

قانون رقم 646

صادر في 11 كانون الأول سنة 2004

تعديل المرسوم الاشتراعي رقم 148 تاريخ 1983/9/16 (قانون البناء)

يلغي

المرسوم الاشتراعي رقم 148 تاريخ 1983/9/16

المعدل بموجب:

المرسوم الاشتراعي رقم 45 تاريخ 1985/03/23

والقانون رقم 89 تاريخ 1991/09/07

والقانون رقم 523 تاريخ 1996/06/06

الذي يلغي:

المرسوم الاشتراعي رقم 61/ل تاريخ 1940/08/30

والقانون رقم 71/59 تاريخ 1971/09/13

والقانون رقم 71/42 تاريخ 1971/06/21

والمرسوم رقم 10899 تاريخ 1976/02/27

والمرسوم الاشتراعي رقم 45 تاريخ 1985/3/23

أقر مجلس النواب،

وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه:

مادة وحيدة - تعديل قانون البناء *

- صدق مشروع القانون الوارد بالمرسوم رقم 10841 تاريخ 6 ايلول 2003 تعديل المرسوم الاشتراعي رقم 148 تاريخ 1983/9/16 (قانون البناء) كما عدلته اللجان النيابية المشتركة.
- يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

بعيدا في 11 كانون الأول 2004

الامضاء: اميل لحود

نشر هذا القانون في عدد الجريدة الرسمية رقم 66 تاريخ 2004/12/16.

قانون تعديل المرسوم الاشتراعي رقم 148 تاريخ 1983/9/16 (قانون البناء)

الفصل الاول

في رخصة البناء¹

المادة الاولى - الزامية الرخصة

¹ راجع المادة 66 من القانون رقم 144 تاريخ 2019/07/31 (موازنة عام 2019) المتعلقة بالبناء المستدام والمادة 69 من القانون عينه المتعلقة بتمديد مهل رخص البناء.

يخضع تشييد وتحويل وترميم وتجديد الابنية على اختلاف انواعها للحصول على رخصة مسبقة تعطى وفقا للنصوص النافذة وبالإستناد الى موافقة الادارات الفنية المختصة المبنية على كشف فني تجريه لهذه الغاية. ان طلب الرخصة المسبقة وخرائط البناء يجب ان تكون موقعة من المهندس المسؤول وفقا لانظمة مزاوله المهنة في نقابتي المهندسين، ومسجلة لدى احدى نقابتي المهندسين في بيروت أو طرابلس بحسب تسجيل المهندس المسؤول ووفقا لقانون تنظيم مهنة الهندسة.

الرخصة المسبقة الزامية لجميع الابنية حتى تلك العائدة للادارات 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.

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

- رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المختصة للابنية المنوي تشييدها داخل النطاق البلدي.
- المحافظ أو القائمقام للابنية المنوي تشييدها خارج النطاق البلدي.

المادة 2 - الاشغال المستثناة من الرخصة

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

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

المادة 3 - 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 الى الادارات والجهات المعنية واصحاب العلاقة.

المادة 4 - اصول منح رخصة البناء ومفاعيلها

اولا: الانظمة الواجب التقيد بها في منح رخصة البناء:

يجب التقيد في اعطاء الرخصة المسبقة بالتخطيطات والانظمة النافذة بتاريخ منح الترخيص، ولا سيما ما يتعلق منها بالتنظيم المدني والصحة والسلامة العامة.

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

ويخير المالك لدى تقديم طلب الترخيص بالبناء، بين تسديد رسوم استبدال مواقف السيارات التي يجب تأمينها في العقار وفقا لخرائط الترخيص واستنادا الى القوانين والانظمة النافذة، أو الابقاء على مواقف السيارات عينا.

يخضع تجديد الترخيص بالبناء لاحكام هذا القانون والانظمة البناء والارتفاقات 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.

ثانيا: في المهل:

يجب ان تعطى موافقة الادارة الفنية المختصة أو ترفض مع بيان جميع الاسباب المعللة للرفض ولمرة واحدة خلال المهل المبينة ادناه، على ان تحسب اعتبارا من تاريخ تسجيل الطلب في هذه الادارات:

1- خلال مهلة شهرين على الأكثر اذا كان العقار موضوع طلب الرخصة قائما على طريق منفذ أو جوانب تخطيط مصدق.

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

2- 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 يوما من تاريخ استلامها الاحالة بذلك، والا اعتبر الطلب موافقا عليه ضمنا من الدوائر المذكورة.

3- 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 أي قرار، امكن لهذا الاخير التقدم الى المرجع المختص لاعطاء الترخيص، مباشرة أو بواسطة الكاتب العدل، خلال مهلة ستة أشهر من تاريخ انقضاء المهل المحددة في البند ثانيا، الفقرة 1/ من هذه المادة، بكتاب يعتبر فيه نفسه مرخصا له ضمنا بالبناء، مرفقا به قيمة الرسوم المتوجبة، شرط تعهده بالتقيد بمضمون ملف الترخيص وبالقوانين والانظمة النافذة.

4- 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 يعتقده متوجبا من رسوم على مسؤوليته على ان تتم المحاسبة قبل الحصول على رخصة الاشغال.

يعود للمجلس الاعلى للتنظيم المدني، خلال مدة شهر على الأكثر، البت بأي خلاف فني ناتج بين اصحاب العلاقة والادارة وابداء 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 المستتناة من الرخصة الا بعد الحصول على الرخصة او التصريح حسب الاصول القانونية ودفع كامل الرسوم المتوجبة.

على ان يتم ذلك، عند الاقتضاء، باشراف مهندس ووفقا للشروط التالية:

- يتوجب على مالك العقار صاحب الترخيص ومقاوليه عدم المباشرة بتنفيذ مضمون الترخيص قبل الاستحصال على امر 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 بالتنسيق مع مختلف الجهات المختصة لتأمين حسن التنفيذ.

يمكن ان يشمل طلب الترخيص بالبناء اعمال الترميم وبناء التصاوين وجدران الدعم وتسوية ارضي العقار بشكلها النهائي والهدم في آن واحد، اما اذا اقتصر الطلب على اعمال تسوية ارض العقار (حفر أو ردم)، فيجب ان يتضمن طلب التصريح خزائط 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، والخزائط 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 بأعمال الحفر والتدعيم استنادا الى ترخيص خاص والى خزائط 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 الاساسية، 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 20.000م²، 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 (12 سنة)، ومع التقيد بالشروط التالية:

- ان يكون المشروع متكاملًا.

- ان يخضع الترخيص لأحكام المادة السادسة عشرة من هذا القانون (المجموعات الكبرى).

- في حال وقوع العقار أو مجموعة العقارات موضوع طلب الترخيص ضمن منطقة غير منظمة وللاستفادة من الأحكام المذكورة أعلاه، 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 اي تعديل في المخطط الموافق عليه، يجب ان يقترن بموافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني دون ان يترتب عن ذلك اي تمديد للمهلة المشار اليها اعلاه.

المادة 5 - في تنفيذ الترخيص

تقتصر الرخصة مبدئيا على الامور الواردة فيها، وكل تعديل يراد ادخاله على البناء المرخص به وغير المنفذ، من شأنه ان 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 خزائط تعديلية مسجلة في احدى نقابتي المهندسين.

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

اذا كان البناء المرخص له وقيد التنفيذ، يتضمن تعديلات داخلية دون تغيير اساسي في المسقط الخارجي للبناء أو الارتفاع، امكن 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 بالاشغال، وذلك طيلة مدة الاشغال، وحتى الحصول على رخصة الاشغال (السكن) النهائية لكامل اجزاء البناء.

لمالك العقار عند حصوله على رخصة أو وصل بالتصريح وعند المباشرة بالعمل حق استعمال الرصيف بحد أقصى مترين شرط تأمين ممر للمشاة ضمن الرصيف لا يقل عرضه عن ثمانية سنتيمترا (80 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.

إذا 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 جسر، 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 (15%) خمسة عشر بالمائة من قيمة رسوم الترخيص حسب التحمين الرائج عن كل عام، وتسجل على الصحيفة العينية للعقار كدين ممتاز.

على البلديات تنفيذ ما ذكر اعلاه بعد اجراء تخمين للترخيص وفقا للاصول وتبليغ الدوائر المختصة.

ان الابنية القائمة التي انتهى مفعول ترخيصها، والتي انجز هيكلها ولم تتجز 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 وفقا لنوع الاشغال غير المنفذة، ولا يعفي الاستحصال على التصريح أو رخصة الترميم مالك العقار من الغرامات المفروضة للفترة السابقة لتاريخ التصريح وفقا لاحكام هذه المادة.

المادة 6 - رخصة الاشغال (السكن)

اولا: رخصة الاشغال: انواعها وآلية منحها:

عند اكمال البناء المرخص به، بما فيه الواجهات الخارجية، على المالك ان يتقدم من الادارة الفنية المختصة بطلب الحصول على رخصة الاشغال (السكن) مرفقا بالمستندات المطلوبة وخرائط الاشغال المنفذة مسجلة لدى احدى نقابتي المهندسين تبين ان التنفيذ تم تحت اشراف المهندسين الموقعين على الخرائط كل حسب اختصاصه طبقا للانظمة المرعية وطبقا للترخيص أو التعديل المنفذ ووفقا لانظمة 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.

يعطى رخصة الاشغال (السكن) المرجع الذي اعطى الرخصة المسبقة للبناء بالاستناد الى موافقة الادارات الفنية 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 الاشغال العامة بناء لاقتراح المديرية العامة 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 ان 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 اي جزء منه للنصوص النافذة، على المالك ان يقوم تحت اشراف المهندس المسؤول موقع طلب الرخصة بالاعمال اللازمة ليصبح البناء مطابقاً وعليه بعد ذلك ان يعلم الادارة وان يتقدم بخرائط جديدة عند الاقتضاء موقعة من المهندس المسؤول ومسجلة لدى احدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس.

ثالثاً: في المهل:

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

اما اذا انقضت المهلة المذكورة ولم يبت بالطلب بالموافقة أو بالرفض، امكن لطالب الرخصة اعتبار نفسه مرخصاً له حكماً بالاشغال على مسؤوليته وان يعلم الادارة خطياً بذلك، شرط ان تكون الانشاءات مطابقة للترخيص وللنصوص النافذة، وان يدفع الرسوم القانونية في حال وجود زيادات قانونية على المساحات الواردة في الترخيص الاساسي خلال شهرين على الاكثر من تاريخ انقضاء المهلة المحددة اعلاه.

المادة 7 - افراز البناء

مع مراعاة احكام المادة 26 من القانون رقم 539 تاريخ 1996/7/24، يحظر على الدوائر العقارية والمساحة افراز البناء افرازاً نهائياً الى 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 باحد المستندات التالية:

1- افادة مسندة الى قيود رسمية صادرة عن رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو عن المحافظ أو القائمقام في حال عدم وجود بلدية، وإذا تعذر ذلك لعدم الاثبات يمكن الاستناد الى افادة صادرة عن الدوائر المالية المختصة في المحافظات تثبت ان البناء قد انجز قبل تاريخ 1971/9/13.

2- افادة من الادارة الفنية المختصة تثبت انه لم يبت بطلب رخصة الاشغال بالموافقة أو بالرفض ضمن المدة المنصوص عنها في المادة السادسة اعلاه مرفقة بافادة من المهندس المسؤول (موقع طلب الرخصة) تثبت مطابقة البناء للرخصة المعطاة.

المادة 8 - فضلات الاملاك 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 نهائيا من قبل اللجنة المحددة في المادة 80 من القرار رقم 26/275 وفقا للسعر الرائج بتاريخ دفع التأمين وفي حال الخلاف على الثمن تفصل بذلك لجان الاستملاك الاستئنافية المختصة على نفس الاسس وذلك خلال سنة من تاريخ دفع التأمين، وبعد مرور هذه الفترة، يعتبر التأمين المدفوع ثمنا 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 9 - الغلاف

ان غلاف البناء هو الحجم الذي يجب ان يبقى البناء ضمنه، ويتكون من مسطحات وخطوط عامودية ومائلة مع عدم امكانية تجاوز الارتفاع الاقصى المحدد في نظام المنطقة التي يقع فيها العقار. يحدد هذا الغلاف وطرق تطبيقه بمرسوم بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

المادة 10 - النتوء عن الغلاف

1- النتوءات عن الخط الغلافي المنسوب من جهة الطريق:

يسمح بالنتوء عن الخط الغلافي المنسوب من جهة الطريق فقط للشرفات الحرة غير المقفلة وللرفارف والاقفاص السلاالم والمصاعد ولحواجب الشمس (Brise Soleil) وللكرانش ولوسائل الزخرفة والتجميل واحواض الزهور وللإعلانات ولتكنات القرميد وللمتكات والجدران التي تقام فوق سطح الطابق الاخير لحجب اقفاص السلاالم والمصاعد وخزانات المياه والانشاءات التقنية، ولاعمال العزل الحراري ومنع النش التي لا يتجاوز علوها خمسون سنتيمترا /50 سم/ عن سطح الطابق الاخير.

2- النتوء عن الخط الغلافي المنسوب من جهة الفسحات:

يسمح بالنتوء عن الخط الغلافي المنسوب من جهة الفسحات لاقفاص السلاالم والمصاعد وللكرانش ولوسائل الزخرفة والتجميل واحواض الزهور ولحواجب الشمس ولتكنات القرميد وللمتكات والجدران التي تقام فوق سطح الطابق الاخير لحجب اقفاص السلاالم والمصاعد وخزانات المياه والانشاءات التقنية ولأعمال العزل الحراري ومنع النش التي لا يتجاوز علوها خمسون سنتيمترا /50 سم/ عن سطح الطابق الاخير، بنفس الشروط التي يسمح بها للنتوءات عن الخط الغلافي المنسوب لجهة الشارع.

تحدد بمرسوم بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني شروط ومواصفات النتوءات موضوع البندين (1) و(2) من هذه المادة.

3- النتوء الاستثنائي:

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

المادة 11 - مدى وقوع النظر

ان مدى وقوع النظر هو المسافة بين الخط العامودي المنسوب بتماس الواجهة عند محور الفتحة التي تضيء وتهوي الغرفة وبين الخط العامودي المنسوب على حدود العقار أو خط عامودي اخر .
تكال هذه المسافة داخل حقل وقوع النظر وعلى محور الفتحة (نافذة أو باب زجاجي أو واجهة زجاجية) وذلك من ابرز نقطة من هيكل البناء مقابل الفتحة.

يمكن ان يمتد مدى وقوع النظر عبر حدود العقار لعقار اخر اذا وجدت ارتفاعات وحقوق بهذا المعنى مسجلة في صحيفة العقارين المعنيين.

ان الغرف المعدة للسكن أو للإقامة نهاراً أو ليلاً نهاراً، يجب ان يكون لها مدى وقوع نظر واحد على الاقل على فسحات أو على طرقات تحدد مواصفاته وشروطه بمرسوم بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

لا تعتبر غرفاً يتوجب لها مدى وقوع النظر :

1- بيوت الدرج - الحمامات - بيوت الخلاء - مداخل الشقق السكنية شرط ان 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 (30م²) - الممرات - البهو - الاوفيس - 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 أمتار 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 التطهير والتصوير والاشعة والعمليات والمعاينة - غرف الماكينات - المعامل (اقسامها الصناعية) - الهنغارات - المستودعات - ابنية مزارع تربية الدواجن والحيوانات - المحلات التجارية - المكاتب العائدة لهذه القاعات والصالات والغرف - المكاتب في الفنادق والمستشفيات.

2- لا تعتبر الغرف الناتجة عن تقطيع القاعات بجواز زجاجية غرفاً يتوجب لها مدى وقوع نظر شرط ان لا تقل المساحة الشفافة منها عن ستين بالمائة (60%).

3- ان الاقسام السابق ذكرها في البندين (1) و(2) وغرف الابنية المشابهة من جهة الاستعمال للغرف والاقسام الواردة اعلاه ولا تستوجب بطبيعتها تأمين وجهة نظر، تحدد كيفية تهويتها بمرسوم بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل.

المادة 12 - تراجع الابنية

مع الاحتفاظ بارتفاعات التراجع المفروضة والتي يمكن ان تفرض لاحقاً بموجب انظمة تتخذ بمراسيم في مجلس الوزراء، يجب ان تشاد الابنية:

1- على جوانب الطرق الدولية والرئيسية والثانوية والمحلية:

وفقاً للتراجع المفروض بموجب مرسوم تراجعها الخاص.

2- على جوانب الطرقات الداخلية:

وفقاً للتراجع المفروض عن حدود العقار بموجب نظام المنطقة في المناطق المنظمة، على ان لا يقل عن اربعة امتار ونصف عن محور الطريق الذي يقل عرضه عن ستة امتار وثلاثة امتار في المناطق غير المنظمة.

3- على جوانب السكك الحديدية:

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

4- على جوانب الاقنية "المحصورة":

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

5- على جوانب مجاري المياه الشتوية الطبيعية:

وراء خط يبعد أربعة أمتار ونصف عن حدود مجرى الماء.

6- على جوانب الأنهر:

وراء خط يبعد عشرة أمتار /10م/ عن حدود مجرى النهر ما لم تنص الانظمة الخاصة للمنطقة على خلاف ذلك.

7- عن حدود الاملاك العمومية الاخرى:

وراء خط يبعد ثلاثة أمتار /3م/ على الاقل خارج حدود مدينة بيروت ومترين داخلها عن حدود الاملاك العامة.

المادة 13 - ارتفاعات خاصة

أولا - شروط خاصة بحقوق الاشخاص المعوقين:

يفرض على كافة الابنية التقيد باحكام القانون رقم 220 تاريخ 2000/5/29 المتعلق بحقوق الاشخاص المعوقين وبكافة المراسيم التطبيقية الصادرة عملا به.

ثانيا: ارتفاعات خاصة بالسلامة العامة والصحة والمنظورات المعمارية:

1- يمكن بمرسوم بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني فرض شروط ومبادئ لدراسة متانة الابنية ولاستعمال مختلف مواد البناء وفرض شروط خاصة لحماية الابنية من اخطار الحريق أو لتحمل البناء نتائج العوامل الطبيعية من زلازل وسواها، ومنع استعمال بعض المواد في البناء أو فرض شروط اضافية حول امكانية استعمالها اذا كانت تشكل خطرا 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 0.2/ أو ما يعادل (B 2 Zone) 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 والشروط والمراحل الواجب اعتمادها لمكاتب التدقيق الفني وصلاحيات هذه المكاتب.

وتحدد بمرسوم ايضا بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل والوزير المختص، التراجعات المفروضة على نوعية المشاريع العامة المرتبطة بالسلامة العامة (خطوط نقل الطاقة...).

2- تفرض على بعض الابنية شروط خاصة اضافية تتعلق بالسلامة العامة والصحة والمنظورات المعمارية والمواصفات الفنية اللبنانية وتأمين تجهيزات اضافية متناسبة مع أهمية البناء.

تحدد الابنية والشروط الخاصة المذكورة اعلاه 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 وكنائنات حية) كما حددها القانون رقم 2002/444 (حماية البيئة).

3- يمكن ان تعطى رخصة البناء بشرط التقيد باحكام خاصة، ويمكن ان ترفض اذا كانت الابنية بالنظر الى مواقعها واحجامها ومظاهرها الخارجية، والانشاءات المنوي تشييدها أو تغييرها من شأنها أن تضر بالصحة والسلامة العامتين أو بالمنظورات الطبيعية أو بالبيئة أو بالمنظورات المعمارية، أو إذا كانت هذه الابنية تفرض على الجماعات العمومية تنفيذ تجهيزات جديدة.

4- يمكن ان يفرض على طالب الرخصة عند منحه اياها، بموجب الاحكام الخاصة الوارد ذكرها في الفقرات السابقة، تحقيق اشغال مختلفة وعلى الاخص 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 انشاء حفرة صحية بالتصميم والحجم المناسب حاجة البناء أو انشاء محطة تكرير تبعا للشروط والمواصفات التي تحدد بمرسوم بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني)، الانارة، ترتيب وتجهيز المساحات المخصصة للملاعب وللمواقف والفسحات الحرة أو المشجرة أو غرس اشجار جديدة، مساهمة اما نقدا وإما بتقديم الاراضي مجانا لتنفيذ التجهيزات العامة المتعلقة بحاجات الابنية المنوي تشييدها، والتي تصبح ضرورية بمجرد تشييد هذه الابنية.

تحدد هذه الاحكام الخاصة في رخصة البناء وتذكر صراحة في قرار منحها ولا تسلم رخصة الاشغال (السكن) الا بعد قيام صاحب الرخصة بتنفيذ الموجبات المفروضة.

حينما تعتبر السلطة المكلفة باعطاء رخصة البناء وجوب اخضاع هذه الرخصة لاحكام خاصة لم تحددها 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.

5- يمكن ان ترفض رخصة البناء أو أن لا تعطى الا ضمن شروط تحدد في الموافقة الفنية على الترخيص اذا 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 الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني، ولا يتوجب لطالب الرخصة أي تعويض من أي نوع في حال رفضها أو من جراء فرض شروط ينتج عنها تكاليف اضافية على المستفيد.

6- عندما ترفض رخصة البناء أو عندما تعطى بشرط التقيد بأحكام خاصة تطبيقا للبند 3/ و 4/ يمكن لطالب الرخصة اذا اعتبر ان الاحكام 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 وللسلطات المكلفة اعطاء رخصة البناء اللجوء اليها.

المادة 14 - معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام

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

يحسب معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام على اساس مساحة العقار بعد التخطيط المصدق وبصرف النظر عن وجود حقوق ارتفاقات لمصلحة العقارات المجاورة في حال استنفاد 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 تستنفذ فيه عوامل الاستثمار بكاملها بعد، فلا يمكن البناء في الاقسام المتبقية منه الا بحدود ما تبقى من استثمار للعقار بعد الاقتطاع شرط ان يكون القسم الذي سيقام عليه البناء صالحا للبناء كعقار مستقل موجود.

ثانياً - اجزاء الابنية التي لا تدخل مساحتها في حساب عاملي الاستثمار العام والسطحي وعدد الطوابق ضمن شروط معينة تحدد بمرسوم:

1- مساحة الشرفات والفرندات واللوجيات غير المقفلة والفسحات المسقوفة غير المقفلة بمقدار ما لا تزيد مجموع مساحتها في كامل البناء في 20% (عشرين بالمائة) من مساحة الاستثمار العام المصمم شرط ان لا تزيد مساحة الشرفات في أي طابق عن 25 (خمس وعشرين بالمائة) من مساحته المصممة وذلك في جميع الابنية، باستثناء الابنية الصناعية التي يجب ان لا تتجاوز مساحة الشرفات فيها نسبة 5% (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 إليها أعلاه:
- مساحات تقنية للطابق.

- ممرات للوصول الى غرفة الخادمة وغرفة الغسيل وغرفة المونة والتي لا تزيد مساحة كل منها عن ثمانية أمتار مربعة.

- الممرات المسقوفة للوصول بين مختلف الابنية في المشروع على ان لا يتجاوز عرضها الحر 2.50م (متران ونصف)، ولا يزيد علوها عن ارتفاع الطابق وأن لا يقل عن 2.20م (مترين وعشرين سنتيمترا)، ولا يزيد عددها عن اثنين احدهما في الطابق العلوية شرط موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني بالنسبة للممر العلوي.

2- مساحة الطوابق السفلية التي لا يزيد ارتفاع مستوى سقفيها (باطون) عن متر واحد فوق:

- أي نقطة فوق مستوى الارض الطبيعية أو المستصلحة (المسواة) من جميع الجهات الداخلية.

- مستوى الخط الموازي للطريق أو الرصيف في حال وجوده، والذي يعلوه بمتر واحد، للوجهات الامامية.

- أما الجهة المجاورة للعقارات غير المحددة 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 5م/ (خمسة أمتار)، شرط أن يخصص الطابقين المذكورين لخدمة البناء وأن يبقيا من ضمن الاقسام المشتركة عند افرار 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، 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 (50%) 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 اكثر 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 أمتار 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.

3- النتوءات المعدة للزخرفة وللتنويج وحواجب الشمس والكرانيش والرفارف وسماكة التلبيس.

4- 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.

5- 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 /50 سم/، وثكنات القرميد على ان تحدد شروطها بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

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

6- مساحة الاسقف الشفافة للفحات:

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

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.

7- 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 /22 سم/ وخمسة وثلاثين سنتيمترا /35 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.

8- الدرج والمصعد:

لا تحتسب ضمن معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام، مساحة الدرج الرئيسي والمصعد لكل بناء أو بلوك، شرط ان لا تتجاوز مساحتها /20م²/ عشرون مترا مربعا، يضاف اليها /6م²/ 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 ألا تتجاوز هذه المساحة /15م²/ خمسة عشر مترا مربعا، ويحتسب ما يزيد عن ذلك ضمن مساحة الشرفات.

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

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

2- مساحة مسكن الناطور لغاية خمسة وثلاثون مترا مربعا /35م²/ في الطابق الارضي أو ما بين الارضي والاول لكل بلوك مهما كانت نوعية الانشاءات الاخرى فيهما.

3- مساحة المتخات: المقامة فوق غرف الغسيل - غرف الكوي - غرف المونة - غرف الخدم - الحمامات - بيوت الخلاء - الاوفيس - الممرات الداخلية، مداخل الشقق - المطابخ.

المتخات المقامة ضمن المخازن وصلات العرض في الطابق شرط ان لا تتجاوز مساحتها ثلثي مساحة هذه القطع وان لا يكون لها أي مدخل خارجي.

4- 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 /1.90م/ مائة وتسعين سنتيمترا.

يمكن اقامة اكثر من طابق تقني واحد في الابنية التي يتجاوز عدد طوابقها اثني عشر طابقا علويا 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.

5- مساحة طابق اعمدة:

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

أ- المقامة إما فوق الطوابق السفلية المردومة أو على الأرض الطبيعية مباشرة وإما على مستوى الطريق الملاصقة أو المتاخمة للبناء المطل عليها مع تسامح متر واحد كحد أقصى فوق مستوى الطريق أو تحته، شرط عدم إمكانية إقامة أية منشآت بين البناء والطريق.

ب - يسمح ضمن الأعمدة وبمساحة لا تتجاوز 5% (خمس بالمائة) من معدل الاستثمار العام بإنشاء قفص للسلاسل والمصاعد ومدخل مقفل ومسكن الناطور وغرف عدادات الكهرباء والمياه وزاوية للانتظار وقاعة اجتماعات لشاغلي البناء ومستودع صغير لخدمة البناء لا تتجاوز مساحته أربعة أمتار مربعة (4م²) وكل ما هو معد لغير الاستثمار وذلك لكل درج رئيسي. ويحسب كل ما يزيد عن ذلك في عامل الاستثمار العام دون احتسابه في عدد الطوابق إذا لم يشمل الطابق على أية استعمالات أخرى.

يمنع فرز محتويات هذه الأقسام من طابق الأعمدة إلى أقسام خاصة مختلفة بل يسجل من الأقسام المشتركة في البناء.

ج- يدخل ارتفاع طابق الأعمدة في احتساب العلو الإجمالي للبناء، على أن لا يتجاوز هذا الارتفاع ثلاثة أمتار ونصف ويمكن تجاوز هذا الارتفاع إلى 4.50م/ أربعة أمتار ونصف وذلك فقط في الابنية التي تستوفي شروط إقامة طابق تقني دون الاستفادة من الطابق المذكور، على أن يخصص التجاوز في ارتفاع طابق الأعمدة للتمديدات التقنية.

2- المقامة ضمن الاستثمار السطحي الأقصى المسموح به المعدة للمرآب المتوجب، شرط أن لا يزيد ارتفاعها الحر عن مترين وثلاثين سنتيمتراً (2.30م) وشرط عدم استعمال سقفها لأي غرض.

رابعا - تطبق أحكام المادة أعلاه على كافة الابنية الجديدة وتلك غير الحائزة على رخصة الأشغال. أما في حال طلب الترخيص بإضافة مساحة بناء إضافية على بناء قائم حائز على رخصة اشغال، فتطبق أحكام المادة أعلاه فقط على الأجزاء المضافة.

المادة 15 - المنشآت المسموح إقامتها ضمن التراجع المفروض قانوناً

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

يمنع إقامة منشآت سفلية، أرضية أو علوية من أي مواد كانت سواء كانت مسقوفة أو غير مسقوفة أو كانت مقلدة أو غير مقلدة ويمنع إقامة المركبات والمقطورات المستعملة لغير غاية النقل باستثناء غرف البواب وحائط التصوين والرفارف والبلكنات وحيطان الدعم والسند، التي تحدد شروطها بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل.

ثانياً - ضمن التراجع عن حدود العقارات المجاورة:

مع مراعاة الأنظمة والارتفاعات المفروضة في المناطق يسمح بإقامة الطوابق السفلية التي لا يزيد ارتفاع مستوى سقفها (باطون) عن متر واحد فوق مستوى الأرض الطبيعية أو المسواة.

ويسمح بإقامة جدران إستنادية للأرض الطبيعية مهما بلغ ارتفاعها، وجدران الدعم للردم القانوني التي لا يتجاوز علوها المترين ويسمح ب بروز بعض المنشآت العائدة للوقاية والزخرفة والتجميل التي تحدد شروطها بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل.

المادة 16 - المجموعات الكبرى

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

1- أن تكون مصممة على عقار لا تقل مساحته عن عشرة أضعاف الحد الأدنى للافراز في المنطقة مع حد أدنى أربعة آلاف متر مربع /4000م²/ في مراكز المحافظات وعشرين ألف متر مربع /20.000م²/ خارجها.

2- أن تخصص نسبة لا تقل عن خمسة وعشرين بالمائة /25%/ من مساحة العقار تجهز وتستعمل حدائق أو ملاعب رياضية، وتحسم نسبة عشرة بالمائة /10%/ من مساحة العقار عند حساب عامل الاستثمار العام عندما تزيد مساحته عن عشرة آلاف متر مربع /10.000م².

3- ان تخضع لمخطط حجمي يعرض على موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني، ولشروط خاصة تتعلق بالتراجعات وبالمشروعات المعمارية وبالصحة وبالسلامة العامة وبتقديم دراسة الاثر الطبيعي والبيئي وبتأمين تجهيزات خاصة (كهربية، هاتف، مياه...) متناسبة مع اهمية 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 اعلاه من تطبيق الخطوط الغلافية المنصوص عنها في هذا القانون ومن الاستثمار السطحي وعدد الطوابق والعلو المفروضة في نظام المنطقة اذا نتج عن ذلك مواصفات معمارية مميزة للمشروع نفسه وللمنطقة التي يقع فيها العقار .

المادة 17 - المناطق المنظمة والمناطق غير المنظمة

ان المناطق المنظمة والمحددة لها ارتفاعات لمعدل وعامل الاستثمار السطحي والعام والعلو او لعدد الطوابق، تخضع لانظمتها الخاصة مع مراعاة احكام المادة الثالثة عشر من هذا القانون. اما المناطق غير المنظمة وبانتظار تنظيمها فتخضع لانظمة بناء وفقا لطبيعتها (اصطياف، أهلة، غير أهلة زراعية، وديان...) تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بعد موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

يسمح بإنشاء المؤسسات المصنفة غير المزججة والمضرة من الفئتين الثانية والثالثة ضمن المناطق غير المنظمة بعد موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

المادة 18 - منظر الابنية ومئاتها

1- يفرض تأمين يطبق تدريجيا ضد خطر إنهيار البناء كله أو بعضه أو تداعيه بوجه واضح للانهييار 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 اساسية.

2- 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.

3- يجب ان 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.

4- يمنع انشاء ابنية 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 بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

5- يجب ان يكون شكل واللوان الواجهات والتساوين منسجما مع المحيط ويعود للإدارات الفنية المختصة حق تقدير ذلك عند منح الترخيص.

6- يمكن ان يفرض على المالكين تصوين عقاراتهم لجهة الطريق وإذا تمنعوا يحق للبلدية بعد اخطارهم ان تنشئ التصوينة المذكورة على نفقتهم.

7- 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.

8- على المالك ان يسهر دوما على صيانة املاكه المبنية وتأمين الاتزان والمتانة اللازمين لها محافظة على سلامة الشاغلين والجوار. وعليه كلما دعت الحاجة الى ذلك أو بناء على طلب البلدية المبني على استشارة الادارات الفنية المختصة ان يكلف مهندسا أو اكثر للكشف على البناء والتحقق بالوسائل الفنية والملائمة وتقديم تقرير مفصل عن حالة البناء.

اذا ظهر للمهندس أن البناء أو اقسامه قد بدت فيه اشارات وهن، عليه أن يبين في تقريره سبب هذا الوهن ونتائجه المحتملة وان يقترح الاشغال الواجب القيام بها مع بيان درجة العجلة فيها. اذا تبين بنتيجة تقرير المهندس ان اتزان البناء أو متانته مختلان، على المالك أن يقوم تحت اشراف مهندس بتكليف يسجله في

أحدى نقابتي المهندسين بأعمال التشييد والتدعيم المؤقتة اللازمة، وإن يعلم بما قام به البلدية أو المحافظ أو القائم مقام خارج النطاق البلدي. ومن ثم عليه اتخاذ الإجراءات اللازمة بعد الاتفاق مع شاغلي البناء أو مراجعة القضاء المستعجل، إذا اقتضى الأمر، للقيام بأعمال التقوية النهائية بعد الاستحصال على الترخيص وفق الأصول.

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

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

10- عندما يكون بناء أو جدران أو خلافة ينذر بالانهيار ويشكل بقاءه خطراً ما ولا يبادر المالك إلى القيام بواجباته إما لأنه لا يستطيع إجراء أعمال التقوية اللازمة أو لأنه يمتنع عن ذلك، يقتضي هدمه خلال مهلة لا تقل عن خمسة عشر يوماً ولا تزيد عن الشهرين ويمكن للبلدية المعنية إخلاء البناء من شاغليه.

إذا تعذر إبلاغ المالك، أو إذا تمتنع عن استلام إنذار الهدم يجب تنظيم محضر بالواقع من قبل موظفي البلدية أو المختار حيث لا يوجد بلدية. وفي هذه الحالة تلتصق نسخة عن إنذار الهدم على البناء المطلوب هدمه ونسخة أخرى على باب مركز البلدية أو على باب مركز المحافظة أو القائم مقامية خارج النطاق البلدي.

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

وفي حال وجود ضرورة قصوى لهدم أحد الأبنية بناءً لتقرير الدوائر الفنية الذي يجب أن يبنى على تقرير مهندس خبير محلف، فإن مهلة الإنذار يمكن انقاصها إلى يوم واحد، وحينئذ يقتضي ذكر أحكام هذه الفقرة في إنذار الهدم.

11- يمكن بمرسوم يتخذ بناءً على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل وبعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني فرض شروط خاصة لشكل البناء ومظهره الخارجي والمواد المستعملة وذلك بالنسبة لرخص البناء والترميم في بعض المناطق.

12- يمكن فرض أحداث ممرات وأرصعة مسقوفة ضمن الأبنية لاستعمال العموم تحدد شروطها ومواصفاتها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة 19 - المرآب

أولاً: أحكام عامة

يفرض إنشاء مرآب لوقوف السيارات في الأبنية التي ستقام في جميع المناطق.

يجب أن 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 لاحتراق مهني..). وذلك لدى تأجير هذا القسم أو فرزه أو بيعه. عندما يحول تصميم البناء أو تركيز الأعمدة أو وجود جدران في المساحات التي ستخصص للمرآب دون دخول أو استيعاب عدد أو جزء من السيارات المفروضة يحق لإدارة الفنية المختصة طلب إعادة النظر بتصميم البناء أو تركيز الأعمدة والجدران لتأمين المرآب اللازم المفروض على كامل استثمار العقار وإن كان موضوع الرخصة يتناول جزءاً من هذا الاستثمار.

يجب أن يشمل طلب الترخيص لإنشاء بناء أو مجموعة أبنية يتوجب لها أكثر من خمسين سيارة، والأبنية ذات الاستعمال العام دراسة تأثير المبنى على حركة السير (Traffic Impact Study) وكيفية معالجة هذه المتغيرات.

ثانياً: الاستعاضة عن المرآب:

1- 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 وفقا 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 انشاءه مسقوفا بما يوازي 25م2 لكل سيارة مع مراعاة 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.

2- 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 بذمتها بعدد السيارات المدفوع بدل الرسم عنها. يبقى هذا القيد قائما 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 حصرا 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 وزير 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، اذا لم تبادر السلطات المختصة خلال مدة اقصاها ثمانين 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 وفقا 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 500م، وذلك وفقا لشروط تحدد بمرسوم يتخذ بناء لاقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

3- 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.

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

1- 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.

2- لا يتوجب تأمين أي موقف في الابنية القائمة قانونا (مرخصة أو تم تسويتها) عند طلب تعديل فيها دون زيادة في عدد الوحدات ودون تغيير في وجهة الاستعمال.

3- عند الترخيص لاضافة بناء في عقار مبني، اكانت 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.

رابعا: المرآب الاضافي والجماعي (للعوم):

1- المرآب الاضافي:

- في حال تأمين مرآب اضافي زيادة عن المرآب المتوجب قانونا، تعفى المساحة من المرآب الاضافي، المعادلة لمساحة خمس وعشرين مترا مربعا /25م2/ 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 التقيد بالخط الغلافي والارتفاع المفروض في نظام المنطقة.

2- المرآب الجماعي للعموم:

- يرخص بإنشاء 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 وبالخط الغلافي، وتطبق على المرآب الجماعي الاعفاءات الواردة في البند رابعا - الفقرة 1/ 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 اخرى 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 الخط الغلافي.

لا يجوز ان ينقل الى اي عقار في نفس المنطقة العقارية ونفس المنطقة الارتفاقية ما يزيد عن العشرين بالمائة (20%) من عامل استثمار هذا العقار وشرط موافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني على الموقع المقترح للزيادة.

خلافا لاي نص آخر يمكن الترخيص باشغال الاملاك العمومية غير البحرية العائدة لكل من الدولة والبلديات من اجل بناء مرآب للعموم واستثمارها لاجل محدد وذلك بموجب عقود يجريها الوزير المختص بنتيجة مزاييدة 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 /50م/ والمجموعات الكبرى من زيادة في عامل الاستثمار العام في حال أمن 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 /12م2/ عن كل موقف سيارة شرط ان لا تتجاوز هذه الزيادة الف وخمسمائة متر مربع /1500م2/ مهما بلغ عدد المواقف في المرآب الاضافي ونسبة عشرة بالمائة /10% من عامل الاستثمار العام، على الا تزيد عن طابقين على الأكثر 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 أن تدفع رسم مرآب سنوي لصالح البلدية يبلغ نسبة خمسة بالمائة /5% 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.

3- شروط عامة:

- يجب ان لا يتعدى العلو الحر متران وخمسون سنتيمترا (2.50م) تحت السقف ومتران وعشرون سنتيمترا (2.20م) تحت الجسور المدلاة.

- يجب ان 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 استعمال المرآب الإضافي أو المرآب الجماعي للعموم، تعتبر الانشاءات المرخصة لهذه الغاية غير قانونية ويمكن للدولة أو البلديات هدمها أو مصادرتها.

يمكن بيع أو تأجير المساحات المخصصة كمواقف اضافية أو مرائب 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 20 - في الارتفاع الحر تحت السقف

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

المادة 21 - تحويل وجهة استعمال البناء *

لا يجوز تحويل وجهة استعمال المرآب المحدد عند الترخيص لاي سبب كان.

اما في حال تحويل وجهة استعمال البناء كليا أو جزئيا لوجهة استعمال اخرى مسموحة في المنطقة، وإذا كانت وجهة الاستعمال الجديدة تحتاج الى مرآب اكبر من المساحة المخصصة كمرآب لوجهة الاستعمال الاساسية، فيتوجب على المالك اما تأمين المرآب الإضافي واما دفع البديل 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 الإضافي اللازم أو دفع البديل.

الفصل الثالث

العقوبات

المادة 22 - حصول مخالفات في البناء تستوجب الازالة *

إذا 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 وابلأغ ذلك الى مالكي العقار أو من ينوب عنهم قانونيا ونقابة المهندسين، على ان ينذر المالك بهدم المخالفة في حال التمتع. وعلى نقيب المهندسين ابلاغ الامر الى الادارة الفنية المختصة والبلديات المعنية بموجب كتب مضمونة مع اشعار بالوصول:

1- إذا لم يقم المهندس المسؤول موقع الترخيص بسحب تعهده وابلأغ نقابة المهندسين المعنية، على مديرية التنظيم المدني أو محافظ المنطقة أو رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية، الابلأغ 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 مزولة المهنة رقم 97/636.

2- وفي حال التكرار وبعد تبليغ النقيب حسب ما ورد في الفقرة السابقة (1)، يعود للنقيب امر توقيف جميع المعاملات الفنية العائدة للمهندس في النقاية لمدة تتراوح بين ثلاثة اشهر وستة اشهر حسب اهمية المخالفة وأو اتخاذ الاجراءات والعقوبات المسلكية وفق نصوص قانون مزولة المهنة رقم 97/636 وذلك خلال شهر من تاريخ تبليغ النقيب بتكرار المخالفة.

3- 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 مؤقتاً أو نهائياً 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 23 - وقف الانشاءات غير المرخص او المصرح بها *

كل حفر اساسات أو بناء أو ترميم أو تحويل يباشر 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 ان يتقدم بدون ابطاء بطلب رخصة أو بالتصريح حسب الاقتضاء.

اذا 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 الا بعد استيفائها وتسوية وضع المخالفة.

يجب على مالك الانشاءات التي تتنافى مع التخطيط أو التي تخالف قوانين وانظمة البناء النافذة هدمها، وإذا لم يفعل تولت الادارة الهدم على نفقته ومسؤوليته واستوفيت منه الاكلاف بطريقة جباية رسوم الدولة والبلديات. يجب ان يعين محضر ضبط مخالفة البناء موقع المخالفة وماهيتها وتاريخ حصولها بصورة دقيقة والمرحلة التي وصل اليها المخالف بتاريخ تنظيم محضر الضبط.

تسجل المخالفة، بناء على طلب البلدية أو الادارة الفنية المختصة، على الصحيفة العينية للعقار ولا تشطب الا بعد تسوية اوضاعها أو ازلتها.

المادة 24 - عقوبة مخالفة احكام القانون *

يعاقب المسؤول الذي يخالف احكام هذا القانون والنصوص التي تتخذ لتطبيقه بغرامة من /2.000.000/ (مليون ليرة لبنانية) الى /100.000.000/ (مئة مليون ليرة لبنانية).

ان المخالف الذي يواصل العمل بعد ان يكون قد اوقف يعاقب بغرامة من /4.000.000/ (اربعة ملايين ليرة لبنانية) الى /200.000.000/ (مئتي مليون ليرة لبنانية) وبالسجن من اسبوع الى 15 يوماً أو باحدى هاتين العقوبتين على الا يحول ذلك دون ازالة المخالفة عند الاقتضاء.

الفصل الرابع

احكام عامة

المادة 25 - نطاق واصل تطبيق احكام القانون *

مع الاخذ باحكام المادة الحادية عشرة من هذا القانون لجهة امتداد وقوع النظر، تطبق احكام قانون البناء ضمن حدود كل عقار بمفرده أو مجموعة عقارات ملاصقة غير قابلة للضم قانونا، 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 قانونا، فيجب ضمها لتصبح عقارا واحدا.

المادة 26 - احكام ملغاة *

يلغى قانون البناء الصادر بالمرسوم الاشتراعي رقم 148 تاريخ 1983/9/16 والمرسوم الاشتراعي رقم 45 تاريخ 1985/3/23، كما تلغى النصوص العامة والخاصة والتي تتعارض واحكام هذا القانون.

تظل المراسيم والقرارات التطبيقية الملحقة بقانون البناء رقم 83/148 تاريخ 83/9/16، 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 27 - حق الخيار المعطى لصاحب الرخصة *

ان لصاحب الرخصة المعطاة قبل صدور هذا القانون حق الخيار بين تنفيذها أو تعديلها وفقا لاحكام هذا القانون أو للقوانين النافذة بتاريخ الحصول على الرخصة.

المادة 28 - مهلة اصدار النصوص التطبيقية *

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 29 - نفاذ القانون *

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

