

١٥٠٩٢
ع ر
٢١ أيار ٢٠٢٠

لابلاغ البلديات والقائمقامين
واتحادات البلديات كل ضمن
نطاق المحافظة.

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

في ظل الاوضاع الاقتصادية التي تمر بها البلاد والصعوبات والضائقة المالية التي
يعانيها المواطنون،
وحيث ان هناك العديد من العقارات في بعض المناطق لا زالت مملوكة بالشيوع، الامر
الذي يحتم وجود عوائق في امكانية استصدار تراخيص بناء على تلك العقارات،
وحيث ان العديد من البلديات كانت قد استصدرت تصاريح لإشادة مساكن لم يتمكن
اصحابها من إنجازها ضمن مهلة اقصاها السنتين والتي انتهت بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٣١،
ونظراً لكثرة المراجعات من الفعاليات السياسية والاهلية التي ترد الى الوزارة، والمتعلقة
بطلب تمديد العمل بالتصاريح الممنوحة لاستكمال اعمال البناء التي سبق وتمت المباشرة بها،
بالاضافة الى السماح للبلديات والقائمقامين في القرى، بمنح تصاريح جديدة وفقاً لما هو مبين
ادناه،
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،

وبعد موافقة دولة رئيس مجلس الوزراء الشفهيّة بناءً على طلب المرجعيّات السياسيّة،

لذلك،

يجوز لرئيس البلدية، والقائمقامين في القرى التي ليس فيها بلديات، **وضمن مهلة شهرين**
كحد اقصى من تاريخ صدور هذا التعميم، منح تصاريح بناء لمالك العقار او احد فروعاه او احد
اصوله وفقاً للآتي:

- بناء طابق سكني واحد كحد اقصى على ان لا تتجاوز مساحته الاجمالية ١٥٠ م^٢، أو
بناء طابقين سكنيين، لا تتجاوز **مساحتهما الاجمالية معاً** ٢٠١٥٠ م^٢.
- اضافة طابق سكني واحد كحد اقصى لا تتجاوز مساحته الإجمالية ٢٠١٥٠ م^٢ فوق طابق
موجود او فوق بناء سبق اقامته بموجب التعميم السابقة المماثلة، على ان لا يتجاوز
الارتفاع الاقصى لكافة الطوابق الارتفاع المسموح به وفقاً لنظام المنطقة، وبحد اقصى
٧,٥ متر، شرط أن تكون أساسات البناء قادرة على تحمل الأوزان الإضافية المتأتية عن
الطابق المضاف.

الجمهورية اللبنانية وزارة الداخلية والبلديات

- اضافة ثكنة قرميد فوق بناء موجود او فوق الطابق الذي اجيز ببناءه بموجب هذا التعميم، وعلى ان يكون ارتفاعها الاقصى في وسط البناء مترين كحد اقصى وبارتفاع صفر على كافة جوانب البناء على ان لا يزيد ارتفاع كامل البناء بما فيها ثكنة القرميد عن (٨,٥ م).

مع وجوب التشدد بان يتوافق البناء موضوع التصريح، مع الشروط العامة للبناء، لاسيما التراجعات (ومنها التراجعات المفروضة قانوناً بين وحدتين سكنيتين، وذلك في حال وجود بناء مشاد سابقاً على العقار)، والاستثمار السطحي والاستثمار العام والارتفاع الاقصى، وفقاً لنظام المنطقة، وذلك وفقاً للآلية والشروط المبينة ادناه:

آلية وشروط اعطاء التصريح:

١- لا تطبق احكام هذا التعميم داخل نطاق مراكز المحافظات والاقضية والمدن الكبرى، كما لا تطبق احكام هذا التعميم في كافة العقارات الواقعة غربي الاوتستراد الساحلي الممتد من حدود نهر الاولي الى حدود جسر المدفون وضمن عمق كيلومتر واحد شرق الاوتستراد لكافة العقارات ضمن الحدود المشار اليها آنفاً، وكذلك في المناطق المصنفة اثرية أو تراثية أو سياحية والمحددة بمراسيم، والمناطق التي قد تُحدد لاحقاً، على ان تراعى التخطيطات والارتفاعات 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:

أ- إفادة عقارية اذا كان العقار ممسوحاً، تثبت ملكية طالب التصريح لكامل العقار (٢٤٠٠ سهم)، أو علم وخبر من المختار في العقارات غير الممسوحة (وفقاً للتعميم رقم ٢/م/٢٠١٢ تاريخ ٢٠١٢/١/١٨).

ب- بالنسبة لمالك حصة في عقار مملوك بالشيوع، لم يرتكب مخالفة بناء في حصته (حتى ولو كان هناك مخالفة بناء في حصة شركائه الاخرين)، فانه يسمح له ببناء طابق سكني ضمن حصته، شرط ان تكون مساحة حصته صالحة للبناء بحسب نظام المنطقة، وبعد الاستحصال على موافقة نسبة ٧٥% من مجموع حصص بقية الشركاء، بموجب افادة موقعة لدى الكاتب العدل تسمح له بالبناء على العقار، وعلى ان لا تتجاوز المساحة المطلوبة للبناء المساحة المسموح بها ضمن حصته وفقاً لنظام المنطقة.

ج- خريطة مساحة صادرة عن مهندس مساح او مساح محلف، تبين حدود العقار ومساحته ومساحة الانشاءات القائمة عليه بتاريخ اصدار الخريطة.

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 شخص 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).

الجمهورية اللبنانية وزارة الداخلية وأبلديات

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

ز- افادة محتويات للعقار صادرة عن البلدية.

ح - ملف خرائط البناء المراد انشاؤه على العقار، مع بيان كافة الانشاءات المشادة على العقار، وذلك على خمس نسخ موقعة من مهندس منتسب الى احدى نقابتي المهندسين في لبنان وعلى مسؤوليته، تراعي في وضعها احكام قانون البناء مع تعهد موقع من المهندس المسؤول عن البناء المراد اقامته.

٣- يُعطي المرجع الذي يتلقى طلب التصريح (البلدية او القانمقام) ايضاً بتسجيل الطلب وتسري مهل البت بالتصريح على الشكل التالي:

أ- على رئيس البلدية البت بطلب التصريح في مهلة اقصاها اسبوع واحد من تاريخ تسجيل الطلب في قلم البلدية، او القانمقامية بالنسبة للقرى التي ليس فيها بلديات.

ب - يصدر التصريح عن رئيس البلدية، وعن القانمقام في القرى التي ليس فيها بلديات، كل على مسؤوليته، ويوقع كل منهما جميع المستندات المذكورة اعلاه.

ج - يعطى التصريح مع حفظ حقوق الغير ويعمل به لمدة سنة واحدة من تاريخ صدوره غير قابلة للتمديد.

٤- تبقى السجلات المتعلقة بمنح التصاريح الممنوحة بموجب التعاميم السابقة رقم ٦١٣/ص.م تاريخ ٢٠١٤/٥/٥ ورقم ٧٧٠/ص.م تاريخ ٢٠١٥/١٠/٩، ورقم ٣٥٢/ص.م تاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٤ محفوظة لدى المحافظين والمخافر الامنية، (والتي تم احالة نسخة عنها الى المحافظين).

يُفتح سجل جديد لتصاريح البناء الممنوحة بموجب هذا التعميم في البلديات والقانمقاميات المكلفة بأعمال البلديات والقرى التي ليس فيها بلديات، تدون فيها جميع المعلومات العائدة للعقار موضوع التصريح بما فيها رقم التصريح وتاريخه مع ذكر الانشاءات المنوي اشادتها، 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 والغاء 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 الممنوحة موضوع التعميم وذلك ضمن مهلة ٢٤ ساعة على الاكثر من تاريخ صدورهما.

٦- في حال مخالفة مانح التصريح لأحكام 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 لأحكام المواد ١٠٣ و ١٠٤ و ١٠٥ من قانون البلديات لا سيما الاحالة امام الهيئة التأديبية المشكّلة

الجمهورية اللبنانية وزارة الداخلية والبلديات

بالمرسوم رقم ٨٥٥٥ تاريخ ٢٥/٧/٢٠١٢ ووفقاً لاحكام نظام الموظفين وجزائياً وفق احكام قانون العقوبات بحال التعدي على الاملاك العامة او الخاصة.

٧- تُكلف القطاعات الامنية المختصة اجراء الرقابة الدورية والتأكد من صحة ومطابقة الأعمال للتصريح وفق احكام هذا التعميم، لاسيما لجهة عدد الطوابق والمحتويات والتراجمات 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) ومع المحافظة على التراجمات المفروضة قانوناً.

٩- في حال حصول اية مخالفة لمضمون التصريح من حيث الانشاءات أو المساحات أو الارتفاعات أو التراجمات..... الخ، يتم وقف الأعمال فوراً، ويدون العقار على سجل الورش الموقوفة، وعلى الجهة مانحة التصريح سحبه وابلاغ القطاعات الامنية بذلك.

١٠- يلغى كل نص يخالف احكام هذا التعميم.

١١- يعمل بهذا التعميم اعتباراً من تاريخه ووفقاً للمهل المشار اليها اعلاه.

بيروت في: ٢١ ايار ٢٠٢٠

وزير الداخلية والبلديات

محمد فهمي



تبلغ نسخة لجان:

- المديرية العامة لقوى الامن الداخلي/ للاطلاع والمقتضى.
- المديرية العامة للإدارات والمجالس المحلية.