الجمهورية اللبنانية
وزارة الداخلية والبلديات

عدد ٦١٣/ ص.م
٢٠٠٤

حضرة محافظ مدينة بيروت
حضرة محافظ لبنان الشمالي
حضرة محافظ البقاع
حضرة محافظ جبل لبنان
حضرة محافظ النبطية
حضرة محافظ لبنان الجنوبي

لإبلاغ البلديات واتحادات البلديات

نظراً لكثرة المراجعات التي ترد إلى هذه الوزارة والمتعلقة بالإجازة للبلديات لإعطاء رخص بناء دون العودة الى المكاتب الفنية في الأقضية ،

ونظراً لتفشي ظاهرة مخالفات البناء دون اية ضوابط أو معايير، وبغية معالجتها في حدها الأدنى.

وحيث ان واقع البناء مع ما يستتبعه من تعقيدات ومشاكل يعيشها المواطنين وخاصة الشباب منهم لا سيما في البلدات والقرى في ظل الركود الاقتصادي والضائقة المالية، الأمر الذي ينعكس سلباً على حياتهم ويحملهم على التخلي عن اهلهم وجذورهم مكرهين ومغادرة البلاد إلى الخارج.

وفي ظل عدم إمكانية تطبيق قانون البناء رقم ٢٠٠٤/٦٤٦ في بعض جوانبه لأسباب عديدة واغلب الأحيان خارجة عن إرادة المواطن.

وبانتظار صدور تشريع جديد يلحظ إمكانية بناء مساكن نموذجية تتوافق وروحية نص القانون ٩٥/٤٥٣.

لـــذلـــك ،

يجاز وخلال مدة سنة من تاريخه، لرئيس البلدية في البلديات والقائمقامين في القرى التي لا يوجد فيها بلديات إعطاء تصريح :

- بناء طابق واحد ارضي يخصص لسكن طالب التصريح او احد اصوله او فروعه فقط ،على ان لا تتجاوز مساحة كامل البناء ١٥٠ م٢ (بما فيها الأجزاء التي لا تدخل في عامل الاستثمار ، شرفات ، جدران خارجية .. الخ) او طابق اول فوق بناء موجود على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء الاجمالي بما فيه الطابق الاضافي المراد إعطائه التصريح عن سبعة امتار (او طابقين بما فيهما الطابق السفلي)، شرط ان يتوافق البناء المراد إقامته مع الشروط العامة للبناء لا سيّما التراجعات .

- اذا كانت مساحة البناء الموجودة اقل من ١٥٠ م٢ لكل طابق في الوحدات السكنية التي لا يتجاوز عدد طوابقها الاثنين، يمكن إضافة اقسام جديدة على المنشأة القائمة حتى بلوغ المساحة الاجمالية لكل طابق الـ ١٥٠ م٢، شرط ان تتفق هذه الاضافات مع الشروط العامة للبناء لا سيما التراجعات .

- يمكن في كلتا الحالتين المذكورتين اعلاه إقامة شاحط على أسطح الابنية المشادة وفق هذا التعميم، غير صالحة للإستثمار، وعلى كامل سطح البناء موضوع التصريح بشرط ان لا يتجاوز العلو الحر الأقصى للشاحط في وسط البناء عن الثلاثة امتار كحد اقصى لتصل الى ارتفاع صفر عند اطراف البناء من كافة جوانبه، وعلى ان تكون المواد المستعملة في إشادة الشاحط (الهيكل) من المعدن او الخشب دون سواه وسقفها من القرميد مع عدم إمكانية إستعمال اي نوع من انواع الخرسانة (الباطون) وأحجار البناء في أي جزء من اجزاء الشاحط.

<u>آلية وشروط اعطاء التصريح :</u>

١- لا تطبق احكام هذا التعميم داخل نطاق مراكز المحافظات والأقضية والمدن الكبرى، كما لا تطبق احكام هذا التعميم في كافة العقارات الواقعة غربي الاوتوستراد الساحلي الممتد من حدود نهر الاولي الى حدود جسر المدفون وضمن عمق كيلومتر واحد شرق الاوتوستراد لكافة العقارات ضمن الحدود المشار اليها انفاً، وكذلك في المناطق المصنفة اثرية وتراثية وزراعية وسياحية المحددة بمراسيم، والمناطق التي ستحدد لاحقاً، على ان تراعى التخطيطات والارتفاقات والتصاميم التوجيهية المصدقة بمراسيم والنصوص التشريعية التي تحفظ حقوق الغير .

٢- يقدم طلب التصريح خطياً الى رئيس البلدية في البلدية ضمن النطاق البلدي والى القائمقام خارج النطاق البلدي على ان يتضمن الطلب اسم وصفة طالب التصريح وعنوانه وموضوع الطلب ورقم العقار المطلوب إصدار تصريح البناء عليه وكذلك حدوده ومساحته والمنطقة العقارية التابعة لها مرفقاً بالمستندات التالية :

أ- إفادة عقارية اذا كان العقار ممسوحاً أو علم وخبر من المختار في الاماكن غير الممسوحة (وفقاً للتعميم رقم ٢/إم/٢٠١٢ تاريخ ٢٠١٢/١/١٨) تثبت ملكية طالب التصريح للعقار المطلوب التصريح بالبناء عليه.

ب- خريطة مساحة صادرة عن مساح محلف تبين حدود العقار ومساحته.

ج- بالنسبة لمالك حصة في عقار مملوك بالشيوع ، لم يرتكب مخالفة بناء في حصته (حتى ولو كان هناك مخالفة في العقار من شركائه الآخرين) ، فإنه يسمح له ببناء مسكن خاص له شرط الاستحصال على موافقة مالكي نسبة ٧٥% من مجموع حصص الشركاء في العقار بموجب إفادة موثقة لدى الكاتب العدل تسمح له بالبناء على العقار على ان لا تتجاوز المساحة المطلوبة للبناء حصته في العقار، وفق نظام المنطقة، مع حد اقصى طابق واحد مساحته ١٥٠ م٢ (بما فيها الاجزاء التي لا تدخل في عامل الاستثمار شرفات ، جدران خارجية .. الخ).

د- تعهد منظم لدى كاتب عدل (يسجل على الصحيفة العينية للعقار) يقضي بتحمل صاحب العلاقة شخصياً كافة الاضرار المادية والمعنوية والجزائية مع عدم ترتب اية حقوق عينية او مادية له ، ولا يحق له مقاضاة او مساءلة الدولة او **البلدية** او اي شخصي مادي او معنوي او المطالبة بأية تعويضات لأي سبب كان ناتج عن البناء المشاد بموجب هذا التصريح .

هـ- افادة رسمية بمساحة العقار صادرة عن الدوائر المختصة (افادة بيان مساحة) .

و- افادة تخطيط وارتفاق صادرة عن الدوائر المختصة في التنظيم المدني او اتحاد البلديات المعني.

ز- إفادة بمحتويات العقار صادرة عن البلدية

ح- ملف خرائط البناء المراد انشاؤه على العقار وذلك على خمس نسخ موقعة من مهندس منتسب الى احدى نقابتي المهندسين في لبنان تراعي في وضعها احكام قانون البناء، مع تعهد موقع من المهندس المسؤول عن الانشاءات المراد اقامتها او تلك المراد اضافة بناء فوقها .

٣- يعطى المرجع الذي يتلقى طلب التصريح مقدمه ايصالاً بتسجيل الطلب، وتسري مهل البت بالتصريح على الشكل التالي :

أ- اذا قدم الطلب لرئيس البلدية عليه البت به في مهلة اقصاها ١٥ يوم من تاريخ التسجيل الطلب في قلم البلدية، وذلك للبلديات التي لديها جهاز هندسي او التي تنضوي ضمن إتحاد لديه جهاز هندسي واقصاها شهر بالنسبة للبلديات التي ليس لديها جهاز هندسي .

ب- اذا قدم الطلب للقائمقام في ما خص القرى التي ليس فيها بلديات عليه البت في مهلة اقصاها شهر من تاريخ التسجيل الطلب في قلم القائمقامية .

ج- يصدر التصريح عن رئيس البلدية ، وعن القائمقام في القرى التي ليس فيها بلديات، ويوقع كلٍ منهما وفق صلاحياته جميع المستندات المذكورة اعلاه.

د - يعطى التصريح مع حفظ حقوق الغير ويعمل به لمدة سنتين من تاريخ صدوره غير قابل للتمديد.

٤- يمكن لمالكي الوحدات السكنية المشادة استناداً لتعاميم صادرة عن هذه الوزارة والتي لم يتم انجازها، الاستحصال على التصريح اللازم وفق الالية المحددة في هذا التعميم على ان لا تتجاوز مساحة البناء المراد استكماله باي حال من الاحوال عن الـ ١٥٠ متر مربع.

٥- يفتح لدى الجهات المانحة للتصريح (البلديات والقائمقاميات المكلفة اعمال البلدية وفي البلدات والقرى التي ليس فيها بلديات) سجل خاص بتصاريح البناء المعطاة وفقاً لهذا التعميم تدون فيه جميع المعلومات التي تشير الى العقار موضوع التصريح بما فيه تاريخ المباشرة بالبناء ، وعلى ان تضع

تلك الجهات برنامجاً دورياً لاستمرار الرقابة وأن تجري كشفا للتأكد من مطابقة البناء المنفذ لخرائط التصريح، وعلى ان يتم سحب التصريح والغاء كافة مفاعيله، عند التحقق من اية مخالفة او تعدي على الاملاك الخاصة او العامة وتسجيل اشارة مخالفة بناء على الصحيفة العينية للعقار، اوعند التسبب بضرر او عدم مراعاة شروط السلامة العامة ، والاحاطة بالمخالفات وقمعها.

٦- يصار الى ايداع نسخة عن تصاريح البناء موضوع التعميم هذا الى المخافرالامنية الواقعة ضمن نطاقها عملها البلديات والقرى وذلك ضمن مهلة ٢٤ ساعة على الاكثر من تاريخ صدورها.

٧- في حال مخالفة مانح التصريح لاحكام هذا التعميم ، لاسيّما الاهمال في مراقبة الاعمال ومطابقته للتصريح الممنوح ، او اعطاء تصاريح خارج الاطر المحددة اعلاه ، سيتم ملاحقة مانح التصريح ومسؤول الجهاز الهندسي في البلدية في حال وجوده ، تأديبيا وفقاً لاحكام المواد ١٠٣ و ١٠٤ و ١٠٥ من قانون البلديات لاسيّما الاحالة امام الهيئة التأديبية المشكلة بالمرسوم رقم ٨٥٥٥ تاريخ ٢٠١٢/٧/٢٥ ، ووفقاً لاحكام نظام الموظفين وجزائياً وفق احكام قانون العقوبات بحال التعدي على الاملاك العامة او الخاصة .

٨- تكلف القطعات الامنية المختصة في المديرية العامة لقوى الامن الداخلي إجراء الرقابة الدورية والتأكد من صحة ومطابقة التصاريح الصادرة وفق احكام هذا التعميم لا سيما لجهة عدد الطوابق والمحتويات وعلى ان يتم التنسيق مع رئيس البلدية المعني او القائمقام في القرى التي ليس فيها بلديات لضبط كافة المخالفات عند المباشرة بها وقبل إنجازها وعلى ان يصار الى إبلاغ المديرية العامة للإدارات والمجالس المحلية بتلك المخالفات فور تحققها.

٩- يمنع منعاً باتاً وتحت طائلة المسؤولية والملاحقة القانونية اصدار تصاريح بالبناء ضمن حدود التخطيطات والبراحات او الاستملاكات التي لم يتم المباشرة بها (القديمة او الحديثة) والمحافظة على التراجعات المفروضة عنها قانوناً.

١٠-يلغى كل نص يخالف احكام هذا التعميم.

بيروت في : ٥ - أيار - ٢٠١٤

وزير الداخلية والبلديات

نهاد المشنوق

نسخة تبلغ :
- المديرية العامة لقوى الأمن الداخلي .
- المديرية العامة للادارات والمجالس المحلية .

الجمهورية اللبنانية

محافظة..... - قضاء.....

بلدية.....

تصريح رقم
بإشادة بناء للسكن فقط
لا تتجاوز مساحته الـ ١٥٠ متر مربع

ان رئيس بلدية .....

بناء على محضر الانتخاب المؤرخ في / /

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

بناء على احكام التعميم رقم ..... تاريخ / /٢٠١٤

بناء على الطلب المقدم من السيد .... بصفته مالك/ يملك بالشيوع[٤]/ العقار رقم ..... من منطقة..... العقارية.

بناء على إفادة المحتويات الصادرة عن البلدية تحت الرقم ..... تاريخ / /

بناء على موافقة الجهاز الهندسي في البلدية / اتحاد بلديات..... تاريخ / /

يقرر ما يلي:

المادة الاولى: يصرح للسيد ..... مالك العقار رقم .....من منطقة ..... العقارية باشادة / إضافة بناء طابق ..... بمساحة إجمالية لكافة الانشاءات لا تتجاوز الـ ١٥٠ متر مربع في الطابق الواحد والمؤلفة من .... وفق الخرائط المرفقة بالتصريح والموقعة من قبل المهندس..... رقم تسجيله..... في نقابة المهندسين في بيروت/طرابلس.

المادة الثانية: يعمل بهذا التصريح ، مع حفظ حقوق الغير، لمدة سنتين من تاريخ إصداره.

في: / /

رئيس بلدية

المستندات المرفقة

١- طلب التصريح بالبناء
٢- إفادة عقارية (في المناطق الممسوحة) او علم وخبر في المناطق غير الممسوحة
٣- خريطة مساحة لموقع العقار صادرة عن مساح محلف تبين حدود ومساحة العقار
٤- إفادة بالموافقة على البناء من قبل مالك ٧٥% من مجموع حصص الشركاء في العقار مسجل عند كاتب عدل
٥- تعهد منظم عند كاتب عدل يقضي بتحمل صاحب التصريح بالبناء كافة المسؤوليات والاضرار الناتجة عن البناء
٦- بيان مساحة رسمي
٧- إفادة إرتفاق وتخطيط رسمية
٨- ملف خرائط البناء موقعة من قبل المهندس المسؤول