

مرسوم رقم ١٩٢٦
احالة مشروع قانون الى مجلس النواب يرمي الى حماية المواقع والأبنية التراثية

إنَّ رَئِيسَ الْجُمْهُورِيَّةِ

بِنَاءٍ عَلَى ٧ الدَّسْتُورِ
بِنَاءٍ عَلَى اقْتِرَاحِ وَزِيرِ الثَّقَافَةِ،

وَبَعْدَ مَوَافَقَةِ مَجْلِسِ الْوُزَرَاءِ بِتَارِيخِ ١٢/١٠/٢٠١٧،

يُرْسَمُ مَا يَأْتِي:

المادة الأولى : يحال الى مجلس النواب مشروع القانون المرفق الرامي الى حماية المواقع والأبنية التراثية.

المادة الثانية : ان رئيس مجلس الوزراء مكلف بتنفيذ احكام هذا المرسوم.

بعيدا في ٢٩ تشرين الثاني ٢٠١٧
الامضاء : ميشال عون

صدر عن رئيس الجمهورية
رئيس مجلس الوزراء
الامضاء : سعد الدين الحريري

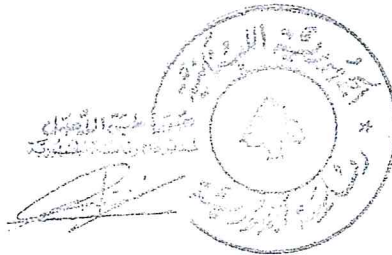
وزير العدل
الامضاء : سليم جريصاتي

وزير الداخلية والبلديات
الامضاء : نهاد المشنوق

وزير المالية
الامضاء : علي حسن خليل

وزير الثقافة
الامضاء : غطاس خوري

وزير الاشغال العامة والنقل
الامضاء : يوسف فنيانوس



مشروع قانون حماية المواقع والأبنية التراثية

المادة الأولى:

يرمي هذا القانون إلى حماية وإحياء وإبراز المنشآت والمواقع الأثرية أو التاريخية، والمنشآت والمعالم والصروح والمباني أو أجزاء المباني ذات القيمة التراثية أو التاريخية، والعقارات المبنية وغير المبنية، التي تشكل وحدها أو في ما بينها نسيجاً عمرانياً أو تراثياً في المدن والقرى والبلدات والتي لها، بسبب طابع عمارتها أو تناسقها أو إندماجها في محيطها الطبيعي أو المدني، قيمة تاريخية أو فنية أو معمارية أو علمية أو تراثية أو طبيعية أو بيئية أو ثقافية.

المادة الثانية:

تخضع لأحكام هذا القانون العقارات العامة والخاصة أو جزء منها، المبنية وغير المبنية، المشار إليها في المادة الأولى أعلاه والتي يتم تحديدها وترتيبها وفقاً للأحكام الواردة فيه.

المادة الثالثة:

1- من أجل حماية العقارات المشار إليها في هذا القانون يصدر وزير الثقافة قرار " تدبير الحماية " عفواً أو بناءً على إقتراح مدير عام الآثار، أو بناءً على طلب تقدمه إحدى الإدارات أو المؤسسات العامة أو البلديات المختصة، أو أصحاب الحقوق في العقارات المعنية، أو إحدى نقابتي المهندسين أو إحدى الجمعيات المعنية بالحفاظ على التراث العمراني أو الطبيعي.



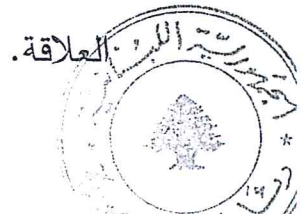
2- تُقسم قرارات " تدبير الحماية " التي يتخذها وزير الثقافة تنفيذاً لهذا القانون إلى فئتين:
أ- فئة أولى: " تدبير حماية منطقة " وهي القرارات التي ترمي إلى حماية مواقع أو مجموعة عقارات تشكل بحد ذاتها منطقة عقارية أو منطقة إرتفاقية.
ب- فئة ثانية : " تدبير حماية عقار " وهي القرارات التي ترمي إلى حماية مواقع أو مجموعة عقارات أو عقارات منفردة لا تنطبق عليها شروط قرارات الفئة الأولى.

تخضع قرارات " تدبير حماية المناطق " لأحكام المواد /4/ إلى /7/ ضمناً، وتخضع قرارات " تدبير حماية العقارات " لأحكام المواد /8/ إلى /17/ ضمناً، فيما تطبق على كلتا الفئتين سائر الأحكام التي لا تتعارض والمواد المذكورة أعلاه.

3- بعد صدور قرار " تدبير الحماية "، تقوم وزارة الثقافة بإبلاغه من مالك العقار المعني به، ومن الدوائر المختصة وفق الأصول المرعية الإجراء، وتوضع إشارة على صحيفة العقار أو العقارات المشمولة بالتدبير.

المادة الرابعة:

فور إبلاغ مالك العقار والدوائر العقارية المختصة قرار " تدبير حماية المنطقة "، تسري مفاعيل هذا القرار على كافة العقارات الواقعة ضمن تلك المنطقة بصورة مؤقتة ولمدة ستة أشهر من تاريخ وضع إشارته على الصحيفة العينية للعقارات أو لدى المراجع المختصة عندما تكون هذه العقارات غير ممسوحة. وتسقط هذه الإشارة حكماً إذا انقضت هذه المدة ولم تلحظ العقارات المعنية في القرار المشار إليه في البند (2) من هذه المادة. ويتوجب على أمين السجل العقاري ترقيين الإشارة المذكورة، بناءً على طلب وزارة الثقافة أو صاحب



1- خلال مدة الستة أشهر يجب:

أ- على وزير الثقافة خلال أسبوع من تاريخ إتخاذ قرار " تدبير حماية المنطقة"، أن يحيل، إلى اللجنة الفنية الإستشارية المشكلة وفق المادة /21/ من هذا القانون، ملف العقارات موضوع قرار " تدبير حماية المنطقة " من أجل دراسته وإبداء رأيها في ضرورة حماية العقارات المعنية.

ب- على اللجنة الفنية الإستشارية أن تضع خلال مهلة أربعة أشهر من تاريخ الإحالة تقريراً مفصلاً ومعللاً تشرح أو تبيّن فيه ضرورة أو جدوى حماية أم عدم حماية العقارات المعنية:

• في حال إرتأت اللجنة عدم جدوى حماية العقارات المعنية يتخذ وزير الثقافة ضمن مهلة شهر واحد من تاريخ تقديم التقرير، قراراً يلغي بموجبه قراره السابق بـ " تدبير حماية المنطقة ".

• أما في حال ارتأت اللجنة ضرورة الحماية فعليها تحديد النطاق الجغرافي المزمع حمايته والتدابير الواجب اتخاذها والشروط التي يجب مراعاتها. يتوجب عندها على وزير الثقافة اتخاذ قرار " تجميد المنطقة " يطال النطاق الجغرافي الواجب حمايته حسب ما ورد في تقرير اللجنة.

ج- يحيل وزير الثقافة قرار " تجميد المنطقة " العائد للعقارات المعنية به إلى المجلس الأعلى للتنظيم المدني قبل انتهاء مهلة الستة أشهر المنصوص عنها في هذه المادة.

د- تُبلّغ وزارة الثقافة فوراً قرار " تجميد المنطقة " إلى مالكي العقارات والدوائر العقارية المختصة أو القاضي العقاري أو القاضي العقاري الإضافي في المناطق التي لا يوجد فيها قاضٍ عقاري والبلدية المعنية أو المحافظ أو القائمقام في المناطق التي لا توجد فيها بلدية، وإلى كل ذي مصلحة، وتنشره في الجريدة الرسمية قبل انتهاء مهلة الستة أشهر المنصوص عنها في هذه المادة، وتوضع إشارة على صحيفة العقار أو العقارات المشمولة بالتجميد.



2- تكون مدة مفاعيل قرار " تجميد المنطقة " سنةً واحدة، قابلة للتجديد مرةً واحدة، تسري اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، على أن يجري تبليغ قرار التجديد وفقاً للفقرة السابقة.

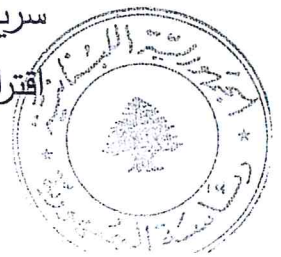
خلال المهل المحددة الملحوظة أعلاه والمتعلقة بقراري " تدبير حماية المنطقة " و " تجميد المنطقة " يُمنع على مالك العقار أو مالكي العقارات موضع الحماية إجراء أي عمل أو تصرف يتناقض ونطاق الحماية الملحوظ في تقرير اللجنة الفنية الإستشارية المشار إليه في المادة الرابعة أعلاه.

3- تُعتبر إشارة قرار " تجميد المنطقة " ساقطة حكماً إذا لم يصدر مرسوم الترتيب النهائي المنصوص عليه في المادة الخامسة من هذا القانون خلال مهلة سريان قرار " تجميد المنطقة ". وتُبلغ وزارة الثقافة إما من تلقاء نفسها أو بناءً لطلب صاحب العلاقة الدوائر العقارية أو القاضي العقاري أو القاضي العقاري الإضافي في المناطق التي لا يوجد فيها قاضٍ عقاري أو الإدارة المختصة، وجوب ترقيين الإشارات عن الصحائف العقارية أو المستندات المثبتة للملكية فور انقضاء المهل المحددة لها.

المادة الخامسة:

1- تطبيقاً لقرار وزير الثقافة بـ"تجميد المنطقة"، تقوم وزارة الأشغال العامة والنقل (المديرية العامة للتنظيم المدني) بوضع مشروع الترتيب النهائي بعد إجراء الدراسات الميدانية اللازمة بالإستناد إلى أسس وشروط فنية، على أن يخضع مشروع الترتيب النهائي لموافقة وزارة الثقافة.

2- يتم ترتيب العقارات المزمع حمايتها بشكل نهائي ووضع النظام الخاص بها خلال سريان مهلة قرار " تجميد المنطقة"، وذلك بمرسوم يُتخذ في مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل والثقافة، بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.



3- يجري تسجيل هذا المرسوم على الصحائف العينية العائدة للعقارات المشمولة فيه فور صدوره، كما يجري إبلاغه إلى مالكي هذه العقارات وإلى كل ذي مصلحة وفقاً للأصول.

المادة السادسة:

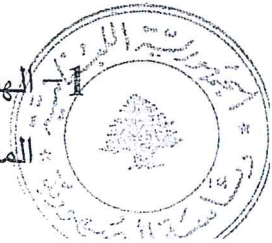
يشتمل مرسوم ترتيب العقارات المزمع حمايتها المنصوص عنه في المادة الخامسة أعلاه على تصميم تفصيلي يبين العقارات المحمية ونطاق الحماية، كما يتضمن تصاميم وشروطاً خاصة تُبَيِّن وضعية كل عقار، والإرتفاقات والترتيبات المعمارية التي يخضع لها، وكذلك شروط الترميم والهدم والتعديل والبناء وإعادة البناء ووجهة الإستعمال وغير ذلك من الأشغال الداخلية والخارجية، بالإضافة إلى تحديد وافٍ للمواد الواجب استعمالها في سبيل ذلك.

1- يمكن لمرسوم ترتيب العقارات المزمع حمايتها، وخلافاً لأي نصٍ آخر، أن يعدل في معدل عاملي الاستثمار السطحي والاستثمار العام وشروط التراجعات وارتفاع الأبنية وطابعها المعماري والحد الأقصى لعدد الطوابق وغير ذلك من الشروط الفنية التي يجب أن تتوفر في العقارات التي يشملها، شرط أن لا يتجاوز عامل الإستثمار العام وشروط البناء في حدها الأقصى تلك المعمول بها في المنطقة قبل صدور مرسوم ترتيب العقارات المزمع حمايتها.

المادة السابعة:

لا يترتب أي تعويض مالي عن الإرتفاقات أو الترتيبات المعمارية المختلفة المشار إليها في المادتين الخامسة والسادسة أعلاه، باستثناء الحالات التالية:

1- الهدم الذي يلحظه مرسوم الترتيب النهائي للعقارات والتي يعوض عنها وفقاً للأصول المنصوص عليها في قانون الإستملاك.



- 2- المنع الكلي للبناء على عقار غير مبني والذي يعوض عنه وفقاً للأصول المنصوص عنها في المادة السابعة عشرة من المرسوم الاشتراعي رقم 69 تاريخ 1983/9/9 وتعديلاته (قانون التنظيم المدني).
- 3- الحالات الأخرى الملحوظة في قانون التنظيم المدني.

المادة الثامنة :

- 1- يصدر وزير الثقافة، بناءً على تقرير مفصل ومعلل تضعه اللجنة الفنية الإستشارية المنصوص عنها في المادة /21/، بناءً على طلب يتقدم به الوزير عفواً أو يتقدم به بناءً على اقتراح مدير عام الآثار، أو بناءً على طلب تقدمه إحدى الإدارات أو المؤسسات العامة أو البلديات المختصة، أو أصحاب الحقوق في العقارات المعنية، أو إحدى نقابتي المهندسين أو إحدى الجمعيات المعنية بالحفاظ على التراث العمراني أو الطبيعي، قرار " تدبير حماية عقار " يحدد فيه العقار أو جزء من العقار المزمع حمايته، والتدابير التي يخضع لها.
- 2- فور صدور قرار " تدبير حماية العقار " المنصوص عنه في البند (1) من هذه المادة تقوم وزارة الثقافة بإبلاغه إلى مالك العقار أو العقارات موضوع هذا القرار، وإلى الدوائر العقارية المعنية لوضع إشارته على الصحائف العينية. كما تبلغ الوزارة فوراً هذا القرار إلى المجلس الأعلى للتنظيم المدني والبلدية المعنية أو المحافظ أو القائمقام في المناطق التي لا توجد فيها بلدية، وإلى " لجنة الإحتساب " المشار إليها في المادة التاسعة أدناه، وإلى " اللجنة المشتركة " المشار إليها في المادة العاشرة أدناه، وإلى كل ذي مصلحة، وتنشره في الجريدة الرسمية.
- 3- تكون مفاعيل قرار " تدبير حماية العقار " سارية لمدة ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية وقابلة للتجديد مرة واحدة لمدة مماثلة، على أن يجري تبليغ قرار التجديد وفقاً للفقرة السابقة.

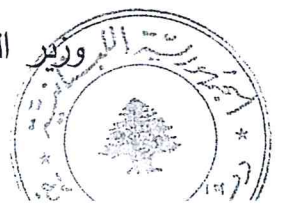


المادة التاسعة:

تؤلف بقرار من وزير الثقافة ضمن مهلة شهرين من تاريخ نفاذ هذا القانون في كل محافظة لجنة او أكثر تسمى " لجنة الإحتساب" مؤلفة من ثلاثة أعضاء من داخل و/او خارج الادارة، يترأسها مهندس معماري يتمتع بخبرة لا تقل عن خمسة عشر سنة ومهندس مساحة محلف ومهندس متخصص في مسائل التراث، تكون مهمتها:

- الكشف على العقار موضوع الحماية ووضع أو الإستحصال على خرائط تفصيلية تظهر وضعه وتحدد المساحات المبنية عليه والمحتسبة في عامل الإستثمار العام.
- بيان المساحات التي يمكن بناؤها على العقار موضوع قرار " تدبير حماية العقار" وذلك وفقاً للقوانين والأنظمة المرعية الإجراء واستناداً لعامل الإستثمار العام المحدد للمنطقة الواقع ضمنها العقار بتاريخ صدور القرار.
- تحديد الفارق الإيجابي، في حال وجوده، بين المساحات التي يمكن بناؤها باعتماد عامل الإستثمار العام المحدد للمنطقة الواقع ضمنها العقار بتاريخ صدور القرار، وتلك المبنية والمحتسبة في عامل الإستثمار العام.
- يمثل الفارق الإيجابي المحتسب، مساحة الإستثمار غير المستنفذة في العقار المعني بتاريخ صدور قرار " تدبير حماية العقار".
- تحضير ووضع الشهادات المنصوص عنها في المادة /13/ من هذا القانون بغية تسليمها لمالكي العقارات.

على لجنة الإحتساب، وضمن مهلة شهرين من تاريخ تبلغها قرار " تدبير حماية العقار" العائد للعقار موضوع الحماية، إنجاز مهمتها بالنسبة للعقار المعني وإيداع نتيجة أعمالها الثقافية لإحالتها إلى " اللجنة المشتركة " المشار إليها في المادة العاشرة أدناه.



- تتقاضى لجنة الاحتساب بدلاً عن اتعابها يتم تحديده بموجب مرسوم يصدر بهذا الخصوص.
- لكل متضررٍ من قرار اللجنة أن يطلب خطياً إعادة النظر به خلال مهلة شهر واحد من تاريخ تبليغه القرار.
- يُسجل طلب إعادة النظر لدى وزارة الثقافة التي تحيله دون إبطاء إلى اللجنة. ويتوجب على اللجنة في هذه الحالة أن تثبت في الطلب خلال مهلة شهرٍ من تاريخ إحالة الطلب وتسجيله لديها.

المادة العاشرة:

تنشأ " لجنة مشتركة " تضم كلاً من:

- المدير العام للآثار في وزارة الثقافة أو من ينتدبه من موظفي الفئة الثانية على الأقل في وزارة الثقافة (رئيس).
- المدير العام للتنظيم المدني في وزارة الأشغال العامة والنقل أو من ينتدبه من موظفي الفئة الثانية على الأقل في وزارة الأشغال العامة والنقل (عضو).
- المدير العام للمالية في وزارة المالية أو من ينتدبه من موظفي الفئة الثانية على الأقل في وزارة المالية (عضو).
- المدير العام للإدارات والمجالس المحلية في وزارة الداخلية والبلديات أو من ينتدبه من موظفي الفئة الثانية على الأقل في وزارة الداخلية والبلديات (عضو).
- نقيب المهندسين أو من ينتدبه من النقابة.



المعدّة

المادة الحادية عشرة:

- تقوم " اللجنة المشتركة "، وضمن مهلة تنتهي قبل شهر من إنتهاء مدة سريان مفعول قرار " تدبير حماية العقار " العائد للعقار موضوع الحماية، بوضع مشروع " شروط وحوافز حماية العقار " للعقار المعني، الذي يحدد ويتضمّن:
- مواصفات العقار الذي تجري حمايته وسائر المعلومات الخاصة به بما فيها مساحة الإستثمار العام للعقار المحمي.
 - بيان بالشهادات الإسمية العائدة للعقار الذي تجري حمايته، وتحديد مساحة الأرض الوهمية التي تمثلها هذه الشهادات.
 - شروط الترميم والهدم والتعديل والبناء وإعادة البناء ووجهة الإستعمال وغير ذلك من الأشغال الداخلية والخارجية الممكن إجرائها في العقار الذي تجري حمايته، بالإضافة إلى تحديد وافٍ للمواد الواجب استعمالها في سبيل ذلك.
 - الحوافز التي يمكن أن يستفيد منها العقار الذي تجري حمايته، وذلك وفق ما هو مبين في المادة الثانية والعشرون أدناه.
 - أية شروط إضافية يمكن فرضها على العقار المحمي بما يخدم الغاية المنشودة من حمايته.
- يمكن للجنة المشتركة، وفي سبيل تنفيذها لمهامها، إما الإستناد إلى نتيجة أعمال كل من اللجنتين المشكلتين وفق أحكام المادة التاسعة والمادة الحادية والعشرين من هذا القانون، أو الإستعانة بالخبرات الضرورية عند الحاجة لوضع أية تقارير ودراسات إضافية أو جديدة.
- ترفع اللجنة المشتركة مشروع " شروط وحوافز حماية العقار " ضمن المهلة المحددة لها إلى وزير الثقافة.
- لكل متضرر من قرار اللجنة أن يطلب خطياً إعادة النظر به خلال مهلة شهر من تاريخ تبّغه القرار.

- يُسجل طلب إعادة النظر لدى وزارة الثقافة التي تحيله دون إبطاء إلى اللجنة. ويتوجب على اللجنة في هذه الحالة أن تبت في الطلب خلال مهلة شهرٍ من تاريخ إحالة الطلب وتسجيله لديها.

المادة الثانية عشرة:

تصدر " شروط وحوافز حماية العقار " بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناءً على إقتراح وزير الثقافة.

يجري تسجيل هذا المرسوم على الصحيفة العينية العائدة للعقار المعني فور صدوره، كما يجري إبلاغه إلى مالك هذا العقار والى كل ذي مصلحة وفقاً للأصول.

لا تسلم الشهادات الإسمية المنصوص عنها في المادة الثالثة عشرة أدناه إلى مالكيها إلا بعد صدور مرسوم " شروط وحوافز حماية العقار " للعقار وتبليغه وفقاً للأصول.

المادة الثالثة عشرة:

توضع لكل من العقارات المشمولة بقرار " تدبير حماية العقار " شهادات إسمية موقعة من وزير الثقافة، بناءً على اقتراح مدير عام الآثار، تمثل الأرض الوهمية اللازمة لبناء مساحة الإستثمار العام غير المستفذة في العقار المعني بتاريخ صدور قرار " تدبير حماية العقار"، في حال وجودها، والمحتسبة وفق ما ورد في المادة التاسعة أعلاه.

يتم تخمين الأمتار الوهمية للعقار المحمي ويدوّن قيّد على الصحيفة العقارية يشير إلى صدور شهادات إسمية بعامل الإستثمار.



تسلم هذه الشهادات إلى مالك أو مالكي العقارات المعنية وفق احكام المادة /16/ من هذا القانون.

المادة الرابعة عشرة:

- 1- تكون الشهادات الإسمية قابلة للتفرغ بعد انقضاء سنة على نفاذ هذا القانون.
- 2- يمكن إجراء مقايضة بين المالكين بالشيوع حول الشهادات والحصص بالعقار فور تسلّم كل منهم شهادته.
- 3- إستثناءً من حق التفرغ الملحوظ أعلاه، يمكن بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء أن تقرر الدولة أن تشتري وتدفع نقداً ثمن تلك الشهادات وفقاً للشروط التي يحددها مجلس الوزراء على أن تطبق في هذه الحالة أحكام قانون الإستملاك.
- 4- 4- يُقتطع لحساب صندوق الآثار والمنشآت التراثية والتاريخية المنصوص عليه في القانون رقم 35 تاريخ 2008/10/16، رسمٌ بنسبة 5% (خمسة بالمئة) من قيمة الشهادات الإسمية يتوجّب قبل التفرغ عنها وتستوفيه وزارة المالية لحساب الصندوق المذكور. ويوضع في حساب خاص ضمن هذا الصندوق، يستعمل حصراً لترميم الأبنية العامة والخاصة المستفيدة من أحكام هذا القانون.
- 5- 5- تقيّد حقوق الرهن والتأمين والإمّياز والحجز الجارية على العقار موضوع قرار " تدبير حماية العقار " بنفس الرتبة التي كانت لكل منها، على الشهادة المذكورة.



المادة الخامسة عشرة:

تمثل الشهادات الإسمية الموقعة من وزير الثقافة والمسلمة إلى مالك العقار كامل الأرض الوهمية اللازمة لبناء مساحة الإستثمار العام غير المستنفذة في العقار المعني، سواء أكان قرار " تدبير حماية العقار " ناتجاً عن طلب تقدم به مالك العقار أو أحد المالكين المشار إليهم في المادة السادسة عشرة أدناه، أو في حال صدور القرار بدون طلب من المالك.

المادة السادسة عشرة:

- تسلم الشهادة الإسمية المنصوص عنها أعلاه في كل من الحالات التالية وفقاً لما يلي:
- الشيوخ في العقار: شهادة إلى كل من المالكين تمثل نسبة ما يملكه من أسهم في العقار مع مراعاة أحكام المادة الثالثة عشرة أعلاه.
 - العقار المبني المفرز: شهادة إلى كل مالك لقسم مختلف تمثل نسبة ملكيته في الأقسام المشتركة.
 - رقبة وحق إنتفاع: شهادة واحدة لمالكي حق الرقبة وحق الإنتفاع على أن يدون عليها صفة كل منهما.

المادة السابعة عشرة:

1- مع مراعاة أحكام المادة الثالثة عشرة أعلاه يكون التفرغ عن الشهادات الإسمية حراً ودون قيد أو شرط، وذلك بموجب عقود بيع تنظم وتسجل وفقاً للأصول ذاتها التي تخضع لها عمليات بيع العقارات غير المبنية. وتبلغ نسخة عنها من وزارة الثقافة ليصار إلى تسجيلها في السجل الخاص المنصوص عليه في المادة /24/ من هذا القانون.



2- يمكن إستعمال الأرض الوهمية التي تمثلها هذه الشهادات من أجل زيادة مساحة البناء المحتسبة في عامل الإستثمار العام فقط (دون معدّل الإستثمار السطحي) العائد للعقار المنوي البناء عليه وفقا للشروط التالية:

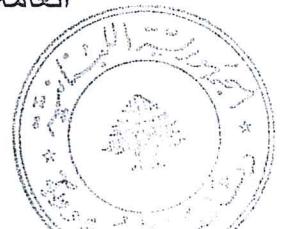
أ- يُسمح لمالك الشهادة باستعمالها لزيادة مساحة البناء المحتسبة في عامل الإستثمار العام في العقار المنوي البناء عليه والواقع ضمن النطاق البلدي الواحد والمنطقة الإرتفاقية الواحدة، شرط التقيد ببقية شروط الترخيص بالبناء في العقار أو العقارات التي تم نقل رصيد الأرض الوهمية إليها بما فيها الإرتفاع الأقصى للبناء وعدد الطوابق والخط الغلافي.

ب- يسمح بنقل الأرض الوهمية من أجل تسوية مخالفات البناء في حال كان البناء قد استنفذ كامل عامل الإستثمار العام العائد له شرط أن تكون تلك المخالفة قابلة للتسوية على أن يتم التقيد ببقية شروط الترخيص بالبناء في العقار أو العقارات التي تم نقل رصيد الأرض الوهمية إليها بما فيها الإرتفاع الأقصى للبناء وعدد الطوابق والخط الغلافي.

ج- لا يجوز ان ينقل الى اي عقار في النطاق البلدي نفسه مساحة أرض وهمية تزيد عن العشرين بالمائة (20%) من عامل إستثمار هذا العقار.

د- يسمح بنقل مساحة أرض وهمية إلى نطاق بلدي متاخم و/أو ضمن مناطق إرتفاقية أخرى شرط موافقة المجلس البلدي والمجلس الأعلى للتنظيم المدني. وعلى هذه الموافقة أن تكون مبررة بضرورات أو حالات محددة كاستنفاد المساحات الممكن إستثمارها بموجب الشهادات ضمن النطاق البلدي الواحد والمنطقة الإرتفاقية الواحدة أو كتشديد ما يصنف بالمشاريع الكبرى أو المجموعات الكبرى، وذلك على سبيل المثال لا الحصر.

هـ- تحدد المناطق التي يتم نقل مساحات الارض الوهمية ضمنها بموجب مرسوم يصدر عن مجلس الوزراء بناء على اقتراح من وزارة الاشغال العامة والنقل- المديرية العامة للتنظيم المدني بعد موافقة المجلس البلدي وموافقة وزارة الثقافة.



المادة الثامنة عشرة:

من أجل الإستفادة من مساحة الأرض الوهمية المشار إليها أعلاه، يجب أن ترفق بطلب رخصة البناء أو تعديله أو بطلب تسوية المخالفة الشهادة الإسمية التي تمنح لطالب الترخيص عدد الأمتار المطلوب زيادتها.

على الإدارات الرسمية التي قدم الطلب أمامها أن تنتظر بالملف مع الأخذ بعين الإعتبار الزيادة المتمثلة بالشهادة الإسمية المرفقة ضمن الشروط والحدود المذكورة في هذا القانون. ويؤخذ بعين الإعتبار سعر متر الأرض في العقار المحمي وسعر متر الأرض في العقار المنوي البناء عليه لاحتساب عامل الإستثمار.

المادة التاسعة عشرة:

1- لا تمنح رخص البناء والترميم والتعديل والضم والفرز وإعادة البناء والهدم المنصوص عنها في القوانين والأنظمة النافذة، لأصحاب الحقوق في العقارات المشمولة بالقرارات المحمية المنصوص عنها في هذا القانون إلا بعد موافقة وزارة الثقافة المبنية على دراسة اللجنة الفنية الاستشارية المنصوص عنها في المادة 21 منه.

2- في حال طلب الترخيص لزيادة بناء ضمن العقارات المشمولة بقرارات " تدبير حماية العقار " المنصوص عنها في هذا القانون، يجب أن ترفق بطلب رخصة البناء الشهادة الإسمية التي تمنح لطالب الترخيص عدد الأمتار المطلوب زيادتها.

2- مع التقيد بالقوانين والأنظمة المرعية الإجراء كافة، تنفذ الأشغال المرخص بها بموجب البندين (1) و(2) أعلاه من هذه المادة بعد ابلاغ وزارة الثقافة وتحت إشرافها.



المادة العشرون:

1- على مالك أو شاغل أي عقار محمي أن يحافظ عليه بحالة جيدة تحت طائلة تعرضه للتدابير والغرامات والعقوبات المنصوص عليها في المادة /27/ من هذا القانون.

2- يمكن لوزارة الثقافة و/أو للمديرية العامة للتنظيم المدني و/أو المجلس البلدي أن يقوم في أي وقت بالكشف على أي عقار مشمول بالحماية للتأكد من أنه يتم الحفاظ عليه بحالة جيدة وفقاً للقوانين والأنظمة النافذة. ويحق لأي منهما أن يقدم للوزير المختص التوصيات التي من شأنها تأمين الحفاظ على العقار بالحالة التي يجب أن يكون عليها، وفي سبيل ذلك إقتراح أية تدابير يراها مناسبة بما في ذلك طلب إحالة المخالف إلى القضاء المختص.

المادة الحادية والعشرون:

تؤلف لدى وزارة الثقافة بموجب قرار يصدره وزير الثقافة لجنة فنية إستشارية متكونة من ستة أعضاء يترأسها مدير عام الآثار وتضم مهندسين معماريين من وزارة الثقافة وثلاثة أعضاء يمكن اختيارهم من خارج الوزارة على أن يكونوا من أهل الإختصاص في مجال التراث العمراني والتنظيم المدني، تكون مهامها:

- 1- أن تقترح على وزير الثقافة اتخاذ أي من تدابير الحماية المشار إليها في هذا القانون.
 - 2- أن تضع الدراسات والتقارير المعللة والمفصلة.
- تحدد تعويضات اللجنة بموجب القرار الذي تمّ بموجبه تعيين أعضائها.

ويعود لهد اللجنة أن تستعين بالخبرات الضرورية عند الحاجة.



المادة الثانية والعشرون:

1- يمكن لوزير الثقافة، بعد إستطلاع رأي اللجنة الفنية الإستشارية، وعند وجود خطر محقق بأحد العقارات المشمولة بتدبير الحماية المنصوص عنه في هذا القانون أو بمرسوم الترتيب النهائي المنصوص عليه في المادة الرابعة منه، أن يتخذ قراراً يلزم فيه أصحاب الحقوق القيام بجميع الأعمال الإحترازية المناسبة للمحافظة على العقار، ولا سيما أعمال تدعيم وترميم الأبنية. وله في سبيل ذلك، أن يحدد الأسس التي يجب أن تجري الأعمال وفقاً لها وأن يعين مهندساً أو لجنة مهندسين للإشراف على تلك الأعمال.

2- يحدد وزير الثقافة مهلة معينة لقيام أصحاب العلاقة بالأعمال المطلوبة منهم. وفي حال عدم التنفيذ خلال هذه المهلة، يحق له أن يحيل إلى البلدية المعنية، إجراء الأعمال على مسؤولية ونفقة أصحاب العلاقة، على أن تستوفى جميع مصاريف وتكاليف تلك الأعمال بمختلف الوسائل القانونية المتاحة للإدارة. وتعتبر هذه المصاريف ديناً ممتازاً للدولة وتسجل إشارته على الصحيفة العينية للعقار.

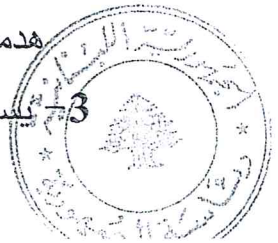
المادة الثالثة والعشرون:

تستفيد العقارات المشمولة بـ " تدبير حماية العقار " من بعض أو كل الحوافز التالية:

1- يعفى مالك العقار المحمي، من ضريبة الأملاك المبنية ومن الرسوم البلدية على القيمة التأجيرية.

2- يعفى المالك من جميع الرسوم التي تتوجب عند الترخيص بتعديل أو ترميم البناء او هدمه جزئياً.

3- يستفيد ورثة مالك العقار المحمي، من إعفاء نسبته 50% من قيمة رسم الإنتقال.



4- يستفيد شاري العقار المحمي من إعفاء نسبه 50% من قيمة رسم التسجيل والفراغ العقاري عند توجب هذه الرسوم.

5- لمالك العقار المحمي أن يطلب إسترداد المأجور من أجل ترميمه شرط أن يباشر بعملية الترميم في مهلة اقصاها ستة أشهر من تاريخ صدور آخر حكم يتعلق بالبناء المنوي ترميمه.

ويشترط على المالك في الحالات المنصوص عليها في هذه الفقرة أن يلتزم من أجل إجراء عملية الترميم هذه كافة الشروط الهندسية والمعمارية من أجل الإبقاء على طابع البناء القديم تحت طائلة اعتباره متعسفا في إستعمال حقه والحكم عليه بتعويض إضافي لمصلحة المستأجر القديم يساوي ضعف التعويض المحكوم به أصلاً.

6- لمالك البناء المحمي الذي يكون قد أعاد ترميم بنائه، أن يطلب زيادة بدلات عقود الإيجار السنوية السارية على كل مأجور في البناء بما يوازي نسبة 20% (عشرين بالمئة) من قيمة المبالغ التي يكون قد تكبدها من حسابه الخاص من أجل ترميم البناء، وبعد توزيع هذه المبالغ على الأقسام التي يتألف منها هذا البناء. وفي حال رفض المستأجر، يحق للمالك الطلب من القضاء المختص الحكم بإخلاء المأجور لقاء تعويض يحدد بمبلغ يوازي نصف قيمة هذا المأجور كحد أقصى قبل إجراء أعمال الترميم عليه.

7- في حال قيام وزارة الثقافة بتنفيذ أعمال الترميم على العقارات المشمولة بتدبير الحماية على نفقتها الخاصة، تُعتبر المصاريف الناتجة عن هذه الأعمال ديناً ممتازاً للدولة تسجل إشارته على الصحيفة العينية للعقار.

يُعى أصحاب العلاقة من موجب تسديد هذه المصاريف ما دام العقار جارياً على ملكيتهم أو في حال انتقاله إلى ورثتهم. وفي حال التفرغ عن العقار للغير، يسقط الحق في الإعفاء ويتوجب على البائع أن يسدد قيمة هذه المصاريف للخزينة.



المادة الرابعة والعشرون:

1- يمسك لدى وزارة الثقافة سجلان، الأول يسمى " قائمة تدبير حماية المناطق للعقارات التراثية المحمية " تقيد فيه أرقام ومواصفات العقارات في المناطق المحمية، وسائر المعلومات الخاصة بها، والثاني يسمى " قائمة العقارات التراثية المحمية " تقيد فيه أرقام ومواصفات العقارات التي جرى حمايتها نهائياً وسائر المعلومات الخاصة بها، على أن تحفظ قرارات الحماية والخرائط وسائر المستندات المتعلقة بهذه العقارات في ملفات خاصة بها.

2- بالإضافة إلى السجلين المذكورين أعلاه، يمسك لدى وزارة الثقافة سجل خاص بالشهادات التي تكون قد منحت تطبيقاً لهذا القانون يسمى سجل الشهادات الإسمية تدون فيه جميع التفاصيل المتعلقة بتلك الشهادات ولا سيما رقم العقار وعدد الشهادات المتعلقة به والمساحة المدونة عليها وأسماء مالكي الشهادات والوقوعات الجارية عليها بالإضافة الى كافة العمليات التي تطالها.

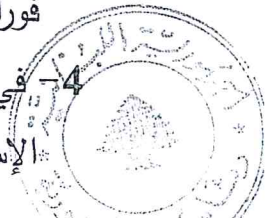
المادة الخامسة والعشرون:

1- يتوجب على مالك أي عقار مشمول بهذا القانون أن يعلم وزارة الثقافة في حالة بيع العقار باسم وعنوان المالك الجديد خلال خمسة عشر يوماً تلي توقيع عقد البيع كما يتعين عليه إبلاغ الوزارة عن أية وقوعات تطال العقار المذكور.

2- يتوجب على مالك أي شهادة أن يعلم وزارة الثقافة عن أي عمل تصرفي يطال الشهادة خلال خمسة عشر يوماً تلي ذلك العمل.

3- يتوجب على وزارة الثقافة تدوين تلك الوقوعات والأعمال على السجلات المسوكة لديها فوراً ودون إبطاء.

4- في حالة التفرغ عن الشهادة الإسمية وفضلاً عن تدوين ذلك التفرغ في سجل الشهادات الإسمية تسلم الوزارة شهادة إسمية جديدة للمالك الجديد.



المادة السادسة والعشرون:

يحظر على جميع الجهات المعنية، منذ تاريخ تسجيل القيود المنصوص عنها في المادتين الثالثة والرابعة أعلاه على الصحائف العينية للعقارات، أن تقرر أو تنفذ أي تخطيط أو استملاك على العقارات الواقعة في المناطق المشمولة بالقرار أو المصدقة بالمرسوم، أو أن تمنح أي ترخيص بالبناء عليها أو بترميمها أو بتعديلها أو بهدمها ما لم تحصل على موافقة مسبقة من وزارة الثقافة والمجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة السابعة والعشرون:

1- يعاقب بالحبس من شهر إلى سنة وبغرامة تتراوح بين عشرين ضعفٍ ومئتي ضعف الحد الأدنى الرسمي للأجور المعمول به بتاريخ المخالفة، كل من يرتكب عن قصد أفعالاً من شأنها الإضرار بالأبنية أو المواقع التراثية أو تؤدي إلى التأثير على بنائها بهدف إزالة الصفة التراثية عنها، وذلك بالإضافة إلى التعويض الذي قد يُحكم به عن الضرر الذي قد يلحق بالمصلحة العامة. وفي حال الهدم الجزئي أو الكلي تضاعف العقوبات المذكورة أعلاه.

تستوفى هذه الغرامات لصالح صندوق الآثار والمنشآت التراثية والتاريخية المنصوص عليه في القانون رقم 35 تاريخ 2008/10/16.

2- يحق لكل من وزير الثقافة بناء على اقتراح المدير العام للآثار أو المدير العام للشؤون الثقافية، أو وزير الأشغال العامة والنقل بناء على اقتراح المدير العام للتنظيم المدني، أو وزير الداخلية والبلديات بناء على اقتراح المحافظ أو البلدية المختصة أو إحدى الجمعيات التي تعنى بالتراث والثقافة، الإدعاء أمام النيابة



العامة المختصة لملاحقة مرتكبي المخالفات والتعديات الواقعة على العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون.

المادة الثامنة والعشرون:

تبقى العقارات المدخلة في لائحة الجرد العام للأبنية التاريخية كما والعقارات المسجلة في لائحة الجرد العام للآثار خاضعة لأحكام قانون الآثار.

المادة التاسعة والعشرون:

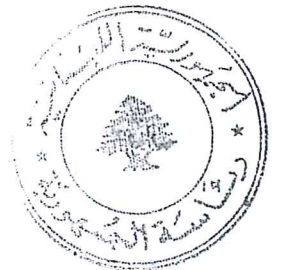
تُلغى جميع النصوص القانونية والتنظيمية المخالفة لأحكام هذا القانون، أو التي لا تتألف مع مضمونه.

المادة الثلاثون:

تحدد عند الإقتضاء دقائق تطبيق هذا القانون بمراسيم تُتخذ في مجلس الوزراء بناءً على إقتراح وزير الثقافة.

المادة الحادية والثلاثون:

ينشر هذا القانون ويعمل به فور نشره في الجريدة الرسمية.



الأسباب الموجبة

إن قانون الآثار، الصادر بموجب القرار التشريعي رقم 166/ل.ر تاريخ 1933/11/7 وتعديلاته، قد نص في الباب الثاني منه (في حماية الآثار القديمة) على الإدخال أو التسجيل في "لائحة الجرد العام للأبنية التاريخية" للأبنية التي تمثل من وجهة التاريخ والفن صالحاً عاماً في حفظها وحمايتها كونها تشكل شواهد حية على مراحل من تاريخ الفن المعماري في لبنان.

وقد فرض هذا القانون قيوداً والتزامات على العقارات المحمية بموجبه ولكن من دون إعطاء أية حوافز لتشجيع مالكيها للحفاظ عليها.

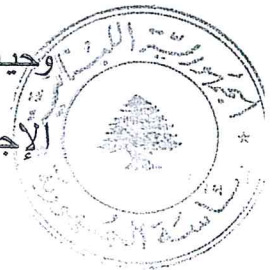
وفي ظل التطور المدني المتسارع والفورة العمرانية التي واكبته لاسيما في المدن، يتجلى الإدراك لأهمية المحافظة على التراث الثقافي اللبناني بشكل عام والمعماري منه بشكل خاص.

وعليه،

وفي سبيل التوفيق بين النشاط الإقتصادي المتمثل بالحركة العمرانية من جهة، والحفاظ على التراث المعماري الذي يشكل جزءاً من الذاكرة الجماعية للوطن من جهة ثانية،

وحيث أن قانون الآثار الساري المفعول يحمي عقارات فردية أو منعزلة دون إمكانية حماية المجموعات العمرانية التي تتمتع بمواصفات فنية وتاريخية وتراثية مميزة،

وحيث أن الحفاظ على هذه المجموعات العمرانية يهدف أيضاً إلى الحفاظ على النسيج الاجتماعي والنشاط الإقتصادي السائد ضمنها،



وحيث أن التجربة التي مرت بها وزارة الثقافة لجهة تجميد هدم مجموعات من الأبنية التراثية في مدينة بيروت من دون وجود نصوص قانونية ترعى مثل هذه الحالة، قد أدت إلى نشوء وضع غير سليم،

فقد تم وضع مشروع هذا القانون الذي يهدف إلى حماية وإحياء وإبراز المعالم والصرح والأبنية والمنشآت المنعزلة أو التي تشكل في ما بينها نسيجاً عمرانياً في المدن والقرى والبلدات والتي تتمتع، بسبب طابع عمارتها أو تناسقها أو اندماجها في محيطها الطبيعي أو المدني، قيمة تاريخية أو فنية أو علمية أو تراثية أو طبيعية أو بيئية أو ثقافية مميزة.

جاء هذا المشروع لينصف مالكي الأبنية القديمة من وزر تحملهم بمفردهم واجب حماية التراث الوطني، دون أن يلقي على عاتق الدولة أية تكلفة، عن طريق السماح لهم بنقل عامل الاستثمار، في حين أن تطبيق أي قانون آخر قد يلزم الدولة بنتيجة الحماية باستملاك العقار المنوي حمايته والتعويض المادي بحال التسجيل على لائحة الجرد العام للأبنية التاريخية كما ينص عليه قانون الآثار المعمول به حالياً.

وجاء هذا المشروع ليعطي أيضاً، بمقابل المحافظة على الأبنية القديمة التي تستحق الحماية من خلال تصنيفها، إعفاءات من بعض الضرائب والرسوم وذلك تشجيعاً للمالك لكي يحافظ على ملكه، ولتشجيع شراء الأبنية القديمة في المناطق المصنفة بموجب هذا المشروع أيضاً والمحافظة عليها كما هي بدلاً من هدمها وإعادة تشييد ابنية حديثة مكانها.

وفي هذا الإطار، لحظ هذا المشروع آلية الحماية وحدد المراجع الصالحة لاتخاذ التدابير اللازمة وفقاً لموقع العقار ضمن منطقة غير منظمة أو قيد الدرس أو ضمن مناطق منظمة: 1- في المناطق غير المنظمة أو قيد الدرس تتم الحماية على ثلاث مراحل وفقاً لما يلي:



أ- في مرحلة أولى، يصدر وزير الثقافة قرار " تدبير حماية منطقة " لمواقع أو مجموعة عقارات تشكل بحد ذاتها منطقة عقارية أو منطقة إرتفاقية، بصورة مؤقتة ولمدة ستة أشهر، وذلك بناءً على اقتراح المدير العام للأثار أو بناءً على طلب تقدمه إحدى الإدارات أو المؤسسات العامة أو البلدية المختصة أو أصحاب الحقوق في العقارات المعنية أو إحدى نقابتي المهندسين أو الجمعيات التي تعنى بالتراث العمراني أو الطبيعي.

ب- في مرحلة ثانية، يصدر أيضاً وزير الثقافة قرار " تجميد منطقة " يحدد فيه النطاق الجغرافي المزمع حمايته والعقارات التي يتضمنها والتدابير المؤقتة التي تخضع لها، وذلك بعد استطلاع رأي لجنة فنية إستشارية، وتكون مدة مفاعيل هذا القرار سنة واحدة، قابلة للتجديد مرة واحدة.

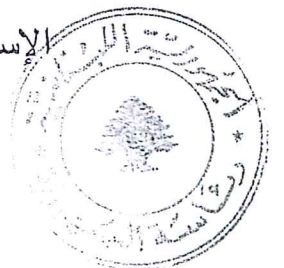
ج- في مرحلة ثالثة، تنتهي هذه الآلية بإصدار مرسوم ترتيب العقارات الذي يتخذ في مجلس الوزراء وذلك بناءً على اقتراح وزير الثقافة والأشغال العامة والنقل، وبعد استطلاع رأي اللجنة الفنية الإستشارية وموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

2- في المناطق المنظمة:

أ- يصدر وزير الثقافة قرار " تدبير حماية عقار " بناءً على تقرير معمل ومفصل تضعه لجنة فنية ويبلغ إلى المراجع المختصة.

ب- تقوم لجنة الإحتساب (المؤلفة بقرار من وزير الثقافة) بالإضافة إلى مهامها في الكشف والتحديد باحتساب الفارق بين المساحة المبنية وتلك التي يمكن بناؤها من أجل إصدار الشهادات الإسمية بالأرض الوهمية التي تمثل هذا الفارق.

ج- تكون هذه الشهادات قابلة للتفرغ ويمكن استعمالها من أجل نقل الأرض الوهمية من عقار الى آخر ضمن النطاق البلدي الواحد والمنطقة الإرتفاقية الواحدة مع بعض الإستثناءات التي تخضع لرقابة التنظيم المدني.



وتشجيعاً لمالكي العقارات الواقعة ضمن المناطق المحمية بالمحافظة على عقاراتهم وترميمها وفقاً للمعايير التي تفرض عليهم من قبل الإدارات المختصة كما بالالتزام بالقيود التي تفرض عليهم بموجب مرسوم الترتيب النهائي او بموجب " تدبير حماية العقار "، فقد لحظ هذا المشروع جملة من الحوافز منها:

- 1- الإعفاء من ضريبة الأملاك المبنية ومن الرسوم البلدية على القيمة التأجيرية عن إيرادات العقار.
- 2- إستفادة ورثة مالك العقار المحمي من إعفاء نسبه 50% من قيمة رسم الإنتقال عند توجبه، كما استفادة شاري العقار من ذات النسبة من الإعفاء من قيمة رسوم التسجيل والفراغ العقاري عند توجبها.
- 3- إعفاء المالك من جميع الرسوم التي تتوجب عند الترخيص بتعديل أو ترميم البناء أو هدمه جزئياً.
- 4- تمكين المالك من طلب إسترداد المأجور من أجل ترميمه ضمن شروط ومهل محددة.
- 5- تمكين المالك الذي يكون قد أعاد ترميم بنائه، أن يطلب زيادة بدلات عقود الإيجار السنوية السارية على كل مأجور في البناء.

والحكومة اذ تحيل مشروع القانون المرفق الى مجلس النواب ، ترجو اقراره

