الجمهُوريَّـــة اللّبْـــنَانية
وزارة الأشغال العامة والنقل
المديرية العامة للتنظيم المدني

تسوية المخالفات الطفيفة لقاء دفع غرامة

مرسوم رقم ١١٢٦٥ تاريخ ١٩٩٧/١١/١١

تعديل المرسوم رقم ٤١٤٦ تاريخ ١٩٨١/٠٧/١٤

الفهرس:

صفحة

المادة الأولى: _____ ٢
المادة الثانية: _____ ٦
المادة الثالثة: _____ ٦
المادة الرابعة: _____ ٦
المادة الخامسة: _____ ٦
المادة السادسة: _____ ٧
المادة السابعة: _____ ٧
المادة الثامنة: _____ ٧

إن رئيس الجمهورية،

بناء على الدستور،

بناءً على المرسوم الاشتراعي رقم ٦٩ تاريخ ١٩٨٣/٠٩/٠٩ (قانون التنظيم المدني)،

بناءً على المرسوم الاشتراعي رقم ١٤٨ تاريخ ١٩٨٣/٠٩/١٦ (قانون البناء)،

بناءً على قرار المجلس الأعلى للتنظيم المدني بتاريخ ١٩٩٧/٠٦/٠٤، محضر رقم ٢٢،

بناءً على اقتراح وزير الأشغال العامة،

وبعد استشارة مجلس شورى الدولة (رأي رقم ٢٠٥ تاريخ ١٩٩٧/٠٦/٣٠,)،

وبعد موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ١٩٩٧/٠٩/٢٤،

يرسم ما يأتي:

المادة الأولى:

تعين الحدود القصوى للتسامح بشأن تطبيق أحكام قانون البناء وتحدد الغرامات الواجب استيفاؤها لقاء ذلك وفقا للأحكام التالية:

أولاً - مخالفات التعديات على التراجع:

أ - مخالفات التعديات على التراجع عن حدود العقار:

يجوز التسامح في مخالفات التراجع عن حدود العقار ضمن نسبة ٥٪ (خمسة بالماية) من التراجع المفروض شرط أن لا يتجاوز ٢٥سم (خمسة وعشرين سنتمتراً). وتشمل هذه المخالفات أيضاً جميع مخالفات التراجع بين بناءين قائمين في عقار واحد أو في مجموعة عقارات تشكل وحدة عقارية غير قابلة للتجزئة.

تفرض غرامة مالية لقاء هذا التسامح توازي خمس مرّات رسم البناء المتوجّب بحسب الرخصة عن كل متر مربع من المساحة المخالفة في كل طابق.

ب - مخالفات التعديات على التراجع عن التخطيط والطرقات:

لا تفرض غرامة مالية إذا لم يتجاوز التعدّي ١٦سم (ستة عشر سنتيمتراً للتلبيس) في البناء.

ثانياً ـ المخالفات الداخلية ضمن البناء:

١ ـ أ ـ مدى وقوع النظر:

تسامح ضمن نسبة ٥٪ (خمسة بالماية) مع حد اقصى قدره ٢٥سم (خمسة وعشرين سنتمتراً).

تفرض لقاء التسامح الوارد أعلاه غرامة مالية توازي مرة ونصف رسم البناء المتوجب بحسب الرخصة عن كل متر مربع من مساحة الغرف أو القطع التي اصبح وضعها مخالفاً.

١ ـ ب ـ عرض حقل وقوع النظر:

يجوز التجاوز لغاية ١٠سم، دون أي غرامة، وتفرض غرامة مالية على المخالفات التي تتجاوز ١٠سم على أن لا تزيد عن ٢٠سم (عشرون سنتمتراً) كحد اقصى، قدرها مرة ونصف رسم البناء المتوجّب بحسب الرخصة عن كل متر مربع من مساحة الغرف أو القطع التي أصبح وضعها مخالفاً.

٢ ـ العلو الداخلي:

تسامح لغاية ١٥سم (خمسة عشر سنتيمتراً) كحد اقصى، وتخضع لغرامة مالية وفقاً لما يلي:

ـ لغاية خمسة سنتمترات: دون غرامة.

ـ من خمسة إلى عشرة سنتمترات: خمس مرات رسم البناء المتوجّب بحسب الرخصة عن كامل المساحة المخالفة.

ـ من عشرة لغاية خمسة عشر سنتمتراً: عشر مرات رسم البناء المتوجّب بحسب الرخصة عن كامل المساحة المخالفة.

أمّا في الحمامات فيجوز التسامح دون أية غرامة لغاية ١٠سم (عشرة سنتمترات).

٣ ـ مساحة الفتحات (نوافذ وأبواب):

تسامح ضمن نسبة ١٠٪ (عشرة بالماية).

تفرض لقاء التسامح أعلاه غرامة مالية توازي مرة واحدة رسم البناء المتوجّب بحسب الرخصة عن كل متر مربع من مساحة الغرف أو القطع التي اصبح وضعها مخالفاً.

٤ - عمق الغرف:

تسامح ضمن نسبة ٥٪ (خمسة بالماية).

تفرض لقاء التسامح الوارد أعلاه غرامة مالية توازي مرتين ونصف رسم البناء المتوجب بحسب الرخصة عن كل متر مربع من مساحة الغرف أو القطع التي اصبح وضعها مخالفاً.

٥ - الشواريق:

يجوز التسامح بنقص قطر الشواريق الإفرادية لغاية ١٠سم، والشواريق المشتركة لغاية ٢٠سم شرط تزويد الشواريق بشفاط كهربائي فردي، وذلك لقاء غرامة مقدارها ربع رسم البناء المتوجّب حسب الرخصة عن المساحات المخالفة.

٦ - في منحدرات الدخول والخروج وفسحة المرآب وفي الممرات الداخلية لمواقف السيارات:

لا تفرض أي غرامة مالية اذا لم تتجاوز المخالفة، زيادة أو نقصاناً نسبة أقصاها ٢٪ (اثنان بالماية) من عرض الممرات الرئيسية والداخلية وشعاع المنعطفات وانحدار المنحدرات الرئيسية والداخلية ومنحدر مواقف السيارات المسموح به.

وتفرض غرامة مالية توازي مرتين ونصف رسم البناء المتوجّب بحسب الرخصة عن كل متر مربع من مساحة الأقسام التي اصبح وضعها مخالفاً، والتي تتجاوز مخالفتها، زيادة أو نقصاناً نسبة ٢٪ (اثنان بالماية) ولا تتجاوز المسموح به بالمرسوم رقم ٩٦٦٣ تاريخ ١٩٩٦/١٢/٣٠، الخاص بالعقارات التي لا تزيد مساحتها عن ٨٠٠م^{٢}.

ثالثاً - المخالفات على عوامل الاستثمار والارتفاع الأقصى:

١ - مخالفات على معدل الاستثمار السطحي:

تسامح بزيادة ضمن نسبة ٢٪ (اثنان بالماية) من معدل الاستثمار السطحي في المنطقة. وتفرض غرامة مالية قدرها عشر مرات رسم البناء المتوجّب بحسب الرخصة عن كامل المساحة الإضافية.

٢ - مخالفات عامل الاستثمار العام:

تسامح بزيادة ضمن نسبة ٢٪ (اثنان بالماية) من عامل الاستثمار العام في المنطقة شرط أن تكون هذه الزيادة موزّعة على مختلف طوابق البناء.

تفرض لقاء هذا التسامح غرامة توازي ضعف ثمن الأرض الإضافية اللازمة ليصبح عامل الاستثمار العام منطبقاً على نظام المنطقة، على أن يجري تخمين ثمن المتر المربع وفقاً للأصول المتّبعة في تسوية مخالفات البناء.

في حال وجود مخالفة في عامل الاستثمار العام ومعدّل الاستثمار السطحي في آن واحد، تفرض الغرامة القصوى بين المخالفتين.

٣ - العلو الأقصى (الغلاف للعلو المفروض في نظام المنطقة):

لا تفرض أي غرامة على زيادة العلو الأقصى المسموح به لغاية ٥٠سم (خمسون سنتمتراً) وتفرض غرامة مرتين رسم البناء المتوجّب بحسب الرخصة عن كامل الطابق المرتفع إذا زاد ارتفاع العلو الأقصى عن خمسين سنتمتراً عن المسموح به ولغاية المتر ضمناً كحد اقصى.

٤ - مساحة غرفة الناطور وغرفة المصعد والدرج وخزانات المياه:

تسامح بزيادة لا تتجاوز خمسة أمتار مربعة.

وتفرض غرامة مرة واحدة رسم البناء المتوجّب بحسب الرخصة عن كل متر مربع.

٥ - الشرفات:

أ - عرض الشرفات المفروضة فوق الطريق:

إذا لم تتجاوز الزيادة في عرض الشرفة فوق الطريق أو التراجع (١٠سم) تفرض غرامة مالية مقدارها خمس مرّات رسم البناء المتوجب حسب الرخصة عن المساحة الزائدة عن النتوء المسموح به.

ب - علو الشرفات المفروضة فوق الطريق:

تسامح بنقص ضمن نسبة ٣٪ من الحد الأدنى للارتفاع المسموح لقاء غرامة ثلاث مرّات رسم البناء المتوجّب حسب الرخصة عن مساحة الشرفات المخالفة.

رابعاً - المخالفات في الشروط الخاصة (نوع المواد - حجر طبيعي):

تسامح بنقص ضمن نسبة ١٠٪ (عشرة بالماية) في المساحة المفروضة. تفرض عن هذه المخالفة غرامة مالية بمعدل /٢٥,٠٠٠/ ل.ل. (خمسة وعشرون الف ليرة لبنانية) عن كل متر مربع غير منفذ بالحجر الطبيعي المفروض.

المادة الثانية:

عند إضافة أية إنشاءات فوق أو تحت (تسكير أعمدة) البناء القائم والموجود في منطقة يفرض نظامها الجديد استعمال الحجر الطبيعي في واجهاته، وإذا كانت المساحة المبنية سابقاً تساوي على الأقل ثلثي ما هو مسموح به وفقاً لعامل الاستثمار العام يخير المالك بين وضع الحجر الطبيعي بنسبة واجهات القسم المراد إضافته وبين دفع رسم بمعدّل /٢٥,٠٠٠/ ل.ل. (خمسة وعشرون الف ليرة لبنانية) عن كل متر مربع واحد من مساحة الحجر الطبيعي المفروض لهذا القسم.

أما في حال العكس فيفرض الحجر الطبيعي على واجهات البناء القديم والجديد وفقاً للنظام المصدّق.

وفي الأبنية المنجزة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم، والتي نفذت واجهاتها بالحجر الاصطناعي أو بمواد اصطناعية بدلاً من الحجر الطبيعي، تفرض عن هذه المخالفة غرامة مالية قدرها /١٠,٠٠٠/ ل.ل. (عشرة آلاف ليرة لبنانية) عن كل متر مربع غير منفذ بالحجر الطبيعي المفروض.

المادة الثالثة:

لا تدخل واجهات البناء المتلاصقة مع بناء قائم في عقار مجاور في حساب الواجهات التي تحسب على أساسها نسبة الحجر الطبيعي المفروض، وذلك في جميع المناطق التي يفرض نظام البناء الخاص بها استعمال الحجر الطبيعي في بناء الواجهات.

المادة الرابعة:

يمكن للمجلس الأعلى للتنظيم المدني، في المناطق التي فرض نظامها استعمال الحجر الطبيعي أو القرميد، استثناء الأبنية ذات الخصائص والعناصر الهندسية المعمارية المعروفة (نمط باسك أو نمط إسباني أو عربي أو باطون خام للغلاف أو غيره) من فرض الحجر الطبيعي والقرميد وفقاً لنظام المنطقة دون فرض أية غرامة، وذلك بغية الإبقاء على الطابع المميز الخاص لهذه الأبنية. وفي هذه الحالة يجب أن تقدم خرائط المشروع مفصلة وكاملة الى المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة الخامسة:

يعتمد في تطبيق البنود الواردة أعلاه مبلغ /٨,٠٠٠/ ل.ل. (ثمانية آلاف ليرة لبنانية) كحد أدنى لرسم رخصة البناء المتوجب عن المتر المربع الواحد.

المادة السادسة:

يمكن تطبيق هذا المرسوم على المخالفات الطفيفة ضمن الأبنية الخاضعة للتسوية وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٤/٣٢٤، أمّا المخالفات التي لا تستوفي شروط هذا المرسوم لجهة النسب المحدّدة ضمنه، فلا يجوز تجزئتها، وتبقى خاضعة بأكملها لأحكام قانون تسوية مخالفات البناء رقم ٩٤/٣٢٤.

المادة السابعة:

تلغى جميع الأحكام المخالفة لأحكام هذا المرسوم أو التي لا تتفق ومضمونه.

المادة الثامنة:

ينشر هذا المرسوم ويبلغ حيث تدعو الحاجة.

بعبدا في ١١ تشرين الثاني ١٩٩٧

الإمضاء: **الياس الهراوي**

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الإمضاء: **رفيق الحريري**

وزير الأشغال العامة

الإمضاء: **علي حراجلي**

عدد الجريدة الرسمية: ٥٣ | تاريخ النشر: ١٩٩٧/١١/٢٠ | الصفحة: ٣٧٦٧-٣٧٧٠