) أكثر مع الشوارع القليلة العرض (12 إلى 20 متراً).

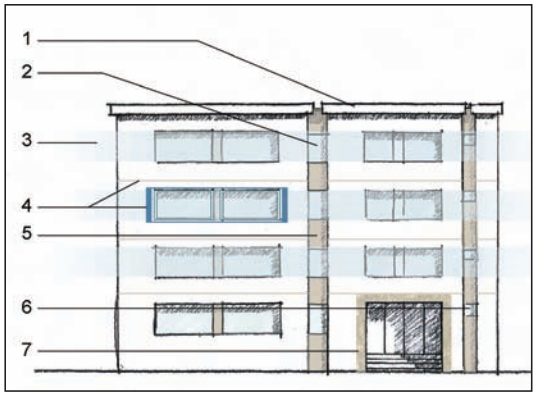
الأحجام ونسيج المباني

القائم

يتعيّن أن تكون المجمّعات السكنية الضخمة المتقطّعة وغير المرتفعة والمتواجدة في طرابلس منفتحة على المدينة، وتَعْبرها بالتالي شبكة الطرقات. وفي حال وجود سور حولها، ينبغي قطعه في أمكنة متعددة لإمكانية العبور.

مبنى جديد

هي مبانٍ تتألف من ثلاث إلى أربع طبقات يتم تشييدها في شوارع قليلة العرض (12 إلى 20 متراً). وبما أنها تنتشر على طول الطريق، فإنه يمكن لهذه المباني أن تتلاصق ولا تسور وإنما يتم ربطها بعناصر معمارية كالأقواس والممرّات غير المقوّسة.



ترتيب الواجهات

تنتظم الواجهات وتتكرّر الإرتفاعات. كما تصطف النوافذ أفقياً وعمودياً. وتكون الأفاريز والشرفات والدرابزين والفتحات مستقيمة ومتناسقة. كما يمكن استخدام أحازيز في الواجهة أو أفاريز خفية لإبراز الخط الأفقي والمستويات. يتم تصميم البناء الجديد لكي يندمج مع الخطوط الأفقية للمباني الممتدة على طول الطريق.

1. السطوح منبسطة تنتهي بدروة بسيطة ربما يبرزها إفريز.
2. فتحات عمودية على بئر السلّم.
3. الخطوط الأفقية تطغى على الواجهة.
4. الفتحات على الواجهة الرئيسية تُبرز خطوط المبنى الأفقية.
5. يستخدم لون ثانوي واحد، بمختلف درجاته.
6. النوافذ المربّعة أو الدائرية تكون صغيرة الحجم.
7. يُسمح باستخدام الحجر في تكسية المدخل بصورة ثانوية، وذلك لإبرازه.

غالباً ما لا تتم صيانة الأدوار الأرضية في المباني غير المرتفعة في المجمّعات السكنية الضخمة.

الدور الأرضي

القائم

في العادة، قلّما يتم الاهتمام بصيانة الأدوار الأرضية في المباني القائمة. وينبغي تحويلها إلى مواقف للسيارات أو مساكن، أو حتى إلى محلات تجارية إذا كانت الطرقات تعبر المجمّع.

مبنى جديد

يتم تصميم المباني الجديدة الممتدة على طول الطريق بحيث تضم محلات تجارية في الطابق الأرضي، في حال أجازت لوائح التخطيط العمراني ذلك. وفي حال العكس، يجب تصميمها بحيث تتضمن مدخلاً بارزاً وجدران مُصمّتة مع تكسية ذات نوعية عالية.

تاج المبنى

السطوح منبسطة تنتهي بحزام بسيط.

السطوح منبسطة (لا تضم سطوحاً مائلة). ويجب أن تنتهي بدروة بسيطة، وربما يُبرِزها إفريز. وتوضع مستلزمات المباني الفنية (الخزّانات، وقفص المصعد ومطلع السُلّم) بإرتداد إلى الوراء.

الفتحات

تصطفّ الفتحات على الواجهة الرئيسية بحيث تُبرز خطوط المبنى الأفقية.

تُصمّم الفتحات على الواجهة الرئيسية بحيث تُبرز خطوط المبنى الأفقية. أما النوافذ المربّعة أو الدائرية فتكون صغيرة الحجم. وبقدر الإمكان، ينبغي أن تصطفّ النوافذ الواحدة تلو الأخرى. وتكون الفتحات على بئر السُلّم مستطيلة عمودية، ويمكن حمايتها بواسطة درابزين حجري بسيط. ومن جهةٍ أخرى، ينبغي أن يكون باب مدخل المبنى مرئياً. ولا بدّ من تناغم كافة المصنوعات الخشبية (المادة، اللون، والشكل). وينبغي معالجة إطارات الأبواب والنوافذ بطريقة خفيّة من حيث اللون والمواد.

البروزات

مباني موجودة غير مرتفعة تتسم بالقليل من البروزات.

يجب أن تكون الشرفات المغلقة (الأروقة الخارجية) وراء خط الإرتداد وتكون محاطة بجدران. ولا يمكن استخدام الأقواس إلا لتتويج الخطوط المستقيمة التي، على الأقل، تتلاءم في ارتفاعها مع ارتفاع القوس. ومن الممكن أن تُصنع الحواجز الواقية بالكامل من المعدن أو أن تتضمن جزءاً مصنوعاً من الإسمنت وآخر معدنياً. يجب تفادي بناء الحواجز الواقية المبنية بالكامل من الإسمنت غير المفرّغ. هذا وينبغي أن تتّصف بالرصانة ويُمنع الإفراط في الزخارف. كما يُمنع اعتماد عناصر الزينة البارزة التي ليس لها وظيفة فعلية (التظليل، تصريف مياه الأمطار...). ويُنصح أيضاً بعدم استخدام إطار بارز خاص بالأبواب والنوافذ.

المواد والألوان

تعتبر الألوان الأبيض أو البيج الفاتح أو اللون الزهري الفاتح هي الألوان السائدة في هذا النوع من المباني.

تُغطّى الواجهات بتكسية ملساء مع تفادي استخدام الطرطشة الاسمنتية. كما يُسمح باستخدام الحجر في التكسية بصورة ثانوية لإبراز عنصر في الواجهة لاسيما في الدور الأرضي أو الفتحات. لكن في أي حال، يجب ألا تغطي أكثر من 20% من الجدار المطلّ على الطريق.

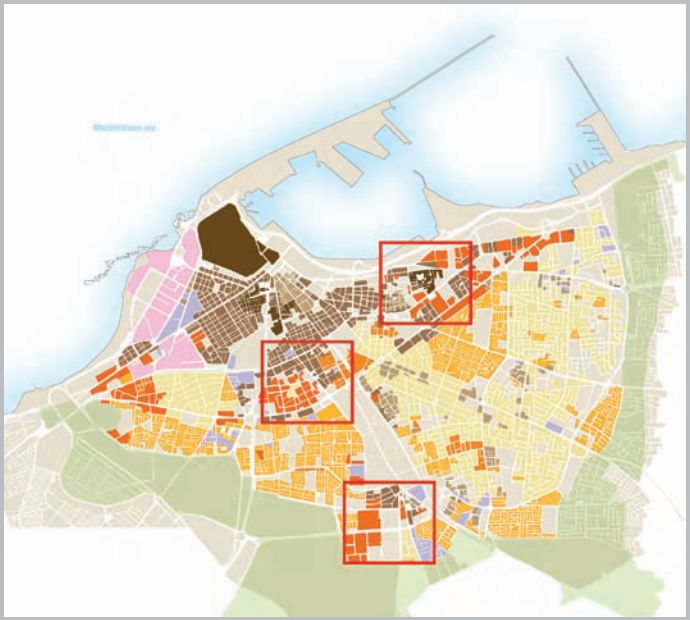
يغلب على المبنى اللون الأبيض أو البيج الفاتح أو اللون الزهري الفاتح. ولا يُسمح سوى باستخدام لون ثانوي واحد (مع مختلف درجاته): لا يمكنه أن يغطي أكثر من 20% من جدران الواجهة المطلة على الشارع. ويهدف اللون الثانوي إلى تغطية أجزاء من الحوائط أو يُبرز الفتحات؛ إنما لا يُستخدم لإنشاء عناصر غير مُبرّرة مثل الخطوط أو الأطر، بل لإبراز الهندسة المعمارية.

السور

يتألّف السور من قسم سفلي مصمت مصنوع من الإسمنت تعلوه حواجز معدنية سوداء وتتخلّله بوابات معدنية.

في المناطق التي لا يُسمح فيها بفتح متاجر صغيرة، يجب أن يحيط بالمباني المشيّدة مع إرتداد سور يتألّف من قسم سفلي مصمّت مصنوع من الإسمنت يتراوح ارتفاعه بين 60 و80 سم تعلوه حواجز معدنية يبلغ ارتفاعها بين 80 و100 سم. يمكن تكسية جدار السور بالحجارة أو طلاؤه فقط. وتكون الحواجز المعدنية سوداء اللون، مستقيمة، خالية من عناصر الزينة المفرطة. كما يمكن إدراج أحواض زهور في السور. ويتم الدخول عبر السور بواسطة بوابات معدنية من النوع نفسه، على ألا تتخطّى مستوى السور.

يتم تعريف حدود المساحة التابعة للمبنى من خلال مساحة خارجية شبه خاصة تُستَعمل كامتداد للمبنى المطلّ عليها.



مجمّعات الأبنية السكنية الجماعية المتوسطة الإرتفاع

تمثّل هذه المباني النسيج العمراني الحديث الأكثر شيوعاً. فهي تقع في المناطق السكنية مع محلات تجارية بالأدوار الأرضية في زاوية المبنى أو على الطرق الرئيسية. وغالباً ما تقع بالقرب من شارع الجمهورية أو في الجهة الجنوبية بالقرب من باب بن غشير. وعادةً ما تنتج علاقة بين الأبنية والفراغات العامة بفضل المحلات التجارية التي يمكن إرتداد واجهاتها ترتصف على الشوارع في حالات أخرى. أما فيما يتعلق بالأدوار الأرضية ومواقف السيارات أو المساكن فتنتج بدورها علاقة أخرى بين الأبنية والفراغات العامة حيث جوانب الشوارع، واسعة إلى حدٍّ ما، وتمثّل فاصلاً انتقالياً بين المباني والشوارع.

غالباً ما تكون هذه المباني المتراصفة على جانبي الشوارع متلاصقة ببعضها البعض وهي عبارة عن مجمّعات أبنية سكنية يتراوح إرتفاعها من 4 إلى 8 أدوار. وفي معظم الأحوال يستخدم الدور الأرضي كمحلات تجارية. لكن في المناطق التي تقلّ فيها الحركة التجارية تحلّ مواقف السيارات محل المتاجر. لا نجد في هذه المناطق مسارات خاصة بالمشاة على جانبي الطريق العام وغالباً ما يتم إستغلال الفضاء العام من قبل المتاجر وأحواض الأشجار وبالتالي لا يترك مجالاً كافياً للمشاة. ينقسم تشكيل هذه الواجهات إلى قسمين مختلفين: الدور الأرضي والمستويات الأخرى. تعطي الشرفات والشرفات المفتوحة من جانب واحد إيقاعاً مميّزاً يعبّر عن الواجهات الرصينة. وينبغي أن يكون الجزء السفلي للمباني منسجماً مع باقي الواجهة وأن يكون مدخل المسكن واضحاً بما فيه الكفاية.

المباني السكنية الجماعية المتوسطة الإرتفاع

هي مبانٍ مؤلفة من 4 إلى 8 أدوار تم تشييدها بشكل متلاصق أو بطريقة غير متقطّعة على طول الشارع.

وغالباً ما تحتلّ الدور الأرضي متاجر أو مواقف للسيارات. تهدف التوصيات إلى تحسين جودتها المعمارية وتفادي الأشكال التي تشوّه منظرها والمشهد المعماري العمراني.

الأحجام ونسيج المباني

مبنى من 4 إلى 8 أدوار بُني بدون ارتداد عن الطريق. ويُسمح ببناء شرفات بارزة فوق الرصيف حين تجيز لوائح التخطيط العمراني ذلك. يتّخذ الحجم العام شكل المكعّب ويكون سطحه منبسطاً (غير مائل أو مكسو بقرميد). ولا تشكل الجدران الخارجية فيما بينها سوى زوايا قائمة. ويمكن أن تُستَخدَم في هذه المباني الأشكال الدائرية ولكن باعتدال. ولا يُنصح باستخدام العناصر المائلة باتجاه الشارع في الواجهة، إلا في حالات استثنائية من شأنها إضفاء حركة هندسية وجمالية متميزة.

عند بناء الشرفات يتمّ إرتداد كامل الواجهة (إلى اليسار) أو يتمّ إرتداد الدور الأرضي (إلى اليمين). ويُعتبر الحل الأول أكثر أهمية باستثناء الشوارع التي فيها بواكي.

ترتيب الواجهات

تصطفّ النوافذ أفقياً وعمودياً. وتكون الأفاريز والشرفات والدرابزين والفتحات مستقيمة. غير أنه يمكن السماح ببناء شرفات هلالية الشكل على السطح الأفقي في حال لم تُشكل عنصراً لا يتناسب مع المنظر العام.

ويتمّ تصميم البناء الجديد بحيث يندمج مع الخطوط الأفقية للمباني في الشارع.

1. السطوح منبسطة.
2. الشرفات محاطة بجدران مستقيمة.
3. الفتحات عمودية أو أفقية.
4. مدخل بارز يسهل إيجاده.
5. أعمدة في الدور الأرضي تسمح بإدخال السيارات إلى فناء خلفي.
6. المباني المشيّدة مع ارتداد تكون محاطة بسور.
7. بوابة السور لا يتجاوز ارتفاعها مستوى السور.

الدور الأرضي

تصطفّ الفتحات في الدور الأرضي بتناسق مع فتحات الأدوار الأخرى. غير أنها قد تكون أكبر حجماً فتضمّ عندئذ عرض نافذتين وعرض الحد الفاصل فيما بينهما. كما يُمكن إقامة محلات تجارية في الدور الأرضي حين تسمح لوائح التخطيط العمراني ذلك. ويتعيّن أن يكون المدخل بارزاً ويسهل إيجاده. كما يُسمح بإبقاء جزء من الدور الأرضي على الأعمدة فقط ودون تعليق لإدخال السيارات إلى الموقف في الفناء الخلفي: ويجب في هذه الحالة أن يكون عرض ممرّ السيارات ما بين (5 إلى 6 أمتار) على كامل عرض الواجهة.

مبنى مشيّد على زاوية الطريق مع دور أرضي مخصّص بالكامل للمتاجر.

تاج المبنى

السطوح منبسطة تنتهي بحزام بسيط ربما يُبرِزها إفريز.

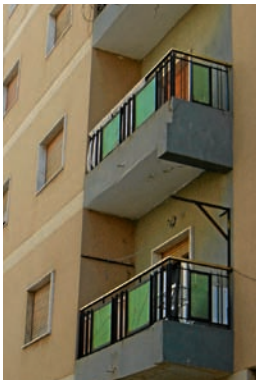
السطوح منبسطة (لا تضمّ سطوحاً مائلة). ويجب أن تنتهي بدروة حماية بسيطة، وربما يُبرِزها إفريز. وتوضع بعض عناصر المبنى مثل العناصر الفنّية اللازمة للمباني (الخزّانات، قفص المصعد وغرفة مطلع السُلّم) بإرتداد إلى الوراء. ويُسمح بإقامة التعريشات الإسمنتية.

الفتحات

يسيء التباين في قياسات النوافذ وأشكالها إلى تركيبة الواجهة ومنظرها.

تتّخذ النوافذ في الواجهة الرئيسية شكل المستطيل العمودي. ويمكن ربطها ببعضها بحيث تشكّل واجهات زجاجية أكبر حجماً. ولا تُقبل النوافذ المستطيلة الأفقية. أما النوافذ المربّعة أو الدائرية فتكون صغيرة الحجم. وعلى قدر الإمكان، ينبغي أن تصطفّ النوافذ الواحدة بحسب الأخرى. وتكون فتحات مطلع السُلّم، ويمكن حمايتها بواسطة حاجز حجري بسيط. ومن ناحية أخرى، ينبغي أن يكون باب مدخل المبنى مرئياً. ولا بدّ أيضاً من تناغم كافة المصنوعات الخشبية المستخدمة (المادة، اللون، والشكل). وينبغي معالجة صناديق الباب والنوافذ بطريقة خفيّة (اللون والمواد).

البروزات



يجوز أن تُصنع الحواجز بالكامل من المعدن أو تتضمّن جزءاً سفلياً مصنوعاً من الإسمنت وجزءاً أعلى معدنياً.

يُمكن بناء شرفات بارزة فوق الرصيف حين تسمح لوائح التخطيط العمراني ذلك. تكون الشرفات المغلقة (الأروقة الخارجية) وراء خط التنظيم وتكون محاطة بجدران. ولا يمكن استخدام الأقواس إلا لتتويج الخطوط المستقيمة التي على الأقل، تتلاءم في ارتفاعها مع ارتفاع القوس. كما يجوز أن تُصنع الحواجز الواقية بالكامل من المعدن أو تتضمن جزءاً سفلياً مصنوعاً من الإسمنت وجزءاً أعلى معدني. لذلك يجب تصميم الأجزاء المعدنية بطريقة مبسّطة ويمنع استخدام الزخارف المذهّبة. كما يُمنع اعتماد عناصر الزينة البارزة التي ليس لها وظيفة فعلية (التظليل، تصريف مياه الأمطار...). ويُنصح بعدم استخدام إطار بارز خاص بالأبواب والنوافذ.

المواد والألوان

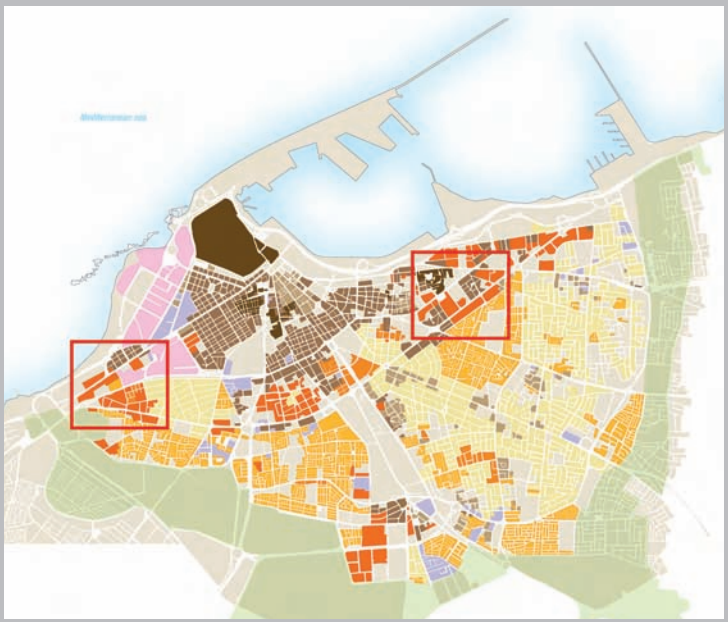
البعد عن الطرطشة التي من شأنها حجز الغبار والأتربة وتغيّر لونها إلى اللون القاتم، واعتماد التكسية الملساء. يُسمح باستخدام الحجر في التكسية بصورة ثانوية لإبراز عنصر معين في الواجهة أو لإبراز الفتحات. لكن في أي حال، يجب ألا تغطي أكثر من 20% من الجدار المطلّ على الطريق. يغلب على المبنى اللون الأبيض وتهدف الألوان الثانوية إلى تغطية جدران أو عناصر معمارية معينة وليس لتزيين غير مُبرّر مثل الخطوط أو الأُطُر.

يغلب اللون الأبيض لكن بالإمكان دراسة إستخدام ألوان ثانوية.

السور

في المناطق التي لا يُسمح فيها بفتح متاجر صغيرة، يجب أن يحيط بالمباني المشيّدة مع ارتداد سور يتألّف من قسم سفلي من الإسمنت يتراوح ارتفاعه بين 60 و80 سم ويعلوه قسم معدني في الأعلى يبلغ ارتفاعه بين 80 و1 م. يمكن تكسية جدار السياج بالحجارة أو طلاؤه فقط. وسوف تكون الحواجز المعدنية سوداء اللون، مستقيمة، خالية من عناصر الزينة المفرطة. كما يمكن إدراج أحواض زهور في السياج. ويتم الدخول إلى المبنى عبر بوابة معدنية من النوع نفسه، على ألا يتجاوز إرتفاعها مستوى السور.

في المناطق التي لا يُسمح فيها بفتح متاجر صغيرة، يجب أن يحيط بالمباني المشيّدة مع إرتداد سياج يتألّف من قسم سفلي من الإسمنت وبقسم علوي معدني.



مجمّعات الأبنية الشاهقة

يقع هذا النسيج في الأساس على طول شارع الجمهورية في امتداد مخطّطات فترة الإحتلال الإيطالي والتي أعيد النظر في تركيبها لاحقاً. إن المباني المكوّنة من عناصر مختلفة مع مشاريع إسكانية تتشكل من أبنية صغيرة تضمّ (4 أدوار) أو أبراج يبلغ إرتفاعها (12 طابقاً) وتحتوي على كثافة أقل من المجمّعات الإسكانية غير المتلاصقة والكثيفة، وخاصةً مع معالجة سطحية لمواقف السيارات. وتشكّل هذه المساحات الخارجية بالإضافة إلى تواجه الأبنية فيما بينها بإتجاة الفضاء العام، نسيجاً يصعب قراءة تناسقه وتدرجه.

يضمّ هذا النسيج العمراني السكني أساساً، المشابه لمشاريع الإسكان غير المتلاصقة الجماعية والكثيفة، مرافق عامة وخاصة ومجمّعات مدرسية، ورياضية أو دينية، والتي تمّ تخطيطها مع التخطيط للأبنية السكنية. وباستثناء بعض الأشجار المزروعة المتوافقة مع تخطيط الشبكة الرئيسية، فمن النادر تماماً وجود مساحات خضراء.

مواقف سيارات المجمّعات السكنية الجماعية تكون مساحات خارجية، دون تعريف أو استخدامات محدّدة. تتكون شبكة الطرق من تخطيط الطرق المعدلة.

ويتراوح عرض شبكة الطرقات العامة الثانوية على متوسط عرض الطريق بين 10 و15 م. وهي تتماشى مع شبكة الطرقات داخل العقارات لخدمة مواقف السيارات الموجودة فوق الأرض. يجعل هذان النظامان المستقلان المساحات العامة والمساحات المشتركة أماكن غير متناسقة يصعب قراءتها.

يشبه تنظيم هذا النسيج بما فيه الكفاية الأنسجة العمرانية التي من نوع طابق أرضي زائد 3 إلى 6 أدوار، وكذلك الأنسجة من النوع المختلط. ويعزز التخطيط المتوافق مع الطريق (باستثناء المباني العامة)، التلاصق، والتوزيع الفردي للمبني والفارغ بنسبة أقل؛ هذا التوزيع الناجم عن تأثيرات ممارسات القرن السابع عشر المعمارية وممارسات فرز العقارات (فسحات مشتركة، مناور تهوئة، إلخ.).

ملاحظة: من عيوب هذه المجمّعات الأرض المحيطة حول المباني والتي تترك دون استعمال واضح فيقوم السكان باستعمالها بشكل عشوائي. عادة لا يدلى أي اهتمام بالمحيط أو بالمخطّط العام وتؤثر هذه الفراغات بشكل سلبي على النسيج العام للمدينة.

المباني السكنية الشاهقة

هي مبانٍ منفصلة عن بعضها البعض ومؤلفة من ثمانية إلى خمسة عشر طابقاً تم تشييدها ضمن مجموعات في إطار مشاريع سكنية.

تهدف التوصيات إلى تحسين اندماجها في المدينة وتحسين نوعيتها المعمارية.

تشكّل المباني المرتفعة المتقطّعة مجمّعات سكنية ضخمة.

الأحجام ونسيج المباني

القائم

يتعيّن أن تكون المجمّعات السكنية الضخمة المتقطّعة والمرتفعة الموجودة في طرابلس منفتحة على المدينة، وتَعْبُرها بالتالي شبكة الطرقات. وينبغي إزالة جدران السياج في أمكنة كثيرة بغية إتاحة هذا العبور بل يجب التخلّص من الأسوار كل ما أمكن ذلك لعدم عزلها عن باقي المدينة. كما يجب أن لا تعزل عن نسيج المدينة وتكون جزءاً لا يتجزأ عن النسيج المحيط وأن يتم إستغلال الأراضي الفضاء المتروكة ضمن الحي السكني.

مبنى جديد

هي مبانٍ تتألف من 8 إلى 15 دوراً يتم تشييدها على الشوارع الرئيسية وحول الميادين الكبرى.

تضفي أحجام الشرفات تناغماً على الواجهات التي تُنظَّم عموماً بطريقة بسيطة.

ترتيب الواجهات

تنتظم الواجهات وتتكرّر الإرتفعات. كما تصطفّ النوافذ أفقياً وعمودياً. وتكون الأفاريز والشرفات والدرابزين والفتحات مستقيمة. كما يمكن استخدام أفاريز خفية لإبراز الخط الأفقي والمستويات. يتم تصميم البناء الجديد بشكل يجعله يندمج مع الخطوط الأفقية للمباني الأخرى الممتدة على طول الطريق.

تتّصف الأدوار الأرضية في المباني القائمة في العادة بكونها مغلقة وقلّما يتم الاهتمام بصيانتها.

الدور الأرضي

القائم

تتّصف الأدوار الأرضية في المباني القائمة بكونها مصمّتة وقلّما يتم الاهتمام بصيانتها. وينبغي إعادة تحويلها إلى مواقف للسيارات أو مساكن، أو حتى إلى متاجر.

مبنى جديد

يتم تصميم المباني الجديدة على إمتداد الطرق بحيث تضم متاجر في الدور الأرضي حين تسمح لوائح التخطيط العمراني بذلك. وفي حال العكس، يجب تصميمها بحيث تتضمن مدخلاً بارزاً على الطريق.

تاج المبنى

يمكن إتمام السطح المنبسط بحاجز بسيط أو إفريز.

السطوح منبسطة (لا تضم سطوحاً مائلة). ويجب أن تنتهي بدورة بسيطة، وربما يُبرِزها إفريز. وتكون بعض عناصر المبنى الفنية (الخزّانات، قفص المصعد وغرفة مطلع السُلّم) بإرتداد إلى الوراء. ويُسمح ببناء التعريشات الإسمنتية.

الفتحات

إن اختيار الفتحات المربّعة وغياب الشرفات يضفي على هذه الواجهات طابعاً رتيباً.

تتّخذ النوافذ في الواجهة الرئيسية شكل المستطيل الأفقي والعمودي. ويمكن أحياناً ربطها ببعضها بحيث تشكّل واجهات زجاجية أكبر حجماً لاسيما على الشرفات والأروقة الخارجية. أما النوافذ المربّعة أو الدائرية فتكون صغيرة الحجم. وبقدر الإمكان، ينبغي أن تصطفّ النوافذ الواحدة بحسب الأخرى. وتكون الفتحات التي على مطلع السُلّم، ويمكن حمايتها بواسطة درابزين حجري بسيط. وينبغي أن يكون باب مدخل المبنى واضح المعالم. ولا بدّ من تناغم كافة المصنوعات الخشبية المستخدمة (المادة، اللون، والشكل). وينبغي معالجة صناديق الباب والنوافذ بطريقة خفية (اللون والمواد).

البروزات

يجوز أن تُصنع الحواجز بالكامل من المعدن أو تتضمن جزءاً مصنوعاً من الإسمنت والآخر معدنياً.

يجب أن تندرج الشرفات في مسافة الإرتداد.
من الممكن أن يُصنع درابزين الشرفات بالكامل من المعدن أو أن يتضمّن جزءاً مصنوعاً من الإسمنت وآخر معدنياً. ويجب تفادي الشرفات المصنوعة بالكامل من الإسمنت وغير المفرّغة. يجدر بالعناصر المبنية أن تتّصف بالبساطة ويُمنع استخدام الزخارف المذهّبة.
كما يُمنع اعتماد عناصر الزينة البارزة التي ليس لها وظيفة فعلية (التظليل، تصريف مياه الأمطار...). ويُنصح بعدم استخدام إطار بارز حول الأبواب والنوافذ.

المواد والألوان

تُغطّى الواجهات بتكسية ملساء مع تفادي استخدام الطرطشة الأسمنتية. كما يُسمح باستخدام الحجر في التكسية بصورة ثانوية لإبراز عنصر في الواجهة لاسيما في الدور الأرضي أو الفتحات. لكن في أي حال، يجب ألا تغطي أكثر من 20% من جدار الطابق الأرضي المحاذي للشارع. يغلب على المبنى اللون الأبيض أو البيج الفاتح. ولا يُسمح سوى باستخدام لون ثانوي واحد (مع مختلف درجاته): والذي يجب أن يغطي أكثر من 20% من جدران الواجهة المطلّة على الشارع. ويهدف اللون الثانوي إلى تغطية أجزاء من الجدران أو يُبرز الفتحات؛ إنما لا يُستخدم لإنشاء عناصر غير مُبرّرة مثل الخطوط أو الأُطُر، بل لإبراز العناصر المعمارية.

يجب استخدام اللون لإبراز هندسة معمارية عالية الجودة وليس لتجميل هندسة معمارية رديئة.

السور

في المناطق التي لا يُسمح فيها بفتح متاجر صغيرة، يجب أن يحيط بالمباني المشيّدة بإرتداد سياجٌ يتألّف من قسم سفلي مصمت من الإسمنت يتراوح إرتفاعه بين 60 و80 سم وبقسم معدني علوي يبلغ ارتفاعه بين 0.8 و1 م. يمكن تكسية جدار السياج بالحجارة أو طلاؤه فقط. تكون الحواجز المعدنية سوداء اللون، مستقيمة، خالية من عناصر الزينة المفرطة. كما يمكن وضع أحواض زهور في السياج واستخدام الجزء السفلي منه بمثابة مقاعد. ويتم الدخول إلى هذه المباني عبر بوابة من نفس التصميم المعدني الموجود في السياج، على ألا تتجاوز هذه البوابة ارتفاع السياج.

تمنع الأسوار المصمّتة بالكامل وتستبدل الأسوار المصمّتة القائمة حول المجمّعات السكنيّة (كما حول المباني العامّة) بأسوار شفّافة تمنع الحركة ولا تمنع الرؤية، مثل الأسوار المقامة بقضبان حديدية (بمسافة 11 سم بين القضيب والآخر).

سياج مؤلف من جزء سفلي إسمنتي وجزء علوي معدني.

توجيهات بشأن اللافتات الإعلانيّة

لا يسمح بإقامة اللوحات الإعلانية في العقارات الخاصة. اكتسبت الملصقات الإعلانية أهميّة أكبر مع تطوّر الأعمال. فمن الضروري تسليط الضوء على إطار الملصق حتى لا يتعارض مع الجهود الرامية إلى تعزيز المناظر الطبيعية والتراث العمراني. لقد تمّ اقتراح إنشاء منطقة محظورة على الإعلانات للمحافظة على الوسط التاريخي من أي إفراط في استخدام الإعلانات على أنواعها.

المنطقة المحظورة أمام الإعلانات

يُمنع وضع اللّوحات الإعلانية على المعالم الأثرية بصرف النظر عن محتواها، سواء كانت توفّر المعلومات التي تصف المعلم التاريخي تفسه أو الأنشطة الثقافية التي تجري في داخل الموقع. ويأتي في هذا السياق قرار منع الملصقات الإعلانية في جوار المدينة القديمة المحيطة بالأسوار القديمة. يُسمح بالملصقات فقط داخل واجهات المحال.

الا أنه يسمح باستخدامها في مركز المدينة (أي خارج المدينة القديمة). وتمتدّ هذه المنطقة من الحوض الأول في الميناء حتى شارع جمال عبد الناصر، ومعرض طرابلس الدولي، ومصنع التبغ سابقاً وصولاً إلى البحر وذلك على طول إمتداد السور المحيط بالمدينة القديمة.

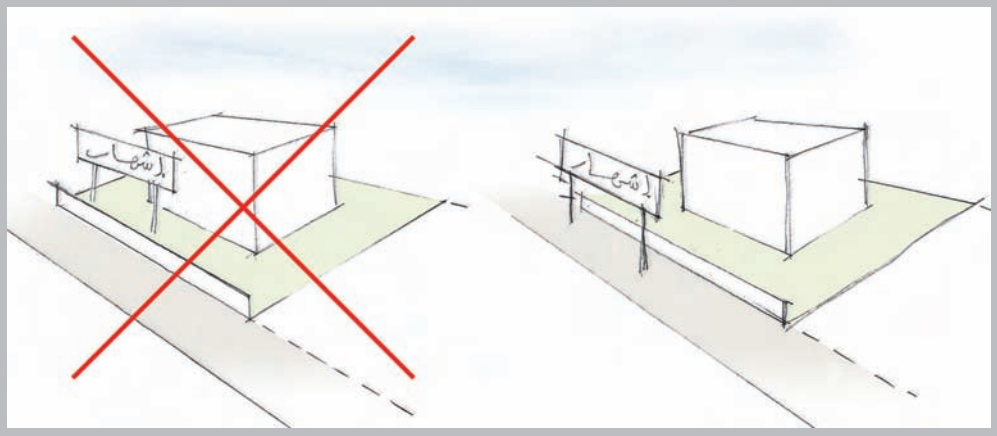
وضمن هذه المنطقة المحظورة على اللوحات والملصقات الإعلانية، يُمنع عرضها ولصقها أيضاً على المباني الخاصة باستثناء وضعها داخل واجهات المحال أو في الأماكن المسموح بها والمخصّصة لذلك، ويجب ألا يتجاوز حجم اللوحات الإعلانية التي وضعتها الجهات العامّة لهذه الغاية في الأماكن العامة 2 متر مربع. يمكن التعرّف إلى هذه القواعد الخاصة في اللوائح التنفيذية.

القواعد العامة

من الممكن، في المناطق المعروفة بشبه المركزية، وضع اللوحات الإعلانية واللافتات وفقاً للشروط التالية.

داخل المناطق السكنية:

- في إطار الاستخدام المرخّص خارج الشقق والاستخدامات المنزلية، فمن الممكن وضع لوحات إعلانية غير مضاءة تصف ملكية هذا العقار، شرط ألا تتعدى مساحتها الإجمالية 6 م^2 وألا يتجاوز بروز إطارها 10 سم عن مستوى الدور الأرضي و5 سم عن المستويات الأخرى.
- أما فيما يتعلّق بالمباني التي تستخدم من قبل 5 عائلات أو أكثر، فمن الممكن وضع اللافتات الإعلانية داخل العقار أو المبنى على ألاّ تتعدى المساحة العامة للإعلان مترين مربعين وألا يتجاوز بروز إطاره 10 سم عن مستوى الدور الأرضي و 5 سم عن المستويات الأخرى.



يُمنع نشر اللوحات الإعلانية في العقارات الخاصة.

يجوز أيضاً استحداث لافتات في المناطق الصناعية والتجارية توضح النشاط القائم في العقار، شرط ألا تتعدى 0.15 أمتار مربعة × مساحة الواجهة الرئيسية للمشروع صاحب الترخيص. وينبغي ألا يتجاوز بروز إطارها 10 سم عن مستوى الدور الأرضي و 5 سم عن المستويات الأخرى.

أما اللوحات الإعلانية المضيئة فلا ينبغي أن تكون فاقعة وألا تكون أجهزة إضاءة النيون مرئية.

لا تنطبق الأحكام المذكورة أعلاه على اللوحات الإعلانية غير المضاءة التالية:

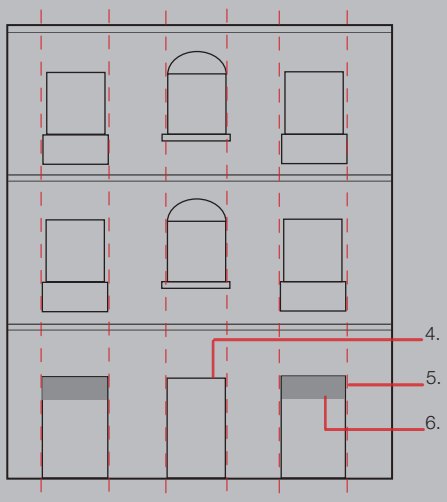
- اللوحات التي تصف العقار، طالما إنها لا تتجاوز 0.75 م^2 للمناطق السكنية و1.50 م^2 لغيرها من المناطق.
- اللوحات الإعلانية التي تحمل اسم شخص ما أو اسم مكتب ولا تتجاوز 0.2 م^2 في المكاتب أو مباني التعداد (الإحصاء).
- االلوحات الإعلانية التي تحمل اسم المهندس المعماري أو المسوّق لموقع البناء ولا تتعدى 3.00 أمتار مربعة.
- اللوحات التذكارية التي تحمل اسم المبنى وتاريخ بنائه وتكون هذه لوحات محفورةً مباشرةً على الجدار أو حتى عندما تكون هذه اللوحات مصنوعة من البرونز أو الفولاذ أو مواد أخرى مماثلة.
- لوحات إشارات السير ولوحات الإشارات الدالّة على الخدمات العامّة أو اللافتات المؤقتة أو الطارئة غير الدعائية والتي يمكن السماح بها من قبل الجهات المختصّة.

تمنع كل لوحة إعلانية لا يكون لها صلة مباشرة بالأشغال الجارية. ويجب إزالة كل اللوحات الإعلانية في مرحلة لا تتخطى 10 أيام بعد الحصول على الترخيص لمزاولة نشاط أو أشغال جديدة.

يجب تجميل مواقع اللوحات القائمة أو المتوقع إقامتها باستخدام النباتات والأزهار والشجيرات. ويتعيّن على الأجهزة المختصّة أن تحرص على تجانس اللوحات مع معايير اختيار الموقع.

يجب ألّا تتعدى كلّ هذه اللوحات 6 م^2 وألّا تكون شبيهة لإشارات المرور أو اللافتات العامة الأخرى.

- يؤخذ في الإعتبار المقياس الإنساني حين نصب هذه اللوحات الإعلانية حتى لا تعيق الرؤية أو تصبح مصدر خطر أو اصطدام.



1. أجهزة تقنية ظاهرة
2. بروز مبالغ به عند واجهة متجر
3. فتحة متجر لا تراعي خطوط اصطفاف الفتحات بالأدوار العليا
4. الواجهات التجارية تُبنى تحت الأفاريز
5. الواجهات التجارية تحترم خطوط اصطفاف الفتحات بواجهة المبنى
6. الواجهات التجارية بارزة أو متراجعة 20 سم كحد أقصى

توجيهات بشأن واجهات المتاجر

واجهات المتاجر

تلعب واجهات المحلات دوراً هاماً في المناطق التجارية وحركتها وكذلك في البعد البصري للمدينة، ولهذا يجب أن تُدمج بأفضل طريقة ممكنة مع العمارة المحيطة وتراثها. لا بد من مراعاة القواعد التالية لضمان إندماج واجهات المحلات بمحيطها بطريقة سليمة:

- في حال تطوير واجهات في الدور الأرضي تحت إفريز متواصل، لا بد من إعادة صيانة هذا الإفريز إذا كان قد تضرّر.
- عدم السماح بتطوير واجهات المحلات على دورين أو أكثر إلا حين يسمح الطابع المعماري للمبنى بذلك أو حين يكون المبنى قد صُمّم بهذا الشكل (مع دور إضافي في المستوى السفلي للمبنى)
- يمكن تنفيذ واجهات المحلات إما ببروزاتها المحدودة (10 إلى 20 سم) أو بارتدادها المحدود (10 إلى 20 سم) عن مستوى واجهة المبنى.

وفي كافة الحالات، ينبغي أن يكون تصميم واجهات المحلات من ضمن التكوين المعماري لواجهات المباني من دون إخفاء أو تغطية (لاجزئية ولا كلية) الفتحات أو دعامات الأبواب والنوافذ أو الأروقة أو الإفريزات أو حاملات الشرفات...

أما في حال تطوير واجهة محل على مبنيين متحاذيين، لا بد من الإبقاء على معالم حدود كل مبنى بشكل واضح وذلك من خلال (جزء مصمّت، فراغ فاصل، مزراب لهبوط مياه الأمطار، الخ).

لا يجوز معالجة واجهة المحل التجاري بشكل مستقل عن واجهة المبنى الذي يحتلّ المبنى التجاري جزءاً منه.

يجب أن تتماشى مواد واجهات المحلات وألوانها المقترحة مع الطابع المعماري للمبنى والمحيط، لا سيما في الواجهات البارزة. ويجب أن تعبّر المواد المنتقاة عن طبيعتها غير الحاملة (خشب، زجاج، معدن مطلي أو معالج...) مع استبعاد الحجر أو مواد التغطية الثقيلة قدر الإمكان. وفي حال إستخدام الزجاج فإنه يجب أن يكون غير عاكس وواضحاً.

يجب أن تتضمن واجهات المحلات واجهات عرض ويفضّل في مثل هذه الحالة أن تكون ضمن مسطّح الواجهة؛ وفي حال ارتدادها لا بدّ من تصميم بوابة إقفال المحل ضمن مسطّح الواجهة.

يفترض أن تكون البوابة الرئيسية للمحلّ موجودة في الداخل، خلف زجاج العرض، إلا في حال وجود عائق تقني أو معماري. كما لا بد من أن يبقي نظام الحماية على الشفافيات البصرية، بقدر ما تسمح به المتطلّبات الأمنية.

مثال حول الممارسات السيئة.

يكون الإرتفاع الأقصى للأشرطة العليا من واجهات المحلات المصمّمة ليوضح عليها إسم المحل 0.80 متر وذلك لتجنب التأكيد المبالغ على الأفقية مما يؤثّر سلباً على قراءة نسب ارتفاع الفتحات. في حال كانت تشكّل واجهات المحلات الموجودة تشكّل أهمّية تاريخية أو معمارية، فإنه يجوز إلزام أصحابها بصيانتها أو ترميمها أو تجديدها بشكل مستمرّ. تخضع واجهات المحلات للأحكام الخاصة المتعلّقة بالبروزات والمبيّنة فيما بعد (بروزات تزيين وأعمال مكمّلات).

التوصيات بشأن واجهات المتاجر

ينبغي تصميم الواجهات التجارية الأمامية بطريقة تكمّل فيها واجهة المبنى وتتناسق معها وتكون على نفس الخط مع الفتحات بالطوابق الأخرى. ومن الأهمية بمكان أن تتقيّد الواجهات الأمامية بالأفاريز الموجودة على الواجهة. وينبغي أن تُوضع تحت هذه الأفاريز. ولا يُسمح بصنع واجهة أمامية على عدة مستويات إلا إذا سَمح تصميم المبنى ذلك. ويجوز أن تكون الواجهات الأمامية بارزة أو مرتدّة عن سطح واجهة المبنى (20 سم كحد أقصى).

مثال حول الشوارع التجارية.