

تقرير اللجان النيابية المشتركة

حول

اقتراح القانون الرامي إلى إعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقاً لتصاميم نموذجية
واقترح القانون الرامي إلى تعديل بعض أحكام القانون رقم 1995/453 وإعادة العمل به
(إعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقاً لتصاميم نموذجية)
المُعاد من الهيئة العامة

عقدت اللجان النيابية: المال والموازنة، الإدارة والعدل، التربية الوطنية والتعليم العالي والثقافة، الأشغال العامة والنقل والطاقة والمياه، الإقتصاد الوطني والتجارة والصناعة والتخطيط، جلسة مشتركة عند الساعة العاشرة والنصف من قبل ظهر يوم الأربعاء الواقع فيه 2022/3/2 برئاسة دولة نائب رئيس مجلس النواب الأستاذ إليي الفرزلي وحضور عدد من السادة النواب أعضاء اللجان.
تمثلت الحكومة بـ :

- وزير الصناعة الأستاذ جورج بوشيكيان.
- مدير عام التنظيم المدني المهندس الياس الطويل.
- ممثل وزارة المالية الأستاذ محمد الشامي.

وذلك لدرس ومناقشة اقتراح القانون المذكور أعلاه،
بعد المناقشة والتداول والإطلاع على الأسباب الموجبة، استمعت اللجان النيابية المشتركة إلى آراء النواب،
ونتيجة المناقشة، أقرت اللجان النيابية المشتركة بالأكثرية اقتراح القانون المذكور أعلاه بالصيغة المعدلة من لجنة الإدارة والعدل، وهي إذ ترفع تقريرها هذا مع اقتراح القانون المرفق إلى المجلس النيابي الكريم،
ترجو الأخذ به.

بيروت في 2022/3/2

المقرر الخاص

النائب

نقولا نحاس

إقتراح قانون

يرمي إلى تخفيض مؤقت لرسوم بعض رخص البناء وفقاً لتصاميم نموذجية

كما عدلته اللجان النيابية المشتركة

المادة الأولى:

تُطبق أحكام هذا القانون في المناطق التالية:

- 1- المناطق غير المنظمة.
- 2- المناطق المنظمة بموجب مرسوم أو بقرارات نافذة من المجلس الأعلى للتنظيم المدني والتي يسمح نظامها بالسكن، على أن لا يتعارض البناء مع المخطط التوجيهي للمنطقة، باستثناء المناطق التالية:
 - مراكز المحافظات والمدن الرئيسية.
 - المناطق المنظمة التي يفرض نظامها إنشاء فيلات أو سكن خاص.
 - المناطق الأثرية والسياحية ومناطق الشواطئ الشمالية والجنوبية وفقاً للمراسيم ذات الصلة.
 - المحميات الطبيعية وأحزمة حمايتها المحددة بقوانين إنشائها.
 - القرى والمناطق التي يتم استثنائها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناءً على اقتراح المجلس الأعلى للتنظيم المدني، أو التي تكون موضوعة تحت الدرس بقرارات نافذة من المجلس الأعلى أو بمرسوم.
 - مناطق الانزلاقات الملحوظة ضمن الخطة الشاملة لترتيب الأراضي.
 - مناطق الفيضانات الملحوظة بالخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية، وفقاً للشروط المنصوص عنها بقرار من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.
- 3- المناطق غير المصنفة الملحوظة زراعية وفقاً للخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية، يخضع الترخيص للأنظمة المرعية الإجراء لدى المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة الثانية:

في المناطق الخاضعة لأحكام هذا القانون، يتوجب على طالب الترخيص الالتزام بأحد التصاميم السكنية النموذجية المُعدّة من قبل نقابتي المهندسين والمتوافرة لدى فروعها في المحافظات والأقضية كافة، مع مراعاة الواقع الجغرافي لكل موقع.

تُعطى هذه النماذج لطالبيها بناء على إستدعاء مهوور عليه طابع لصالح الخزينة، تُعادل قيمته نصف الطابع المتوجب عن المساحة عينها في الرخص العادية، وطابع لصالح الصندوق التقاعدي في نقابة المهندسين المعنية بقيمة 50% من الحد الأدنى الرسمي للأجور.

المادة الثالثة:

- يُقدّم ملف الترخيص النموذجي إلى الدوائر الفنية المختصة حسب الأصول لاستصدار الترخيص، مرفقاً بكافة المستندات المطلوبة في ملف رخصة البناء موقعاً من مهندس مسؤول منتسب إلى إحدى نقابتي المهندسين.

- تُعفى المستندات المحدّدة في الفقرة أعلاه من الرسوم.

- يتولى المهندس المسؤول تقديم طلب لاستصدار أمر المباشرة بالتنفيذ والإشراف عليه وطلب إفادة الإشغال.

- لا يتقاضى المهندس المسؤول الأتعاب عن النماذج المُعدّة سلفاً.

المادة الرابعة:

- يُعمل بالترخيص المنصوص عليه في هذا القانون لمدة سنتين من تاريخ الحصول عليه، ويمكن تجديده لمدة سنتين ولمرة واحدة فقط.

- على المالك أن يتقدم بطلب رخصة الإشغال خلال فترة سنتين من إنتهاء مدة الترخيص.

- في حال نفاذ المدة المُشار إليها في الفقرة أعلاه، يُعتبر البناء خاضعاً لأحكام قانون البناء لجهة تدريكه الرسوم المتوجبة للترخيص دون الإستفادة من مندرجات هذا القانون.

المادة الخامسة:

يُعفى البناء بمقتضى هذا القانون من:

- 1- 50% من رسم بدل المرآب في حال وجود عائق ينص عليه قانون البناء والمرسوم التطبيقي المتعلق به (إحاطة، طريق بعرض أقل من 2,5 م)
- 2- 50% من رسوم رخصة البناء والبلدية.
- 3- 50% من ضريبة الأملاك المبنية لمدة خمس سنوات إذا كان ثلثا جدران البناء الخارجية من الحجر الطبيعي أو إذا كانت مساحة ثلثي سقفه على الأقل من القرميد الأحمر، أو إذا كان هناك اعتماد لتركيبة ألواح الطاقة الشمسية.

المادة السادسة:

- يُفتح لدى الدوائر الفنية والبلديات والقائمقاميات المكلفة أعمال البلدية في البلديات والقرى التي ليس فيها بلديات وفي نقابتي المهندسين، سجل خاص بتراخيص البناء المُعطاة وفقاً لأحكام هذا القانون تدون فيه جميع المعلومات التي تشير إلى العقار موضوع الترخيص بما فيه تاريخ المباشرة بالبناء.
- تضع السلطات الإدارية المحلية برنامجاً دورياً لاستمرار الرقابة والإحاطة بالمخالفات وقمعها، وتكون الدوائر الفنية ملزمة بعدم إعطاء رخصة الإشغال (السكن) إلا بعد التأكد من صحة تنفيذ الترخيص بناءً لإفادة المهندس المسؤول.

المادة السابعة:

- باستثناء الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون، يتوجب أن يكون البناء مطابقاً للقوانين والأنظمة المرعية للإجراء كافة، والشروط الإضافية التالية:
- 1- أن لا تزيد المساحة الإجمالية المبنية للطوابق (وعدها 2) عن مئتين وخمسين متر مربع (250 م²) بما فيها المساحات كافة التي لا تدخل في عملي الإستثمار السطحي والعام، شرط أن لا تتجاوز مساحة الطابق الواحد عن مئة وخمسين متر مربع (150 م²).
 - 2- أن لا يتجاوز عدد الطوابق عن إثنتين بارتفاع أقصى قدره ستة أمتار ونصف المتر (6,5 م) زائد متر واحد تسامح سبعة أمتار ونصف المتر (7,5 م).

المادة الثامنة:

يمنع إقامة طوابق سفلية مردومة أو سفلية مكشوفة.

المادة التاسعة:

في حال مخالفة المالك للتصميم النموذجي الذي صدر الترخيص بموجبه، يُعتبر البناء مخالفاً وتُطبّق عليه القوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

المادة العاشرة: أحكام مختلفة

- 1- يحق للمالك الاستفادة لمرة واحدة من أحكام هذا القانون.
- 2- في حال وجود بناء قائم، يحق للمالك العقار الاستفادة من أحكام هذا القانون ضمن المساحات وعدد الطوابق المنصوص عنها في المادة السابعة أعلاه مع مراعاة الغلافات المعتمدة في النماذج وبعد التأكد من متانة البناء بموجب تقرير صادر عن مهندس إنشائي مسجل لدى إحدى نقابتي المهندسين.

المادة الحادية عشرة:

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويُعمل به لمدة خمس سنوات من تاريخ نشره.

الأسباب الموجبة

أدى تفاقم النزوح من القرى والبلدات في المناطق البعيدة إلى المدن الرئيسية إلى إزدياد الكثافة السكانية في هذه المناطق حيث فاقت هذه الزيادة القدرة الإستيعابية للبنى التحتية فيها.

ولما كانت الأرياف هي الملاذ للمواطن في هذه الظروف الاقتصادية الصعبة التي تمرّ بها البلاد حيث سعر المتر البيعي للأرض ما زال ضمن المتناول، فضلاً عن إمكانية قيامه ببناء مسكن له في عقارات يمتلكها عبر الإرث أو الابتقال.

وحيث إن تشجيع أهالي وسكان القرى والبلدات على البناء في قراهم وبلداتهم يسهم إلى حدّ كبير في تحفيز الحركة الإقتصادية وتنشيطها في هذه المناطق ويساعد على تحقيق الإنماء المتوازن، نظراً لكون قطاع البناء المحرك الأساسي للعديد من المهن الحرة ومؤثراً إيجابياً في تجديد الحركة الاقتصادية.

وحيث أن إقتراح القانون المرفق من شأنه تشجيع سكان القرى والبلدات في الريف على البقاء في قراهم وبلداتهم وتشجيع انتقالهم من المدن إلى الريف، وبالتالي تخفيف أعباء النزوح إلى المدن الرئيسية، كما يسهم في إطلاق حركة البناء في المناطق الريفية وفي مساعدة ذوي الدخل المحدود في الحصول على رخصة بناء حسب الأصول وبأكلاف متدنية ووفقاً لتصاميم نموذجية تجمل من شكل القرى والأرياف.

لهذه الأسباب نأمل من المجلس النيابي الكريم مناقشة إقتراح القانون وإقراره.

الجمهورية اللبنانية

مجلس النواب

اقتراح قانون

إعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقاً لتصاميم نموذجية

المادة الأولى:

تعفى رخص البناء المنصوص عليها في هذا القانون من كافة الرسوم المتوجبة على تراخيص البناء.

المادة الثانية:

تطبق أحكام هذا القانون في المناطق التالية:

- ١- المناطق غير المنظمة.
- ٢- المناطق المنظمة التي يسمح نظامها بالسكن باستثناء المناطق التالية:
 - مراكز المحافظات والاقضية.
 - المناطق المنظمة بموجب مرسوم.
 - المناطق الأثرية والسياحية.
 - المحميات الطبيعية وأحزمة حمايتها.

المادة الثالثة:

في المناطق الخاضعة لأحكام هذا القانون يتوجب على طالب الترخيص الالتزام بأحد التصاميم السكنية النموذجية (النموذج) المعدة من قبل المديرية العامة للتنظيم المدني والمتوافرة لدى فروعها كافة في المحافظات والاقضية. تُعطى هذه النماذج لطالبيها بناء على استدعاء ممهور عليه طابع لصالح الخزينة بقيمة مئة ألف ليرة، وطابع نقابة المهندسين بقيمة مئة ألف ليرة لبنانية.

المادة الرابعة:

يقدم ملف ترخيص النموذج الى الدوائر الفنية المختصة حسب الأصول موقّعاً من مهندس مسجل في إحدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس. تكون مهمة المهندس المسؤول إصدار أمر المباشرة بالتنفيذ والإشراف عليه وتوقيع إفادة الإشغال.

المادة الخامسة:

يتوجب على الدوائر الفنية، وفقاً لأحكام المادة الثالثة من قانون البناء رقم ٦٤٦ تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٤، أن تتجزأ دراسة الملف وإيداع صاحبه الكشف الفني تمهيداً للاستحصال على الترخيص من البلدية المختصة وفق الانظمة المرعية الإجراء.

المادة السادسة:

يعمل بالترخيص المنصوص عليه في المادة الخامسة لمدة سنتين من تاريخ الحصول عليه، ويمكن تجديده لمرّة واحدة فقط.

المادة السابعة:

عند الاستحصال على الترخيص يتوجب على المهندس المسؤول تقديم أمر المباشرة بالتنفيذ في إحدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس.

المادة الثامنة:

يعفى البناء بمقتضى هذا القانون من:

- ١- رسم بدل المرآب في حال وجود عائق ينص عليه قانون البناء والمرسوم التطبيقي المتعلق به (إحاطة، طريق بعرض أقل من ٢,٥ م..).
- ٢- رسوم رخصة البناء والبلدية ورسم الطابع المالي.
- ٣- ضريبة الاملاك المبنية لمدة عشر سنوات اذا كانت ٦٠ % من جدران البناء الخارجية مكسية بالحجر الطبيعي، او في حال إنشاء تكتة قرميد تستوفي الشروط المنصوص عليها في قانون البناء على كامل السطح الأخير.

المادة التاسعة:

يفتح لدى الدوائر الفنية والبلديات والقائمقاميات المكلفة اعمال البلدية في البلدات والقرى التي ليس فيها بلديات، وفي نقابتي المهندسين، سجل خاص بتراخيص البناء المعطاة وفقاً لأحكام القانون تدون فيه جميع المعلومات التي تشير الى العقار موضوع الترخيص بما فيه تاريخ المباشرة بالبناء.

تضع السلطات الادارية المحلية برنامجاً دورياً لاستمرار الرقابة والاحاطة بالمخالفات وقمعها، وتكون الدوائر الفنية لدى التنظيم المدني ملزمة بعدم اعطاء اجازة الاشغال (السكن) إلا بعد التأكد من صحة تنفيذ الترخيص وبناءً لإفادة المهندس المسؤول.

المادة العاشرة:

باستثناء الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون يتوجب أن يكون البناء مطابقاً لكافة القوانين والأنظمة المرعية الإجراء، والشروط الإضافية التالية:

- ١- أن لا تزيد المساحة الاجمالية المبنية للطوابق (وعدها ٢) عن ٢٤٠ م^٢ بما فيها كافة المساحات التي تدخل في عملي الاستثمار السطحي والعام.
- ٢- أن لا يتجاوز عدد المستويين عن اثنين بارتفاع أقصى قدره ٦،٥ أمتار زائد متر واحد تسامح - ٧،٥ م.

المادة الحادية عشرة:

في حال كانت مساحة الاستثمار للعقار المبنى تسمح بإضافة وحدة أو أكثر، يمكن إضافة إنشاءات وفق النموذج المنصوص عليه في المادة الثالثة من هذا القانون شرط أن لا تتجاوز هذه الإضافات مع البناء الموجود الاستثمار السطحي العام المسموح في العقار.

المادة الثانية عشرة:

يمكن إقامة طوابق سفلية مردومة أو سفلية مكشوفة.

المادة الثالثة عشرة:

في حال مخالفة المالك للتصميم النموذجي الذي صدر الترخيص وفقاً له، يعتبر البناء مخالفاً ويتوجب عليه تسوية وضعه وتسديد الرسوم المتوجبة في هذه الحالة وفق أحكام قانون تسوية مخالفات البناء.

المادة الرابعة عشرة:

يحق لمالك العقار بالشيوخ طلب رخصة البناء بمعزل عن الأبنية القائمة لا سيما المخالفة منها شرط الحصول على موافقة ٧٥ % من مالكي العقار مسجلة لدى الكاتب العدل تسمح له بالبناء على العقار وفق خريطة كيل ومقاسمة تظهر حصته.

المادة الخامسة عشرة:

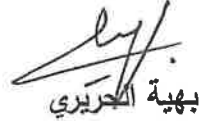
تعفى الانشاءات التالية من طلب الترخيص المنصوص عليه في قانون البناء ومراسيمه التطبيقية، ويستعاض عنها بتصريح من البلدية:

- ١- غرفة العمال في العقارات التي استحصلت على أمر مباشرة استناداً إلى رخصة بناء صادرة وفقاً للأصول القانونية شرط أن لا تتجاوز مساحتها ٤٠ م^٢ وشرط إزالتها عند الانتهاء من أشغال هيكل البناء.
- ٢- الخيم الزراعية ذات السقوف البلاستيكية شرط أن تكون معدة للزراعة دون سواها.
- ٣- سقالات الحديد المعدة للخيم الزراعية.
- ٤- سقالات الحديد وخيم القماش.

المادة السادسة عشرة:

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به لمدة خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نشره.

النائب


بهية الحريري

بيروت في: ١٤ / ١٠ / ٢٠١٤

الأسباب الموجبة

لاقتراح قانون إعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقاً لتصاميم نموذجية

إن تفاقم النزوح من القرى والبلدات من المناطق البعيدة إلى المدن الرئيسية أدى إلى ازدياد الكثافة السكانية في هذه المناطق، وقد فاقت هذه الزيادة القدرة الاستيعابية للبنية التحتية لهذه المناطق.

لذلك،

جرى وضع اقتراح القانون المرفق الذي من شأنه تشجيع سكان القرى والبلدات في الريف على البقاء في قراهم وبلداتهم من خلال الإعفاءات المقترحة، وبالتالي تخفيف أعباء النزوح من القرى إلى المدن الرئيسية.

إن تشجيع أهالي وسكان القرى والبلدات على البناء في قراهم وبلداتهم يسهم إلى حد كبير بتحفيز الحركة الاقتصادية في هذه المناطق وتنشيطها، ويساهم إلى حد كبير في الوصول إلى الانماء المتوازن.

لهذه الأسباب نأمل من المجلس النيابي الكريم مناقشة اقتراح القانون وإقراره.

الجمهورية اللبنانية

مجلس النواب

تقرير لجنة الإدارة والعدل

حول

اقتراح القانون الرامي الى اعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقاً لتصاميم نموذجية.

واقترح القانون الرامي الى تعديل بعض احكام القانون رقم ١٩٩٥/٤٥٣ واعادة العمل به (اعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقاً لتصاميم نموذجية)

عقدت لجنة الادارة والعدل جلسة لها الساعة الحادية عشرة من قبل ظهر يوم الثلاثاء الواقع فيه ٢٠٢١/١١/٣٠، برئاسة رئيس اللجنة النائب جورج عدوان، وحضور المقرر الخاص بالجلسة النائب ابراهيم عازار، والسادة النواب اعضاء اللجنة.

كان سبق للجنة في جلسة سابقة أن درست اقتراح القانون الرامي الى تعديل بعض احكام القانون رقم ١٩٩٥/٤٥٣ واعادة العمل به (اعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقاً لتصاميم نموذجية).

وحيث تبين وجود اقتراح آخر يعنى بالموضوع عينه وهو اقتراح القانون الرامي الى اعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقاً لتصاميم نموذجية.

عليه درست اللجنة الاقتراحين وقررت مناقشتها معاً نظراً لوحدة الموضوع وانسجام أحكامهما.

وفي هذه الجلسة عادت اللجنة واستمعت الى شرح من أحد السادة مقدمي الاقتراحين وإلى رئيس لجنة الأشغال العامة والنقل والطاقة والمياه، كما اطلعت على الأسباب الموجبة وعلى تقرير لجنة المال والموازنة ولجنة الأشغال العامة والنقل والطاقة والمياه.

كما أنها استمعت إلى رأي مدير عام التنظيم المدني وإلى رأي وزارة المالية بالإضافة إلى رأي نقابة المهندسين في بيروت.

وبعد المناقشة والتداول بين السادة أعضاء اللجنة، أقرت اللجنة الاقتراحين المذكورين معدلين بعد ضمهما، وقد أتت التعديلات التي أقرتها اللجنة لتحافظ على الانسجام وعدم التعارض مع القوانين المرعية الإجراء وذات الصلة.

وهي اذ تتقدم باقتراح القانون هذا كما عدلته أمام مجلسكم الكريم ترحو اقراره.

رئيس اللجنة

بيروت في ٢٠٢٠/١١/٣٠

النائب

جورج عدوان



إقتراح قانون

يرمي إلى تخفيض مؤقت لرسوم بعض رخص البناء وفقاً لتصاميم نموذجية
كما عدلته لجنة الإدارة والعدل

المادة الأولى:

تطبق أحكام هذا القانون في المناطق التالية:

- ١- المناطق غير المنظمة.
- ٢- المناطق المنظمة بموجب مرسوم أو بقرارات نافذة من المجلس الأعلى للتنظيم المدني والتي يسمح نظامها بالسكن، على أن لا يتعارض البناء مع المخطط التوجيهي للمنطقة، باستثناء المناطق التالية:
 - مراكز المحافظات والمدن الرئيسية.
 - المناطق المنظمة التي يفرض نظامها إنشاء فيلات أو سكن خاص.
 - المناطق الأثرية والسياحية ومناطق الشواطئ الشمالية والجنوبية وفقاً للمراسيم ذات الصلة.
 - المحميات الطبيعية وأحزمة حمايتها المحددة بقوانين إنشائها.
 - القرى والمناطق التي يتم استئناؤها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس الأعلى للتنظيم المدني أو التي تكون موضوعة تحت الدرس بقرارات نافذة من المجلس الأعلى أو بمرسوم.
 - مناطق الانزلاقات الملحوظة ضمن الخطة الشاملة لترتيب الأراضي.
 - مناطق الفيضانات الملحوظة بالخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية، وفقاً للشروط المنصوص عنها بقرار من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.
- ٣- المناطق غير المصنفة الملحوظة زراعية وفقاً للخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية، يخضع الترخيص للأنظمة المرعية الإجراء لدى المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة الثانية:

في المناطق الخاضعة لأحكام هذا القانون، يتوجب على طالب الترخيص الالتزام بأحد التصاميم السكنية النموذجية المُعدّة من قبل نقابتي المهندسين والمتوافرة لدى فروعها في المحافظات والأقضية كافة، مع مراعاة الواقع الجغرافي لكل موقع.

تُعطي هذه النماذج لطالبيها بناء على إسدعاء ممهور عليه طابع لصالح الخزينة تعادل قيمته نصف الطابع المتوجب عن المساحة عينها في الرخص العادية، وطابع لصالح الصندوق التقاعدي في نقابة المهندسين المعنوية بقيمة ٥٠% من الحد الأدنى الرسمي للأجور.

المادة الثالثة:

يُقدّم ملف الترخيص النموذجي إلى الدوائر الفنية المختصة حسب الأصول لاستصدار الترخيص، مرفقاً بكافة المستندات المطلوبة في ملف رخصة البناء موقّعاً من مهندس مسؤول منتسب إلى إحدى نقابتي المهندسين. تُعفى المستندات المحددة في الفقرة أعلاه من الرسوم.

يتولى المهندس المسؤول تقديم طلب لاستصدار أمر المباشرة بالتنفيذ والإشراف عليه وطلب إفاة الإشغال. لا يتقاضى المهندس المسؤول الأتعاب عن النماذج المعدة سلفاً.

المادة الرابعة:

يُعمل بالترخيص المنصوص عليه في هذا القانون لمدة سنتين من تاريخ الحصول عليه، ويمكن تجديده لمدة سنتين ولمرة واحدة فقط.

على المالك أن يتقدم بطلب رخصة الإشغال خلال فترة سنتين من إنتهاء مدة الترخيص. في حال نفاذ المدة المشار إليها في الفقرة أعلاه، يُعتبر البناء خاضعاً لأحكام قانون البناء لجهة تدريكه الرسوم المتوجبة للترخيص دون الإستفادة من مندرجات هذا القانون.

المادة الخامسة:

يُعفى البناء بمقتضى هذا القانون من:

١- ٥٠% من رسم بدل المرآب في حال وجود عائق ينص عليه قانون البناء والمرسوم التطبيقي المتعلق به (إحاطة، طريق بعرض أقل من ٢,٥ م)

٢- ٥٠% من رسوم رخصة البناء والبلدية.

٣- ٥٠% من ضريبة الأملاك المبنية لمدة خمس سنوات إذا كان ثلثا جدران البناء الخارجية من الحجر الطبيعي أو إذا كانت مساحة ثلثي سقفه على الأقل من القرميد الأحمر، أو إذا كان هناك اعتماد لتركيب ألواح الطاقة الشمسية.

المادة السادسة:

يُفتح لدى الدوائر الفنية والبلديات والقائمقاميات المكلفة أعمال البلدية في البلديات والقرى التي ليس فيها بلديات وفي نقابتي المهندسين، سجل خاص بترخيص البناء المُعطاة وفقاً لأحكام هذا القانون تدون فيه جميع المعلومات التي تشير إلى العقار موضوع الترخيص بما فيه تاريخ المباشرة بالبناء. تضع السلطات الإدارية المحلية برنامجاً دورياً لاستمرار الرقابة والإحاطة بالمخالفات وقمعها، وتكون الدوائر الفنية ملزمة بعدم إعطاء رخصة الإشغال (السكن) إلا بعد التأكد من صحة تنفيذ الترخيص بناءً لإفادة المهندس المسؤول.

المادة السابعة:

باستثناء الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون، يتوجب أن يكون البناء مطابقاً للقوانين والأنظمة المرعية الإجراء كافة، والشروط الإضافية التالية:

١- أن لا تزيد المساحة الإجمالية المبنية للطوابق (وعدها ٢) عن مئتين وخمسين متر مربع (٢٥٠ م^٢) بما فيها المساحات كافة التي لا تدخل في عاملي الإستثمار السطحي والعام، شرط أن لا تتجاوز مساحة الطابق الواحد عن مئة وخمسين متر مربع (١٥٠ م^٢).

٢- أن لا يتجاوز عدد الطوابق عن إثنتين بارتفاع أقصى قدره ستة أمتار ونصف المتر (٦,٥م) زائد متر واحد تسامح سبعة أمتار ونصف المتر (٧,٥م).

المادة الثامنة:

يمنع إقامة طوابق سفلية مردومة أو سفلية مكشوفة.

المادة التاسعة:

في حال مخالفة المالك للتصميم النموذجي الذي صدر الترخيص بموجبه، يعتبر البناء مخالفاً وتطبق عليه القوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

المادة العاشرة: أحكام مختلفة

- ١- يحق للمالك الاستفادة لمرة واحدة من أحكام هذا القانون.
- ٢- في حال وجود بناء قائم، يحق لمالك العقار الاستفادة من أحكام هذا القانون ضمن المساحات وعدد الطوابق المنصوص عنها في المادة السابعة أعلاه مع مراعاة الغلافات المعتمدة في النماذج ويعد التأكد من متانة البناء بموجب تقرير صادر عن مهندس إنشائي مسجل لدى إحدى نقابتي المهندسين.

المادة الحادية عشرة:

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويُعمل به لمدة خمس سنوات من تاريخ نشره.

الأسباب الموجبة

أدى تفاقم النزوح من القرى والبلدات في المناطق البعيدة إلى المدن الرئيسية إلى إزدياد الكثافة السكانية في هذه المناطق حيث فاقت هذه الزيادة القدرة الإستيعابية للبنى التحتية فيها. ولما كانت الأرياف هي الملاذ للمواطن في هذه الظروف الاقتصادية الصعبة التي تمرّ بها البلاد حيث سعر المتر البيعي للأرض ما زال ضمن المتناول، فضلاً عن إمكانية قيامه ببناء مسكن له في عقارات يمتلكها عبر الإرث أو الانتقال.

وحيث إن تشجيع أهالي وسكان القرى والبلدات على البناء في قرَاهم وبلداتهم يسهم إلى حدّ كبير في تحفيز الحركة الإقتصادية وتنشيطها في هذه المناطق ويساعد على تحقيق الإنماء المتوازن، نظراً لكون قطاع البناء المحرك الأساسي للعديد من المهن الحرة ومؤثراً إيجابياً في تجديد الحركة الاقتصادية.

وحيث أن إقتراح القانون المرفق من شأنه تشجيع سكان القرى والبلدات في الريف على البقاء في قرَاهم وبلداتهم وتشجيع انتقالهم من المدن إلى الريف، وبالتالي تخفيف أعباء النزوح إلى المدن الرئيسية، كما يسهم في إطلاق حركة البناء في المناطق الريفية وفي مساعدة ذوي الدخل المحدود في الحصول على رخصة بناء حسب الأصول وبأكلاف متدنية ووفقاً لتصاميم نموذجية تجمل من شكل القرى والأرياف.

لهذه الأسباب نأمل من المجلس النيابي الكريم مناقشة إقتراح القانون وإقراره.

الجمهورية اللبنانية
مجلس النواب

تقرير لجنة الأشغال العامة والنقل والطاقة والمياه

حول

اقتراح القانون الرامي إلى إعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقاً لتصاميم نموذجية
واقترح القانون الرامي إلى إعادة العمل بالقانون رقم 1995/453 وتعديل بعض أحكامه

عقدت لجنة الأشغال العامة والنقل والطاقة والمياه جلسة لها عند الساعة العاشرة من قبل ظهر يوم
الإثنين الواقع فيه 2020/10/19 برئاسة رئيس اللجنة النائب نزيه نجم وحضور عدد من السادة
النواب أعضاء اللجنة.

حضر الجلسة:

- مدير عام وزارة المالية بالتكليف - مدير عام الدوائر العقارية - الأستاذ جورج معراوي.
 - مدير عام التنظيم المدني المهندس الياس الطويل.
 - مدير عام البلديات بالتكليف الأستاذ أحمد رجب.
 - نقيب المهندسين في طرابلس الأستاذ بسام زيادة.
 - ممثل نقابة المهندسين في بيروت المهندس بسام العويني.
- وذلك لدرس ومناقشة اقتراح القانون الرامي إلى إعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقاً
لتصاميم نموذجية واقترح القانون الرامي إلى إعادة العمل بالقانون رقم 1995/453 وتعديل
بعض أحكامه،

وكانت اللجنة قد شكلت لجنة فرعية لدرس اقتراحي القوانين المذكورين، فعمدت أربع جلسات برئاسة
رئيسها النائب محمد الحجار وذلك خلال الفترة الممتدة بين 2020/6/29 و 2020/7/20



وخلصت إلى دمج اقتراحي القانون وإقراره بصيغة معدّلة ورفع تقريرها إلى لجنة الأشغال العامة والنقل والطاقة والمياه.

بعد الاطلاع على الأسباب الموجبة، باشرت اللجنة درس اقتراحي القانون المذكورين أعلاه فتبنت رأي اللجنة الفرعية بدمج النصين نظراً لتشابه مضمونهما، وتمّ الإتفاق على تعديل عنوان اقتراح القانون ليصبح "اقتراح قانون يرمي تخفيض مؤقت لرسوم بعض رخص البناء وفقاً لتصاميم نموذجية" ومن ثم خلصت إلى إقرار اقتراح القانون بصيغة معدّلة وفق المبادئ التالية:

أولاً: تحديد نطاق تطبيق القانون، وحصره في المناطق غير المنظمة، وفي بعض المناطق المنظمة ضمن شروط محدّدة منها على سبيل المثال عدم شموله مراكز المحافظات والمدن الرئيسية والمناطق الأثرية والسياحية، والمناطق التي يفرض نظامها إنشاء فيلات أو سكن خاص، والمحميات الطبيعية ومناطق الإنزلاقات، ومناطق الفيضانات إذا لم تستوفِ الشروط المنصوص عنها بقرار من المجلس الأعلى للتنظيم المدني. وبكل الأحوال في حال مخالفة للتصميم النموذجي، يعتبر البناء مخالفاً وتطبّق عليه القوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

ثانياً: إلزام المستفيدين من أحكام القانون بتقديم ملف الترخيص النموذجي إلى الدوائر الفنية المختصة، موقّعاً من مهندس مسؤول يتولى إصدار أمر المباشرة بالتنفيذ والإشراف على التنفيذ ومن ثم توقيع إفادة الإشغال.

ثالثاً: تحديد صلاحية الترخيص بسنتين قابلة للتجديد مدة سنتين ولمرة واحدة، والإشترط بتقديم المالك المستفيد طلب رخصة الإشغال خلال فترة سنتين من إنتهاء مدة الترخيص تحت طائلة حرمانه من الإستفادة من التخفيضات التي يتيحها هذا القانون.

رابعاً: حصر إمكانية استفادة المالك من أحكام هذا القانون بمرة واحدة فقط.



خامساً: تحديد المساحة الإجمالية المبنية بـ 250 م² موزعة على طابقين كحدّ أقصى، على أن لا تتجاوز مساحة الطابق الواحد عن الـ 150 م². ومنع إقامة طوابق سفلية مردومة أو سفلية مكشوفة.

سادساً: السماح لأي من مالكي العقار بالشيوع طلب رخصة البناء شرط الحصول على موافقة 60% من مالكي الأسهم في العقار المملوك بالشيوع وأن تكون حصته في العقار تسمح بالبناء وفقاً لعوامل الاستثمار المسموح بها على العقار، وذلك بمعزل عن الأبنية القائمة المخالفة.

سابعاً: إعفاء المستفيدين من أحكام هذا القانون من 50% من رسوم رخص البناء بغية مساعدة ذوي الدخل المحدود وتحفيزهم على البناء في قراهم، وفي الوقت عينه مساعدة البلديات في القرى والأرياف على القيام بواجباتها.

ثامناً: السماح بالإضافات في حال وجود بناء قائم، شرط الالتزام بالمساحات وعدد الطوابق المنصوص عنها في هذا القانون ومراعاة الغلافات المعتمدة في النماذج. وذلك بعد التأكد من متانة البناء بموجب تقرير صادر عن مهندس إنشائي مسجّل لدى نقابة المهندسين.

وبنتيجة المناقشة، أقرّت اللجنة بإجماع النواب الحاضرين اقتراح القانون معدّلاً بحسب الصيغة المرفقة، وهي إذ ترفع تقريرها هذا إلى لجنتم الكريمة، ترجو الأخذ به.

بيروت في 2020/10/19

رئيس اللجنة

النائب

نزيه نجم



إقتراح قانون

يرمي إلى تخفيض مؤقت لرسوم بعض رخص البناء وفقاً لتصاميم نموذجية
كما عدلته لجنة الأشغال العامة والنقل والطاقة والمياه

المادة الأولى:

تطبق أحكام هذا القانون في المناطق التالية:

- 1- المناطق غير المنظمة.
- 2- مناطق الفيضانات، وفقاً للشروط المنصوص عنها بقرار من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.
- 3- المناطق المنظمة بموجب مرسوم أو بقرارات نافذة من المجلس الأعلى للتنظيم المدني والتي يسمح نظامها بالسكن، على أن لا يتعارض البناء مع المخطط التوجيهي للمنطقة، باستثناء المناطق التالية:
 - مراكز المحافظات والمدن الرئيسية.
 - المناطق المنظمة التي يفرض نظامها إنشاء فيلات أو سكن خاص.
 - المناطق الأثرية والسياحية ومناطق الشواطئ الشمالية والجنوبية.
 - المحميات الطبيعية وأحزمة حمايتها.
 - القرى والمناطق التي يتم استثنائها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس الأعلى للتنظيم المدني أو التي تكون موضوعة تحت الدرس بقرارات نافذة من المجلس الأعلى أو بمرسوم.
 - مناطق الإنزلاقات الملحوظة ضمن الخطة الشاملة لترتيب الأراضي.
- 4- المناطق غير المصنفة الملحوظة زراعية وفقاً للخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية، يخضع الترخيص لمعايير تحدّد بقرار من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

ز. ب. ز. ب.
[Signature]

المادة الثانية:

في المناطق الخاضعة لأحكام هذا القانون، يتوجب على طالب الترخيص الإلتزام بأحد التصاميم السكنية النموذجية (النماذج المُعدّة من قبل نقابتي المهندسين) المتوافرة لدى فروعها في المحافظات والأقضية كافة. تُعطى هذه النماذج لطالبيها بناء على إستدعاء مهوور عليه طابع لصالح الخزينة بقيمة 150000 ل.ل، وطابع لصالح الصندوق التقاعدي في نقابة المهندسين المعنية بقيمة 150000 ل.ل.

المادة الثالثة:

يُقدّم ملف الترخيص النموذجي إلى الدوائر الفنية المختصة حسب الأصول، مرفقاً بكافة المستندات المطلوبة في ملف رخصة البناء موقّعاً من مهندس مسؤول منتسب إلى إحدى نقابتي المهندسين. تُعفى المستندات المحدّدة في الفقرة أعلاه من الرسوم. يتولى المهندس المسؤول إصدار أمر المباشرة بالتنفيذ والإشراف عليه وتوقيع إفادة الإشغال.

المادة الرابعة:

يُعمل بالترخيص المنصوص عليه في هذا القانون لمدة سنتين من تاريخ الحصول عليه، ويمكن تجديده لمدة سنتين ولمرة واحدة فقط. على المالك أن يتقدم بطلب رخصة الإشغال خلال فترة سنتين من إنتهاء مدة الترخيص. في حال نفاذ المدة المُشار إليها في الفقرة أعلاه، يُعتبر البناء خاضعاً لأحكام قانون البناء لجهة تدريكه الرسوم المتوجبة للترخيص دون الإستفادة من مندرجات هذا القانون.

المادة الخامسة:

يُعفى البناء بمقتضى هذا القانون من:

- 1- 50% من رسم بدل المرآب في حال وجود عائق ينص عليه قانون البناء والمرسوم التطبيقي المتعلق به (إحاطة، طريق بعرض أقل من 2,5 م ..)
- 2- 50% من رسوم رخصة البناء والبلدية.

توقيع
[Signature]

المادة السادسة:

يُفتح لدى الدوائر الفنية والبلديات والقائمقاميات المكلفة أعمال البلدية في البلديات والقرى التي ليس فيها بلديات وفي نقابتي المهندسين، سجل خاص بتراخيص البناء المُعطاة وفقاً لأحكام هذا القانون تدون فيه جميع المعلومات التي تشير إلى العقار موضوع الترخيص بما فيه تاريخ المباشرة بالبناء.

تضع السلطات الإدارية المحلية برنامجاً دورياً لاستمرار الرقابة والإحاطة بالمخالفات وقمعها، وتكون الدوائر الفنية ملزمة بعدم إعطاء رخصة الإشغال (السكن) إلا بعد التأكد من صحة تنفيذ الترخيص بناءً لإفادة المهندس المسؤول.

المادة السابعة:

باستثناء الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون، يتوجب أن يكون البناء مطابقاً لكافة القوانين والأنظمة المرعية الإجراء، والشروط الإضافية التالية:

- 1- أن لا تزيد المساحة الإجمالية المبنية للطوابق (وعددتها 2) عن 250 م² بما فيها المساحات كافة التي لا تدخل في عملي الإستثمار السطحي والعام، شرط أن لا تتجاوز مساحة الطابق الواحد عن الـ 150 م².
- 2- أن لا يتجاوز عدد الطوابق عن إثنين بارتفاع أقصى قدره 6,5 أمتار زائد متر واحد تسامح (7,5 م).

المادة الثامنة:

يمنع إقامة طوابق سفلية مردومة أو سفلية مكشوفة.

المادة التاسعة:

في حال مخالفة المالك للتصميم النموذجي الذي صدر الترخيص بموجبه، يعتبر البناء مخالفاً وتطبق عليه القوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

تاريخ: ٢٠١٤
٢٠
٢٠

المادة العاشرة:

يحق لأي من مالكي العقار بالشيوع طلب رخصة البناء بمعزل عن الأبنية القائمة لاسيما المخالفة منها شرط:

- 1- الحصول على موافقة 60% من مالكي الأسهم في العقار المملوك بالشيوع.
 - 2- أن تكون ملكيته من الأسهم في العقار تسمح بالبناء وفقاً لعوامل الاستثمار المسموح بها على العقار.
- في حال وجود مخالفات على العقار المملوك بالشيوع، على طالب الترخيص ضم إفادة من البلدية تثبت عدم مشاركته في هذه المخالفات، على أن يتقدم بتتصل عن المخالفات بموجب تعهد مسجل لدى كاتب العدل.

المادة الحادية عشرة: أحكام مختلفة

- 1- يحق للمالك الاستفادة لمرة واحدة من أحكام هذا القانون.
- 2- في حال وجود بناء قائم، يحق لمالك العقار الاستفادة من أحكام هذا القانون ضمن المساحات وعدد الطوابق المنصوص عنها في المادة السابعة أعلاه مع مراعاة الغلافات المعتمدة في النماذج وبعد التأكد من متانة البناء بموجب تقرير صادر عن مهندس إنشائي مسجل لدى إحدى نقابتي المهندسين.

المادة الثانية عشرة:

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويُعمل به لمدة خمس سنوات من تاريخ نشره.

نشر في
1/1/14



الأسباب الموجبة

أدى تهاقم النزوح من القرى والبلدات في المناطق البعيدة إلى المدن الرئيسية إلى إزدياد الكثافة السكانية في هذه المناطق حيث فاقت هذه الزيادة القدرة الإستيعابية للبنى التحتية فيها. ولما كانت الأرياف هي الملاذ للمواطن في هذه الظروف الاقتصادية الصعبة التي تمرّ بها البلاد حيث سعر المتر البيعي للأرض ما زال ضمن المتناول، فضلاً عن إمكانية قيامه ببناء مسكن له في عقارات يمتلكها عبر الإرث أو الإنتقال،

وحيث إن تشجيع أهالي وسكان القرى والبلدات على البناء في قراهم وبلداتهم يسهم إلى حدّ كبير في تحفيز الحركة الإقتصادية وتنشيطها في هذه المناطق ويساعد على تحقيق الإنماء المتوازن، نظراً لكون قطاع البناء المحرك الأساسي للعديد من المهن الحرة ومؤثراً إيجابياً في تجديد الحركة الاقتصادية، وحيث أن الحصول على التراخيص القانونية هو أمرٌ دونه عقبات كثيرة، لا سيما في المناطق التي تكثر فيها العقارات الشائعة والعقارات المحبوسة أو تلك التي تحوي أبنية مختلفة،

وحيث أن إقتراح القانون المرفق من شأنه تشجيع سكان القرى والبلدات في الريف على البقاء في قراهم وبلداتهم وتشجيع انتقالهم من المدن إلى الريف، وبالتالي تخفيف أعباء النزوح إلى المدن الرئيسية، كما يسهم في إطلاق حركة البناء في المناطق الريفية وفي مساعدة ذوي الدخل المحدود في الحصول على رخصة بناء حسب الأصول وبأكلاف متدنية ووفقاً لتصاميم نموذجية تجمّل من شكل القرى والأرياف،

لهذه الأسباب نأمل من المجلس النيابي الكريم مناقشة إقتراح القانون وإقراره.

توقيع
[Signature]

تقرير لجنة المال والموازنة

حول

إقتراح القانون الرامي الى تخفيض مؤقت لرسوم بعض رخص البناء وفقاً لتصاميم نموذجية

عقدت لجنة المال والموازنة جلسة لها عند الساعة الحادية عشرة من قبل ظهر يوم الإثنين الواقع فيه ٢٠٢١/١٠/١١ برئاسة النائب ابراهيم كنعان، وحضور عدد من السادة اعضاء اللجنة، وذلك لدرس اقتراح القانون الرامي الى تخفيض مؤقت لرسوم بعض رخص البناء وفقاً لتصاميم نموذجية.

حضر الجلسة:

- مدير عام وزارة المالية بالوكالة، جورج معراوي.
- مدير عام التنظيم المدني، الياس الطويل.
- ممثل وزارة العدل، القاضي جاد الهاشم.

بعد الاطلاع على الاسباب الموجبة لإقتراح القانون،

استمعت اللجنة الى شرح رئيس اللجنة الفرعية المنبثقة عن لجنة الاشغال العامة النائب محمد الحجار التي خلصت الى دمج اقتراح القانون الرامي الى اعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقاً لتصاميم نموذجية، واقتراح القانون الرامي الى اعادة العمل بالقانون رقم ١٩٩٥/٤٥٣ وتعديل بعض احكامه، نظراً لتشابه مضمونهما، والاتفاق على تعديل عنوان اقتراح القانون ليصبح اقتراح القانون الرامي الى تخفيض مؤقت لرسوم بعض رخص البناء وفقاً لتصاميم نموذجية.

ثم عرض لأهمية إقرار هذا الاقتراح، حيث يشجع سكان القرى والارياف على البقاء في قرَاهم وبلداتهم من خلال الاعفاءات المقترحة، وبالتالي تخفيف اعباء النزوح من القرى الى المدن الرئيسية، وتطرق الى شروط الاستفادة، والمعايير المطلوبة، والتصاميم النموذجية التي تقدمها نقابة المهندسين وهي صالحة لمدة سنتين.

ثم استمعت اللجنة الى مدير عام التنظيم المدني الذي أكد على ضرورة تشجيع النمو في المناطق الريفية واطلاق حركة البناء فيها، ومساعدة ذوي الدخل المحدود في الحصول على رخص البناء حسب الاصول القانونية وبأكلاف متدنية.

إعتمدت اللجنة تعديلات لجنة الأشغال العامة كأساس للدرس،

ثم ناقش السادة النواب اقتراح القانون، حيث أكدوا على اهمية اقراره، فهو يساهم بتحفيز الحركة الاقتصادية وتنشيطها، وفي الانماء المتوازن، مع اقرار تعديل للرسوم التي تُقْتَطَع لصالح الخزينة ولصالح الصندوق التقاعدي في نقابة المهندسين بما يتلاءم مع الوضع الراهن، وهي كما وردت هزيلة وقليلة، واما في ما يتعلق بالاعفاءات، إضافة إعفاء البناء من ضريبة الاملاك المبنية لمدة عشر سنوات في حالة تشييده من الحجر الطبيعي او وجود القرميد الاحمر بنسب معينة، او في حال إعتماد تركيب الواح الطاقة الشمسية.

وبعد البحث والمناقشة،

أقرت اللجنة إقتراح القانون ، بإجماع الأعضاء الحاضرين معدلاً، وفقاً للصيغة المرفقة ربطاً.

واللجنة إذ تحيل إقتراح القانون المذكور أعلاه ، كما عدلته ، إلى المجلس النيابي الكريم لتأمل إقراره.

بيروت في: ١١/١٠/٢٠٢١

رئيس اللجنة

النائب

ابراهيم كنعان

اقتراح القانون الرامي الى تخفيض مؤقت لرسوم بعض رخص البناء وفقاً لتصاميم نموذجية

(كما عدلته لجنة المال والموازنة)

المادة الاولى:

تُطبق احكام هذا القانون في المناطق التالية:

- ١- المناطق غير المنظمة.
- ٢- مناطق الفيضانات، وفقاً للشروط المنصوص عنها بقرار من المجلس الاعلى للتنظيم المدني.
- ٣- المناطق المنظمة بموجب مرسوم او بقرارات نافذة من المجلس الاعلى للتنظيم المدني والتي يسمح نظامها بالسكن، على ان لا يتعارض البناء مع المخطط. التوجيهي للمنطقة، باستثناء المناطق التالية:
 - * مراكز المحافظات والمدن الرئيسية.
 - * المناطق المنظمة التي يفرض نظامها انشاء فيلات او سكن خاص.
 - * المناطق الاثرية والسياحية ومناطق الشواطئ الشمالية والجنوبية.
 - * المحميات الطبيعية واحزمة حمايتها.
 - * القرى والمناطق التي يتم استثنائها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس الاعلى للتنظيم المدني او التي تكون موضوعة تحت الدرس بقرارات نافذة من المجلس الاعلى او بمرسوم.
 - * مناطق الانزلاقات الملحوظة ضمن الخطة الشاملة لترتيب الاراضي.

٤- المناطق غير المصنفة الملحوظة زراعية وفقاً للخطة الشاملة لترتيب الاراضي اللبنانية، يخضع الترخيص لمعايير تُحدد بقرار من المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

المادة الثانية:

في المناطق الخاضعة لأحكام هذا القانون، يتوجب على طالب الترخيص الالتزام بأحد التصاميم السكنية النموذجية (النماذج المعدة من قبل نقابتي المهندسين) الامتوافرة لدى فروعها في المحافظات والاقضية كافة. تُعطى هذه النماذج لطالبيها بناء على استدعاء مهور عليه طابع لصالح الخزينة بقيمة ٢٠٠ الف ليرة لبنانية، وطابع لصالح الصندوق التقاعدي في نقابة المهندسين المعنية بقيمة ٥٠% من الحد الادنى الرسمي للأجور.

المادة الثالثة:

يُقدم ملف الترخيص النموذجي الى الدوائر الفنية المختصة حسب الاصول، مُرفقاً بكافة المستندات المطلوبة في ملف رخصة البناء موقِعاً من مهندس مسؤول منتسب الى احدى نقابتي المهندسين. تُعفى المستندات المحددة في الفقرة اعلاه من الرسوم.

يتولى المهندس المسؤول اصدار امر المباشرة بالتنفيذ والاشراف عليه وتوقيع افادة الاشغال.

المادة الرابعة:

يعمل بالترخيص المنصوص عليه في هذا القانون لمدة سنتين من تاريخ الحصول عليه، ويمكن تجديده لمدة سنتين ولمرة واحدة فقط.

على المالك ان يتقدم بطلب رخصة الاشغال خلال فترة سنتين من انتهاء مدة الترخيص.

في حال نفاذ المدة المُشار اليها في الفقرة اعلاه، يُعتبر البناء خاضعاً لأحكام قانون البناء لجهة تدريكه الرسوم المتوجبة للترخيص دون الاستفادة من مندرجات هذا القانون.

المادة الخامسة:

يُعفى البناء بمقتضى هذا القانون من:

١- ٥٠% من رسم بدل المرآب في حال وجود عائق ينص عليه قانون البناء والمرسوم التطبيقي المتعلق به (إحاطة، طريق بعرض اقل من ٢,٥ م...)

٢- ٥٠% من رسوم رخصة البناء والبلدية.

٣- 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، او اذا كان هناك اعتماد لتركيب الواح الطاقة الشمسية.

المادة السادسة:

يُفتح لدى الدوائر الفنية والبلديات والقائمقاميات المكلفة اعمال البلدية في البلديات والقرى التي ليس فيها بلديات وفي نقابتي المهندسين، سجل خاص بتراخيص البناء المُعطاة وفقاً لأحكام هذا القانون تُدَوّن فيه جميع المعلومات التي تشير الى العقار موضوع الترخيص بما فيه تاريخ المباشرة بالبناء.

تضع السلطات الادارية المحلية برنامجاً دورياً لإستمرار الرقابة والاحاطة بالمخالفات وقمعها، وتكون الدوائر الفنية ملزمة بعدم إعطاء رخصة الإشغال (السكن) إلا بعد التأكد من صحة تنفيذ الترخيص بناءً لإقادة المهندس المسؤول.

المادة السابعة:

باِستثناء الاحكام المنصوص عليها في هذا القانون، يتوجب ان يكون البناء القائم مطابقاً لكافة القوانين والانظمة المرعية الاجراء، والشروط الإضافية التالية:

١- ان لا تزيد المساحة الاجمالية المبنية للطوابق (وعدها ٢) عن ٢٥٠ متر مربع بما فيها المساحات كافة التي لا تدخل في عاملي الاستثمار السطحي والعام، شرط ان لا تتجاوز مساحة الطابق الواحد عن ال ١٥٠ متر مربع.

٢- ان لا يتجاوز عدد الطوابق عن اثنين بإرتفاع أقصى قدره ٦,٥ امتار زائد واحد تسامح (٧,٥ م).

المادة الثامنة:

يمنع إقامة طوابق سفلية مردومة او سفلية مكشوفة.

المادة التاسعة:

في حال مخالفة المالك للتصميم النموذجي الذي صدر الترخيص بموجبه، يُعتبر البناء مخالفاً وتطبق عليه القوانين والانظمة المرعية الإجراء.

المادة العاشرة:

يحق لأي من مالكي العقار بالشيوع طلب رخصة البناء بمعزل عن الابنية القائمة لا سيما المخالفة منها شرط:

١- الحصول على موافقة ٦٠% من مالكي الاسهم في العقار المملوك بالشيوع.

٢- ان تكون ملكيته من الاسهم في العقار تسمح بالبناء وفقاً لعوامل الاستثمار المسموح بها على العقار.

في حال وجود مخالفات على العقار المملوك بالشيوع، على طالب الترخيص ضم افادة من البلدية تثبت عدم مشاركته في هذه المخالفات، على ان يتقدم بتتصل عن المخالفات بموجب تعهد مسجل لدى كاتب العدل.

المادة الحادية عشرة: احكام مختلفة

١- يحق للمالك الاستفادة لمرة واحدة من احكام هذا القانون.

٢- في حال وجود بناء قائم، يحق لمالك العقار الاستفادة من احكام هذا القانون ضمن المساحات وعدد الطوابق المنصوص عنها في المادة السابعة اعلاه مع مراعاة الغلافات المعتمدة في النماذج وبعد التأكد من متانة البناء بموجب تقرير صادر عن مهندس انشائي مسجل لدى إحدى نقابتي المهندسين.

المادة الثانية عشرة:

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويُعمل به لمدة خمس سنوات من تاريخ نشره.

الأسباب الموجبة

أتى تهاقم النزوح من القرى والبلدات في المناطق البعيدة إلى المدن الرئيسية إلى إزدياد الكثافة السكانية في هذه المناطق حيث فاقت هذه الزيادة القدرة الإستيعابية للبنى التحتية فيها. ولما كانت الأرياف هي الملاذ للمواطن في هذه الظروف الاقتصادية الصعبة التي تمرّ بها البلاد حيث سعر المتر البيعي للأرض ما زال ضمن المتناول، فضلاً عن إمكانية قيامه ببناء مسكن له في عقارات يمتلكها عبر الإرث أو الإنتقال،

وحيث إن تشجيع أهالي وسكان القرى والبلدات على البناء في قرأهم وبلداتهم يسهم إلى حدّ كبير في تخفيف الحركة الاقتصادية وتنشيطها في هذه المناطق ويساعد على تحقيق الإنماء المتوازن، نظراً لكون قطاع البناء المحرك الأساسي للعديد من المهن الحرة ومؤثراً إيجابياً في تجديد الحركة الاقتصادية، وحيث أن الحصول على التراخيص القانونية هو أمرٌ دونه عقبات كثيرة، لا سيما في المناطق التي تكثُر فيها العقارات الشائعة والعقارات المحبوسة أو تلك التي تحوي أبنية مختلفة،

وحيث أن إقتراح القانون المرفق من شأنه تشجيع سكان القرى والبلدات في الريف على البقاء في قرأهم وبلداتهم وتشجيع انتقالهم من المدن إلى الريف، وبالتالي تخفيف أعباء النزوح إلى المدن الرئيسية، كما يسهم في إطلاق حركة البناء في المناطق الريفية وفي مساعدة ذوي الدخل المحدود في الحصول على رخصة بناء حسب الأصول وبأكلاف متدنية ووفقاً لتصاميم نموذجية تجمل من شكل القرى والأرياف،

لهذه الأسباب نأمل من المجلس النيابي الكريم مناقشة إقتراح القانون وإقراره.

نور
1/1/14

اقترح قانون يقضي بتعديل بعض احكام القانون رقم 1995/453 وإعادة العمل به

القانون رقم 1995/453

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 الاصطيف والاشاء والاماكن الاثرية والسياحية والزراعية المحددة والاخرى التي ستحدد بموجب مراسيم.
 - 3- القرى والمناطق التي يتم استئثارها برسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس الاعلى للتنظيم المدني او التي تكون موضوعة تحت الدرس برسوم.

المادة 2

- في الاماكن الخاضعة لاحكام هذا القانون يقتضي ان يلتزم تصميم البناء بالنماذج الجاهزة الموضوعه من قبل المديرية العامة للتنظيم المدني والمتوفرة لدى فروعها كافة في المحافظات ومكاتبها في الاقضية. تعطى هذه النماذج لطالبيها بناء على استدعاء مههور عليه طابع نقابة مهندسين قيمته 50,000 ل.ل. وطابع خاص لصالح الخزينة قيمته الاساسية المطلوبة كافة.
- يرفق المستفيد من هذا الترخيص المستندات الاتية:
- 1- افادة عقارية اذا كان العقار مسوحا، او علم وخبر من المختار مع عضو اختياري وشاهدين في الاماكن غير المسسوحة تثبت ملكية المستفيد صاحب العلاقة وحدود العقار.
 - 2- عقد اتفاق مع المالك مسجل لدى الكاتب العدل يسمح للمتقدم بالترخيص وفقا لنموذج بالبناء اذا لم يكن مالكا كما يحدد بموجبه حقوقى كلا اللريقتين.
 - 3- وافادة تخطيط وارتفاق 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.

القانون المقترح

المادة 1 :

- يطبق الاعفاء من الرسوم على بعض رخص البناء المعمول بها بموجب هذا القانون خارج الاماكن الاتية:
- 1- مراكز المحافظات والاقضية والمناطق المنظمة **التي لا تشمل المناطق الحضرية والبلدية**
 - 2- مراكز الاصطيف والاشاء والاماكن الاثرية والسياحية والزراعية المحددة والاخرى التي ستحدد بموجب مراسيم.
 - 3- القرى والمناطق التي يتم استئثارها برسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس الاعلى للتنظيم المدني او التي تكون موضوعة تحت الدرس **بموجب اقتراح المجلس الاعلى للتنظيم المدني**

المادة 2 :

- في الاماكن الخاضعة لاحكام هذا القانون يقتضي ان يلتزم تصميم البناء بالنماذج الجاهزة الموضوعه من قبل المديرية العامة للتنظيم المدني والمتوفرة لدى فروعها كافة في المحافظات ومكاتبها في الاقضية. تعطى هذه النماذج لطالبيها بناء على استدعاء مههور عليه طابع نقابة مهندسين قيمته 150000 ل.ل. وطابع خاص لصالح الخزينة قيمته الاساسية المطلوبة كافة.
- يرفق المستفيد من هذا الترخيص المستندات الاتية:
- 1- افادة عقارية اذا كان العقار مسوحا، او علم وخبر من المختار مع عضو اختياري وشاهدين في الاماكن غير المسسوحة تثبت ملكية المستفيد صاحب العلاقة وحدود العقار.
 - 2- عقد اتفاق مع المالك مسجل لدى الكاتب العدل يسمح للمتقدم بالترخيص وفقا لنموذج بالبناء اذا لم يكن مالكا كما يحدد بموجبه حقوقى كلا اللريقتين.
 - 3- وافادة تخطيط وارتفاق 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.

محمد عبد الله

الوزير للدراسات والبحوث

علي صالح علي

١٨ - ٦ - ٢٠١٨

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 قائلة بالتخصيص بالاجازة

المادة 4

يعنى 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 المكافة اصمال البلدية في البلدات والقرى التي ليس فيها بلديات، سجل خاص بتراخيص 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 دائر التنظيم المدني ملزمة بعدم اعطاء اجازة الاشغال الا بعد التأكد من صحة تنفيذ الترخيص، قائلة بالاجازة

ان يقدم المالك بطلب رخصة الاشغال خلال فترة سنتين من انتهاء مدة الترخيص

في حال نفاذ المدة المشار اليها (تدوّن) بغير البناء خاصة الاجازة قانون البناء تاريخ اصدارها
مترخية بالتراخيص دون الاستفادة من امداد جات هذا القانون

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

يعنى 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 المكافة اصمال البلدية في البلدات والقرى التي ليس فيها بلديات، سجل خاص بتراخيص 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 دائر التنظيم المدني ملزمة بعدم اعطاء اجازة الاشغال الا بعد التأكد من صحة تنفيذ الترخيص.

على صاحبها
بالتاريخ المذكور
التاريخ المذكور

المادة 6

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

- أ- في بناء الإضافات الوارد ذكرها في المادة الثالثة إذا كانت مساحتها لا تزيد عن 40 مترا.
- ب- في بناء التصويبة الوارد ذكرها في المادة التاسعة من هذا القانون.
- ج- في أعمال الترميم الوارد ذكرها في المادة العاشرة من هذا القانون.
- د- 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 2م240 بما فيها الشرفات ولا يجوز ان يتعدى الارتفاع الطابقين بما فيه الطابق الأرضي أو طابق الاعمدة.

المادة 8

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

وإذا كانت مساحة البناء القديم المرخص سابقا اقل من مايتي متر مربع (2م200) جازت الاضافات حتى بلوغ المساحة الاجمالية 2م240 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.

محمد صبيح
محمد صبيح

المادة 6

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

- أ- في بناء الإضافات الوارد ذكرها في المادة الثالثة إذا كانت مساحتها لا تزيد عن 40 مترا.
- ب- في بناء التصويبة الوارد ذكرها في المادة التاسعة من هذا القانون.
- ج- في أعمال الترميم الوارد ذكرها في المادة العاشرة من هذا القانون.
- د- 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 2م240 بما فيها الشرفات ولا يجوز ان يتعدى الارتفاع الطابقين بما فيه الطابق الأرضي أو طابق الاعمدة.

المادة 8

يمكن اضافة قسم جديد أو منتعجات صحية أو غيرها لمرءة واحدة على الابنية المرخصة القانونية قائمتا، ومهما بلغت مساحتها حتى بلوغ مساحة الاضافات الاجمالية اربعين مترا مر بما على ان تظهر هذه الاضافات على خريطة مسطح البناء القائم شرط ان تكون الاضافات على مستوى الارض أو فوق الطابق الأرضي.

وإذا كانت مساحة البناء القديم المرخص سابقا اقل من مايتي متر مربع (2م200) جازت الاضافات حتى بلوغ المساحة الاجمالية 2م240 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،

محمد صبيح
محمد صبيح

محمد صبيح
محمد صبيح

المادة 10

يقصد بأعمال الترميم المذكورة في هذا القانون أعمال ابدال السقف وابدال الجدران الداخلية الاساسية دون تبديل في التصميم الاصلي للبناء او في هيكله الاساسي ويجوز التثبيت 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 الشروع الحصول على موافقة 75% من مجموع حصص الشركاء اقامة 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 94/342)

المادة 13

يشتر 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 1995/8/17 لمدة 5 سنوات اعتبارا من 2001/1/1

وذلك بموجب ق 319 ت 2001/4/20



المادة 10

يقصد بأعمال الترميم المذكورة في هذا القانون أعمال ابدال السقف وابدال الجدران الداخلية غير الاساسية دون تبديل في التصميم الاصلي للبناء او في هيكله الاساسي ويجوز التثبيت وتعبيير المنجور والتوريق والدهان واعمال التجهيز الكهربائي وغيره.

غير انه يمكن هدم كامل البناء القديم واقامة بناء جديد حسب الشروط الواردة في هذا القانون، لا سيما فيما يتعلق بال:

المادة 11

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

يضاف الى مواد القانون 1995/453 المادة الجديدة بموجب القانون 647/2 تاريخ 1997/6/2 الآتي نصها:

خلافا لاي نص اخر، يستفيد من احكام هذا القانون من اشرف في ملك اشهم اشرف في عقار ولم يرتكب مخالفة في حصة، حتى ولو كان هناك مخالفة في العقار من شركائه الاخرين

المادة 12

في حال مخالفة تنفيذ احكام هذا القانون، لا يستفيد من احكام قانون تسوية مخالفات البناء (القانون الرقم 2019/139)

المادة 13

يشتر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به لمدة ثلاث سنوات اعتبارا من تاريخ صدوره



الاسباب الموجبة لتعديل القانون

يحتيز قطاع البناء محركاً أساسياً للعديد من المهن الحرة ومؤثراً إيجابياً في تجديد الحركة الاقتصادية ، غير أن الحصول على التراخيص القانونية هو أمرٌ دونه عقبات كثيرة لا سيما في المناطق التي تكثر فيها العقارات الشائعة والعقارات المحبوسة أو تلك التي تحوي أبنية مخالفة، وذلك بسبب القوانين المرعية الإجراء من تنظيم مهنة الهندسة إلى قوانين البناء ومراسيمها التطبيقية. ولما كانت مناطق الأرياف هي الملاذ الأخير للمواطن في هذه الظروف الاقتصادية الصعبة التي تمر بها البلاد حيث سعر المتر البيعي للأرض ما زال ضمن المتناول أو أن المواطن يستطيع البناء في عقارات يمتلكها عبر الإرث أو الانتقال، جاء مقترح إعادة العمل بالقانون 1995/463. معدلاً ومخففاً من عبء رسوم رخص البناء وتكاليف التصميم للمهندسين وإتاحة المجال أمام المواطنين للحصول على تصاميم معمارية وتنفيذية جاهزة للمباشرة سريعاً بالبناء ضمن ضوابط وأطر هذا القانون.

الأسباب الموجبة

453

(اعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقاً لتصاميم نموذجية)

نظراً إلى ضرورة تشجيع نمو المناطق الريفية وفي ظل الظروف الاقتصادية الحالية ومنعاً لتجاوز القانون وللمحد من مخالفات البناء،

نتقدم بطلب تعديل القانون للأسباب الموجبة التالية:

أولاً: الاسباب الاقتصادية

- اطلاق حركة البناء في المناطق الريفية وفي البلاد عموماً.
- مساعدة ذوي الدخل المحدود في الحصول على رخص البناء حسب الاصول القانونية وبأكلاف متدنية.

ثانياً: الاسباب الفنية

- تسهيل الحصول على تراخيص فنية ومستوفية للشروط بموجب القوانين المرعية الاجراء في العقارات التي لا تستوفي كل الشروط المطلوبة للترخيص (من حيث المالكين، وطبيعة العقار) وخاصة في الشيوخ.

ثالثاً: الاسباب الاجتماعية

- تأمين وحدات سكنية لذوي الدخل المحدود.
- تثبيت المواطنين في المناطق الريفية وتشجيع إنتقالهم من المدن الى الريف.

رابعاً: الاسباب القانونية

- الاستغناء عن تصاريح البناء المعطاة بموجب تعاميم خلافاً للقانون مع كل ما يترتب عنها من مخالفات.

الإمام العيسى
مدير
مدير

مدير
مدير

وبعد المناقشة والتداول بين السادة أعضاء اللجنة، أقرت اللجنة الاقتراحين المذكورين معدلين بعد ضمهما،
وقد أتت التعديلات التي اقترتها اللجنة لتحافظ على الاتسجام وعدم التعارض مع القوانين المرعية الإجراء
وذاات الصلة.


وهي إذ تتقدم باقتراح القانون هذا كما عدلته أمام مجلسكم الكريم ترحو اقراره.

رئيس اللجنة

بيروت في ٣٠/١١/٢٠٢٠

النائب

جورج عدوان



إقتراح قانون

يرمي إلى تخفيض مؤقت لرسوم بعض رخص البناء وفقاً لتصاميم نموذجية
كما عدلته لجنة الإدارة والعدل

المادة الأولى:

تُطبق أحكام هذا القانون في المناطق التالية:

- ١- المناطق غير المنتظمة.
- ٢- المناطق المنتظمة بموجب مرسوم أو بقرارات نافذة من المجلس الأعلى للتنظيم المدني والتي يسمح نظامها بالسكن، على أن لا يتعارض البناء مع المخطط التوجيهي للمنطقة، باستثناء المناطق التالية:
 - مراكز المحافظات والمدن الرئيسية.
 - المناطق المنتظمة التي يفرض نظامها إنشاء فيلات أو سكن خاص.
 - المناطق الأثرية والسياحية ومناطق الشواطئ الشمالية والجنوبية وفقاً للمراسيم ذات الصلة.
 - المحميات الطبيعية وأحزمة حمايتها المحددة بقوانين إنشائها.
 - القرى والمناطق التي يتم استئناؤها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس الأعلى للتنظيم المدني أو التي تكون موضوعة تحت الدرس بقرارات نافذة من المجلس الأعلى أو بمرسوم.
 - مناطق الانزلاقات الملحوظة ضمن الخطة الشاملة لترتيب الأراضي.
 - مناطق الفيضانات الملحوظة بالخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية، وفقاً للشروط المنصوص عنها بقرار من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.
- ٣- المناطق غير المصنفة الملحوظة زراعية وفقاً للخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية، يخضع الترخيص للأنظمة المرعية الإجراء لدى المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة الثانية:

في المناطق الخاضعة لأحكام هذا القانون، يتوجب على طالب الترخيص الالتزام بأحد التصاميم السكنية النموذجية المُعدّة من قبل نقابتي المهندسين والمتوافرة لدى فروعها في المحافظات والأقضية كافة، مع مراعاة الواقع الجغرافي لكل موقع.

تُعطي هذه النماذج لطالبيها بناء على إستدعاء ممهوز عليه طابع لصالح الخزينة تُعادل قيمته نصف الطابع المتوجب عن المساحة عينها في الرخص العادية، وطابع لصالح الصندوق التقاعدي في نقابة المهندسين المعنية بقيمة ٥٠% من الحد الأدنى الرسمي للأجور.

المادة الثالثة:

يُقدّم ملف الترخيص النموذجي إلى الدوائر الفنية المختصة حسب الأصول لاستصدار الترخيص، مرفقاً بكافة المستندات المطلوبة في ملف رخصة البناء موقعاً من مهندس مسؤول منتسب إلى إحدى نقابتي المهندسين. تُعفى المستندات المحددة في الفقرة أعلاه من الرسوم.

يتولى المهندس المسؤول تقديم طلب لاستصدار أمر المباشرة بالتنفيذ والإشراف عليه وطلب إعادة الإشغال. لا يتقاضى المهندس المسؤول الأتعاب عن النماذج المعدة سلفاً.

المادة الرابعة:

يُعمل بالترخيص المتصوص عليه في هذا القانون لمدة سنتين من تاريخ الحصول عليه، ويمكن تجديده لمدة سنتين ولمرة واحدة فقط.

على المالك أن يتقدم بطلب رخصة الإشغال خلال فترة سنتين من إنتهاء مدة الترخيص. في حال نفاذ المدة المشار إليها في الفقرة أعلاه، يُعتبر البناء خاضعاً لأحكام قانون البناء لجهة تديره الرسوم المتوجبة للترخيص دون الإستفادة من متدرجات هذا القانون.

المادة الخامسة:

يُعفى البناء بمقتضى هذا القانون من:

- ١ - ٥٠% من رسم بدل المرآب في حال وجود عائق ينص عليه قانون البناء والمرسوم التطبيقي المتعلق به (إحاطة، طريق بعرض أقل من ٢,٥ م)

٢- ٥٠% من رسوم رخصة البناء والبلدية.

٣- ٥٠% من ضريبة الأملاك المبنية لمدة خمس سنوات إذا كان ثلثا جدران البناء الخارجية من الحجر الطبيعي أو إذا كانت مساحة تئني سقفه على الأقل من القرميد الأحمر، أو إذا كان هناك اعتماد لتكوين ألواح الطاقة الشمسية.

المادة السادسة:

يُفتح لدى الدوائر الفنية والبلديات والقائمات المكلفة أعمال البلدية في البلديات والقرى التي ليس فيها بلديات وفي نقابتي المهندسين، سجل خاص بتراخيص البناء المُعطاة وفقاً لأحكام هذا القانون تدون فيه جميع المعلومات التي تشير إلى العقار موضوع الترخيص بما فيه تاريخ المباشرة بالبناء. تضع السلطات الإدارية المحلية برنامجاً دورياً لاستمرار الرقابة والإحاطة بالمخالفات وقمعها، وتكون الدوائر الفنية ملزمة بعدم إعطاء رخصة الإشغال (السكن) إلا بعد التأكد من صحة تنفيذ الترخيص بناءً لإفادة المهندس المسؤول.

المادة السابعة:

باستثناء الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون، يتوجب أن يكون البناء مطابقاً للقوانين والأنظمة المرعية الإجراء كافة، والشروط الإضافية التالية:

١- أن لا تزيد المساحة الإجمالية المبنية للطابق (وعدها ٢) عن مئتين وخمسين متر مربع (٢٥٠ م^٢) بما فيها المساحات كافة التي لا تدخل في عاملي الإستثمار السطحي والعام، شرط أن لا تتجاوز مساحة الطابق الواحد عن مئة وخمسين متر مربع (١٥٠ م^٢).

٢- أن لا يتجاوز عدد الطوابق عن إثنتين بارتفاع أقصى قدره ستة أمتار ونصف المتر (٦,٥م) زائد متر واحد تسامح سبعة أمتار ونصف المتر (٧,٥م).

المادة الثامنة:

يمنع إقامة طوابق سفلية مردومة أو سفلية مكشوفة.

المادة التاسعة:

في حال مخالفة المالك للتصميم النموذجي الذي صدر للترخيص بموجبه، يعتبر البناء مخالفاً وتطبق عليه القوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

المادة العاشرة: أحكام مختلفة

- ١- يحق للمالك الاستفادة لمرة واحدة من أحكام هذا القانون.
- ٢- في حال وجود بناء قائم، يحق لمالك العقار الاستفادة من أحكام هذا القانون ضمن المساحات وعدد الطوابق المتصوص عنها في المادة السابعة أعلاه مع مراعاة الغلافات المعتمدة في النماذج وبعد التأكد من متانة البناء بموجب تقرير صادر عن مهندس إنشائي مسجل لدى إحدى نقابتي المهندسين.

المادة الحادية عشرة:

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويُعمل به لمدة خمس سنوات من تاريخ نشره.

الأسباب الموجبة

أدى تفاقم النزوح من القرى والبلدات في المناطق البعيدة إلى المدن الرئيسية إلى إزدياد الكثافة السكانية في هذه المناطق حيث فاقت هذه الزيادة القدرة الإستيعابية للبنى التحتية فيها.

ولما كانت الأرياف هي الملاذ للمواطن في هذه الظروف الاقتصادية الصعبة التي تمرّ بها البلاد حيث سعر المتر البيعي للأرض ما زال ضمن المتناول، فضلاً عن إمكانية قيامه ببناء مسكن له في عقارات يمتلكها عبر الإرث أو الانتقال.

وحيث إن تشجيع أهالي وسكان القرى والبلدات على البناء في قرَاهم وبلداتهم يسهم إلى حدّ كبير في تحفيز الحركة الاقتصادية وتنشيطها في هذه المناطق ويساعد على تحقيق الإنماء المتوازن، نظراً لكون قطاع البناء المحرك الأساسي للعديد من المهن الحرة ومؤثراً إيجابياً في تجديد الحركة الاقتصادية.

وحيث أن إقتراح القانون المرقق من شأنه تشجيع سكان القرى والبلدات في الريف على البقاء في قرَاهم وبلداتهم وتشجيع انتقالهم من المدن إلى الريف، وبالتالي تخفيف أعباء النزوح إلى المدن الرئيسية، كما يسهم في إطلاق حركة البناء في المناطق الريفية وفي مساعدة ذوي الدخل المحدود في الحصول على رخصة بناء حسب الأصول وبأكلاف متدنية ووفقاً لتصاميم نموذجية تجمل من شكل القرى والأرياف.

لهذه الأسباب تأمل من المجلس النيابي الكريم مناقشة إقتراح القانون وإقراره.

الجمهورية اللبنانية

مجلس النواب

تقرير لجنة الأشغال العامة والنقل والطاقة والمياه

حول

اقتراح القانون الرامي إلى إعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقاً لتصاميم نموذجية
واقترح القانون الرامي إلى إعادة العمل بالقانون رقم 1995/453 وتعديل بعض أحكامه


عقدت لجنة الأشغال العامة والنقل والطاقة والمياه جلسة لها عند الساعة العاشرة من قبل ظهر يوم
الإثنين الواقع فيه 2020/10/19 برئاسة رئيس اللجنة النائب نزيه نجم وحضور عدد من السادة
النواب أعضاء اللجنة.

حضر الجلسة:

- مدير عام وزارة المالية بالتكليف - مدير عام الدوائر العقارية - الأستاذ جورج معراوي.
- مدير عام التنظيم المدني المهندس الياس الطويل.
- مدير عام البلديات بالتكليف الأستاذ أحمد رجب.
- تقيب المهندسين في طرابلس الأستاذ بسام زيادة.
- ممثل نقابة المهندسين في بيروت المهندس بسام العويني.

وذلك لدرس ومناقشة اقتراح القانون الرامي إلى إعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقاً
لتصاميم نموذجية واقترح القانون الرامي إلى إعادة العمل بالقانون رقم 1995/453 وتعديل
بعض أحكامه،

وكانت اللجنة قد شكلت لجنة فرعية لدرس اقتراحي القوانين المذكورين، فعمدت أربع جلسات برئاسة
رئيسها النائب محمد الحجار وذلك خلال الفترة الممتدة بين 2020/6/29 و 2020/7/20



وخلصت إلى دمج اقتراحي القانون وإقراره بصيغة معدّلة ورفع تقريرها إلى لجنة الأشغال العامة والنقل والطاقة والمياه.

بعد الاطلاع على الأسباب الموجبة، باشرت اللجنة درس اقتراحي القانون المذكورين أعلاه فتبنت رأي اللجنة الفرعية بدمج النصين نظراً لتشابه مضمونهما، وتمّ الإتفاق على تعديل عنوان اقتراح القانون ليصبح "اقتراح قانون يرمي تخفيض مؤقت لرسوم بعض رخص البناء وفقاً لتصاميم نموذجية" ومن ثمّ خلصت إلى إقرار اقتراح القانون بصيغة معدّلة وفق المبادئ التالية:

أولاً: تحديد نطاق تطبيق القانون، وحصره في المناطق غير المنظمة، وفي بعض المناطق المنظمة ضمن شروط محدّدة منها على سبيل المثال عدم شموله مراكز المحافظات والمدن الرئيسية والمناطق الأثرية والسياحية، والمناطق التي يفرض نظامها إنشاء فيلات أو سكن خاص، والمحميات الطبيعية ومناطق الإنزلاقات، ومناطق الفيضانات إذا لم تستوفِ الشروط المنصوص عنها بقرار من المجلس الأعلى للتنظيم المدني. ويكل الأحوال في حال مخالفة التصميم النموذجي، يعتبر البناء مخالفاً وتطبّق عليه القوانين والأنظمة المرعية الإجراء.

ثانياً: إلزام المستفيدين من أحكام القانون بتقديم ملف الترخيص النموذجي إلى الدوائر الفنية المختصة، موقّعاً من مهندس مسؤول يتولى إصدار أمر المباشرة بالتنفيذ والإشراف على التنفيذ ومن ثمّ توقيع إعادة الإشغال.

ثالثاً: تحديد صلاحية الترخيص بسنتين قابلة للتجديد مدة سنتين ولمرة واحدة، والإشترط بتقديم المالك المستفيد طلب رخصة الإشغال خلال فترة سنتين من إنتهاء مدة الترخيص تحت طائلة حرمانه من الإستفادة من التخفيضات التي يتيحها هذا القانون.

رابعاً: حصر إمكانية استعادة المالك من أحكام هذا القانون بمرة واحدة فقط.



خامساً: تحديد المساحة الإجمالية المبنية بـ 250 م² موزعة على طابقين كحدّ أقصى، على أن لا تتجاوز مساحة الطابق الواحد عن الـ 150 م². ومنع إقامة طوابق سفلية مردومة أو سفلية مكشوفة.

سادساً: السماح لأي من مالكي العقار بالشيوع طلب رخصة البناء شرط الحصول على موافقة 60% من مالكي الأسهم في العقار المملوك بالشيوع وأن تكون حصته في العقار تسمح بالبناء وفقاً لعوامل الاستثمار المسموح بها على العقار، وذلك بمعزل عن الأبنية القائمة المخالفة.

سابعاً: إعفاء المستفيدين من أحكام هذا القانون من 50% من رسوم رخص البناء بغية مساعدة ذوي الدخل المحدود وتحفيزهم على البناء في قرَاهم، وفي الوقت عينه مساعدة البلديات في القرى والأرياف على القيام بواجباتها.

ثامناً: السماح بالإضافات في حال وجود بناء قائم، شرط الالتزام بالمساحات وعدد الطوابق المنصوص عنها في هذا القانون ومراعاة الغلاقات المعتمدة في النماذج. وذلك بعد التأكد من متانة البناء بموجب تقرير صادر عن مهندس إنشائي مسجّل لدى نقابة المهندسين.

وبنتيجة المناقشة، أقرّت اللجنة بإجماع النواب الحاضرين اقتراح القانون معدّلاً بحسب الصيغة المرفقة، وهي إذ ترفع تقريرها هذا إلى لجنتم الكريمة، ترحو الأخذ به.

بيروت في 2020/10/19

رئيس اللجنة

النائب

نزیه نجم



المادة الثانية:

في المناطق الخاضعة لأحكام هذا القانون، يتوجب على طالب الترخيص الإلتزام بأحد التصاميم السكنية النموذجية (النماذج المُعدّة من قبل نقابتي المهندسين) المتوافرة لدى فروعها في المحافظات والأقضية كافة. تُعطى هذه النماذج لطالبيها بناء على إمتدعاء مهوور عليه طابع لصالح الخزينة بقيمة 150000 ل.ل، وطابع لصالح الصندوق التقاعدي في نقابة المهندسين المعنية بقيمة 150000 ل.ل.

المادة الثالثة:

يُقدّم ملف الترخيص النموذجي إلى الدوائر الفنية المختصة حسب الأصول، مرفقاً بكافة المستندات المطلوبة في ملف رخصة البناء موقّعاً من مهندس مسؤول منتسب إلى إحدى نقابتي المهندسين. تُعفى المستندات المحدّدة في الفقرة أعلاه من الرسوم. يتولى المهندس المسؤول إصدار أمر المباشرة بالتنفيذ والإشراف عليه وتوقيع إقادة الإشغال.

المادة الرابعة:

يُعمل بالترخيص المنصوص عليه في هذا القانون لمدة سنتين من تاريخ الحصول عليه، ويمكن تجديده لمدة سنتين ولمرة واحدة فقط. على المالك أن يتقدم بطلب رخصة الإشغال خلال فترة سنتين من إنتهاء مدة الترخيص. في حال نفاذ المدة المشار إليها في الفقرة أعلاه، يُعتبر البناء خاضعاً لأحكام قانون البناء لجهة تدريكه الرسوم المتوجبة للترخيص دون الإستفادة من مندرجات هذا القانون.

المادة الخامسة:

يُعفى البناء بمقتضى هذا القانون من:

- 1- 50% من رسم بدل المرآب في حال وجود عائق ينص عليه قانون البناء والمرسوم التطبيقي المتعلق به (إحاطة، طريق بعرض أقل من 2,5 م ..)
- 2- 50% من رسوم رخصة البناء والبلدية.

(٥٥) /
/

المادة العاشرة:

يحق لأي من مالكي العقار بالشيوع طلب رخصة البناء بمعزل عن الأبنية القائمة لاسيما المخالفة منها شرط:

- 1- الحصول على موافقة 60% من مالكي الأسهم في العقار المملوك بالشيوع.
 - 2- أن تكون ملكيته من الأسهم في العقار تسمح بالبناء وفقاً لعوامل الاستثمار المسموح بها على العقار.
- في حال وجود مخالفات على العقار المملوك بالشيوع، على طالب الترخيص ضم إفادة من البلدية تثبت عدم مشاركته في هذه المخالفات، على أن يتقدم بتتصل عن المخالفات بموجب تعهد مسجل لدى كاتب العدل.

المادة الحادية عشرة: أحكام مخالفة

- 1- يحق للمالك الاستفادة لمرة واحدة من أحكام هذا القانون.
- 2- في حال وجود بناء قائم، يحق لمالك العقار الاستفادة من أحكام هذا القانون ضمن المساحات وعدد الطوابق المنصوص عنها في المادة السابعة أعلاه مع مراعاة الغلافات المعتمدة في النماذج وبعد التأكد من متانة البناء بموجب تقرير صادر عن مهندس إنشائي مسجل لدى إحدى نقابتي المهندسين.

المادة الثانية عشرة:

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويُعمل به لمدة خمس سنوات من تاريخ نشره.

نشر في 1/1/1961



الأسباب الموجبة

أدى تهاقم النزوح من القرى والبلدات في المناطق البعيدة إلى المدن الرئيسية إلى إزدياد الكثافة السكانية في هذه المناطق حيث فاقت هذه الزيادة القدرة الإستيعابية للمبنى التحتية فيها. ولما كانت الأرياف هي الملاذ للمواطن في هذه الظروف الاقتصادية الصعبة التي تمرّ بها البلاد حيث سعر المتر البيعي للأرض ما زال ضمن المتناول، فضلاً عن إمكانية قيامه ببناء مسكن له في عقارات يمتلكها عبر الإرت أو الإنتقال،

وحيث إن تشجيع أهالي ومكان القرى والبلدات على البناء في قراهم وبلداتهم يسهم إلى حدّ كبير في تحفيز الحركة الإقتصادية وتنشيطها في هذه المناطق ويساعد على تحقيق الإنماء المتوازن، نظراً لكون قطاع البناء المحرك الأساسي للعديد من المهن الحرة ومؤثراً إيجابياً في تجديد الحركة الاقتصادية، وحيث أن الحصول على التراخيص القانونية هو أمرٌ دونه عقبات كثيرة، لا سيما في المناطق التي تكثرت فيها العقارات الشائعة والعقارات المحبوسة أو تلك التي تحوي أبنية مختلفة،

وحيث أن إقتراح القانون المرفق من شأنه تشجيع سكان القرى والبلدات في الريف على البقاء في قراهم وبلداتهم وتشجيع انتقالهم من المدن إلى الريف، وبالتالي تخفيف أعباء النزوح إلى المدن الرئيسية، كما يسهم في إطلاق حركة البناء في المناطق الريفية وفي مساعدة ذوي الدخل المحدود في الحصول على رخصة بناء حسب الأصول وبأكلاف متدنية ووفقاً لتصاميم نموذجية تجمل من شكل القرى والأرياف،

لهذه الأسباب نأمل من المجلس النيابي الكريم مناقشة إقتراح القانون وإقراره.

نائب
- [Signature] -

تقرير لجنة المال والموازنة

حول

إقتراح القانون الرامي الى تخفيض مؤقت لرسوم بعض رخص البناء وفقاً لتصاميم نموذجية

عقدت لجنة المال والموازنة جلسة لها عند الساعة الحادية عشرة من قبل ظهر يوم الإثنين الواقع فيه ٢٠٢١/١٠/١١ برئاسة النائب ابراهيم كتغان، وحضور عدد من السادة اعضاء اللجنة، وذلك لدرس اقتراح القانون الرامي الى تخفيض مؤقت لرسوم بعض رخص البناء وفقاً لتصاميم نموذجية.

حضر الجلسة:

- مدير عام وزارة المالية بالوكالة، جورج معراوي.
- مدير عام التنظيم المدني، الياس الطويل.
- ممثل وزارة العدل، القاضي جاد الهاشم.

بعد الاطلاع على الاسباب الموجبة لإقتراح القانون،

استمعت اللجنة الى شرح رئيس اللجنة الفرعية المنبقة عن لجنة الاشغال العامة النائب محمد الحجار التي خلصت الى دمج اقتراح القانون الرامي الى اعفاء بعض رخص البناء من الرسوم وفقاً لتصاميم نموذجية، واقتراح القانون الرامي الى اعادة العمل بالقانون رقم ١٩٩٥/٤٥٣ وتعديل بعض احكامه، نظراً لتشابه مضمونهما، والاتفاق على تعديل عنوان اقتراح القانون ليصبح اقتراح القانون الرامي الى تخفيض مؤقت لرسوم بعض رخص البناء وفقاً لتصاميم نموذجية.

ثم عرض لأهمية إقرار هذا الاقتراح، حيث يشجع سكان القرى والارياف على البقاء في قرَاهم وبلداتهم من خلال الاعفاءات المقترحة، وبالتالي تخفيف اعباء النزوح من القرى الى المدن الرئيسية، وتطرق الى شروط الاستفادة، والمعايير المطلوبة، والتصاميم النموذجية التي تقدمها نقابة المهندسين وهي صالحة لمدة سنتين.

ثم استمعت اللجنة الى مدير عام التنظيم المدني الذي اكد على ضرورة تشجيع النمو في المناطق الريفية واطلاق حركة البناء فيها، ومساعدة ذوي الدخل المحدود في الحصول على رخص البناء حسب الاصول القانونية وبأكلاف متدنية.

إعتمدت اللجنة تعديلات لجنة الأشغال العامة كأساس للدرس،

ثم ناقش السادة النواب اقتراح القانون، حيث اكدوا على اهمية اقراره، فهو يساهم بتحفيز الحركة الاقتصادية وتنشيطها، وفي الانماء المتوازن، مع اقرار تعديل للرسوم التي تُقَطَع لصالح الخزينة ولصالح الصندوق التقاعدي في نقابة المهندسين بما يتلاءم مع الوضع الراهن، وهي كما وردت هزيلة وقليلة، واما في ما يتعلق بالاعفاءات، إضافة إعفاء البناء من ضريبة الاملاك المبنية لمدة عشر سنوات في حالة تشييده من الحجر الطبيعي او وجود القرميد الاحمر بنسب معينة، او في حال اعتماد تركيب الواح الطاقة الشمسية.

ويعد البحث والمناقشة،

أقرت اللجنة إقتراح القانون ، بإجماع الأعضاء الحاضرين معدلاً، وفقاً للصيغة المرفقة ربطاً.

واللجنة إذ تحيل إقتراح القانون المذكور أعلاه ، كما عدلته ، إلى المجلس النيابي الكريم لتأمل إقراره.

بيروت في: ٢٠٢١/١٠/١١

رئيس اللجنة

النائب

ابراهيم كحمان

الجمهورية اللبنانية

مجلس النواب

اقتراح القانون الرامي الى تخفيض مؤقت لرسوم بعض رخص البناء وفقاً لتصاميم نموذجية

(كما عدلته لجنة المال والموازنة)

المادة الاولى:

تطبق احكام هذا القانون في المناطق التالية:

١- المناطق غير المنظمة.

٢- مناطق الفيضانات، وفقاً للشروط المتصوص عنها بقرار من المجلس الاعلى للتنظيم المدني.

٣- المناطق المنظمة بموجب مرسوم او بقرارات نافذة من المجلس الاعلى للتنظيم المدني والتي يسمح نظامها بالسكن، على ان لا يتعارض البناء مع المخطط التوجيهي للمنطقة، باستثناء المناطق التالية:

* مراكز المحافظات والمدن الرئيسية.

* المناطق المنظمة التي يفرض نظامها انشاء فيلات او سكن خاص.

* المناطق الاثرية والسياحية ومناطق الشواطئ الشمالية والجنوبية.

* المحميات الطبيعية واحزمة حمايتها.

* القرى والمناطق التي يتم استئناؤها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس الاعلى للتنظيم المدني او التي تكون موضوعة تحت الدرس بقرارات نافذة من المجلس الاعلى او بمرسوم.

* مناطق الانزلاقات الملحوظة ضمن الخطة الشاملة لترتيب الاراضي.