

ج- أن لا تقل المساحة المخصصة للخدمات المشتركة عن ١٥% من مساحة السطح وكحدّ أدنى ٣٥ متراً مربعاً، وأن تكون مُغطاة بصورة كاملة من مواد التكسية و/أو من اللوحات الشمسية عيناها، وأن يؤمن الوصول إليها بصورة مستقلة.

٢- في العقارات المبنية والمفرزة إلى حقوق مختلفة، يتوجب ضم المستندات التالية إلى ملف الترخيص:

أ- موافقة كامل مالكي الحقوق على البناء المُضاف والمساحة المخصصة للخدمات المشتركة منظمة لدى كاتب العدل.

ب- إفادة صادرة حسب الأصول تفيد بقدرة تحمّل البناء الموجود للإضافات المطلوبة، وذلك وفقاً لشروط مرسوم السلامة العامة من الناحية الإنشائية.

ج- أن لا يزيد الإرتفاع الحرّ للطابق المنحدر السقف عن ١,٨٠ م (متر وثمانون سنتم) عند طرف الطابق و٤,٥ م (أربعة أمتار ونصف) الأرتفاع الأقصى الحر، على أن لا يقلّ إنحدار السقف عن ٢٥ درجة.

د- أن يكون سقف الطابق المنحدر مُغطى بشكل كامل بالقرميد أو بمواد أخرى يجري تحديدها من قبل المجلس الأعلى للتنظيم المدني، وأن يتضمن ما لا يقلّ عن ١٥% من مساحة الطابق المنحدر لوحات شمسية لتوليد الطاقة مدمجة بالكامل مع مواد التكسية. ويعتبر جسم البناء الخارجي المُقام بموجب هذا التعديل كوحدة متكاملة لجهة مواد التكسية والتلبيس المستعملة في الخارج، وذلك في الأقسام العامودية إذا وجدت والأقسام المنحدرة.

هـ- أن لا تقلّ المساحة المخصصة للخدمات المشتركة عن ١٥% من مساحة السطح وكحدّ أدنى ٣٥ متراً مربعاً، وأن تكون مُغطاة بصورة كاملة من مواد التكسية و/أو من اللوحات الشمسية عيناها، وأن يؤمن الوصول إليها بصورة مستقلة.

ثانياً: في المناطق غير المحدد فيها عدد الطوابق والإرتفاع

- ١- يمكن زيادة ٠,٢٥ على عامل الاستثمار العام حصراً.
 - ٢- في العقارات المبنية والمفرزة إلى حقوق مختلفة يمكن إضافة طابق واحد فقط على أن لا تتعدى الزيادة على عامل الاستثمار العام ٠,٢٥، ويتوجب ضم المستندات التالية إلى ملف الترخيص:
 - أ- موافقة كامل مالكي الحقوق على البناء المُضاف والمساحة المخصصة للخدمات المشتركة منظمة لدى كاتب العدل.
 - ب- إفادة صادرة عن مكتب تدقيق فني فئة أولى، تفيد بقدرة تحمّل البناء الموجود للإضافات المطلوبة، وذلك وفقاً لشروط مرسوم السلامة العامة من الناحية الإنشائية.
 - ٣- يجب أن لا تقل المساحة المخصصة للخدمات المشتركة عن ١٥% من مساحة السطح وكحدّ أدنى ٣٥ متراً مربعاً، وأن تكون مُغطاة بصورة كاملة من نفس مواد التكسية و/أو من اللوحات الشمسية، وأن يؤمن الوصول إليها بصورة مستقلة.
 - ٤- أن يكون سقف الطابق الأخير مُغطى بشكل كامل بمواد يجري تحديدها من قبل المجلس الأعلى للتنظيم المدني، وأن يتضمن سقف الطابق ما لا يقلّ عن ١٥% من مساحة الطابق لوحدات شمسية لتوليد الطاقة مُدمجة بالكامل مع مواد التكسية ولحظ حديقة بنسبة لا تقل عن ٤٠% من مساحة السطح الأخير. ويعتبر جسم البناء الخارجي المُقام بموجب هذا التعديل كوحدة متكاملة لجهة مواد التكسية والتلبيس المستعملة في الخارج، وذلك في الأقسام العامودية إذا وجدت والأقسام المنحدرة.
- ثالثاً: في العقارات غير المبنية يتوجب على طالبي الترخيص الراغبين في الإستفادة من أحكام هذه المادة، بالإضافة إلى ما تقدم في الفقرتين (أولاً) و (ثانياً)، تنفيذ الشروط التالية:

- ١- تركيب محطة تكرير للصرف الصحي.
- ٢- تأمين خزانات لجمع المياه ومعالجتها بمعدل ٥ م^٣ كحدّ أدنى لكل شقة سكنية.

رابعاً: يستثنى من أحكام هذه المادة المناطق التالية:

- ١- المناطق التي تفرض شروط البناء فيها شروطاً خاصة لشكل ثكنة القرميد.
- ٢- المناطق المخصصة للفيلاوات أو للسكن الخاص.
- ٣- الأبنية التي خضعت لقوانين تسويات مخالفات البناء.
- ٤- الأبنية كافة التي استفادت من قوانين استثنائية بإرتفاعات أو بعدد طوابق.
- ٥- المناطق الإرتفاقية التي تضمن نظامها خرائط تفصيلية خاصة يحدد فيها نظام البناء

خامساً: يتوجب على مالكي العقار الذي يرغبون بالإستفادة من أحكام هذه المادة دفع رسم يعادل:

- ٣٠% من قيمة الأرض الوهمية المطلوبة لتأمين مساحة الطابق المذكور أعلاه (عندما لا يتجاوز عامل الإستثمار العام ١ بعد الزيادة).

- ٤٠% (عندما يكون عامل الإستثمار العام بعد الزيادة أعلى من ١ ولا يتجاوز ٢).

- ٥٠% (عندما يكون عامل الإستثمار العام بعد الزيادة أعلى من ٢ وما فوق).

تقوم اللجان المعتمدة لتخمين سعر المتر البيعي لإعطاء رخص البناء بتخمين سعر المتر لتحديد الرسوم المتوجبة.

سادساً: توزع العائدات المستوفاة جراء هذه المادة على الشكل التالي :

- ٢٠% من الرسوم لحساب صندوق الخزينة المركزي.

- ٦٠% من الرسوم لحساب المؤسسة العامة للإسكان.

- ٢٠% من الرسوم لحساب البلدية المعنية.

سابعاً: تصدر عند الإقتضاء المراسيم التطبيقية لهذه المادة بموجب مرسوم، بناءً على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل.

- يصدر هذا القانون ويُعمل به فور نشره في الجريدة الرسمية.

الأسباب الموجبة

نصت المادة الرابعة عشر من القانون رقم ٦٤٦ تاريخ ١١ كانون الأول ٢٠٠٤ (قانون البناء) على شروط محدّدة تتعلق بارتفاع تكتة القرميد التي تُشاد فوق السطح الأخير من الأبنية بحيث يصبح السكن فيها متعذراً. كما منعت المادة المذكورة فرز تكتة القرميد إلى أقسام مختلفة واشترطت تسجيلها ضمن الأقسام المشتركة، وحيث أن هذا الأمر دفع مالكو الطابق الأخير أو الحائزون على الترخيص إلى التحايل على القانون، واللجوء إلى إلحاق هذه التكتة بالطابق الأخير عبر فتحة غير قانونية في السقف المشترك مع تنازل غير شرعي يقوم به باقي مالكي الأقسام المختلفة لصالح مالك الطابق الأخير، كما دفعهم في حالات أخرى إلى رفع تكتة القرميد لتأمين علو كاف لإستعمالها كمسكن إضافي بعد الحصول على رخصة الإسكان،

وحيث أن الطريقة العشوائية التي يتم فيها بناء تكتات القرميد بشكل غير قانوني، وحالة الأبنية في المناطق التي لم يُحدّد فيها عدد الطوابق والارتفاع الأقصى، أديا إلى تشويه المنظر العام للمدن والقرى، الأمر الذي يفرض إيجاد الوسيلة المناسبة لمعالجة هذا التشويه واعتماد معايير تُسهم في تجميل شكل الأبنية بما يُحسن من المنظر العام للمدن والقرى اللبنانية،

كما أن بناء تكتات القرميد فوق الأبنية بشكل غير شرعي يحرم الخزينة من إمكانية الإستفادة من عائداتٍ يمكن أن تؤمنها في حال تمّ تشريع بناء هذه التكتات ضمن معايير وشروط محددة،

وحيث أن مساحة الأراضي والعقارات القابلة للبناء في لبنان محدودة، الأمر الذي يؤدي إلى تفاقم مشكلة السكن في لبنان. كما أن المؤسسة العامة للإسكان المولجة بتسهيل حصول ذوي الدخل المحدود على مساكن خاصة بهم عبر الحصول على قروض بفوائد مدعومة من الدولة تعاني حالياً من مشكلة عدم توفر المال

المطلوب للقيام بمهامها، الأمر الذي يوجب تأمين مداخل إضافية تُستعمل من أجل توسيع شريحة المستفيدين من هذه القروض،

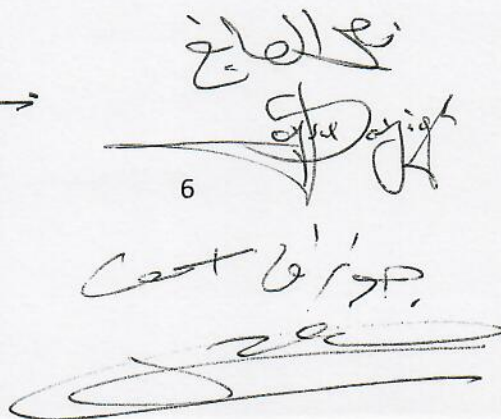
وحيث أن اقتراح القانون المعجل المكرر المرفق يضع معايير وشروط محدّدة لاستفادة الراغبين ببناء تكتة قرميد فوق سطح المبنى، والراغبين في بناء طابق إضافي لتغطية سطوح الأبنية في المناطق التي لم يحدّد العلو الأقصى وعدد الطوابق، مع الإلتزام بما نص عليه قانون البناء لجهة تأمين شروط السلامة العامة واحترام إرتفاقات المطار وخطوط سير الطائرات فضلاً عن شرط التقيّد بالخط الغلافي المفروض، كما يلحظ ضرورة تأمين مساحات كافية لخدمة الأقسام المشتركة في المبنى، على أن تُغطى هذه المساحات بغطاء من نفس نوع التكسية المعتمدة في بناء تكتة القرميد، كما يفرض اقتراح القانون تأمين مساحات خضراء فوق سطح الطابق الأخير في المناطق غير المحدد فيها إرتفاع الأبنية، الأمر الذي يُسهم في تجميل المبنى وإزالة التشويه القائم، كما يقلل البناء بشكل نهائي بحيث لا يعود بالإمكان القيام بأي إضافة مستقبلية عليه،

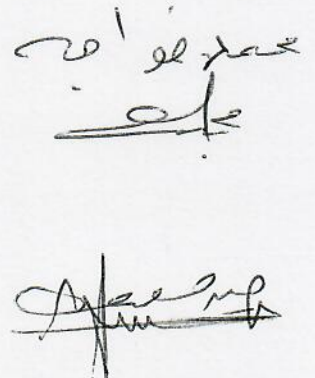
وحيث أن اقتراح القانون المعجل المكرر يمكن أن تستفيد منه الأبنية المُشادة قبل صدوره، وذلك ضمن شروط ومعايير هندسية عالية لا سيما ما يتعلق بالسلامة العامة، فضلاً عن ضرورة موافقة مالكي الأقسام والشقق كافة،

وحيث أن اقتراح القانون المعجل المكرر المرفق يؤمن عائدات مالية كبيرة تذهب بمعظمها لتمويل المؤسسة العامة للإسكان التي تقوم بإقراض ذوي الدخل المحدود لشراء منزل لهم بفوائد مدعومة من الدولة، وبالتالي يسهم في تطبيق السياسة الإسكانية للدولة. على أن يخصص القسم المتبقين العائدات لصالح البلديات التي تُشاد فيها هذه الطوابق، فيما يذهب القسم الآخر إلى الخزينة العامة،

لكل الأسباب الواردة أعلاه، ونظراً للفوائد الناتجة عن اقرار هذه القانون، فإننا نتقدم من مجلسكم الكريم بإقتراح القانون المعجل المكرر المرفق راجين الموافقة على طابع العجلة تمهيداً للسير به وإقراره.


الوزير الداخلي


الوزير الاقتصادي والمالي


الوزير البيئي والتخطيط الحضري