

قانون رقم ٦٤٦

تعديل المرسوم الاشتراعي رقم ١٤٨ تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣
(قانون البناء)

أقر مجلس النواب ،

وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه:

مادة وحيدة - صدق مشروع القانون الوارد بالمرسوم رقم ١٠٨٤١ تاريخ ٦ أيلول ٢٠٠٣ تعديل المرسوم الاشتراعي رقم ١٤٨ تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ (قانون البناء) كما عدلته اللجان النيابية المشتركة.
- يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

بعدا في ١١ كانون الأول

٢٠٠٤

الامضاء: اميل لحود

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الامضاء: عمر كرامي

رئيس مجلس الوزراء

الامضاء: عمر كرامي

قانون

تعديل المرسوم الاشتراعي رقم ١٤٨ تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣

(قانون البناء)

الفصل الأول - في رخصة البناء

المادة الأولى : إلزامية الرخصة :

يخضع تشييد وتحويل وترميم وتجديد الأبنية على اختلاف أنواعها للحصول على رخصة مسبقة تعطى وفقاً للنصوص النافذة وبالاتناد إلى موافقة الادارات الفنية المختصة المبنية على كشف فني تجريبه لهذه الغاية. إن طلب الرخصة المسبقة وخرائط البناء يجب أن تكون موقعة من المهندس المسؤول وفقاً لائحة مزاوله المهنة في نقابتي المهندسين، ومسجلة لدى احدى نقابتي المهندسين في بيروت أو طرابلس بحسب تسجيل المهندس المسؤول ووفقاً لقانون تنظيم مهنة الهندسة.

الرخصة المسبقة إلزامية لجميع الأبنية حتى تلك العائدة للإدارات والمؤسسات العامة والبلديات باستثناء الابنية العامة العسكرية والتي تحدد بقرار من مجلس الوزراء على ان تتقيد بالشروط الفنية المحددة في هذا القانون والانظمة المرعية الاجراء.

يعطي الرخصة المسبقة استنادا الى الكشف الفني الصادر عن الادارة الفنية المختصة:

- رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المختصة للأبنية المنوي تشييدها داخل النطاق البلدي.

- المحافظ أو القائمقام للأبنية المنوي تشييدها خارج النطاق البلدي.

المادة الثانية : الأشغال المستثناة من الرخصة:

يستعاض عن طلب الرخصة المسبقة بتصريح خطي موقع من مهندس مسؤول ومصدق من احدى نقابتي المهندسين في الأشغال التالية:

- أعمال الصيانة الخارجية (طرش، منجور، الخ..)
- بناء التصاوين.
- كافة أعمال الترميم، وذلك في الابنية أو اجزاء الابنية الموجودة قانوناً أو التي تم تسويتها.
- أعمال التلبيس.
- جدران الدعم واعمال الهدم.
- تسوية الأرض الطبيعية في ضوء خرائط الترخيص بالبناء (مع وجوب التقيد باحكام الفقرة الاخيرة من المادة الرابعة).
- التعديلات الداخلية ضمن الوحدة السكنية أو الحق المختلف، التي لا تؤثر على العناصر الانشائية والأقسام المشتركة والتي لا تؤثر على قانونية الوحدة السكنية.
- إن أشغال التقوية التي تتناول الهيكل الاساسي للبناء أو ابدال السقوف والشرفات لا يسمح بها الا في الابنية أو أجزاء الأبنية الموجودة قانوناً أو التي تم تسويتها.
- تعطى الإيصالات بالتصريح بكافة انواعها وافادات قانونية البناء من قبل المراجع المختصة التي تعطي الترخيص بالبناء وفقاً لأحكام المادة الرابعة من هذا القانون.
- تحدد بمرسوم يتخذ بناءً على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني دقائق الأشغال المعنية بالتصريح الخطي واستثناء بعض الاشغال من التصريح .
- يعمل بالتصريح للأشغال المستثناة من الرخصة لمدة سنة واحدة .

المادة الثالثة : شروط ومستندات طلب الرخصة :

تحدد بقرار يصدر عن وزير الاشغال العامة والنقل بناء على اقتراح المدير العام للتنظيم المدني الشروط الواجب توافرها في طلب الرخصة المسبقة أو التصريح الخطي والمستندات الواجب ضمها وشروط مسك سجلات رخص البناء والتصاريح وطرق ابلاغها إلى الادارات والجهات المعنية واصحاب العلاقة.

المادة الرابعة : أصول منح رخصة البناء ومفاعليها :

أولاً: الأنظمة الواجب التقيد بها في منح رخصة البناء:

يجب التقيد في إعطاء الرخصة المسبقة بالتخطيطات والأنظمة النافذة بتاريخ منح الترخيص، ولا سيما ما

يتعلق منها بالتنظيم المدني والصحة والسلامة العامة.

أما في العقارات المصابة بتخطيط مصدق غير منفذ، سواء كان مستملاً أو غير مستملاً ، فيعتمد التخطيط المصدق في كافة معطياته لجهة تحديد كيفية وصول السيارات وخروجها من العقار ، ومدى وقوع النظر والغلاف، على ألا يقل التراجع عن حدود العقار قبل التخطيط عن أربعة امتار ونصف .

ويخبر المالك لدى تقديم طلب الترخيص بالبناء، بين تسديد رسوم استبدال مواقف السيارات التي يجب تأمينها في العقار وفقاً لخرائط الترخيص واستناداً الى القوانين والانظمة النافذة، أو الابقاء على مواقف السيارات عيناً.

يخضع تجديد الترخيص بالبناء لاحكام هذا القانون ولانظمة البناء والارتفاعات النافذة بتاريخ منح تجديد الترخيص، باستثناء الحق الذي يكون المرخص له قد اكتسبه بفعل تنفيذ اقسام البناء المرخص الحاملة: (اساسات، جدران حاملة، اعمدة، جسور وسقوف).

لا تعطى الرخصة الا بعد موافقة الادارة الفنية المختصة ودفع كامل الرسوم المتوجبة عليها.

ثانياً : في المهل :

يجب ان تعطى موافقة الادارات الفنية المختصة أو ترفض مع بيان جميع الاسباب المعللة للرفض ولمرة

واحدة خلال المهل المبينة ادناه، على ان تحسب اعتباراً من تاريخ تسجيل الطلب في هذه الادارات:

١ - خلال مهلة شهرين على الاكثر إذا كان العقار موضوع طلب الرخصة قائماً على طريق منفذ أو جوانب تخطيط مصدق.

- خلال مهلة ستة اشهر على الاكثر إذا كان العقار مصاباً أو ملاصقاً لمشروع تخطيط أو تعديل لتخطيط أو لمشروع تنظيم عام محالين للتصديق، أو إذا كان الطلب يستوجب استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني أو الادارات العامة المعنية الاخرى (المديرية العامة للآثار أو المديرية العامة للطيران المدني أو غيرهما...)

٢ - يجب على الدوائر المختصة الاخرى (دفاع مدني - كهرباء لبنان - مؤسسات مصنفة... الخ) ان تعطي كل منها الموافقة أو الرفض مع بيان جميع الاسباب المعللة ولمرة واحدة وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استلامها الاحالة بذلك، والا اعتبر الطلب موافقاً عليه ضمناً من الدوائر المذكورة.

٣ - يجب على الدوائر الفنية المختصة ، وتحت طائلة المسؤولية ، اتخاذ قرارها سواء بالموافقة أو بالرفض وتبليغه في المهل المتقدم ذكرها الى صاحب العلاقة ، واذا لم تتخذ اي قرار ، امكن لهذا الأخير التقدم إلى المرجع المختص لاعطاء الترخيص ، مباشرة أو بواسطة الكاتب العدل ، خلال مهلة ستة أشهر من تاريخ

انقضاء المهل المحددة في البند ثانياً، الفقرة ١/ من هذه المادة، بكتاب يعتبر فيه نفسه مرخصاً له ضمناً بالبناء، مرفقاً به قيمة الرسوم المتوجبة، شرط تعهده بالتقيد بمضمون ملف الترخيص والقوانين والانظمة النافذة.

٤- يتوجب على المرجع المختص، تسليم صاحب العلاقة، خلال مدة شهر من تاريخ تسجيل طلب الترخيص، نسخة طبق الاصل عن قيمة التخمين المعتمد لارض العقار والنافذة بتاريخ الطلب . في حال تمنع المرجع المختص عن تسليم صاحب العلاقة قيمة التخمين، جاز لهذا الاخير دفع ما يعتقد متوجبا من رسوم على مسؤوليته على ان تتم المحاسبة قبل الحصول على رخصة الاشغال.

يعود للمجلس الأعلى للتنظيم المدني، خلال مدة شهر على الاكثر، البت بأي خلاف فني ناتج بين أصحاب العلاقة والإدارة وإبداء الرأي في حسن تطبيق احكام هذا القانون.

ثالثاً : مفاعيل رخصة البناء:

لا يجوز المباشرة باعمال البناء أو باعمال الهدم أو التسويات الترابية الممهدة للبناء أو الاعمال المستثناة من الرخصة الا بعد الحصول على الرخصة أو التصريح حسب الاصول القانونية ودفع كامل الرسوم المتوجبة.

على ان يتم ذلك، عند الاقتضاء ، بإشراف مهندس ووفقاً للشروط التالية:

- يتوجب على مالك العقار صاحب الترخيص ومقاولية عدم المباشرة بتنفيذ مضمون الترخيص قبل الاستحصال على أمر المباشرة بالتنفيذ موقعا من المهندس المسؤول ومسجل لدى نقابة المهندسين .

- يتوجب على صاحب الترخيص ومقاوليه عدم صب اي بلاطة أو سقف لاي طابق الا بعد الحصول على اذن صب موقع من المهندس المسؤول، وعلى مسؤوليته.

- تتولى نقابة المهندسين المعنية التنسيق مع مختلف الجهات المختصة لتأمين حسن التنفيذ. يمكن ان يشمل طلب الترخيص بالبناء اعمال الترميم وبناء التصاوين وجدران الدعم وتسوية ارض العقار بشكلها النهائي والهدم في آن واحد، اما اذا اقتصر الطلب على اعمال تسوية ارض العقار (حفر أو ردم)، فيجب ان يتضمن طلب التصريح خرائط الارض الطبيعية موقعة من مهندس مساح مسجل في احدى نقابتي المهندسين ومسجلة في احدى النقابتين أو طوبوغراف مجاز ومسجلة في نقابة الطوبوغرافيين المجازين مع صور فوتوغرافية لها قبل المباشرة بالعمل، والخرائط النهائية المطلوب تنفيذها.

في حال كانت المساحة الاجمالية السفلية الخاضعة للرسوم والمطلوب الترخيص بها تتجاوز مساحة معينة ، يمكن للمالك تحت اشراف مهندس مسؤول ان يباشر باعمال الحفر والتدعيم استناداً الى

الترخيص المقدمة ضمن شروط تحدد بمرسوم بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني .

يعمل بالرخصة لمدة ست سنوات قابلة للتجديد لمرة واحدة ولمدة سنتين من تاريخ انتهاء مفعول الرخصة الأساسية ، معفاة من الرسوم اذا لم تطرأ زيادة على المساحة المرخصة أو عدم وجود مانع قانوني، شرط تقديم طلب التجديد الى الدوائر الفنية خلال مدة اقصاها ستة اشهر من تاريخ انتهاء مفعول الرخصة الاساسية على ان تحتسب هذه المهلة من ضمن مهلة تجديد الترخيص دون ان يمكن للمالك استكمال تنفيذ البناء خلال هذه المدة ما لم يستحصل على تجديد الترخيص، وعلى الادارات الفنية المختصة البت في طلب التجديد خلال مهلة شهر من تاريخ تقديم طلب التجديد.

في حال تجاوزت مساحة العقار أو مجموعة عقارات متلاصقة موضوع طلب الرخصة ٢٠٠٠٠ م٢، يمكن تجزئة الترخيص على مراحل بالاستناد الى موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني على المخطط الاجمالي للمشروع والمساحات موضوع الترخيص.

تبقى موافقة التنظيم المدني معمولاً بها لجهة التصميم والمساحات الموافق عليها بغض النظر عن اي تعديلات يمكن ان تطرأ على نظام المنطقة المعمول به وذلك لمدة اثني عشر سنة (١٢ سنة)، ومع التقيد بالشروط التالية :

- ان يكون المشروع متكاملأ .
- ان يخضع الترخيص لاحكام المادة السادسة عشرة من هذا القانون (المجموعات الكبرى).
- في حال وقوع العقار أو مجموعة العقارات موضوع طلب الترخيص ضمن منطقة غير منظمة وللاستفادة من الاحكام المذكورة اعلاه، تحدد بعد موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني شروط البناء على العقار، ولا سيما منها عاملي الاستثمار السطحي والعام والارتفاعات والغلافات والشروط التنظيمية والتجميلية دون ان تتجاوز هذه الشروط تلك المعمول بها بموجب احكام المادة السابعة عشر من هذا القانون بالنسبة لعامل الاستثمار العام.
- ان أي تعديل في المخطط الموافق عليه، يجب ان يقترن بموافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني دون ان يترتب عن ذلك أي تمديد للمهلة المشار اليها اعلاه.

المادة الخامسة : في تنفيذ الترخيص:

تقتصر الرخصة مبدئيا على الامور الواردة فيها، وكل تعديل يراد ادخاله على البناء المرخص به وغير المنفذ، من شأنه أن يغير المسقط الخارجي للبناء أو تقطيعه الداخلي أو ارتفاعه بشكل يؤثر في مدى وقوع النظر أو في الغلافات أو يزيد في المساحات المرخص بها ، يجب ان يعلن عنه بتقديم خرائط تعديلية مسجلة في إحدى نقابتي المهندسين .

وفي هذه الحالة يفرض الرسم على ما يزيد عن المساحات الاساسية المرخص بها على اساس الرسم الافراضي نتيجة التخمين وفقا للسعر الرائج بتاريخ منح رخصة البناء الاساسية، وتعطى رخصة تعديل ملحقة ينتهي مفعولها بانتهاء مفعول الرخصة الاساسية .

إذا كان البناء المرخص له وقيد التنفيذ، يتضمن تعديلات داخلية دون تغيير اساسي في المسقط الخارجي للبناء أو الارتفاع، أمكن لصاحب العلاقة متابعة الاعمال على مسؤولية المهندس لحين تقديم طلب رخصة الاسكان . تعلق بشكل ظاهر في موقع الورشة نسخة عن الرخصة المسبقة الممنوحة ونسخة عن امر المباشرة قبل المباشرة بالأشغال، وذلك طيلة مدة الاشغال، وحتى الحصول على رخصة الاشغال (السكن) النهائية لكامل أجزاء البناء.

لمالك العقار عند حصوله على رخصة أو وصل بالتصريح وعند المباشرة بالعمل حق استعمال الرصيف بحد اقصى مترين شرط تأمين ممر للمشاة ضمن الرصيف لا يقل عرضه عن ثمانين سنتيمترا (٨٠ سم) وذلك طوال فترة العمل.

تعطى الرخصة لمالك العقار أو لمن يحل محله قانونا مع حفظ حقوق الغير ، ويكون المالك أو من يحل محله والمهندسون والمقاولون مسؤولين كل فيما يختص به ، وعليهم اتخاذ الترتيبات اللازمة قبل المباشرة بالعمل وأثنائه لتأمين صيانة وسلامة واتزان الانشاءات العامة والخاصة وسلامة الاشخاص وعدم عرقلة السير .

تحدد بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني الشروط الفنية لحق استعمال الرصيف ودقائق مسؤوليات كل من المالك أو من يحل محله والمهندسين والمقاولين.

اذا لم تنفذ كامل الاشغال موضوع الرخصة أو التصريح ضمن المهل القانونية، اعتبرت الاشغال أو اقسامها غير المنفذة غير مرخصة، واخضع تنفيذها للحصول على رخصة جديدة أو لتقديم تصريح جديد حسب طبيعتها ولدفع الرسوم المتوجبة عنها.

عند انتهاء مهلة الترخيص، تعتبر اشغال البناء لا تستوجب دفع رسوم ترخيص جديدة بمجرد انتهاء اجزائه الحاملة (اساسات ، جدران حاملة ، كافة الجدران الخارجية ، اعمدة جسور، سقوف) . اما الاشغال الداخلية والخارجية المتبقية ، فتعتبر من الاعمال التكميلية التي تستوجب الحصول على وصل بالتصريح .

بعد انتهاء مفعول الرخصة وفي حال عدم اكمال واجهات البناء الخارجية، على مالك العقار انهاء الاعمال التكميلية للواجهات ضمن مهلة سنة واحدة من تاريخ انتهاء مهلة الترخيص، وإلا تفرض غرامات عن الاعمال غير المنفذة للواجهات تساوي (١٥%) خمسة عشر بالمائة من قيمة رسوم الترخيص حسب

التخمين الرائج عن كل عام، وتسجل على الصحيفة العينية للعقار كدين ممتاز. على البلديات تنفيذ ما ذكر اعلاه بعد اجراء تخمين للترخيص وفقاً للاصول وتبليغ الدوائر المختصة. ان الابنية القائمة التي انتهى مفعول ترخيصها، والتي انجز هيكلها ولم تنجز واجهاتها بعد، تخضع لاحكام الفقرة اعلاه لجهة غرامات التأخير. ويتم تخمين الرسوم وتسري الغرامات بعد سنة من تاريخ صدور هذا القانون.

يطبق هذا البند على الابنية المخالفة لجهة ازالة المخالفات وانجاز الواجهات أو هدم البناء بكامله. ان الاشغال الداخلية والاعمال التكميلية الخارجية غير المنفذة تخضع للاستحصال على وصل بالتصريح أو رخصة ترميم وفقاً لنوع الاشغال غير المنفذة، ولا يعفي الاستحصال على التصريح أو رخصة الترميم مالك العقار من الغرامات المفروضة للفترة السابقة لتاريخ التصريح وفقاً لاحكام هذه المادة.

المادة السادسة : رخصة الاشغال (السكن):

أولاً : رخصة الاشغال : انواعها وآلية منحها :

عند اكمال البناء المرخص به، بما فيه الواجهات الخارجية، على المالك أن يتقدم من الادارة الفنية المختصة بطلب الحصول على رخصة الاشغال (السكن) مرفقاً بالمستندات المطلوبة وخرائط الاشغال المنفذة مسجلة لدى احدى نقابتي المهندسين، تبين أن التنفيذ تم تحت اشراف المهندسين الموقعين على الخرائط كل حسب اختصاصه طبقاً للانظمة المرعية وطبقاً للترخيص أو التعديل المنفذ ووفقاً لـ انظمة نقابتي المهندسين مع التقيد بما يلي:

- تعطى رخص اشغال نهائية لكامل الاعمال المرخص بها أو تعطى لكل بناء أو بلوك على حدة (درج ومصعد مستقل) شرط ان تكون الاقسام المشتركة التي يستفيد منها هذا البلوك منجزة.
- تعطى لجزء من بناء رخصة اشغال جزئية وشرط ان تكون اعمال واجهات البناء واقسامه المشتركة منجزة

عند اعطاء رخصة الاشغال النهائية لكافة الاعمال المرخصة تعتبر رخصة البناء منتهية حكماً حتى ولو لم تكن مهلة العمل بها قد انقضت بعد.

يعطي رخصة الاشغال (السكن) المرجع الذي اعطى الرخصة المسبقة للبناء بالاستناد الى موافقة الادارات ١ لفنية المختصة.

تحدد بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني شروط اكمال البناء المرخص به والمستندات المطلوبة لاعطاء رخصة اشغال نهائية كاملة أو جزئية أو رخصة اشغال مؤقتة كاملة أو جزئية . وتحدد شروط تقديم هذا الطلب ومسك السجلات والايصالات العائدة له بقرار يصدر عن وزير الأشغال العامة بناءً لاقتراح المديرية

العامّة للتنظيم المدني.

ثانياً : التعديلات على البناء المرخص:

عند وجود تعديلات على الترخيص، يتوجب تقديم خرائط تبين وضع البناء بعد التنفيذ موقعة من المهندس المسؤول، وفي حال وجود زيادة في المساحة المرخص بها أو تعديل اساسي في تصميم البناء، تسجل هذه الخرائط التعديلية لدى احدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس.

اذا تبين ان البناء مطابق للتصاميم التي على اساسها اعطيت الرخصة، أو يختلف عنها انما بقي مطابقاً للنصوص النافذة عند منح الترخيص وللأحكام الخاصة المحددة في رخصة البناء في حال وجودها، تعطى رخصة الاشغال (السكن) بعد موافقة الادارات الفنية المختصة، وبعد أن تكون قد دفعت عند الاقتضاء كافة الرسوم والغرامات المترتبة وفقاً للسعر الرائج بتاريخ منح رخصة البناء الاساسية عن المساحات الاضافية المنفذة دون ترخيص.

في حال عدم مطابقة البناء أو أي جزء منه للنصوص النافذة، على المالك أن يقوم تحت إشراف المهندس المسؤول موقع طلب الرخصة بالأعمال اللازمة ليصبح البناء مطابقاً وعليه بعد ذلك أن يعلم الإدارة وأن يتقدم بخرائط جديدة عند الاقتضاء موقعة من المهندس المسؤول ومسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس.

ثالثاً : في المهل :

يجب أن تعطى رخصة الاشغال أو ترفض خلال شهر على الأكثر من تاريخ تقديم الطلب. وفي حال الرفض يجب أن تبين أسبابه ولمرة واحدة وتحدد ماهية وموقع المخالفة.

أما إذا انقضت المهلة المذكورة ولم يبت بالطلب بالموافقة أو بالرفض، أمكن لطالب الرخصة اعتبار نفسه مرخصاً له حكماً بالأشغال على مسؤوليته وان يعلم الادارة خطأً بذلك، شرط أن تكون الإنشاءات مطابقة للترخيص وللنصوص النافذة، وأن يدفع الرسوم القانونية في حال وجود زيادات قانونية على المساحات الواردة في الترخيص الأساسي خلال شهرين على الأكثر من تاريخ انقضاء المهلة المحددة أعلاه.

المادة السابعة : إفراز البناء :

مع مراعاة أحكام المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٣٩ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤، يحظر على الدوائر العقارية والمساحة افراز البناء افرازاً نهائياً إلى حقوق مختلفة ما لم يبرز صاحب العلاقة رخصة اشغال (سكن) صادرة حسب الاصول وافادات صادرة عن الادارات المختصة تثبت انه قد تم وصل البناء بالشبكة العامة للكهرباء والمياه.

يستعاض عن رخصة الاشغال بأحد المستندات التالية :

١ - إفادة مسندة إلى قيود رسمية صادرة عن رئيس السلطة التنفيذية في

.../...

٩

البلدية أو عن المحافظ أو القائمقام في حال عدم وجود بلدية، وإذا تعذر ذلك لعدم الاثبات يمكن الاستناد إلى إفادة صادرة عن الدوائر المالية المختصة في المحافظات تثبت ان البناء قد انجز قبل تاريخ ١٣/٩/١٩٧١

٢ - إفادة من الادارة الفنية المختصة تثبت أنه لم يبت بطلب رخصة الاشغال بالموافقة أو بالرفض ضمن المدة المنصوص عنها في المادة السادسة أعلاه مرفقة بإفادة من المهندس المسؤول (موقع طلب الرخصة) تثبت مطابقة البناء للرخصة المعطاة.

المادة الثامنة : فضلات الأملاك العمومية والخصوصية :

ان شراء فضلة املاك عمومية أو خصوصية عائدة للدولة أو للبلديات ناتجة عن تنفيذ تخطيط أو استملاك لا يتم الا بعد موافقة الجهة مالكة الفضلة بناء على انتهاء الادارة الفنية المختصة. اما شراء فضلات الاملاك الخصوصية فيتم وفقا لاحكام قانون التنظيم المدني، وهي ليست الزامية لاعطاء الترخيص.

يتوقف اعطاء رخصة البناء في هذه الحال على دفع تأمين من قبل المالك يوازي ثمن الفضلة المقدرة على اساس التخمين المعتمد للعقار لفرض رسم البناء على ان تجري فيما بعد معاملات الاسقاط والتحديد والضم على نفقة طالب الشراء. تعتبر الفضلة في هذه الحالة مضمومة الى العقار الاساسي اذا توفرت فيه شروط الضم المنصوص عليها في القوانين العقارية والا اعتبرت الفضلة وحدة عقارية مع العقار الاساسي.

تسري مهل منح الترخيص بالبناء المشار اليها في المادة الرابعة من هذا القانون بعد دفع التأمين المشار اليه اعلاه.

يحدد ثمن الفضلة نهائياً من قبل اللجنة المحددة في المادة ٨٠ من القرار رقم ٢٦/٢٧٥ وفقاً للسعر الرائج بتاريخ دفع التأمين وفي حال الخلاف على الثمن تفصل بذلك لجان الاستملاك الاستثنائية المختصة على نفس الاسس وذلك خلال سنة من تاريخ دفع التأمين، وبعد مرور هذه الفترة، يعتبر التأمين المدفوع ثمناً لهذه الفضلة ويتوجب على الدوائر العقارية ضمن هذه الفضلة الى العقار الاساسي.

ان عملية ضم الفضلة الى العقار ليست الزامية للادارة اذا اعلنت تخصيصها للاستعمال العام.

الفصل الثاني

في الشروط الفنية للبناء

المادة التاسعة : الغلاف :

إن غلاف البناء هو الحجم الذي يجب أن يبقى البناء ضمنه. ويتكون من مسطحات وخطوط عمودية

ومائلة مع عدم امكانية تجاوز الارتفاع الاقصى المحدد في نظام المنطقة التي يقع فيها العقار.

.../...

١٠

يحدد هذا الغلاف وطرق تطبيقه بمرسوم بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

المادة العاشرة : النتوء عن الغلاف :

١ - النتوءات عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الطريق :

يسمح بالنتوء عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الطريق فقط للشرفات الحرة غير المقفلة وللرفارف والاقفاص السلالم والمصاعد ولحواجب الشمس (Brise Soleil) وللكرانيش ولوسائل الزخرفة والتجميل واحواض الزهور وللإعلانات ولشكنات القرميد وللمتكات والجدران التي تقام فوق سطح الطابق الأخير لحجب أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه والإنشاءات التقنية، ولأعمال العزل الحراري ومنع النش التي لا يتجاوز علوها خمسون سنتيمترا / ٥٠ سم/ عن سطح الطابق الاخير.

٢ - النتوء عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الفسحات :

يسمح بالنتوء عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الفسحات لأقفاص السلالم والمصاعد وللكرانيش ولوسائل الزخرفة والتجميل واحواض الزهور ولحواجب الشمس ولشكنات القرميد وللمتكات والجدران التي تقام فوق سطح الطابق الأخير لحجب أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه والإنشاءات التقنية ولأعمال العزل الحراري ومنع النش التي لا يتجاوز علوها خمسون سنتيمتراً / ٥٠ سم/ عن سطح الطابق الاخير، بنفس الشروط التي يسمح بها للنتوءات عن الخط الغلافي المنصوب لجهة الشارع.

تحدد بمرسوم بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني شروط ومواصفات النتوءات موضوع البندين (١) و(٢) من هذه المادة.

٣ - النتوء الاستثنائي :

يمكن بمرسوم بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني النتوء عن الخط الغلافي لبعض أقسام الابنية الصناعية وأماكن العبادة إذا كانت طبيعة تكوينها وتخصيصها يفرض ذلك شرط عدم وجود أسباب تحول دون هذا النتوء كسلامة الملاحة الجوية.

المادة الحادية عشرة : مدى وقوع النظر :

إن مدى وقوع النظر هو المسافة بين الخط العامودي المنصوب بتماس الواجهة عند محور الفتحة التي تضيء وتهوي الغرفة وبين الخط العامودي المنصوب على حدود العقار أو خط عامودي آخر.

تكال هذه المسافة داخل حقل وقوع النظر وعلى محور الفتحة (نافذة أو باب زجاجي أو واجهة زجاجية) وذلك من أبرز نقطة من هيكل البناء مقابل الفتحة.
يمكن أن يمتد مدى وقوع النظر عبر

.../...

١١

حدود العقار لعقار آخر إذا وجدت ارتفاعات وحقوق بهذا المعنى مسجلة في صحيفة العقارين المعنيين.

إن الغرف المعدة للسكن أو للإقامة نهائياً أو ليلاً ونهاراً، يجب أن يكون لها مدى وقوع نظر واحد على الأقل على فسحات أو على طرقات تحدد مواصفاته وشروطه بمرسوم بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

لا تعتبر غرفاً يتوجب لها مدى وقوع النظر:

١ - بيوت الدرج- الحمامات- بيوت الخلاء- مداخل الشقق السكنية شرط أن لا تتعدى مساحتها عشرة بالمائة من مساحة الشقة- غرف الانتظار للمكاتب التجارية وللمهن الحرة شرط ان لا تتعدى مساحتها عشرين بالمائة من مساحة المكتب مع حد اقصى ثلاثين متراً مربعاً (٢٣٠م^٢)- الممرات- البهو- الأوفيس- غرف الكوي- غرف المونة- غرف الخدم- غرف الغسيل والمطابخ، ويشترط ألا تزيد مساحة المطبخ أو غرفة الغسيل أو غرفة الكوي أو غرفة المونة أو غرفة الخادمة عن ثمانية امتار مربعة وان تكون الغرف المذكورة في هذا البند مستقلة عن بعضها البعض- قاعات المحاضرات والرياضة- صالات السينما- صالات العرض- بهو الفنادق والمصارف والمؤسسات الخاصة والعامة- الملاهي والمطاعم والمقاهي- المختبرات- غرف التظهير والتصوير والاشعة والعمليات والمعينة- غرف الماكينات- المعامل (اقسامها الصناعية)- الهنغارات- المستودعات- ابنية مزارع تربية الدواجن والحيوانات- المحلات التجارية- المكاتب العائدة لهذه القاعات والصالات والغرف- المكاتب في الفنادق والمستشفيات.

٢ - لا تعتبر الغرف الناتجة عن تقطيع القاعات بحواجز زجاجية غرفاً يتوجب لها مدى وقوع نظر شرط ان لا تقل المساحة الشفافة منها عن ستين بالمائة (٦٠%).

٣ - ان الاقسام السابق ذكرها في البندين (١) و(٢) وغرف الابنية المشابهة من جهة الاستعمال للغرف والاقسام الواردة اعلاه ولا تستوجب بطبيعتها تأمين وجهة نظر، تحدد كيفية تهوئتها بمرسوم بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل.

المادة الثانية عشرة : تراجع الابنية :

مع الاحتفاظ بإرتفاقات التراجع المفروضة والتي يمكن أن تفرض لاحقاً بموجب أنظمة تتخذ بمراسيم في مجلس الوزراء، يجب أن تشاد الأبنية:

١ - على جوانب الطرق الدولية والرئيسية والثانوية والمحلية :

وفقاً للتراجع المفروض بموجب مرسوم تراجعها الخاص.

٢ - على جوانب الطرقات الداخلية:

وفقاً للتراجع المفروض عن حدود العقار بموجب نظام المنطقة في المناطق

.../...

١٢

المنظمة، على ان لا يقل عن اربعة امتار ونصف عن محور الطريق الذي يقل عرضه عن ستة امتار وثلاثة امتار في المناطق غير المنظمة.

٣ - على جوانب السكك الحديدية:

وراء خط يبعد ثلاثة امتار على الاقل عن حدود املاك السكك الحديدية.

٤ - على جوانب الأبنية « المحصورة » :

وفقاً للتراجع المفروض عن حدود العقار بموجب نظام المنطقة، مع حد أدنى مترين عن حدود العقار.

٥ - على جوانب مجاري المياه الشتوية الطبيعية:

وراء خط يبعد أربعة أمتار ونصف عن حدود مجرى الماء.

٦ - على جوانب الأنهر:

وراء خط يبعد عشرة امتار / ١٠م/ عن حدود مجرى النهر ما لم تنص الانظمة الخاصة للمنطقة على خلاف ذلك.

٧ - عن حدود الاملاك العمومية الاخرى:

وراء خط يبعد ثلاثة امتار / ٣م/ على الاقل خارج حدود مدينة بيروت ومترين داخلها عن حدود الاملاك العامة.

المادة الثالثة عشرة : ارتفاعات خاصة :

أولاً : شروط خاصة بحقوق الاشخاص المعوقين :

يفرض على كافة الابنية التقيد باحكام القانون رقم ٢٢٠ تاريخ ٢٩/٥/٢٠٠٠ المتعلق بحقوق الاشخاص المعوقين وبكافة المراسيم التطبيقية الصادرة عملاً به.

ثانياً : إرتفاعات خاصة بالسلامة العامة والصحة والمنظورات المعمارية:

١ - يمكن بمرسوم بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى

لتنظيم المدني فرض شروط ومبادئ لدراسة متانة الأبنية والاستعمال مختلف مواد البناء

وفرض شروط خاصة لحماية الأبنية من أخطار الحريق أو لتحمل البناء نتائج العوامل الطبيعية

من زلازل وسواها، ومنع استعمال بعض المواد في البناء أو فرض شروط إضافية حول إمكانية

استعمالها إذا كانت تشكل خطراً على السلامة العامة والصحة.

الى حين صدور مراسيم السلامة العامة وتضمنها مواصفات خاصة بالزلازل، يتوجب بالنسبة

للابنية التي يزيد عدد طوابقها عن الثلاثة أو يزيد ارتفاعها عن عشرة أمتار فوق سطح الارض،

اعتماد تصميم لمقاومة الهزات الارضية، بحيث لا يقل العامل الزلزالي (Zone

Perimeter Seismic) المستعمل في التحليل والتصميم عن ٠.٢ / أو ما يعادل (Zone 2 B) من U.B.C.

تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني نوعية المشاريع التي تحتاج لمكتب تدقيق فني .../...

١٣

والشروط والمراحل الواجب اعتمادها لمكاتب التدقيق الفني وصلاحيات هذه المكاتب. وتحدد بمرسوم ايضا بناء لاقتراح وزيري الاشغال العامة والنقل والوزير المختص، التراجعات المفروضة على نوعية المشاريع العامة المرتبطة بالسلامة العامة (خطوط نقل الطاقة...).

٢ - تفرض على بعض الأبنية شروط خاصة إضافية تتعلق بالسلامة العامة والصحة والمنظورات المعمارية والمواصفات الفنية اللبانية وتأمين تجهيزات اضافية متناسبة مع أهمية البناء. تحدد الأبنية والشروط الخاصة المذكورة أعلاه بمرسوم بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني. يجب ان تراعي مراحل إنشاء البناء واشغاله، وهدمه اذا دعت الحاجة، اصول حماية البيئة واستدامة مواردها الطبيعية (مياه، هواء، ارض وكائنات حية) كما حددها القانون رقم ٢٠٠٢/٤٤٤ (حماية البيئة).

٣ - يمكن أن تعطى رخصة البناء بشرط التقيد بأحكام خاصة، ويمكن أن ترفض إذا كانت الأبنية بالنظر إلى مواقعها وأحجامها ومظاهرها الخارجية، والإنشاءات المنوي تشييدها أو تغييرها من شأنها أن تضر بالصحة والسلامة العامتين أو بالمنظورات الطبيعية أو بالبيئة أو بالمنظورات المعمارية، أو إذا كانت هذه الأبنية تفرض على الجماعات العمومية تنفيذ تجهيزات جديدة.

٤ - يمكن أن يفرض على طالب الرخصة عند منحه إياها، بموجب الأحكام الخاصة الوارد ذكرها في الفقرات السابقة، تحقيق أشغال مختلفة وعلى الأخص شبكة طرق، شبكة مياه ووصلها بالشبكة العامة أو إنشاء خزان لجمع مياه الشتاء للاستعمال المنزلي، تصريف المياه المستعملة (وصل البناء بشبكة المجاري العامة في حال وجودها أو إنشاء حفرة صحية بالتصميم والحجم المناسب لحاجة البناء أو إنشاء محطة تكرير تبعا للشروط والمواصفات التي تحدد بمرسوم بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني)، الإنارة، ترتيب وتجهيز المساحات المخصصة للملاعب وللمواقف والفسحات الحرة أو المشجرة أو غرس أشجار جديدة، مساهمة إما نقداً وإما بتقديم الأراضي مجاناً لتنفيذ التجهيزات العامة المتعلقة بحاجات الأبنية المنوي تشييدها، والتي تصبح ضرورية بمجرد تشييد هذه الأبنية.

تحدد هذه الأحكام الخاصة في رخصة البناء وتذكر صراحة في قرار منحها ولا تسلم رخصة

الاشغال (السكن) إلا بعد قيام صاحب الرخصة بتنفيذ الموجبات المفروضة.
حينما تعتبر السلطة المكلفة باعطاء رخصة البناء وجوب اخضاع هذه الرخصة لاحكام خاصة لم
تحددها

.../...

١٤

الموافقة الفنية أو تعتبر ان الاحكام الخاصة التي حددت هي غير مناسبة، فإن السلطة المكلفة
بإعطاء الرخصة تلتزم بالقرار الذي يتخذه المجلس الاعلى للتنظيم المدني بهذا الصدد.
ان الدراسات التنظيمية وشروط البناء، في المناطق المنظمة وغير المنظمة، التي يتم الموافقة
عليها بقرار من المجلس الاعلى للتنظيم المدني، تصبح ملزمة للسلطة المكلفة منح الترخيص
بالبناء، وذلك في كل ما لا يتجاوز شروط الانظمة المصدقة، على ان يصدر المرسوم التنظيمي
خلال ثلاثة سنوات من تاريخ صدور القرار .

٥ - يمكن أن ترفض رخصة البناء أو أن لا تعطى إلا ضمن شروط تحدد في الموافقة الفنية على
الترخيص إذا كانت العقارات موضوع الطلب واقعة في مناطق يتعرض فيها البناء وشاغلوه
للخطر كالفيضانات أو الارض المعرضة للانزلاق أو الانهيارات.
تحدد هذه المناطق بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي
المجلس الأعلى للتنظيم المدني، ولا يتوجب لطالب الرخصة أي تعويض من أي نوع في حال
رفضها أو من جراء فرض شروط ينتج عنها تكاليف إضافية على المستفيد.

٦ - عندما ترفض رخصة البناء أو عندما تعطى بشرط التقييد بأحكام خاصة تطبيقاً للبنود /٣/ و /٤/
يمكن لطالب الرخصة إذا اعتبر أن الأحكام الخاصة غير قانونية أو متجاوزة الحد أو غير
ملائمة، ان يعرض القضية على وزير الاشغال العامة والنقل خلال ثلاثة اشهر من تاريخ تبلغه
القرار.

يفصل وزير الاشغال العامة والنقل بالامر بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني،
ولا يحول ذلك دون المراجعات القضائية التي يحق لطالب الرخصة والسلطات المكلفة إعطاء
رخصة البناء اللجوء إليها.

المادة الرابعة عشرة : معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام :

أولاً : إن معدل الاستثمار السطحي هو النسبة بين مساحة المسقط الافقي للبناء ومساحة العقار. أما عامل
الاستثمار العام فهو النسبة بين مساحة البناء عن كامل طوابقه المحسوبة في الاستثمار ومساحة
العقار.

يحسب معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام على أساس مساحة العقار بعد التخطيط المصدق وبصرف النظر عن وجود حقوق ارتفاعات لمصلحة العقارات المجاورة في حال استفاد عوامل الاستثمار في عقار ما فإنه لا يمكن البناء على أي قسم مقتطع منه مهما كانت اسباب هذا الاقتطاع حتى ولو كان تنفيذا لتخطيط مصدق.

في حال وجود تخطيط مصدق على عقار مبني لم تستنفد فيه عوامل الاستثمار بكاملها بعد ، فلا يمكن البناء في الاقسام المتبقية منه إلا بحدود ما تبقى من استثمار

.../...

١٥

للعقار بعد الاقتطاع شرط ان يكون القسم الذي سيقام عليه البناء صالحا للبناء كعقار مستقل موجود.

ثانياً : أجزاء الأبنية التي لا تدخل مساحتها في حساب عاملي الاستثمار العام والسطحي وعدد الطوابق ضمن شروط معينة تحدد بمرسوم:

١ - مساحة الشرفات والفرندات واللوجيات غير المقفلة والفسحات المسقوفة غير المقفلة بمقدار ما لا تزيد مجموع مساحتها في كامل البناء عن ٢٠% (عشرين بالمائة) من مساحة الاستثمار العام المصمم شرط ان لا تزيد مساحة الشرفات في أي طابق عن ٢٥% (خمس وعشرين بالمائة) من مساحته المصممة وذلك في جميع الابنية، باستثناء الابنية الصناعية التي يجب ان لا تتجاوز مساحة الشرفات فيها نسبة ٥% (خمس بالمائة) من مساحة كل طابق. تعتبر البرادي المؤلفة من درفات متحركة مصنعة من مواد شفافة غير ملونة والتي توضع على الشرفات بمثابة برادي تقليدية لا تحتاج لأي ترخيص أو تصريح. تحتسب من ضمن مساحة الشرفات المشار اليها اعلاه:

- مساحات تقنية للطابق.
- ممرات للوصول إلى غرفة الخادمة وغرفة الغسيل وغرفة المونة والتي لا تزيد مساحة كل منها عن ثمانية امتار مربعة.
- الممرات المسقوفة للوصول بين مختلف الابنية في المشروع على ان لا يتجاوز عرضها الحر ٢.٥٠م (متران ونصف)، ولا يزيد علوها عن ارتفاع الطابق وان لا يقل عن ٢.٢٠م (مترين وعشرين سنتيمترا)، ولا يزيد عددها عن اثنين احدهما في الطابق الارضي أو الاول والآخر في احد الطوابق العلوية شرط موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني بالنسبة للممر العلوي.

٢ - مساحة الطوابق السفلية التي لا يزيد ارتفاع مستوى سقفها (باطون) عن متر واحد فوق:
- أي نقطة فوق مستوى الارض الطبيعية أو المستصلحة (المساواة) من جميع الجهات الداخلية .
- مستوى الخط الموازي للطريق أو الرصيف في حال وجوده، والذي يعلوه بمتر واحد، للواجهات الامامية.

- أما الجهة المجاورة للعقارات غير المحدد فيها عدد الطوابق فلا تؤخذ شقلة ارض هذه العقارات المجاورة بعين الاعتبار شرط أن لا يزيد عدد الطوابق السفلية المكشوفة عن اثنين وأن لا يزيد الارتفاع الخارجي للقسم المكشوف عن ٥م/ (خمسة امتار)، شرط أن يخص الطابقين المذكورين لخدمة البناء وان يبقيا من ضمن الاقسام المشتركة عند افراز البناء.

تعتبر طوابق سفلية لا تدخل في حساب عاملي الاستثمار:

أ - في كافة المناطق :

الطوابق أو اقسام الطوابق السفلية الواقعة ضمن التراجع عن حدود العقار ،

.../...

١٦

ما لم تنص الانظمة الخاصة على خلاف ذلك مهما بلغت مساحتها اذا كانت مخصصة لاستعمالها كمرائب للسيارات أو مستودعات لخدمة البناء أو للآلات العائدة لخدمة البناء كالتدفئة والتبريد.

الطوابق أو اقسام الطوابق السفلية المخصصة لاستعمالات اخرى غير الاستعمالات الثلاث السابقة التي لا تتجاوز مساحتها الاجمالية خمسين بالمائة (٥٠%) من عامل الاستثمار العام المسموح في المنطقة ويدخل ما يزيد عن ذلك في عامل الاستثمار العام، باستثناء الفنادق والمستشفيات والمؤسسات السياحية التي تفرض بطبيعتها مساحة طوابق سفلية أكثر من ذلك.

ب - الطابق السفلي المكشوف:

- في المناطق المحدد فيها عدد الطوابق أو العلو الاقصى:

الطابق السفلي المكشوف المقام ضمن الاستثمار السطحي الاقصى المسموح به ولا يتجاوز علو سقفه ثلاثة امتار ونصف من اوطى نقطة من الارض المسواة وأن لا يتجاوز مستوى سقفه (باطون) مترا واحدا بتماس احدى الواجهات، على ان لا تقل المساحة الافقية للارض الطبيعية أو المسواة بمحاذاة الواجهات عن مترين اثنين.

- في المناطق غير المحدد فيها عدد الطوابق:

في حال اقامة طوابق سفلية مردومة من جهة واحدة على الاقل ومكشوفة من جهة او اكثر، يدخل في حساب عامل الاستثمار العام مساحة تعادل عمق أربعة اضعاف ارتفاعه في كل طابق لكل جهة مكشوفة.

٣ - التتوءات المعدة للزخرفة وللتبويج وحواجب الشمس والكرانيش والرفارف وسماكة التلبيس.

٤ - الغرف المخصصة لمحطات تحويل الطاقة الكهربائية:

شرط ان تكون مطابقة للخريطة التي توافق عليها مصلحة الكهرباء المختصة، وان تقع خارج حدود التراجعات المفروضة قانونا باستثناء فوهة الوصول الى الغرفة وان لا تعطل حق مرور أو مواقف السيارات أو مدى وقوع النظر.

٥ - اقسام ثكنات القرميد واعمال العزل:

لا تدخل في حساب معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام والارتفاع الأقصى وعدد الطوابق اعمال النش والعزل الحراري التي لا يتجاوز علوها خمسون سنتيمترا / ٥٠ سم/، وثكنات القرميد على ان تحدد شروطها بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

يمنع فرز الشكنة الى اقسام مختلفة بل تسجل من الاقسام المشتركة في البناء.

٦ - مساحة الاسقف الشفافة للفسحات:

لا تحتسب ضمن معدل الاستثمار السطحي وتحتسب مرة واحدة في عامل الاستثمار العام مهما بلغ ارتفاعها.

.../...

١٧

لا تعتبر الاسقف الشفافة في هذه الحال معطلة لتأمين مدى وقوع النظر وذلك بعد موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني وفقا لشروط تحدد في المرسوم التطبيقي.

٧ - مساحة الجدران الخارجية:

في حال وجود حائط مزدوج للعزل، لا تحتسب ضمن معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام مساحة الجدران الخارجية (بما فيها سماكة العزل في حال وجوده)، والتي تتراوح سماكتها بين اثنين وعشرين سنتيمترا / ٢٢ سم/ وخمسة وثلاثين سنتيمترا / ٣٥ سم/ ويدخل ما يزيد عن ذلك في حساب عاملي الاستثمار السطحي والعام.

تحدد بمرسوم بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني مواصفات الحائط المزدوج.

٨ - الدرج والمصعد:

لا تحتسب ضمن معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام، مساحة الدرج الرئيسي والمصعد لكل بناء أو بلوك، شرط ان لا تتجاوز مساحتها / ٢٢٠ م^٢ / عشرون مترا مربعا، يضاف اليها / ٢٦ م^٢ / ستة امتار مربعة لكل مصعد اضافي، ويدخل ما يزيد عن ذلك في معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام، كذلك لا تحتسب مساحة درج الاغاثة اذا وجد شرط الا تتجاوز هذه المساحة / ٢١٥ م^٢ / خمسة عشر مترا مربعا، ويحتسب ما يزيد عن ذلك ضمن مساحة الشرفات.

ثالثاً : اجزاء الابنية التي لا تدخل في حساب عامل الاستثمار العام وعدد الطوابق ضمن شروط معينة تحدد بمرسوم:

١ - مساحة اقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه والانشاءات التقنية والتجهيزات العائدة لخدمة البناء المقامة فوق سطح الطابق الاخير.

٢ - مساحة مسكن الناطور لغاية خمسة وثلاثون مترا مربعا / ٢٣٥ م^٢ / في الطابق الارضي أو ما بين الارضي والاول لكل بلوك مهما كانت نوعية الانشاءات الاخرى فيها.

٣ - مساحة المتخحات: المقامة فوق غرف الغسيل - غرف الكوي - غرف المونة - غرف الخدم

- الحمامات - بيوت الخلاء - الاوفيس - الممرات الداخلية، مداخل الشقق - المطابخ.
المتخاتات المقامة ضمن المخازن وصلات العرض في الطابق شرط ان لا تتجاوز مساحتها
ثلثي مساحة هذه القطع وان لا يكون لها أي مدخل خارجي.

٤- مساحة الطوابق واجزاء الانشاءات التقنية التي يجب ان تبقى ضمن الاقسام المشتركة في
حال افراز البناء والتي تشمل ما يلي:

أ - الطابق أو الجزء من الطابق الذي يستعمل كطابق تقني شرط ان لا يزيد ارتفاعه الحر
عن /١٠.٩٠م/ مائة وتسعين سنتيمترا.

يمكن إقامة أكثر من طابق تقني واحد في الابنية التي يتجاوز عدد طوابقها اثني عشر
.../...

١٨

طابقاً علوياً شرط ان يضم الى ملف طلب رخصة البناء الدراسة الفنية المبررة لذلك
واخذ موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

ب - المساحات المستخدمة للتجهيزات التقنية ضمن المناور. وكذلك الممرات والادراج
ضمن المناور التي تحتوي تجهيزات تقنية مع مراعاة شروط السلامة العامة.
٥ - مساحة طابق اعمدة:

١ - المقامة ضمن المسقط الافقي لأكبر طابق علوي، وذلك وفقاً لما يلي:

أ - المقامة إما فوق الطوابق السفلية المردومة أو على الارض الطبيعية مباشرة وإما على
مستوى الطريق الملاصقة أو المتاخمة للبناء المطل عليها مع تسامح متر واحد كحد
اقصى فوق مستوى الطريق أو تحته، شرط عدم امكانية اقامة اية انشاءات بين البناء
والطريق.

ب - يسمح ضمن الاعمدة وبمساحة لا تتجاوز ٥% (خمسة بالمائة) من معدل الاستثمار
العام بإنشاء قفص للسلالم والمصاعد ومدخل مقفل ومسكن الناطور وغرف عدادات
الكهرباء والمياه وزاوية للانتظار وقاعة اجتماعات لشاغلي البناء ومستودع صغير
لخدمة البناء لا تتجاوز مساحته اربعة امتار مربعة (٢م٤) وكل ما هو معد لغير
الاستثمار وذلك لكل درج رئيسي. وبحسب كل ما يزيد عن ذلك في عامل
الاستثمار العام دون احتسابه في عدد الطوابق اذا لم يشتمل الطابق على اية
استعمالات اخرى.

يمنع فرز محتويات هذه الاقسام من طابق الاعمدة الى اقسام خاصة مختلفة بل
يسجل من الاقسام المشتركة في البناء.

ج - يدخل ارتفاع طابق الاعمدة في احتساب العلو الاجمالي للبناء، على ان لا يتجاوز
هذا الارتفاع ثلاثة امتار ونصف ويمكن تجاوز هذا الارتفاع الى /٤.٥م/ اربعة امتار
ونصف وذلك فقط في الابنية التي تستوفي شروط اقامة طابق تقني دون الاستفادة من
الطابق المذكور، على ان يخصص التجاوز في ارتفاع طابق الاعمدة للتمديدات
التقنية.

٢ - المقامة ضمن الاستثمار السطحي الاقصى المسموح به المعدة للمرآب المتوجب، شرط ان لا يزيد ارتفاعها الحر عن مترين وثلاثين سنتيمترا (٢.٣٠م) وشرط عدم استعمال سقفها لأي غرض.

رابعاً : تطبق أحكام المادة اعلاه على كافة الابنية الجديدة وتلك غير الحائزة على رخصة الاشغال. اما في حال طلب الترخيص بإضافة مساحة بناء اضافية على بناء قائم حائز على رخصة اشغال، فتطبق احكام المادة اعلاه فقط على الاجزاء المضافة.

المادة الخامسة عشرة : الإنشاءات المسموح اقامتها ضمن التراجع المفروض قانوناً :

أولاً : ضمن التراجع عن حدود أو عن تخطيط الطرق وعن الأملاك العمومية :

يمنع إقامة إنشاءات سفلية ، أرضية أو

.../...

١٩

علوية من أي مواد كانت سواء كانت مسقوفة أو غير مسقوفة أو كانت مقفلة أو غير مقفلة ويمنع اقامة المركبات والمقطورات المستعملة لغير غاية النقل باستثناء غرف البواب وحائط التصويبة والرفارف والبلكونات وحيطان الدعم والسند، التي تحدد شروطها بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل.

ثانياً ً : ضمن التراجع عن حدود العقارات المجاورة:

مع مراعاة الانظمة والارتفاعات المفروضة في المناطق يسمح بإقامة الطوابق السفلية التي لا يزيد ارتفاع مستوى سقفها (باطون) عن متر واحد فوق مستوى الارض الطبيعية أو المسواة. ويسمح باقامة جدران إستنادية للارض الطبيعية مهما بلغ ارتفاعها، وجدران الدعم للردم القانوني التي لا يتجاوز علوها المترين ويسمح ب بروز بعض الانشاءات العائدة للوقاية والزخرفة والتجميل التي تحدد شروطها بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل.

المادة السادسة عشرة : المجموعات الكبرى :

تعتبر مجموعات كبرى، بمفهوم هذا القانون، مشاريع الابنية التي تتوفر فيها الشروط التالية:

١ - أن تكون مصممة على عقار لا تقل مساحته عن عشرة اضعاف الحد الادنى للافراز في المنطقة مع حد ادنى اربعة آلاف متر مربع / ٢م٤٠٠٠ في مراكز المحافظات وعشرين الف متر مربع / ٢م٢٠٠٠٠٠ خارجها .

٢ - أن تخصص نسبة لا تقل عن خمسة وعشرين بالمائة / ٢٥% من مساحة العقار تجهز وتستعمل حدائق أو ملاعب رياضية، وتحسم نسبة عشرة بالمائة / ١٠% من مساحة العقار عند حساب عامل الاستثمار العام عندما تزيد مساحته عن عشرة آلاف متر مربع / ٢م١٠٠٠٠٠.

٣ - أن تخضع لمخطط حجمالي يعرض على موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني، ولشروط خاصة تتعلق بالتراجعات وبالمنظورات المعمارية وبالصحة وبالسلامة العامة وبتقديم دراسة

الاثـر الطـبيـعي والبيئي وتأمين تجهيزات خاصة (كهرباء، هاتف، مياه...) متناسبة مع أهمية المشروع. تحدد جميعها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل.

يمكن ان يستثنى بناء المجموعات الكبرى التي تنطبق عليها الشروط المحددة أعلاه من تطبيق الخطوط الغلافية المنصوص عنها في هذا القانون ومن الاستثمار السطحي وعدد الطوابق والعلو المفروضة في نظام المنطقة إذا نتج عن ذلك مواصفات معمارية مميزة للمشروع نفسه وللمنطقة التي يقع فيها العقار.

المادة السابعة عشرة : المناطق المنظمة والمناطق غير المنظمة:

إن المناطق المنظمة والمحددة لها

.../...

٢٠

ارتفاعات لمعدل وعامل الاستثمار السطحي والعام وللعلو أو لعدد الطوابق، تخضع لأنظمتها الخاصة مع مراعاة احكام المادة الثالثة عشر من هذا القانون. اما المناطق غير المنظمة و بانتظار تنظيمها فتخضع لانظمة بناء وفقا لطبيعتها (اصطياف، آهلة، غير آهلة زراعية، وديان...) تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بعد موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني. يسمح بإنشاء المؤسسات المصنفة غير المزعجة والمضرة من الفئتين الثانية والثالثة ضمن المناطق غير المنظمة بعد موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

المادة الثامنة عشرة : منظر الأبنية ومئاتها :

- ١ - يفرض تأمين يطبق تدريجيا ضد خطر إنهيار البناء كله أو بعضه أو تداعيه بوجه واضح للانهار وذلك في كافة الابنية الخاضعة للتدقيق الفني الالزامي وفقا لشروط تأمين السلامة في الابنية، على ان يكون التأمين ساريا لمدة عشر سنوات من تاريخ وضع المدقق الفني تقريراً نهائياً يفيد بإنجاز البناء أو المنشأة بصورة صحيحة دون تحفظات أساسية .
- ٢ - تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني نوعية المشاريع الخاضعة للتدقيق الفني الالزامي وشروطها والمراحل الواجب اعتمادها للحصول على التأمين لضمان سلامة البناء .
- ٣ - يجب أن ترفق طلبات الترخيص بالبناء بدراسة لتحمل التربة صادرة عن مكتب متخصص في مجال سبر غور التربة وذلك حسب انظمة نقابة المهندسين بهذا الخصوص ، الموافق عليها من المجلس الاعلى للتنظيم المدني .
- ٤ - يمنع إنشاء أبنية بشكل جسر فوق الطرقات الا اذا نص نظام المنطقة المصدق على ذلك، او في حالات استثنائية تبررها للمنظورات المعمارية الجمالية على ان يتم الاستثناء بمرسوم يتخذ

في مجلس الوزراء بناءً لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني .

- ٥ - يجب أن يكون شكل واللوان الواجهات والتصاوين منسجما مع المحيط ويعود للإدارات الفنية المختصة حق تقدير ذلك عند منح الترخيص .
- ٦ - يمكن ان يفرض على المالكين تصوين عقاراتهم لجهة الطريق وإذا تمنعوا يحق للبلدية بعد اخطارهم ان تنشئ التصويبة المذكورة على نفقتهم .
- ٧ - على المالكين أن يحافظوا على نظافة واجهات أبنيتهم واجزائها الاخرى وعليهم عند الاقتضاء ان يقوموا بدهنها أو توريقها أو طرشها أو ترميمها، وإذا تمنعوا يحق للبلدية بعد اخطارهم ان تقوم بالعمل المذكور على نفقتهم.
- ٨ - على المالك ان يسهر دوما على صيانة املاكه المبنية وتأمين الاتزان والمتانة اللازمين لها محافظة على

.../...

٢١

سلامة الشاغلين والجوار. وعليه كلما دعت الحاجة الى ذلك أو بناء على طلب البلدية المبني على استشارة الادارات الفنية المختصة ان يكلف مهندسا أو أكثر للكشف على البناء والتحقق بالوسائل الفنية والملائمة وتقديم تقرير مفصل عن حالة البناء.

إذا ظهر للمهندس أن البناء أو اقسامه قد بدت فيه اشارات وهن، عليه أن يبين في تقريره سبب هذه الوهن ونتائجه المحتملة وان يقترح الاشغال الواجب القيام بها مع بيان درجة العجلة فيها. إذا تبين بنتيجة تقرير المهندس ان اتزان البناء أو متانته مختلفان، على المالك أن يقوم تحت اشراف مهندس بتكليف يسجله في احدى نقابتي المهندسين بأعمال التشييد والتدعيم المؤقتة اللازمة، وان يعلم بما قام به البلدية أو المحافظ أو القائم مقام خارج النطاق البلدي. ومن ثم عليه اتخاذ الاجراءات اللازمة بعد الاتفاق مع شاغلي البناء أو مراجعة القضاء المستعجل، اذا اقتضى الامر، للقيام باعمال التقوية النهائية بعد الاستحصال على الترخيص وفق الاصول.

عند انتهاء العمل ينظم المهندس تقريراً عن الاعمال التي قام بها يشير فيه الى حالة البناء الجديدة.

- ٩ - عندما يظهر خطر انهيار في البناء فإن المالك ملزم بأن يجري التدعيمات اللازمة دون ابطاء على نفقته ومسؤوليته وبأن يعلم البلدية أو المحافظ او القائم مقام حيث لا يوجد بلدية فورا بذلك التي بدورها تعلم الادارات الفنية المختصة بالأمر .

- ١٠ - عندما يكون بناء أو جدران أو خلافة ينذر بالانهيار ويشكل بقاءه خطراً ما ولا يبادر المالك الى القيام بواجباته إما لأنه لا يستطيع اجراء اعمال التقوية اللازمة أو لانه يمتنع عن ذلك، يقتضي هدمه خلال مهلة لا تقل عن خمسة عشر يوما ولا تزيد عن الشهرين ويمكن للبلدية

المعنية اخلاء البناء من شاغليه.

اذا تعذر ابلاغ المالك، أو اذا تمتنع عن استلام انذار الهدم يجب تنظيم محضر بالواقع من قبل موظفي البلدية أو المختار حيث لا يوجد بلدية. وفي هذه الحالة تلصق نسخة من انذار الهدم على البناء المطلوب هدمه ونسخة اخرى على باب مركز البلدية أو على باب مركز المحافظة أو القانمقامية خارج النطاق البلدي.

تبدأ مهلة الهدم اعتباراً من تاريخ تبليغ إنذار الهدم أو الصاقه. اذا انقضت المهلة ولم ينفذ المالك أوامر الإدارة، تباشر البلدية بتنفيذ الهدم على نفقته، ويمكن للبلدية ان تبيع الانقاض المتأتية من الهدم استيفاء للنفقات.

وفي حال وجود ضرورة قصوى لهدم أحد الابنية بناء لتقرير الدوائر الفنية الذي يجب ان يبنى على تقرير مهندس خبير محلف، فإن مهلة الانذار يمكن انقاصها الى يوم واحد، وحينئذ يقتضي ذكر احكام هذه الفقرة في انذار الهدم.

١١ - يمكن بمرسوم يتخذ بناء على

.../...

٢٢

اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل وبعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني فرض شروط خاصة لشكل البناء ومظهره الخارجي والمواد المستعملة وذلك بالنسبة لرخص البناء والترميم في بعض المناطق.

١٢ - يمكن فرض احداث ممرات وارصفة مسقوفة ضمن الابنية لاستعمال العموم تحدد شروطها ومواصفاتها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

المادة التاسعة عشرة : المرآب:

أولاً : احكام عامة

يفرض انشاء مرآب لوقوف السيارات في الابنية التي ستقام في جميع المناطق.
يجب ان يظهر المرآب لكل قسم من البناء على خرائط الترخيص ويعتبر هذا المرآب جزءاً لا يتجزأ من القسم من البناء الذي يعود له (لشقة سكن أو لمتجر أو لمكتب أو لاحتراف مهني..)
وذلك لدى تأجير هذا القسم أو فرزه أو بيعه. عندما يحول تصميم البناء أو تركيز الاعمدة أو وجود جدران في المساحات التي ستخصص للمرآب دون دخول أو استيعاب عدد أو جزء من السيارات المفروضة يحق للإدارة الفنية المختصة طلب اعادة النظر بتصميم البناء أو تركيز الاعمدة والجدران لتأمين المرآب اللازم المفروض على كامل استثمار العقار وان كان موضوع الرخصة يتناول جزءاً من هذا الاستثمار.

يجب ان يشمل طلب الترخيص لانشاء بناء أو مجموعة أبنية يتوجب لها اكثر من خمسين سيارة،

والابنية ذات الاستعمال العام دراسة تأثير المبنى على حركة السير (Traffic Impact Study) وكيفية معالجة هذه المتغيرات.

ثانياً : الاستعاضة عن المرآب:

١ - يمكن ان تستثنى من شرط تأمين المرآب بعض الابنية عند وجود استحالة فنية قاهرة تحول دون انشاء المرآب شرط ان يفرض في هذه الحالات رسم خاص تستوفيه البلدية أو المحافظة أو القانمقامية خارج النطاق البلدي.

تحدد بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني الحالات التي تسمح باستثناء بعض الابنية من المرآب والاستعاضة عنه بدفع الرسوم المتوجبة كما تحدد بذات الطريقة عدد المواقف المتوجبة وفقاً لوجهة استعمال البناء وشروط ومواصفات المرآب، وتفاصيل العناصر التشجيعية للابنية أو اجزاء الابنية المنشأة والمستثمرة كمرائب جماعية في البناء زيادة عما هو مفروض قانونا والعقوبات المتوجبة عند عدم تأمين المرآب.

يحدد بدل المرآب المتوجب بقرار يصدر عن المجلس الاعلى للتنظيم المدني استنادا الى كلفة انشائه مسقوفاً بما يوازي ٢م٢٥ لكل سيارة مع مراعاة

.../...

٢٣

ثمن المتر المربع من ارض العقار وعامل الاستثمار العام في المنطقة ويعمل به طيلة السنوات التالية وفي كافة الاراضي اللبنانية ما لم يصدر تقدير آخر.

٢ - عند اعطاء الرخصة المسبقة ، وفي حال وجود استحالة فنية تحول دون انشاء المرآب وتوجب استبداله برسم خاص، تطلب السلطة التي اعطت الرخصة من أمين السجل العقاري المختص تسجيل قيد على الصحيفة العينية للعقار بأن للمالك الحالي الحق بدمتها بعدد السيارات المدفوع بدل الرسم عنها. يبقى هذا القيد قائماً حتى تسوية وضع المرآب بين السلطة مانحة الترخيص والمالك.

ينشأ حساب خاص للمرآب في الخزينة العامة لصالح كل بلدية على ان تكون عائدات هذا المرآب مخصصة حصراً لاقامة مرائب جماعية أو لتسوية اوضاع الذين لم تؤمن لهم مرائب. تودع عائدات المرآب والمساعدات العائدة له في هذا الحساب على ان تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء، بناء على اقتراح وزيري المالية والداخلية والبلديات، اصول العمل في حساب المرآب وكيفية تمويل كل بلدية لمرآبها على ان لا تتعدى نفقات كل بلدية لعائداتها من رسم المرآب أو المرائب الجماعية.

يحق لمالك العقار الذي سدد رسوم استبدال المرآب، واذا لم تبادر السلطات المختصة خلال مدة اقصاها ثمانى سنوات من تاريخ استيفاء الرسوم الى تأمين مرآب، استرجاع المبالغ المدفوعة وشطب اشارة بدل السيارة المدونة على الصحيفة العينية للعقار، شرط ان يؤمن المواقف المطلوبة وفقاً لاحكام هذه المادة.

يمكن الاستعاضة عن دفع البديل المذكور اعلاه بشراء مواقف سيارات في عقارات أو مباني

اخرى تتضمن مواقف اضافية أو مرآب جماعي للعموم وضمن شعاع ٥٠٠م، وذلك وفقا لشروط تحدد بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

٣ - لا يمكن استثناء اي مجمع ابنية يضم اكثر من بناء واحد في العقار من شرط تأمين مرآب السيارات، وبالتالي لا يمكن في هذه الحالة الاستعاضة عن تأمين المرآب بدفع الرسم.

ثالثاً : في الابنية القائمة قانونا (مرخصة أو تم تسوية مخالفات البناء فيها):

- ١ - عند طلب تغيير وجهة استعمال الابنية القائمة قانونا جزئيا أو كليا بما يسمح به نظام المنطقة أو عند التعديل في عدد الوحدات التي تتألف منها، يحدد عدد مواقف السيارات الاضافية المفروض تأمينها للاجزاء المعدلة وفقا لشروط تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني .
- ٢ - لا يتوجب تأمين أي موقف في الابنية القائمة قانونا (مرخصة أو تم تسويتها) عند طلب تعديل فيها دون زيادة

..../...

٢٤

في عدد الوحدات ودون تغيير في وجهة الاستعمال.

- ٣ - عند الترخيص لإضافة بناء في عقار مبني، أكانت هذه الاضافة فوق البناء الموجود أو على مساحة غير مبنية من ارض العقار، يتم تأمين مواقف السيارات المتوجبة للبناء المضاف فقط وفقا لنظام البناء او القوانين النافذة عند منح الترخيص باضافة البناء.

رابعاً: المرآب الاضافي والجماعي (للعوم):

١ - المرآب الاضافي:

- في حال تأمين مرآب اضافي زيادة عن المرآب المتوجب قانونا، تعفى المساحة من المرآب الاضافي، المعادلة لمساحة خمس وعشرين مترا مربعا /٢٥م^٢/ لكل سيارة اضافية مؤمن توقيفها فيه مع حد اقصى يساوي مساحة المرآب المتوجب قانونا، كما تعفى كذلك مساحة مساوية لها من المرآب المتوجب قانونا من رسم الترخيص بالبناء ويفرض التسجيل على الصحيفة العقارية بأن وجهة استعمال هذا القسم من البناء كمرآب اضافي للسيارات.

- يسمح بتأمين المرآب الاضافي في الطوابق السفلية وضمن الفسحات الحرة من ارض العقار. ويمكن للمالك اذا اراد، ان يؤمن المرآب الاضافي في طابق الاعمدة وكذلك في الطوابق العلوية من البناء وعدم احتساب هذا المرآب الاضافي في عامل الاستثمار العام وعدد الطوابق شرط التقييد بالخط الغلافي والارتفاع المفروض في نظام المنطقة.

٢ - المرآب الجماعي للعموم:

- يرخص بانشاء بناء مخصص كمرآب جماعي للعموم في العقارات التي لا تقل مساحتها

عن الالف متر مربع، ويمكن تخصيص قسم من المبنى لاستعمال تجاري على أن لا يقل عدد مواقف السيارات المخصصة للعموم عن المائة سيارة.

- لا تحسب ضمن عامل الاستثمار العام ومعدل الاستثمار السطحي مساحة البناء أو القسم من البناء المخصص كمرآب جماعي للعموم على أن يتقيد بالتراجعات المفروضة قانونا وبالنخط الغلافي، وتطبق على المرآب الجماعي الاعفاءات الواردة في البند رابعا - الفقرة ١/١ اعلاه من هذه المادة (المرآب الاضافي).

يسمح لمالك العقار المبنى كمرآب جماعي للعموم بنقل ثلاثة ارباع رصيد عامل الاستثمار العام (غير المستعمل لبناء تجاري) الى عقار أو عقارات أخرى ضمن نفس المنطقة العقارية ونفس المنطقة الارتفاقية شرط التقيد ببقية شروط الترخيص بالبناء في العقار أو العقارات التي تم نقل رصيد عامل الاستثمار العام اليها بما فيها النخط الغلافي. لا يجوز ان ينقل الى اي عقار في نفس المنطقة العقارية ونفس المنطقة الارتفاقية ما يزيد عن العشرين بالمائة (٢٠%) من عامل استثمار هذا العقار وشرط موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني على الموقع المقترح للزيادة. خلافاً لأي نص آخر يمكن الترخيص

.../...

٢٥

باشغال الاملاك العمومية غير البحرية العائدة لكل من الدولة والبلديات من اجل بناء مرائب للعموم واستثمارها لاجل محدد وذلك بموجب عقود يجريها الوزير المختص بنتيجة مزايادة علنية تحدد فيها مدة الاشغال والرسوم المتوجبة عنه وحقوق الشاغل في حال الغاء اجازة الاشغال، على ان تصدق هذه العقود بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير المختص.

مع مراعاة الاحكام العامة الواردة في المادتين الرابعة عشرة والتاسعة عشرة من هذا القانون لجهة المرآب والطوابق السفلية، تستفيد الابنية التي يزيد ارتفاعها عن خمسين مترا /٥٠م/ والمجموعات الكبرى من زيادة في عامل الاستثمار العام في حال امن صاحب البناء أو المجموعة مرآبا اضافيا مستقلا له مدخل ومخرج خاص به متصل مباشرة بالطريق العام يستوعب على الاقل خمسين سيارة بمواقف مستقلة على ان تسجل ملكية هذا المرآب على اسم البلدية المختصة.

تحدد نسبة الزيادة في عامل الاستثمار العام باثني عشر مترا مربعا /٢١٢م/ عن كل موقف سيارة شرط ان لا تتجاوز هذه الزيادة الف وخمسمائة متر مربع /٢١٥٠٠م/ مهما بلغ عدد المواقف في المرآب الاضافي ونسبة عشرة بالمائة /١٠% من عامل الاستثمار العام، على الا تزيد عن طابقين على الاكثر وبعد موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

تحدد دقائق ادارة المرائب بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

في حال استحالة تأمين مرآب متوجب قانونا على مؤسسة سياحية في الابنية القائمة بتاريخ نفاذ هذا القانون، يمكن للمؤسسة السياحية التي تشغل البناء القائم أو اي قسم منه ان تدفع

رسم مرآب سنوي لصالح البلدية يبلغ نسبة خمسة بالمائة / ٥% / من قيمة رسم المرآب المحددة بحسب التخمينات المعتمدة وفق الانظمة المعمول بها.

تطبق احكام الفقرة الاولى على المؤسسات السياحية التي سوف تشغل ابنية أو اقسام ابنية قائمة بتاريخ نفاذ هذا القانون شرط ان تكون هذه الابنية مرخصة قانونا وغير مخالفة لقوانين البناء المعمول بها.

٣ - شروط عامة:

- يجب ان لا يتعدى العلو الحر متران وخمسون سنتيمترا (٢.٥٠م) تحت السقف ومتران وعشرون سنتيمترا (٢.٢٠م) تحت الجسور المدلاة.
 - يجب ان يشمل طلب الترخيص لانشاء مرآب جماعي للعموم دراسة تأثير مبناه على حركة السير (Traffic Impact Study) وكيفية معالجة هذه المتغيرات، وفي حال المرآب الجماعي يتوجب تقديم دراسة تفصيلية لواجهات المبنى.
- في حال تغيير وجهة استعمال المرآب الاضافي أو المرآب الجماعي للعموم، تعتبر الانشاءات المرخصة لهذه الغاية غير قانونية ويمكن للدولة أو البلديات هدمها أو مصادرتها.
- يمكن بيع أو تأجير المساحات

.../...

٢٦

المخصصة كمواقف اضافية أو مرآب جماعية للعموم دون امكانية تغيير وجهة استعمالها وفي حال تغيير وجهة استعمال المرآب (اضافي أو جماعي للعموم) تعتبر الانشاءات المرخصة لهذه الغاية غير قانونية ويمكن للدولة أو البلديات هدمها أو مصادرتها.

المادة العشرون : في الارتفاع الحر تحت السقف:

يحدد بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني الارتفاع الحر الأدنى والاقصى تحت السقف لمختلف انواع الغرف والابنية حسب وجهة استعمالها.

المادة الحادية والعشرون : لا يجوز تحويل وجهة استعمال المرآب المحدد عند الترخيص لأي سبب كان.

اما في حال تحويل وجهة استعمال البناء كليا أو جزئيا لوجهة استعمال اخرى مسموحة في المنطقة، واذا كانت وجهة الاستعمال الجديدة تحتاج الى مرآب اكبر من المساحة المخصصة كمرآب لوجهة الاستعمال الاساسية، فيتوجب على المالك اما تأمين المرآب الاضافي واما دفع البدل للجزء غير المؤمن من المرآب بما يساوي التكاليف الفعلية لانشائه، على ان تحسب وفقا للمادة التاسعة عشرة اعلاه وان يعتبر تحويل وجهة استعمال البناء وجميع ما نتج عنه لاغيا في حال عدم تأمين المرآب الاضافي اللازم أو دفع البدل.

الفصل الثالث

العقوبات

المادة الثانية والعشرون : اذا حصلت مخالفات في البناء تستوجب الازالة خلال الفترة الواقعة بين تاريخ الترخيص

وتاريخ الحصول على رخصة الاشغال (السكن)، يقوم المهندس المسؤول بسحب تعهده فور حصول المخالفة وإبلاغ ذلك الى مالكي العقار أو من ينوب عنهم قانونيا ونقابة المهندسين، على ان ينذر المالك بهدم المخالفة في حال التمتع. وعلى نقيب المهندسين إبلاغ الامر الى الادارة الفنية المختصة والبلديات المعنية بموجب كتب مضمونة مع اشعار بالوصول:

- ١ - اذا لم يقم المهندس المسؤول موقع الترخيص بسحب تعهده وإبلاغ نقابة المهندسين المعنية، على مديرية التنظيم المدني أو محافظ المنطقة أو رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية، الإبلاغ عن المخالفة الاولى وذلك بمهلة شهر واحد من تاريخ المخالفة، الى نقيب المهندسين المعني الذي يعود له كحد ادنى توجيه تنبيه الى المهندس وأو اتخاذ الاجراءات والعقوبات المسلكية وفق نصوص قانون مزاولة المهنة رقم ٩٧/٦٣٦.
- ٢ - وفي حال التكرار وبعد تبلغ النقيب حسب ما ورد في الفقرة السابقة (١) ، يعود للنقيب امر توقيف جميع المعاملات الفنية العائدة للمهندس في النقابة لمدة تتراوح بين ثلاثة اشهر وستة اشهر حسب اهمية

.../...

٢٧

المخالفة وأو اتخاذ الاجراءات والعقوبات المسلكية وفق نصوص قانون مزاولة المهنة رقم ٩٧/٦٣٦ وذلك خلال شهر من تاريخ تبلغ النقيب بتكرار المخالفة.

- ٣ - وفي حال التكرار للمرة الثالثة يقصى المهندس، بقرار من وزير الاشغال العامة والنقل بناء لطلب المدير العام للتنظيم المدني أو محافظ المنطقة أو رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية عن جميع الصفقات التي تجريها الادارات والمؤسسات العامة والبلديات، بالاضافة الى الاجراءات الادارية التي يمكن ان تتخذ بحقه لدى دوائر الدولة والتي يمكن ان يتضمنها هذا القرار، وذلك بمهلة شهر من تسلم وزير الاشغال العامة والنقل الطلب.
- وفي هذه الحالة يعود للمجلس التأديبي لدى نقابة المهندسين المعنية امر اتخاذ تدابير اقصى عند الاقتضاء، وذلك ضمن مهلة اقصاها ثلاثة اشهر من تاريخ تبلغها المخالفة من قبل المدير العام للتنظيم المدني أو محافظ المنطقة أو رئيس البلدية المعنية المرفق بتقرير من رئيس الادارة التي تعطي الموافقة الفنية على الترخيص.

يتعرض متعهد التنفيذ (المقاول) لمصادرة العدة وللعقوبات التي يتعرض لها المالك المخالف، كما يقصى مؤقتا أو نهائيا عن جميع الصفقات التي تجريها الادارات والمؤسسات العامة والبلديات بموجب قرار يصدر عن وزير الاشغال العامة والنقل بناء لطلب المدير العام للتنظيم المدني أو محافظ المنطقة أو رئيس البلدية المعنية.

ان التحقيق الذي يجري على طلب الرخصة وعلى تصاميم البناء، وكذلك المراقبة التي تقوم بها الادارة اثناء تنفيذ الترخيص لا يلزم هذه الاخيرة عند وجود المسؤولية.

المادة الثالثة والعشرون : كل حفر أساسات أو بناء أو ترميم أو تحويل مباشر به دون ترخيص أو تصريح حسبما يكون العمل خاضعاً لرخصة أو لتصريح أو يجري خلافاً للرخصة أو للوصل بالتصريح يوقف حتماً وينظم بحق المالك والمسؤول عن التنفيذ محضر ضبط بالمخالفة وعلى صاحب الشأن أن يتقدم بدون إبطاء بطلب رخصة أو بالتصريح حسب الاقتضاء.

إذا ظهر ان الانشاءات لا تتنافى مع التخطيط ولا مع الشروط القانونية، تعطى الرخصة أو الوصل بالتصريح مع فرض غرامة تعادل ضعفي قيمة جميع الرسوم المتوجبة عن القسم الذي يكون قد تم. يعتبر تاماً كل بناء صب سقفه.

تعتبر الغرامة والرسوم ديناً ممتازاً على العقار ولا تعطى براءة ذمة من البلدية إلا بعد استيفائها وتسوية وضع المخالفة.

يجب على مالك الانشاءات التي تتنافى مع التخطيط أو التي تخالف قوانين وأنظمة البناء النافذة هدمها، وإذا لم يفعل تولت الادارة الهدم على نفقته ومسؤوليته واستوفيت منه الاكلاف بطريقة جباية رسوم الدولة والبلديات. يجب أن يعين محضر ضبط مخالفة البناء موقع المخالفة وماهيتها وتاريخ حصولها بصورة دقيقة

.../...

٢٨

والمرحلة التي وصل إليها المخالف بتاريخ تنظيم محضر الضبط. تسجل المخالفة، بناء على طلب البلدية أو الادارة الفنية المختصة، على الصحيفة العينية للعقار ولا تشطب إلا بعد تسوية اوضاعها أو ازلتها.

المادة الرابعة والعشرون : يعاقب المسؤول الذي يخالف احكام هذا القانون والنصوص التي تتخذ لتطبيقه بغرامة من /٢.٠٠٠.٠٠٠/ (مليون ليرة لبنانية) إلى /١٠.٠٠٠.٠٠٠/ (مئة مليون ليرة لبنانية) . إن المخالف الذي يواصل العمل بعد أن يكون قد أوقف يعاقب بغرامة من /٤.٠٠٠.٠٠٠/ (اربعة ملايين ليرة لبنانية) إلى /٢٠.٠٠٠.٠٠٠/ (مئتي مليون ليرة لبنانية) وبالسجن من اسبوع إلى ١٥ يوماً أو بإحدى هاتين العقوبتين على ألا يحول ذلك دون ازالة المخالفة عند الاقتضاء.

الفصل الرابع

أحكام عامة

المادة الخامسة والعشرون : مع الأخذ بأحكام المادة الحادية عشرة من هذا القانون لجهة امتداد وقوع النظر، تطبق أحكام قانون البناء ضمن حدود كل عقار بمفرده أو مجموعة عقارات ملاصقة غير قابلة للضم قانوناً، شرط ان يكون قد دون على الصحيفة العينية لكل عقار من العقارات المتكونة منها، اشارة بانها تشكل وحدة عقارية غير قابلة للتجزئة. اما اذا كانت العقارات الملاصقة قابلة للضم قانوناً، فيجب ضمها لتصبح عقاراً واحداً .

المادة السادسة والعشرون : يلغى قانون البناء الصادر بالمرسوم الاشتراعي رقم ١٤٨ تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ والمرسوم

الاشتراعي رقم ٤٥ تاريخ ١٩٨٥/٣/٢٣ ، كما تلغى النصوص العامة والخاصة والتي تتعارض واحكام هذا القانون.

تظل المراسيم والقرارات التطبيقية الملحقة بقانون البناء رقم ٨٣/١٤٨ تاريخ ٨٣/٩/١٦ ، الملغى بموجب هذه المادة معمولاً بها حتى صدور المراسيم والقرارات التطبيقية الملحقة بهذا القانون، وذلك في كل ما لا يتعارض مع مضمون هذا القانون.

المادة السابعة والعشرون : إن لصاحب الرخصة المعطاة قبل صدور هذا القانون حق الخيار بين تنفيذها أو تعديلها وفقاً لأحكام هذا القانون أو للقوانين النافذة بتاريخ الحصول على الرخصة .

المادة الثامنة والعشرون : في خلال ستة اشهر من تاريخ نفاذ هذا القانون، وباستثناء ما نص على صدوره بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء، تصدر جميع النصوص التطبيقية بما فيها الرسومات التفصيلية، بموجب مراسيم تتخذ بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني .

المادة التاسعة والعشرون : يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

يعمّم

على جميع وحدات وقطعات قوى الأمن الداخلي .

- يلغى القانون رقم /١٤٨/ تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ المرتب في المحفظة رقم /١٢/
بالرقم المتسلسل /٢٣١/ ويشطب من فهرسها .

- لحين صدور المراسيم والقرارات التطبيقية الملحقة بهذا القانون تنزع جميع
والمراسيم والقرارات التطبيقية الملحقة بقانون البناء رقم ٨٣/١٤٨ تاريخ
١٦/٩/١٩٨٣ وتحفظ ربطاً بالقانون رقم /٦٤٦/ تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٤ المرتب
في المحفظة رقم /١٢/ بالرقم المتسلسل / ٣٦٩ / وبالعنوان التالي « قانون البناء »

القوانين

لأخذ العلم والمقتضى .

بيروت في ٢٨ / ١٢ / ٢٠٠٤
المدير العام لقوى الأمن

الداخلي

اللواء علي الحاج

للتعميم

رئيس هيئة الأركان

العמיד أمين صليبا

- يرتّب في المحفظة رقم / ١٢ / بالرقم المتسلسل / ٣٦٩ / وبالعنوان التالي :
« قانون البناء » .

مرسوم رقم ١٥٨٣٨

وضع مشروع قانون تسوية مخالفات البناء وتعديل بعض مواد قانون البناء موضع التنفيذ

إن رئيس الجمهورية اللبنانية

بناء على الدستور اللبناني لا سيما المادة ٥٨ منه،

وبما أن الحكومة أحالت على مجلس النواب بموجب المرسوم رقم ١٤٤٤٠ تاريخ ١٤ تشرين الثاني ١٩٦٣

مشروع القانون المعجل المتعلق بتسوية مخالفات البناء وتعديل بعض مواد قانون البناء،

وبما أنه انقضى أكثر من أربعين يوماً على إحالة هذا المشروع الى مجلس النواب دون أن يبت به،

وبناء على اقتراح وزير الداخلية،

وبعد موافقة مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٨/٣/١٩٦٤،

يرسم ما يأتي:

المادة الأولى : يوضع موضع التنفيذ مشروع القانون المعجل المحال على مجلس النواب بموجب المرسوم رقم

١٤٤٤٠ تاريخ ١٤ تشرين الثاني سنة ١٩٦٣ وهذا نصه:

« المادة الأولى : إن الابنية أو أجزاء الابنية التي أنشئت بعد تاريخ ٢٠ كانون الثاني سنة ١٩٥٤ بدون رخصة

أو زيادة على الرخصة أو خلافا للرخصة والتي تم هيكلها بما فيه السقف قبل تاريخ نشر هذا

القانون تخضع للأحكام التالية:

أولاً : إذا كانت الإنشاءات مطابقة للمرسوم الاشتراعي رقم ٦١/ل.ع./ الصادر بتاريخ ٣٠ آب

سنة ١٩٤٠ المعدل بقانون ٢٠ كانون الثاني سنة ١٩٥٤ ولنظام الارتفاقات وللتخطيط

فإنها تبقى خاضعة للرسم المنصوص عليه في المادة الحادية عشرة من قانون ٢٠ كانون

الثاني سنة ١٩٥٤ وللغرامة المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون نفسه.

ثانياً : إذا كانت الإنشاءات مطابقة للتخطيط ومخالفة كلياً أو جزئياً للمرسوم الإشتراعي رقم

٦١/ل.ع./ الصادر بتاريخ ٣٠ آب سنة ١٩٤٠ المعدل بقانون ٢٠ كانون الثاني سنة

١٩٥٤ أو لنظام الارتفاقات يترك للمالك الخيار اما بهدم الأبنية أو أقسامها المخالفة واما

بدفع الرسم المنصوص عليه في المادة الحادية عشرة من قانون ٢٠ كانون الثاني سنة

١٩٥٤ مع غرامة توازي خمسة أضعاف هذا الرسم مع حفظ حقوق الغير.

على المالك الذي يختار الهدم أن يبلغ الإدارة ذلك تلقائياً خلال ستة أشهر على الأكثر من

تاريخ نشر هذا القانون وأن ينفذ الهدم تلقائياً خلال مدة ستة أشهر من تاريخ إبلاغ الإدارة

رغبته حتى إذا لم يفعل يصبح ملزماً بأداء الرسم والغرامة المعينين بالفقرة السابقة.

لا يمكن إنجاز الأعمال التكميلية في الابنية التي لم يتم سوى هيكلها وسقفها إلا بعد

الاستحصال على رخصة حسب الأصول .

ثالثاً : يعتبر تسامحا لا يوجب الهدم ولا فرض الغرامة:

- النقص في الارتفاع تحت السقف إذا كان هذا النقص لا يتجاوز السبعة بالمئة من الارتفاع الأدنى الذي حدده القانون.
- تجاوز المسطح الأفقي الأعلى للغلاف إذا كان هذا التجاوز لا يزيد على الأربعة بالمئة من الارتفاع الأقصى الذي حدده القانون.

المادة الثانية : يترتب الرسم والغرامة على العقار الذي حصلت فيه المخالفة بصرف النظر عن اليد التي ينتقل إليها. إلا أنه يحق للمشتري إذا لم يكن مصرح في عقد البيع بترتب الرسم والغرامة على العقار أن يرجع بهما على البائع.

المادة الثالثة : يعتمد لفرض الرسم والغرامة السعر البيعي لأرض العقار في السنة التي حصلت فيها المخالفة للمخالفات موضوع الفقرة الأولى من المادة الأولى والسعر البيعي لأرض العقار بتاريخ نشر هذا القانون للمخالفات موضوع الفقرة الثانية من المادة المذكورة .

المادة الرابعة : إن مرور الزمن على الرسم والغرامة المعينين بالمادة الأولى من هذا القانون يسري :

- من تاريخ نشر القانون المذكور: في المخالفات المنطبقة على الفقرة الأولى من المادة الأولى.
- ومن تاريخ انقضاء مهلة الخيار: في المخالفات المنطبقة على الفقرة الثانية من المادة المذكورة .

المادة الخامسة : إن هذا القانون لا يحول دون تطبيق القوانين المتعلقة باستثمار الأبنية لاسيما ما يتعلق منها بالمحلات الخطرة والمضرة بالصحة العامة والمزعجة.

المادة السادسة : تستثنى من أحكام هذا القانون:

- أ - الإنشاءات أو أجزاءها المصابة بالتخطيط المصدق المتعدية على الطرقات العامة والانشاءات المتعدية على الطرقات الخاصة .
 - ب - الإنشاءات المقامة في المناطق المحظر فيها البناء بتاريخ لاحق لفرض الحظر.
 - ج - الإنشاءات المقامة خلافاً لارتفاعات عائدة لحماية الينابيع والمواقع الأثرية والطبيعية والمنشآت العسكرية .
 - د - أكواخ التنك والخشب والخيم وما شابهها المقامة بدون رخصة.
- لا يسري مرور الزمن على المخالفة الواقعة في هذه الإنشاءات ما استمرت تلك المخالفة.

المادة السابعة : . . .	{	(ألغيت هذه المواد بموجب القانون رقم ٧١/٥٩ تاريخ ١٣/٩/١٩٧١) .
المادة الثامنة : . . .		.
المادة التاسعة : . . .		.
المادة العاشرة : . . .		ألغيت هذه المادة بموجب القانون رقم ٦٧/٥٣ تاريخ ٢٨/٦/١٩٦٧
المادة الحادية عشرة : . .		المادة الخامسة عشرة : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به فور نشره .
المادة الثانية عشرة : . .		
المادة الثالثة عشرة : . .		
المادة الرابعة عشرة :		

المادة الثانية- ينشر ويبلغ هذا المرسوم حيث تدعو الحاجة.

الذوق في ٢٠ آذار سنة ١٩٦٤

الإمضاء: فؤاد شهاب

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الإمضاء: حسين العويني

وزير الداخلية

الإمضاء: حسين العويني

صورة وفق الأصل

رئيس شعبة التخطيط والتنظيم

قانون رقم ٣٢٢

السماح للمهجر بالبناء ضمن عقار لا يستوفي

الشروط القانونية للبناء

أقر مجلس النواب،

وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه:

المادة الأولى: استثناء من أحكام القوانين والأنظمة التي ترعى شؤون البناء يسمح في القرى والبلدات للمهجر

الحصول على رخصة لبناء مسكن ضمن الشروط الآتية:

- ١ - أن يكون طالب الترخيص مهجراً على أن يثبت صفته هذه بإفادة صادرة عن وزارة شؤون المهجرين.
- ٢ - أن يكون البناء المطلوب إنشاؤه يقع في القرية التي هجر منها طالب الترخيص.
- ٣ - أن يكون البناء مخصصاً لسكن المهجر طالب الترخيص.
- ٤ - أن ينشئ البناء على عقار يملكه وان يكون هذا العقار موجوداً بالفعل قبل تاريخ العمل بهذا القانون وأن لا يكون ناتجاً عن عملية فرز تمت بعد هذا التاريخ.
- ٥ - أن لا يزيد عدد الطوابق الإجمالي، ومهما كان النص الذي يسمح بإنشائها، عن طابقين فوق مستوى الأرض النهائية بعد التسوية بما فيه طابق الأعمدة في حال وجوده، وأن لا تتعدى مساحة كل طابق المئة وعشرين متراً مربعاً (١٢٠) م^٢ بما فيه الشرفات.
- ٦ - أن يكون البناء متوافقاً وبقية أحكام القوانين والأنظمة التي ترعى شؤون البناء باستثناء ما يتعلق منها بعامل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام وما نص عليه هذا القانون صراحة.
- ٧ - تكون الرخصة معفاة من جميع الرسوم بما فيها رسوم التسجيل في نقابة المهندسين وتعطى مالك العقار من قبل مهندس من المديرية العامة للتنظيم المدني الذي تكلفه إدارته بهذه المهمة.
- ٨ - لا يجوز بيع أو تأجير البناء قبل انقضاء خمس سنوات على إعطاء رخصة الإسكان بعد انتهاء البناء وفي حال مخالفة هذا الشرط تعتبر مساحات البناء الإضافية المعطاة بموجب هذا القانون بمثابة بناء مخالف وتطبق عليها أحكام القوانين المتعلقة بالبناء بتاريخ المخالفة.
- يسجل هذا الشرط على الصحيفة العينية للعقار أو لدى القاضي العقاري إذا كان العقار قيد التحديد والتحرير أو لدى المختار إذا كان غير محدد أو محرر.
- ٩ - يراعى عند إعطاء الترخيص التخطيطات والارتفاقات المفروضة بمراسيم.

المادة ٢: استثناء من أحكام القوانين والأنظمة التي ترعى شؤون البناء يسمح للمهجر الذي تهدم مسكنه المقام

على عقار يملكه أثناء الأحداث من إعادة بنائه وفقاً للشروط الآتية:

- ١ - أن يعيد بناء مسكنه وفقاً لما كان عليه قبل التهديم دون أية إضافات أو تعديلات ما لم تكن هذه التعديلات متوافقة وأحكام القوانين والأنظمة التي ترعى شؤون البناء.
- ٢ - في حال كان البناء المراد إعادة بنائه مخالفاً لقوانين وأنظمة البناء يستفيد طالب الترخيص فقط من الاستثناءات والمساحات والإعفاءات في حدود ما ينص عليه هذا القانون، ويخضع في كل ما يتجاوز ذلك للقوانين المتعلقة بتسوية مخالفات البناء.
- ٣ - إذا كان البناء متعدياً على الأملاك العمومية، قبل التهديم، للمهجر أن يعيد بناؤه وفقاً للبند (١) من هذه المادة شرط إزالة التعدي.

٤ - تطبق، فيما عدا ذلك أحكام البنود ١، ٣، ٤، ٧ و ٩ من المادة الأولى من هذا القانون.

المادة ٣ : تطبق أحكام هذا القانون على المهجرين الذين يملكون حصة بالشيوع. وينظم وضع كل قرية أو بلدة على حدة بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزراء الأشغال العامة وشؤون المهجرين والشؤون البلدية والقروية.

المادة ٤ : يودع رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو القائمقام بلا إبطاء نسخة عن ملف رخصة صاحب العلاقة ويودع كل من مكتب التنظيم المدني وفصيلة الدرك في القضاء نسخة لأخذ العلم ومتابعة الرقابة وتحفظ نسخة في مركز البلدية أو القائمقامية.

يفتح لدى كل من دائرة التنظيم المدني والبلدية والقائمقام في القرى والبلدات التي ليس فيها بلديات سجل خاص مرقم برخص البناء والمعطاة وفقاً لهذا القانون يدون فيه تاريخ تقديم طلب الرخصة واسم صاحبها ورقم العقار ومساحة البناء ورقم وتاريخ الرخصة وتاريخ المباشرة بالبناء.

المادة ٥ : تحدد عند الاقتضاء دقائق تطبيق هذا القانون بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء.

المادة ٦ : يعمل بهذا القانون لمدة سنتين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

بعداً في ٢٤ آذار ١٩٩٤

الإمضاء: إلياس الهراوي

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

رئيس مجلس الوزراء

الإمضاء: رفيق الحريري

الإمضاء: رفيق الحريري

المديرية العامة لقوى الأمن الداخلي

هيئة الأركان - شعبة التخطيط والتنظيم

رقم ٢٧٣ / ٢٠٦ ش ٤

يَعْمَم

على جميع وحدات وقطعات قوى الأمن الداخلي .

- لأخذ العلم.

بيروت في ٣١ / ٥ / ١٩٩٤

المدير العام لقوى الأمن

الداخلي

اللواء رفيق الحسن

للتعميم

رئيس هيئة الأركان

العميد الركن كلیم واکیم

- (يرتّب في المحفظة رقم / ١ / فئة / آ / ربطاً بالرقم المتسلسل / ٢٣١ / « قانون البناء ») .

الجمهورية اللبنانية

وزارة الداخلية

الوزير

عدد ٣٩/ص

حضرة مدير عام قوى الأمن الداخلي

الموضوع : تصرف قوى الأمن الداخلي بالنسبة للقانون رقم ٣٢٢
(السماح للمهجر بالبناء) تاريخ ١٩٩٤/٣/٢٤ .

- ١ - نصت الفقرة ٧ من المادة الأولى من القانون المذكور أعلاه على ما يلي :
« تكون الرخصة معفاة من جميع الرسوم بما فيها رسوم التسجيل في نقابة المهندسين وتعطى لمالك العقار من قبل مهندس من المديرية العامة للتنظيم المدني الذي تكلفه إدارته بهذه المهمة » .
- ٢ - ونصت المادة ٤ من ذات القانون على ما يلي :
« يودع رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو القائمية بلا إبطاء نسخة من ملف رخصة صاحب العلاقة ويودع كل من مكتب التنظيم المدني وفصيلة الدرك في القضاء نسخة لأخذ العلم ومتابعة الرقابة وتحفظ « نسخة في مركز البلدية أو القائمية » .
يتبين من هذه النصوص أن فصيلة الدرك تتبلغ نسخة عن ملف الرخصة لأخذ العلم ومتابعة الرقابة .
إذاً مهمة قوى الأمن الداخلي هي متابعة الرقابة على حسن تنفيذ ملف الرخصة الذي أبلغ إليها من رئيس البلدية أو القائمية مما يعني أن ملف الرخصة يجب أن يحتوي على موافقة التنظيم المدني المنصوص عنها في الفقرة ٧ من المادة الأولى من القانون .

بيروت في ١١/١/١٩٩٥

وزير الداخلية

التوقيع : ميشال المر

المديرية العامة لقوى الأمن الداخلي

هيئة الأركان - شعبة التخطيط والتنظيم

رقم ٢٠٦/٢٠٠٤/ش

صورة محولة

إلى العميد الركن رئيس هيئة الأركان

- شعبة الخدمة والعمليات

فرع الخدمة والعمليات

- العميد قائد شرطة بيروت

- العميد قائد الدرك الإقليمي

- لأخذ العلم والتقييد مع الإشارة إلى أن القانون رقم ٣٢٢/ تاريخ ١٩٩٤/٣/٢٤ يرتّب في المحفظة رقم / ١ / فئة / آ / ربطاً بالرقم المتسلسل / ٢٣١ / قانون البناء .

بيروت في ١٦/١/١٩٩٥

مدير العام لقوى الامن الداخلي
اللواء رفيق الحسن

- يرتب في المحفظة رقم ١ / فئة ٦ / ربطاً بقانون البناء المحفوظ بالرقم المتسلسل ٢٣١ / .

قانون رقم ٥٤٢

تمديد العمل بأحكام القانون رقم ٣٢٢ /

تاريخ ٢٤ / ٣ / ١٩٩٤

اقر مجلس النواب ،

وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه :

مادة وحيدة : - خلافاً لأي نص آخر ،

يمدد العمل بأحكام القانون رقم ٣٢٢ / الصادر بتاريخ ٢٤ / ٣ / ١٩٩٤ ،
والمتعلق بالسماح للمهجر بالبناء ضمن عقار لا يستوفي الشروط القانونية للبناء .
ويعمل بهذا القانون لمدة سنتين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

بعدا في ٢٤ تموز ١٩٩٦

الامضاء : الياس الهراوي

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

رئيس مجلس الوزراء

الامضاء : رفيق الحريري

الامضاء : رفيق الحريري

المديرية العامة لقوى الامن الداخلي

هيئة الاركان - شعبة التخطيط والتنظيم

رقم ٦٣٠ / ٢٠٦ / ش ٤

يعمم

على جميع وحدات وقطعات قوى الامن الداخلي

- لأخذ العلم .

بيروت في ٢٩ / ٨ / ١٩٩٦

المدير العام لقوى الامن الداخلي

اللواء رفيق الحسن

للتعميم

مجلس هيئة الأركان

العميد الركن كلیم واکیم

- یحفظ ربطاً بالقانون رقم / ۳۲۲ / تاریخ ۲۴ / ۳ / ۱۹۹۴ المرتب فی المحفظة رقم (۱ آ)
ربطاً بقانون البناء بالرقم المتسلسل / ۲۳۱ / .

قرار رقم ٢٧٦ / ١

===

الأحكام الخاصة برخص البناء والشروط الواجب توفرها في
طلبات رخص البناء ورخص الأشغال والتصاريح ومستنداتها

إن وزير الأشغال العامة،

بناء على المرسوم رقم / ٦٨١٢ / تاريخ ١٩٩٥/٥/٢٥ ،

بناء على أحكام قانون البناء رقم / ١٤٨ / تاريخ ١٩٨٣/٩ / ١٦ ، لا سيما المواد ١، ٢، ٣، ٦، ٨ ،

١٣ (الفقرة ٣) ،

بناء على اقتراح المدير العام للتنظيم المدني،

يقرر ما يأتي :

المادة الاولى : - أحكام خاصة

توضع على مرحلتين تصاميم مشاريع الابنية التالية :

- أ - المشاريع التي تساوي او تزيد مجمل مساحتها المبنية باستثناء السفلية منها وطابق الاعمدة والشرفات واللوجيات والفراندات عن اربعة آلاف مترا " مربعا" .
- ب - المشاريع التي تتألف من اربعة ابنية مستقلة وما يزيد .
- ج - مشاريع الابنية التي يساوي او يزيد طول احدى واجهاتها عن الاربعين مترا" .

المرحلة الاولى : التصميم التمهيدي الاول (Avant Projet - Preliminaire) .

تقدم المشاريع المقترح اقامتها ضمن نطاق بلديتي بيروت وطرابلس مباشرة الى المديرية العامة للتنظيم

المدني

بينما تقدم المشاريع الاخرى اما الى المديرية العامة او بواسطة فروعها ومكاتبها في المحافظات والاقضية .

يحتوي التصميم التمهيدي الاول على :

- ١ - مذكرة تفسيرية تشرح هدف المشروع والفكرة المعمارية والخصائص التي تتميز بها وتأثيره على محيطه .

- ٢ - خريطة طوبوغرافية تظهر مناسيب ارتفاع ارض العقار بالنسبة للطرق والعقارات المجاورة

(Courbes de Niveau ou Plan Cote) ومواقع الاشجار إن وجدت مع ذكر

انواعها مع صور فوتوغرافية للموقع ولجواره (Photo - Montage) مع خريطة مساحة

للعقار وللعقارات المحيطة به ضمن دائرة لا يقل قطرها عن ٥٠٠ م . ط .

- ٣ - مخطط حجمي تمهيدي (Plan Masse) يبين مختلف الاحجام والمساحات التي

منها المشروع من حيث تركيزها وعلاقتها ببعضها البعض .

يتألف

٤ - مخططات ومسطحات اقسام البناء ومقاطعها والواجهات الرئيسية مع بيان المواد المستعملة منها وذلك بمقياس مناسب .

٥ - خريطة تحديد الطرق وتنظيم الفسحات والحدائق المشتركة وتنظيم حركة سير المشاة والسيارات مع مواقعها والممرات المؤدية الى المرآب .

٦ - تحديد الطريقة المعتمدة لتصريف المياه المبذلة في حال عدم وجود شبكة صرف صحي .

٧ - مجسم حجري (Maquette d' elide) بمقياس مناسب .

تقوم المديرية العامة للتنظيم المدني ، مستعينة بمهندسين اختصاصيين وذوي خبرة من القطاع الخاص

، بدراسة

التصميم المقترح من الناحيتين المعمارية والتنظيمية واذ لزم بحضور المهندس واضع المشروع .

ثم تضع المديرية العامة للتنظيم المدني تقريراً بالملاحظات او التعديلات التي ترى ضرورة ادخالها على

التصميم ، تبلغه الى المهندس المسؤول ويكون هذا التقرير بمثابة موافقة مبدئية على التصميم بعد تقيده بالملاحظات والتعديلات الواردة فيه .

المرحلة الثانية : التصميم النهائي لطلب رخصة البناء يقوم المهندس المسؤول استناداً الى التقرير (الموافقة

المبدئية)

بتنظيم ملف رخصة البناء وفقاً لقانون البناء ومراسيمه التطبيقية ونظام البناء الخاص بمنطقة العقار ، ويسجله لدى نقابة المهندسين ومن ثم يقدمه الى الدائرة الفنية المختصة للحصول على موافقتها الفنية توطئة للحصول على رخصة البناء من المرجع المختص (رئيس بلدية ، قائمقام ، او محافظ) .

المادة ٢ : - شروط تقديم رخصة البناء ورخصة الاشغال والتصريح ومستنداتها .

اولاً : في الملف :

تقدم المعاملة ضمن ملف يضمن حفظ جميع مستنداتها مع بيان بها .

ثانياً : في الطلب :

توقع طلبات رخصة البناء ورخصة الاشغال والتصريح باسم مالك العقار أو من يحل محله قانوناً وفقاً

للنماذج رقم ١ و ٢ و ٣ المرفقة ، وعند وجود شركاء في العقار يقتضي توقيع جميع هؤلاء الشركاء ومصادقة المختار على توقيعاتهم وذكر اسماء الموقعين وذلك على غلاف وخرايط الترخيص ، اما بموافقة خطية واضحة من الشركاء ومصدقة لدى كاتب العدل .

تقدم الطلبات الى دوائر التنظيم المدني المختصة او الى الدوائر الفنية في بلديتي بيروت وطرابلس . اما

التصاريح فتقدم الى البلدية او الى المحافظ او القائمقام عند عدم وجود بلدية .

ثالثاً : في المستندات :

أ - في مستندات رخصة البناء :

ترفق بطلب رخصة البناء (نموذج رقم أ) المستندات التالية :

- مصور اجمالي واضح (كروكي) يظهر كيفية الوصول الى العقار موضوع الترخيص من الطرقات العامة مع بيان المعالم .

١ - افادة تخطيط وارتفاق صادرة عن الدوائر الفنية المختصة محتوية على خريطة مساحة

اجمالية

مصدقة من دوائر المساحة لمنطقة العقار موضوع الطلب (أو خريطة تحديد في حال عدم

وجود مساحة نهائية) مصدقة من دوائر المساحة عندما يكون العقار غير ظاهر على خريطة

المساحة الاجمالية او على خريطة التحديد يقتضي ضم نسخة مصدقة عن خريطة الافراز

التي احدث بموجبها .

في حال عدم وجود خريطة مساحة نهائية او خريطة تحديد للعقار ، يقتضي تقديم

خريطة له منظمة وموقعة من قبل مهندس او مساح محلف مع (علم وخبر) تثبت ملكيته

وتبين حدوده .

٢ - افادة عقارية شاملة لا يعود تاريخها لاكثر من ثلاثة اشهر .

٣ - افادة تخمين قانونية تحدد السعر البيعي للمتر المربع من الارض موضوع طلب رخصة البناء

(المادة ٧٧ من القانون رقم ٨٨/٦٠) .

ان مدة صلاحية التخمين تحدد من قبل اللجنة المختصة على ان لا تتجاوز هذه

المدة في

مطلق الاحوال الستة اشهر ويمكن ضمها لاحقاً قبل تنظيم الكشف الفني .

٤ - التكليف والاتفاقية بين المالك والمهندس المسؤول وفقاً للنموذج الموضوع من نقابة

المهندسين .

٥ - تعهد المهندس المسؤول وفقاً للنموذج الموضوع من نقابة المهندسين وعقود المهندسين

المشاركين ، والتعهد بتقديم الخرائط التنفيذية وفقاً لقانون النقابة .

٦ - الموافقة المبدئية على المشروع التمهيدي الاولي للبناء (Avant Projet

(Preliminaire

موضوع المادة الاولي من هذا القرار .

٧ - خمس نسخ من مجموعة خرائط تصميم البناء موقعة من المالك والمهندس المسؤول

ومسجلة

جميعها لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس حسب الموقع الجغرافي

للعقار .

تقدم جميع خرائط تصميم البناء بمقياس موحد ضمن اطار مع عنوان

(Cartouche) مبيّن رقم العقار والمنطقة العقارية وإسم المالك واسم المهندس

الرسم واتجاه الشمال ، وتكون مرتبة بشكل صفحات موحدة ومطوية بقياس

ومقياس

٢٤ سم x ٣١ سم وفقاً للترتيب التالي :

.../...

٤

الصفحة الاولى : الغلاف مع طلب الترخيص .

الصفحة الثانية : يظهر فيها موقع العقار بالنسبة للعقارات والطرق المجاورة مع بيان تركيز

البناء وتنزيل التخطيطات بمقياس خريطة المساحة الاجمالية للمنطقة الكائن فيها العقار .

الصفحة الثالثة : يظهر فيها تركيز البناء ضمن العقار بمقياس ١/١٠٠ مع جميع قياساته

الداخلية والخارجية وبعده عن الحدود وشقالات زوايا العقار والبناء بالنسبة للارض الطبيعية .

وفي حال تسوية ارض العقار يجب ان ترفق بالاضافة الى خرائط التسوية خريطة الارض الطبيعية

(المناسيب) قبل التسوية (Courbes de Niveaux) .

الصفحة الرابعة : تكون خاصة بالتمديدات الصحية والحفرة الصحية او محطة تكرير المياه

المبتدلة

مقياس ١/١٠٠ .

الصفحة الخامسة : يظهر فيها تركيز الاساسات ونوعيتها وتركيز الاعمدة والجسور بمقياس

١ / ١٠٠ .

الصفحة السادسة وما يليها : تحتوي على سطح للطوابق السفلية والارضي ولكل طابق يختلف

عن غيره من الطوابق بمقياس ١٠٠ / ١ مع بيان واضح لموقع المرآب وترتيبه وفقاً للشروط

المفروضة .

الفنية

الصفحة السابعة : تحتوي على مقطعين على الاقل طولي وعرضي مقياس ١٠٠ / ١ لكامل

تظهر فيها الارتفاعات وتفصيل السقفية والدرج وارتفاع الشرفات والنتؤات وعلو وعرض

البناء

الفتحات التي يؤمن منها مدى وقوع النظر وكافة الخطوط الغلافية مع لحظ الارض الطبيعية

والمعتمدة بعد الاستصلاح والتسوية .

الصفحة الثامنة : تحتوي على واجهتين رئيسية وجانبية مقياس ١٠٠ / ١ مع اظهار مفصل

البناء المستعملة وفقاً لشروط تنظيم المنطقة .

لمواد

في حال طلب الترخيص بترميم يتناول تدعيم او تقوية او تعديل الهيكل الاساسي او

تغيير او انشاء حيطان داخلية او خارجية لبناء موجود وفي حال طلب الترخيص باضافة

بناء على بناء موجود او بالبناء في عقار فيه بناء موجود مستقل يقتضي بالاضافة الى
المستندات الواردة اعلاه تقديم :

.../...

٥

- رخصة البناء الموجود او نسخة طبق الاصل عنها .
 - رخصة الاشغال العائدة له او نسخة طبق الاصل عنها .
- في حال عدم وجود الرخصتين اعلاه يقتضي ضم افادة عن تاريخ انجاز البناء صادرة عن الدوائر المختصة (المالية ، دائرة الاملاك المبنية ، او البلدية) تبين ان البناء انجز قبل تاريخ ١٩٦٤/٣/٢٦ .

ملاحظة :

- يمكن للادارة ان تطلب بعض الايضاحات او الخرائط التوضيحية تكملة للخرائط المقدمة
- يمكن لتصاميم المشاريع الكبيرة (مدارس - فنادق - مؤسسات سياحية - مستشفيات - معامل - مجموعات سكنية كبرى وما شابهها) ان تقدم بشكل وقياسات تختلف عن ٤٢ سم x ٣١ سم وعن قياس ١/١٠٠ .

ب - في مستندات رخصة الاشغال

- مع مراعاة نص المادة السادسة من قانون البناء ١٤٨ / ٨٣ تاريخ ١٦ / ٨ / ١٩٨٣ ترفق بطلب رخصة الاشغال (نموذج رقم ٢) المستندات التالية :
- ١ - افادة من المهندس المسؤول تبين ان البناء تم باشرافه وعلى مسؤوليته وان التنفيذ اتى مطابقاً للترخيص او مطابقاً للتعديل الذي استحصل عليه من الدوائر الفنية المختصة ومسجلة في احدى نقابتي المهندسين. وفي حال توجب الحفرة الصحية ، على المهندس المسؤول ان يبين بافادته ان هذه الحفرة تم تنفيذها تحت اشرافه وعلى مسؤوليته وذلك وفقاً للنموذج الموضوع من قبل المديرية العامة للتنظيم المدني .
 - ٢ - محضر استلام الملجأ من الدفاع المدني عند توجيه .
 - ٣ - نسخة طبق الاصل عن رخصة البناء .

ج - في مستندات التصريح .

- يرفق بطلب التصريح (نموذج رقم ٣) المستندات التالية على اربع نسخ (اساسية من ثلاث طبق الاصل) :

١ - افادة عقارية وخريطة مساحة .

- في حال عدم وجود خريطة مساحة نهائية او خريطة تحديد للعقار ،
تقديم خريطة له منظمة وموقعة من قبل مهندس او مساح محلف مع افادة
المختار (علم وخبر) يبين ملكيته وحدود العقار في المناطق غير المسوحة

يقتضي

.../...

٦

- ٢ - موافقة المالك او الشركاء اذا كان العقار مملوكاً من الغير او كان مقدم
التصريح شريكاً في العقار .
- ٣ - افادة تخطيط وارتفاع صادرة عن الدوائر المختصة في بلديتي بيروت وطرابلس
وفروع ومكاتب التنظيم المدني .
- ٤ - تعهد مسجل لدى احدى نقابتي المهندسين في بيروت او طرابلس من قبل
المهندس عندما تتناول اعمال التصريح ابدال السقوف والشرفات الموجودة
والتلبيس الخارجي وجدران الدعم التي يزيد علوها عن المترين واشغال
الحفريات التي تستوجب تدعيم العقارات^٣ والانشاءات المجاورة .

رابعاً : في سير المعاملات :

- ١ - تقديم وتسجيل المعاملة :

حين تقديم المعاملة مباشرة الى الدائرة المختصة يتولى الموظف المسؤول عن التسجيل
تدقيقها للتأكد من احتوائها جميع المستندات المطلوبة ومطابقتها للشروط المحددة في هذا

القرار .

اذا تبين بأن المعاملة تنطبق على هذه الشروط يسجلها فوراً في السجل اليومي ويعطى
مقدمها ايضاً بالتسجيل (رقم وتاريخ) .

اما اذا كانت غير منطبقة فيعيدها الى مقدمها بدون تسجيل لاتمام النواقص بعد ان
يسجل على دفتر خاص سبب عدم التسجيل .

وفي حال ورود المعاملة عن طريق البريد تسجل ويجري تدقيقها كما ذكر اعلاه .

- ٢ - درس معاملي رخصة البناء ورخصة الاشغال والبت بهما :

- بعد تسجيلها يحيلها رئيس القلم الى رئيس الوحدة الذي يعطيها مجراها الطبيعي ضمن
المحددة قانوناً ضمن المهل والشروط المحددة في المادة الرابعة من قانون البناء رقم ١٤٨
تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ وبلاستناد للأنظمة والقوانين السارية المفعول على المهندس ورئيس
الدائرة الفنية المختصة البت بالمعاملة رفضاً او ايجاباً .

المهل

٨٣ /

أ - في حال الرفض .

تتولى الدائرة الفنية المختصة التي سجل بها طلب الترخيص بالبناء إعادة الملف الى صاحب العلاقة مع بيان اسباب الرفض على ان يكون قلم هذه الدائرة المكان الصالح للتبليغ . وفي هذه الحالة على الدائرة الفنية المختصة ان تبت بالمعاملة خلال عشرة ايام على الاقل قبل انقضاء المهل المحددة لها .

.../...

٧

ب - في الايجاب .

يحيل المكتب الفني المختص رخصة البناء مع الكشف الفني وكذلك الموافقة الفنية على رخصة الاشغال الى البلدية المختصة او الى القائم مقام في حال عدم وجود ليصار الترخيص على اساسها بعد استيفاء الرسوم المتوجبة وتحفظ الدائرة الفنية بنسخة عن خرائط الرخصة وعن الكشف الفني وتسجل في السجل الخاص برخص البناء .

بلدية

٣ - درس معاملة التصريح والبت بها :

تودع البلدية او القائم مقام نسخة عن التصريح الى الدائرة الفنية المختصة لبيان الرأي .

المادة ٣ : - شروط مسك سجلات رخص البناء ورخص الاشغال والتصاريح وابلاغ نسخ عنها للادارات المعنية :

في جميع الدوائر الفنية المختصة بتنظيم الكشوفات موضوع المادة الاولى من قانون البناء ، وبالإضافة الى السجل اليومي يمكسك سجل خاص مرقم لكل من رخص البناء ورخص الاشغال والتصاريح ، يدون فيه :

١ - سجل رخص البناء :

رقم وتاريخ تقديم الطلب - اسم مقدم الطلب - اسم المهندس موقع الخرائط - رقم العقار والمنطقة العقارية التابع لها - مساحة البناء المرخص - نوع الاعمال - رسم الترخيص - الغرامة - تاريخ تنظيم الكشف الفني - الجهة المرسل اليها مع تاريخ الارسال .

٢ - سجل رخص الاشغال :

رقم وتاريخ تقديم الطلب - اسم مقدم الطلب - اسم المهندس المسؤول - رقم العقار والمنطقة التابع لها - رقم الموافقة الفنية للترخيص - قيمة الرسم والغرامة الاضافية - تاريخ اعطاء الرخصة .

٣ - سجل التصاريح :

رقم وتاريخ تسجيل التصريح - اسم مقدم الطلب - رقم العقار والمنطقة التابع لها - نوع الاعمال - رقم وتاريخ اعطاء الوصل بالتصريح .

يجب ان يكون سجل رخص البناء ورخص الاشغال والتصاريح المعطاة مؤلفاً من صفحات مرقمة بالتسلسل وكل صفحة منها على اربع نسخ اساسية لون ابيض ثابتة في السجل وثلاث نسخ لون اصفر فاتح تودع الى كل من المديرية العامة للتنظيم المدني ونقابة المهندسين (في بيروت او طرابلس) ومديرية الاحصاء المركزي .

.../...

٨

المادة ٤ : - بصورة مؤقتة ويانتظار تأمين السجلات المذكورة في المادة الثالثة أعلاه يستعاض عن هذه السجلات بسجلات عادية تدون عليها جميع المعلومات المذكورة أعلاه .

المادة ٥ : - يبلغ هذا القرار من يلزم .

الفياضية في ٢ تشرين الاول ١٩٩٥

وزير الاشغال العامة

الامضاء : علي حراجلي

المديرية العامة لقوى الامن الداخلي

هيئة الاركان - شعبة التخطيط والتنظيم

رقم ٨٣٠ / ٢٠٦ / ش ٤

يعمّم

على جميع وحدات وقطعات قوى الامن الداخلي .

- لاخذ العلم .

بيروت في ١٧ / ١١ / ١٩٩٥

المدير العام لقوى الامن الداخلي

اللواء رفيق الحسن

للتعميم

مكاتب رئيس هيئة الاركان

العميد الركن سليم واكيم

- يرتب في المحفظة رقم / ١ آ / ربطاً بالمرسوم الاشتراعي رقم / ١٤٨ / تاريخ ١٦ / ٩ / ١٩٨٣ (قانون البناء) المحفوظ بالرقم المتسلسل / ٢٣١ .

الجمهورية اللبنانية
وزارة الاشغال العامة

قرار رقم ٢٠١ / ١

تحديد التدابير اللازمة لتأمين المصاعد للسيارات في المرائب
الموجودة فوق أو تحت مستوى الارض .

معدل بالقرار رقم ٣٥٠ / ١ تاريخ ٦ / ١١ / ١٩٩٥ .

ان وزير الاشغال العامة ،

بناء على المرسوم رقم ٢٩٠٠ تاريخ ٢١ / ١٠ / ١٩٩٢ (تأليف الحكومة) ،

بناء على المرسوم رقم ٢٧٩١ تاريخ ١٥ / ١٠ / ١٩٩٢ (تعديل المرسوم التطبيقي

لاحكام قانون البناء) لا سيما المادة ١٣ منه - فقرة ٢ - بند ٣ - ،

بناء على قرار المجلس الاعلى للتنظيم المدني المتخذ في جلسته بتاريخ ١٢ / ٥ / ٩٣ -

محضر رقم ١٨ - ،

يقرر ما يأتي :

المادة الاولى : - يمكن الاستعاضة عن المنحدر اللازم لولوج السيارات الى المرآب وخروجها منه بمصاعد

للسيارات عند توفر احد الشرطين التاليين :

١ - اذا كان العقار لا يستوعب مربعاً ١٦ x ١٦ م .

٢ - اذا كان الطابق الواحد من المرآب لا يستوعب أربع سيارات بعد تركيز المنحدر

اللازم .

(يستثنى من احكام هذه المادة المؤسسات الفندقية التي تستفيد من احكام القانون

رقم / ٤٠٢ / تاريخ ١٢ / ١ / ١٩٩٥) .

المادة الثانية : - تحدد التدابير والشروط الفنية الواجب تأمينها عند انشاء مصعد للسيارات بما يلي :

- ١ - يجب تأمين مصعد واحد مستقل للسيارات لغاية سعة المرائب ١٢ سيارة وتأمين مصعدين مستقلين عن بعضهما اذا زاد عدد السيارات في المرائب عن ١٢ سيارة .
- ٢ - تأمين مولد كهربائي خاص لتشغيل مصعد واحد على الاقل .
- ٣ - وضع عقد تأمين تشغيل المصعد لدى احد شركات التأمين وان يظهر ذلك كجزء من رخصة البناء .

+

.../...

٢

- ٤ - تركيب جهاز انذار عند حصول حريق ، وجهاز اطفاء بالشكل المناسب .
- ٥ - تأمين مخرج درج رئيسي للمشاة ومخرج آخر بواسطة درج اغاثة في مكان بعيد عن الدرج الرئيسي .
- ٦ - تأمين مكان انتظار للسيارات عند الدخول خارج الطريق والملك العام وخارج حركة المرور الى المصعد او الخروج منه يتسع لوقوف سيارتين على الاقل .

المادة الثالثة : يبلغ هذا القرار الى من يلزم .

الفياضية في ٢٤ أيار ١٩٩٣

وزير الاشغال العامة

الامضاء : محمد بسام مرتضى

المديرية العامة للتنظيم المدني

رقم ١٠٧٧ تاريخ ٢٧ / ٥ / ١٩٩٣

المدير العام للتنظيم المدني

المهندس محمد فواز

الديوان

للتعميم وابلاغ من يلزم

٩٣/٥/٢٩

المديرية العامة لقوى الامن الداخلي

هيئة الاركان - شعبة التخطيط والتنظيم

يعمم

رقم ٨٩٧ / ٢٠٦ / ش ٤

على جميع وحدات وقطعات قوى الامن الداخلي .

- لاختذ العلم .

بيروت في ١١/١٢/١٩٩٥

المدير العام لقوى الامن الداخلي
اللواء رفيق الحسن

للتعميم
رئيس هيئة الاركان
العميد الركن كلیم واكيم

- يرتب في المحفظة رقم (١ آ) ربطاً بالمرسوم الاشتراعي رقم / ١٤٨ / تاريخ ١٦ / ٩ / ١٩٨٣ (قانون البناء)
المحفوظ بالرقم المتسلسل / ٢٣١ .

الجمهورية اللبنانية

قانون رقم ٩٢

===

تمديد العمل باحكام القانون رقم / ٣٢٢ / تاريخ ٣/٢٤ / ١٩٩٤
(السماح للمهجر بالبناء ضمن عقار لا يستوفي الشروط القانونية للبناء)
اقر مجلس النواب ،
وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه :

المادة الاولى : - خلافاً لاي نص آخر ، يمدد العمل باحكام القانون رقم / ٣٢٢ / الصادر بتاريخ
١٩٩٤/٣/٢٤ ، المتعلق بالسماح للمهجر بالبناء ضمن عقار لا يستوفي الشروط
القانونية للبناء ، لمدة سنتين .

المادة الثانية : - يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية .

بعدا في ١٤ حزيران ١٩٩٩

الامضاء : اميل لحود

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الامضاء : سليم الحص

رئيس مجلس الوزراء

الامضاء : سليم الحص

المديرية العامة لقوى الامن الداخلي

هيئة الاركان - شعبة التخطيط والتنظيم

رقم ٤٨٧ / ٢٠٦ / ش ٤

يعمم

على جميع وحدات وقطعات قوى الامن الداخلي

الحاقاً بإيداعي رقم ٢٧٣/٢٠٦/ش ٤ تاريخ ١٩٩٤/٥/٣١ لاخت العلم ، مع الإشارة الى ان القانون رقم ٣٢٢/ تاريخ ١٩٩٤/٣/٢٤ مرتب في المحفظة رقم ١٢/ ربطاً بالرقم المتسلسل ٢٣١/ (قانون البناء) .

بيروت في ٢٠ / ٧ / ١٩٩٩
المدير العام لقوى الامن الداخلي
اللواء عبد الكريم ابراهيم

للتعميم
رئيس هيئة الاركان
العميد رفيق حداد

- يرتب في المحفظة رقم ١٢/ ربطاً بالرقم المتسلسل ٢٣١/ (قانون البناء) .

الجمهورية اللبنانية

=====

قانون رقم ٥٤٨

تعديل وتمديد العمل بأحكام القانون رقم ٣٢٢ تاريخ ١٩٩٤/٣/٢٤
(السماح للمهجر بالبناء ضمن عقار لا يستوفي الشروط القانونية)

أقر مجلس النواب،

وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه :

المادة الأولى :

خلافاً لأي نص آخر، يمدد العمل بأحكام القانون رقم ٣٢٢ تاريخ ١٩٩٤/٣/٢٤، الممدد العمل به بموجب القانون رقم ٣٦١ تاريخ ٢٠٠١/٨/١٦، والمتعلق بالسماح للمهجر بالبناء ضمن عقار لا يستوفي الشروط القانونية للبناء وذلك لغاية تاريخ ٢٠٠٥/١٢/٣١، معدلاً كالاتي :

استثناء من احكام القوانين والانظمة التي ترعى شؤون البناء يسمح في القرى والبلدات للمهجر الحصول على رخصة لبناء مسكن ضمن الشروط الآتية :

١- أن يكون طالب الترخيص مهجراً على أن يثبت صفته هذه بافادة صادرة عن وزارة شؤون المهجرين ، ويمكن أن يستفيد من أحكام هذا القانون أحد ورثة المهجر شرط تنازل كافة الورثة الباقين عن هذا الحق لصالحه.

٢- أن يكون البناء المطلوب انشاؤه يقع في القرية التي هجر منها طالب الترخيص.

٣- أن يكون البناء مخصصاً لسكن المهجر طالب الترخيص .

٤- أن ينشئ البناء على عقار يملكه وان يكون هذا العقار موجودا بالفعل قبل تاريخ ٢٤/٣/١٩٩٤ وان لا يكون ناتجا عن عملية فرز تمت بعد هذا التاريخ، باستثناء حالة استفادة أحد الورثة من أحكام هذا القانون حيث يسمح بانشاء البناء على قسم من العقار المتملك بالإرث (انتقال) شرط أن يستوفي هذا القسم المساحة الدنيا للعقارات الصالحة للبناء.

لا يعتد بعقود البيع للعقارات ما لم تكن مسجلة في السجل اليومي.

٥- ان لا يزيد عدد الطوابق الاجمالي، ومهما كان النص الذي يسمح بانشائها عن طابقين فوق مستوى الارض النهائية بعد التسوية بما فيه طابق الاعمدة في حال وجوده، ويمكن أن يتضمن البناء طابقا سفليا تحت مسقط البناء يخصص لخدمة البناء، شرط ان لا تتعدى مساحة كل طابق المئة وعشرين مترا مربعا (١٢٠ م ٢) بما فيه الشرفات .

.../...

-٢-

٦- أن يكون البناء متوافقا وبقيّة أحكام القوانين والانظمة التي ترعى شؤون البناء بما فيها المساحة الدنيا للعقارات الصالحة للبناء، باستثناء ما يتعلق منها بمعدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام وما نص عليه هذا القانون صراحة.

٧- تكون الرخصة معفاة من جميع الرسوم بما فيها رسوم التسجيل في نقابة المهندسين، وتعطى لمالك العقار من قبل المهندس من المديرية العامة للتنظيم المدني الذي تكلفه ادارته بهذه المهمة.

٨- تطبق على رخص اسكان الابنية المنجزة وفقا للقانون رقم ٣٢٢/٩٤، الشروط الاستثنائية التي ينص عليه هذا القانون.

٩- لا يجوز بيع أو تأجير البناء قبل انقضاء خمس سنوات على اعطاء رخصة الاسكان بعد انتهاء البناء، وفي حال مخالفة هذا الشرط تعتبر مساحات البناء الاضافية المعطاة بموجب هذا القانون بمثابة بناء مخالف وتطبق عليه أحكام القوانين المتعلقة بالبناء بتاريخ المخالفة.

يسجل هذا الشرط على الصحيفة العينية للعقار أو لدى القاضي العقاري اذا كان العقار قيد

التحديد والتحرير أو لدى المختار اذا كان غير محدد أو محرر.

١٠- يراعى عند اعطاء التراخيص التخطيطات والارتفاقات المفروضة بمراسيم.

١١- يشمل هذا التمديد الرخص الصادرة بموجب القانون رقم ٣٢٢/٩٤ والتي انتهت مدتها قبل انجاز اعمال اعادة الاعمار والترميم .

المادة الثانية :

استثناء من احكام القوانين والانظمة التي ترعى شؤون البناء، يسمح للمهجر الذي تهدم مسكنه المقام على عقار يملكه اثناء الاحداث من اعادة بنائه وفقا للشروط الآتية :

١- أن يعيد بناء مسكنه وفقا لما كان عليه قبل التهديم دون أية اضافات أو تعديلات ما لم تكن هذه التعديلات متوافقة وأحكام القوانين والانظمة التي ترعى شؤون البناء.

يجب أن تقتصر افادة رئيس البلدية أو المحافظ أو القائمقام في المناطق التي ليس فيها بلديات حول واقع البناء قبل الهدم بإحدى المستندات الثبوتية ذات التاريخ الصحيح (صورة جوية أو افادة مالية أو رخصة بناء أو اسكان أو تقارير من الوزارة المختصة أو جداول رفع الانقاض) وفي حال تبين وجود أي اختلاف بين ما تثبته المستندات المشار اليها اعلاه وبين الافادة المعطاة سابقا من رئيس البلدية أو القائمقام، يجب على صاحب العلاقة تعديل الترخيص المعطى بحيث يتطابق مع ما تبينه المستندات الثبوتية وذلك في كافة الاقسام غير المنفذة من البناء المرخص سابقا.

تستفيد من احكام هذه المادة المعابد والمحلات التجارية في الابنية السكنية مع مراعاة الشروط الخاصة في المنطقة في حال اشتغال المحلات التجارية على مؤسسات مصنفة .

.../...

-٣-

٢- في حال كان البناء المراد اعادة بنائه مخالفا لقوانين وانظمة البناء يستفيد طالب الترخيص فقط من الاستثناءات والمساحات والاعفاءات في حدود ما ينص عليه هذا القانون ويخضع في كل ما يتجاوز ذلك للقوانين المتعلقة بتسوية مخالفات البناء .

٣- اذا كان البناء متعديا على الاملاك العمومية قبل التهديم، للمهجر أن يعيد بناؤه وفقا للبند (١) من هذه المادة شرط ازالة التعدي، وتطبق فيما عدا ذلك أحكام البنود ١، ٣، ٤، ٧، ٨، ٩ من المادة الأولى من هذا القانون.

المادة الثالثة :

تطبق أحكام هذا القانون على المهجرين الذين يملكون حصة بالشيوع، وذلك استنادا الى خريطة تبين كافة الاقسام العائدة للمالكين مسجلة لدى كاتب العدل موقعة من مساح محلف ومن جميع المالكين الموجودين كما يمكن السماح لبناء مهجر يملك حصة بالشيوع شرط موافقة مالكي ٧٥ ٪ من الاسهم في العقار شرط الحصول على افادة من المختار أو رئيس البلدية تثبت عدم وجود بقية الشركاء في الاراضي اللبنانية مع تعهد من المهجر صاحب الطلب يحفظ حقوق الغير.

المادة الرابعة :

يودع رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو القائمقام بلا ابطاء نسخة عن ملف رخصة صاحب العلاقة ويودع كل من مكتب التنظيم المدني وفصيلة الدرك في القضاء نسخة لاختذ العلم ومتابعة الرقابة وتحفظ نسخة في مركز البلدية أو القائمقامية .

يفتح لدى كل من دائرة التنظيم المدني والبلدية والقائمقام في القرى والبلدات التي ليس فيها بلديات سجل خاص مرقم برخص البناء المعطاة وفقا لهذا القانون يدون فيه تاريخ تقديم طلب الرخصة واسم صاحبها ورقم العقار ومساحة البناء ورقم وتاريخ الرخصة وتاريخ المباشرة بالبناء.

المادة الخامسة :

يستفيد من أحكام هذا القانون كل من ثبت تضرر منازلهم بفعل الكوارث الطبيعية عام ٢٠٠٣ وتحدد دقائق تطبيق استفادة هؤلاء بمرسوم يصدر بناء على اقتراح رئيس مجلس الوزراء.

المادة السادسة :

تحدد عند الاقتضاء دقائق تطبيق هذا القانون بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء .

.../...

— ٤ —

المادة السابعة :

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

بعيدا في ٢٠ تشرين الاول ٢٠٠٣
الامضاء: اميل لحود

صدر عن رئيس الجمهورية
رئيس مجلس الوزراء
الامضاء : رفيق الحريري

رئيس مجلس الوزراء
الامضاء : رفيق الحريري

المديرية العامة لقوى الأمن الداخلي
هيئة الأركان — شعبة التخطيط والتنظيم
رقم ٢٠٦/٩١٦ ش ٤

يعمم
على جميع وحدات وقطعات قوى الامن الداخلي

الحاقا بايداعي رقم ٢٠٦/٢٧٣ ش ٤ تاريخ ١٩٩٤/٥/٣١ .

لأخذ العلم مع الاشارة الى ان القانون رقم / ٣٢٢ / تاريخ ١٩٩٤/٣/٢٤
مرتب في المحفظة رقم / ١٢ / ربطاً بالرقم المتسلسل / ٢٣١ / (قانون البناء)

بيروت في ٢٠٠٣/١١/٤
المدير العام لقوى الأمن الداخلي
اللواء مروان زين

للتعميم
رئيس هيئة الاركان
العميد رفيق حداد

- يرتب في المحفظة رقم / ١٢ / ربطاً بالمتسلسل / ٢٣١ / (قانون البناء) .

الجمهورية اللبنانية
وزارة العمل
= = =

مرسوم رقم ١١٩٥٨
تنظيم الحماية والوقاية والسلامة في البناء

إن رئيس الجمهورية ،
بناءً على الدستور ،
بناءً على قانون العمل اللبناني الصادر بتاريخ ٢٣ أيلول ١٩٤٦ ، لا سيما المواد ٨ و ٦٢ و ١١٣ منه ، وتعديلاته ،
بناءً على المرسوم ٧٣٨٠ تاريخ ١٩٦٧/٥/٢٢ (تنظيم الحماية والوقاية والسلامة في العمل في ورش البناء) ،
بناءً على اقتراح وزير العمل ،
وبعد استشارة مجلس شورى الدولة ، رأي رقم ٢٠٠٣/٢٨ - ٢٠٠٤ تاريخ ٢٠٠٣/١١/٥ ،
وبعد موافقة مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٣/١٢/٢٢ ،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : - تنطبق أحكام هذا المرسوم على :
أ - جميع أنشطة البناء والتركيب والفك والهدم وأعمال الحفر وتشديد المباني أو الهياكل على اختلاف أنواعها ، وكذلك تعديل تركيبها وتجديدها وإصلاحها وصيانتها ، وتنظيفها وطلائها ، ويتضمن ذلك أي نشاط أو عمل أو عملية نقل تجري في أي موقع بناء ، ابتداء من تحضير الموقع إلى انتهاء المشروع .

- ب - جميع أشغال الهندسة المدنية ومنها مثلاً أعمال الحفر وتشبيد المطارات والأحواض والأرصفة والموانئ والسدود ، وإنشاءات الحماية النهرية والبحرية والحماية من الانهيارات ، والطرق بما فيها السريعة والسكك الحديدية والجسور والقناطر والأنفاق ، والعمل فوق أو تحت الماء .
- ج - الأشغال المتعلقة بتقديم الخدمات ، مثل مد خطوط الاتصالات وشبكات الصرف والمجاري والماء والكهرباء والغاز ، وكذلك تعديل هيكلها وإصلاحها وصيانتها وهدمها .

المادة ٢ : - كل بناء يراد إنشاؤه أو هدمه أو ترميمه أو صيانته يجب أن تراعى فيه الشروط التالية :

- ١ - أن يسان ويوضع حول العقار الجارية عليه هذه الأعمال حاجز يحول دون مرور أو دخول الأشخاص غير المولجين بالعمل أو الذين ليس لهم علاقة مباشرة بالعقار .
- ٢ - أن يزود بالآليات والمعدات والتجهيزات اللازمة والمصنوعة من مادة سليمة وممتينة حسب نوعها وصنعها وبحالة جيدة للعمل والاستعمال وذلك حسب متطلبات الورشة ويأشرف شخص مسؤول .

السقالات والممرات

المادة ٣ : - تقام سقالات كافية وملائمة للقيام بالأعمال التي لا تؤمن بالسلام أو بوسيلة أخرى ولا تقام هذه السقالات أو ترفع أو تغير إلا بإشراف شخص مختص ومسؤول وبمعرفة عمال أكفاء مدربين على هذا العمل .

المادة ٤ : - تكون المواد المستعملة في إقامة السقالات من نوع جيد وذات قوة احتمال كافية بحيث تقوى على تحمل الأثقال وحركة العمل عليها .

.../...

٢

المادة ٥ : - يجب أن تكون الأجزاء الخشبية المستعملة للسقالات وللممرات من صنف جيد وخالية من قشورها الخارجية وذات ألياف طويلة وألا تظلى أو تعالج بأية طريقة من المحتمل أن تخفي عيوبها .

المادة ٦ : - يجب ألا يقل عرض السقالات والممرات عن متر واحد بحيث تسمح بمرور العمال بأمان ، كما يجب إحاطة هذه السقالات والممرات بحواجز جانبية عندما يزيد علوها على متر ونصف المتر من مستوى سطح الأرض وأن لا تكون مزدحمة بمواد البناء والعدد اليدوية .

المادة ٧ : - يجب أن يكون ارتفاع الحواجز الجانبية ٩٠ (تسعين) سم على الأقل من مستوى أرضية السقالات والممرات وأن تثبت هذه الحواجز على أعمدة قريبة من بعضها على أن يلحظ في وسط المسافة عارضة تثبت بين أعلى الحاجز وأرضية الممر .

المادة ٨ : - يجب أن لا تكون الأجزاء المعدنية من السقالات والممرات متأكلة أو مشققة أو مصابة بعيوب تؤثر في متانتها .

المادة ٩ : - يجب أن لا تستعمل مسامير من الحديد الزهر .

المادة ١٠ : - يجب تركيب مظلات متينة ومصنوعة من مواد صلبة فوق الممرات لوقاية المارين أو القائمين بالعمل عليها من خطر سقوط الأشياء .

المادة ١١ : - ١ - يجب تجهيز كل من يعمل خارج البناء أو داخله بالأحزمة الواقية وبالأخص عمال تركيب المواسير والتمديدات الخارجية والداخلية ، وعمال التوريق والتليس والتجميل ومن يعملون على السقالات .

٢ - يقوم شخص مختص بالتفتيش على السقالات في الحالات التي تفترضها أعمال الصيانة أسبوعياً ، وكلما دعت الحاجة .

أعمال الحفر والهدم

المادة ١٢ : - عند حفر أي خندق أو حفرة يجب :

- أ - أن تبدأ دائماً عملية الحفر من أعلى إلى أسفل على أن تكون الجوانب بميل كاف حسب طبيعة الأرض ومقتضيات الفن ومدعمة إذا كانت تستدعي ذلك .
- ب - تدعيم الجوانب بعوارض خشبية أو معدنية متينة أفقية وعمودية تمنع انهيار الأتربة على العمال القائمين بالعمل .
- ج - تأمين ممرات آمنة لإجراء رفع الأتربة أو تحويلها إذا كانت تمر في العقار .
- د - تدعيم المنشآت المجاورة أو التي تمر بالعقار الجاري عليه العمل .

المادة ١٣ : - يجب إبعاد الأتربة عن أطراف الحفر لتجنب الضغط على الجوانب وأن تتخذ الاحتياطات اللازمة لعدم تسرب المياه إليها .

المادة ١٤ : - أ - تبدأ دائماً عمليات الهدم من الطوابق العليا على أن تدعم الجدران والأجزاء البارزة من البناء والتي يخشى سقوطها .

ب - يتوجب حماية البيئة المحيطة من غبار الهدم ومن النفايات أو المخلفات نتيجة هدم البناء والعمل على التخلص منها بالطرق المناسبة .

ج - تتم كافة العمليات بإشراف مهندس يكون مسؤولاً عنها .

المادة ١٥ : - أ - تنقل وترفع الأنقاض بواسطة آلات رافعة ومجاري مائلة ، ولا يجوز بأي حال من الأحوال القاؤها من أعلى البناء .

.../...

٣

ب - يتعين تجنب الرفع اليدوي للأثقال الزائدة التي تنطوي على خطر على سلامة وصحة العمال وذلك بتخفيفها أو باستعمال أجهزة ميكانيكية .

المادة ١٦ : - يجب إحاطة المكان القائمة عليه الحفر والمكان المعد لجمع الأنقاض والأتربة المرفوعة بحاجز يمنع المارة من الاقتراب أو الدخول إليه .

الأعمال على السطوح

المادة ١٧ : - يحظر على أي شخص العمل على سطح يعرضه للسقوط بسبب ميله أو حالته المسطحة أو بسبب الحالة الجوية ما لم تتخذ الاحتياطات اللازمة منعاً لسقوط الأشخاص أو المواد .

المادة ١٨ : - لا يستخدم في الأعمال على الأسطح المنحدرة إلا العمال من ذوي الخبرة الطويلة ، وممن تتوفر فيهم الصفات الجسمانية والنفسية اللازمة .

المادة ١٩ : - ١ - تجهز السطوح ويقدر الإمكان بما يأتي :

- أ - سياجات مناسبة وعلو كاف .
- ب - سلالم ملائمة وألواح للتسلق تثبت تشبثاً قوياً .
- ج - طبلية مناسبة للعمل قائمة على قواعد أو قوائم أمينة ومتينة على أن لا يقل عرضها عن ٤٠ (أربعين) سم .

٢ - يزود الأجراء القائمون بالعمل بالأحزمة الواقية أو بحبال كافية لربطها بنقطة ثابتة من السطح .

آلات الرفع والجبر

المادة ٢٠ : - يراعى في آلات الرفع والجبر ما يأتي :

- أ - أن تكون كل آلة معدة للعمال أو للمواد المستعملة متينة الصنع سليمة التكوين وأن تتوفر لها الصيانة اللازمة والمحافظة على انتظام سيرها .
- ب - بقدر المستطاع ، يجب فحص كل آلة فحصاً ملباً في مكانها مرة كل أسبوع بمعرفة الشخص المكلف بإدارتها أو شخص مختص وعلى صاحب الآلة أو مستعملها أن يبرز الكشف للأجهزة المختصة في وزارة العمل عند الطلب .
- ج - أن تتخذ الاحتياطات اللازمة لمنع أي شخص من القفز أو الاقتراب من الأجزاء المتحركة من الآلة .
- د - أن يوضع على كل آلة وفي مكان ظاهر وبلغة مفهومة لجميع العاملين في المشروع ، بيان بحمولتها القصوى المعينة لها من قبل الصانع ويحظر أن تحمل أي آلة بأكثر من حمولتها المأمونة المحددة لها .
- هـ - أن تكون الآلات والآليات المعدة لنقل العمال عامودياً أم أفقياً مزودة بأبواب يحكم إغلاقها طوال فترة تحركها .
- و - أن تكون السلاسل وأسلاك الجبر والرفع والحبال وما شابهها جيدة الصنع وألا تحمل بأكثر من طاقتها .
- ز - لا يجوز رفع أو إنزال أو حمل أي شخص بواسطة جهاز رافع ما لم يكن مصنوعاً ومركباً ومستخدماً لهذه الغاية . وتستثنى من ذلك الحالات الطارئة التي يحتمل فيها حدوث إصابات شخصية خطيرة أو وفيات ويكون فيها استعمال الجهاز الرافع مأموناً وتحت إشراف المهندس المختص .

.../...

٤

السلاسل المتنقلة

المادة ٢١ : - يجب أن تكون جميع السلاسل المستعملة في الورشة مصنوعة من مادة سليمة وذات قوة كافية لحمل الأثقال التي تمر عليها .

المادة ٢٢ : - يجب أن تكون الأجزاء الخشبية المستعملة للسلاسل مصنوعة من صنف جيد وذات ألياف طويلة وألا تظلى أو تعالج بأية طريقة من المحتمل أن تخفي عيوبها .

المادة ٢٣ : - يراعى في السلاسل المصنوعة من مادة خشبية كمية ونوع الحمولة بحيث يجب أن يتناسب كل سلم مع الحمولة المفروض أن يتحملها .

المادة ٢٤ : - تثبت الدرجات في تجاوف في القوائم بواسطة المسامير والغراء وما شابه ويجب أن لا يتجاوز الأبعاد بين درجة ودرجة أخرى ٤٠ (أربعين) سم .

المادة ٢٥ : - يجب أن يكون كل سلم مزوداً بقواعد مانعة للانزلاق وأن تتخذ التدابير الاحتياطية لضمان السلامة من حيث تركيبه وتثبيته واستعماله ومراقبته .

الفجوات والآبار والدكات الترابية والحفر في جوف الأرض والانفاق

المادة ٢٦ : - تتخذ احتياطات كافية في أي فجوة أو بئر أو دكة ترابية في جوف الأرض أو نفق :

- أ - باستخدام دعائم مناسبة أو بطريقة أخرى لمنع تعرض الأجزاء لخطر سقوط أو انجراف تربة أو صخور أو أي مادة أخرى .
- ب - لتجنب المخاطر الناجمة عن سقوط الأشخاص أو المواد أو الأشياء أو عن تدفق المياه في أي فجوة أو بئر أو دكة ترايبية أو حفرة في جوف الأرض أو نفق .
- ج - لضمان تهوية مناسبة في جميع أماكن العمل بحيث يظل الجو فيها صالحاً للتنفس وينخفض فيها مستوى الأدخنة والغازات والأبخرة والغبار أو الشوائب الأخرى بحيث ينعلم خطرها أو ضررها بالصحة ويكون ضمن الحدود التي تنص عليها القوانين والأنظمة المرعية للأجراء .
- د - لتمكين الأجراء من الخروج بسلامة في حالة نشوب حريق أو تدفق المياه أو المواد .
- هـ - لتجنب تعرض الأجراء لمخاطر محتملة في جوف الأرض مثل حركة المواد السائلة أو وجود جيوب من الغازات ، وذلك بإجراء استقصاءات مناسبة لتحديد أماكن وجودها .

سدود الإنضاب والغرف المحكمة المخصصة للعمل تحت الماء

- المادة ٢٧ : - ١ - يجب أن تكون جميع سدود الإنضاب والغرف المحكمة المخصصة للعمل تحت الماء :
- أ - متينة التركيب ومصنوعة من مواد مناسبة وسليمة وذات مقاومة كافية .
 - ب - مزودة بوسائل كافية تضمن خروج العمال بسلامة في حالة تدفق المياه أو المواد إليها .
- ٢ - لا يجوز أن يتم بناء أو تثبيت أو تعديل أو فك سد إنضاب أو غرفة محكمة إلا تحت الإشراف المباشر لشخص مختص .
- ٣ - يكون تفتيش جميع سدود الإنضاب والغرف المحكمة بمعرفة شخص مختص في مواعيد تحددها السلطة المختصة .

.../...

٥

أطر الهياكل وقوالب الصب

- المادة ٢٨ : - ١ - لا يجري تركيب أطر الهياكل ومكوناتها وقوالب الصب والسقالات المؤقتة ودعائمها إلا تحت إشراف شخص مختص .
- ٢ - تتخذ احتياطات كافية لحماية الأجراء من أي خطر ينجم عن تعرض هيكل لحالة ضعف أو عدم ثبات مؤقتة .
 - ٣ - تصمم قوالب الصب والسقالات المؤقتة ودعائمها وتركب وتصلب بحيث تتحمل بأمان كل الأحمال التي قد تطبق عليها .

العمل تحت الهواء المضغوط

- المادة ٢٩ : - لا يجري أي عمل تحت الهواء المضغوط إلا من قبل عمال يثبت الفحص الطبي تمتعهم باللياقة البدنية وبحضور شخص مختص للإشراف على ذلك .

العمل فوق الماء

- المادة ٣٠ : - تتخذ كافة الاحتياطات عندما يجري العمل فوق الماء أو قريباً جداً منه ، من أجل :

- ١ - منع سقوط الأجراء في الماء .
- ٢ - إنقاذ الأجراء من خطر الغرق .
- ٣ - توفير وسائل نقل كافية ومأمونة .
- ٤ - توفير وسائل النجاة اللازمة (سترة نجاة ...) .

التجهيزات والآلات والمعدات والعدد

- المادة ٣١ : - ١ - فيما يتعلق بالتجهيزات والآلات والمعدات ، بما في ذلك العدد اليدوية منها والآلية يجب أن :
- أ - تكون جيدة التصميم والصنع ، وتراعى فيها مبادئ الارجonomie بقدر الإمكان .
 - ب - تكون في حالة صالحة دائماً للعمل .
 - ج - يكون استخدامها من أجل العمل الذي صممت من أجله فقط ، ما لم يقوم شخص مختص بتقييم استعمالها لغير أغراض التصميم الأصلية ، ويثبت له أن هذا الاستعمال مأمون .
 - د - يقوم على تشغيلها أجراء تلقوا تدريباً مناسباً .
 - ٢ - يتيح الصانع أو صاحب العمل ، تعليمات كافية من أجل الاستعمال المأمون في شكل يفهمه مستخدموها .
 - ٣ - تفحص التجهيزات والمعدات التي تعمل بالهواء المضغوط وتختبر من قبل شخص مختص ، وذلك في الحالات والمواعيد التي تحددها الأجهزة المختصة وتبرز نتائج هذه الفحوصات عند الطلب إلى المفتش المعني .

الاحتياطات ضد الحريق

- المادة ٣٢ : - يتخذ صاحب العمل جميع التدابير الممكنة التي تكفل :
- ١ - تجنب خطر الحريق .

.../...

٦

- ٢ - مكافحة أي حريق ينشب مكافحة سريعة وفعالة .
- ٣ - إجلاء الأشخاص بسرعة وأمان .
- ج - توفر أماكن كافية ومناسبة لتخزين السوائل والمواد الصلبة والغازات القابلة للاشتعال .
- د - تأمين طفايات لمكافحة الحريق ، صالحة للاستعمال ، وكافية العدد ، موجودة في أماكن يسهل تناولها واستعمالها للعاملين ، وكذلك إتقان استعمالها .

المتفجرات

- المادة ٣٣ : - لا يتم تخزين المتفجرات ونقلها أو مناولتها أو يجري استخدامها إلا :
- ١ - وفقاً للشروط التي تحددها القوانين والأنظمة المرعية الإجراء .
 - ٢ - بمعرفة شخص مختص ، يتعين عليه ، اتخاذ ما يلزم من إجراءات للتأكد من عدم تعرض العمال وغيرهم من الأشخاص لخطر الإصابة .

التوعية والتدريب

المادة ٣٤ : - يتلقى الأجراء قدرًا كافيًا ومناسبًا من :

- ١ - المعلومات عن مخاطر السلامة والصحة المحتملة التي قد يتعرضون لها في مكان عملهم .
- ٢ - الإرشادات والتدريب بشأن الوسائل المتاحة للوقاية من هذه المخاطر ومكافحتها والحماية منها .

أحكام عامة

- المادة ٣٥ : - يجب أن تزود جميع الورش بالإضاءة الكافية والمناسبة لإنارة جميع أماكن العمل ومرور الأجراء على أن ينبه إلى الأماكن الخطرة بمصباح أحمر لا سيما عند كل زاوية من زوايا الورشة .
- المادة ٣٦ : - يجب أن يعهد إلى أجراء اختصاصيين بالسهر على الأماكن الخطرة والتي يمكن أن يحدث فيها خطر فيما لو تاه الأجراء .
- المادة ٣٧ : - يحظر متابعة الأعمال الخطرة ليلاً في ورش البناء والأشغال العامة التي ستحدد فيما بعد بقرار من وزير العمل حفاظاً على سلامة العاملين في هذه الورش .
- المادة ٣٨ : - يجب أن تتخذ الاحتياطات اللازمة لوقاية الأجراء من أخطار السقوط والأشياء الساقطة والشظايا المتطايرة ومن أخطار الكهرباء وذلك بتزويدهم بأجهزة واقية أو بوسائل وقائية كالنظارات والقفازات والقفعات والأحزمة والأحذية إلى غير ذلك من الملابس الواقية .
- ويتوجب على الأجراء الذين يستعملون معدات كهربائية أن يتعلموا أحذية خاصة عازلة على أن يمنع استعمال هذه الآلات والمعدات الكهربائية في المواقع الرطبة أو المغطاة بالماء .
- المادة ٣٩ : - تتخذ ، قبل ابتداء أعمال البناء ، وأثناء تقدمها التدابير اللازمة للتحقق من عدم وجود أسلاك أو أجهزة موصولة بالكهرباء تحت موقع العمل أو فوقه أو على سطحه ، لمنع تعرض الأجراء للخطر بسببها .
- المادة ٤٠ : - تحاط جميع المناور والفوهات بحواجز جانبية لا يقل علوها عن ٩٠ (تسعين) سم لمنع سقوط الأشخاص أو الأشياء فيها .

.../...

٧

- المادة ٤١ : - أ - تقع على صاحب العمل مسؤولية ضمان توفير الإسعافات الأولية من الأدوية والرباطات اللازمة وأشخاص مدربين إذا أمكن ذلك ، طيلة أوقات العمل ، وتقع على عاتقه إجراء ترتيبات لنقل العمال الذين يتعرضون لحادث أو مرض مفاجئ إلى مراكز الرعاية الطبية طيلة أوقات العمل .
- ب - يتوجب على صاحب العمل إبلاغ وزارة العمل بإصابات العمل خلال مهلة أقصاها ٢٤ ساعة من وقوع الحادث .
- المادة ٤٢ : - ١ - تتخذ جميع الاحتياطات المناسبة لضمان أن تكون جميع أماكن العمل مأمونة وخالية من خطر إيذاء سلامة وصحة الأجراء .
- ٢ - توفر سبل مأمونة للوصول إلى جميع أماكن العمل والعودة منها ، وتجري صيانتها وتوضع علامات تدل عليها عند الاقتضاء .
- ج - تتخذ جميع الاحتياطات المناسبة لحماية الأشخاص الموجودين في موقع بناء أو على مقربة من جميع المخاطر التي يمكن أن يسببها هذا الموقع .
- المادة ٤٣ : - ١ - توضع علامات واضحة على المواد الخطرة وتزود بطاقات تعريف تبين خصائصها وتعليمات استعمالها .
- ٢ - تحدد الإدارات المختصة المواد الضارة التي يتعين منع استعمالها في صناعة البناء والتي يستعاض عنها بمواد عديمة الضرر أو أقل خطراً .

المادة ٤٤ : أ - من حق أي أجير في الابتعاد عن الخطر عندما يكون لديه سبب قوي للاعتقاد بوجود خطر وشيك وشديد على سلامته أو صحته ، وعلى الأجير أن يبلغ على الفور المشرف عليه بذلك .

ب - يتخذ صاحب العمل ، في حالة وجود خطر وشيك على سلامة الأجراء ، تدابير فورية لوقف العمل وإبعاد الأجراء عند الاقتضاء .

المادة ٤٥ : - على كل أجير أو شخص له علاقة بالورشة أن يتعاون مع صاحب العمل في تطبيق أحكام هذا المرسوم وذلك :

أ - بان لا يشوه أو ينقل أو يعطل الأجهزة والاحتياطات الوقائية ما لم يسمح له بذلك .

ب - بان يتبع وينفذ جميع التعليمات الخاصة بالوقاية أثناء العمل ويستعمل الأجهزة المسلمة إليه ويحافظ عليها

ج - بان يدخل مكان العمل ويغادره عن طريق المنافذ المخصصة لذلك دون سواها .

المادة ٤٦ : ١ - يتوجب على صاحب العمل أن يقدم وعلى نفقته للأجراء معدات الوقاية الشخصية والألبسة الواقية المناسبة لدرء الأخطار ولإبعاد الضرر .

٢ - يلتزم الأجراء باستعمال الألبسة والمعدات المشار إليها في الفقرة السابقة .

المادة ٤٧ : ١ - يوفر صاحب العمل المياه النقية الصالحة لشرب في كل موقع بناء أو على مسافة قريبة منه .

٢ - يؤمن صاحب العمل المرافق الصحية وأماكن الاغتسال واستبدال الملابس وحفظها من الغبار والتلوث ، وأماكن تناول وجبات الطعام .

المادة ٤٨ : -تحدد بقرار من وزير العمل دقائق تطبيق هذا المرسوم .

المادة ٤٩ : - كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم وللقرارات التي تصدر لتطبيقه سواء ارتكبها صاحب البناء أو المسؤول عن الورشة أو الملتزم أو ممثلهم يعاقب عليها وفقاً لأحكام القانون الصادر بتاريخ ١٧ أيلول ١٩٦٢ المتعلق بإلغاء المادتين ١٠٧ و ١٠٨ ولأحكام المادة ١٠٩ من قانون العمل .

.../...

٨

المادة ٥٠ : - يعهد إلى جهاز تفتيش العمل والوقاية والسلامة في وزارة العمل الإشراف على مراقبة تنفيذ أحكام هذا المرسوم ، بما في ذلك أحكام اتفاقيات العمل الدولية والعربية ذات الصلة التي تمت المصادقة عليها .

المادة ٥١ : - يلغى المرسوم رقم ٧٣٨٠ تاريخ ٢٢ ايار ١٩٦٧ المتعلق بتنظيم الحماية والوقاية والسلامة في العمل في ورش البناء .

المادة ٥٢ : - ينشر هذا المرسوم ويبلغ حيث تدعو الحاجة .

بعيدا في ٢٥ شباط ٢٠٠٤

الإمضاء : اميل لحود

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

وزير العمل

الإمضاء: أسعد حردان

الإمضاء : رفيق الحريري

المديرية العامة لقوى الأمن الداخلي

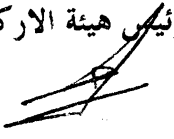
هيئة الأركان - شعبة التخطيط والتنظيم

يعمم

رقم ٢٢٧ / ٢٠٦ ش ٤

على جميع وحدات وقطعات قوى الأمن الداخلي

بيروت في ١٢ / ٣ / ٢٠٠٤
المدير العام لقوى الأمن الداخلي
اللواء مروان زين

للتعميم
رئيس هيئة الأركان

العميد رفيق حداد

- يرتب في المحفظة رقم /١٢/ ربطاً بقانون البناء المحفوظ بالرقم المتسلسل /٢٣١/ .

مرسوم رقم ١٥٨٧٤

المرسوم التطبيقي لقانون البناء

إن رئيس الجمهورية،

بناء على الدستور،

بناء على القانون رقم ٦٤٦ الصادر بتاريخ ١١/١٢/٢٠٠٤ (قانون البناء) ولا سيما المادة الثامنة والعشرون منه.
بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني المحضر رقم ٤٤ تاريخ ٢١/٩/٢٠٠٥ والمحضر رقم ٥٢
تاريخ ٧/١١/٢٠٠٥.

بناء على إقتراح وزير الأشغال العامة والنقل،

وبعد إستشارة مجلس شورى الدولة رأي رقم ١٦٩/٢٠٠٤-٢٠٠٥ ورقم ٦/٢٠٠٥-٢٠٠٦ تاريخ
٢٧/١٠/٢٠٠٥،

وبعد موافقة مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٧/١١/٢٠٠٥،

يرسم ما يأتي:

المادة الأولى : إن غاية هذا المرسوم هي تحديد شروط تطبيق نص مواد القانون رقم ٦٤٦ الصادر بتاريخ
١١/١٢/٢٠٠٤ (قانون البناء) .

المادة الثانية : الأشغال المستثناة من الزامية الترخيص :

يشترط التقيد بالشروط التنظيمية لكل منطقة قبل اعطاء الوصل بالتصريح.

أولاً - الأشغال المستثناة من التصريح:

لا تخضع لأية رخصة أو تصريح الاعمال الداخلية العائدة لأعمال الصيانة العادية والتجميل التي لا تتعلق بالهيكل الأساسي للبناء ولا تؤثر على إنطباق البناء على الأنظمة النافذة كالتوريق والدهان والطرش والتبليط والتليس وأعمال الديكور والتجميل واستبدال المنجور الداخلي وتغيير الشبكة والأجهزة الصحية والكهربائية والمائية وأعمال التدفئة وتكييف الهواء والبرادي المؤلفة من درفات متحركة مصنعة من مواد شفافة غير ملونة والتي توضع على الشرفات.

ثانياً - الأشغال التي تخضع للتصريح :

في الابنية الموجودة قانوناً أو التي تم تسويتها، أو المنجزة قبل تاريخ ١٣/٩/١٩٧١، يُستعاض عن طلب الرخصة المسبقة بتصريح خطي موقع من مهندس مسؤول ومصدق من إحدى نقابتي المهندسين ويُعطى مشروطاً باتخاذ كافة التدابير اللازمة لتأمين شروط السلامة العامة في محيط البناء، وذلك للأشغال التالية :

أ - من رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية:

أشغال البناء الخارجية العائدة لأعمال الصيانة العادية والتجميل التي لا تتعلق بالهيكل الأساسي للبناء ولا تؤثر على إنطباق البناء على الأنظمة النافذة كالتوريق والدهان والطرش وأعمال منع النش والتليس الخارجي، تركيب وتغيير الشبكة المائية والصحية والكهربائية الخارجية، أعمال فك وتركيب أو تغيير المنجور الخارجي من أية مواد كانت. كذلك بناء التصاوين التي لا تستوجب استصلاح أرض العقار.

وفي حال كان البناء مفرزاً يجب ضم موافقة جمعية المالكين أو موافقة ٧٥ بالمئة

.../...

من المالكين على أن يتم التأكد من أن البناء موضوع طلب التصريح مطابق للخرائط العائدة لرخصة الإسكان أو لإفادة إنجاز البناء

ب - من رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية بعد موافقة الدوائر الفنية المختصة:

أعمال الترميم والتسديد (**Piling or Shoring up**) وإبدال السقوف الموجودة وأعمال تسوية الأرض الطبيعية للعقار وإنشاء جدران الدعم والسند وأعمال الهدم، أشغال التقوية التي تتناول الهيكل الأساسي للبناء والتعديلات وتغيير وإنشاء حيطان داخلية وفتح أو سد نوافذ وأبواب خارجية أو داخلية ضمن الحق المختلف والتي لا تؤثر على العناصر الإنشائية والأقسام المشتركة ولا تؤثر على قانونية الوحدة (الحق المختلف) وذلك في ضوء خرائط موقعة من المهندس المسؤول ومسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين.

ج - شروط إضافية:

يخضع منح التصاريح المشار إليها في الفقرتين (أ) و(ب) أعلاه، أو التراخيص المتضمنة أشغالاً مماثلة، للشروط الإضافية التالية:

ج-١- ضمن التراجع عن العقارات المجاورة

في الابنية أو اجزاء الأبنية الواقعة ضمن التراجعات عن العقارات المجاورة، يسمح فيها بكافة الأعمال الواردة في الفقرتين (أ) و (ب) أعلاه. أما أعمال التقوية فيسمح بها شرط أن يسجل المالك على صحيفة العقار العينية تعهداً منظماً لدى الكاتب العدل بالتقيد بالتراجعات المفروضة بحسب نظام المنطقة عند اضافة أي بناء علوي، ما لم يسمح نظام المنطقة بالبناء فوق بناء موجود مع امكانية التدعيم.

ج-٢- ضمن التخطيط المصدق والأمالك العامة أو ضمن التراجعات عنها:

عند ترميم الابنية أو أجزاء الواقعة ضمن التخطيط المصدق والأمالك العامة أو ضمن التراجعات عنها، ومع التقيد بأحكام قانون الاستملاك، يشترط على المالك أن يسجل على صحيفة العقار العينية تنازلاً منظماً لدى الكاتب العدل بعدم مطالبة الادارة بأي تعويض عن التحسين الذي ينتج عن عملية الترميم وابدال السقوف وذلك لدى قيام الادارة باستملاك الأجزاء المصابة بالتخطيط المصدق أو الواقعة ضمن التراجعات عنه أو عن الأمالك العامة، مع وجوب التقيد بالتراجع عن التخطيطات المصدقة والأمالك العامة عند اضافة بناء فوق البناء الموجود.

ثالثاً - الشروط الفنية للأعمال المستثناة من الترخيص :

أ - بناء التصاوين

أ-١- خارج التراجع عن الطرق أو التخطيطات أو الاملاك العامة

يسمح ببناء التصاوين شرط أن لا يتجاوز العلو الأقصى للقسم السد من هذه التصاوين المترين عن مستوى الأرض الطبيعية أو الأرض المسواة للعقار التابعة له التصوينة. كما يسمح أن يعلو القسم السد من التصوينة حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المثقب، على أن لا يتجاوز إرتفاع الكل (القسم السد والحاجز) ثلاثة أمتار عن مستوى الأرض الطبيعية.

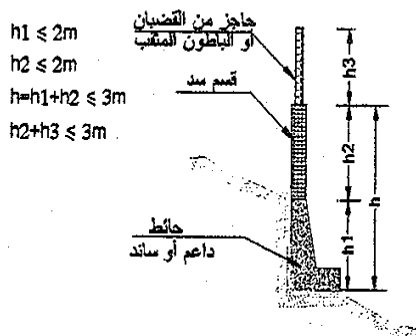
(راجع الرسم رقم ١)

العقار بقسمه المصاب بالتخطيط غير المستملك شرط تقديم تعهد مسجل على الصحيفة العقارية بعدم المطالبة بأي تعويض عنها عند تنفيذ التخطيط.

أ- ٣ - عندما تقام التصويينة خارج التراجعات عن الطرق فوق حائط (داعم أو ساند) تطبيقاً للفقرة (ب) أدناه:

إذا لم يتجاوز علو الحائط المترين: يسمح بإقامة قسم سد فوقه بارتفاع لا يتجاوز المترين على أن لا يتجاوز علو الحائط مع القسم السد الثلاثة أمتار، ويسمح أن يعلو القسم السد المذكور حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المتقّب على أن لا يتجاوز علوه مع القسم السد الثلاثة أمتار.

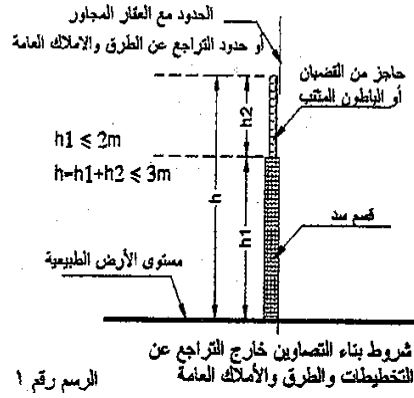
(راجع الرسم رقم ٣)



التصويينة فوق حائط بارتفاع يقل عن مترين الرسم رقم ٣

إذا تجاوز علو الحائط المترين: يسمح بإقامة قسم سدّ فوقه بارتفاع لا يتجاوز المتر الواحد وإقامة حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المتقّب فوقه على أن لا يتجاوز علوه مع القسم السد المترين.

(راجع الرسم رقم ٤)

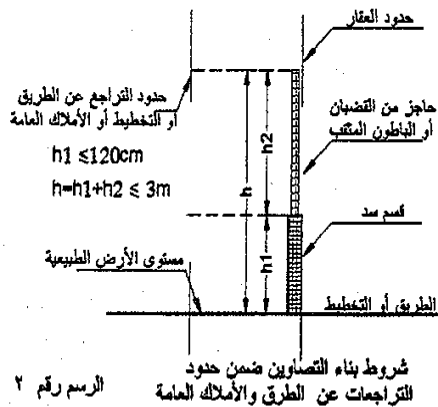


الرسم رقم ١

أ- ٢ - على حدود العقار مع الطريق أو التخطيط أو الأملاك العامة وضمن التراجعات عنها:

يسمح ببناء تصاوين شرط أن لا يتجاوز العلو الأقصى للقسم السد من هذه التصاوين متراً وعشرين سم (١,٢٠ متراً) عن مستوى الطريق أو الأرض الطبيعية قبل التسوية للعقار التابعة له التصويينة. كما يسمح أن يعلو القسم السد من التصويينة حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المتقّب، على أن لا يتجاوز ارتفاع الكل (القسم السد والحاجز) الثلاثة أمتار (٣,٠٠م) عن مستوى الأرض الطبيعية.

(راجع الرسم رقم ٢)



الرسم رقم ٢

كما يُسمح ببناء التصاوين على حدود

تعطى الموافقة على مراحل، على أن لا تتجاوز المساحة المستصلحة في كل مرحلة ٣٠٠٠ (ثلاثة آلاف) متراً مربعاً وأن لا يزيد ارتفاع الجدران عن ثلاثة أمتار ونصف. يتم تدوير الكسر الذي يقل عن ألف متر مربع.

تراعى احكام قانون البيئة رقم ٤٤٤ تاريخ ٢٠٠٢/٧/٢٩ عند اعطاء التصريح باستصلاح أرض العقارات التي تزيد مساحتها عن عشرة آلاف متر مربع.

ب - ١: الشروط الفنية لأعمال تسوية الأرض الطبيعية خارج حدود التراجعات عن الطرق والتخطيطات والأماك العامة:

ب - ١ - ١: شروط الردم وبناء جدران الدعم:

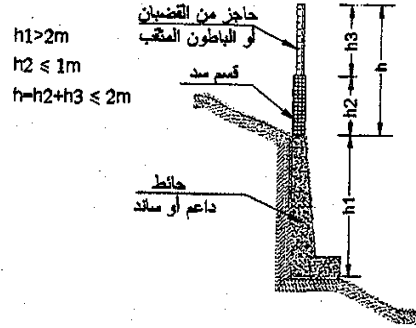
إن الجدران الداعمة هي الجدران التي تحضن الردم اللازم لرفع مستوى الأرض الطبيعية المنحدرة (murs de soutènement)، وبالتالي فإن الجدران أو أقسام الجدران الواقعة فوق مستوى الأرض الطبيعية تعتبر جدراناً داعمة.

يسمح برفع مستوى أي نقطة من أرض العقار الطبيعية المنحدرة بواسطة الردم شرط أن لا تتجاوز الردميات وارتفاع جدران الدعم اللازمة لها:

— ثلاثة أمتار ونصف خارج التراجعات.

— المسافة الأفقية التي تفصل الجدار الداعم عن الجدار الذي يندوه.

— مترين عن الأرض الطبيعية ضمن التراجعات عن حدود العقارات المجاورة. (راجع الرسم رقم ٥)



التصوينة فوق حائط بارتفاع يتجاوز مترين الرسم رقم ٤

ب - أعمال تسوية الأرض الطبيعية:

تخضع للتصريح أعمال إستصلاح الأراضي (تسويات) بما فيها بناء جدران السند والدعم العائدة لتركيز الأبنية في أرض العقارات المنحدرة.

يُعطى التصريح باستصلاح أرض العقار بعد تقديم خرائط موقعة من قبل المهندس المسؤول ومسجلة في إحدى نقابتي المهندسين مع تعهد من قبله يبين عليها مستوى الأرض الطبيعية للعقار قبل المباشرة بالعمل والخرائط النهائية المطلوب تنفيذها. كما يرفق بالملف خريطة مناسبة الأرض الطبيعية للعقار مرتبطة بالشفلات الرسمية في حال وجودها، موقعة من مهندس مساح مسجل في إحدى نقابتي المهندسين، أو من طوبوغراف مسجل في نقابة الطوبوغرافيين، وأن تكون الخريطة مسجلة في إحدى نقابتي المهندسين، أو في نقابة الطوبوغرافيين، ومرفقة بصورة فوتوغرافية للأرض الطبيعية قبل المباشرة بالأعمال.

يبين في طلب التصريح الهدف من الاستصلاح ووجهة الاستعمال، وفي حال تجاوزت مساحة العقار ٣٠٠٠ متراً مربعاً

- الوضعية الناتجة عن عمل الإدارة
(شق طريق بشكل Tranchée) أو مشروع
إفراز.

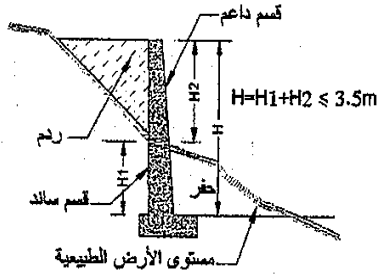
- عملية إستصلاح الأرض (حفر،
تفريغ)

وبالتالي فإن الجدران أو أقسام الجدران
الواقعة تحت مستوى الأرض الطبيعية
تعتبر جدراناً سائدة.

يسمح بحفر أرض العقار وإقامة جدران
السند مهما بلغ علوها، وذلك وفقاً للشروط
التالية:

* عندما يتجاوز علو الجدران السائدة
٣,٥٠م (ثلاثة أمتار ونصف) يمنع إقامة أي
قسم داعم فوق أي منها.

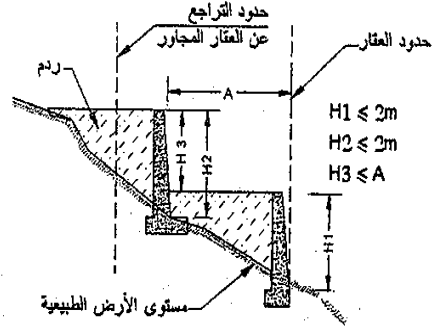
* إذا كان علو الحائط السائد أقل من
٣,٥٠م، يسمح برفع الأرض الطبيعية
بمحاذاته، بحيث يصبح إرتفاع الحائط
(الداعم والسائد) ٣,٥٠م كحد أقصى
(راجع الرسم رقم ٧)



لرسم رقم ٧

ارتفاع القسم الداعم : h2
ارتفاع القسم السائد : h1

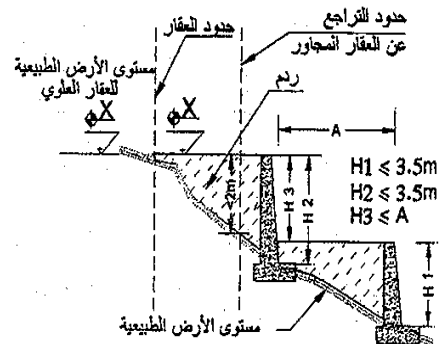
• عندما يُقام الحائط السائد بإرتفاع
يتجاوز ٣,٥٠م خلف الابنية لتأمين مدى
وقوع النظر، يجب أن لا يتجاوز عرض
الحائط المذكور المسقط الأفقي لواجهة البناء
من الجهة الاوطى للعقار على الحائط بما
فيه الممرات المسموحة على جانبي البناء
التي لا يتجاوز عرضها الأقصى ٤ أمتار.



شروط الردم وبناء جدران الداعم
ضمن التراجعات عن العقارات المجاورة
الرسم رقم ٥

- مستوى الأرض الطبيعية عند حدود
العقار الملاصق الذي يعلو مستوى أرض
العقار موضوع التسوية.

(راجع الرسم رقم ٦)



شروط الردم وبناء جدران الداعم خارج التراجعات الرسم رقم ٦

يتم البت في الحالات الإستثنائية التي
تستوجب الشذوذ عن الشروط أعلاه من قبل
المجلس الاعلى للتنظيم المدني

ب - ١-٢: شروط الحفر وبناء جدران
السند:

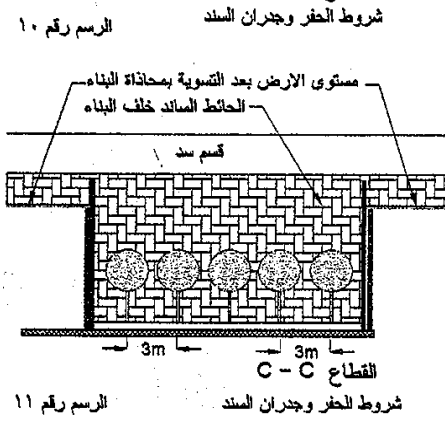
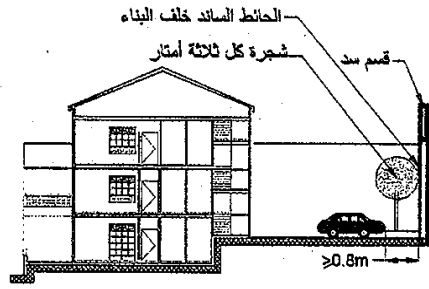
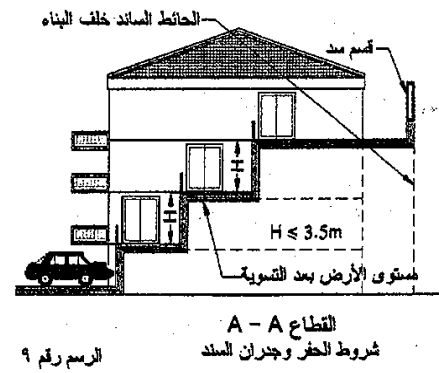
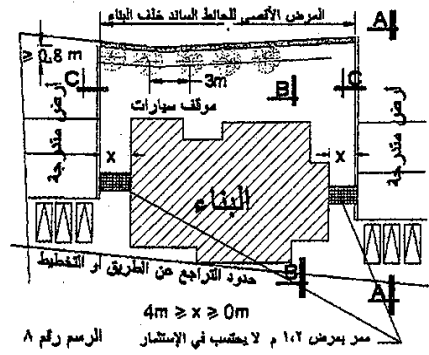
إن الجدران السائدة هي الجدران
التي تغطي وتحمي الأرض
الطبيعية المنحدرة (Murs
de Protection) في الحالات
التي تفرضها:

- طوبوغرافية الأرض الشديدة
الانحدار (Falaise).

• يجب أن تُخصص مسافة لا تقل عن ٨٠ سم بمحاذاة الحائط لزرع الأشجار بمعدل شجرة كل ٣ أمتار على أن يتم تسوية الأرض الطبيعية بتدرج على جانبي البناء بشكل حدائق بحيث لا يزيد علو كل حائط ساند عن إرتفاع الطابق مع حد أقصى ٣,٥ م.

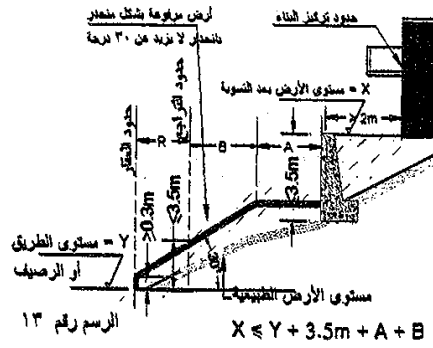
• يسمح في هذه الحال بتأمين ممر واحد على الأكثر من كل جهة بعرض لا يتجاوز ١,٢٠ م لتأمين الوصول من البناء إلى الأرض المتدرجة، دون إحتساب هذه الممرات من ضمن عاملي الإستثمار، مع إمكانية تخصيص أقسام الأرض المتدرجة كحق حصري لإستخدام الأقسام المختلفة من البناء المتصلة بها.

(راجع الرسوم رقم ٨ و ٩ و ١٠ و ١١)



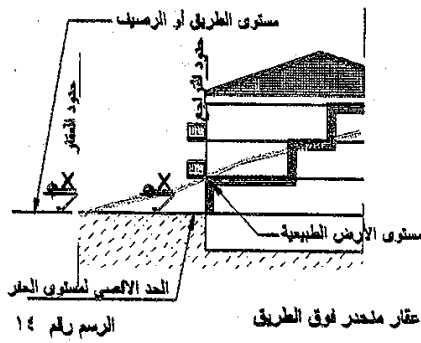
ب - ٢: الشروط الفنية لأعمال تسوية الأرض الطبيعية ضمن حدود التراجعات عن الطرق والتخطيطات والأماك العامة
ب - ٢ - ١: في العقارات المنحدرة فوق مستوى الطريق

يمكن رفع مستوى الأرض الطبيعية الواقعة ضمن التراجع عن الطريق على أن لا يتجاوز إرتفاع الجدران الداعمة ١,٢٠ م (متر وعشرين سنتيمتراً) كحد أقصى عن مستوى الطريق أو الرصيف المحاذي للعقار في حال وجوده. ويسمح بإقامة متكأ من الباطون المتقّب أو الحديد المشغول أو الخشب فوق الحائط الداعم على أن لا يتجاوز إرتفاع القسم السد مع المتكأ ثلاثة أمتار، شرط تسجيل تنازل من المالك منظم لدى الكاتب العدل على الصحيفة العقارية عن المطالبة بأي تعويض عن الأشغال المنفذة ضمن التراجع.



كما يمكن حفر الأرض الطبيعية ضمن التراجع عن حدود الطريق لجعلها بمستوى الطريق.

(راجع الرسم رقم ١٤)



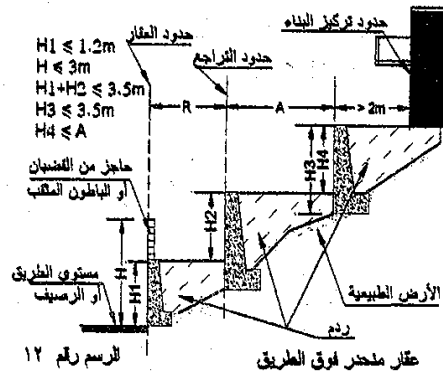
ب - ٢-٢: في العقارات المنحدرة تحت مستوى الطريق

يمنع حفر القسم من العقار الواقع ضمن التراجع المفروض عن حدود الطريق وعن حدود التخطيط المصدق بمستوى أدنى من مستوى الطريق والتخطيط المصدق ويسمح بردم القسم الواقع ضمن التراجع بانحدار لا يتجاوز خمسة بالمئة.

(راجع الرسم رقم ١٥)

يسمح للجدران الداعمة المشادة خارج حدود التراجع المفروض لجهة الطريق أن ترتفع عن مستوى الطريق ثلاثة أمتار ونصف يضاف إليها ارتفاع بقيمة المسافة التي تفصلها عن التراجع المفروض عن الطريق، على أن لا تزيد بكل الأحوال عن ثلاثة أمتار ونصف عن الأرض الطبيعية.

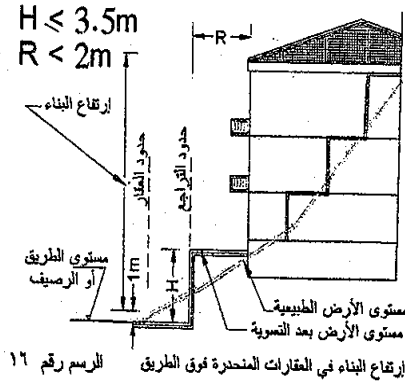
(راجع الرسم رقم ١٢)



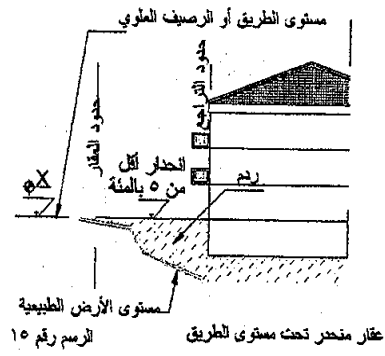
كما يمكن رفع الأرض بشكل منحدر شرط أن لا يزيد انحدار الأرض بعد التسوية عن ٣٠ درجة وأن لا يتجاوز الارتفاع بمحاذاة التراجع عن الطريق عن ثلاثة أمتار ونصف وأن يفصل المنحدر عن الطريق بحاجز لا يقل عن ثلاثين سنتيمتراً.

أما في حال إنشاء جدران داعمة فيجب أن لا يتجاوز ارتفاع هذه الجدران الحدود القصوى المحددة في الفقرة أعلاه بغض النظر عن وجود المنحدر.

(راجع الرسم رقم ١٣)



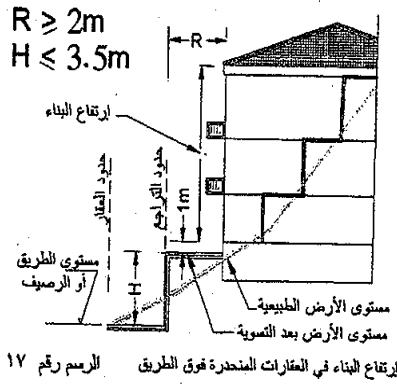
الرسم رقم ١٦



الرسم رقم ١٥

أما إذا كانت المسافة الفاصلة بين البناء وحدود التراجع عن الطريق تساوي أو تزيد عن المترين فتعتمد شقطة الأرض بعد التسوية في أوطى نقطة بمحاذاة جسم البناء.

(راجع الرسم رقم ١٧)



الرسم رقم ١٧

يقاس الارتفاع الاجمالي للبناء لغاية الارتفاع الوسطي للطوابق ذات السقف المنحدر على أن تنقيد الاقسام الافقية من السقف الاخير بالارتفاع الاقصى المحدد.

(راجع الرسم رقم ١٨)

ب - ٣ - : شروط إضافية :

* يجب أن تكون جدران الدعم أو السند متناسبة مع واجهات البناء والمحيط.

* يشترط تأمين السلامة العامة وسلامة الإنشاءات والأبنية المقامة في العقارات الملاصقة للعقار موضوع الحفر، ويُعتبر المهندس موقع الخرائط مسؤولاً عن إيزان ومتانة الجدران وتحمل الأرض الطبيعية وتأمين السلامة العامة.

ب - ٤ - : ارتفاع البناء

عند إستصلاح أرض العقار المنحدرة (تسويات) عن طريق الردم أو الحفر، وفقاً للشروط المحددة أعلاه، يعتمد في إحتساب إرتفاع البناء مستوى أرض العقار بعد التسوية بمحاذاة جسم البناء، على أن لا تقل المسافة الأفقية بمحاذاة جسم البناء عن المترين.

في المقارنات المنحدرة فوق الطريق، تعتمد شقطة الطريق المحاذاة للعقار كنقطة إرتفاع البناء إذا لم تتجاوز المسافة الفاصلة بين البناء وحدود التراجع عن الطريق المترين.

(راجع الرسم رقم ١٦)

الأبنية والمنشآت المجاورة ووضع حواجز على محيط الموقع وإنارته وتجهيزه بالاشارات اللازمة لتنبيه المارة لجهة الطريق إذا إقتضى الأمر.

كما يجب أن يحدد في التصريح الوسائل والمعدات التي ستستعمل في أعمال الهدم (تفجير، صدم ميكانيكي، جرافات،...) كل ذلك مشروطاً بضم بوليصة تأمين تغطي كافة الأضرار التي قد تنشأ جراء أعمال الهدم، مع اعتماد أنواع ووسائل الهدم المسموحة ضمن تدابير الحماية والوقاية والسلامة العامة التي تحددها الانظمة والقوانين.

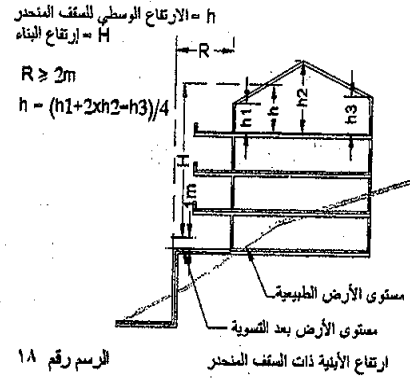
د - الأبنية التي لا يطبق عليها نظام التصريح لأعمال الصيانة العادية والتجميل والترميم والهدم

لا يطبق نظام التصريح موضوع هذه المادة على أعمال الصيانة العادية والتجميل والترميم والهدم العائدة للأبنية والمنشآت الأثرية المصنفة والأبنية الواقعة ضمن منطقة فرض نظامها المصدق شروطاً خاصة بها، بل تخضع هذه الأعمال للأنظمة التي تحكم هذه الأبنية.

المادة الثالثة: تقديم التصريح - إعطاء الوصل بالتصريح

١ - يقدم التصريح عن الأشغال المنوي القيام بها المحددة في البند ثانياً- فقرة (ب) من المادة الثانية من هذا المرسوم خطياً الى الدائرة الفنية المختصة مرفقاً بالوثائق التي توضح وتحدد هذه الأشغال (خرائط، بيانات،...) بالإضافة للمستندات المحددة بقرار وزير الأشغال العامة عملاً بنص المادة ٣ من قانون البناء، حيث يفتح سجل خاص لهذه الغاية.

٢- على الدائرة الفنية المختصة



ب- ٥ : أحكام عامة

عندما لا تسمح طبيعة أرض العقار بالتقيد بالشروط المحددة بموجب هذه المادة، يمكن إستثناء الترخيص من هذه الشروط بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني

في التخطيطات المصدقة وغير المنفذة، تعتمد الشقطة المحددة من قبل المرجع الذي وضع التخطيط أو تلك التي يتبنها هذا المرجع، وفي حال عدم وجودها تعتمد الشقطة التي تحددها البلدية المعنية بعد موافقة الدائرة الفنية المختصة.

يُشترط تأمين السلامة العامة وسلامة الإنشاءات والأبنية المقامة في العقارات الملاصقة للعقار موضوع الحفر، وشرط بناء جدار ساند عند حدود الحفر وفقاً للمواصفات المبينة في البند ب-١-٢.

ج - أعمال الهدم

تخضع للتصريح أعمال هدم الأبنية والمنشآت إستناداً الى خرائط وتعهد بالاشراف على أعمال الهدم موقعين من قبيل مهندس ومسجلة في إحدى نقابتي المهندسين بحسب تسجيل المهندس.

يجب أن تظهر الخرائط تركيز البناء في العقار و عند طوابقه على ضوء مقطعين باتجاهين متعامدين مع تدعيم

إعطاء الموافقة الفنية أو الرفض مع تعليل الأسباب خلال مهلة شهر واحد من تاريخ تسجيل التصريح لديها ومن ثم إحالة المعاملة في حال الموافقة الى البلدية المعنية أو الى المحافظ أو القائم مقام خارج النطاق البلدي لاعطاء المالك الوصل بالتصريح ضمن مهلة ثلاثة أيام على الأكثر بعد إستيفاء الرسوم المتوجبة.

٣- في حال تأخرت الادارة الفنية المختصة عن البت بالتصريح ضمن المهلة المحددة لها، يعود للمهندس المسؤول:

- الحضور إلى الدائرة المختصة بعد إنقضاء المهل المحددة أعلاه وتدوينه على السجلات عدم إستلامه أي جواب من الإدارة، وتأشير رئيس الادارة الفنية المختصة على ذلك.

كما يمكنه توجيه كتاب بواسطة البريد المضمون الى رئيس الادارة الفنية المختصة يسجل فيه عدم إستلامه أي جواب من الإدارة، وعلى رئيس الادارة الفنية المختصة ايداعه جواباً بواسطة البريد المضمون وايداع رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائم مقام نسخة عنه بمهلة خمسة عشر يوماً من تبلغه.

ويمكن في هذه الحال لرئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائم مقام اعطاء التصريح بالاستناد الى افادة من المهندس المسؤول مسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين بانه لم يبت بطلب التصريح بالموافقة او بالرفض ضمن المدة المنصوص عنها اعلاه مرفقة بالمستندات التي تؤكد ذلك.

واذا تأخر رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائم مقام عن الاجابة بمهلة الثلاثة أيام ، أمكن لطالب التصريح أن يتوجه، مباشرة أو بواسطة الكاتب العدل، وخلال مهلة ستة أشهر على الأكثر من إنقضاء المهل المحددة أعلاه، بكتاب يعتبر فيه نفسه مرخصاً له ضمناً بالأعمال مرفقاً به قيمة الرسوم المتوجبة، شرط تعهده بالتقيد بمضمون ملف الترخيص وبالقوانين والأنظمة النافذة.

٤- إن الوصل بالتصريح هو بمثابة الترخيص الذي يسمح للمالك المباشرة في الأشغال بعد موافقة المهندس المسؤول الخطية والمسجلة في إحدى نقابتي المهندسين، ويبقى معمولاً به لمدة سنة واحدة.

٥- يمكن أن يشمل طلب الترخيص بالبناء الترخيص بأعمال التسنيد (Piling or Shoring up) وبناء التصاوين وجدران الدعم والسند وإستصلاح ارض العقار بشكلها النهائي والهدم في آن واحد.

المادة الرابعة- أصول منح رخصة البناء ومفاعيلها

أولاً - الأنظمة الواجب التقيد بها في منح رخصة البناء:

أ- في منح رخصة البناء:

تُعطى رخصة البناء وفقاً للقوانين والأنظمة الخاصة العائدة للمناطق النافذة بتاريخ منح الترخيص، ولا سيما ما يتعلق منها بالتنظيم المدني والصحة والسلامة العامة

يجب أن تُرفق مع خرائط ومستندات الترخيص خريطة مناسبة الأرض الطبيعية للعقار موضوع الترخيص والعقارات المجاورة له بتماس حدود العقار، موقعة من مهندس مساح مسجل لدى إحدى نقابتي المهندسين أو من طوبوغراف مجاز مسجل لدى نقابة الطوبوغرافيين مع صور فوتوغرافية للعقار ومحيطه قبل المباشرة

.../...

في حال تبين بعد مرور أكثر من شهرين على تاريخ منح رخصة البناء وجود أخطاء في إفادة التخطيط والإرتفاق أو مخالفة لقانون البناء أو لائحة المناطق (zoning) في الترخيص المعطى تستوجب توقيف العمل بالترخيص لحين تعديله لتصويبه، لا يُعتبر حقاً مكتسباً لصاحب العلاقة إلا ما تم إنجازه من البناء المرخص، وتبقى الإنشاءات غير المنفذة خاضعة للتعديل بحيث تتوافق مع القوانين والأنظمة النافذة .

تسري على تعديل الترخيص بالبناء في هذه الحال المهل المنصوص عليها في البند (ب) أدناه بعد التقدم بالخرائط التعديلية من قبل صاحب العلاقة، ولا تُعتبر فترة توقيف الأعمال من ضمن مهلة الترخيص بالبناء الأساسية باستثناء فترة تعديل الخرائط من قبل صاحب العلاقة التي تزيد عن الشهرين.

لصاحب الرخصة السارية المفعول وغير المنفذة بكاملها أو بجزءٍ منها، المعطاة قبل صدور القانون ٢٠٠٤/٦٤٦ حق الخيار بين:

* تنفيذ البناء وفقاً للترخيص المعطى .

* تعديل الترخيص وفقاً للأحكام المعمول بها بتاريخ منح الرخصة الأساسية مع الأخذ بعين الاعتبار أنظمة المناطق (zoning) والارتفاقات المعمول بها بتاريخ منح التعديل وفقاً للفقرة " ب " أدناه.

* تعديل كامل الترخيص وفقاً لأحكام القانون ٢٠٠٤/٦٤٦.

ب - التعديل أو الاضافة على البناء المرخص:

في حال طلب تعديل رخصة بناء أو اضافة بناء ,

تعطى رخصة تعديل ملحقة ينتهي مفعولها بانتهاء مفعول الرخصة الأساسية تبعاً للحالات التالية:

١ - اذا كان التعديل أو الاضافة المطلوبة غير منفذ، يتم تعديل الترخيص بالبناء وفقاً لللائحة (zoning) والارتفاقات المعمول بها بتاريخ منح التعديل.

وفي حال وجود زيادة في المساحة المرخص بها او تعديل اساسي في تصميم البناء، تسجل هذه الخرائط التعديلية لدى احدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس ويفرض الرسم على ما يزيد عن المساحات الأساسية المرخص بها على اساس الرسم الإفرادي وفقاً للتخمين بتاريخ منح رخصة البناء الأساسية.

٢ - إذا كانت التعديلات المطلوبة منفذة بكاملها أو بقسم منها، تُعتبر من الحقوق المكتسبة:

* الأقسام المنفذة وفقاً للترخيص المعطى.

* الأقسام المنفذة معدلةً لتتطابق مع الاحكام والانظمة المعمول بها بتاريخ منح التعديل على الترخيص.

* الأقسام المنفذة معدلةً والتي لا تستوفي الأحكام المعمول بها بتاريخ تعديل الترخيص، شرط أن لا يتجاوز البناء المنفذ ضعف ما هو مرخص لجهة عاملي الإستثمار وعدد الطوابق دون زيادة في عدد البلوكات المرخصة. وذلك مع التقيد باللائحة (zoning) التي كان معمولاً بها بتاريخ منح الترخيص بالبناء الأساسي .

تخضع الإضافات المشار إليها في الفقرتين أعلاه لأحكام المادة الثالثة والعشرين من قانون البناء

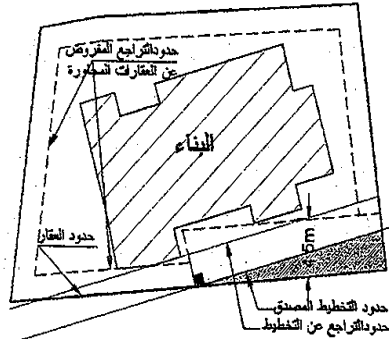
رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ , ويخضع كل ما يزيد عن ذلك لأحكام قانون تسوية مخالفات البناء (رقم

الغلاف ومدى وقوع النظر والتراجع عن التخطيط:

أ - إذا كان التخطيط المصدق غير المستملك واقعاً ضمن نطاق بلديتي بيروت أو طرابلس أو إذا كان التخطيط المذكور عبارة عن توسيع لطريق عام موجود، لا يفرض أي تراجع للبناء عن حدود العقار لجهة القسم المصاب منه بالتخطيط، بل يعتمد التراجع عن حدود التخطيط فقط بما فيه النتوءات المسموحة عن الخط الغلافي لجهة التخطيط

ب - خارج نطاق بلديتي بيروت وطرابلس إذا لم يكن التخطيط المصدق عبارة عن توسيع طريق عام موجود، يجب أن لا يقل التراجع عن حدود العقار في الطابق الأرضي والطوابق العلوية لجهة القسم المصاب منه بالتخطيط عن ٤,٥٠ م في حال استناد البناء من مدى وقوع النظر والغلاف على التخطيط المصدق، وذلك مع التقيد بالتراجعات المحددة عن التخطيط للطوابق السفلية.

(راجع الرسم رقم ١٩)



الرسم رقم ١٩ للتراجع عن تخطيط مصدق غير منفذ

في حال وجود أبنية منفذة على التخطيط المصدق غير المستملك، يمكن للمجلس الأعلى للتخطيط المدني أن يستثنى الأبنية المطلوب الترخيص بإنشائها في العقارات

(٩٤/٣٢٤)، أو لأحكام التسامحات لقاء دفع غرامة (المخالفات الطفيفة)، وذلك وفقاً للأحكام القانونية التي ترعى هذا التجاوز.

تستفيد من أحكام البند " ب " أعلاه طلبات تسوية مخالفات البناء في الأبنية غير الحائزة على رخصة إسكان والتي لم يتم تسديد رسومها.

ج - تجديد الترخيص:

يخضع تجديد الترخيص بالبناء لأحكام القانون رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ ولأنظمة البناء والارتفاعات النافذة بتاريخ منح تجديد الترخيص.

أما أقسام البناء المرخصة التي تم تنفيذ أجزائها الحاملة (أساسات، جدران حاملة وأعمدة وجسور وسقوف)، فيقتضي تجديد الترخيص بها بصرف النظر عن أي تعديل حصل للأنظمة والارتفاعات المصدقة ويخبر المالك بين اعتماد:

* كافة أحكام المرسوم الإشتراعي رقم ٨٣/١٤٨ والمراسيم التطبيقية العائدة له بما فيها المادة السابعة عشرة.

* أو كافة أحكام قانون البناء رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ وهذا المرسوم.

د - في المهل:

مع التقيد بالمهل المنصوص عنها في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون البناء، تعتمد الآلية الواردة في المادة الثالثة من هذا المرسوم.

ثانياً - التخطيطات الواجب التقيد بها في منح رخصة البناء

في حال طلب الترخيص بالبناء على عقار مصاب بتخطيط مصدق غير منفذ سواء كان مستملاً أو غير مستملك يُعتمد لدى دراسة طلب الترخيص بالبناء التخطيط المصدق بكافة مفاعيله ولا سيما لجهة

الواقعة على طول هذا التخطيط من التقيد بمضمون الفقرة أعلاه، وذلك مع التقيد بالتراجع المفروض عن حدود التخطيط فقط.

ج- في حال عدم وجود طريق عام منفذ يصل إلى العقار موضوع طلب الترخيص، يُعتمد التخطيط المصدق غير المنفذ لجهة تحديد كيفية وصول السيارات وخروجها من العقار، ويُخير المالك لدى تقديم طلب الترخيص بالبناء بين:

* إعتبار التخطيط بحكم غير الموجود لجهة تأمين الوصول الى المرآب، وتسديد رسوم إستبدال مواقف السيارات التي يجب تأمينها في العقار إستناداً إلى القوانين والأنظمة النافذة.

* إعتبار التخطيط المصدق بمثابة طريق منفذ، وفي هذه الحالة يتم تأمين مواقف السيارات في البناء وفقاً لخرائط الترخيص (عيناً) مع إعتداد المقطع الطولي للتخطيط المصدق لجهة علاقة مداخل ومخارج وشقالات المرآب بالتخطيط المصدق واحتساب ارتفاع البناء، على أن يُعفى المالك من تسديد رسوم الإستبدال لمواقف السيارات، شرط تقديم تعهد منظم لدى الكاتب العدل بالتنازل عن القسم من العقار المصاب بالتخطيط في حال تنفيذه بحيث لا يُمنح الترخيص بالإسكان إلا بعد تسجيل التعهد من قبل المالك على الصحيفة العقارية.

ثالثاً - مفاعيل رخصة البناء:

يُعمل بالرخصة المعلقة بناءً لأحكام القانون ٢٠٠٤/٦٤٦ لمدة ست سنوات قابلة للتجديد لمرة واحدة ولمدة سنتين من تاريخ إنتهاء مفعول الرخصة الأساسية، معفاة من الرسوم إذا لم تطرأ زيادة على المساحة المرخصة، شرط عدم وجود تعديل في التخطيط والإرتفاق أو الأنظمة المعمول بها بما يحول دون تجديد الترخيص.

تُقبل طلبات التجديد في الدوائر الفنية خلال ثلاثة أشهر تسبق إنتهاء مفعول الترخيص الاساسي، ولغاية مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ إنتهاء مفعوله، على أن تحتسب هذه المهلة من ضمن مهلة تجديد الترخيص دون أن يمكن للمالك إستكمال تنفيذ البناء خلال هذه المدة ما لم يستحصل على تجديد الترخيص أما التراخيص المعلقة بظل المرسوم الاشتراعي ١٩٨٣/١٤٨ فيتم تجديدها لمدة أربع سنوات على أن يقدم طلب التجديد خلال الاشهر الثلاثة الاخيرة قبل انتهاء مدة مفعولها شرط عدم وجود مانع قانوني يمنع تجديدها.

رابعاً - في تنفيذ الترخيص

يتوجب على مالك العقار صاحب الترخيص ومقاوليه عدم المباشرة بتنفيذ مضمون الترخيص قبل الاستحصال على أمر المباشرة بالتنفيذ موقعاً من المهندس المسؤول ومسجلاً لدى نقابة المهندسين.

عند شمول الترخيص بالبناء على طابق سفلي أو أكثر، يُشترط تنفيذه على مرحلتين:

- مرحلة أولى: تنفيذ الطوابق السفلية وتسوية الارض الطبيعية اللازمة لتأمين قانونية الطوابق السفلية وتسوية الأرض الطبيعية.

- مرحلة ثانية: تشمل أقسام الترخيص المتبقية وتعطى بناء لموافقة الادارة الفنية المختصة بعد التثبت من صحة تنفيذ المرحلة الاولى بموجب اذن خاص بالمتابعة.

تُعطى الموافقة على تنفيذ المرحلة الثانية أو ترفض مع تعليل أسباب الرفض بمهلة شهر واحد من تاريخ تسجيلها لدى الادارة الفنية المختصة . وفي حال تأخر

.../...

الادارة عن البتّ بالطلب ضمن المهلة المحددة، يمكن للمهندس اعتماد الآلية المنصوص عليها في المادة الثالثة من هذا المرسوم لمتابعة التنفيذ في المرحلة الثانية.

خامساً - الترخيص بالمباشرة بالحفر والتدعيم

يمكن الترخيص بالمباشرة بالحفر والتدعيم على مسؤولية المالك قبل الإستحصال على الترخيص بالبناء وذلك وفقاً للشروط التالية:

أن لا تقل المساحة الإجمالية للطوابق السفلية الخاضعة للرسوم والمطلوب الترخيص بها:

* عن ٢م٢٠٠٠

* عن ٢م١٠٠٠ عند طلب ترخيص سفليين أو أكثر.

يجب أن يُرفق طلب الترخيص بالمباشرة بالحفر بخرائط الطوابق السفلية (مسطحات ومقاطع) موقعة من المهندس المسؤول تبين مناسيب العقار قبل الحفر وبعده وبكيول تقريبية لكميات الحفر مع تعهده بالإشراف على الحفر وتنفيذه وفقاً للخرائط المقدمة.

يتم التقدم بالطلب من الدائرة الفنية المختصة التي تحيل طلب الترخيص بعد التدقيق بكافة المستندات المشار إليها أعلاه إلى رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائمقام خارج النطاق البلدي مرفقاً بكشف فني لقيمة الرسوم المتوجبة على الترخيص بالطوابق السفلية.

يمنح الترخيص الخاص لمدة سنة بعد إستيفاء قيمة الكشف الفني لرسم الترخيص عن كامل مساحة الطوابق السفلية كإيداع لضمان حسن التنفيذ، على أن يُحسم هذا الإيداع من أصل الرسوم المتوجبة للترخيص بالبناء. وفي حال عدم إستكمال منح الترخيص لأي سبب كان يُخصص الإيداع المدفوع لإعادة تأهيل العقار والتعويض عن أية أضرار نتجت من جراء الحفر، وذلك بإشراف رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائمقام خارج النطاق البلدي.

ويمكن أن يُستعاض عن تسديد القيمة المتوجبة أعلاه بكفالة مصرفية .

إذا تجاوزت قيمة التعويضات المتوجبة وأعمال إعادة تأهيل العقار قيمة الكفالة أو الإيداع المدفوع ، يُسجل باقي المبلغ كدين ممتاز على الصحيفة العائدة للعقار، أما إذا لم تتجاوز قيمة هذه الأعمال والتعويضات الإيداع المدفوع أو مقدار الكفالة، فيُعاد ما تبقى من قيمتها بعد التأهيل ودفع التعويضات في حال وجودها لصاحب العلاقة شرط موافقة الدائرة الفنية المختصة على إعادة تأهيل العقار.

سادساً - استعمال الرصيف:

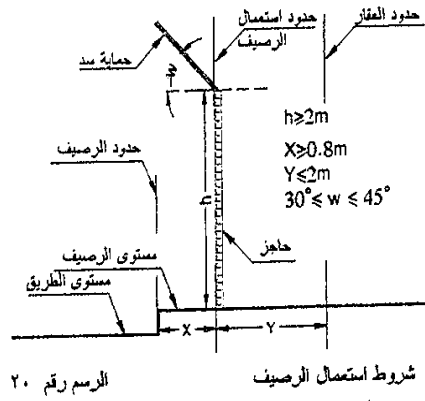
لمالك العقار عند حصوله على رخصة بناء أو وصل بالتصريح وعند المباشرة بالعمل، حق استعمال الرصيف وفقاً للشروط الفنية التالية:

١- أن لا يتجاوز عرض القسم المشغول من الرصيف المترين كحد أقصى.

٢- تأمين ممر للمشاة ضمن الرصيف لا يقل عرضه عن ثمانين سنتيمتراً (٨٠ سم) وذلك طوال فترة العمل، مغطى بحماية من المواد الصلبة، من دون فراغات، بزاوية تتراوح بين ٣٠ و ٤٥ درجة ولا يقل ارتفاعها عن المترين.

٣- أن يكون الممر المذكور مفصلاً بشكل واضح عن القسم المستعمل من الرصيف بواسطة حواجز لا يقل إرتفاعها عن مترين، مع تأمين كافة متطلبات السلامة العامة لا سيما لجهة وضع إشارات ضوئية عند حدود القسم المشغول.

(راجع الرسم رقم ٢٠)



الرسم رقم ٢٠

شروط استعمال الرصيف

٤ - يشترط على المالك إعادة تأهيل الرصيف طبقاً لما كان عليه أو بمواصفات أخرى توافق عليها الإدارة وذلك قبل التقدم بطلب رخصة الأشغال.

٥ - تنتهي مهلة إستعمال الرصيف بتوقف الأعمال أو انتهائها ضمن مهلة الترخيص المعطى.

٦ - يجب أن يُحدد في طلب الترخيص بالبناء حدود المساحة المنوي إشغالها من الرصيف مع بيان تفاصيل الحواجز ومواقع الإشارات الضوئية وكافة التدابير التي ستتخذ لتأمين متطلبات السلامة العامة.

سابعاً - الأبنية غير المنجزة:

عند انتهاء مهلة الترخيص، وفي حال كان المرخص له قد أنجز الأجزاء الحاملة للبناء (أساسات وجدران حاملة وكافة الجدران الخارجية والاعمدة والجسور والسقوف). أمكنه متابعة الأشغال المتبقية دون أن تتوجب عليه رسوم ترخيص جديدة، أما في حال إنجاز هيكل البناء (أجزاء حاملة وسقوف) فيمكن الترخيص بإكمال الجدران الخارجية لهيكل البناء المنفذ وفقاً للترخيص المعطى على أن تستوفي رسوم الترخيص بالبناء عن كامل الطوابق التي لم تنفذ الجدران الخارجية العائدة لها حسب التخمين الراجح.

أما الأشغال الداخلية والخارجية المتبقية، فتعتبر من الأعمال التكميلية التي تستوجب الحصول على وصل بالتصريح.

في حال تنفيذ الجدران الخارجية دون إكمال واجهات البناء الخارجية، على مالك العقار إنهاء الأعمال التكميلية للواجهات ضمن مهلة سنة واحدة من تاريخ إنتهاء مهلة الترخيص بعد الاستحصال على التصريح حسب الأصول، وإلا تقرر غرامات عن الأعمال غير المنفذة للواجهات تساوي (١٥%) خمسة عشر بالمائة من قيمة رسوم الترخيص بالبناء للمساحات غير المنجزة واجهاتها من البناء المرخص وذلك حسب التخمين الراجح عن كل عام، تحسب بدءاً من إنقضاء سنة واحدة بعد تاريخ إنتهاء مهلة الترخيص بالبناء.

إن الأبنية القائمة قبل نفاذ هذا المرسوم، التي إنتهى مفعول ترخيصها، والتي أنجز هيكلها ولم تنجز واجهاتها بعد (بما فيها الجدران الخارجية) تخضع لأحكام الفقرة أعلاه لجهة غرامات التأخير ويتم تخمين الرسوم وتسري الغرامات بعد سنة من تاريخ صدور القانون رقم ٦٤٦/٢٠٠٤.

يطبق البند أعلاه على الأبنية المخالفة التي لا يمكن تسويتها لجهة إزالة المخالفات وإنجاز الواجهات أو هدم البناء بكامله.

على رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية أو المحافظ أو القائمقام في المناطق التي لا يوجد فيها بلدية، وخلال الشهر الأول من كل عام، أن يحيل لائحة بالعقارات التي تشتمل على أبنية إنتهى مفعول ترخيصها وأنجز هيكلها دون أن تنجز واجهاتها بعد إجراء التخمين حسب الأصول لهذه العقارات إلى الدائرة الفنية المختصة، التي تقوم بدورها بإحتساب المساحات والغرامات المترتبة عن كل عقار

.../....

وفقاً للفقرة أعلاه وإيداع الجدول بالمساحات والغرامات البلدية المعنية خلال مهلة شهر واحد من تبلغها. على الدوائر الفنية المختصة، ولدى تلقي أية شكوى بشأن بناء غير منجز، خارج المهل المنصوص عليها أعلاه، أن تحيل الملف، بعد إجراء التخمين حسب الأصول للعقار موضوع الشكوى واحتساب المساحات والغرامات المترتبة عن عدم إكمال الواجبات إلى البلدية المعنية خلال مهلة شهرين على الأكثر من تاريخ التقدم بالشكوى .

تستوفي البلدية الغرامات أو تقوم بتسجيلها على الصحائف العينية العائدة للعقارات المعنية كدين ممتاز. إن الأشغال الداخلية والأعمال التكميلية الخارجية غير المنفذة تخضع للإستحصال على وصل بالتصريح أو رخصة ترميم وفقاً لنوع الأشغال غير المنفذة، ولا يعفي الإستحصال على التصريح أو رخصة الترميم مالك العقار من الغرامات المفروضة العائدة للواجبات غير المنفذة وفقاً لأحكام هذه الفقرة .

المادة الخامسة- شروط رخصة الإشغال (السكن) :

أولاً - إكمال البناء المرخص به

يُقصد بإكمال البناء المرخص به، للحصول على رخصة الإشغال (السكن) بمفهوم المادة ٦ من قانون البناء، إنجاز جميع الأشغال والشروط المفروضة في الرخصة لا سيما الأشغال التالية :

أ- الاعمال الخارجية :

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

ب - الأعمال الداخلية :

إنجاز كافة الأعمال الداخلية التي تجعل البناء صالحاً للإستعمال وفقاً للغاية المعد لها .

ثانياً - أنواع رخصة الإشغال وآلية منحها :

١- رخصة الإشغال النهائية :

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

.../...

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

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

عند وجود عدة أبنية في نفس العقار، يمكن إعطاء رخصة إشغال (سكن) نهائية لكل بناء أو بلوك على حدة (درج ومصعد مستقل) شرط أن تكون الأقسام المشتركة التي يستفيد منها هذا البلوك بما فيها المداخل والمرآب وأقسام: الحدائق والتساوين وتسوية الأرض الطبيعية والطوابق السفلية والإنارة العامة والطرق الداخلية التابعة له وفقاً للمخطط الحجمي المرفق مع الترخيص، منجزة بكاملها، وعلى أن تكون كافة الانشاءات المنفذة في العقار لغاية تاريخه مستوفية للشروط القانونية.

أن حق التصرف بالجزء المتبقي الغير المنجز من البناء والموجود ضمن القسم المشترك، يحصر بمالك العقار الاساسي أو من يحل محله قانوناً سواءً لجهة تجديد الترخيص أو تعديله أو الحصول على ترخيص جديد أو رخصة اشغال، دون المس بالحقوق المكتسبة المسجلة على الصحيفة العقارية للأقسام الحاصلة على رخصة إسكان نهائية بما فيها الأقسام المفزعة، على أن يسجل ذلك على الصحيفة العينية للعقار.

إذا حصلت مخالفة في أي بلوك من العقار يوقف العمل بكامل الابنية وتوضع اشارة بناء مخالف على كامل العقار باستثناء الاقسام من البناء المرخصة بالاسكان والمفزة حقوقاً مختلفة.

عند وجود بناء مفز بموجب المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٣٩ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤ يمكن إعطاء رخصة اشغال نهائية جزئية لكل قسم على حدة (حق مختلف) إذا كان هذا القسم والاقسام المشتركة (بما فيه واجهات البناء) منجزة بكاملها وفقاً للترخيص، وذلك بصرف النظر عن قانونية الاقسام المختلفة الاخرى.

عند اعطاء رخصة الاشغال النهائية لبناء منفصل أو لكافة الأبنية المرخصة تعتبر رخصة البناء للأقسام التي تم الترخيص بإشغالها نهائياً منتهية حكماً حتى ولو لم تكن مهلة العمل بها قد انقضت بعد.

٢- رخصة الإشغال المؤقتة:

تعطى رخصة اشغال مؤقتة لبناء أو لجزء من بناء تجدد سنوياً لحين انتهاء مهلة رخصة البناء وفقاً للشروط التالية:

* أن تكون جميع أجزاء البناء المنفذة بتاريخ طلب رخصة الاشغال الجزئية المؤقتة بوضع قانوني.

* أن تكون قد انجزت الاشغال وفقاً للبند " أولاً " من المادة الخامسة من هذا المرسوم التي تجعل هذا

الجزء من البناء صالحاً للسكن أو للاستثمار، وخاصةً هيكل الجزء من البناء المطلوب اشغاله، الاشغال التكميلية الداخلية ، التمديدات الصحية والكهربائية الأساسية والحفرة الصحية في

١٧

.../...

حال عدم وجود مجرور عام، والمرآب المتوجب.

إن رخصة الإشغال (السكن) المؤقتة هي صالحة للاشتراك مؤقتاً بالمياه والكهرباء والهاتف وللسكن في القسم المرخص بإشغاله مؤقتاً ضمن مدة صلاحيتها وهي غير صالحة للفرز النهائي ولا للبيع والتسجيل النهائي في الدوائر العقارية.

ثالثاً - إلزامية الإستحصال على رخصة الإشغال:

بإستثناء الأقسام المفروزة بموجب أحكام القانون رقم ٥٣٩ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤، يُحظر بيع أو إنتقال أو التفرغ عن أجزاء الأبنية غير الحائزة على رخصة إشغال نهائية وفق الأصول المنصوص عليها أعلاه كما يُحظر إشغال البناء بعد إنقضاء مهلة لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ إنتهاء مهلة الترخيص بالبناء ما لم يتم الإستحصال على رخصة الإشغال النهائية.

يُستعاض عن رخصة الإشغال بأحد المستندات التالية:

١- إفادة صادرة عن الدوائر المالية المختصة في المحافظات، أو إفادة مسندة إلى قيود رسمية صادرة عن رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو عن المحافظ أو القائمقام في حال عدم وجود بلدية، وعلى مسؤوليتهم، تثبت أن البناء قد أنجز قبل تاريخ ١٩٧١/٩/١٣.

٢- إفادة من المهندس المسؤول مسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين تثبت مطابقة البناء للرخصة المعطاة وعدم إستلام أي جواب من الإدارة بشأن طلب رخصة الإشغال رغم إنقضاء المهل المحددة ضمن المادة السادسة من قانون البناء، وذلك وفق الآلية الواردة في المادة الثالثة من هذا المرسوم، مع التقيد بالمهل المنصوص عنها في الفقرة الثالثة من المادة السادسة من قانون البناء. يعتبر البناء في هاتين الحالتين بمثابة بناء قانوني.

المادة السادسة- فضلات الأملاك العمومية والخصوصية:

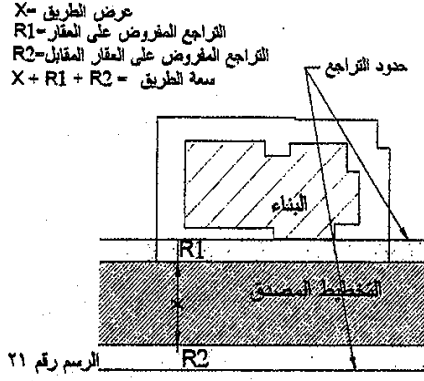
إن شراء فضلة أملاك عمومية أو خصوصية عائدة للدولة أو للبلديات ناتجة عن تنفيذ تخطيط (عادي أو ضمن مخطط توجيهي عام) أو إستملاك لا يتم إلا بعد موافقة الجهة مالكة الفضلة بناءً على إنهاء الإدارة الفنية المختصة التي أعدت دراسة التخطيط. أما شراء فضلات الأملاك الخصوصية فيتم وفقاً لأحكام قانون التنظيم المدني، وليست إلزامية لإعطاء الترخيص.

إذا رأت الإدارة الفنية المختصة والجهة مالكة الفضلة وجوب ضم هذه الفضلة إلى العقار موضوع طلب الترخيص بالبناء، على الدوائر الفنية المعنية بدراسة ملف الترخيص بالبناء تضمين الكشف الفني قيمة ثمن الفضلة لصالح الجهة مالكة العقار والمقدرة على أساس التخمين المعتمد للعقار لفرض رسم البناء.

ويتوقف إعطاء رخصة البناء على دفع التأمين المذكور من قبل المالك أو من يحل محله قانوناً، على أن تجري فيما بعد معاملات الإسقاط والتحديد والضم على نفقة طالب الشراء.

تعتبر الفضلة في هذه الحالة مضمومة إلى العقار موضوع طلب الترخيص بالبناء إذا توافرت فيه شروط الضم المنصوص عليها في القوانين العقارية وإلا إعتبرت الفضلة وحدة عقارية مع العقار المذكور.

يحدد ثمن الفضلة نهائياً من قبل اللجنة المحددة في المادة ٨٠ من القرار رقم

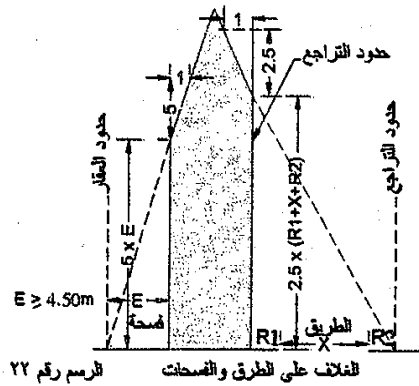


يؤخذ مستوى الرصيف أو الطريق في حال عدم وجود رصيف، أو مستوى المقطع الطولي للتخطيط على وسط الواجهة كنقطة ابتداء على الخط العامودي المذكور.

وفي الطرقات المنحدرة، إذا كان الارتفاع بين طرفي الواجهة يزيد عن ثلاثة أمتار ونصف تجزأ الواجهة إلى أقسام لا يتعدى الارتفاع بين طرفيها ثلاثة أمتار ونصف ويؤخذ خط عامودي على وسط كل قسم على حدة.

أ - ٢ - بخط مائل يمتد من الطرف العلوي للخط العامودي لجهة داخل العقار، ويكون مائلاً على الخط الأفقي بنسبة ٢/٥ (إثنين قاعدة لخمسة إرتفاع).

(راجع الرسم رقم ٢٢)



ب - الغلاف على ساحة:

إذا كان للعقار واجهة على ساحة، يعتمد

٢٦/٢٧٥ وفقاً للسعر الرائج بتاريخ دفع التأمين وفي حال الخلاف على الثمن تفصل بذلك لجان الاستملاك الإستئنافية المختصة على نفس الأسس وذلك خلال سنة من تاريخ دفع التأمين. وبعد مرور هذه الفترة، يُعتبر التأمين المدفوع ثمناً لهذه الفضلة ويتوجب على الدوائر العقارية ضم هذه الفضلة إلى العقار الأساسي بناءً لطلب الشاري.

- إن عملية ضم الفضلة إلى العقار ليست الزامية للإدارة إذا أعلنت تخصيصها للاستعمال العام.

المادة السابعة - الغلاف

مع عدم إمكانية تجاوز الارتفاع الأقصى المحدد في نظام المنطقة التي يقع فيها العقار، وفي حال عدم وجود أحكام خاصة تتعلق بالغلاف، يخضع إنشاء البناء للشروط التالية:

أولاً - غلاف الأبنية على الطرقات

أ - الغلاف على الطرقات

تشاد الأبنية داخل خط غلافي أقصى محدد كما يلي:

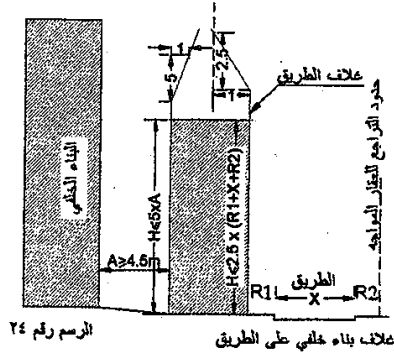
أ-١ - بخط عامودي مقام على حدود الطريق العام أو على حدود التخطيط، إرتفاعه يساوي مرتين ونصف عرض الطريق أو العرض المقرر لتخطيطه المصدق مع حد أدنى قدره ١٥ متراً.

وعند وجود إرتفاق تراجع مفروض على جانب أو على جانبي الطريق أو التخطيط، يقام الخط العامودي عند حد التراجع لجهة العقار. وتعتبر المسافة بين خطي التراجع المفروض بمثابة سعة الطريق لتحديد الارتفاع.

(راجع الرسم رقم ٢١)

لتحديد علو الخطوط العمودية على هذه الساحة وعلى الطرق المتفرعة عنها بعمق ٣٠م من حدود التراجع عن الساحة، عرض الطريق الأكثر سعة المتفرعة عن الساحة مع تراجعاتها المفروضة.

(راجع الرسم رقم ٢٣)



الرسم رقم ٢٤

غلاف بناء علوي على الطريق

د - الغلاف على زاوية طريقين أو

أكثر:

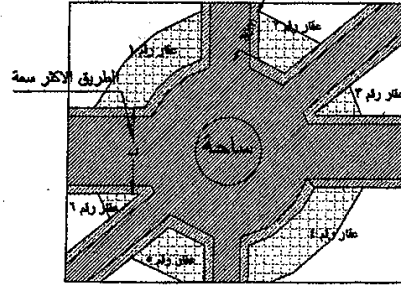
عندما يقع العقار على زاوية طريقين أو أكثر، يطبق على كل تقاطع، وبطول لا يتعدى الثلاثين مترا (٣٠م) لجزء من واجهة البناء (بما فيه النتوءات) الواقعة على الطريق الأقل سعة، (يترك الخيار بتركيزه للمصمم) يطبق الغلاف التالي:

١ - خط عامودي مقام على تخطيط الطريق العام معادل لخمس مرات العرض المقرر للطريق.

وعند وجود إرتفاق تراجع مفروض على جانب أو جانبي الطريق، يقام الخط العامودي على حدود التراجع لجهة العقار وتعتبر المسافة بين خطي التراجع المفروض بمثابة سعة الطريق لتحديد الارتفاع. تؤخذ نقطة ابتداء علو هذا الخط العامودي كما هي محددة للخط العامودي العائد للفقرة "أ" من البند "أولاً" من هذه المادة.

٢ - خط مائل يمتد من الطرف العلوي للخط العامودي ويكون مائلاً على الخط الأفقي بنسبة ٥/١ (واحد قاعدة لخمس إرتفاع) لجهة داخل العقار.

يجب أن لا يتجاوز العلو الأقصى للبناء الارتفاع الذي ينتج عن تطبيق غلاف



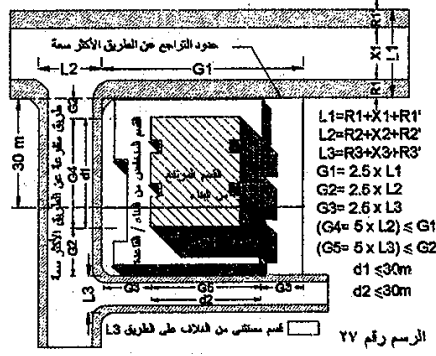
تستبعد واجهات المقارنات على الطرق المتفرعة عن الساحة بعمق ٣٠م من الغلاف على الطريق L
الرسم رقم ٢٣

ج - غلاف الأبنية الخلفية:

إذا شيدت بنائتان أو أكثر ضمن عقار واحد، منها بناية أو أكثر على الطريق، ومنها بناية أو أكثر خلفية مفصولة عن الأولى بفسحة داخلية وتطل على الطريق فوق سطح البناية الأولى، يمكن لهذه الأبنية الخلفية الاستفادة من خط غلاف الطريق، شرط أن لا تقل المسافة الفاصلة بين البنائين عن ٤,٥م وأن لا يزيد إرتفاع الأبنية القائمة على الطريق عن خمس مرات المسافة التي تفصلها عن الأبنية الخلفية (عرض الفسحة) ضمن الحدود القصوى للغلاف.

يقاس هذا الارتفاع ابتداء من أوطى نقطة من واجهتي البنائين يتماس أرض الفسحة النهائية بعد التسوية، ويشترط أن تكون الفسحة قانونية وفقاً للبند "ثانياً" من هذه المادة.

(راجع الرسم رقم ٢٤)



هـ - يتم البت في حالات الغلاف الاستثنائية غير المذكورة أعلاه من قبل المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

ثانياً - ارتفاع الأبنية على الفسحات

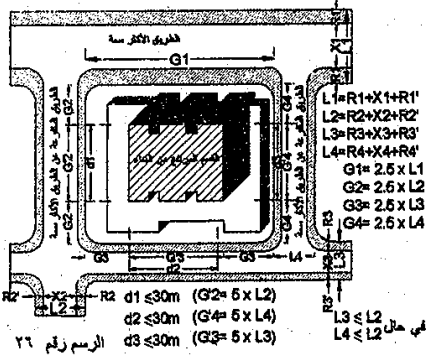
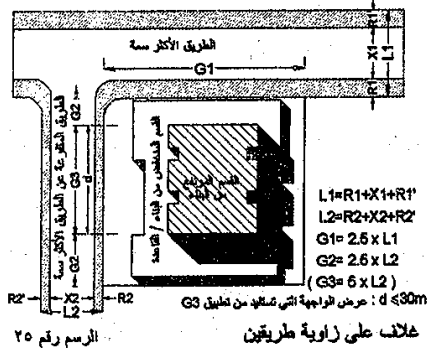
في حال تأمين وقوع نظر على فسحات، تشاد الأبنية أو أقسام الأبنية المنارة على هذه الفسحات داخل خط غلافي أقصى كما يلي:

١- بخط عامودي مقام على واجهة البناء بدون الفتحات على الخط الغلافي لجهة الفسحة يعادل خمس مرات المسافة الدنيا لوقوع النظر الفعلي المؤمن في البناء من الغرف المهيوة والمضاعة على الفسحة التابعة للعقار أو على الفسحات المشتركة مع العقارات المجاورة. تكال هذه المسافة بين الخط العامودي المنسوب بتماس الواجهة عند محور الفتحة التي تضيء وتهوي الغرفة وبين الخط العامودي المنسوب على حدود العقار أو خط عامودي آخر (مع مراعاة نص المادة التاسعة)، داخل حقل وقوع النظر وعلى محور الفتحة (نافذة أو باب زجاجي أو واجهة زجاجية) وذلك من ابرز نقطة من هيكل البناء مقابل الفتحة.

يؤخذ مستوى الأرض النهائية بعد التسوية في أوطى نقطة عند تقاطعها مع

الطريق الأكثر سعة، وتطبق على باقي أجزاء الواجهة المطلة على الطريق الأقل سعة الخط الغلافي العائد لهذه الطريق والمحددة في الفقرة "أ" من البند "أولاً" من هذه المادة.

(راجع الرسمين رقم ٢٥ ورقم ٢٦)

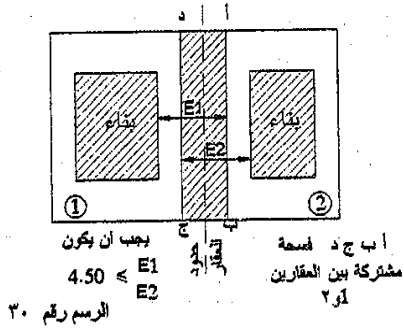


عندما يكون العقار محاطاً بالطرق من ثلاث جهات أو أكثر، لا يُعتمد إرتداد لأي طريق على طريق لا يتقاطع معه، إلا أنه يُسمح بإستثناء القسم من البناء الواقع ضمن عمق ٣٠م من حدود التراجع عن الطريق الأكثر سعة، من الغلاف العائد للطريق من الجهة المقابلة، شرط التقيد بالغلاف والإرتداد المشار إليه أعلاه على الطرق الجانبية.

(راجع الرسم رقم ٢٧)

الواجهة في كل فسحة مستقلة كنقطة ابتداء لهذا الخط العامودي بصرف النظر عن شقلة المنحدر العائد للمراب.

(راجع الرسمين رقم ٢٨ و ٢٩)

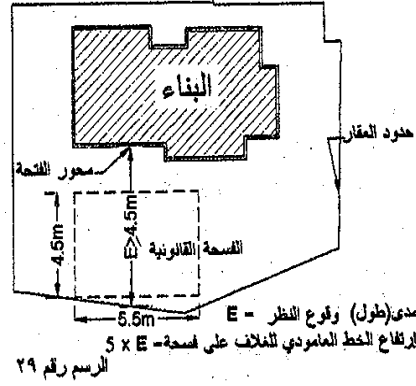
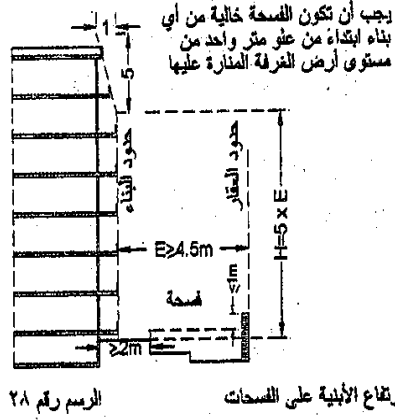
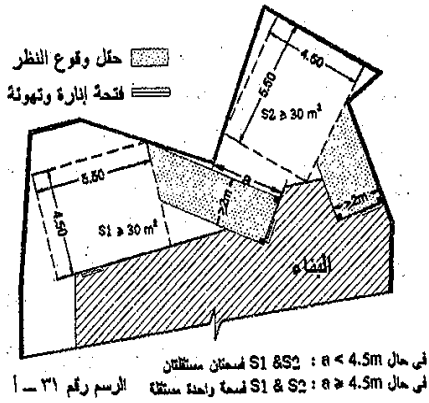


يُسمح تحت الفسحات المشتركة المرتفعة بعدم البناء أو بالنور والهواء بإنشاء الطوابق السفلية المردومة إذا لم يكن ذلك يتعارض مع الشروط الخاصة التي قضت بإنشائها ومع أنظمة البناء في المنطقة، وذلك مع التقيد بأحكام البند ٢-د من المادة التاسعة من هذا المرسوم.

تعتبر الفسحة قانونية لأخذ مدى وقوع النظر عليها عندما لا تقل مساحتها عن ٣٠ م^٢ (ثلاثين متراً مربعاً) وتستوعب مستطيلاً قياساته الدنيا ٤,٥٠ x ٥,٥٠ م. (أربعة أمتار ونصف x خمسة أمتار ونصف).

تعتبر الفسحة مستقلة طالما لا تتصل بسواها من الفسحات أو إذا كانت تتصل بفسحات أخرى بعرض يقل عن ٤,٥٠ م. (أربعة أمتار ونصف).

(راجع الرسمين رقم ٣١-أ و ٣١-ب)



عندما يكون وقوع النظر مؤمن على فسحة مشتركة مع العقارات المجاورة، يجب أن تكون واجهة الغرف، أو طرف الفرندا أو اللوجيا أو الشرفة المسندة إليها، المؤمن لها مدى وقوع النظر على مسافة أربعة أمتار ونصف على الأقل من الحدود المقابلة للفسحة المشتركة.

(راجع الرسم رقم ٣٠)

الطابق الأرضي بثمان (١/٨) العرض المقرر للطريق بما فيه التراجعات على الجانبين مع حد أقصى ٣,٠٠م. (ثلاثة أمتار) عن حدود التراجع، وعلى أن يبقى الطرف الخارجي للرفارف متراجعا ٣,٠سم (ثلاثين سنتيمترا) عن حد الرصيف (الشعيرة) في حال وجوده، ويمكن أن تكون الرفارف في الطوابق الواقعة بمستوى أي من الطرق المحيطة بالعقار بمستوى السقف أو أدنى منه، مع التقيد بما يفرضه العلو الحر الأدنى عن مستوى الرصيف أو محور الطريق وتعتبر هذه الرفارف قسما مشتركا عند إفراز البناء، كما يمكن إستعمال سطحها كأحواض للزهور.

ج - حواجب الشمس (Brise Soleil) والكرانيش وأحواض الزهور ووسائل الزخرفة والتجميل وأعمال العزل الحراري ومنع النش:

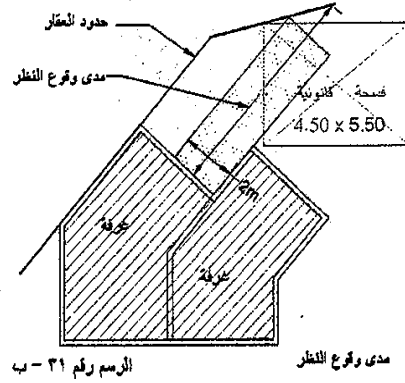
يسمح لحواجب الشمس والكرانيش وأحواض الزهور ووسائل الزخرفة والتجميل بالنتوء ٦٠ سم (ستون سنتيمترا) كحد أقصى عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الطريق وعن واجهة البناء (بدون الشرفات والفرندات واللوجيات).

يُسمح بنتوء أعمال العزل الحراري ومنع النش، شرط أن لا يتجاوز علوها خمسون سنتيمترا / ٥٠سم / عن سطح الطابق الأخير، عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الطريق بما لا يتجاوز سماكة هذه الأشغال.

في جميع الحالات المنصوص عليها في البنود الثلاثة أ و ب و ج أعلاه، يجب أن لا يقل علو الحد الأدنى للنتوءات:

١- عن ٣,٠٠م. (ثلاثة أمتار) عن مستوى الرصيف.

٢- عن ٣,٢٠م. (ثلاثة أمتار وعشرين



٢ - بخط مائل ٥/١ (واحد قاعدة لخمسة إرتفاع) يمتد من الطرف العلوي للخط العامودي.

(راجع الرسمين رقم ٢٨ ورقم ٢٩)

لا يدخل عرض مجاري المياه أو الأقنية أو الأملاك العامة الملاصقة للفسحات القانونية في حساب علو الغلاف على هذه الفسحات.

المادة الثامنة - النتوء عن الغلاف

أولاً - النتوءات على الخط الغلافي المنصوب من جهة الطريق:

تحدد النتوءات على الخط الغلافي المنصوب من جهة الطريق (يدخل في حساب عرض الطريق التراجع الاجباري المفروض ولا يدخل فيه التراجع الاختياري من قبل المالك) كما يلي:

أ: الشرفات الحرة غير المقفلة:

أ-١ - على الطريق التي تقل سعتها عن تسعة أمتار يمنع أي نتوء.

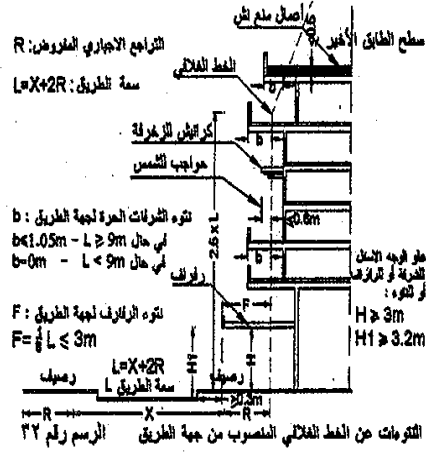
أ-٢ - على الطرق التي تساوي أو تزيد سعتها عن تسعة أمتار، يسمح بنتوء أقصى قدره ١,٠٥م. (متر وخمسة سنتيمترات).

ب: الرفارف في الطابق الأرضي:

يحدد النتوء الأقصى للرفارف في

سنتيمتراً) عن مستوى الطريق في حال عدم وجود رصيف.

(راجع الرسم رقم ٣٢)



د - الاعلانات

مع التقيد بالأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالاعلانات لا سيما أحكام المرسوم رقم ٨٨٦١ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٥ (تنظيم الاعلانات والترخيص بها)، يمكن السماح بوضع وبنء االاعلانات واللوحات المضاءة وغير المضاءة على واجهات البناء ضمن الشروط التالية:

د-١ - لصقاً على جسم واجهات المحلات والمكاتب والمؤسسات الكائنة في الطابق الأرضي من البناء شرط أن لا يتعدى بروز الاعلان عن الواجهة المنشأة على التخطيط، أو التراجع الاجباري إذا وجد، ستة عشر سنتمتراً وأن لا يعطل انارة وتهوئة الغرف.

كما يمكن، في حال وجود قاعدة للبناء مؤلفة من طابق أرضي وطابقين علويين على الأكثر، بوضع الاعلانات على طرف النتوءات لطوابق هذه القاعدة. شرط أن لا يتعدى بروز الاعلان عن الواجهة المنشأة على التخطيط، أو التراجع الاجباري اذا وجد، ستة عشر سنتمتراً.

د-٢ - لصقاً أو بشكل عامودي على جسم واجهات البناء في الطوابق العلوية إذا كان البناء مشغولاً بكامل طوابقه باستثناء الطابق الأرضي والطوابق السفلية، من قبل شاغل واحد شرط:

- أن لا يتجاوز كامل إرتفاع الاعلان أو اللوحة إرتفاع واجهة البناء.

- أن لا يتعدى بروز الاعلان أو اللوحة عن واجهة البناء المقدار المسموح به في نتوء الشرفات.

د-٣ - فوق سطح البنايات شرط:

- أن لا تتجاوز حدود التخطيط والتراجع عنه.

- أن لا ترتفع أكثر من أربعة أمتار ونصف فوق الخط الغلافي وأن لا تبرز أكثر من ١,٠٥م عن جسم البناء.

هـ - ستائر الواجهات الموجودة أمامها أرصفة

يسمح بالستائر وسنداتها أمام الواجهات الموجودة أمامها أرصفة، ضمن الشروط التالية:

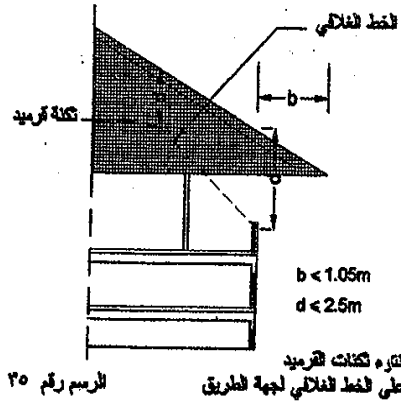
هـ-١ - أن تكون أجزاؤها الأكثر نتوءاً على مسافة ٠,٥٠م. (خمسین سنتمتراً) وراء السطح العامودي الذي يمر في طرف الرصيف، وفي حالة وجود أشجار مغروسة على الرصيف، على مسافة ٠,٥٠م. (خمسین سنتمتراً) عن جذع الأشجار.

هـ-٢ - أن لا يتجاوز النتوء ٣,٠٠م (ثلاثة أمتار) عن جدار الواجهة المنشأة على التخطيط أو عن التراجع الاجباري إذا وجد مع حد أقصى ثلاثة أمتار عن جسم البناء.

هـ-٣ - أن لا يقل إرتفاع هذه النتوءات عن مترين ونصف فوق مستوى الرصيف.

(راجع الرسم رقم ٣٣)

المائل ٢٠,٥٠ م. (متران ونصف).
(راجع الرسم رقم ٣٥)



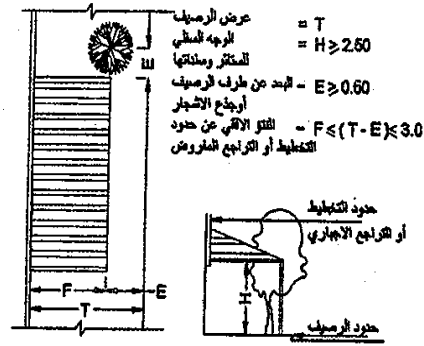
ثانياً - النتوء عن الخط الغلافي لجهة
الفسحات:

١ - يسمح بالنتوء عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الفسحات لحواجب الشمس ولأحواض الزهور والكرانيش ولوسائل الزخرفة والتجميل ولأقفاص السلام والمصاعد وللواقط الشمسية وخزانات المياه العائدة لها وماكينات التهوية والتدفئة والتبريد وللمتكاءات التي تقام فوق سطح الطابق الأخير لحجب رؤية أقفاص السلام والمصاعد وخزانات المياه والانشاءات التقنية، بنفس الشروط التي يسمح بها بالنسبة للنتوءات على الخط الغلافي المنصوب من جهة الطريق.

خلافاً لأي نص خاص، يُسمح بنتوء أعمال العزل الحراري ومنع الإنش التي لا يتجاوز علوها خمسين سنتيمتراً / ٥٠ سم / عن سطح الطابق الأخير عن الخط الغلافي المنصوب من جهة الفسحات بما لا يتجاوز سماكة هذه الأشغال.

٢ - يسمح لتكنة القرميد بالنتوء مقدار:

- ٢٠,٥٠ م (مترين ونصف) عن الخط الغلافي المائل.

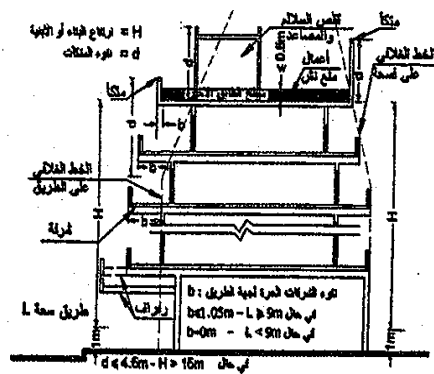


النتوءات من الخط الغلافي المنصوب من جهة الطريق الرسم رقم ٣٣

و - أقفاص السلام والمصاعد
والمتكاءات وتكنات القرميد:

يمكن لأقفاص السلام والمصاعد وللواقط الشمسية وخزانات المياه العائدة لها وماكينات التهوية والتدفئة والتبريد والمتكآت والجدران التي تشاد فوق سطح الطابق الأخير لحجب أقفاص السلام والمصاعد وخزانات المياه والانشاءات التقنية أن تتجاوز الخط الغلافي المائل كحد أقصى قدره أربعة أمتار ونصف للأبنية التي يتجاوز ارتفاعها ١٥ م (خمسة عشر متراً).

(راجع الرسم رقم ٣٤)



لنوء المتكآت عن الخط الغلافي الرسم رقم ٣٤

كما يمكن لتكنات القرميد أن تتجاوز الخط الغلافي العمودي بمقدار ١,٠٥ م. (متر وخمسة سنتمترات) والخط الغلافي

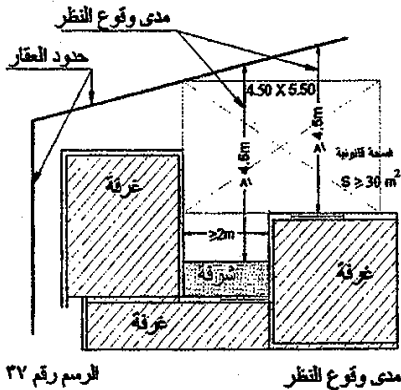
المادة التاسعة - مدى وقوع النظر

إن الغرف المعدة للسكن أو للإقامة نهاراً أو ليلاً ونهاراً يجب أن يؤمن لها مدى وقوع نظر واحد بطول لا يقل عن ٤,٥٠م أربعة أمتار ونصف عبر فتحات (نوافذ أو أبواب زجاجية أو واجهات زجاجية) مظلة على فسحات أو على طرقات أو على كليهما.

أولاً - الشروط الفنية لتأمين مدى وقوع النظر:

أن مدى وقوع النظر هو المسافة بين الخط العامودي المنسوب بتماس أبرز نقطة من الواجهة عند محور الفتحة التي تضيء وتهوي الغرفة وبين الخط العامودي المنسوب على حدود العقار أو حدود الفسحة الخاصة أو المشتركة المنصوص عليها في البند ثانياً من المادة السابعة من هذا المرسوم، أو حدود الطريق من الجهة المقابلة. تكال هذه المسافة داخل حقل وقوع النظر المنسوب على محور الفتحة.

(راجع الرسم رقم ٣٧)



١ - قياسات الغرف التي يؤمنها مدى وقوع النظر

١-١ - تعتبر الفتحة مؤمنة لمدى وقوع النظر للغرفة شرط:

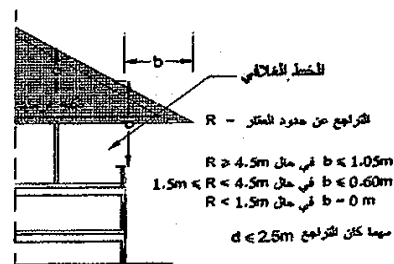
* أن لا يزيد عمق الغرفة المكالم من

- عن الخط الغلافي العامودي مقدار:

* ١٠٥ سنتم كحد أقصى إذا كان تراجع البناء عن حدود العقار بما فيه الشرفات أن وجدت يساوي أو يزيد عن ٤,٥٠م (أربعة أمتار ونصف).

* ٦٠ سنتم كحد أقصى إذا كان تراجع البناء عن حدود العقار، يتراوح بين ١٥٠ سنتم (مئة وخمسون سنتم) و ٤,٥٠م (أربعة أمتار ونصف).

(راجع الرسم رقم ٣٦)



نقطة تكتلت للقرميد لجهة الفسحات

٣ - يجب أن لا يقل العلو الحر الأدنى للكرانيش ولوسائل الزخرفة والتجميل وحواجب الشمس عن ٢,٢٠م (متران وعشرين سنتم) من مستوى الأرض النهائية بعد التسوية.

ثالثاً - النتوء الاستثنائي

يمكن بموجب مرسوم يتخذ، بناء على إقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني، النتوء عن الخط الغلافي لبعض أقسام الأبنية الصناعية كالمداخل والاهراءات (السيارات)، وبعض أقسام أماكن العبادة كالمآذن في المساجد أو أبراج الأجراس في الكنائس عندما تفرض طبيعة تكوينها وتخصيصها هذا النتوء، وشرط عدم وجود أسباب تحول دون هذا النتوء، كسلامة الملاحة الجوية أو غيرها.

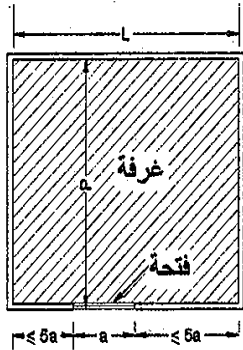
إن العمق خمسة أضعاف العلو الحر تحت السقف يبقى مطبقاً طالما لا توجد فتحات أخرى تؤمن مدى وقوع نظر وغلافاً قانونيين.

* أن لا تتجاوز مساحة الغرفة عشر مرات مساحة الفتحة.

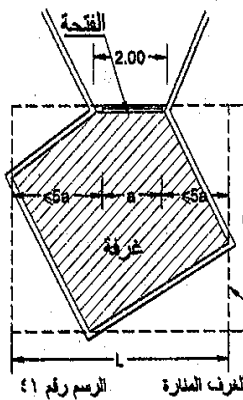
* أن لا تتجاوز المسافة الفاصلة بين طرف الفتحة وجدار الغرفة المقام عمودياً على جدار الفتحة عن خمس مرات عرض الفتحة لكل من الجهتين.

* أن تنحصر الغرفة المنارة بواسطة الفتحة ضمن مستطيل متعامد مع محور مدى وقوع النظر، بعرض أحد عشر ضعفاً لعرض الفتحة وبعمق خمسة أضعاف إرتفاع الغرفة الحر.

(راجع الرسمين رقم ٤٠ و رقم ٤١)



قياسات الغرف التي يؤمنها مدى وقوع النظر الرسم رقم ٤٠

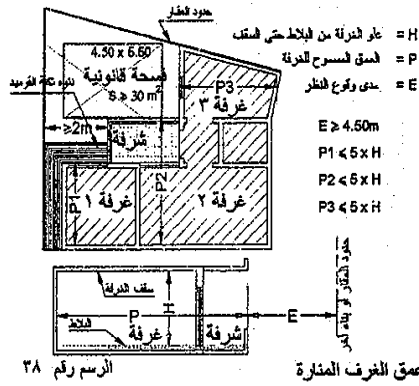


القياسات القصوى المسموحة للغرف المنارة الرسم رقم ٤١

الطرف الخارجي للفتحة باتجاه داخل الغرفة عند محور الفتحة عن خمس مرات علو الغرفة تحت السقف.

عندما تكون فتحة مدى وقوع النظر مظلة على الهواء عبر فرندا أو لوجيا أو تحت شرفة معلقة (بلكون) أو كورنيش، يعتبر العمق الأقصى للغرفة المنورة الوارد في هذه المادة ابتداء من الطرف الخارجي للفرندا أو اللوجيا أو الشرفة أو الكورنيش بإستثناء النتوء العائد لثكنة القرميد.

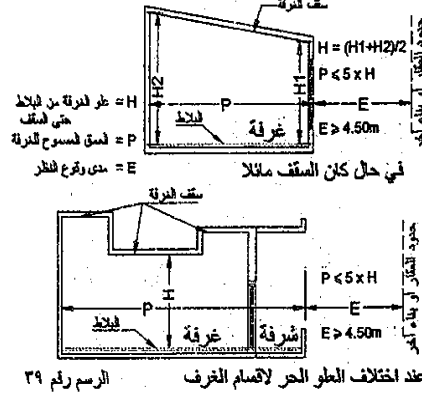
(راجع الرسم رقم ٣٨)



عمق الغرف المنارة الرسم رقم ٣٨

في حال إختلاف العلو الحر لأقسام الغرفة المنارة بواسطة الفتحة، يُعتمد العلو الحر الأدنى لهذه الأقسام، أما في حال كان سقف الغرفة مائلاً، فيُعتمد الإرتفاع الحر الوسطي للغرفة.

(راجع الرسم رقم ٣٩)

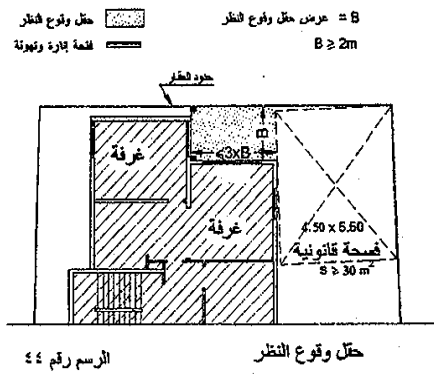


عند إختلاف العلو الحر لأقسام الغرف الرسم رقم ٣٩

٢ - عرض حقل وقوع النظر:

٢-أ- إن الغرف المئارة على الفسحة القانونية يجب أن يؤمن لها حقل وقوع نظر يطل مباشرة على القسم من الفسحة الذي يستوعب المستطيل المنصوص عليه في المادة السابعة - البند ثانياً، الفقرة ١، من هذا المرسوم.

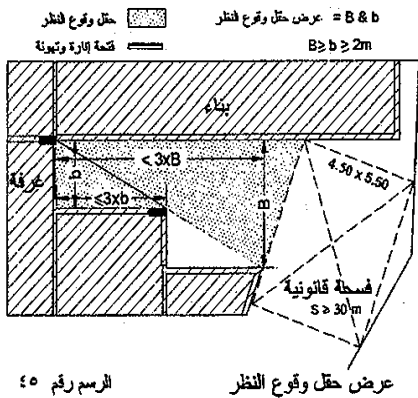
(راجع الرسمين رقم ٤٤ و ٣١)



الرسم رقم ٤٤

٢-ب - إن عرض حقل وقوع النظر يجب أن لا يقل في أي نقطة عن ٣/١ (ثلث) المسافة الفاصلة بين ابتداء الخط العامودي الذي يؤخذ منه مدى وقوع النظر وبين هذه النقطة، على أن لا يقل على كامل مداه عن ٢,٠٠ (المترين) وأن يشكل هذا الحقل زاوية قائمة بالنسبة للفتحة. إن عرض حقل وقوع النظر يجب أن يمتد لغاية الفتحة العائدة للغرفة المهواة.

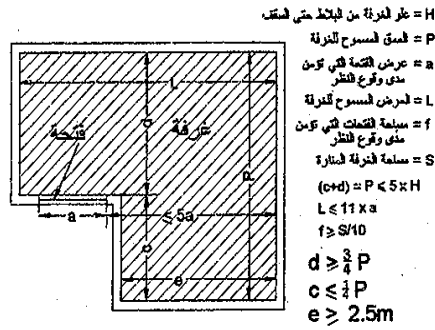
(راجع الرسم رقم ٤٥)



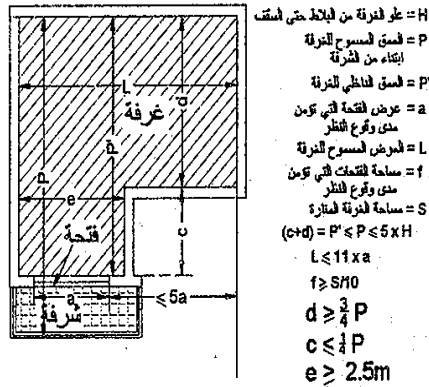
الرسم رقم ٤٥

* أن لا تقل المسافة الفاصلة بين الفتحة والحائط المواجه لها عن ٣/٤ (ثلاثة أرباع) العمق الداخلي للغرفة.

(راجع الرسمين رقم ٤٢ و ٤٣)



قياسات الغرف التي يؤمنها مدى وقوع النظر الرسم رقم ٤٢



قياسات الغرف التي يؤمنها مدى وقوع النظر الرسم رقم ٤٣

تعتبر غرف الاستقبال والطعام والمدخل غرفة واحدة طالما بقيت متصلة ببعضها بفتحة لا يقل عرضها عن ٢,٥٠ (مترين ونصف) وعلوها عن ٢,٠٠ (مترين).

١-ب- لا تعتبر الغرف الناتجة عن تقطيع الوحدات غير السكنية بحواجز زجاجية غرفاً يتوجب لها مدى وقوع نظر، شرط أن لا تقل المساحة الشفافة من هذه الحواجز عن ستين بالمائة (٦٠%) وتعتبر الفراغات في المساحة الفاصلة بين الغرفتين من ضمن المساحة الشفافة.

٢-ج- تعتبر الغرف منارة ومؤمن لها مدى وقوع نظر على الفسحة القانونية إما مباشرة على هذه الفسحة وإما عبر حقل وقوع النظر؛ وفي الحالة الأخيرة يجب أن يصب كامل حقل وقوع النظر المنسوب بزاوية قائمة على واجهة الفتحة في المستطيل (٥,٥٠ X ٤,٥٠) المنصوص عنه في المادة السابعة، البند ثانياً، الفقرة ١ من هذا المرسوم.

٢-د- يجب أن تكون الفسحة القانونية خالية من أي بناء أو إنشاءات أو عوائق طبيعية على كامل مساحة الفسحة القانونية لوقوع النظر، وذلك ابتداءً من علو متر واحد على الأكثر فوق مستوى أرض أدنى غرفة في البناء يتوجب لها مدى وقوع نظر على الفسحة ولغاية آخر طابق في البناء. لا يسمح في الطوابق العلوية بتعطيل هذا المجال الحيوي لوقوع النظر حتى في حال عدم إستفادة غرف كل أو بعض هذه الطوابق من وقوع النظر.

(راجع الرسم رقم ٢٨)

ثانياً- لا تُعتبر غرفاً يتوجب لها مدى وقوع النظر:

بيوت الدرج - الحمامات - بيوت الخلاء- مداخل الشقق السكنية شرط أن لا تتعدى مساحتها عشرة بالماية من مساحة الشقة - غرف الإنتظار للمكاتب التجارية وللمهن الحرة شرط أن لا تتعدى مساحتها عشرين بالماية من مساحة المكتب مع حد أقصى ثلاثين متراً مربعاً (٢٣٠م^٢) الممرات- البهو-الافيس- غرف الكوي- غرف المونة-غرف الخدم غرف الغسيل، والمطابخ في الشقق التي لا تزيد مساحتها عن ٨٠م^٢، ويشترط الا تزيد مساحة المطبخ او غرفة الغسيل او غرفة الكوي او غرفة المونة أو غرفة الخادمة عن ثمانية امتار مربعة وان تكون الغرف المذكورة في هذا البند مستقلة عن بعضها البعض قاعات المحاضرات والرياضة صالات السينما صالات العرض بهو الفنادق والمصارف والمؤسسات الخاصة والعامه الملاهي والمطاعم والمقاهي والمطابخ المخصصة لتحضير الطعام المختبرات غرف التظهير والتصوير والأشعة والعمليات والمعينة غرف الماكينات المعامل (أقسامها الصناعية) الهنغارات المستودعات أبنية مزارع تربية الدواجن والحيوانات المحلات التجارية المكاتب العائدة لهذه القاعات والصالات والغرف المكاتب في الفنادق والمستشفيات المكتبات والفيديوتيك.

يمكن إستثناء بعض أقسام الأبنية، المشابهة من حيث الإستعمال لتلك المشار إليها أعلاه، من تأمين مدى وقوع النظر بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

ثالثاً- تهوئة بعض الأمكنة التي لا يفرض عليها تأمين مدى وقوع النظر:

أ) تهوى المطابخ الصغرى التي لا تزيد مساحتها عن ٨,٠٠ م^٢ (ثمانية أمتار مربعة)، في الشقق التي لا تزيد مساحتها عن ٨٠ م^٢ (ثمانين متر مربعاً) وتهوى الحمامات وبيوت الخلاء إفرادياً:

أ-١- أما مباشرة على الهواء الطلق شرط أن لا يقل عرض الفسحة أمام الفتحة عن ٥٠,٥٠ م. (خمسین سنتمتراً).

أ-٢- وأما بواسطة منور مقفل من جميع جوانبه، شرط أن لا يقل عرضه عن ٧٥,٥٠ م. (خمسة وسبعين سنتمتراً) وأن لا تقل مساحته عن متر ونصف متر مربع حرة من أية قساطل أو تمديدات أو نتوءات.

أ-٣- واما بواسطة شواريق إفرادية مستقلة لا يقل قطرها أو ضلعها الداخلي

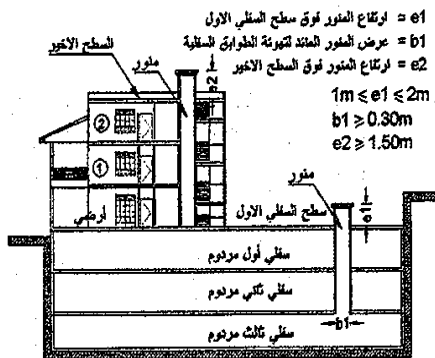
عرضها عن ثلاثين سنتمتراً مساحتها
تساوي:

مساحة المنور الد نيا / م ²	مجموع مساحة المستودعات والمرائب في الطوابق السفلية الدنيا / م ²
١٠٥٠	$S > ١٠٠٠$
٤	$١٠٠٠ < S < ٣٠٠٠$
٦	$S < ٣٠٠٠$

(هـ) تهوى غرف الأبنية والمنشآت
غير المشمولة بالفقرات الثلاث المذكورة
أعلاه بالطريقة التي تراها الإدارة مناسبة
بعد إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم
المدني.

يجب أن يتراوح علو المنور فوق سقف
السفلي الاول بين المتر والمترين بما فيه
وسائل الحماية ضد الأمطار وأن لا يقل عن
المتر ونصف في الطابق الأخير المكشوف
على الهواء.

(راجع الرسم رقم ٤٦)



الرسم رقم ٤٦ ارتفاع المنور فوق المصطوح

المادة العاشرة: إرتفاعات خاصة
بالسلامة والصحة العامة والمنظورات
المعمارية

أولاً - إن الإرتفاعات والاحكام الخاصة
التي تفرض عند منح الترخيص بالبناء

عن ١٥ سم (خمس عشرة سنتمتراً)
متصلة:

* أما مباشرة بالهواء الطلق
الخارجي

* وأما بقناة تهوية رئيسية لا
يقل قطرها عن ٣٠ سم (ثلاثين سنتمتراً) أو
ضلعها الداخلي عن ٢٠ سم (عشرين
سنتمتراً) ومساحتها الدنيا عن ٠,٠٩ م²
(تسعماية سنتمتراً مربعاً) خالية من أي
نتوء، مجهزة بشفاط كهربائي ومؤدية الى
الهواء الطلق الخارجي.

يجب أن تكون الشوايرق واقنية التهوية
ضابطة ومحكمة.

يمكن تهوية أكثر من مطبخ أو حمام أو
بيت خلاء على المنور الذي تبلغ مساحته
أكثر من ١٠,٥٠ م² (متر مربع ونصف).

(ب) تهوى غرف الأبنية والمنشآت
المخصصة لإستعمالات معينة، كالمؤسسات
المصنفة (مصانع ودور السينما والتياتر
والمسارح وغرف العمليات في المستشفيات
وما شابهها...)، وفقاً للمواصفات والمعايير
الفنية وللأحكام الخاصة التي ترعى تنظيمها
في حال وجودها.

(ج) يجب تأمين تهوية كافية مع الخارج
في أمكنة وجود خزانات المحروقات
والمراجل والحراقات والمولدات المقامة في
الطوابق السفلية من الأبنية. تحسب مساحة
فتحة التهوية وقوة الشفاط في حال وجوده
من قبل المهندس وعلى مسؤوليته على أن
لا تقل عن ٠,٢٥ متر مربع.

(د) تهوى المستودعات غير المصنفة
ومرائب السيارات المقامة في
الطوابق السفلية من الأبنية إما
ميكانيكياً بطريقة مباشرة على الهواء
الطلق، وإما بواسطة منور أو
مناور (Gaines) مقلدة الجوانب مفتوحة
السقف على الهواء الطلق مباشرة لا يقل

يمكن أن تشمل كافة العناصر المعمارية والإنشائية والتنظيمية للبناء ومحيطه، ويحق للإدارة أن تفرض على المالك تأمين تجهيزات تتناسب وأهمية البناء لا سيما لجهة التقيد بأصول حماية البيئة وإستدامة مواردها الطبيعية (مياه، هواء أرض وكائنات حية) كما حددها القانون رقم ٢٠٠٢/٤٤٤ (حماية البيئة).
عندما يتضمن المشروع ترك فسحات في العقار بمستوى الأرض بعد التسوية، يجب تخصيص نصف مساحة هذه الفسحات كحدائق ما لم يتم الإبقاء عليها بحالتها الطبيعية.
لا تتضمن الفسحات المتروكة في العقار:

- ١ - الإستثمار السطحي المصمم.
- ٢ - ممرات دخول وخروج السيارات .
- ٣ - مواقف السيارات المتوجبة قانوناً .

ثانياً- تشمل الأحكام الخاصة المشار إليها في الفقرة أولاً أعلاه كافة الإرتفاقات التي تحددها الدراسات التنظيمية في المناطق غير المنظمة، لا سيما لجهة إرتفاعات الأبنية وأحجامها ومساحاتها وتراجعاتها وذلك على سبيل المثال لا الحصر، وتصبح هذه الأحكام ملزمة للسلطة المكلفة منح الترخيص بالبناء فور صدور قرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني بشأنها وطوال فترة مناقشتها مع البلدية المعنية لحين تصديق المرسوم التنظيمي وفق الأصول، على أن لا تتجاوز هذه المدة ثلاث سنوات.

أما في المناطق المنظمة بمراسيم، وإذا كانت الدراسة التنظيمية الجديدة للمنطقة تلحظ تخفيضاً في الحدود القصوى المسموح بها وفقاً للنظام المصدق السابق أو شروطاً إضافية، فإن السلطة المانحة للترخيص تُعتبر ملزمةً بالتقيد بالشروط الأشد الملحوظة في الدراسة الجديدة المعدة للمنطقة، وذلك فور إقرارها بموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني وطوال فترة مناقشتها مع البلدية المعنية لحين تصديق المرسوم التنظيمي للمنطقة وفق الأصول، على أن لا تتجاوز هذه المدة ثلاث سنوات .

في حال مرور ثلاث سنوات على صدور قرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني بشأن الدراسة التنظيمية للمنطقة دون أن يُستكمل تصديق المرسوم وفق الأصول، تُعرض الدراسة مجدداً على المجلس الأعلى للتنظيم المدني خلال الشهر الأخير من المهلة المشار إليها أعلاه، وعلى المجلس المذكور إعادة النظر بالدراسة وإقتراح التعديلات عليها في ضوء تقرير مفصل يبين الأسباب الموجبة لعدم إستكمال تصديق المرسوم.

ثالثاً- يمكن للإدارة أن تفرض على المالك شرطاً لمنحه رخصة الاشغال يقضي بغرس أشجار ضمن عقاره.

رابعاً- في تأمين متطلبات السلامة العامة :

أ- بدءاً من تاريخ صدور هذا المرسوم ولحين إعتداد مكاتب التدقيق وفق الأصول المنصوص عليها في المرسوم

رقم ١٤٢٩٣ تاريخ ٢٠٠٥/٣/١١ يفرض لدى التقدم بطلب الترخيص لأي بناء، التقيد بالآلية التالية:

- ١- يجب أن تتضمن طلبات الترخيص بالبناء أو بتعديل أو إضافة بناء على بناء موجود أو تعديل في وجهة إستعمال البناء أو جزء منه، حتى لو لم يتضمن التعديل زيادة في المساحات، تعهداً من المهندسين الدارسين للمشروع (كلّ وفق إختصاصه) بالتقيد بالموصفات التي حُددت بموجب المرسوم المذكور لدى إعداد الخرائط التنفيذية للمشروع .

- ٢- يتم التقدم بالخرائط التنفيذية مرفقةً

.../...

بكافة الدراسات والمستندات المطلوبة التي تؤكد إلتزام التصميم بالمواصفات المعتمدة لتأمين السلامة العامة وذلك لدى التقدم بطلب الحصول على أمر المباشرة بالتنفيذ الذي أصبح مادة قانونية ملزمة ضمن قانون البناء.

٣- ترفق عند التقدم بطلب رخصة الإسكان إفادة من المهندسين الدارسين للمشروع موقعة منهم ومصدقة من إحدى نقابتي المهندسين تتضمن تحملهم المسؤولية وتأكيدهم أن تنفيذ البناء قد تم وفقاً للمواصفات المحددة بالمرسوم المذكور.

ب- ان الابنية المعدة لاستعمال العموم الواقعة في الطوابق السفلية (دور السينما والتياتر والمسارح والملاهي وغيرها...) والمرائب العائدة لها تستوجب الاستحصال على الموافقة المسبقة للمديرية العامة للدفاع المدني في حال كانت الابنية غير خاضعة للتدقيق الالزامي.

ج- إن صحة الدراسات المعدة تبقى على مسؤولية المهندسين واضعي الدراسات (كلّ وفق إختصاصه)، دون أن يترتب على تسجيل هذه الدراسة لدى نقابة المهندسين او لدى الدوائر الفنية المختصة أية مسؤولية لجهة متانة البناء وتقييده بالأنظمة المتعلقة بالسلامة العامة.

خامساً- إرتفاقات المطار :

يُعطى الترخيص بالبناء لكافة الأبنية مع التقيد بكافة الأحكام التي تحدد شروط تأمين متطلبات سلامة الملاحة الجوية وارتفاعات الطيران المدني.

سادساً- الأبنية المرتفعة التي يتجاوز علوها ٥٠ م (خمسين متراً)

عندما يتجاوز علو البناء ٥٠ متراً عن أوطى نقطة من أرض العقار بتماس أيّ من واجهاته بعد التسوية بإستثناء بيت الدرج وخزانات المياه والمتكئات والمنشآت التقنية، يجب أن يخضع الترخيص بالبناء لموافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني، على أن تتوفر بالإضافة الى الشروط العامة والخاصة المعمول بها في موقع العقار الشروط التالية:

١- في المساحة والقياسات الدنيا للعقار:

يجب أن لا تقل مساحة العقار القائم عليه البناء المرتفع عن أربع مرات المساحة الدنيا المفروضة لقطع الإفراز، وأن يستوعب مستطيلاً قياساته لا تقل عن مرتين الطول والعمق المفروضين للقطع الناتجة عن الإفراز وفقاً لنظام المنطقة الواقع ضمنها العقار. مع تسامح قدره ٥% كحد أقصى لجهة المساحة والأبعاد المحددة أعلاه.

٢- في عرض الواجهة الأدنى - القاعدة - القصات - الفسحات الحرة:

لا يجوز أن يقل عرض أي واجهة من واجهات البناء المرتفع عن ثمانية أمتار ما عدا الشرفات. يسمح بالبناء المرتفع أن يشاد فوق قاعدة تفوق مساحة مسقطها الأفقي عن مساحة مسقط البناء المرتفع. يجب أن يتضمن المشروع ترك فسحات في العقار بمستوى الأرض بعد التسوية، وتخصيص نصف مساحة هذه الفسحات كحدائق.

لا تتضمن الفسحات المتروكة في العقار :

١ - الإستثمار السطحي المصمم.

٢ - ممرات دخول وخروج السيارات.

٣ - مواقف السيارات المتوجبة قانوناً.

٤- مسقط درج أو أدراج الهروب في الأرضي.

٣- في قاعدة البناء المرتفع

عندما يكون للبناء المرتفع قاعدة (Galette)، وفي حال تصميم بعض أجزاء هذه القاعدة بشكل أعمدة غير مقفلة (Pilotis) يمكن أن يسمح بهذه الأعمدة على كامل علو القاعدة أو على جزء على أن تحسب مساحة هذه الأعمدة مرة واحدة في عامل الإستثمار العام شرط أن لا يتجاوز علوها اثنا عشر متراً فوق سطح الأرض النهائية بعد التسوية من أية جهة من الجهات.

٤- أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه والإنشاءات التقنية والمتكئات والجدران المشادة فوق سطح الطابق الأخير:

يمكن لأقفاص السلالم والمصاعد ولخزانات المياه والإنشاءات التقنية وللواقط الشمسية وخزانات المياه العائدة لها وماكينات التهوية والتدفئة والتبريد التي تشاد فوق الطابق الأخير أن تعلو مستوى هذا السطح لغاية ستة أمتار كحد أقصى.

ويمكن للمتكئات والجدران التي تشاد فوق سطح الطابق الأخير لحجب المنشآت المذكورة أعلاه أن تتجاوز الخط الغلافي بعلو هذه الإنشاءات. كما يسمح بإنشاء هذه المتكئات والجدران عند أبرز نقطة من السطح، بما فيه النتوءات.

٥- في المصعد - السلم (درج):

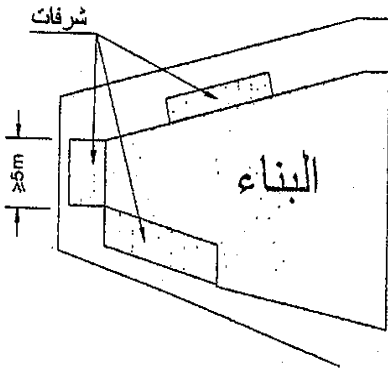
يجب التقيد بالمراسيم المتعلقة بشروط تأمين متطلبات السلامة العامة لجهة مواصفات الأدراج والمصاعد العائدة للأبنية المرتفعة.

٦- الاستثناء من بعض الشروط المفروضة:

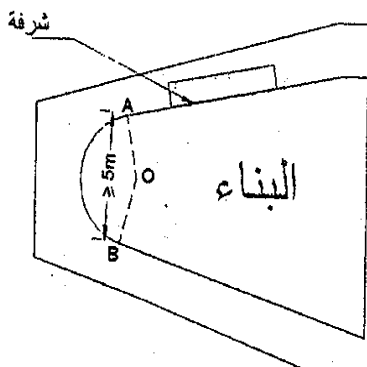
يعود للمجلس الأعلى للتنظيم المدني استثناء بعض المشاريع من بعض الشروط المفروضة في البندين ٢ و ٣ أعلاه كما يمكنه فرض شروط إضافية تبعاً للتصميم ولاهية المشروع.

سابعاً - العرض الأدنى لواجهات البناء يجب أن لا يقل عن خمسة أمتار عرض أية واجهة من واجهات البناء المطلة على الطرقات باستثناء الشرفات.

(راجع الرسوم رقم ٤٧ و ٤٨ و ٤٩)



الرسم رقم ٤٧ عرض الوجهة الأدنى



الرسم رقم ٤٨ عرض الوجهة الأدنى

المادة الحادية عشر - إرتفاع البناء
وعدد الطوابق - البناء المستقل - البناء
فوق بناء موجود

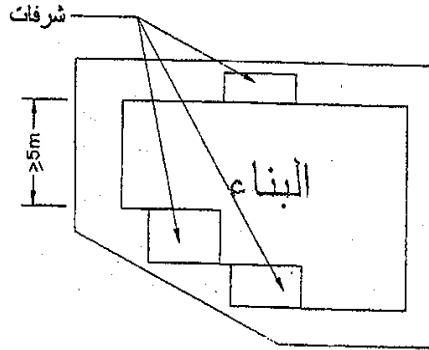
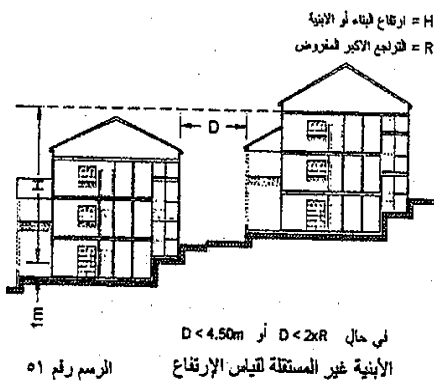
أولاً - إرتفاع البناء وعدد الطوابق

١ - في المناطق المحدد فيها الإرتفاع
الأقصى للبناء وعدد طوابقه، يقاس
إرتفاع البناء ابتداء من مستوى خط أفقي
يعلو متر واحد فوق أوطى نقطة من
مستوى الأرض المعتمدة بتماس واجهة
البناء ولغاية مستوى سقف أعلى قسم من
الأبنية غير المستقلة.

٢ - لا تدخل في حساب الإرتفاع
الأقصى تكتة القرميد وأقفاص الدرج
والمصعد وخزانات المياه والتمكآت المقامة
فوق السطح الأخير للبناء لحجب أقفاص
السلام والمصاعد.

٣ - عند وجود عدة أبنية ضمن العقار
الواحد لا تستوفي شروط الأبنية المستقلة
وفقاً لمفهوم البند ثانياً من هذه المادة، يطبق
على جميع هذه الأبنية الإرتفاع الأقصى
المحدد للبناء من مستوى خط أفقي يعلو
متراً واحداً فوق أوطى نقطة من مستوى
الأرض الطبيعية أو الأرض المعتمدة بعد
التسوية بتماس أوطى واجهة لهذه الأبنية.

(راجع الرسم رقم ٥١)



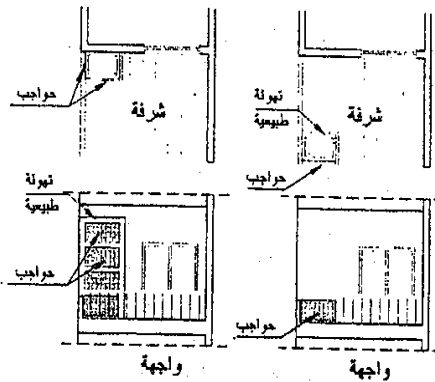
عرض الواجهة الأدنى

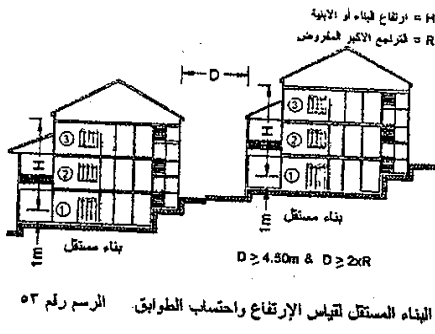
وفي بعض الحالات التي يقتضيها
التصميم المعماري للبناء والتي تتعارض مع
مضمون الفقرة أعلاه يجب أخذ موافقة
المدير العام للتنظيم المدني المسبقة.

ثامناً - أجهزة التبريد (تكييف الهواء)

يمنع تركيب أجهزة تكييف الهواء بشكل
ظاهر على واجهة البناء. وعند الضرورة
يمكن وضع هذه الأجهزة على الشرفات
والفراندات واللوجيات بمحاذاة حائط
الواجهة شرط أن تتم معالجتها بشكل فني
وفقاً للرسم أدناه، ويمكن وضع أجهزة
التكييف تحت مستوى سقف الطابق على
الشرفات أو ضمن المناور خارج المساحات
المخصصة للتهوية، على أن تكون مغطاة
بشرف أو سقف مستعار.

(راجع الرسم رقم ٥٠)





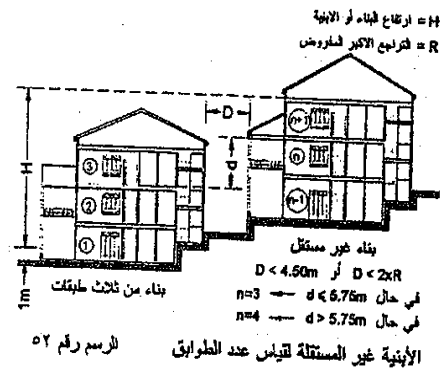
وعند تفاوت مستويات البناء الواحد، أو في الأبنية غير المستقلة، يحتسب عدد الطوابق انطلاقاً من القسم الأدنى للبناء أو الأبنية، يضاف إليه طابق عن كل سقف ينتج عنه ارتفاع حر يتجاوز ٥,٧٥ م (خمسة أمتار وخمسة وسبعين سنتيمتراً) بدءاً من أرض الطابق الأخير للقسم الأدنى.

(راجع الرسم رقم ٥٢)

٢- أن تتأمن في هذا البناء المستقل التمديدات والتجهيزات العائدة لشبكات المياه والكهرباء والهاتف والصحية وتجهيزاتها وجميع ما يتطلبه هذا البناء ليكون صالحاً للاستعمال بصورة مستقلة عن سواه.

٣- يُسمح بتواصل الطوابق السفلية تحت بعض أو كل الأبنية المستقلة في العقار الواحد شرط أن تنطبق عليها شروط الطوابق السفلية المحددة في البند ٢-أ من المادة الثانية عشرة من هذا المرسوم.

(راجع الرسم رقم ٥٤)

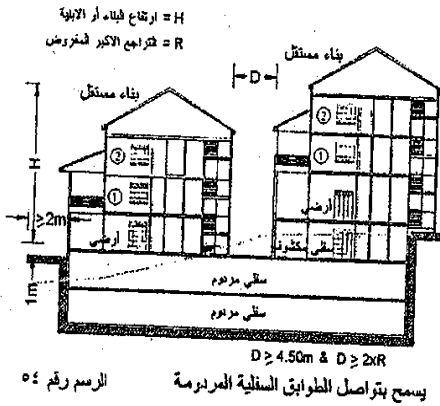


ثانياً - البناء المستقل

عند تعدد الأبنية في العقار الواحد، يعتبر أي بناء من هذه الأبنية مستقلاً لتطبيق الغلاف وقياس الارتفاع وعدد الطوابق إذا توفرت فيه الشروط التالية:

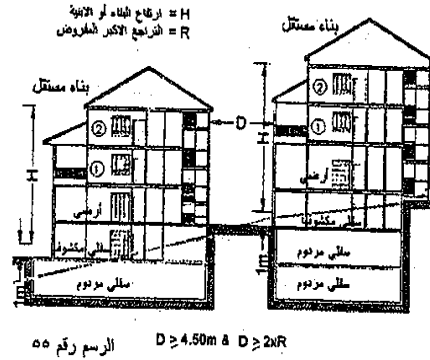
١- أن تكون المسافة الأفقية الفاصلة بين الطوابق السفلية المكشوفة وما فوقها لا تقل عن مرتين التراجع الأكبر المفروض عن حدود العقارات المجاورة وفقاً لنظام المنطقة الإرتفاقية الخاضع لها العقار مع حد أدنى قدره أربعة أمتار ونصف.

(راجع الرسم رقم ٥٣)



في حال وجود طوابق سفلية مردومة في بلوك مستقل يجب أن لا تقل المسافة الأفقية الفاصلة بين هذه الطوابق والطوابق السفلية المكشوفة وما فوقها من البلوكات الأخرى عن ضعف التراجع المفروض في المنطقة

على أن لا يقل عن أربعة أمتار ونصف.
(راجع الرسم رقم ٥٥)



٤ - عند وجود طوابق سفلية منفصلة في عدة أبنية ضمن العقار الواحد، يمكن ربط هذه الطوابق السفلية ببعضها بواسطة ممرات (أنفاق) لا يتعدى عرضها عرض الممرات الضرورية لتأمين دخول وخروج السيارات بالإضافة إلى المنعطفات الضرورية والأرصفة في حال وجودها وفق الحدود الدنيا المنصوص عليها في البند ثانياً من المادة السادسة عشرة من هذا المرسوم.

كما يمكن بحسب الشروط أعلاه ربط الطوابق السفلية الخلفية بالطريق عبر الطابق الأرضي الأمامي المتصل بالطريق. تعتبر هذه الممرات (الأنفاق) لا تتعارض مع الشروط الخاصة التي تفرض تقيد الطوابق السفلية بالمسقط الأفقي للبناء في حال وجودها.

ثالثاً - البناء فوق بناء موجود

مع التقيد ببقية الشروط المفروضة بالنظام الذي يخضع له العقار يمكن استثناء البناء المطلوب اضافته فوق بناء موجود من التقيد بالاستثمار السطحي وبالتراجعات المفروضة عن العقارات المجاورة شرط:

- ١ - أن يكون البناء الموجود قانونياً:
- قائماً قبل تاريخ ١٣/٩/١٩٧١ بموجب إفادة من الدوائر المختصة.
- تمت تسوية أقسامه المخالفة ودفع الرسوم المتوجبة.
- تأجل هدم أقسامه المتعدية على التراجع المفروض عن حدود الطريق أو عن تخطيط الطريق المصدق.
- جائزاً على ترخيص قانوني بالبناء أو مفرزاً.

٢ - أن لا يشاد البناء المطلوب زيادته بما فيه الشرفات فوق أقسام البناء المؤجل هدمها أو المسواة الواقعة ضمن التراجع المفروض عن العقارات المجاورة أو عن الطرق والأماكن العامة.

تستثنى من الشروط أعلاه تكتات القرميد التي تستوفي الشروط المحددة في البند ٥ من المادة الثانية عشرة من هذا المرسوم، وذلك لجهة إمكانية أن تغطي التكتة كامل سطح الطابق الأخير باستثناء القسم الواقع ضمن الطريق أو التخطيط.

٣ - أن لا يعطل البناء المطلوب زيادته قانونية البناء القديم الموجود لجهة الغلافات ومدى وقوع النظر التي رخص البناء الموجود على أساسها.

٤ - أن يتحمل البناء الموجود بالإضافة المطلوبة دون أية تقوية أو تدعيم ضمن التراجع المفروض. ويُعتبر المهندس موقع طلب الرخصة مسؤولاً عن سلامة ومثانة البناء الموجود والمراد إضافته إستناداً إلى نتائج فحوصات المختبر والدراسات اللازمة وكامل المستندات مسجلة في إحدى نقابتي المهندسين، على أن يُرفق بالطلب صوراً فوتوغرافية واضحة تبين واقع البناء القائم وتقترن بتوقيع كل من المهندس المسؤول

ورئيس الدائرة الفنية المعنية بدراسة ملف الترخيص بالبناء.

المادة الثانية عشر- معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام:

أولاً- تعريف:

إن معدل الإستثمار السطحي هو النسبة بين مساحة المسقط الأفقي للبناء ومساحة العقار أما عامل

الإستثمار العام فهو النسبة بين مساحة البناء عن كامل طوابقه المحسوبة بالإستثمار ومساحة العقار.

يُحسب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام:

١ على أساس مساحة العقار بعد اقتطاع المساحة المصابة بالتخطيط المصدق. وفي حال كان التخطيط يقسم

العقار إلى عدة أقسام يُعتبر كل قسم بمثابة عقار مستقل لإحتساب عاملي الإستثمار.

٢ على أساس مساحة العقار بما فيه القسم المصاب بالتخطيط الملحوظ (الذي لم يقترن بالتصديق النهائي)

مع التقيد بالتراجعات عن التخطيط

٣ بصرف النظر عن وجود حقوق إرتفاقات لمصلحة العقارات المجاورة.

٤ في حال إستنفاد عوامل الإستثمار في عقار ما فإنه لا يمكن البناء على أي قسم مقتطع منه مهما كانت

أسباب هذا الإقتطاع حتى ولو كان تنفيذا لتخطيط مصدق.

ثانياً- أجزاء الأبنية التي لا تدخل مساحتها في حساب عاملي الإستثمار وعدد الطوابق

١- الشرفات والفرنندات واللوجيات والفسحات المسقوفة والسطوح غير المقفلة

١- أ) لا تدخل في حساب عاملي الإستثمار مساحة الشرفات والفرنندات واللوجيات غير المقفلة والفسحات

المسقوفة غير المقفلة بمقدار ما لا تزيد مجموع مساحتها عن ٢٠% (عشرين بالمائة) من مساحة

الإستثمار العام المصمم شرط أن لا تزيد مساحة الشرفات في أي طابق عن ٢٥% (خمسة وعشرين

بالمائة) من مساحته المصممة وذلك في جميع الأبنية، بإستثناء الأبنية الصناعية التي يجب أن لا تتجاوز

مساحة الشرفات فيها نسبة ٥% (خمسة بالمائة) من مساحة كل طابق.

يقصد بالإستثمار العام المصمم، المساحة المطلوب ترخيصها والتي تدخل في عامل الإستثمار العام.

تحتسب مساحة الشرفات والفرنندات واللوجيات مرة واحدة مهما بلغ ارتفاع سقفها.

تعتبر بمفهوم هذا المرسوم:

* شرفة: الجزء الأفقي الناتئ عن جسم البناء والمرتبطة به من جهة أو من جهتين على الأكثر وغير

مقفلة.

* فرنندا: الجزء الأفقي الناتئ عن جسم البناء والمرتبطة به من جهة على الأقل ومركز من جهاته الأخرى

على أعمدة مرتكزة على الأرض الطبيعية وغير مقفلة.

* اللوجيا: الجزء الأفقي الداخل في جسم البناء والمرتبطة به من ثلاث جهات وغير مقفلة من جهة على

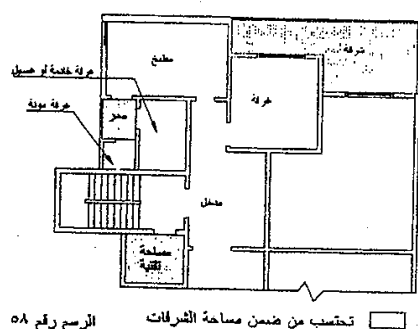
الأقل، شرط أن لا يقل عرض اللوجيا عن عمقها بإتجاه داخل البناء. يمكن أن ترتبط اللوجيا بجسم البناء

في واجهتها الغير مقفلة لمسافة لا تتجاوز ثلث عرض الواجهة على أن لا تزيد عن متر ونصف.

١- ب) تعتبر بمفهوم هذا المرسوم:

* سطح: مساحة أفقية غير مسقوفة (عائدة لحق مشترك).

(راجع الرسم رقم ٥٨)



- أن لا يتجاوز عرضها الحر ٢,٥٠ م (متران ونصف)

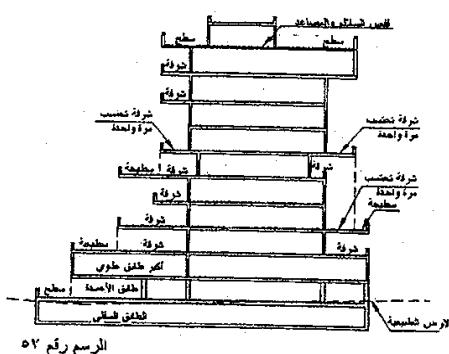
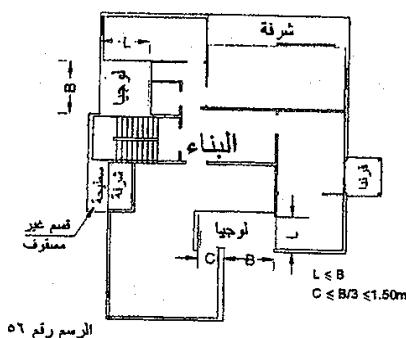
- أن لا يزيد علوها عن إرتفاع الطابق
وأن لا يقل عن ٢٠،٢م (مترين وعشرين
سنتيمتراً).

- أن لا يزيد عدد الممرات، التي تربط بين بلوكين، عن اثنين أحدهما في الطابق الأرضي أو الأول والآخر في أحد الطوابق العلوية شرط موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني بالنسبة للممر العلوي.

- أن تؤمن هذه الممرات الإتصال بين الأقسام المشتركة للأبنية وأن تسجل من ضمن الأقسام المشتركة لدى إفراد العقار .

ان مساحة السطوح (Terrasses) والسطوح لا تدخل في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام ولا تدخل في حساب مساحة الشرفات والفرندات واللوجيات.

(راجع الرسمين رقم ٥٦ و ٥٧)



١- ج) تُحتسب من ضمن مساحة الشرفات المشار إليها أعلاه:

* مساحات تقنية للطابق، على أن تكون هذه المساحات متصلة بالأقسام المشتركة للبناء وأن لا تزيد مساحتها عن ثمانية أمتار مربعة.

١- د) تدخل الشرفات والفرندات واللوجيات والفسحات المسقوفة غير المقفلة التي تستعمل للوصول الى المكاتب أو الى الشقق في حساب معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام.

٢ - الطوابق السفلية:

٢- أ - الطوابق السفلية المردومة:

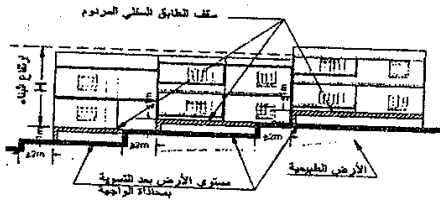
٢ - أ - ١: في المناطق المحدد فيها الإرتفاع وعدد الطوابق

يعتبر سقياً مردوماً الطابق الذي يستوفي الشروط التالية:

* أن لا يزيد ارتفاع أي قسم من سقفه (باطون) عن متر واحد فوق:

- مستوى الأرض الطبيعية أو المستصلحة (المساواة) من جميع الجهات الداخلية، باستثناء مداخل المرآب التي لا تتجاوز العرض الأدنى المتوجب لتأمين الوصول إلى المرآب.

(راجع الرسم رقم ٦٢).



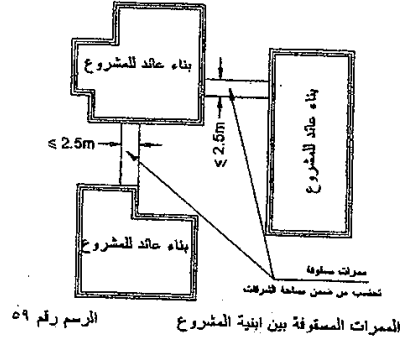
الشروط الطابق السفلي المردوم الرسم رقم ٦٢

- الخط الذي يتقاطع معه أفقياً والذي يربط أي نقطتين متقابلتين من مستوى أرض العقار بعد التسوية بمحاذاة واجهة البناء.

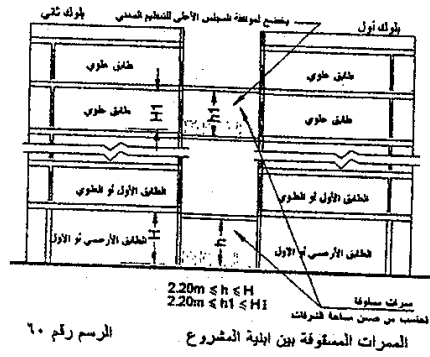
(راجع الرسمين رقم ٦٣ و ٦٤)

لا تحول الممرات المشار إليها أعلاه دون إعتبار الأبنية مستقلة بمفهوم البند "ثانياً" من المادة الحادية عشرة من هذا المرسوم.

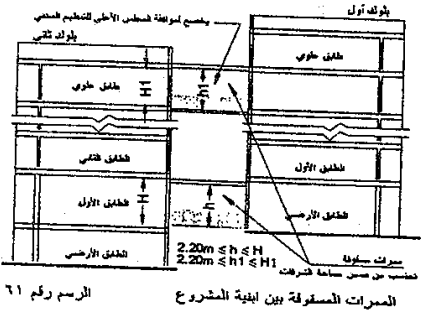
(راجع الرسوم رقم ٥٩ و ٦٠ و ٦١).



الممرات المسقوفة بين ابنية المشروع الرسم رقم ٥٩



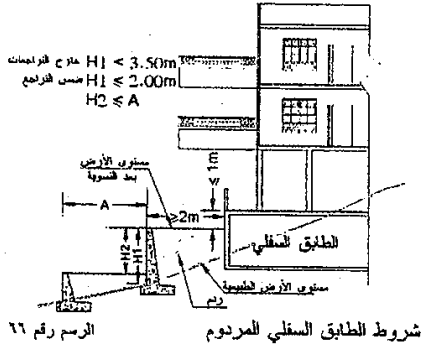
الممرات المسقوفة بين ابنية المشروع الرسم رقم ٦٠



الممرات المسقوفة بين ابنية المشروع الرسم رقم ٦١

* إذا كان الطابق السفلي مدعوماً من جهة واحدة أو أكثر بردم، يجب أن لا يزيد ارتفاع الردم عن ثلاثة أمتار ونصف عن الأرض الطبيعية، ولا يقل عرضه عن مترين.

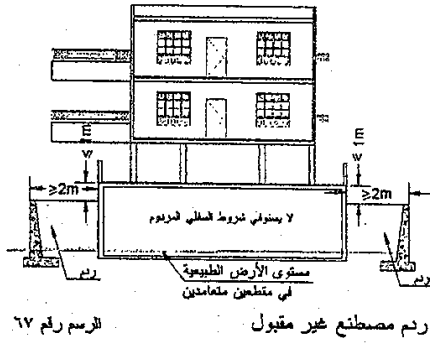
(راجع الرسم رقم ٦٦)



شروط الطابق السفلي المردوم

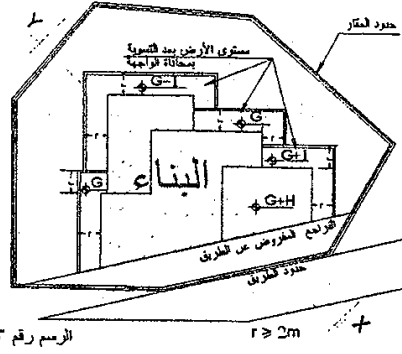
* أن يكون الردم ناتجاً عن تسوية أرض العقار المنحدر وليس ردماً مصطنعاً يرمي إلى تحويل الطابق موضوع البحث إلى طابق سفلي بصورة مصطنعة.

(راجع الرسم رقم ٦٧)

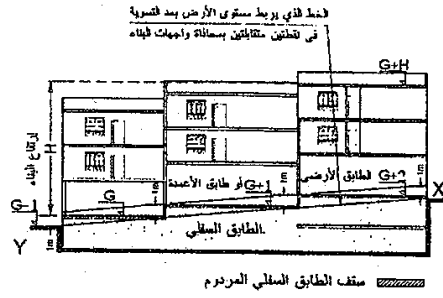


ردم مصطنع غير مقبول

وفي بعض الحالات التي تقتضيها ضرورة تأمين شروط هذه المادة، يمكن للإدارة أن تفرض بعض التسويات في



الرسم رقم ٦٣

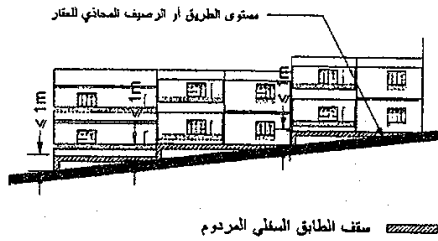


الرسم رقم ٦٤

القطاع Y - X

* مستوى الخط الموازي للطريق أو الرصيف في حال وجوده والذي يعلوه بـ ١ متر واحد للواجهات الأمامية.

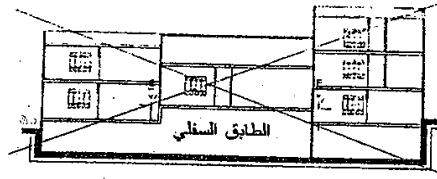
(راجع الرسم رقم ٦٥).



الرسم رقم ٦٥

مستوى الطابق السفلي المردوم

واجهة السفلي للمحاذية للطريق



تدرج في سقف السفلي
غير مقبول

الرسم رقم ٧٠

* يسمح إقامة الطوابق السفلية على كامل مساحة العقار المتبقية خارج التراجع المفروض عن حدود الطريق أو عن تخطيط الطريق (ما لم تنص الأنظمة الخاصة على خلاف ذلك) ضمن الشروط التالية:

- إذا كان مستوى أرض العقار الطبيعية أعلى من مستوى أرض العقار المجاور، يجب أن لا يتجاوز إرتفاع سطح سقف الطابق السفلي الملاصق للعقار المجاور متراً واحداً فوق مستوى الأرض الطبيعية لهذا العقار.

- في حال كان مستوى سقف الطابق السفلي أوطى من مستوى أرض العقار المجاور، يمكن السماح خارج مسقط البناء بإعادة تكوين الأرض الطبيعية أو المستصلحة عن طريق الردم فوق سقف أعلى طابق سفلي (سفلي أول)، على أن لا يتجاوز إرتفاع الردم متر واحد فوق سقف الطابق السفلي.

(راجع الرسم رقم ٧١)

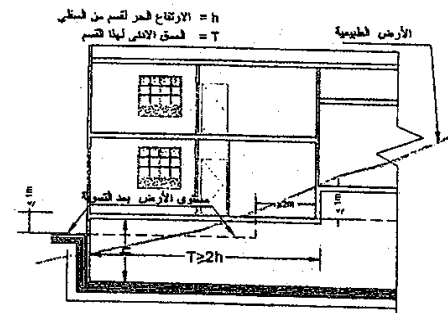
أرض العقار، منعاً من تحويل وجهة استعمال الطوابق المعتبرة سفلية.

يقاس عرض الردم مترين من الجدار الخارجي للطابق السفلي مهما كان تركيز الطابق الأرضي الذي يعلوه.

* عند تدرج سقف السفلي الى عدة مستويات، يشترط:

- أن لا يقل عمق سقف أي قسم من الطابق السفلي عن مرتين الإرتفاع الحر للقسم المذكور. على أن لا يزيد الفارق بين المستويين عن متراً واحداً. يقاس عمق السقف عامودياً باتجاه التدرج.

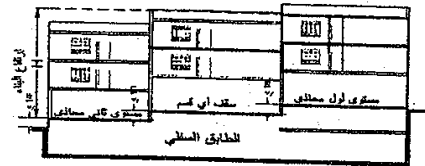
(راجع الرسم رقم ٦٨)



عند تدرج سقف الطابق السفلي المردوم

- أن يبقى مستوى سقف أي من أقسام الطابق السفلي بين مستويي القسمين المحاذيين له من جهتين متقابلتين.

(راجع الرسمين رقم ٦٩ و ٧٠)



سقف الطابق السفلي المردوم

عند تدرج سقف الطابق السفلي المردوم

الرسم رقم ٦٩

أو المختبرات أو لغرف التبريد أو للمحفوظات أو لمحطات تحويل الطاقة الكهربائية.

في حال وجود مساحات مشابهة لوجهة استعمالها للمساحات المحددة أعلاه، يمكن الموافقة على إستثنائها بقرار من المجلس الأعلى للتخطيط المدني.

تحتسب المساحات في الطوابق السفلية من هذه الأبنية المخصصة لإستعمالات أخرى غير المذكورة أعلاه من ضمن نسبة الخمسين بالمئة من عامل الإستثمار العام في العقار المحددة لهذه الإستعمالات في الطوابق السفلية.

* تستثنى مساحة المتخات المقامة ضمن الطوابق السفلية المخصصة لإستعمالات تجارية من النسبة المحددة أعلاه إذا كانت تستوفي شروط المتخات المشار إليها في البند "ثالثا" - ٣ أدناه.

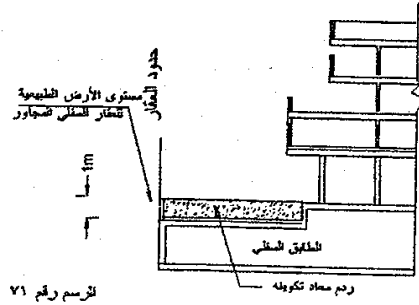
٢ - أ - ٢: في المناطق غير المحدد فيها عدد الطوابق:

في المناطق غير المحدد فيها عدد الطوابق وإضافة إلى الطوابق السفلية التي تستوفي شروط الفقرة أعلاه، تعتبر طوابق سفلية، دون الأخذ بعين الاعتبار شقطة أرض العقارات المجاورة، الطوابق المكشوفة شرط:

* أن لا يزيد عدد الطوابق السفلية المكشوفة لجهة الجار عن اثنين.

* أن لا يزيد الإرتفاع الخارجي للقسم المكشوف عن ٥ م (خمسة أمتار) من أوطى نقطة من أرض العقار الطبيعية أو المسواة. ويحتسب هذا الإرتفاع من ضمن الإرتفاع الأقصى للبناء في حال كان النظام المصدق في المنطقة يحدد الإرتفاع الأقصى للأبنية.

* أن تبقى الأقسام المكشوفة من الطابق



لا تدخل في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام :

* الطوابق أو أقسام الطوابق السفلية المردومة وفقا للشروط أعلاه مهما بلغت مساحتها إذا كانت مخصصة لاستعمالها كمرائب للسيارات أو مستودعات لخدمة البناء أو للآلات العائدة لخدمة البناء كالتدفئة والتبريد.

* الطوابق أو أقسام الطوابق السفلية المخصصة لاستعمالات أخرى غير الاستعمالات الثلاث السابقة التي لا تتجاوز مساحتها الإجمالية (٥٠%) من عامل الإستثمار العام المسموح في المنطقة ويدخل ما يزيد عن ذلك في عامل الإستثمار العام، باستثناء الفنادق والمستشفيات والمؤسسات السياحية التي تفرض بطبيعتها مساحة طوابق سفلية أكثر من ذلك في كل من الحالات التالية:

- الفنادق والمؤسسات السياحية إذا كانت مساحة هذه الأقسام من الطوابق السفلية مخصصة لإستعمالات خدمية ولا تدخل في صلب المساحة المخصصة للإستثمار السياحي.

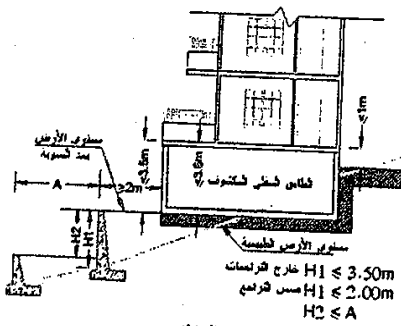
- المستشفيات، إذا كانت مساحة هذه الأقسام من الطوابق السفلية مستعملة للأشعة (تصوير أو علاج) أو للعمليات أو للصيدلية

الافقية للارض الطبيعية أو الردم للارض المسواة بتماس الواجهة عن مترين.

* أن لا يتجاوز علو سقفه من الخارج متراً واحداً (١,٠٠٠م) عن مستوى أوطى نقطة من أرض العقار المعتمدة بتماس إحدى واجهاته أكانت واجهة خلفية أو جانبية. وفي هذه الحالة يجب أن يظل الردم كامل عرض الواجهة وأن لا يقتصر فقط على جزء منها.

* أن لا يتجاوز علوه الحر ٣,٥٠م (ثلاثة أمتار ونصف)

(راجع الرسم رقم ٧٣)

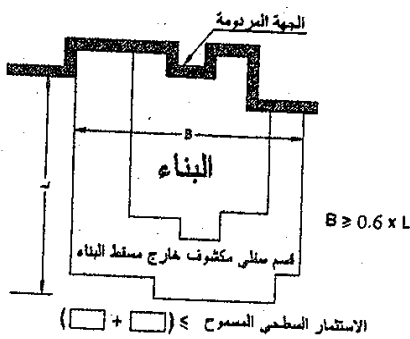


الرسم رقم ٧٣

الطابق السفلي المكشوف في المناطق المحدد فيها عدد الطوابق أو العلو الأقصى

* أن لا يقل عرض كامل الواجهة المردومة عن ٦٠% من عمق القسم المكشوف من الطابق الإضافي.

(راجع الرسم رقم ٧٤)



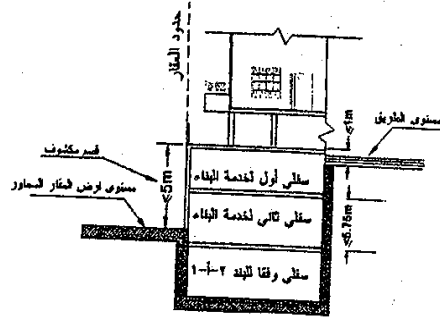
الرسم رقم ٧٤

شروط الطابق السفلي المكشوف

السفلي خارج حدود التراجعات عن العقارات المجاورة.

* أن يخصص الطابقين المذكورين لخدمة البناء وأن يبقى من ضمن الأقسام المشتركة عند إفراز البناء. ويمكن للمالك تخصيص كل قسم منهما كاستعمال حصري لأي قسم مختلف من البناء (كمستودعات صغيرة (caves) لا تتجاوز مساحتها ٢٠٠م^٢).

(راجع الرسم رقم ٧٢)



الرسم رقم ٧٢

الطابق السفلي في المناطق غير المحدد فيها عدد الطوابق

٢- ب - الطابق السفلي المكشوف:

٢- ب - ١- في المناطق المحدد فيها عدد الطوابق أو العلو الأقصى:

لا تدخل مساحة الطابق السفلي المكشوف المقام ضمن الإستثمار السطحي الأقصى المسموح به في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام وفقاً للشروط التالية:

* أن يتقيد مسقط البناء للطابق السفلي المكشوف والطوابق التي تعلوه بالاستثمار السطحي الأقصى المسموح.

* أن لا يتجاوز علوه من الخارج، بما فيه سماكة السقف (باطون) ثلاثة أمتار ونصف (٣,٥٠م) عن مستوى أوطى نقطة من أرض العقار المعتمدة بتماس أي من واجهاته، على أن لا يقل عرض المسافة



(راجع الرسم رقم ٧٦)



44

٣- أ - الرفارف (auvents) في الطابق الأرضي.

شرط أن لا تبرز أكثر من أربعة أمتار عن جسم البناء.

٣- ب - حواجب الشمس Brise Soleil والكرانيش ووسائل الزخرفة والتجميل، وتلبس جدران واجهات البناء الخارجية بالحجر الطبيعي أو بالخشب أو بالمعادن، شرط أن لا تزيد سماكة التلبس عن خمسة عشر سنتيمتراً (١٥سم) كحد أقصى.

٣- ج - أحواض الزهور

٣- ج - ١- الملاصقة للشرفات أو اللوحيات أو الفرندات):

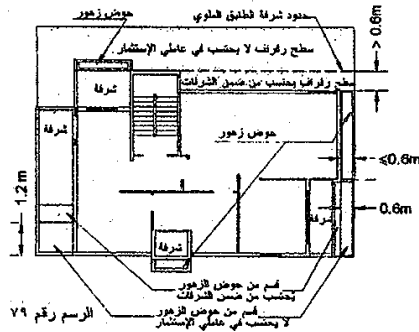
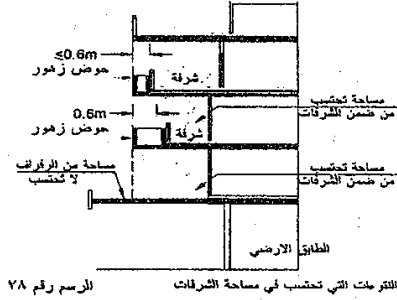
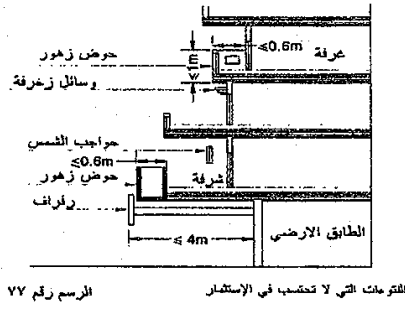
يحتسب ٦٠ سنتم من عرضها كحوض زهور ويُحتسب القسم الباقي من ضمن الشرفات.

إذا كان حوض الزهور ملاصقاً للضلع الأصغر من الشرفة ويعلو مستوى أرضها ٥٠ سم على الأقل عن مستوى الشرفة، يحتسب ٢٠ سنتم من عرضه كحوض زهور ويُحتسب القسم الباقي من ضمن الشرفات

٣- ج - ٢- الملاصقة للغرف:

إذا كان أرض حوض الزهور بمستوى أرض الغرفة ولا يتجاوز علوه ١٠٠٠م عن هذا المستوى لا يدخل ضمن الشرفات شرط أن لا يتجاوز عرضه ٦٠ سم (ستين سنتيمتراً).

(راجع الرسوم رقم ٧٧، ٧٨ و ٧٩)



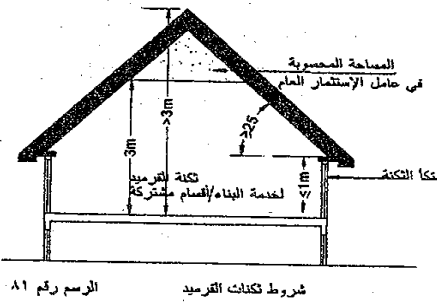
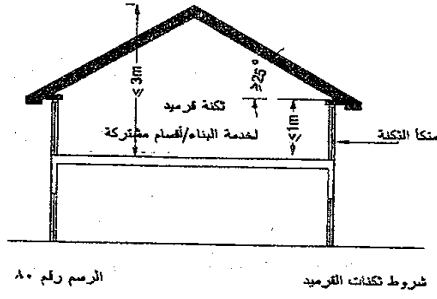
٤ - الغرف المخصصة لمحطات تحويل الطاقة الكهربائية:

لا تدخل في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام وعدد الطوابق الغرف المخصصة لمحطات تحويل الطاقة الكهربائية، شرط أن لا تؤخذ

* يمنع فرز التكنة إلى أقسام مختلفة وتسجل من الأقسام المشتركة في البناء، حتى ولو أدخل القسم الذي يتجاوز إرتفاعه ٣م ضمن الإستثمار.

* أن لا تتجاوز نسبة فتحات التهوية والتجميل عن ١٠% (عشرة بالمائة) من طول واجهة تكنة القرميد دون أن يزيد عرض كل فتحة عن متر وعشرين سنتيمتراً.

(راجع الرسمين رقم ٨٠ و ٨١)



إن تكنات القرميد التي لا تستوفي الشروط أعلاه لجهة إرتفاع المتكأ أو وجهة الإستعمال أو درجة الانحدار تحتسب بكاملها من ضمن عدد الطوابق وعاملي الإستثمار.

من المساحة المعدة للمراب وأن تكون مطابقة للخريطة التي توافق عليها مصلحة الكهرباء المختصة، وأن تقع خارج حدود التراجمات المفروضة قانوناً، باستثناء فوهة الوصول إلى الغرفة، وأن لا تعطل حق مرور أو مواقف السيارات أو مدى وقوع النظر. أما إذا زادت مساحة الغرفة الواحدة عن النموذج المعتمد، فإنها تحتسب بكاملها ضمن عاملي الإستثمار.

٥ - أقسام تكنات القرميد وأعمال العزل:

٥-١ - أقسام تكنات القرميد

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

أ - في المناطق التي يفرض نظام بنائها الخاص بإنشاء تكنة قرميد، على أن تتقيد بالشروط العائدة لها بحسب ما ينص عليه هذا النظام الخاص.

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

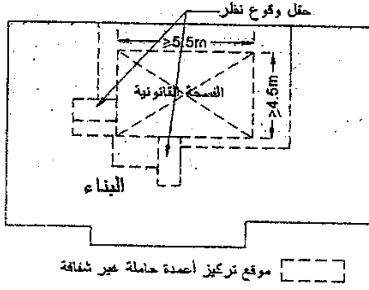
* أن لا يتجاوز علو المتكأ المقام فوق سطح الطابق الأخير والذي تستند إليه التكنة عن متر واحد.

* أن لا يقل إنحدار التكنة بالنسبة للمسطح الأفقي عن ٢٥ درجة، وأن لا يزيد إرتفاعها الأقصى عن ثلاثة أمتار. وتحتسب أقسام تكنة القرميد التي يتجاوز إرتفاعها ثلاثة أمتار ضمن عامل الإستثمار العام فقط.

وغيرها بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني على ضوء المشروع المقدم ومدى منطقية الحاجة لهذه الاسقف علوها واستعمالاتها.

تطبق أحكام المادة السابعة والمادة التاسعة من هذا المرسوم لجهة الغلاف وشروط تأمين مدى وقوع النظر في البناء بغض النظر عن الأسقف الشفافة في حال وجودها.

(راجع الرسم رقم ٨٣)



شروط الاسقف الشفافة للفسحات (الرسم رقم ٨٣)

٧ - مساحة الجدران الخارجية:

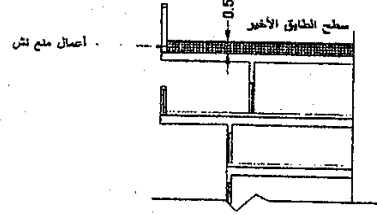
في حال وجود حائط مزدوج للعزل، لا تحسب ضمن معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام مساحة الجدران الخارجية (بما فيها سماكة العزل في حال وجوده وأجزاء الأعمدة الواقعة ضمن الحوائط الخارجية) والتي تتراوح سماكتها بين إثنين وعشرين سنتيمترا / ٢٢سم/ وخمسة وثلاثين سنتيمترا / ٣٥سم/ ويدخل ما يزيد عن ذلك في حساب عاملي الاستثمار السطحي والعام.

يشترط ان لا يقل عرض الفراغ الفاصل بين الجدارين عن ٣ سم (ثلاث سنتيمترات) وأن لا تقل سماكة الجدار الخارجي عن عشرة سنتيمترات (١٠سم). ويمكن تخفيض عرض الفراغ الفاصل بين الجدارين الى ٢

٥ - ٢ - أعمال النش والعزل الحراري

لا تدخل في حساب معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام وعدد الطوابق والإرتفاع الأقصى أعمال النش والعزل الحراري التي لا يتجاوز علوها خمسون سنتيمترا / ٥٠سم / عن سطح الطابق الأخير.

(راجع الرسم رقم ٨٢)



أعمال منع النش والعزل الحراري (الرسم رقم ٨٢)

٦ - مساحة الأسقف الشفافة للفسحات:

لا تحسب ضمن معدل الاستثمار السطحي وتحسب مرة واحدة في عامل الاستثمار العام مهما بلغ إرتفاعها مساحة الأسقف الشفافة للفسحات التي تستوفي الشروط التالية:

* أن تبقى كامل الفسحات المؤمن عليها مدى وقوع النظر لأقسام البناء، بالإضافة إلى حقل وقوع النظر لكافة الأقسام المنارة على الفسحة إما مكشوفة وإما مغطاة بأسقف شفافة، وبالتالي يمنع تغطية الفسحات القانونية وحقول النظر بأية مواد خرسانية أو حديدية أو أية مواد أخرى غير شفافة باستثناء الأجزاء الحاملة للسقف الشفاف.

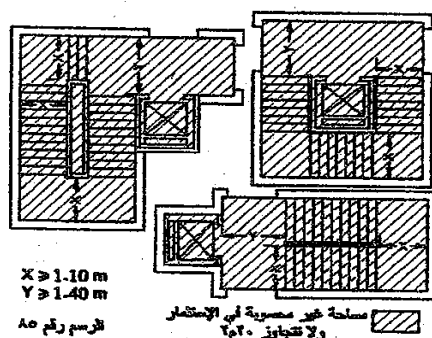
* يُسمح بالترخيص لبناء الأسقف الشفافة للفسحات في الابنية أو أقسام الابنية السياحية والتجارية والسكنية المميزة

يقل العرض الحر للممر المؤدي إلى الشقق عن ١,٤٠م (متر وأربعين سنتيمترا) على أن تتوفر فيها شروط السلامة العامة فيما يعود للأبنية التجارية والخاصة والمجموعات الكبرى، وتستثنى من شروط هذه الفقرة الأبنية المرخصة قبل صدور هذا المرسوم.

* أن لا تتجاوز مساحتها الداخلية دون الجدران ٢٠٠م^٢/ عشرين متراً مربعاً ويدخل ما يزيد عن ذلك في حساب عاملي الاستثمار.

* يُضاف إلى المساحة المحددة أعلاه ٢٠م^٢/ ستة أمتار مربعة لكل مصعد إضافي ويدخل ما يزيد عن ذلك في معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام.

(راجع الرسم رقم ٨٥)



* تحتسب مساحة الأبراج التي تربط المستويات المختلفة في وحدة مستقلة (فيلا أو دويلكس) ضمن معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام.

* يمنع فرز الدرج والمصعد إلى أقسام مختلفة بل تسجل من الأقسام المشتركة في البناء ولا تدخل مساحتهما في حساب معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام للبناء.

سم (سنتيمترين) للأبنية المرخصة قبل صدور هذا المرسوم.

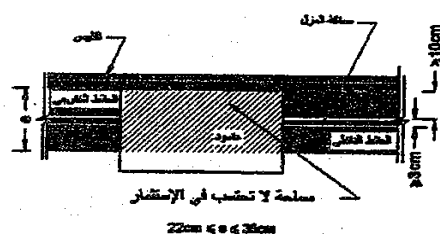
كما يشترط أن يشمل الفراغ (Z) بين الحائط المزدوج على مادة عازلة للحرارة في حال وقوع العقار على ارتفاع أكثر من ٧٠٠م عن سطح البحر.

في حال الاستفادة من الأحكام أعلاه، يجب أن يكون الزجاج في الأبواب والنوافذ الخارجية من النوع المزدوج

في الأبنية الخاضعة للتدقيق الفني الإلزامي لتأمين متطلبات السلامة العامة، تبقى مكاتب التدقيق الفني المكلفة مسؤولة لجهة التحقق من تنفيذ الجدران المزدوجة وفقاً لخرائط الترخيص.

لا يشمل عرض الحائط المزدوج سماكة التليس الذي يستوفي شروط البند ٣-ب في حال وجوده.

(راجع الرسم رقم ٨٤).



رسم رقم ٨٤

٨ - الدرج والمصعد

لا تحتسب ضمن معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام المساحة الداخلية دون الجدران للدرج الرئيسي والمصعد لكل بناء أو بلوك، شرط:

* أن لا يقل عرض الدرج الحر عن ١,٠م (متر وعشرة سنتيمترات) وأن لا

* لا تحتسب ضمن معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام مساحة درج أو أدراج الإغاثة المتوجبة في حدها الأدنى وفقاً لمتطلبات السلامة العامة، على أن تبقى ضمن الأقسام المشتركة في حال إفراز البناء، شرط أن لا تتجاوز مساحة أي من هذه الأدراج / ٢م١٥ / خمسة عشر متراً مربعاً ويحتسب ما يزيد عن ذلك ضمن مساحة الشرفات.

ثالثاً- أجزاء الأبنية التي لا تدخل في حساب عامل الإستثمار العام وعدد الطوابق:

١- أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه المشادة فوق السطح الاخير

١-أ- يشترط في أقفاص السلالم والمصاعد وخزانات المياه المقامة فوق السطح الأخير كي لا تدخل مساحتها في حساب معدل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام، أن لا يزيد علو هذه المنشآت عن:

* ثلاثة أمتار عن السطح في الابنية التي لا يتجاوز ارتفاعها خمسة عشر متراً ما لم ينص نظامها الخاص على خلاف ذلك.

* أربعة أمتار ونصف عن السطح في الابنية الاخرى وأن لا تتجاوز مساحتها خمسة وثلاثين متراً مربعاً لكل وحدة مؤلفة من قفص سلم ومصعد واحد، ويضاف خمسة عشر متراً مربعاً لكل مصعد إضافي.

١-ب- لا تدخل أيضاً في حساب عامل الإستثمار العام مساحة الخزان الخاص المفروض تأمينه وفقاً لشروط تأمين السلامة العامة في الأبنية، وكذلك ماكينات التهوية والتدفئة والتبريد ولواقط الطاقة الشمسية وخزانات المياه العائدة لها، وخزانات المياه الجاهزة العائدة لشقق ولطوابق البناء الموضوعة على سطح الطابق الأخير على أن لا يتجاوز ارتفاعها عن السطح الارتفاع المحدد في الفقرة ١-أ- أعلاه

٢- مساحة مسكن الناطور:

لغاية خمسة وثلاثين متراً مربعاً / ٢م٣٥ / في الطابق الأرضي أو الأعمدة أو ما بين الأرضي والأول لكل بلوك مهما كانت نوعية الانشاءات الأخرى فيهما، شرط أن يبقى ضمن الأقسام المشتركة في حال إفراز البناء.

٣- مساحة المتخات:

لا تدخل في حساب عامل الإستثمار العام وعدد الطوابق المتخات:

* التي لا يتجاوز علوها الحر ١,٩٠ م المقامة فوق غرف الغسيل- غرف الكوي - غرف المونة - غرف الخدم - الحمامات - بيوت الخلاء - الأوفيس - الممرات الداخلية - مداخل الشقق - المطابخ.

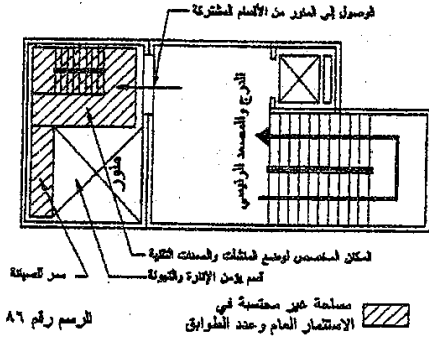
* التي لا يتجاوز علوها الحر ٢,٢٠ م المقامة ضمن المخازن وصلات العرض في الطابقين الأرضي والأول والمستودعات في الطوابق السفلية شرط أن لا تتجاوز مساحتها ثلثي مساحة هذه القطع بما فيه الدرج المؤدي إليها وأن لا يكون لها أي مدخل خارجي.

٤- الطوابق وأجزاء الطوابق المخصصة للإنشاءات التقنية

لا تدخل في حساب عامل الإستثمار العام وعدد الطوابق:

٤-أ- الطابق أو الجزء من الطابق الذي يستعمل كطابق تقني **etage technique**:

شرط أن لا يتجاوز علوها الحر مائة



يمنع فرز الطوابق وأجزاء الطوابق المخصصة للإنشاءات التقنية، وفي حال فرز البناء، تبقى هذه الإنشاءات ضمن الأقسام المشتركة في البناء.

٥ - مساحة طابق أعمدة:

٥-أ - المقامة ضمن المسقط الأفقي لأكبر طابق علوي

يمكن السماح بإقامة طابق أعمدة واحد في البناء ضمن المسقط الأفقي لأكبر طابق علوي بما فيه الشرفات والفرندات واللوجيات والمناور الداخلية:

١- إما فوق الطوابق السفلية المردومة.

٢- أو فوق الأرض الطبيعية مباشرة.

٣- وإما على مستوى الطريق الملاصقة أو المتاخمة للبناء المطل عليها مع تسامح متر واحد كحد أقصى فوق مستوى الطريق أو تحته شرط عدم إقامة أية إنشاءات بين البناء والطريق.

يُقصد بالطريق الملاصقة أو المتاخمة للبناء، بمفهوم الفقرة ٣- أعلاه، طريقاً للسيارات محددة كما يلي:

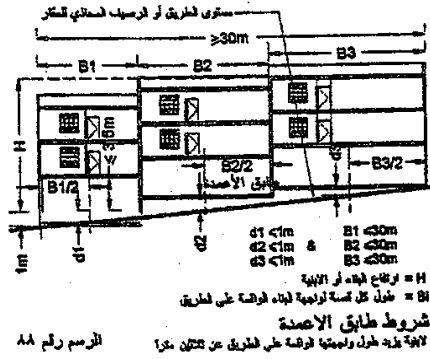
وتسعين سنتمتراً (٩٠ سنتم) وذلك فقط في الأبنية التي تتميز بمواصفات خاصة كالمستشفيات والفنادق والأبنية العامة، والأبنية التي تزيد مساحة الإنشاءات فيها المحسوبة في عامل الإستثمار عن ٤٠٠٠م^٢ (أربعة آلاف متراً مربعاً) أو يزيد عدد طوابقها عن ثمانية طوابق فوق سطح الأرض بإستثناء طابق الأعمدة.

يمكن إقامة أكثر من طابق تقني واحد في الأبنية التي يتجاوز علوها ٥٠ متراً وعدد طوابقها الإثني عشر طابقاً بما فيها الطابق الأرضي، وذلك بمعدل طابق تقني لكل ثمانية طوابق إضافية، شرط أن يضم إلى ملف طلب رخصة البناء الدراسة الفنية التقنية التي تبرر الزيادة في عدد الطوابق التقنية وأن يتم التحقق قبل إعطاء رخصة السكن من احتواء هذه الطوابق تمديدات مختلف الشبكات التقنية (صحية، مياه، كهرباء، هاتف، إلخ...) التي إستوجبت إقامتها.

في حال تضمن الترخيص بالبناء أكثر من طابق تقني واحد، يخضع الترخيص لموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

٤ - ب - المساحات المستخدمة للتجهيزات التقنية:

ضمن المناور، وكذلك الممرات والأدراج ضمن المناور التي تحتوي تجهيزات تقنية مع مراعاة شروط السلامة العامة، وشرط أن لا تقل مساحة المناور الحرة من أي إنشاءات عن المساحة الدنيا المفروضة لتأمين التهوية أو الإنارة للقطع المتصلة بالمناور وفقاً للبند ثالثاً من المادة التاسعة من هذا المرسوم. (راجع الرسم رقم ٨٦).



يسمح ضمن طابق الأعمدة بمساحة لا تتجاوز ٥% (خمس بالمائة) من معدل الإستثمار العام المدخل للعام للبناء وقص للسلام والمصاعد، غرف عدادات الكهرباء والمياه وزاوية للانتظار وقاعة إجتماعات لشاغلي البناء ومستودع صغير لخدمة البناء لا تتجاوز مساحته أربعة أمتار مربع (٢٤م) وغرفة استعلامات وخزانات المياه وحمام وذلك لكل درج رئيسي، وغرفة مولد وغرفة تحويل الطاقة الكهربائية وبحسب كل ما يزيد عن ذلك في عامل الإستثمار العام دون احتسابه في عدد الطوابق إذا لم يشتمل الطابق على أية إستعمالات أخرى.

تدخل مساحة مسكن الناطور المشار إليها في البند أعلاه من ضمن النسبة المحددة للإشاعات المسموحة في طابق الأعمدة، حتى ولو كان واقعاً بين الطابق الأرضي والأول.

يُمنع فرز محتويات هذه الأقسام من طابق الأعمدة إلى أقسام خاصة مختلفة، بل تسجل من الأقسام المشتركة في البناء.

إن الإشاعات المقفلة ضمن طابق الأعمدة يجب أن تبقى ضمن مسقط الإطار الخارجي لأكبر طابق علوي بما فيه الشرفات والفرندات واللوجيات والمناور الداخلية المقفلة.

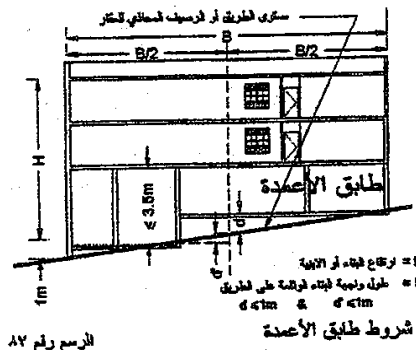
* طريقاً عاماً (أماك عامة).

* طريقاً خاصاً محدداً ومرفقاً على خريطة المساحة، ينتفع منه العقار المشاد عليه البناء.

* حق مرور مثبت على خريطة المساحة ينتفع منه العقار المشاد عليه البناء.

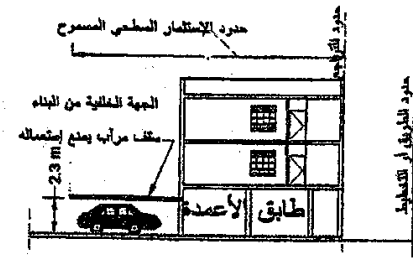
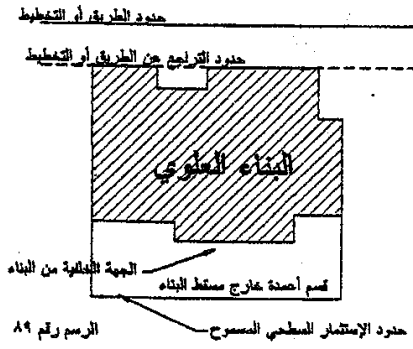
إذا كانت واجهة البناء واقعة على طريق منحدر:

* يؤخذ مستوى الطريق عند منتصف كامل واجهة البناء على الطريق لاحتساب التسامح الوارد في الفقرة ٣- أعلاه. (راجع الرسم رقم ٨٧)



* أما إذا كانت واجهة البناء واقعة على طريق منحدر ويزيد طول الواجهة عن ثلاثين متراً، فيمكن أن يكون طابق الأعمدة بشكل قصات متتالية، على أن يكون طول واجهة كل قصة لجهة الطريق ثلاثين متراً على الأكثر، ويؤخذ المستوى المتوسط لهذه القصة بالنسبة لمستوى الطريق مع مراعاة عدد الطوابق والعلو الأقصى المفروض ضمن نظام المنطقة

(راجع الرسم رقم ٨٨)



شروط طابق الأعمدة

رابعاً - تطبيق أحكام المادة أعلاه على كافة الأبنية الجديدة، وتلك غير الحائزة على رخصة الإشغال

أما في حال طلب الترخيص بإضافة مساحة بناء إضافية على بناء قائم حائز على رخصة إشغال فتطبق أحكام المادة أعلاه على الأجزاء المضافة. ويُعتبر الترخيص لبناء المتخفات العائدة للمخازن وصالات العرض والمستودعات بمثابة ترخيص جديد حتى وإن كان المخزن أو صالة العرض أو المستودع حائزاً على رخصة إسكان.

المادة الثالثة عشرة - الإنشاءات المسموح إقامتها ضمن التراجع المفروض قانوناً

يدخل طابق الأعمدة في احتساب العلو الاجمالي للبناء، على أن لا يتجاوز إرتفاعه الحر ثلاثة أمتار ونصف، ويمكن تجاوز هذا الإرتفاع إلى / ٤,٥م / أربعة أمتار ونصف وذلك فقط في الأبنية التي تستوفي شروط إقامة طابق تقني دون الاستفادة من الطابق المذكور، على أن يُخصص للتجاوز في إرتفاع طابق الأعمدة للتمديدات التقنية.

و يمكن أن يرفع هذا العلو بعد موافقة المجلس الأعلى للتخطيط المدني وفقاً لما يقتضيه تصميم الأبنية التالية:

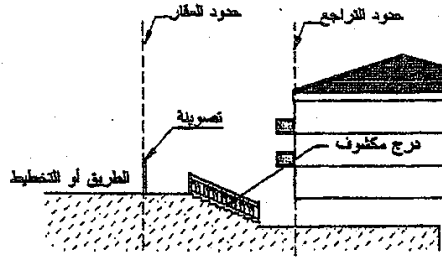
- * مداخل أبنية المستشفيات.
- * مداخل أبنية الفنادق.
- * مداخل الأبنية العامة.
- * مداخل أبنية الأوبرا والتياتر والمؤتمرات.

* الأعمدة المكشوفة (Pilotis) ضمن قاعدة (Galette) الأبنية المرتفعة التي يتجاوز علوها ٥٠ متراً وفقاً للبند خامساً من المادة العاشرة من هذا المرسوم.

يمكن أن يتجاوز طابق الأعمدة مسقط البناء العلوي دون أن يتجاوز معدل الاستثمار السطحي، شرط أن تخصص الأقسام الواقعة منه خارج مسقط البناء العلوي كمرآب متوجب للسيارات وأن تقع للجهة الخلفية من البناء وأن لا يزيد إرتفاعه الحر عن مترين وثلاثين سنتيمتراً (٢,٣٠م) كما يشترط عدم استعمال سقفه لأي غرض.

(راجع الرسمين رقم ٨٩ و ٩٠)

أولاً - ضمن التراجع عن حدود أو عن تخطيط الطرق:



الإنشاءات المسموحة ضمن لتراجع الرسم رقم ١٢

يُشترط على المالك تسجيل تنازل على الصحيفة العقارية بعدم المطالبة بأي تعويض أو عطل أو ضرر لقاء الإنشاءات موضوع الفقرتين ١- و ٢- أعلاه في حال إستملاك القسم المصاب بالتراجع المفروض.

٣ - بناء تصاوين وجدران دعم أو سند على أن لا يحق عنها أي تعويض في حال إستملاك مساحة التراجع لتوسيع الطريق.

٤ - تركيز أعمدة الإعلانات المنصوص عنها في مرسوم تنظيم الإعلانات والترخيص بها.

٥ - الفوهة والنفق المؤديان الى غرف محطات التحويل الكهربائية، شرط التقيد بمستوى الطريق المحاذي مع الأخذ بعين الاعتبار الهندسة المعمارية الخارجية والحدائق الموجودة عند إحداث النفق ومع مراعاة عدم عرقلة أو تعطيل المرائب والممرات المؤدية إليه.

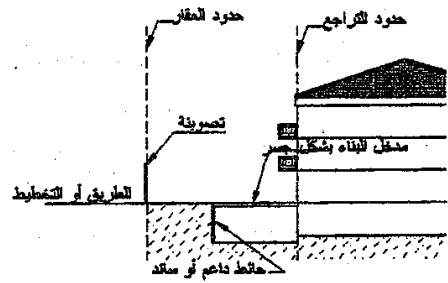
يمنع إقامة أية إنشاءات أخرى ضمن هذا التراجع، كالأنراج ومنحدرات الصعود أو النزول إلى المرائب.

١ - ضمن التراجع المفروض عن حدود أو عن تخطيط الطريق، يمكن السماح للأبنية الرسمية أو للسفارات إقامة بناء للحرس لا تتعدى مساحته ثلاثين متراً مربعاً. ويمكن تخفيض العلو الداخلي الحر لهذا البناء لغاية ٢٢٠ سنتم (مايتين وعشرين سنتمراً).

وفي حال وجود أبنية أخرى تستوجب أهميتها أو وجهة إستعمالها إقامة بناء للحرس ضمن التراجع المفروض عن حدود أو عن تخطيط الطريق، فتعرض على موافقة المديرية العامة للتنظيم المدني المسبقة.

٢ - مدخل للبناء بشكل:

* بلاطة بعرض لا يتجاوز الاربعة أمتار
(راجع الرسم رقم ٩١)



الإنشاءات المسموحة ضمن لتراجع الرسم رقم ٩١

* درج مكشوف بعرض لا يتجاوز الثلاثة أمتار اذا كان البناء واقعاً تحت مستوى الطريق.

(راجع الرسم رقم ٩٢)

ثانياً- ضمن التراجع عن حدود العقارات المجاورة:

مع مراعاة الأنظمة الخاصة للعائدة للمناطق، يمكن السماح:

١- بإقامة الطوابق السفلية وفقاً للشروط المنصوص عنها في الفقرة ٢ من البند "ثانياً" من المادة ١٢ من هذا المرسوم.

٢- بإقامة التصاوين وفقاً لأحكام الفقرة -أ- من البند ثالثاً من المادة الثانية من هذا المرسوم، وجدران السند مهما بلغ إرتفاعها، وجدران الدعم التي لا يتجاوز إرتفاعها المترين، وفي حال وجود حائط ساند يارتفاع يتجاوز المترين ضمن حدود التراجع عن العقارات المجاورة، يمنع رفع مستوى الأرض الطبيعية بمحاذاته.

٣- ببرز الأعمال الزخرفية والتجملية والكرانيش وحواجب الشمس واحواض الزهور كما يسمح بنتوء ثكنة القرميد المنصوص عنها في البند - ثانياً من المادة الثامنة من هذا المرسوم.

المادة الرابعة عشر- المجموعات الكبرى

أولاً- بالإضافة الى ما نصّت عليه في المادة ١٦ من قانون البناء رقم ٦٤٦ تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٤ يجب أن يشتمل ملف طلب الترخيص لبناء أية مجموعة كبرى على المستندات التالية:

١- تقريراً مفصلاً يشرح هدف المشروع ويبين المواصفات المعمارية التي يتميز بها والفوائد التي تطل المنطقة من جراء تنفيذه (تطوير، إنماء).

٢- مخطط حجمي (Plan masse) وخرائط أولية (Plans preliminaires) ورسمات توضيحية (Croquis) وصورة أو صوراً (Photos montage) تظهر المشروع مع محيطه ضمن مسافة ثلاثماية متراً على الأقل من حدود عقار أو عقارات المجموعة من جميع الجهات وتبين مدى إنسجامه مع طبيعة وخصائص المنطقة المحيطة به (Integration dans le site) بما فيه المحافظة على نسبة لا تقل عن ٢٥% من مساحة أرض العقار كحدائق.

٣- خرائط طبوغرافية لخطوط الإرتفاع (Courbes de niveau) أو لنقاط الإرتفاع (Plan côté).

٤- خرائط تحدد تركيز أقسام الأبنية ووجهة إستعمال كل منها ومساحاتها وأحجامها وتوزيع إرتباطها مع بعضها البعض (طرق، حدائق على مستوى الأرض مع مساحتها بالنسبة لعدد السكان)، والخدمات العامة وشبكات البنية التحتية في المشروع وتنظيم سير المشاة ووقوف السيارات.

٥- مسطحات ومقاطع (Plans et coupes) بكافة أقسام بناء المجموعة بمقياس لا يقل عن ١/٢٠٠.

٦- خرائط الواجهات والمواد المستعملة فيها بمقياس لا يقل عن ١/٢٠٠.

٧- مجسم حجمي (Maquette) بمقياس لا يقل عن ١/١٠٠٠.

٨- الأسس المعتمدة لضمان سلامة الإنشاءات ودراسة الحماية من أخطار الحريق ومقاومة الهزات الأرضية وفقاً للفقرة ١- البند ثالثاً من المادة العاشرة من هذا المرسوم.

ثانياً- تُعرض جميع المستندات المشار إليها أعلاه على موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني الذي يمكنه طلب إدخال التعديلات الضرورية على المشروع أو

أبنية المجموعة ومواد البناء المستعملة في الواجهات يجب أن يقتزن بموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

ثالثاً- بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني على التصميم العائد للمجموعة الكبرى، يستكمل صاحب العلاقة تحضير ملفات ومستندات رخصة البناء ليتقدم بطلب هذه الرخصة الى المراجع المختصة وفقاً للأصول.

رابعاً- شروط خاصة

١- لا يجوز أن يقل عرض أية واجهة من واجهات أبنية المجموعة الكبرى المستثناة من العلو والغلاف وعدد الطوابق عن ثمانية أمتار، ما عدا الشرفات إلا في الحالات الخاصة التي يكون فيها تصميم البناء مدروساً بشكل يخرج عن المألوف.

٢- خارج نطاق مراكز المحافظات يفرض على أبنية المجموعة الكبرى المستثناة من العلو والغلاف وعدد الطوابق أن تتراجع عن حدود العقار مسافة لا تقل عن خمس (١/٥) علو هذه الأبنية.

٣- يفرض لحظ وتجهيز بناء المجموعات الكبرى بمولدات كهربائية إحتياطية تتناسب قوتها مع أهمية المشروع لتشغيل المضاعد والتهوئة الضرورية وإضاءة المرافق الحيوية (الممرات، بيوت الدرج، الطوابق السفلية، مخارج الإغاثة، إلخ...) في الحالات الطارئة.

٤- يفرض إنشاء المرآب الخاص العائد لتوقيف السيارات المتوجة للمجموعات الكبرى بالإضافة الى مرآب إضافي خاص للمجموعة يُسجل ضمن الأقسام المشتركة للمشروع يستوعب ربع عدد مواقف المرآب المتوجب.

يعود للمجلس الأعلى للتنظيم المدني إستثناء تصميم المجموعة الكبرى من الشرط أعلاه في ضوء طبيعة العقار وتصميم البناء.

كما يفرض تجهيز مرآب السيارات بإشارات كهربائية تسهل وتؤمن حركة السير داخلها، وتأمين الربط الملائم مع السير الخارجي مع دراسة تأثر لحركة السير (Traffic Impact Study).

٥- يفرض لحظ وتجهيز الأبنية بالوسائل والتجهيزات اللازمة لمكافحة الحريق.

٦- يفرض حجب منظر مناشر الغسيل والشرفات المرتبطة بالخدمة والتجهيزات الميكانيكية أينما كان موقعها في البناء، وكذلك منظر جميع الانشاءات المقامة فوق السطوح (بيت الدرج، غرفة المصعد، خزانات المياه، أبراج التبريد، إلخ...) وذلك بطريقة فنية وتجميلية.

٧- يفرض تحديد موقع أجهزة التبريد التي قد يلجأ الى إستعمالها في المستقبل مسبقاً (في حال عدم تجهيز المبنى بتكييف مركزي)، وذلك بشكل فني لا يشكل تشويهاً للواجهات ووفقاً لشروط البند سادساً من المادة العاشرة من هذا المرسوم.

٨- يجب تأمين خزان مياه مشترك للمشروع تحدد سعته بـمتر مكعب لكل مائة متر مربع من المساحة المبنية بما فيها مساحة الطوابق السفلية بإستثناء المساحات العائدة للمرائب.

٩- يستحسن في تصميم المجموعة الكبرى عدم تكرار تصميم واحد لجهة الأحجام والكتل على جميع أبنية المجموعة.

١٠- لا تستفيد أبنية المجموعات

الكبرى المستثناة عملاً بأحكام المادة ١٦ من قانون البناء من أحكام الفقرة ٢-ب-١ من البند ثانياً من المادة ١٢ من هذا المرسوم.

خامساً- تستثنى من بعض أحكام هذه المادة المجموعات السكنية التي تتولى السلطات العامة القيام بها، وذلك بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة الخامسة عشرة- المرآب

أولاً- تحديد عدد المواقف المتوجبة:

يجب أن يتضمن تصاميم الأبنية من أي نوع كانت ومهما كانت وجهة استعمالها مرآباً أو أكثر.

إن المرآب المتوجب تأمينه في تصاميم الأبنية هو مكان مخصص لوقوف السيارات مكشوفاً كان أم مسقوفاً، مقللاً أم لا، واقعاً بمستوى الأرض أم تحته أم فوقه، يسهل ولوج السيارات إليه وخروجها منه وسيرها داخله.

يجب أن يُلاحظ المرآب العائد لكل جزء أو قسم من البناء والإمكانية الفعلية لدخول ووقوف وخروج السيارات عبر ممرات ومنحدرات الولوج والخروج على خرائط الترخيص، ويعتبر هذا المرآب جزءاً لا يتجزأ من القسم من البناء الذي يعود له (لشقة سكن أو لمتجر أو لمكتب أو لاحتراق مهني...) وذلك لدى تأجير هذا القسم أو فرزه أو بيعه.

يُحدد عدد المواقف المتوجبة تبعاً لوجهة استعمال هذه الأقسام ومساحاتها، وذلك وفقاً للجدول الآتي:
(أ) في الأبنية الجديدة:

١- السكن

سيارة واحدة لكل ١٠٠ م^٢ من مساحة المسكن التي تحتسب في الإستثمار ولكل كسر يزيد عن ٢٥٠ م^٢ مع حد أدنى قدره سيارة واحدة وحد أقصى قدره خمس سيارات للمسكن الواحد.

في حال طلب تعديل أو تجديد ترخيص بالبناء معطى في ضوء أحكام المرسوم الإشتراعي رقم ١٤٨ تاريخ ١٦/٩/١٩٨٣ يُحتسب عدد مواقف السيارات المتوجبة وفقاً لأحكام المرسوم رقم ٩٢/٢٧٩١ بغض النظر عن أحكام الفقرة أعلاه، حتى لو تضمن طلب التجديد أو التعديل الإستفادة من أحكام هذا المرسوم.

٢- الشقق أو الغرف المفروشة للسواح والطلاب

سيارة لكل شقتين على أن لا تزيد مساحة الشقة الواحدة عن ٥٠ م^٢.

٣- الفنادق

٣-١- في مراكز المحافظات والأقضية:

سيارة واحدة لكل أربع غرف.

٣-٢- في بقية المدن والقرى:

سيارة واحدة لكل غرفتين.

ويضاف إليها عدد السيارات المتوجب للمطاعم والمقاهي والنوادي الليلية إذا وجدت ضمن عقار الفندق.

٤- الموتيل

سيارة لكل وحدة (غرفة أو شقة).

٥- المطاعم والمقاهي والنوادي الليلية والإنترنت كافيه:

سيارة لكل ٣٠ م^٢ من مساحة المطعم أو المقهى أو النادي الليلي وسيارة لكل كسر يزيد عن ١٥ م^٢. وتحتسب مساحة السطوح والأرصعة والمساحات المخصصة لرواد المشروع من ضمن مساحة المطعم أو المقهى أو النادي الليلي .

٦- صالات العرض والمتاحف والنوادي الاجتماعية والثقافية:

سيارة لكل وحدة على أن لا يقل عن سيارة لكل ٤٠ م^٢ وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٠ م^٢.

٧- المكاتب أو المحلات التجارية

سيارة لكل محل أو مكتب على أن لا يقل عن سيارة لكل ٤٠ م^٢ وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٠ م^٢، وتحتسب مساحة المتخات التابعة لهذه المحلات من ضمن المساحة لتحديد عدد المواقف المتوجبة.

يُعتمد عدد المواقف المتوجبة للمكاتب في تحديد المواقف المتوجبة للأبنية المخصصة للإذاعة والتلفزيون والعيادات الطبية والبيطرية والمستوصفات ودور البلدية

٨- السينما والمسرح

سيارة لكل عشرة مقاعد، على أن لا يقل عن سيارة لكل ١٥ م^٢ من مساحة القاعة بما فيه المسرح.

٩- أماكن ألعاب التسلية (مدينة ملاهي، Amusement Centre...)

سيارة لكل ٢٠ م^٢ وسيارة لكل كسر يزيد عن ١٠ م^٢.

١٠- المسابح ومراكز التزلج

١٠-١- الشاليهات:

سيارة واحدة لكل ٤٠ م^٢ من مساحة الشاليه ولكل كسر يزيد عن ٢٠ م^٢.

١٠-٢- الكابينات:

سيارة لكل كابين.

١٠-٣- الرواد: بالإضافة الى مواقف السيارات في الفقرتين ١٠-١ و ١٠-٢ أعلاه، يجب

تأمين مساحة إضافية لتوقيف سيارات الرواد (سباحين، متزلجين،...) غير مالكين أو مستأجرين شاليهات أو كابينات تحدد كما يلي:

- في المسابح الخاصة

تخصص مساحة إضافية لا تقل نسبتها عن ٢٠% من المساحة الإجمالية للمشروع (أماك خاصة، أملاك بحرية: مياه ويابسة) تستعمل كموقف للسيارات.

- في المسابح الشعبية

تخفف هذه النسبة الى ١٠%.

- في مراكز التزلج

تخصص مساحة إضافية لا تقل نسبتها عن ١٠% من المساحة الإجمالية للمشروع (أماك خاصة، مشاع،...).

١٠-٤- يُضاف إلى عدد المواقف أعلاه المواقف المتوجبة للمطاعم والمقاهي والنوادي الليلية إذا وجدت ضمن المسابح ومراكز التزلج.

١١- ملاعب كرة المضرب وملاعب كرة السلة أو الطائرة وملاعب كرة القدم:

ست سيارات لكل ملعب، بالإضافة إلى سيارة لكل ٢٠ م^٢ من مساحة المدرج أو الفسحة المخصصة للمتفرجين.

١٢- نوادي الرياضة

سيارة لكل ٤٠ م^٢ من البناء وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٠ م^٢.

١٣- المدارس:

سيارة عدد ٢ لكل صف وسيارة كبيرة (اوتوبيس) لنقل التلاميذ لكل ٥٠ تلميذاً بالإضافة الى السيارات المتوجبة للإدارة.

١٣-١ دور الحضانة:

سيارة لكل صفين، سيارة للإدارة، سيارتين للانتظار.

١٤- مدارس اللغات والمعاهد الفنية:

سيارة لكل صف

١٥- الجامعات

سيارة لكل ٧٥م^٢ من مساحة البناء وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٥م^٢.

١٦- دور العجزة

سيارة لكل ١٠٠م^٢ وسيارة لكل كسر يزيد عن ٥٠م^٢.

١٧- المستشفيات:

سيارة لكل ٧٥م^٢ من مساحة المستشفى ولكل كسر يزيد عن ٢٥م^٢.

١٨- دور رعاية الأيتام:

سيارة لكل عشرة أسرة, يضاف إليها المواقف المتوجة للإداريين.

١٩- المصانع

سيارة لكل ٧٥م^٢ من كامل مساحة البناء وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٥م^٢.

٢٠- المزارع:

سيارة لكل ٢٠٠م^٢ ولكل كسر يزيد عن ١٠٠م^٢ وموقف شاحنة لكل ٢٤٠٠م^٢ ولكل كسر يزيد عن

٢٠٠م^٢.

٢١- المستودعات

٢١-١- سيارة لكل ٢٠٠م^٢ من مساحة المستودع ولكل كسر يزيد عن ١٠٠م^٢.. ويُفهم بكلمة

مستودع كل ما هو سفلي تحت مستوى الأرض بكامله بما فيه المكاتب الادارية التابعة له شرط أن

لا تتجاوز ١٠% من مساحته وأن يكون هذا المستودع معداً للتخزين فقط.

في حال إستعمال الطابق السفلي للتجارة أو الصناعة أو غيرها, يتوجب تأمين المواقف وفقاً لوجهة

إستعمال الطابق السفلي, ولا تُعتمد المواقف المتوجة للمستودعات المنصوص عليها أعلاه.

٢١-٢- يسمح بتأمين المرآب ضمن المستودع عندما تزيد مساحته عن ٣٠٠م^٢ شرط تحديد موقع

المرآب بصورة منطقية على خرائط الترخيص بالبناء.

٢١-٣- لا يتوجب تأمين المرآب للمستودعات الصغيرة, غير المتصلة مباشرةً بأقسام مختلفة من البناء,

والتي لا تزيد مساحة كل منها عن عشرين متراً مربعاً (٢٠م^٢), على أن يخصص كل مستودع منها

لإستعمال مختلف الوحدات في البناء, لا تُحتسب هذه المساحة من ضمن مساحة الوحدة في

احساب المرآب المتوجب (شقة سكن, مكتب, مخزن, صالة عرض, إلخ...), وتُلحق بها كجزء لا

يتجزأ

منها عند افراز البناء الى حقوق مختلفة.

أما اذا تجاوزت مساحتها العشرين متراً فيتوجب تأمين المرآب لها على اساس عدد السيارات المتوجب

للمستودعات بحسب الفقرة أعلاه.

أما المستودع الذي يتصل مباشرةً بالوحدة المخصص لها فتضاف مساحته الى مساحة الوحدة العائد لها

لحساب السيارات المفروض تأمينها لهذه الوحدة بحسب وجهة استعمالها وذلك مهما بلغت مساحة

المستودع.

٢٢- مراكز غسل السيارات وغيار الزيت وتصليح الدواليب:

سيارتين لكل مغسل, وسيارة لكل مركز غيار زيت وسيارة لكل محل تصليح دواليب.

٢٣- أماكن العبادة

سيارة لكل ٥٠م^٢ وسيارة لكل كسر يزيد عن ٢٥م^٢.

٢٤- الأبنية الأخرى

في حال ورود طلبات رخص لأبنية من غير الفئات المذكورة أعلاه، تعرض على المجلس الأعلى للتنظيم المدني لوضعها في إحدى هذه الفئات أو لتحديد عدد السيارات اللازمة في حال تعذر وضعها في إحدى هذه الفئات.

إن المساحات المحددة أعلاه والتي على أساسها يحدد عدد السيارات المتوجة هي مساحة الأبنية أو أقسام الابنية المحسوبة في الإستثمار ولا تتضمن مساحة الجدران الخارجية والشرفات والفرندات واللوجيات وبيوت الأدراج والمصاعد العائدة للبناء والممرات الخارجية التي تصل الأدراج والمصاعد بالمساكن أو المكاتب أو المساحات المستثمرة.

ب) تغيير وجهة استعمال الأبنية القائمة قانوناً

عند طلب تغيير وجهة استعمال كل أو جزء من الابنية القائمة قانوناً بما يسمح به نظام المنطقة او عند التعديل في عدد الوحدات التي تتألف منها، يفرض تأمين المرآب المتوجب بموجب البند (أ) أعلاه، وفي حال إستحالة تأمين المرآب يمكن الإستعاضة عنه بدفع الرسم الخاص، وذلك عن حصيلة الفارق بين عددي المواقف قبل التغيير وبعده وفقاً للبند "أولاً" من هذه المادة.

ج) إضافة بناء في عقار مبني:

عند الترخيص لإضافة بناء في عقار مبني، أكانت هذه الإضافة فوق البناء الموجود أو على مساحة غير مبنية من أرض العقار:

* إذا كانت رخصة الإسكان أو رخصة البناء للمنشآت القائمة في العقار تلحظ مرآباً للسيارات، يشترط أن تلحظ الخرائط المرفقة بطلب اضافة البناء المواقف التي كانت ملحوظة على خرائط الترخيص للبناء الموجود وفقاً لعدد المواقف أو للمساحة الإجمالية التي كانت مخصصة كمرآب للبناء الموجود، بالإضافة إلى المواقف المتوجة للبناء المطلوب اضافته.

* يمنع الترخيص باضافة أية انشاءات، من أعمدة أو غيرها، من شأنها أن تؤثر سلباً على المرآب المخصص للبناء الموجود في حال عدم تأمين مرآب بديل.

ثانياً- المواصفات الفنية للمرآب:

أ) في العقارات التي تزيد مساحتها عن ٢٨٠٠م^٢ (ثمانماية متراً مربعاً):

١- في قياسات السيارات المعتمدة

- الطول ٥٢٠ سنتم (خمسمائة وعشرون سنتمراً)

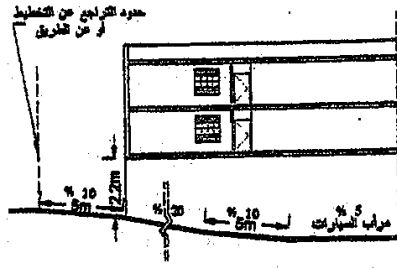
- العرض ١٨٠ سنتم (مائة وثمانون سنتمراً)

- المسافة الجانبية الدنيا بين سيارة وسيارة الأخرى او بين السيارة والجدران أو العامود: ٤٠ سنتم (أربعون سنتمراً) وعندما تكون السيارات متوقفة وراء بعضها البعض باتجاه مواز للممر الحرّ تفرض مسافة لا تقل عن ٤٠ سنتم بين السيارة والأخرى.

- المسافة الخلفية بين السيارة والحائط أو العامود ٢٠سم (عشرون سنتيمتراً).

(راجع الرسم رقم ٩٣)

.../...



الرسم رقم ٩٤

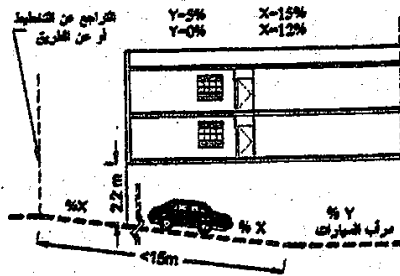
منحدر السيارات

- في المنحدرات التي يساوي أو يقل طولها عن ١٥ متراً وكذلك المنحدرات النصفية (Demi rampes) في المرائب ذات المستوى النصفية (Demi niveaux) يسمح باعتماد إنحدار (متوسط) متواصل ١٢% بما في ذلك إنحدار الأقسام التي تربط المنحدر بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية.

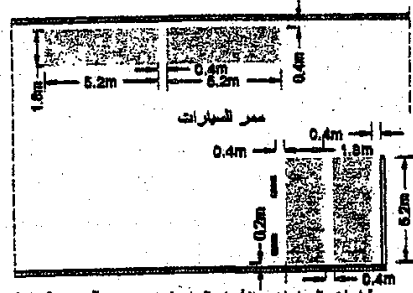
- يجب أن لا يتجاوز إنحدار فسحة المرائب ٥% (خمس بالمائة).

وفي حال وجود انحدار ٥% في فسحة المرائب يمكن اعتماد انحدار (متوسط) متواصل ١٥% بما في ذلك إنحدار الأقسام التي تربط المنحدر بالمسطحات الداخلية.

(راجع الرسمين رقم ٩٥ و ٩٦)



منحدر السيارات فسحة تقل عن خمسة عشر متراً الرسم رقم ٩٥



الرسم رقم ٩٣

قياسات السيارات والأبعاد الجانبية

٢ - في عدد السيارات

يعتمد في درس قانونية المرائب أن يستوعب العدد المفروض من السيارات، شرط تأمين الدخول والتوقيف والخروج لكل سيارة، دون أن تعرقل الواحدة إمكانية دخول وخروج الأخرى.

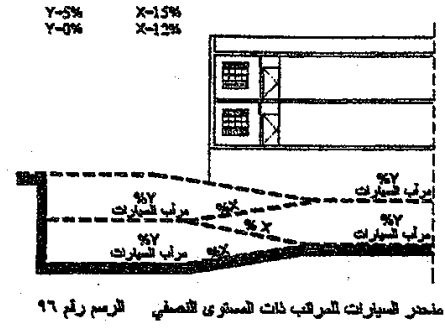
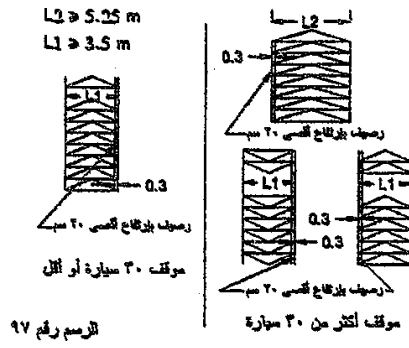
يمكن القبول بأن تعرقل السيارة دخول أو خروج السيارة الأخرى إذا كانت هذه المواقف تقع في مرائب خاص تعود لحق مختلف واحد، على أن لا يزيد عدد السيارات التي تعرقل دخولها أو خروجها عن نصف عدد السيارات العائدة لهذه الوحدة.

٣ - في منحدرات الدخول والخروج

٣-١- المقطع الطولي

يجب أن لا يتجاوز إنحدار المنحدرات ٢٠% (عشرون بالمائة) مع ربطها بالمسطحات الداخلية وبالطرق الخارجية بأقسام لا يزيد إنحدارها عن ١٠% (عشرة بالمائة) وبطول ٥م. (خمس أمتار) على الأقل، وعلى أن لا يقل الارتفاع الحر على كامل عرض المنحدر عن ٢،٢٠م. (مترين وعشرون) على الأقل.

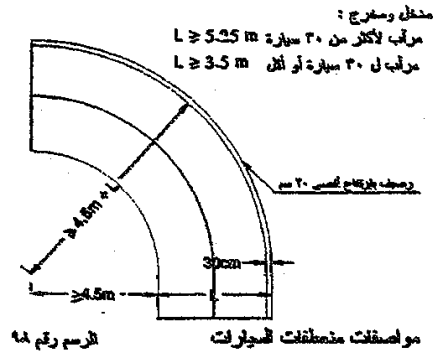
(راجع الرسم رقم ٩٤)



٣-٣- المنعطفات

يجب أن لا يقل الشعاع الداخلي لأي منعطف عن ٤,٥٠م. (أربعة أمتار ونصف) وللشعاع الخارجي عن ٨م. (ثمانية أمتار).

(راجع الرسم رقم ٩٨)



٣-٢- المقطع العرضي

يجب أن لا يقل عرض المنحدر المؤدي إلى المرائب عن:

أ- ٣,٥٠م. (ثلاثة أمتار ونصف) للمرائب التي لا يزيد عدد السيارات فيها على ٣٠ سيارة.

ب- ٥,٢٥م. (خمسة أمتار وربع) للمرائب التي يزيد عدد السيارات فيها على ٣٠ سيارة، وفي حال تأمين منخل ومخرج مستقيمين، تطبق الفقرة أ- أعلاه (٣,٥٠م أمتار لكل منهما)، ويمكن تأمينهما على نفس الواجهة.

ويمكن لحظ أرصفة (chasse roues) ضمن العرض المحدد أعلاه على جانب واحد شرط أن لا يتعدى علو الرصيف ٢٠سنتم ولا يزيد عرضه عن ٣٠ سنتم.

(راجع الرسم رقم ٩٧)

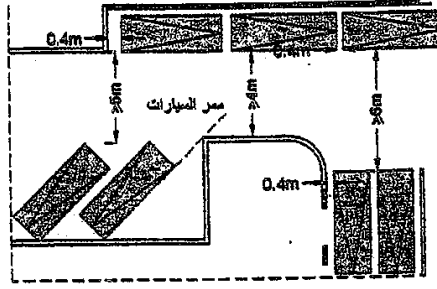
٤ - في الممرات الداخلية

يجب أن لا يتجاوز إنحدار الممرات الداخلية ٥% (خمسة بالمائة).

تطبق عليها الفقرات المدرجة أدناه، مع إمكانية التسامح بعرضها لغاية ٢,٥٠م. (مترين ونصف) إذا كان طول الممر لا يتعدى ٥,٠٠م. (خمسة أمتار)،

مقدارها ٩٠ درجة مع إتجاه الممر الحر،
وفقاً لشروط الفقرة ١-١.

(راجع الرسم رقم ١٠٠)

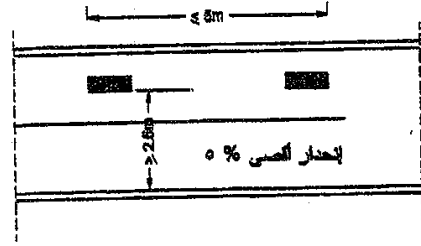


الرسم رقم ١٠٠

المعرض الأمامي لممر السيارات

وذلك لحالة واحدة فقط في كل
طابق.

(راجع الرسم رقم ٩٩)



الرسم رقم ٩٩

مواصلات ممرات السيارات

٤-٣- الممرات الحرة لمواقف
السيارات في الفسحات الموجود ضمنها
أعمدة وجدران:

مع مراعاة أحكام الفقرة ١ من البند "ثانياً" أعلاه، تدرس قانونية المرائب كما يلي:

- يحدد عرض الممرات على ضوء
إمكانية السيارات من إستعمالها للوصول
إلى مواقفها دون أي عائق.

- يجب على السيارة أن تتعطف ضمن
شعاع داخلي لا يقل عن ٣,٠٠م. (ثلاثة
أمتار) وشعاع خارجي لا يقل
عن ٦,٣٠م. (ستة أمتار وثلاثون
سنتيمتراً).

- لحساب عرض الممر، يجب أن
تتحرك السيارة داخل خطي الشعاع الداخلي
والخارجي، دون أن يعيق هذا التحرك
وجود الأعمدة أو الجدران أو السيارات
الأخرى على جانبي الممر.

- في مطلق الأحوال، يجب أن لا يقل
عرض الممر عن ٣,٥٠م. (ثلاثة أمتار
ونصف).

٤-١- الممرات المؤدية إلى الفسحات
المعدة لوقوف السيارات:

يجب أن لا يقل عرضها الحر
بين الأعمدة أو بين الأعمدة
والجدران عن ٣,٥٠م. (ثلاثة أمتار
ونصف) في حال عدم وجود موقف
للسيارات على أي من الجانبين.

٤-٢- الممرات الحرة لمواقف
السيارات في الفسحات الخالية من الأعمدة
والجدران (فسحات مكشوفة أو مسقوفة):

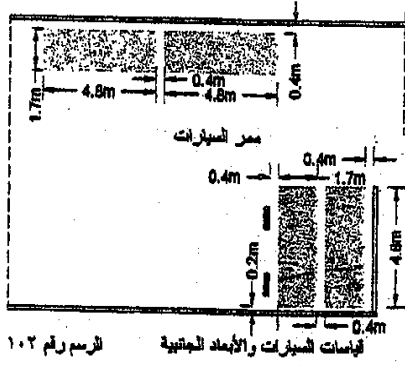
يجب أن لا يقل عرضها عن:

- ٤,٠٠م. (أربعة أمتار) عندما تكون
السيارات متوقفة وراء بعضها البعض
بإتجاه مواز للممر الحر وفقاً لشروط الفقرة
١-١.

- ٥,٠٠م. (خمسة أمتار) عندما تكون
السيارات متوقفة بإتجاه يشكل زاوية
مقدارها ٤٥ درجة مع إتجاه الممر الحر،
وفقاً لشروط الفقرة ١-١.

- ٦,٠٠م. (ستة أمتار) عندما تكون
السيارات متوقفة بإتجاه يشكل زاوية

- لدرس قانونية الممر يُعتمد النموذج
المبين في الرسم ١٠١ أدناه



الرسم رقم ١٠٢

٢- في عدد السيارات

يسمح في العقارات التي لا تستوعب
مربعاً 16×16 م بعد التراجع المفروض
عن الطريق وعن الاملاك العامة بأن
تعرقل السيارة الواحدة الدخول أو
الخروج لسيارة أخرى لحق مختلف آخر
في الطوابق السفلية والعلوية، وبأن
تعرقل السيارة الواحدة الدخول أو
الخروج لسيارة أو لسيارتين عائدتين
لحق مختلف آخر في الطابق الأرضي.

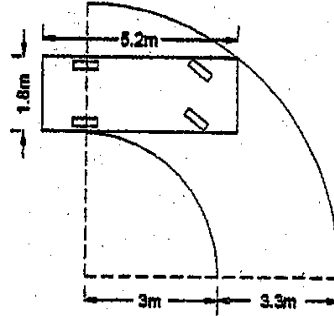
٣- في منحدرات الدخول والخروج

٣-١- المقطع الطولي

- يجب أن لا يتجاوز إنحدار
المنحدرات ٢٢% (إثنان وعشرون بالمائة)
مع ربطها بالمسطحات الخارجية
وبالمسطحات الداخلية بأقسام
لا يزيد إنحدارها عن ١١%
(أحد عشر بالمائة) بطول ثلاثة أمتار.

- يجب أن لا يتجاوز إنحدار فسخة
المرآب ٧% (سبعة بالمائة).

(راجع الرسم رقم ١٠٣)



النموذج المعتمد لدرس قانونية الممر - الرسم رقم ١٠١

ب - في العقارات التي تساوي أو تقل
مساحتها عن 2800 م^٢ (ثمانماية متر
مربع) وفي الأبنية التراثية القائمة:
تطبق الأبعاد والمسافات المحددة أدناه:

١ - في قياس السيارات المعتمدة

- الطول 480 سنتم (أربعماية وثمانون
سنتمتراً)

- العرض 170 سنتم (ماية وسبعون
سنتمتراً)

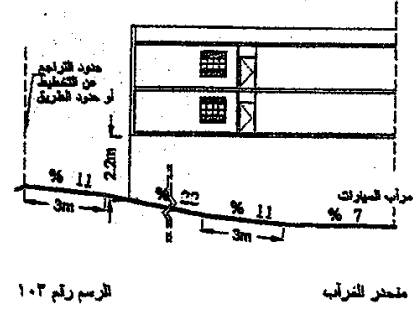
- المسافة الجانبية الدنيا بين سيارة
وسيارة الأخرى أو بين السيارة والجدران
أو العمود: 40 سنتم (أربعون سنتمتراً)
وعندما تكون السيارات متوقفة وراء
بعضها البعض باتجاه مواز للممر الحر
تفرض مسافة لا تقل عن 40 سنتم بين
السيارة والأخرى.

- المسافة الخلفية بين السيارة والحائط
أو العمود 20 سم (عشرون سنتمتراً)

(راجع الرسم رقم ١٠٢)

٣-٣- المنعطفات

- في المراتب التي يقل عدد السيارات فيها عن ٣٠ سيارة يجب أن لا يقل الشعاع الداخلي لأي منعطف عن ٣٨٠ سنتم (ثلاثمائة وثمانين سنتمراً) والشعاع الخارجي عن ٧م (سبعة أمتار).
- في المراتب التي يساوي أو يزيد عدد السيارات فيها عن ٣٠ سيارة يجب أن لا يقل الشعاع الداخلي لأي منعطف عن ٣٨٠ سنتم. (ثلاثمائة وثمانين سنتمراً) والشعاع الخارجي عن ٨،٨٠م (ثمانية أمتار وثمانين سنتمراً).



الرسم رقم ١٠٢

منحدر للتراب

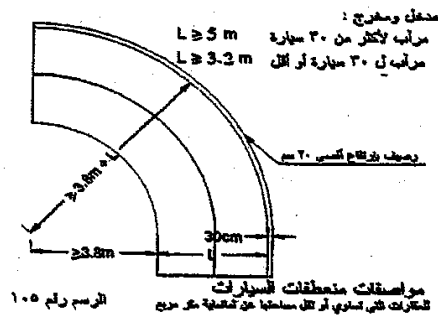
٣-٢- المقطع العرضي

يجب أن لا يقل عرض المنحدر المؤدي إلى المراتب عن:

- ٣٢٠سم (ثلاثمائة وعشرين سنتمراً) للمراتب التي لا يزيد عدد السيارات فيها عن ٣٠ سيارة.

- ٥٠٠ سنتم للمراتب التي يزيد عدد السيارات فيها عن ٣٠ سيارة وفي حال تأمين مدخل ومخرج مستقلين ٣،٢٠متر لكل منهم، ويمكن تأمينهما على نفس الواجهة.

(راجع الرسم رقم ١٠٥)



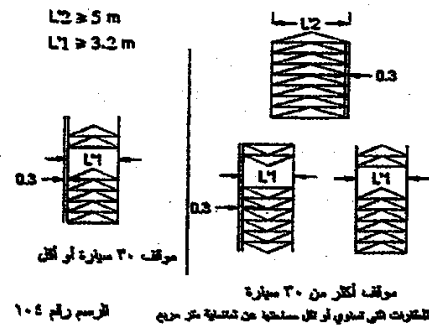
الرسم رقم ١٠٥

٤- في الممرات الداخلية

يجب أن لا يتجاوز إحدار الممرات الداخلية المؤدية إلى الفسحات المعدة لوقوف السيارات ٧% (سبعة بالمائة). تطبق عليها الفقرات للمدرجة أدناه، مع إمكانية التسامح بعرضها لغاية ٢،٥٠م. (مترين ونصف) إذا كان طول الممر لا يتعدى ٧،٠٠م. (سبعة أمتار) وذلك لحالة واحدة فقط في كل طابق.

(راجع الرسم رقم ١٠٦)

(راجع الرسم رقم ١٠٤)

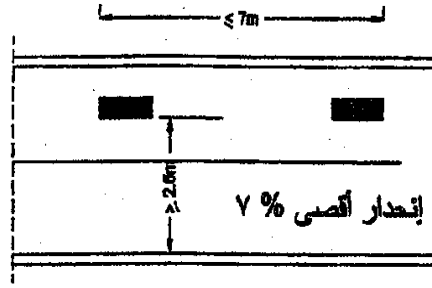
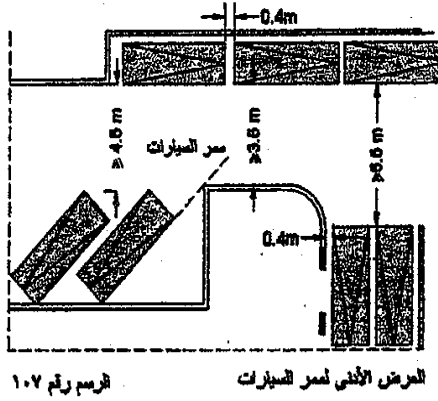


الرسم رقم ١٠٤

مواقف لكل من ٣٠ سيارة

زواوية مقدارها ٩٠ درجة مع إتجاه الممر الحر.

(راجع الرسم رقم ١٠٧)



مواصفات ممرات السيارات

١-٤- الممرات المؤدية الى الفسحات المعدة لوقوف السيارات:

يجب أن لا يقل عرضها الحر بين الأعمدة أو بين الجدران عن ٣,٢٠م. (ثلاثة أمتار وعشرين سنتيمتراً) في حال عدم وجود موقف للسيارات على أي من الجانبين.

٢-٤- الممرات الحرة لمواقف السيارات في الفسحات الخالية من الأعمدة والجدران (فسحات مكشوفة أو مسقوفة):

يجب أن لا يقل عرضها عن:

- ٣,٥٠م. (ثلاثة أمتار ونصف) عندما تكون السيارات متوقفة وراء بعضها البعض بإتجاه مواز للممر الحر على أن تؤمن مسافة لا تقل عن ٤٠ سنتم (أربعين سنتمترًا) بين السيارة والأخرى أو بين السيارة والجدران.

- ٤,٥٠م. (أربعة أمتار ونصف) عندما تكون السيارات متوقفة بإتجاه يشكل زواوية مقدارها ٤٥ درجة مع إتجاه الممر الحر.

- ٥,٥٠م. (خمسة أمتار ونصف) عندما تكون السيارات متوقفة بإتجاه يشكل

٣-٤- الممرات الحرة لمواقف السيارات في الفسحات الموجودة ضمنها أعمدة وجدران:

مع مراعاة أحكام الفقرة ب من البند "ثانياً" أعلاه، تدرس قانونية المرآب كما يلي:

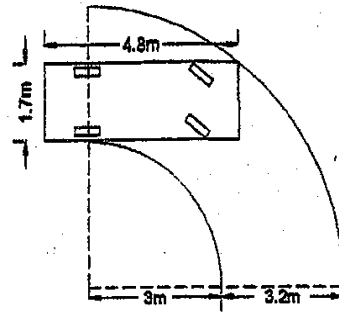
- يحدد عرض الممرات على ضوء إمكانية السيارات من إستعمالها للوصول إلى مواقفها دون أي عائق.

- يجب على السيارة أن تتعطف ضمن شعاع داخلي لا يقل عن ٣,٠٠م. (ثلاثة أمتار) وشعاع خارجي لا يقل عن ٦,٢٠م. (ستة أمتار وعشرين سنتمترًا).

- لحساب عرض الممر، يجب أن تتحرك السيارة داخل خطي الشعاع الداخلي والخارجي، دون أن يعيق هذا التحرك وجود الأعمدة أو الجدران أو السيارات الأخرى على جانبي الممر.

- في مطلق الأحوال، يجب أن لا يقل

- لدرس قانونية الممر يُعتمد النموذج
المبين في الرسم ١٠٨ أثناء



في الطائرات التي تسافر أو تقل مساحتها عن ثمانية مترا مربع
النموذج المعتمد لدرس قانونية الممر الرسم رقم ١٠٨

ثالثاً - شروط عامة

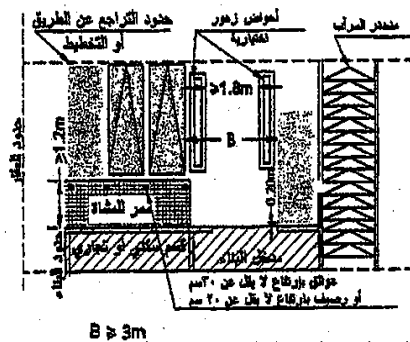
١- لا يمكن إعتبار الممرات التي يقل عرضها عن ستة أمتار والمؤدية الى الفسحات المتروكة خلف الأبنية كمرآب لوقوف السيارات، وكذلك لا يمكن إعتبار التراجع المفروض على واجهة البناء عن حدود الطريق كمرآب لوقوف السيارات للعقارات التي تتجاوز مساحتها ثمانية متر مربع، كما لا تحسب كمرآب الفسحة المتصلة بالعقار بممر يقل عرضه عن المترين والنصف للمتر (٢,٥٠م).

٢ - يجب تأمين ممر في
للطابق الأرضي بعرض لا يقل عن
٣,٠٠م. (ثلاثة أمتار) كمدخل للبناء حيث

يمنع توقيف السيارات ويُخفض هذا العرض إلى ٢م (مترين) في العقارات التي تساوي أو نقل مساحتها عن ٢٨٠٠، كما يجب تأمين مسافة فاصلة بين مواقف السيارات وأقسام واجهة البناء المواجهة للطرق والمشغولة للسكن أو للتجارة لا تقل عن ١٠٢٠م. (مائة وعشرين سنتيمتراً) وتخفض هذه المسافة إلى ٤٠ سنتيمتراً في العقارات التي تساوي أو نقل مساحتها عن ٢٨٠٠. تجهز هذه المسافة كرصيف للمارة مع تركيز عوائق (أحواض زهور، تماثيل، أعمدة...) على حافة الرصيف بعلو لا يقل عن ٣٠ سنتم عن مستوى الرصيف لمنع صعود السيارات على الرصيف.

٣ - يمنع توقيف السيارات وإقامة منحدرات الصعود والنزول الى المرائب ضمن التراجع المفروض عن حدود الطريق أو عن حدود التخطيط.

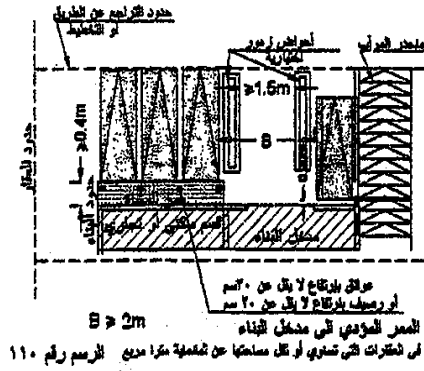
(راجع الرسمين رقم ٩٠ و ١١٠)



في المحاور التي تليها نريد مساعدتها عن ثمانية مكر مربع

الرسم رقم ١٠٩

وان كان موضوع الرخصة يتناول جزءاً من هذا الاستثمار. في هذه حال يمكن لمالك العقار الاكتفاء بتأمين المرآب المتوجب للبناء المطلوب فقط شرط أن يضم تعهداً لا رجوع عنه يسجل على الصحيفة العينية يتعهد بموجبه عدم إضافة أي بناء مستقبلاً في العقار الا بمقدار ما يجري تأمينه من مرآب للبناء الموجود والمطلوب إضافته لاحقاً. لا ترقن هذه الإشارة الا بموافقة الادارة الفنية المختصة.



٨- يجب ان يشمل طلب الترخيص لانشاء مجموعات الأبنية السكنية أو الابنية ذات الاستعمال العام (مدارس، مطاعم، مسارح) التي يتوجب لها اكثر من خمسين سيارة، دراسة تأثير المبنى على حركة السير (Traffic Impact Study) وكيفية معالجة هذه المتغيرات.

رابعاً - الإستعاضة عن المنحدرات

إن تجهيز المرآب بمنحدرات دخول وخروج السيارات وفقاً للمواصفات الفنية المنصوص عنها في البند ثانياً من هذه المادة هو إلزامي، ويمكن الإستعاضة عن هذه المنحدرات بمصاعد للسيارات في الحالات الأربع التالية:

(١) إذا كان العقار بعد التراجعات الإلزامية عن الطرق والاملاك العامة لا يستوعب مربعاً بقياس ١٦م × ١٦م.

(٢) إذا كان الطابق الواحد من المرآب لا يستوعب توقف أربع سيارات بعد تركيز المنحدر اللازم.

(٣) في الأبنية القائمة التي يتعذر فيها

٤ - إن إنشاء المرآب المفروض وفقاً لرخصة البناء هو إلزامي، ولا يجوز إعطاء رخصة إسكان كاملة أو جزئية، مؤقتة أو نهائية، للبناء في حال عدم تأمينه.

٥ - يمنع إجراء أي تعديل على البناء خلال التنفيذ أو بعد رخصة الإسكان بشكل يحول دون إستعمال المرآب للسيارات.

٦ - إذا كان المرآب مؤمناً في طوابق ضمن البناء يجب إيصال درج واحد على الأقل من الطابق الأرضي الى مختلف طبقات ومستويات هذا المرآب ضمن مسقط البناء. وفي حال وجود مصاعد في البناء يجب إيصال مصعد واحد على الأقل الى مختلف طبقات ومستويات هذا المرآب.

٧- عندما يحول تصميم البناء أو تركيز الاعمدة أو وجود جدران في المساحات التي ستخصص للمرآب دون دخول أو استيعاب عدد اوجزاء من السيارات المفروضة بحق للادارة الفنية المختصة طلب اعادة النظر بتصميم البناء أو تركيز الاعمدة والجدران لتأمين المرآب اللازم المفروض على كامل استثمار العقار

تأمين المنحدر اللازم لأسباب تقنية أو فنية.

٤) في بعض الحالات الإستثنائية التي تخضع لموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

تخضع مصاعد السيارات هذه للتدابير والشروط الفنية والوقائية التالية:

- يجب تأمين مصعد واحد مستقل للسيارات لغاية سعة المرآب لإثنتي عشرة سيارة (١٢ سيارة) وتأمين مصعدين مستقلين عن بعضهما إذا زاد عدد السيارات في المرآب عن ١٢ سيارة، وفي حال تجاوز عدد المواقف ٥٠ موقفاً، يُفرض تأمين منحدر لدخول السيارات إلى المرآب.
- يجب تأمين مكان إنتظار يتسع لوقوف سيارتين على الأقل وذلك عند الدخول ضمن العقار (خارج الطريق والملك العام والتراجعات والبراحات) من دون عرقلة حركة المرور الى المصعد أو الخروج منه.
- يجب تأمين مولد كهربائي في البناء لتشغيل مصعد واحد للسيارات على الأقل.
- يجب إبرام عقد تأمين لصيانة مصاعد السيارات مع شركة مختصة وكذلك عقد تأمين ضد حوادث تشغيلها مع شركة تأمين يُرفق بطلب رخصة الإشغال.
- يجب تجهيز مصعد السيارات بجهاز إنذار عند حصول أي عطل أو حادث وبجهاز إطفاء.
- يُمنع إستعمال مصاعد السيارات في المرائب العمومية ما لم يتم تأمين منحدرات دخول وخروج السيارات احتياطياً.
- في حال إنشاء مواقف آلية للسيارات، يجب التقيد بالشروط الفنية الوقائية لتأمين متطلبات السلامة العامة وفقاً للأنظمة المرعية الإجراء.

خامساً- الإستعاضة عن المرآب

يمكن أن تستثنى من شرط تأمين المرآب بعض الأبنية عند وجود استحالة فنية قاهرة تحول دون إنشاء المرآب شرط أن يفرض في هذه الحالات رسم خاص تستوفيه السلطة التي تعطي رخصة البناء. يحدد بدل المرآب المتوجب بقرار يصدر عن المجلس الأعلى للتنظيم المدني إستناداً إلى كلفة إنشائه مسقوفاً بما يوازي ٢٥ م لكل سيارة و ٥٠ م لكل أوتوبيس أو شاحنة، مع مراعاة ثمن المتر المربع من أرض العقار وعامل الإستثمار العام في المنطقة.

١- لا يُفرض المرآب في الحالات الآتية ويستعاض عنه بالرسم الخاص المنصوص عليه أعلاه:

* إذا كان المطلوب تشييده زيادة بناء في عقار يشتمل على بناء موجود، مع عدم إمكانية تأمين مرآب للبناء المضاف.

* إذا كان المطلوب تعديل وجهة

إستعمال بناء موجود يتطلب تأمين مواقف إضافية عما هو ملحوظ للبناء الموجود, مع عدم إمكانية تأمين المواقف المتوجبة في ضوء التعديل .

* إذا كان العقار واقعاً على طريق مصمم كدرج بحسب الخرائط الرسمية الصادرة عن الدوائر العقارية ومنفذ على الواقع بشكل درج. أما إذا كان الطريق مصمماً درجاً ومنفذاً على الواقع كطريق لا يزيد إنحدارها عن ١٢% ويعرض يسمح بمرور السيارات فيجب عندئذ فرض تأمين المرآب في تصميم الأبنية في العقارات المستفيدة من الطريق.

* إذا كان العقار إحاطة (Enclave).

* إذا كان العقار يتصل بممر لا يسمح بدخول السيارات.

* إذا كانت مساحة العقار أو شكله أو مساحة البناء المنوي تشييده لا تسمح بتأمين ممرات الدخول والخروج بانحدار لا يفوق الـ ٢٠% أو يتعذر فيها تأمين المنعطفات وفقاً للمواصفات الفنية موضوع البند " ثانياً " أعلاه.

ويمنع لحظ مخازن تجارية أو مستودعات بدلاً من مواقف السيارات في الطابق الأرضي والطوابق السفلية في هذه الحال.

* في العقارات التي تتصل بالطريق العام بممرات يقل عرضها عن ٢,٥ م.

لا يمكن إستثناء أي مجمع أبنية يضم أكثر من بناء واحد في العقار من شرط تأمين مرآب السيارات, وبالتالي لا يمكن في هذه الحالة الإستعاضة عن تأمين المرآب بدفع الرسم.

٢- الإستعاضة عن المرآب بالرسم الخاص:

عند إعطاء الرخصة المسبقة وفي حال وجود إستحالة فنية تحول دون إنشاء المرآب وتوجب إستبداله برسم خاص, يُمنح الترخيص بالبناء مرفقاً بطلب من السلطة التي أعطت الرخصة موجه إلى أمين السجل العقاري المختص بتسجيل قيد على الصحيفة العينية للعقار بأن للمالك الحق بذهمتها بعدد السيارات المدفوع بدل الرسم عنها. يبقى هذا القيد قائماً حتى تأمين المرآب البديل أو شطب الإشارة من قبل مالك العقار المستفيد منه وفقاً لأحكام الفقرة الأخيرة من هذا البند

ينشأ حساب خاص للمرآب في الخزينة العامة لصالح كل بلدية, على أن تكون عائدات هذا المرآب مخصصة حصراً لإقامة مرائب جماعية أو لتسوية أوضاع الذين لم تؤمن لهم مرائب, وعلى أن لا تتعدى نفقات كل بلدية لعائداتها من رسم المرآب أو المرائب الجماعية.

يحق لمالك العقار الذي سدد رسوم إستبدال المرآب, وإذا لم تبادر السلطات المختصة خلال مدة أقصاها ثماني سنوات من تاريخ إستيفاء الرسوم إلى تأمين مرآب إسترجاع المبالغ المدفوعة وشطب إشارة بدل السيارة المدونة على الصحيفة العينية للعقار, شرط أن يؤمن المواقف المطلوبة

وفقاً لأحكام هذه المادة.

٣- الإستعاضة عن المرآب بشراء مواقف:

يمكن الاستعاضة عن دفع البديل المذكور أعلاه بشراء مواقف سيارات في عقارات أو مباني أخرى تتضمن مواقف إضافية أو مرآب جماعي للعموم وذلك وفقاً للشروط التالية:

* يجب أن لا يبعد المرآب العائد للبناء موضوع طلب الترخيص أكثر من ٥٠٠ م عن العقار المعني، على أن تكون هذه المسافة مخصصة للعموم (طريق سيارات أو مشاة).

* لا يُمنح الترخيص بالبناء أو بالتعديل أو بالإسكان في هذه الحال إلا بعد تسجيل عقد شراء المواقف على الصحيفة العائدة للعقار موضوع طلب الترخيص وللعقار المرتفق بتأمين المواقف.

* في حال إقامة بناء على العقار المرتفق بتأمين مواقف للسيارات لعقارات أخرى، يجب أن تُحدد على خرائط الترخيص بالبناء المواقف التي تم بيعها من مالكي آخرين، على أن تكون مداخل هذه المواقف منفصلة عن البناء الذي سيقام على العقار، مع تأمين سهولة الوصول إلى هذه المواقف دون أي عوائق.

* في حال الإتفاق بين مالكي العقارين المرتفق والمنتفع على تأمين موقف بديل، يجب أن لا يبعد الموقف البديل أكثر من ٥٠٠ م عن العقار الأساسي المنتفع، وأن يتم تسجيل عقد شراء الموقف الجديد العائد للعقارين المنتفع والمرتفق على الصحيفة العينية العائدة للعقارين المذكورين، وذلك قبل منح الترخيص بالبناء على العقار الذي كان مرتفقاً بتأمين المرآب.

* في حال إستحال تأمين مرآب متوجب قانوناً على مؤسسة سياحية في الأبنية القائمة بتاريخ نفاذ القانون ٢٠٠٤/٦٤٦ يمكن للمؤسسة السياحية التي تشغل البناء القائم أو أي قسم منه أن تدفع رسم مرآب سنوي لصالح البلدية يبلغ نسبة خمسة بالمائة (٥%) من قيمة رسم المرآب المحددة بحسب التخمينات المعتمدة وفق الأنظمة المعمول بها.

تُطبق أحكام الفقرة أعلاه على المؤسسات السياحية التي سوف تشغل أبنية أو أقسام أبنية قائمة بتاريخ نفاذ القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٤ شرط أن تكون الأبنية مرخصة قانوناً وغير مخالفة لقوانين البناء المعمول بها.

المادة السادسة عشرة- المرآب الإضافي والجماعي (للعوم) :

أولاً- المرآب الإضافي:

في حال تأمين مرآب إضافي زيادة عن المرآب المتوجب قانوناً:

* تعفى من رسم الترخيص بالبناء المساحة من المرآب الإضافي، المعادلة لمساحة خمسة وعشرين متراً مربعاً / ٢٥ م / لكل سيارة إضافية مؤمن توقيفها فيه مع حد أقصى يساوي مساحة المرآب

المتوجب قانوناً.

* يفرض أن يسجل مالك العقار على الصحيفة العقارية تعهداً غير قابل للرجوع عنه منظماً لدى الكاتب العدل بأن يبقى القسم من البناء الملحوظ كمرآب إضافي على خرائط الترخيص بالبناء مخصصاً كمرآب إضافي لدى إفراز العقار إلى حقوق مختلفة .

* تعفى أيضاً مساحة من المرآب المتوجب قانوناً مساوية لمساحة المرآب الإضافي من رسم الترخيص بالبناء شرط أن تكون هذه المساحة خاضعة لرسم الترخيص.

* يسمح بتأمين المرآب الإضافي في الطوابق السفلية المردومة من كافة الجهات مهما بلغ عددها، وضمن الفسحات الحرة من أرض العقار. ويمكن للمالك إذا أراد، أن يؤمن المرآب الإضافي في الطوابق السفلية المكشوفة وطابق الأعمدة وكذلك في الطوابق العلوية مع الاستفادة من الإعفاءات المنصوص عليها في هذا المرسوم شرط أن لا يزيد المرآب الإضافي في هذه الحال عن طابقين.

* لا تُحتسب مساحة المرآب الإضافي في عامل الإستثمار العام وعدد الطوابق شرط التقيد بالخط الغلافي والإرتفاع المفروض في نظام المنطقة.

ثانياً- المرآب الجماعي للعموم:

١- يرخّص بإنشاء بناء مخصص كمرآب جماعي للعموم في العقارات التي لا تقل مساحتها عن الألف متر مربع، ويمكن تخصيص قسم من المبنى لاستعمال تجاري على أن لا يقل عدد مواقف السيارات المخصصة للعموم عن المائة سيارة.

٢- لا تحسب ضمن عامل الاستثمار العام ومعدل الاستثمار السطحي مساحة البناء أو القسم من البناء المخصص كمرآب جماعي للعموم على أن يتقيد بالتراجعات المفروضة قانوناً وبالخط الغلافي. وتطبق على المرآب الجماعي الإعفاءات الواردة في الفقرة الأولى من البند أولاً من هذه المادة (المرآب الإضافي).

٣- يُسمح لمالك العقار المبنى كمرآب جماعي للعموم بنقل ثلاثة أرباع رصيد عامل الإستثمار العام (غير المستعمل لبناء تجاري) إلى عقار أو عقارات أخرى ضمن نفس المنطقة العقارية ونفس المنطقة الإرتفاقية، شرط التقيد ببقية شروط الترخيص بالبناء في العقار أو العقارات التي تم نقل رصيد عامل الإستثمار العام إليها بما فيها الخط الغلافي.

لا يجوز أن يُنقل إلى أي عقار في نفس المنطقة العقارية ونفس المنطقة الإرتفاقية ما يزيد عن العشرين بالمائة (٢٠%) من عامل إستثمار هذا العقار وشرط موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني على الموقع المقترح للزيادة.

ثالثاً- حوافز إنشاء المرآب الإضافي والمرآب العمومي:

١- إشغال الأملاك العمومية لإنشاء مرائب عمومية:

خلافاً لأي نص، يمكن الترخيص بإشغال الأملاك العمومية غير البحرية العائدة لكل من الدولة والبلديات من أجل بناء مرائب

للعوموم وإستثمارها لأجل محدد, وذلك وفقاً للشروط التالية:

* يُعرض إقتراح تخصيص القسم من الملك العام لمرآب عمومي من قبل الجهة المالكة على موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني مرفقاً بخرائط تبين موقع العقار نسبةً إلى الطرق الرئيسية والعامة في المنطقة وعلاقته بالتجمعات السكانية والتجارية في المنطقة, وبخريطة تبين مواقع الأملاك العامة الأخرى في المنطقة

* يحق للمجلس الاعلى للتنظيم المدني إقتراح تخصيص قسم آخر من الملك العام كمرآب عمومي إذا تبين أن القسم البديل أكثر ملاءمةً لجهة المساحة أو الموقع أو كليهما من القسم المقترح.

* في ضوء موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني على تخصيص الملك العام أو قسم منه كمرآب عمومي, تجري الجهة مالكة العقار نشر إعلان لإجراء مزايمة علنية، وفقاً للأصول المتبعة، للترخيص بإشغال الملك العام لإنشاء مرآب عمومي عليه.

* تتقدم الجهة التي تم إختيارها بنتيجة المزايمة العلنية من المجلس الاعلى للتنظيم المدني بالخرائط العائدة لمبنى المواقف المقترح مع التقيد بكافة شروط إنشاء المرآب العمومي, لا سيما لجهة ضم دراسة تأثير المبنى على حركة السير (Traffic Impact Study) وكيفية معالجة هذه المتغيرات, وتقديم دراسة تفصيلية لواجهات المبنى.

* في ضوء موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني على التصميم العائد للمشروع, يتم الترخيص بإشغال الأملاك العامة بموجب عقود يجريها الوزير المختص تتضمن تحديد مدة الإشغال والرسوم المتوجبة عنه وحقوق الشاغل في حال إلغاء إجازة الإشغال كل ذلك في ضوء نتيجة المزايمة العلنية, على أن تُصدق هذه العقود بمراسيم تُتخذ في مجلس الوزراء بناء على إقتراح الوزير المختص.

٢- زيادة عامل الإستثمار في حال تأمين مرآب إضافي:

تستفيد الأبنية التي يزيد إرتفاعها عن خمسين متراً (٥٠م) والمجموعات الكبرى التي تستوفي شروط المادة السادسة عشرة من القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٤, من زيادة في عامل الإستثمار العام في حال أمن صاحب البناء أو المجموعة مرآباً إضافياً وفقاً للشروط التالية:

* يجب أن يكون مدخل ومخرج المرآب الإضافي مستقلاً عن مداخل البناء ومتصلاً مباشرةً بالطريق العام.

* يجب أن يستوعب المرآب الإضافي خمسين سيارة على الأقل بمواقف مستقلة.

* يجب التقيد بالاحكام العائدة للمرآب الإضافي المنصوص عليها في البند أولاً من هذه المادة.

* تُحدد الزيادة في عامل الإستثمار العام بإثني عشر متراً مربعاً / ١٢م^٢ / عن كل موقف سيارة إضافي على أن لا تتجاوز الزيادة :

.../...

- ألفاً وخمسمائة متر مربع / ٢١٥٠٠م^٢/ كحد أقصى مهما بلغ عدد المواقف في المرآب الإضافي.

- نسبة عشرة بالمائة / ١٠% / من عامل الإستثمار العام.

- طابقين على الأكثر يارتفاع إجمالي قدره ٧م.

* على مالك العقار الذي يرغب في الإستفادة من احكام هذه الفقرة التقدم من المجلس الاعلى للتنظيم المدني بالطلب مرفقاً بالخرائط والمستندات التي تؤكد إستيفاء الطلب للشروط المشار إليها أعلاه، مع التقيد بكافة شروط إنشاء المرآب العمومي، لا سيما لجهة ضم دراسة تأثير المبنى على حركة السير (Traffic Impact Study) وكيفية معالجة هذه المتغيرات وتقديم دراسة تفصيلية لواجهات المبنى.

* في حال موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني على زيادة عامل الإستثمار العام، يتم الترخيص بالبناء على ثلاثة مراحل: الطوابق السفلية، المرآب العمومي، والقسم العلوي من البناء بما فيه زيادة عامل الإستثمار العام.

* بعد إنجاز المرآب العمومي، يتم التقدم بطلب الحصول على رخصة إسكان جزئية نهائية للمرآب يصار إستناداً إليها إفراز المرآب وتسجيله على إسم البلدية المعنية، مع تسجيل قيمة الاستثمار المنقول على الصحائف العينية للعقارات المعنية.

* يتم في المرحلة الأخيرة إستكمال إنجاز البناء في قسمه العلوي بما فيه الزيادة في الإستثمار.

رابعاً- شروط عامة للمرائب الإضافية والعمومية:

* يجب أن لا يتعدى العلو الحر مترين وخمسين سنتيمتراً (٢.٥٠م) تحت السقف على أن لا يقل عن مترين وعشرين سنتيمتراً (٢.٢٠م) تحت الجسور المدلاة، وذلك في حال لحظها في الطابق الأرضي أو في الطابقين العلويين المشار إليهما في البند " أولاً " من هذه المادة.

* يجب أن يشمل طلب الترخيص لإنشاء مرآب جماعي للعموم دراسة تأثير مبناه على حركة السير (Traffic Impact Study) وكيفية معالجة هذه المتغيرات، وفي حال المرآب الجماعي يتوجب تقديم دراسة تفصيلية لواجهات المبنى.

* في حال تغيير وجهة إستعمال المرآب الإضافي أو المرآب الجماعي للعموم، تُعتبر الإنشاءات المرخصة لهذه الغاية غير قانونية ويمكن للدولة أو البلديات هدمها أو مصادرتها.

* لا يمكن بيع أو تأجير المساحات المخصصة كمواقف إضافية كأقسام مختلفة مستقلة إلا إذا توفرت فيها الشروط التالية:

- يجب أن لا يقل عدد المواقف الإضافية المؤمنة عن ٢٠ موقفاً.

- يجب أن يؤمن مدخل ومخرج مستقل للمواقف الإضافية.

- يجب أن تُحدد شروط إدارة المرآب الإضافي ضمن نظام الملكية العائد للبناء.

.../...

السفلية والمرآب:

٢٠٢٠م. (متران وعشرون سنتيمتراً)
تحت السقف والجسور.

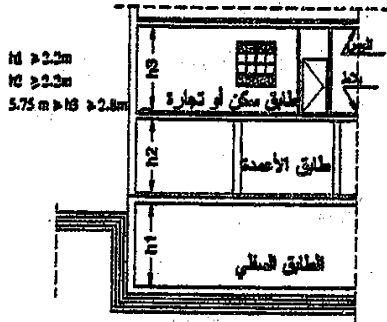
٣ - لطابق الأعمدة (Pilotis):

٢٠٢٠م. (متران وعشرون سنتيمتراً)
كحد أدنى تحت السقف والجسور بما فيه
علو مسكن ناطور البناية المنشأ ضمنه.

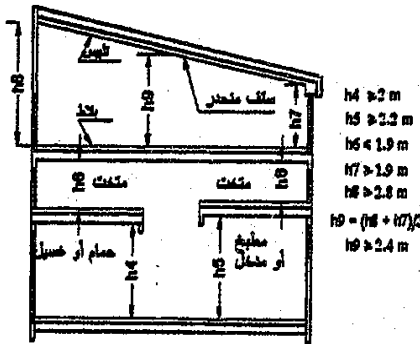
٤ - لمداخل الشقق والمكاتب والمطابخ
في حال وجود متخانات فوقها: ٢٠٢٠م.
(متران وعشرون سنتيمتراً)

٥ - لغرف الغسيل، غرف المهملات،
الحمامات، بيوت الخلاء، الأوفيس،
المراتب: ٢٠٠٠م. (متران).

(راجع للرسمين رقم ١١١ و ١١٢)



الرسم رقم ١١١ شروط الارتفاع الحر الأدنى



الرسم رقم ١١٢ شروط الارتفاع الحر الأدنى

* يمكن بيع أو تأجير المواقع الإضافية
التي تستوفي الشروط أعلاه والمراتب
الجماعية للعموم دون إمكانية تغيير وجهة
استعمالها.

وفي حال تغيير وجهة استعمال
المرآب (إضافي أو جماعي للعموم) تعتبر
الانشاءات المرخصة لهذه الغاية غير
قانونية ويمكن للدولة أو البلديات هدمها أو
مصادرتها.

* لا يمكن تعديل وجهة استعمال المرآب
الإضافي إلا إذا كان البناء بعد التعديل
يستوفي شروط البناء في المنطقة، مع
مراعاة حقوق الآخرين، على أن تستوفي
ضعف رسوم الترخيص بالبناء للمساحات
من المرآب الإضافي موضوع طلب
التعديل، حتى ولو اقتصر طلب تعديل
وجهة الاستعمال من مرآب إضافي إلى
مرآب متوجب.

المادة السابعة عشرة - في الارتفاع
الحر تحت السقف:

أولاً - يحدد الارتفاع الأدنى تحت
السقف كما يلي:

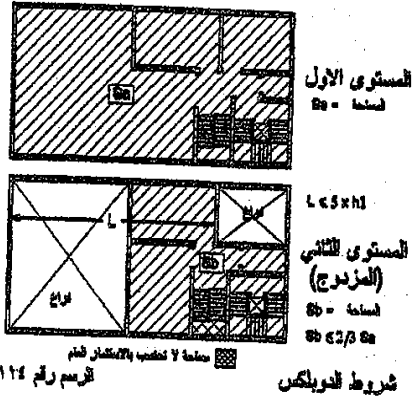
١ - للغرف المعدة للسكن أو للإقامة
نهائياً أو ليلاً ونهاراً أو للغرف المخصصة
لنشاطات خاصة:

- ٢٠٨٠م. (متران وثمانون سنتيمتراً)
للغرف ذات سقف أفقي.

- ٢٠٤٠م. (متران وأربعون سنتيمتراً)
كمعدل وسطي لعلو الغرف ذات السقف
غير الأفقي.

- ٢٠٢٠م. (متران وعشرون سنتيمتراً)
لمسكن الناطور.

٢ - للأبنية والمستودعات في الطوابق



٦ - للدوبلكس (Duplex) ٢٠،٢٠م (متران وعشرون سنتمتراً) في القسم المزوج منه.

يعنى بالدوبلكس الطابق المكون من مستويين، ويدخل كلاهما ضمن عاملي الاستثمار ولا يزيد العلو الحر الإجمالي للدوبلكس في المستويين معاً وفي القسم العالي منه عن خمسة أمتار وخمسة وسبعين سنتمتراً، وذلك شرط أن لا تتجاوز مساحة المستوى الأعلى ثلثي مساحة المستوى الأدنى بما فيه الدرج الداخلي الذي يصل ما بين المستويين. ولا تحسب مساحة هذا الدرج الثانوي في حساب عامل الاستثمار العام الا مرة واحدة.

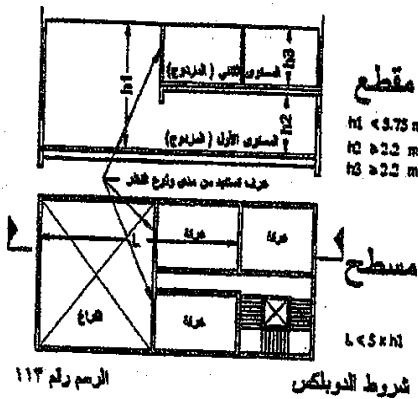
٧ - الإنشاءات العائدة للرياضة البحرية (كابينات) وللرياضة الشتوية (شاليهات):

- ٢٠،٢٠م. (متران وعشرون سنتمتراً) لغرف المنامة وقاعات الجلوس بسقف أفقي.

- ١٠،٩٠م. (متر وتسعون سنتمتراً) لغرف المنامة وقاعات الجلوس بسقف منحدر على أن لا يقل المعدل الوسطي للعلو عن ٢٠،٢٠م. (مترين وعشرين سنتمتراً) والإنحدار عن عشرة بالمائة.

يُستَـرَـط أن لا تتعدى مساحة المسقط الأفقي لكل سكن من الشاليه والتي تدخل ضمن حساب عوامل الاستثمار عن ١٢٠م^٢ (مائة وعشرين متراً مربعاً) وأن لا يزيد عدد الطوابق عن إثنين بإستثناء الطابق السفلي والطابق الأخير بشكل تكتة.

(راجع الرسم رقم ١١٥)



الرخصة، أو تعديلها وفقاً لأحكام القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ وهذا المرسوم للتطبيق.

ب - مع مراعاة البند أ- أعلاه، يلغى المرسوم رقم ٢٧٩١ تاريخ ١٠/١٥/١٩٩٢ (تطبيق أحكام قانون البناء)، والرسوم رقم ٩٦٦٣ تاريخ ٩٦/١٢/٣٠ (تطبيق أحكام القانون رقم ٥٢٣ تاريخ ٩٦/٦/٦) كما تلغى جميع النصوص التي تتعارض وأحكام هذا المرسوم.

المادة العشرون:

ينشر هذا المرسوم ويبلغ حيث تدعو الحاجة.

بعداً في ٢٠٠٥/١٢/٥

الامضاء: اميل لحد

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الامضاء: فؤاد السنيورة

وزير الأشغال العامة والنقل

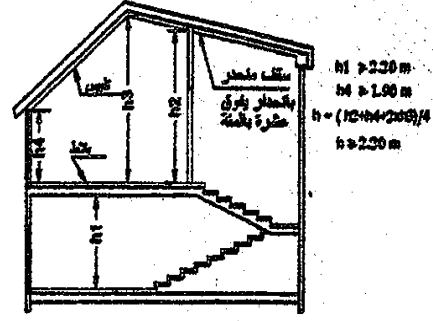
الامضاء: محمد الصفدي

وزير الداخلية والبلديات

الامضاء: حسن عكيف السبع

وزير المالية

الامضاء: جهاد ازغور



الرسم رقم ١١٥

شروط الكابلات وتشابهاها

تحدد المناطق التي يسمح فيها بإنشاء مثل هذه الشاليهات بقرار من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

ثانياً - يحدد الإرتفاع الأقصى الحر تحت السقف بخمسة أمتار وخمس وسبعين سنتيمتراً بإستثناء الأبنية أو أجزاء الأبنية التي تفرض بطبيعتها أو وفقاً لوجهة إستعمالها إرتفاعاً أكثر من ذلك، على أن يقرن هذا الإستثناء بموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني المسبقة.

المادة الثامنة عشرة - منطقية الخرائط:

يُسبِت الرئيس للفني للإدارة بمنطقية الخرائط وبالأوضاع غير المألوفة، بعد رفعها إليه بتقرير معلل من قبل الوحدة المختصة.

المادة التاسعة عشرة:

أ - إن لصاحب الرخصة المعطاة قبل صدور القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١ حق الخيار بين تنفيذها وفقاً للقوانين النافذة بتاريخ الحصول على

يَعْمَمُ عَلَى
جميع وحدات وقطعات قوى الأمن الداخلي

لأخذ العلم مع الإشارة إلى ما يلي :

١ - يلغى المرسوم رقم /٢٧٩١/ تاريخ ١٥/١٠/١٩٩٢ (تطبيق أحكام قانون البناء) والمرسوم رقم /٩٦٦٣/ تاريخ ٣٠/١٢/١٩٩٦ (تطبيق أحكام القانون رقم /٥٢٣/ تاريخ ٦/٦/١٩٩٦) المحفوظان ربطاً بالقانون رقم /٦٤٦/ تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٤ المرتب في المحفظة رقم /١٢/ بالرقم المتسلسل /٣٦٩/ .

٢ - تلغى جميع النصوص التي تتعارض وأحكام هذا المرسوم .

بيروت في ٢٩ / ١٢ / ٢٠٠٥
المدير العام لقوى الأمن الداخلي
اللواء أشرف ريفي

للتعميم
رئيس هيئة الأركان
العميد جوزف الحجل

- يرتب في المحفظة رقم /١٢/ ربطاً بالرقم المتسلسل /٣٦٩/ (قانون البناء) .

مرسوم اشتراعي رقم /١٣/

تسوية مخالفات البناء

إن رئيس الجمهورية ،

بناء على الدستور ،

بناء على القانون رقم ٣٦ / ٨٢ تاريخ ١٧ / ١١ / ١٩٨٢ (منح الحكومة حق إصدار مراسيم اشتراعية).

وبعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني، وبعد استشارة مجلس شورى الدولة.

بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل،

وبعد موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ١٦ / ٢ / ١٩٨٣،

يرسم ما يأتي :

المادة ١ : (معدلة وفقاً للمرسوم الاشتراعي ١٣٠ تاريخ ١٦ / ٩ / ١٩٨٣ و المرسوم الاشتراعي ٤٢ تاريخ ٢٣ / ٣ / ١٩٨٥)

تطبق أحكام المرسوم الاشتراعي رقم /١٣/ تاريخ ٢٥ / ٢ / ١٩٨٣ المعدل بموجب المرسوم الاشتراعي رقم /١٣٠/ تاريخ ١٦ / ٩ / ١٩٨٣ وبموجب هذا المرسوم الاشتراعي ، على جميع الأبنية وأجزاء الأبنية المنشأة خلافاً لقوانين وأنظمة البناء بين تاريخ ٢٦ / ٣ / ١٩٦٤ وتاريخ ٢٢ / ٣ / ١٩٨٥ .

المادة ٢ : (معدلة وفقاً للمرسوم الاشتراعي ١٣٠ تاريخ ١٦ / ٩ / ١٩٨٣)

- أ- تهدم دون أي تعويض على نفقة ومسؤولية المخالف الأبنية وأجزاء الأبنية المنشأة:
- في ملك الغير دون موافقة المالك الخطية.
 - في الأملاك العمومية.
 - ضمن المناطق المحرم فيها البناء لأي سبب كان، كالصفة الأثرية أو لأسباب السلامة أو الصحة العامتين أو سلامة الملاحة الجوية أو حرم الينابيع، أو المحددة في مخططات التنظيم المدني، أو لأي سبب آخر.
 - ضمن التراجع عن الأنهر ومجري المياه.
 - ضمن نطاق حدود الاستملاك وضمن التخطيطات المصدقة وغير المنفذة.
 - على الأملاك الخصوصية للدولة أو للمؤسسات العامة أو البلديات.
 - ضمن حق المرور المحدد على خرائط المساحة.
 - الأبنية المخصصة لوجهة استعمال غير مرخص بها أو المستثمرة بموجب ترخيص ألغي إدارياً أو قضائياً في المنطقة المنشأة فيها إلا إذا قام المخالف بتغيير وجهة استعمال البناء لتصبح منطقة على الوجه المسموح به.

ابتداء من تاريخ العمل بهذا المرسوم الاشتراعي ولحين تنفيذ الهدم المنصوص عنه في هذه المادة يفرض على المخالف دفع غرامة سنوية تساوي عشر مرات مجموع الرسوم التي تدفع عند الترخيص بالبناء تحسب بتاريخ العمل بهذا المرسوم الاشتراعي وذلك عن كامل مساحة البناء المخالفة. ولا يعتبر دفع هذه الغرامة بمثابة تسوية للمخالفة أو للتعدي ولا يعطي المخالف أو المعتدي أي حق من أي نوع كان حاضراً ومستقبلاً.

ب - أما الأبنية وأجزاء الأبنية المنشأة ضمن الحرم والبراحات والتراجعات العائدة للطرق العامة المنفذة من أي فئة كانت وكذلك ضمن البراحات و التراجعات العائدة للتخطيطات المصدقة وغير المنفذة وضمن التراجع عن الأملاك العمومية، فتخضع لما يلي:

ب- ١- التعدييات في الطوابق السفلية:

يمكن تسويتها شرط أن تحتفظ الإدارة بحق استعمال القسم الواقع ضمن التراجع المفروض في أي وقت كان ودون أي تعويض، وعلى المالك أن يخلي هذا القسم عند أول طلب من الإدارة ويجري تسجيل هذا الشرط في الصحيفة العقارية العائدة للعقار.

ب- ٢- التعدييات في الطابق الأرضي:

لا يمكن تسويتها ويجب إزالتها باستثناء الأجزاء الحاملة والضرورية لمتانة البناء التي يمكن تسويتها والإبقاء عليها إذا تبين أن هنالك استحالة فنية لإزالتها.

ب- ٣- التعدييات في الطوابق العلوية:

يمكن تسويتها.

المادة ٣ : (معدلة وفقاً للمرسوم الاشتراعي ١٣٠ تاريخ ١٦ / ٩ / ١٩٨٣)

١- لمالك الأبنية أو أجزاء الأبنية المنشأة في ملكه الخاص خلافاً لقوانين وأنظمة البناء باستثناء الحالات المذكورة في المادة الثانية أعلاه الخيار:

أ- أما بإزالة المخالفة.

ب- وأما بالإبقاء على المخالفة ودفع غرامة توازي:

ب- ١- في مخالفة عوامل الاستثمار:

أربع مرات قيمة جميع الرسوم التي تدفع عند الترخيص القانوني بالبناء وذلك عن كامل المساحة المخالفة بالإضافة إلى مرة واحدة ثمن الأرض الوهمية الإضافية اللازمة ليصبح كل من عامل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام المستعملين فعلاً في البناء مطابقين لعاملي الاستثمار السطحي والعام المسموحين في المنطقة. أما في حال البناء في عقار غير صالح للبناء وفقاً للأنظمة النافذة فيضاف إلى ثمن الأرض الوهمية الإضافية اللازمة ٢٥% من ثمن الأرض الموجودة غير الصالحة للبناء.

وتعتبر بمثابة مخالفة:

- في عامل الاستثمار السطحي: الزيادة في عامل الاستثمار السطحي.

- في عامل الاستثمار العام: الزيادة في عامل الاستثمار العام والزيادة في عدد الطوابق عن ما هو مسموح وكل مساحة واقعة خارج الخط الغلافي (الكباري) المعمول به حتى وإن كانت هذه الزيادة في

عدد

الطوابق خارج الكباري لا تزال ضمن عامل الاستثمار العام المسموح به في المنطقة. وكذلك المساحات المقامة خلافاً للتوزيع المسموح به لعامل الاستثمار العام على طوابق البناء حسب نظام المنطقة الواقع فيها العقار.

ب- ٢- في حال التعدي على الحرم والبراحات والتراجعات:

أما فيما يعود للمخالفات العائدة للتعديات على الحرم والبراحات والتراجعات العائدة للطرق العامة وللتخطيطات المصدقة وللأماك العمومية والمبينة في البند (ب) من المادة (٢) أعلاه فتعتبر زيادة على الاستثمار العام مهما كان نوعها (بناء طوابق سفلية أو أرضية أو علوية أو أعمدة أو شرفات) وتخضع لغرامة تساوي أربع مرات قيمة جميع الرسوم التي تدفع عند الترخيص القانوني بالبناء، وذلك عن كامل المساحة المخالفة بالإضافة إلى مرة ونصف ثمن الأرض الوهمية الناتجة عن قسمة المساحة المخالفة على عامل الاستثمار العام المسموح به في المنطقة.

يضاف إلى الرسوم والغرامة المذكورة في الفقرتين (١) و(٢) من البند (ب) من هذه المادة رسم خاص عن عدم تأمين المرآب المتوجب لمساحة البناء المخالفة وعلى أساس المساحة المتوجبة للمرآب. تحدد قيمة الرسم عن المتر المربع الواحد من مساحة المرآب المتوجب بما يعادل التكاليف الفعلية لإنشائه. يجري تقدير قيمة التكاليف الفعلية لإنشاء المرآب من قبل المجلس الأعلى للتنظيم المدني فور العمل بهذا المرسوم الاشتراعي للفترة الأولى، وفي شهر كانون الأول من كل سنة ويعمل به طيلة السنة التالية وفي جميع الأراضي اللبنانية.

إذا كانت الزيادة المخالفة في البناء تزيد عن المساحة المسموح بها قانوناً في المنطقة، تتم التسوية وفقاً لما يلي:

- مرة واحدة بمجموع الرسوم والغرامات المتوجبة للقسم المعادل للمساحة المسموحة قانوناً.
- مرتين مجموع الرسوم والغرامات المتوجبة عن القسم الذي يزيد عن ذلك.
- وذلك لجهة كل من معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام وعدد الطوابق والارتفاع.

ب- ٣- في الحالات الباقية:

عشر مرات قيمة جميع الرسوم التي تدفع عند الترخيص القانوني بالبناء وذلك عن كامل المساحة المخالفة ولمختلف أنواع المخالفات غير الواردة في الفقرتين (١) و(٢) من البند (ب) من هذه المادة.

٢- إن طلب استبدال الهدم بدفع الغرامة لا يحول دون تطبيق القوانين والأنظمة المتعلقة باستثمار الأبنية لاسيما ما يتعلق منها بالمحلات المضرة بالصحة العامة والمزعجة.

٣- إن تعدد المخالفات يؤدي حكماً إلى تعدد الرسوم والغرامات وجمعها لتحديد الرسم والغرامة النهائية إذا كانت تسوية إحداها لا تغطي المخالفة الأخرى. أما إذا كانت تسوية إحدى المخالفات تؤدي حكماً إلى تسوية مخالفة أخرى فتفرض الغرامة القصوى بين المخالفتين.

(معدلة وفقاً للمرسوم الاشتراعي ٤٢ تاريخ ٢٣ / ٣ / ١٩٨٥)

المادة ٤ :

إن الأبنية المنشأة وفقاً لقوانين وأنظمة البناء دون الحصول على ترخيص قانوني مسبق يمكن تسوية وضعها لقاء دفع ما يلي:

- ١ - قيمة الرسوم المتوجبة التي تدفع عند الترخيص القانوني بالبناء إذا جرت التسوية قبل نهاية عام ١٩٨٥.
٢ - ثلاث مرات مجموع قيمة الرسوم في حال التأخير عن إجراء التسوية بعد نهاية عام ١٩٨٥.

المادة ٥ : (معدلة وفقاً للمرسوم الاشتراعي ١٣٠ تاريخ ١٦ / ٩ / ١٩٨٣)

لا يمكن تحويل وجهة استعمال المرآب والملجأ أو إلغاؤه بعد تاريخ العمل بهذا المرسوم الاشتراعي ويعتبر هذا التحويل أو الإلغاء في حال حصوله ولأي سبب كان، مخالفة غير قابلة للتسوية، كما يعتبر كل عقد (بيع، إيجار، استثمار...) جار عليها لاستعمالها لغير هذه الغاية لاغياً حكماً.

أما مخالفات تحويل وجهة استعمال المرآب والملجأ التي حصلت بتاريخ سابق لتاريخ العمل بهذا المرسوم الاشتراعي، وقبل أو بعد الاستحصال على رخصة الأشغال، فيمكن تسوية أوضاعها، ويطبق عليها الغرامة التالية:

أ - بالنسبة للمساحات التي تعتبر طوابق سفلية وفقاً لقانون البناء: أربع مرات قيمة جميع الرسوم التي تدفع عند الترخيص القانوني بالبناء وذلك عن كامل المساحة المخالفة بالإضافة إلى مرة ونصف ثمن الأرض الوهمية الناتجة عن قسمة المساحة المخالفة على عامل الاستثمار العام في المنطقة.

ب - بالنسبة للمساحات التي تعتبر طابق أعمدة أو طابق أرضي أو طوابق علوية:

أربع مرات قيمة جميع الرسوم التي تدفع عند الترخيص القانوني بالبناء وذلك عن كامل المساحة المخالفة بالإضافة إلى مرتين ثمن الأرض الوهمية الناتجة عن قسمة المساحة المخالفة على عامل الاستثمار العام في المنطقة.

يسجل المبلغ المتوجب لتسوية المخالفة في الحالتين (أ) و(ب) أعلاه في الصحيفة العينية للعقار كدين ممتاز على العقار، كما يسجل في السجل التجاري.

تضاف كامل المبالغ الناتجة عن تنفيذ هذه المادة إلى المبالغ المخصصة بموجب المادة (٢٦) من هذا المرسوم الاشتراعي وتستعمل لإنشاء مواقف عامة للسيارات.

المادة ٦ : إن النقص في الأشغال المفروضة بموجب القوانين والأنظمة النافذة ليس مخالفة بمفهوم هذا المرسوم الاشتراعي ولا يمكن تسويته بموجب أحكامه بل يقتضي إكمال هذا النقص.

المادة ٧ : يترتب الرسم والغرامة على العقار الذي حصلت فيه المخالفة بصرف النظر عن اليد التي ينتقل إليها، ويعلق تسجيل البيع في الدوائر المختصة بشأن كل عقار حصلت فيه مخالفة لحين تسويتها أو إزالتها وعلى إبراز إفادة بهذا المعنى يعطيها رئيس البلدية المختصة أو من يحل محله وبعد موافقة الدوائر الفنية المختصة. تستوفي الرسوم والغرامات المنصوص عنها في هذا المرسوم الاشتراعي عن جميع الأبنية أو أقسامها المخالفة بما فيها أنواع الأبنية المعفاة أصلاً من رسوم الترخيص بالبناء.

المادة ٨ : (معدلة وفقاً للمرسوم الاشتراعي ١٣٠ تاريخ ١٦ / ٩ / ١٩٨٣)

إذا كان البناء المخالف مفرزاً إلى حقوق مختلفة (شقق) يمكن تسوية المخالفة في شقة مفرزة ضمن البناء واعتبارها بالنسبة لهذا المرسوم الاشتراعي بمثابة عقار مستقل ضمن الشرطين التاليين:

أ- في حال وجود مخالفة في الأقسام المشتركة أن يكون مالك الشقة المفرزة قد أقام الدعوى أمام القضاء لإزالة المخالفة في الأقسام المشتركة وأن يقدم تعهداً لا رجوع عنه مسجلاً لدى الكاتب العدل بأن المخالفة في الأقسام المشتركة هي للهدم وأن يفوض البلدية أو السلطة العامة المسؤولة القيام بالهدم.

ب- أن لا تؤثر إزالة المخالفة في هذه الأقسام على سلامة ومثانة الشقة موضوع التسوية. لا تدخل التسوية أي تعديل على حقوق الملكية في الأقسام المشتركة والحق المختلف. وتحفظ حقوق بقية المالكين:

المادة ٩ : (معدلة وفقاً للمرسوم الاشتراعي ١٣٠ تاريخ ١٦ / ٩ / ١٩٨٣ و المرسوم الاشتراعي ٤٢ تاريخ ٢٣ / ٣ / ١٩٨٥)

على المخالف أن يقدم للإدارة قبل تاريخ ٢٢ / ٩ / ١٩٨٥ تصريحاً بالمخالفة وبرغبته بإزالة المخالفة أو بدفع الغرامة. وإذا لم يفعل أو إذا اختار الهدم دون أن ينفذه خلال مدة ستة أشهر من تاريخ تقديم التصريح، يصبح ملزماً بأداء الرسوم والغرامات المتوجبة إذا كانت المخالفة قابلة للتسوية قانوناً، وذلك بالنسبة لجميع أنواع المخالفات ومهما كان نوعها ومهما كان النص الذي يطبق عليها.

أما المخالفات غير القابلة للتسوية والمخالفات التي تحصل بعد تاريخ ٢٢ / ٣ / ١٩٨٥ فتطبق عليها الغرامة السنوية المنصوص عنها في الفقرة الأخيرة من البند (أ) من المادة (٢) من المرسوم الاشتراعي رقم ١٣ تاريخ ١٦ / ٩ / ١٩٨٣ والمعدلة بالمرسوم الاشتراعي رقم ١٣٠ تاريخ ١٦ / ٩ / ١٩٨٣ وذلك لحين إزالة المخالفة .

يستثنى من المخالفات المذكورة أعلاه، المخالفات الطفيفة المنصوص عليها بالمرسوم رقم ٤١٤٦ تاريخ ١٤ / ٧ / ١٩٨١.

المادة ١٠ : (معدلة وفقاً للمرسوم الاشتراعي ٤٢ تاريخ ٢٣ / ٣ / ١٩٨٥)

يحظر إجراء أية تسوية بشأن المخالفات التي تحصل بعد تاريخ ٢٢ / ٣ / ١٩٨٥ ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً كل عقد بيع أو تأجير يتناول البناء المخالف بصورة كاملة ، باستثناء المخالفات الطفيفة المنصوص عنها بالمرسوم رقم ٤١٤٦ / تاريخ ١٤ / ٧ / ١٩٨١ .

المادة ١١ : (معدلة وفقاً للمرسوم الاشتراعي ١٣٠ تاريخ ١٦ / ٩ / ١٩٨٣ و المرسوم الاشتراعي ٤٢ تاريخ ٢٣ / ٣ / ١٩٨٥)

إذا قام المخالف بتسوية المخالفة قبل تاريخ ٣١ / ١٢ / ١٩٨٥ يعفى من ٤٠ % من قيمة الغرامة المحددة، وإذا قام المخالف بتسوية المخالفة خلال الستة أشهر التالية للتاريخ المذكور يعفى من ٢٥ % من قيمة الغرامة المحددة . وإذا تقاعس المخالف عن تسوية المخالفة لما بعد نهاية الستة أشهر المذكورة تفرض

عليه غرامة اضافية قدرها ١% من قيمة الغرامة المحددة وذلك عن كل شهر تأخير ابتداء من اول شهر تموز ١٩٨٦ ولغاية تسوية المخالفة .

.../...

٦

المادة ١٢ : (معدلة وفقا للمرسوم الاشتراعي ١٣٠ تاريخ ١٦ / ٩ / ١٩٨٣)

يمكن للإدارة بعد انقضاء مهلة السنة المحددة لتقديم التصريح أو بعد انقضاء مهلة الستة أشهر المحددة لتنفيذ الهدم لمن اختاره، أخذ المبادرة لإجراء التسوية وتحديد الرسوم والغرامات على نفقة ومسؤولية المخالف وإضافة تكاليف إعداد الملف المذكور في المادة (١٤) من هذا المرسوم الاشتراعي إلى قيمة الرسوم والغرامات المتوجبة على المخالف، كما يمكن للإدارة تكليف المكاتب الهندسية الخاصة بإعداد هذا الملف لقاء بدل الأتعاب. وكذلك يحق للمديرية العامة للتنظيم المدني والبلديات الكبرى الخاضعة لمراقبة ديوان المحاسبة والاتحاد البلديات:

- ١- إنشاء مكاتب فنية لديها تكون مهمتها تطبيق أحكام هذا المرسوم الاشتراعي، يحدد ملاك هذه المكاتب بقرار من وزير الداخلية بناء لاقتراح رئيس السلطة التنفيذية في البلديات الكبرى الخاضعة لمراقبة ديوان المحاسبة وفي اتحاد البلديات أو بقرار من وزير الأشغال العامة والنقل بناء لاقتراح المدير العام للتنظيم المدني في الحالات الباقية.
 - ٢- التعاقد للغاية ذاتها، مع مهندسين مدنيين ومعماريين دون التقييد بالحد الأدنى للرواتب.
 - ٣- يعطي موظفو هذه المكاتب وموظفو المديرية العامة للتنظيم المدني المسؤولون عن هذا العمل تعويضات تحسب بنسبة خمسة بالألف (٥/٠) من قيمة المبالغ (رسوم وغرامات) التي يصدر تكليف بها للدفع.
- يجري احتساب هذه التعويضات ابتداء من تاريخ العمل بهذا المرسوم الاشتراعي ولا تدخل قيمة هذه التعويضات في حساب الحد الأقصى للتعويضات المنصوص عنها في قانون الموظفين.
- تحدد نسبة توزيع هذه المبالغ بين موظفي ومتعاقدي وأجراء هذه المكاتب وموظفي المديرية العامة للتنظيم المدني والمشرفين عليهم بقرار من رئيس السلطة التنفيذية في البلديات الكبرى أو من المدير العام للتنظيم المدني في الإدارة الخاضعة لصلاحياته.

المادة ١٣ : يجري تخمين ثمن المتر المربع الواحد من الأرض الوهمية بواسطة لجان خاصة تتألف كل لجنة من ثلاثة مهندسين اثنين منهما من العاملين في الإدارات العامة أو المؤسسات العامة أو البلديات يرأس إحدهما اللجنة، والمهندس الثالث من الخبراء لدى المحاكم في فرع البناء أو الشؤون العقارية.

يجري تشكيل اللجنة وتحدد تعويضاتها بقرار من وزير الأشغال العامة والنقل ومن وزير الداخلية لبلديتي بيروت وطرابلس، ويكون التعويض عن القرار الواحد العائد للعقار.

تتقاضى هذه اللجان تعويضاتها من اعتماد يلحظ سنوياً في بند خاص في موازنة وزارة الأشغال العامة والنقل فيما يعود للجان المشكلة بقرار من وزير الأشغال العامة والنقل، وفي موازنة وزارة الداخلية فيما يعود للجان المشكلة بقرار من وزير الداخلية، يغذي في السنة الأولى من احتياطي الموازنة ولا تدخل قيمة هذه التعويضات في حساب الحد الأقصى للتعويضات المنصوص عنها في المادة ٢٧ من المرسوم الاشتراعي رقم ١١٢ / ٥٩ (قانون الموظفين).

المادة ١٤ : يجري احتساب قيمة الرسوم والغرامات في بلديتي بيروت وطرابلس وفي اتحادات البلديات التي لديها دائرة فنية بواسطة الأجهزة الفنية المختصة لديها وفي سائر المناطق من قبل المديرية العامة للتنظيم المدني (فروع ومكاتب التنظيم المدني في مراكز المحافظات والأقضية) بموجب محاضر تنظم استناداً إلى ملفات مماثلة

ملفات رخص البناء يقدمها المالكون المخالفون موضوعة وموقعة من قبل مهندس مسجل في إحدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس .

.../...

المادة ١٥ : (معدلة وفقاً للمرسوم الاشتراعي ٤٢ تاريخ ٢٣ / ٣ / ١٩٨٥)

تعتبر المخالفة مسواة بتاريخ قيام المخالف بدفع المبلغ المتوجب أو بدفع القسط الأول وتقسيط الباقي وفقاً للمادة السابعة عشرة من هذا المرسوم الاشتراعي ويحسب كسر الشهر بمثابة شهر كامل، ولحساب المهل تعطي الإدارة مدة شهر واحد من تاريخ تقديم المخالف للملف المنصوص عنه في المادة الرابعة عشرة من هذا المرسوم الاشتراعي لإصدار التكليف بالدفع ونشره لصقاً على باب مقر الإدارة. أما إذا تأخرت الإدارة أكثر من الشهر فلا يحسب هذا التأخير الإضافي في حساب المهل المنصوص عنها في المادة الرابعة والمادة الحادية عشرة من هذا المرسوم الاشتراعي، تنشر الإدارة التكليف بالدفع لصقاً على باب مقرها لمدة عشرة أيام وينظم محضر رسمي بذلك يحدد تاريخ بدء هذا النشر، ويرسل فور النشر إعلام به إلى المكلف.

المادة ١٦ : يجري تخمين قيمة الرسوم والغرامات لإجراء التسوية للمخالفات القابلة للتسوية بموجب المادة الثالثة

من هذا المرسوم الاشتراعي، وكذلك بالنسبة للمخالفات التي يتم تسويتها بموجب القانون رقم ٥٩ / ٧١ تاريخ ١٣ / ٩ / ١٩٧١ أو بموجب أية قوانين وأنظمة أخرى تسمح بتسوية مخالفات البناء.

- ١- بتاريخ العمل بهذا المرسوم الاشتراعي إذا تمت التسوية خلال سنة واحدة من تاريخ العمل به.
- ٢- بتاريخ إجراء التسوية إذا تمت التسوية بعد انتهاء السنة الأولى من تاريخ العمل به.

المادة ١٧ : (معدلة وفقاً للمرسوم الاشتراعي رقم ٤٢ تاريخ ٢٣ / ٣ / ١٩٨٥)

تحصل هذه الرسوم والغرامات وفقاً لأصول تحصيل الرسوم البلدية المنصوص عليها في قانون الرسوم البلدية. ويمكن إذا أراد المخالف، أن تدفع هذه الرسوم والغرامات على أقساط سنوية متساوية خلال مدة أقصاها خمس سنوات من تاريخ إجراء التسوية بعد إصدار التكليف بالدفع ويضاف إليها فائدة بمعدل ٩% سنوياً وفي حال التأخر في دفع قسطين متتاليين تستحق جميع الأقساط الباقية مرة واحدة.

المادة ١٨ : إن دفع كامل الرسوم والغرامات يوجب إعطاء المالك رخصة الأشغال المنصوص عنها في القوانين

والأنظمة إذا كانت المخالفة قابلة للتسوية وفقاً لأحكام هذا المرسوم الاشتراعي وشرط أن يكون البناء مكتملاً بشكل يسمح بإعطائه رخصة الأشغال، وإلا يعلق إعطاء رخصة الأشغال لما بعد اكتماله.

المادة ١٩ : لا يمكن متابعة الأعمال وإنجاز الأشغال التكميلية في الأبنية أو أجزاء الأبنية التي ضبطت فيها

المخالفة إلا بعد تسوية أوضاعها.

المادة ٢٠ : تسجل المخالفات حتى تسويتها نهائياً أو إزالتها في السجل العقاري كما تسجل قيمة الرسوم والغرامات كدين ممتاز على العقار. ولا ترقن الإشارة إلا بعد موافقة الإدارة التي طلبت وضعها. ويعتبر المكلفون بتسجيل المخالفات أو إبلاغها مسؤولون شخصياً عنها.

.../...

٨

المادة ٢١ : (معدلة وفقاً للمرسوم الاشتراعي ١٣٠ تاريخ ١٦ / ٩ / ١٩٨٣)

يمنع على جميع السلطات العامة وخاصة البلديات وعلى مديرية الشؤون العقارية وعلى المديرية العامة للتنظيم المدني كل بما يتعلق بها إعطاء أية رخصة بناء أو تسجيل أي عقد إيجار أو نقل ملكية أو إعطاء أية براءة ذمة لأي بناء مخالف أو لأي عقار يتضمن بناء مخالفاً كما يحظر فرز أو إحداث أي حق عيني عليه، وذلك ما لم تتم إزالة أو تسوية المخالفة ودفع الرسوم والغرامات المتوجبة.

غير أنه يمكن لصاحب العلاقة الحصول على براءة ذمة عن عقاره (أو بنائه) شرط أن يبرز تعهداً خطياً مصدقاً من الكاتب العدل ومسجلاً على صحيفة العقار العينية المطلوب براءة ذمة عنه، يتعهد بموجبه بدفع الرسوم والغرامات التي قد تتوجب عندما يتسنى للإدارة الاضطلاع على ملف العقار (أو البناء)، ويطبق هذا التدبير على الأبنية المنشأة قبل ١ / ٧ / ١٩٧٨ .

المادة ٢٢ : في جميع التسويات الحاصلة من جراء تطبيق أحكام هذا المرسوم الاشتراعي تحفظ حقوق الغير بالتعويض عن الضرر اللاحق بهم من جراء المخالفة وتبقى مسؤولياتها على المخالف من جراء عدم تقيده بالقوانين والأنظمة النافذة.

المادة ٢٣ : لا تسري مهلة مرور الزمن المحددة في القوانين النافذة وخاصة في قانون المحاسبة العمومية وقانون تحديد أصول المحاسبة في البلديات لتدارك الكتمان والنقص في التكاليف أو الجباية على المرسوم والغرامات الناجمة عن تسوية مخالفات البناء وفقاً لأحكام القانون رقم ٥٩ / ٧١ تاريخ ١٣ / ٩ / ١٩٧١ ولأحكام هذا المرسوم الاشتراعي إلا من تاريخ تقديم الملف الكامل لتحديد قيمة الرسوم والغرامات المنصوص عنها في المادة الحادية عشرة من هذا المرسوم الاشتراعي، ولا يعتد بتاريخ ضبط المخالفة لسريان مهلة مرور الزمن .

تمدد مهلة تسوية المخالفات الحاصلة بين تاريخ ٢٦ / ٣ / ١٩٦٤ و ١٦ / ٩ / ١٩٧١ والمنصوص عليها في المادة ٢٠ من القانون رقم ٥٩ / ٧١ تاريخ ١٣ / ٩ / ١٩٧١ وتطبق عليها لجهة مرور الزمن أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة.

المادة ٢٤ : تحدد عند الاقتضاء تفاصيل تطبيق أحكام هذا المرسوم الاشتراعي بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء.

المادة ٢٥ : مع مراعاة أحكام المادة التاسعة تلغى جميع النصوص المخالفة لهذا المرسوم الاشتراعي أو غير المتفقة مع مضمونه. كما تلغى جميع النصوص التي تسمح بتسوية مخالفات بناء خارج نطاق هذا المرسوم الاشتراعي وعلى الأخص القانون الرامي إلى تسوية مخالفات البناء الموضوع موضع التنفيذ بالمرسوم رقم

٢٣٤٧ تاريخ ٨ / ١٠ / ١٩٧١ وأحكام القانون رقم ٥٩ / ٧١ تاريخ ١٣ / ٩ / ١٩٧١ (قانون البناء) المتعلقة بتسوية المخالفات لقاء غرامة، وذلك بالنسبة للمخالفات الحاصلة بعد تاريخ العمل بهذا المرسوم الاشتراعي باستثناء المرسوم رقم ٤١٤٦ تاريخ ١٤ / ٧ / ١٩٨١ والمتعلق بتسوية المخالفات الطفيفة لقاء دفع غرامة.

.../...

٩

المادة ٢٦ : يخصص ٢٥% من العائدات الناتجة عن تطبيق أحكام هذا المرسوم الاشتراعي لإنشاء مواقف عامة للسيارات في البلدية أو القرية الواقعة ضمنها المخالفة.

المادة ٢٧ : ينشر هذا المرسوم الاشتراعي ويبلغ حيث تدعو الحاجة ويعمل به فور نشره في الجريدة الرسمية.

بعدا في ٢٥ شباط سنة ١٩٨٣
الإمضاء: أمين الجميل

صدر عن رئيس الجمهورية
رئيس مجلس الوزراء
الإمضاء: شفيق الوزان

وزير الأشغال العامة والنقل
الإمضاء: بيار الخوري

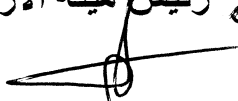
وزير الداخلية
الإمضاء: شفيق الوزان

المديرية العامة لقوى الأمن الداخلي
هيئة الأركان - شعبة التخطيط والتنظيم
رقم ٨٥ / ٢٠٦ ش ٤

يعمم
على جميع وحدات وقطعات قوى الأمن الداخلي

لأخذ العلم .

بيروت في ٢٧ / ١ / ٢٠٠٦
المدير العام لقوى الأمن الداخلي
اللواء أشرف ريفي

للتعميم
رئيس هيئة الأركان

العميد جوزف الحجل

الجمهورية اللبنانية

قانون رقم /١١٠/

تعديل وتمديد العمل بأحكام القانون رقم /٣٢٢/ تاريخ ١٩٩٤/٣/٢٤

(السماح للمهجر بالبناء ضمن عقار لا يستوفي الشروط القانونية للبناء)

وتعديلاته

أقر مجلس النواب ،

وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصّه :

المادة الأولى : خلافاً لأي نص آخر ، يعدّل ويمدّد العمل بأحكام القانون رقم /٣٢٢/ تاريخ ١٩٩٤/٣/٢٤

المعدّل والممدّد العمل به بموجب القانون رقم /٥٤٨/ تاريخ ٢٠٠٣/١٠/٢٠ ، والمتعلق بالسماح

للمهجر بالبناء ضمن عقار لا يستوفي الشروط القانونية للبناء ، معدّلاً كالاتي :

استثناء من أحكام الأنظمة والقوانين التي ترعى شؤون البناء ، يسمح للمهجر الحصول على رخصة

لبناء مسكن ضمن الشروط الآتية :

١ - أن يكون طالب الترخيص مهجراً على أن يثبت صفته بإفادة صادرة عن وزارة المهجرين .

٢ - أن يكون البناء المطلوب إنشاؤه يقع في القرى والبلدات في جميع الأراضي اللبنانية التي

هجر منها طالب الترخيص .

٣ - أن يكون البناء مخصصاً لسكن المهجر طالب الترخيص أو لسكن أحد أصوله أو فروعه .

٤ - أن لا يزيد عدد الطوابق الإجمالي ومهما كان النص الذي يسمح بإنشائها عن طابقين فوق

مستوى الأرض النهائية بعد التسوية إضافة إلى طابق الأعمدة في حال وجوده ، ويمكن أن

يتضمّن البناء طابقاً سفلياً مردوماً تحت مسقط البناء يخصص لخدمة البناء شرط أن لا

تتعدّى مساحة كل طابق المئة وخمسين متراً مربعاً (١٥٠ م^٢) بما فيه الشرفات وبأن لا

يتجاوز ارتفاع البناء عن ثمانية أمتار (٨ م) فوق مستوى مسطح المقارنة .

٥ - أن يكون البناء متوافقاً وبقية أحكام القوانين والأنظمة التي ترعى شؤون البناء باستثناء ما

يتعلق منها بعامل الإستثمار السطحي وعامل الإستثمار العام وما نصّ عليه هذا القانون

صراحة .

٦ - تكون الرخصة معفاة من جميع الرسوم بما فيها رسوم التسجيل في نقابة المهندسين وتُعطى

لمالك العقار من دوائر التنظيم المدني في الأفضية أو المحافظات أو من البلديات ،
وتكون مدة صلاحيتها ست سنوات من تاريخ إصدارها .

C (٢٠١٠/٧/٧ R.S.M.C)

.../...

٢

- ٧ - يسمح للمهجرّ بالبناء على العقار الذي يملك فيه حصة بالشيوع شرط الحصول على موافقة جميع مالكي الأسهم توقيماً على خريطة تبين كافة الأقسام العائدة للمالكين موقّعة من مساح محلف ومسجلة لدى كاتب العدل .
- ٨ - باستثناء الأصول والفروع لا يجوز بيع أو تأجير البناء قبل انقضاء خمس سنوات على الحصول على رخصة الإسكان بعد انتهاء البناء ، ويسجل هذا الشرط على الصحيفة العينية للعقار أو لدى القاضي العقاري إذا كان العقار قيد التحديد والتحرير أو لدى المختار إذا كان غير محدّد أو محرّر . وفي حال مخالفة هذا الشرط تعتبر مساحات البناء المنفذة المعطاة بموجب هذا القانون بمثابة بناء مخالف وتطبّق عليها أحكام القوانين المتعلقة بالبناء بتاريخ المخالفة .
- ٩ - يُراعى عند إعطاء الترخيص التخطيطات والإرتفاقات المفروضة .

المادة الثانية : استثناء من أحكام القوانين والأنظمة التي ترعى شؤون البناء يسمح للمهجرّ ، في القرى والبلدات في جميع الأراضي اللبنانية ، الذي تهدّم مبناه المقام على عقار يملكه أثناء الأحداث من إعادة بنائه وفقاً للشروط الآتية :

- ١ - أن يعيد البناء وفقاً لما كان عليه قبل التهديم دون أية إضافات أو تعديلات ما لم تكن هذه التعديلات متوافقة وأحكام القوانين والأنظمة التي ترعى شؤون البناء .
- إنّ التأكد من واقع البناء ومحتوياته وتصنيفه قبل الهدم يثبت بإفادة من قبل البلدية ، أو القائم مقام ، أو المحافظ خارج النطاق البلدي ، أو أي مستند آخر صادر عن الوزارات أو الإدارات المعنية .
- ٢ - في حال كان البناء المراد إعادة بنائه مخالفاً لقوانين وأنظمة البناء يستفيد طالب الترخيص فقط من الإستثناءات والمساحات والإعفاءات من حدود ما ينص عليه هذا القانون ويخضع في كل ما يتجاوز ذلك للقوانين المتعلقة بتسوية مخالفات البناء .
- ٣ - إذا كان البناء متعدياً على الأملاك العمومية قبل التهديم للمهجرّ أن يعيد بناءه وفقاً للبند ١/ من هذه المادة شرط إزالة التعدي .
- ٤ - تطبّق فيما عدا ذلك ، أحكام البنود / ١ - ٣ - ٦ و ٨/ من المادة الأولى من هذا القانون .
- ٥ - تستفيد من أحكام هذه المادة المعابد والمحلات التجارية في الأبنية السكنية مع مراعاة الشروط الخاصة في المنطقة في حال اشتغال المحلات التجارية على مؤسسات مصنّعة .
- يطبّق على رخص إعادة البناء البنود (٥ - ٦ - ٨) من المادة الأولى من هذا القانون .

٦ - يسمح للمهجر بالبناء على العقار الذي يملك فيه حصّة بالشيوع وذلك بإرفاق خريطة تبين كافة الأقسام العائدة للمالكين لموقعه من مساحة محلّف وموافق عليها توقيعاً من ٧٥ % من المالكين ومسجّلة لدى كاتب العدل شرط الحصول على إفادة من المختار أو رئيس البلدية تثبت عدم وجود بقية الشركاء في الأراضي اللبنانية مع تعهد من المهجر صاحب الطلب بحفظ حقوق الغير.

.../...

٣

المادة الثالثة : يُرسل رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو القائم مقام بلا إبطاء نسخة عن ملف رخصة صاحب العلاقة ويودع كل من دائرة التنظيم المدني وفصيلة الدرك في القضاء نسخة لأخذ العلم ومتابعة الرقابة وتحفظ نسخة في مركز البلدية أو القائم مقامية .

يفتح لدى كل من دائرة التنظيم المدني والبلدية والقائم مقام في القرى والبلدات التي ليس فيها بلديات سجل خاص مرقّم برخص البناء المعطاة وفقاً لهذا القانون يدوّن فيه تاريخ تقديم طلب الرخصة وإسم صاحبها ورقم العقار ومساحة البناء ورقم الرخصة وتاريخها وتاريخ المباشرة بالبناء .

المادة الرابعة : تعتبر جميع الرخص الصادرة بالقانون رقم /٣٢٢/ تاريخ ١٩٩٤/٣/٢٤ والقانون رقم /٥٤٢/ تاريخ ١٩٩٦/٧/٢٤ والقانون رقم /٩٢/ تاريخ ١٩٩٩/٦/١٤ والقانون رقم /٣٦١/ تاريخ ٢٠٠١/٨/١٦ والقانون رقم /٥٤٨/ تاريخ ٢٠٠٣/١٠/٢٠ وكافة ملحقاتها ، مجددة حكماً .

المادة الخامسة : يستفيد من أحكام هذا القانون كل من ثبت تضرّر منازلهم بفعل الكوارث الطبيعية عام /٢٠٠٣/ وتحدد دقائق تطبيق استفادة هؤلاء بمرسوم يصدر بناء على اقتراح رئيس مجلس الوزراء .

المادة السادسة : تحدّد عند الإقتضاء دقائق تطبيق هذا القانون بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء .

المادة السابعة : يُعمل بهذا القانون لمدة سنتين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

بعداً في ٢٦ حزيران ٢٠١٠
الإمضاء : ميشال سليمان

صدر عن رئيس الجمهورية
رئيس مجلس الوزراء
الإمضاء : سعد الدين الحريري

رئيس مجلس الوزراء
الإمضاء : سعد الدين الحريري

المديرية العامة لقوى الأمن الداخلي
وحدة هيئة الأركان
شعبة التخطيط والتنظيم
رقم ٢٠٦/٣٨٥ ش ٤

يَعْمَم

على جميع وحدات وقطعات قوى الأمن الداخلي .

لأخذ العلم .

بيروت في ١٠/٧/٢٠١٠

المدير العام لقوى الأمن الداخلي
اللواء أشرف ريفي

للتعميم
رئيس هيئة الأركان وكالة
العميد سامي نبهان

- يرتب في المحفظة رقم /آ/ ربطاً بالقانون رقم /٣٢٢/ تاريخ ١٩٩٤/٣/٢٤ المرتب في المحفظة رقم /١١/
ربطاً بقانون البناء بالرقم المتسلسل /٣٦٩/ .

الجمهورية اللبنانية

==

مرسوم رقم /٨٦٤٩/
تطبيق أحكام المادة (١٩) من القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ٢٠٠٤/١٢/١١
المتعلق بتعديل المرسوم الاشتراعي رقم ١٤٨ تاريخ ١٩٨٣/٩/١٦ (قانون البناء)

إنّ رئيس الجمهورية ،

بناءً على الدستور ،

بناءً على المرسوم الاشتراعي رقم ١٤٨ تاريخ ١٩٨٣/٩/١٦ (قانون البناء) المعدل بالقانون رقم ٦٤٦ تاريخ

٢٠٠٤/١٢/١١ لا سيما المادة (١٩) منه ،

بناءً على اقتراح وزيري الداخلية والبلديات والمالية،

وبعد موافقة مجلس شورى الدولة (رأي رقم ٢٠١١/١٢٧-٢٠١٢ تاريخ ٢٠١٢/٢/١٥) ،

وبعد موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٢/٧/١٢ ،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يقصد « بالسلطة الإدارية المختصة » البلدية أو المحافظ أو القائمقام في القرى التي ليس فيها بلديات وذلك أينما وردت في هذا المرسوم .

المادة الثانية : تستوفي السلطة الإدارية المختصة رسم بدل المرآب المحدد في الكشف الفني الصادر عن الدائرة الفنية المختصة (التنظيم

المدني أو اتحاد البلديات) .

المادة الثالثة : تودع قيمة الرسوم المستوفاة كبديل مرآب لدى محتسب المالية المحلي ضمن النطاق الإداري التابع لها وفقاً لجدول شهري صادر عن السلطة الإدارية المختصة يتضمن : رقم تسلسلي - رقم العقار - اسم المالك - رقم الكشف الفني وتاريخه - مصدر الرسم (بدل مرآب) - المبلغ المحصل وتاريخ تحصيله .

المادة الرابعة : يصدر المحتسب أمر قبض بمجمل قيمة الرسوم المودعة لديه من قبل السلطة الإدارية المختصة . عند تحصيل أمر القبض تودع قيمته في الحسابات التفصيلية المبوبة لكل بلدية أو قرية ضمن النوع التفصيلي للبلديات أو للقرى التي ليس لها بلديات في الحسابات المفتوحة لهذه الغاية تحت اسم حساب خاص لإنشاء المرائب البلدية ضمن لائحة حسابات محتسب المالية المركزي .

المادة الخامسة أ - عند توفر إمكانية تأمين مرائب بديلة ، تتقدم السلطة الإدارية وبعد الحصول على موافقة المراجع الفنية المختصة

(تنظيم مدني أو إتحاد بلديات) بطلب من وزارة الداخلية والبلديات لسحب الأموال المودعة لدى الخزينة مرفقاً بتعهد بالتنفيذ خلال فترة سنة من تاريخ استرداد المبلغ .

ب _ عند موافقة وزارة الداخلية والبلديات على استرداد المبلغ يحال طلب السلطة الإدارية المختصة إلى وزارة المالية - مديرية الخزينة التي بدورها تعطي التعليمات إلى محتسب القضاء لدفع المبلغ بعد التدقيق والمطابقة .

.../...

المادة السادسة : يحق لمالك العقار الذي سدد رسوم استبدال المرآب , وإذا لم تبادر السلطات المختصة خلال مدة أقصاها ثمان سنوات من تاريخ استيفاء الرسوم إلى تأمين مرآب , تقديم طلب إلى السلطات الإدارية المختصة لاسترجاع المبالغ المدفوعة من قبله , مرفقاً بالمستندات التي تثبت تأمينه للمواقف المطلوبة , وعلى الإدارة أن تحيل طلبه وفقاً للآلية

المحددة في المادة الخامسة المذكورة أعلاه , وأن تدفع له المبالغ المسترجعة بعد استلامها من محتسبية القضاء , ويتم الدفع لقاء إيصال موقع من صاحب العلاقة .

المادة السابعة : عند إنشاء بلدية جديدة في أي قرية , تقوم وزارة المالية بفتح حساب جديد ضمن النوع التفصيلي للبلديات وتحويل رصيد الحساب السابق المفتوح للقرية المعنية في حساب القرى التي ليس فيها بلديات إلى حساب البلدية المنشأة .

المادة الثامنة : ينشر هذا المرسوم ويعمل به من تاريخ نشره .

بيت الدين في ٨ آب ٢٠١٢
الإمضاء: ميشال سليمان

وزير المالية
الإمضاء: محمد الصفدي

وزير الداخلية والبلديات
الإمضاء: مروان شربل

صدر عن رئيس الجمهورية
رئيس مجلس الوزراء
الإمضاء : محمد نجيب ميقاتي

المديرية العامة لقوى الأمن الداخلي
وحدة هيئة الأركان
شعبة التخطيط والتنظيم
رقم ٢٠٦/٤٨٠ ش ٤

يعمم
على جميع وحدات وقطعات قوى الأمن الداخلي
لأخذ العلم .

بيروت في ٢٩/٨/٢٠١٢
المدير العام لقوى الأمن الداخلي
اللواء أشرف ريفي

للتعميم
رئيس هيئة الأركان وكالة
العميد سامي نيهان

- يرتب في المحفظة رقم /١١/ ربطاً بالمتسلسل /٣٦٩/.

٢٠١٢/٢/٢٠ HH./M.C