الجمهورية اللبنانية
وزارة الداخلية والبلديات

٤١٦

ص/ ٧٣٥ م
٦ - تشرين الأول ٢٠١٦

جانب محافظة جبل لبنان
جانب محافظة لبنان الشمالي
جانب محافظة لبنان الجنوبي
جانب محافظة بعلبك الهرمل
جانب محافظة البقاع
جانب محافظة النبطية
جانب محافظة عكار

الموضوع: تعديل في بعض احكام التعميم رقم ٧٣٥/ص.م تاريخ ٢٠١٦/٧/٢٨،

بالإشارة إلى الموضوع المبين أعلاه،

نتيجة المراجعات التي وردت الى الوزارة المتعلقة بطلب المواطنين تسهيل شروط اقامة بيوت للسكن لهم او لاولادهم على عقاراتهم بموجب التعاميم السابقة الصادرة عن وزارة الداخلية والبلديات وآخرها التعميم رقم ٧٣٥/ص.م الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢٨،

وحرصاً منا على تسهيل امور المواطنين، لاسيما في ظل الظروف الراهنة التي تمر بها البلاد،

لذلك،
تعدل المواد الواردة في التعميم رقم ٧٣٥/ص.م تاريخ ٢٠١٦/٧/٢٨ وفقاً لما هو مبين ادناه:

١- تُعدل الفقرتين "ب" و "ج" بحيث يسمح باضافة طابق اول فوق طابقين سفلي وارضي موجودين ، او اضافة طابق ثاني فوق طابقين ارضي واول موجودين.

٦ - تشرين الأول ٢٠١٦

والباقي دون تعديل

وزير الداخلية والبلديات
نهاد المشنوق

تبلغ نسخة لجانب:
- المديرية العامة لقوى الامن الداخلي/ للاطلاع والمقتضى

الجمهورية اللبنانية
وزارة الداخلية والبلديات

MK12641

م ص/ ٧٣٥
عدد

٢٨ تموز ٢٠١٦

جانب محافظة جبل لبنان
جانب محافظة لبنان الشمالي
جانب محافظة عكار
جانب محافظة لبنان الجنوبي
جانب محافظة البقاع
جانب محافظة بعلبك الهرمل
جانب محافظة النبطية

لابلاغ البلديات والقائمقامين واتحادات البلديات كلّ ضمن نطاق المحافظة.

سبق لوزارة الداخلية والبلديات وبموجب التعميمين رقم ٦١٣/ص.م تاريخ ٢٠١٤/٥/٥ ورقم ٧٧٠/ص.م تاريخ ٢٠١٥/١٠/٩ أن أجازت بموجبه لرؤساء البلديات والقائمقامين بالنسبة للقرى التي ليس فيها بلديات، إعطاء تصاريح لإشادة بناء طابق أرضي يُخصص لسكن مالك العقار، أو أحد أصوله أو فروعه فقط، على ان لا تتجاوز مساحة كامل البناء ١٥٠م٢، وعلى ان يتوافق البناء مع الشروط العامة للبناء، لا سيما التراجعات، وذلك وفق الآلية والشروط المحددة في متن التعميم، والعمل به خلال مدة سنة من تاريخ صدوره.

ونظراً لكثرة المراجعات التي وردت مؤخراً الى هذه الوزارة والمتعلقة بطلب تمديد العمل بالتعاميم المذكورة، كي يتسنى للذين لم تتاح الفرصة لهم للاستحصال على تصريح للبناء على عقاراتهم.

وحرصاً من الوزارة على تيسير أمور المواطنين والحد من الهجرة الريفية من جهة وتفشي ظاهرة مخالفات البناء دون أي ضوابط أو معايير، ومعالجتها في حدها الأدنى من جهة اخرى،

لـذلـك،

يجاز وخلال مدة **ستة أشهر** من تاريخه لرئيس البلدية، والقائمقامين في القرى التي ليس فيها بلديات، منح تصاريح لبناء **طابق واحد فقط لمالك العقار او احد فروعه او احد اصوله وفقاً لاحدى الحالات التالية:**

أ- بناء طابق ارضي واحد على عقار لا يوجد عليه بناء، على ان لا يزيد ارتفاعه عن ثلاثة امتار ولا تزيد مساحته عن ١٥٠ م٢ بما فيها الشرفات والسطيحات.

ب- بناء طابق ارضي واحد فوق طابق سفلي موجود قانوناً وفقاً لاحكام قانون البناء، على ان لا يزيد ارتفاعه عن ثلاثة امتار، ولا تزيد مساحته عن ١٥٠ م٢ بما فيها الشرفات والسطيحات، وفي حال كانت مساحة الطابق السفلي اقل من ١٥٠ م٢ فانه يمكن اضافة مساحات على الطابق السفلي لتصل مساحته الاجمالية الى ١٥٠م٢.

الجمهورية اللبنانية
وزارة الداخلية والبلديات

ج- بناء طابق اول فوق طابق ارضي موجود قانوناً وفقاً لاحكام قانون البناء، على ان لا يزيد ارتفاعه عن ثلاثة امتار ولا تزيد مساحته عن ١٥٠ م٢ بما فيها الشرفات والسطيحات، وفي حال كانت مساحة الطابق الارضي اقل من ١٥٠ م٢ فانه يمكن اضافة مساحات على الطابق الارضي لتصل مساحته الاجمالية الى ١٥٠م٢.

د- يمكن إقامة طابق ارضي بمساحة لا تتجاوز ١٥٠م٢ على عقار قائم عليه بناء **مرخص قانوناً**، شرط ان تتوافق المساحة الإجمالية للبناء (أي مساحة البناء القائم ومساحة الطابق المنوي إقامته)مع نسبتي الاستثمار السطحي والاستثمار العام للعقار، ووفقاً لنظام المنطقة، مع وجوب المحافظة على التراجع القانوني بين البناء القائم والطابق المنوي إقامته، وعلى ان لا يقل عن **ستة امتار كحد ادنى**.

هـ- يمكن إقامة شاحط على كامل سطح البناء المشاد في جميع الحالات المبينة اعلاه، شرط ان لا يتجاوز الارتفاع الاقصى للشاحط عند الوسط الثلاثة امتار (٣م) ليصل الى ارتفاع صفر عند اطراف البناء من جميع جوانبه، وان يكون الشاحط ذات هيكل معدني او خشبي دون سواهما، وسقفه من القرميد.

و- يجب أن يستوفي البناء الشروط العامة للبناء وفقاً لنظام المنطقة **لا سيما التراجعات والاستثمار السطحي والاستثمار العام**.وان تكون وجهة استعمال البناء **للسكن فقط**.

ز- **يُمنع** الاستفادة من أحكام هذا التعميم من اجل اضافة بناء فوق بناء تم اقامته بموجب التعاميم السابقة رقم ٦١٣/ص.م تاريخ ٢٠١٤/٥/٥، ورقم ٧٧٠/ص.م تاريخ ٢٠١٥/١٠/٩، وعليه فانه يتوجب على رؤساء البلديات توخي الدقة عند منح اي تصريح بالبناء بموجب هذا التعميم، على عقار سبق لمالكه ان استحصل على تصريح بالبناء بموجب التعميمين المذكورين اعلاه.

<u>آلية وشروط اعطاء التصريح:</u>

١- لا تطبق احكام هذا التعميم داخل نطاق المحافظات والاقضية 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 كيلو متر واحد شرق الاوتوستراد لكافة العقارات ضمن الحدود المشار اليها آنفاً، وكذلك في المناطق المصنفة اثرية وتراثية 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، او القائمقام في القرى، على ان يتضمن الطلب اسم وصفة طالب التصريح وعنوانه وموضوع الطلب ورقم العقار المطلوب اصدار تصريح للبناء عليه، **مرفقاً بالمستندات التالية**:

الجمهورية اللبنانية
وزارة الداخلية والبلديات

أ- افادة عقارية اذا كان العقار ممسوحاً او علم وخبر من المختار في الاماكن غير الممسوحة (وفقاً للتعميم رقم ٢/م٢٠١٢ 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 الاخرين) فانه يسمح له ببناء مسكن خاص له شرط الاستحصال على موافقة مالكي نسبة ٧٥% من مجموع حصص الشركاء في العقار، بموجب افادة 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 ١٥٠م٢ (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 العقار 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 باية تعويضات لاي 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 – افادة 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- يُعطى المرجع الذي يتلقى طلب التصريح (البلدية او القائمقام) ايصالاً بتسجيل الطلب وتسري مهل البت بالتصريح على الشكل التالي:

أ- على رئيس البلدية البت بطلب التصريح في مهلة اقصاها ١٥ يوماً من تاريخ تسجيل الطلب في قلم البلدية، وذلك للبلديات التي لديها جهاز هندسي او التي تنضوي ضمن اتحاد 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 تسجيل الطلب في قلم القائمقامية.

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

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

الجمهورية اللبنانية
وزارة الداخلية والبلديات

٤- **تبقى السجلات المتعلقة بمنح التصاريح الممنوحة بموجب التعميمين السابقين رقم ٦١٣/ص.م تاريخ ٢٠١٤/٥/٥ ورقم ٧٧٠/ص.م تاريخ ٢٠١٥/١٠/٩ محفوظة لدى البلديات والقائمقاميات، (والتي تم احالة نسخة عنها الى المحافظين).**
ويفتح سجل جديد لتصاريح البناء الممنوحة بموجب هذا التعميم في البلديات والقائمقاميات المكلفة بأعمال البلديات والقرى التي ليس فيها بلديات، تدون فيها جميع المعلومات العائدة للعقار موضوع التصريح بما فيها تاريخ المباشرة بالبناء، وعلى ان تضع تلك الجهات برنامجاً دورياً لاستمرار الرقابة وان تجري كشفاً للتأكد من مطابقة البناء المنفذ للخرائط المرفقة بالتصريح، وعلى ان يتم سحب التصريح وإلغاء مفاعيله وتوقيف الأعمال عند التحقق من أية مخالفة او تعدي على الاملاك الخاصة او العامة وتسجيل اشارة مخالفة بناء على الصحيفة العينية للعقار، او عند التسبب بضرر او عدم مراعاة شروط السلامة العامة.

٥- يصار الى ايداع المخافر الامنية، التي تقع ضمن نطاق عملها البلديات والقرى، نسخة عن تصاريح البناء موضوع التعميم وذلك ضمن مهلة ٢٤ ساعة على الاكثر من تاريخ صدورها.

٦- في حال مخالفة مانح التصريح لاحكام هذا التعميم، لا سيما 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، تأديبياً وفقاً لاحكام المواد ١٠٣ و١٠٤ و١٠٥ من قانون البلديات لا سيما 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.

٧- تكلف القطعات الامنية المختصة اجراء الرقابة الدورية والتأكد من صحة ومطابقة الأعمال للتصريح وفق أحكام هذا التعميم، لا سيما لجهة عدد الطوابق والمحتويات والتراجعات وعلى ان يتم التنسيق مع رئيس البلدية المعني او القائمقام في القرى التي ليس فيها بلديات، لضبط كافة المخالفات، وان يصار إلى إبلاغ وزارة الداخلية والبلديات بتلك المخالفات فور تحققها، للبت بها من قبل الدائرة المختصة في الوزارة.

٨- يمنع منعاً باتاً تحت 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 قانوناً.

١٠- يلغى كل نص يخالف احكام هذا التعميم.

بيروت، في: ٢٣ تموز ٢٠١٦

تبلغ نسخة لجانب:
- المديرية العامة لقوى الامن الداخلي/ للاطلاع والمقتضى
- المديرية العامة للإدارات والمجالس المحلية

وزير الداخلية والبلديات
نهاد المشنوق