

اعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقا لتصاميم نموذجية

عدد المواد: 13

تعريف النص: قانون رقم 453 تاريخ: 17/08/1995

عدد الجريدة الرسمية: 34 | تاريخ النشر: 24/08/1995 | الصفحة: 9

فهرس القانون

المواد (1-13)

ان القانون رقم 42 تاريخ 1971/6/21 صدر من اجل تسهيل بناء البيوت الصغيرة في القرى البعيدة عن الاماكن العامة او الخاضعة لنظام خاص دونما حاجة الى الحصول على رخصة مسبقة وبمجرد تقديم تصريح والحصول على ايصال بهذا التصريح وتكون الغاية من التصريح اعلام الادارة لتتمكن من القيام بالرقابة المؤخرة او اثناء اعمال البناء. ان طبيعة هذا القانون هي الترخيص الذاتي فيرخص المواطن لنفسه ضمن شروط واضحة وتحت طائلة مسؤوليته ومسؤولية المهندس في الحالات التي نص القانون على وجوب وجود مهندس. لقد روعيت المدة القصيرة لحصول المستدعي على الايصال من المحافظ في حال تخلف البلدية او القائمقامية منعا من التسويق والمماطلة.

كما روعي في ان يكون البناء صغيرا لا يزيد عن المائتي متر ومن طابق واحد او طابق وجزء من طابق في الاراضي المنحدرة حتى يكون البناء من النوع الذي لا خطر على السلامة العامة منه. وتضمن القانون اضافة اجزاء بسيطة على العقارات القديمة لا تتجاوز اربعين مترا مربعا أي ما يكفي لانشاء غرفتين ومطبخ تساعدان على التوسع العائلي وذلك مراعاة لروح التسهيل المتوخاة في هذا القانون ونص على ان تكون الاضافات على مستوى الارض او فوق الطابق الاول حرصا على سلامة البناء. شمل التسهيل اعمال الترميم الخاصة بابدال سقف او بعض الجدران غير الاساسية وشمل حق صاحب العلاقة بهدم البيت القديم وبناء بيت جديد مكانه على نفس النظام مراعاة للمساواة.

وروعي في القانون نظام التراجع عن الطرق والعقارات المعمول به في قوانين وانظمة البناء منعا من سوء الاستعمال. اوجب القانون اشراف المهندس وتوقيع الخرائط منه وتصديقها من نقابة المهندسين باستثناء اعمال الترميم والبناء والاضافات التي لا تزيد عن اربعين مترا وبناء التصويينة حرصا على متانة البناء وسلامته وافساحا لمجال العمل امام المهندسين الناشئين.

ان حريته المهندس مصدفة من نغابه المهندسين مطلوبه فقط لبناء جديد بريد مساحته على اربعين مترا وبفديم حريته المهندس لا تعني حق البلدية او القائمقام بالموافقة على هذه الخرائط وتدقيقها بل هو اثبات على وجود المهندس ومسؤوليته وكذلك فيما يتعلق بافادة التخطيط فتضمينها في ملف التصريح يفيد في الرقابة المؤخرة او اثناء البناء. اعفى القانون البناء البسيط من الرسوم على سبيل تشجيع حركة العمران وذلك يفضي الى تقدم حركة العمران والى نتائج اقتصادية واجتماعية.

افسح القانون امام ابناء القرى مجال الاستفادة من نماذج تصاميم تضعها دوائر التنظيم المدني بتصرف المواطنين مجانا وكذلك افسح المجال امامهم للاستفادة فنيا من خبرة المكاتب الفنية بلا مقابل. عالج القانون نقصا في القوانين المرعية ووضح دور دوائر التنظيم المدني في شؤون الترخيص ومنح رخص الاشغال في الاماكن التي تقتضي الترخيص بالبناء فيها.

ان هذا القانون الذي يعالج مشكلة انسانية واجتماعية يستفيد منه في الوقت الراهن اكثر من الف وثلاثماية قرية ومزرعة من اصل حوالي 1500 في لبنان وقد تكون له نتائج هائلة على صعيد بعث النشاط العمراني او تشغيل اليد العاملة وتحريك تجارة مواد البناء فضلا عن تخفيفه المتاعب الجمة عن المواطنين وتقليل تدمرهم وتوفير صرف الاموال بصورة غير مشروعة عن كاهلهم.

وكان قد صدر المرسوم الاشتراعي رقم 148 تاريخ 1983/3/16 وقد الغت المادة 27 منه نص القانون 1971/42 ولما كانت ضرورات البلاد وقانون بناء مسكن المهجر لا يفي بالحاجة المطلوبة لذلك نرجو التفضل بالموافقة على الاقتراح المرفق.

اقر مجلس النواب،

وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه:

المواد

المادة 1

يطبق الاعفاء من الرسوم على بعض رخص البناء المعمول بها بموجب هذا القانون خارج الاماكن الاتية:

- 1- مراكز المحافظات والاقضية والمناطق المنظمة.
- 2- مراكز الاصطياف والاشتاء والاماكن الاثرية والسياحية والزراعية المحددة والخرى التي ستحدد بموجب مراسيم.
- 3- القرى والمناطق التي يتم استثناؤها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس الاعلى للتنظيم المدني او التي تكون موضوعة تحت الدرس بمرسوم.

المادة 1 - اصدار

صدق اقتراح القانون الرامي الى اعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقا لتصاميم نموذجية كما عدلته اللجان النيابية المشتركة ومجلس النواب.

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2

في الاماكن الخاضعة لاحكام هذا القانون يقتضي ان يلتزم تصميم البناء بالنماذج الجاهزة الموضوعة من قبل المديرية العامة للتنظيم المدني والمتوفرة لدى فروعها كافة في المحافظات ومكاتبها في الاقضية. تعطى هذه النماذج لطالبها بناء على استدعاء مهور عليه طابع نقابة مهندسين قيمته 50,000 ل.ل. وطابع خاص لصالح الخزينة قيمته 50,000 ل.ل. يشمل ملف الترخيص والمتضمن احد النماذج البديلة على خمس نسخ تحمل كل نسخة الرسومات الاساسية المطلوبة كافة.

يرفق المستفيد من هذا الترخيص المستندات الاتية:

- 1- افادة عقارية اذا كان العقار ممسوحا, او علم وخبر من المختار مع عضو اختياري وشاهدين في الاماكن غير الممسوحة تثبت ملكية المستفيد صاحب العلاقة وحدود العقار.
 - 2- عقد اتفاق مع المالك مسجل لدى الكاتب العدل يسمح للمتقدم بالتقديم بالترخيص وفقا لنموذج البناء اذا لم يكن مالكا كما يحدد بموجبه حقوق كلا الفريقين.
 - 3- افادة تخطيط وارتفاع صادرة عن الدوائر المختصة في فروع التنظيم المدني ومكاتبه.
 - 4- خريطة حسب النموذج لموقع البناء على العقار وذلك على خمس نسخ موقعة من مهندس ومسجلة في نقابة المهندسين تراعى في وضعها احكام قانون البناء.
- تعفى المستندات المحددة في الفقرتين 3 و4 اعلاه من الرسوم.

المادة 3

يتوجب على فروع التنظيم المدني ومكاتبه وفقا لاحكام المادة الثانية من هذا القانون ان تنجز دراسة الملف وايداع صاحبه الاجازة بالترخيص عبر البلدية المختصة وفق الانظمة النافذة. يبقى معمولا بهذا الترخيص لمدة سنتين من تاريخ الحصول عليه.

المادة 4

يعفى البناء بمقتضى هذا القانون من:

- 1- رسم بدل المرآب في حال وجود عائق ينص عليه القانون والمرسوم التطبيقي للبناء.
- 2- رسوم رخصة البناء والبلدية ورسم الطابع المالي.
- 3- ضريبة الاملاك المبنية لمدة عشر سنوات اذا كان ثلثا جدران البناء الخارجية من الحجر الطبيعي او اذا كانت مساحة ثلثي سقفه على الاقل من القرميد الاحمر.

المادة 5

يفتح لدى فروع التنظيم المدني ومكاتبه والبلديات والقائمقاميات المكلفة اعمال البلدية في البلديات والقرى التي ليس فيها

بلديات, سجل خاص بترخيص البناء المعطاة وفقا لاحكام القانون تدون فيه جميع المعلومات التي تشير الى العقار موضوع الترخيص بما فيه تاريخ المباشرة بالبناء, تضع السلطات الادارية المحلية برنامجا دوريا لاستمرار الرقابة والاحاطة بالمخالفات وقمعها وتكون دوائر التنظيم المدني ملزمة بعدم اعطاء اجازة الاشغال الا بعد التأكد من صحة تنفيذ الترخيص .

المادة 6

يستغنى عن تقديم الملف المشار اليه في المادة الثانية ويستعاض عنه بتصريح مرفق بخريطة موقع للبناء في العقار وذلك في الحالات الآتية:

- أ- في بناء الاضافات الوارد ذكرها في المادة الثالثة اذا كانت مساحتها لا تزيد عن 40 مترا.
- ب- في بناء التصويبة الوارد ذكرها في المادة التاسعة من هذا القانون.
- ج- في اعمال الترميم الوارد ذكرها في المادة العاشرة من هذا القانون.
- يشترط في جميع الحالات مراعاة احكام البناء لا سيما منها التراجعات.
- يتحمل صاحب العلاقة كامل المسؤولية عن الاجزاء المخالفة.

المادة 7

شروط البناء

لا يجوز ان يزيد مجموع المساحة المبنية وفق الشروط الواردة في هذا القانون عن 240م² بما فيها الشرفات ولا يجوز ان يتعدى الارتفاع الطابقين بما فيه الطابق الارضي او طابق الاعمدة.

المادة 8

يمكن اضافة قسم جديد او منتفعات صحية او غيرها لمرة واحدة على الابنية المرخصة القانونية القائمة ومهما بلغت مساحتها حتى بلوغ مساحة الاضافات الاجمالية اربعين مترا مربعا على ان تظهر هذه الاضافات على خريطة مسطح البناء القائم شرط ان تكون الاضافات على مستوى الارض او فوق الطابق الارضي.

وإذا كانت مساحة البناء القديم المرخص سابقا اقل من مايتي متر مربع (200م²) جازت الاضافات حتى بلوغ المساحة الاجمالية 240م² بما فيها الشرفات على ان تتفق هذه الاضافات مع الشروط العامة للبناء.

المادة 9

يمكن بمقتضى احكام هذا القانون بناء تصويبة على حدود العقار المجاور لا يزيد ارتفاعها بكامل المواد المستعملة عن المترين.

المادة 10

يقصد بأعمال الترميم المذكورة في هذا القانون اعمال ابدال السقف وابدال الجدران الداخلية غير الاساسية دون تبديل في التصميم الاصلي للبناء او في هيكله الاساسي ويجوز التبليط وتغيير المنجور والتوريق والدهان واعمال التجهيز الكهربائي وغيره.
غير انه يمكن هدم كامل البناء القديم واقامة بناء جديد حسب الشروط الواردة في هذا القانون.

المادة 11

يتوجب على المالك في الشيوخ الحصول على موافقة 75% من مجموع حصص الشركاء بموجب افادة موثقة لدى الكاتب العدل تسمح له بالبناء على العقار وفق النموذج المرعي.

المادة 12

في حال مخالفة تنفيذ احكام هذا القانون, تطبق عليها احكام قانون تسوية مخالفات البناء (القانون الرقم 342/94)

مادة جديدة مضافة بموجب قانون 647 تاريخ 2/6/1997 ج.ر 20 تاريخ 07/06/1997
خلافا لاي نص اخر, يستفيد من احكام هذا القانون من يشترك في ملكية اسهم شائعة في عقار ولم يرتكب مخالفة في حصته, حتى ولو كان هناك مخالفة في العقار من شركائه الاخرين.

المادة 13

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به لمدة خمس سنوات اعتبارا من 01/01/1996

خلافا لاي نص اخر يمدد العمل باحكام القانون 453
ت 17/8/1995 لمدة 5 سنوات اعتبارا من 1/1/2001
(وذلك بموجب ق 319 ت 20/4/2001)

بعيدا في 17 اب 1995
الامضاء: الياس الهراوي

صدر عن رئيس الجمهورية
رئيس مجلس الوزراء
الامضاء: رفيق الحريري
رئيس مجلس الوزراء
الامجلس الاعلى للجمار كضاء: رفيق الحريري