



الجمهورية اللبنانية
وزارة الأشغال العامة والنقل
المديرية العامة للتنظيم المدني



قانون التنظيم المدني

مرسوم اشتراعي رقم ٦٩ تاريخ ١٩٨٣/٠٩/٠٩

معدل بالقانون رقم ٢ تاريخ ١٩٨٩/٠١/٠٥ وبالقانون رقم ٤٠٩ تاريخ ١٩٩٥/٠٢/٠٧
وبالقانون رقم ٤٣٨ تاريخ ١٩٩٥/٠٨/١٧ وبالقانون رقم ٤٩٠ تاريخ ١٩٩٦/٠٢/١٥
وبالقانون رقم ٦٢٢ تاريخ ١٩٩٧/٠٣/٠٧ وبالقانون رقم ٢١٥ تاريخ ٢٠٠٠/٠٥/٢٦
وبالقانون رقم ٢٢٩ تاريخ ٢٠١٢/١٠/٢٢ وبالقانون رقم ٣١ تاريخ ٢٠١٧/٠٢/١٠
وبالقانون رقم ١٤٤ تاريخ ٢٠١٩/٠٧/٣١

الفهرس:

صفحة

٣

الباب الأول – المجلس الأعلى للتنظيم المدني

٣

المادة الأولى:

٥

المادة الثانية:

٥

المادة الثالثة:

٦

الباب الثاني – تصاميم وأنظمة تنظيم المدن والقرى (نطاق تطبيقها – غايتها – إعدادها ومفاعيلها)

٦

المادة الرابعة:

٦

المادة الخامسة:

٦

المادة السادسة:

٦

المادة السابعة:

٧

المادة الثامنة:

٨

المادة التاسعة:

٨

المادة العاشرة:

٨

المادة الحادية عشرة:

٩

المادة الثانية عشرة:

٩

المادة الثالثة عشرة:

٩

المادة الرابعة عشرة:

٩

المادة الخامسة عشرة:

١٠

المادة السادسة عشرة:

١٠

المادة السابعة عشرة:

١١

الباب الثالث – تنفيذ التصاميم وأنظمة المدن والقرى

١١

المادة الثامنة عشرة:

١١

المادة التاسعة عشرة:



١١	المادة العشرون:
١٢	المادة الحادية والعشرون:
١٣	المادة الثانية والعشرون:
١٦	المادة الثالثة والعشرون:
١٦	المادة الرابعة والعشرون:
١٧	الباب الرابع – رخص البناء
١٧	المادة الخامسة والعشرون:
١٧	الباب الخامس – نظام المقالع والكسارات
١٧	المادة السادسة والعشرون:
١٩	الباب السادس – الإفراز
١٩	المادة السابعة والعشرون:
١٩	المادة الثامنة والعشرون:
١٩	المادة التاسعة والعشرون:
١٩	المادة الثلاثون:
٢٠	المادة الحادية والثلاثون:
٢٠	المادة الثانية والثلاثون:
٢٠	المادة الثالثة والثلاثون:
٢١	المادة الرابعة والثلاثون:
٢١	المادة الخامسة والثلاثون:
٢٢	الباب السابع – أحكام مختلفة وتطبيقية
٢٢	المادة السادسة والثلاثون:
٢٢	المادة السابعة والثلاثون:
٢٢	المادة الثامنة والثلاثون:
٢٢	المادة التاسعة والثلاثون:
٢٢	المادة الأربعون:
٢٣	المادة الحادية والأربعون:
٢٣	المادة الثانية والأربعون:
٢٣	المادة الثالثة والأربعون:
٢٣	المادة الرابعة والأربعون:
٢٣	المادة الخامسة والأربعون:



إن رئيس الجمهورية،

بناء على الدستور،

بناء على القانون رقم ٨٢/٣٦ تاريخ ١٩٨٢/١١/١٧ (منح الحكومة حق إصدار مراسيم اشتراعية)،

بناء على القانون رقم ٨٣/١٠ تاريخ ١٩٨٣/٥/٢١ (تمديد العمل بأحكام القانون رقم ٨٢/٣٦ تاريخ

١٩٨٢/١١/١٧)،

وبعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني،

وبعد استشارة مجلس شورى الدولة،

بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل،

وبعد موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ١٩٨٣/٨/٢٤،

يرسم ما يأتي:

الباب الأول – المجلس الأعلى للتنظيم المدني

المادة الأولى:

ينشأ مجلس اعلى للتنظيم المدني يتألف من:

- المدير العام للتنظيم المدني
رئيساً.
- المدير العام لوزارة العدل أو من ينتدبه من القضاة
عضواً.
- المدير العام لوزارة الداخلية أو من ينتدبه من موظفي وزارة الداخلية
عضواً.
- المدير العام للطرق والمباني في وزارة الأشغال العامة والنقل أو من ينتدبه من
موظفي الفئة الثانية على الأقل في وزارة الأشغال العامة والنقل
عضواً.
- المدير العام للإسكان في وزارة الإسكان والتعاونيات أو من ينتدبه من موظفي
الفئة الثانية على الأقل في وزارة الإسكان والتعاونيات
عضواً.
- رئيس إدارة البرامج في مجلس الإنماء والإعمار أو من ينتدبه
عضواً.

^١ عدلت بموجب القانون ٨٩/٢ تاريخ ١٩٨٩/١/٥ والقانون ٤٣٨ تاريخ ١٩٩٥/٨/١٧ والقانون ٢١٥ تاريخ ٢٠٠٠/٠٥/٢٦ والقانون رقم ٢٢٩ تاريخ ٢٠١٢/١٠/٢٢



- نقيب المهندسين في بيروت أو من ينتدبه عضواً.
- مجاز اختصاصي في علم الاجتماع *
- مجاز اختصاصي في هندسة تنظيم المدن وملم بحماية البيئة *
- مجاز اختصاصي في الهندسة المعمارية *
- المدير العام لوزارة الشؤون البلدية والقروية أو من ينتدبه من موظفي الفئة الثانية على الأقل في وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- المدير العام لوزارة البيئة أو من ينتدبه من موظفي الفئة الثانية على الأقل في وزارة البيئة.
- نقيب المهندسين في محافظة الشمال أو من ينتدبه عضواً.
- المدير العام لوزارة الزراعة أو من ينتدبه من موظفي الفئة الثانية على الأقل من موظفي وزارة الزراعة - المديرية العامة للزراعة.
- المدير العام لوزارة الصناعة أو من ينتدبه من موظفي الفئة الثانية على الأقل من موظفي وزارة الصناعة - المديرية العامة للصناعة.

* يعين الأعضاء الثلاثة المجازون بمرسوم بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل ويعين عضو رديف لكل منهم ليحل محل العضو الأصلي في حال تغيبه.

يعتبر العضو مستقيلًا حكماً إذا تغيب دون عذر، هو شخصياً أو من ينتدبه، عن ثلاث جلسات متتالية، أو إذا تغيب شخصياً دون عذر عن ثلاث جلسات متتالية ولم ينتدب أحداً ليقوم مقامه ويقوم وزير الأشغال العامة والنقل بتكليف من يقوم مقامه من بين موظفي الفئة الثانية على الأقل في الوزارة التي ينتمي إليها العضو المستقيل وبعد موافقة الوزير المختص بالنسبة لوزارات الداخلية والإسكان والتعاونيات ومن بين المهندسين المسجلين في نقابة بيروت بالنسبة لنقيب المهندسين. ومن بين موظفي مجلس الإنماء والإعمار بالنسبة لرئيس إدارة البرامج.

تعتبر اجتماعات المجلس قانونية إذا حضرها أكثر من نصف أعضائه. وتتخذ القرارات بأكثرية أصوات الحاضرين وعند التساوي يعتبر صوت الرئيس مرجحاً.

تلحق بالمجلس أمانة سر دائمة تؤمنها المديرية العامة للتنظيم المدني.

تحدد تعويضات الرئيس وأعضاء وأمانة سر المجلس بقرار يصدر عن وزير الأشغال العامة والنقل.



المادة الثانية:

المجلس الأعلى للتنظيم المدني هو الجهاز المختص في شؤون التنظيم المدني والقروي ويتولى، بصورة خاصة، إبداء رأيه في المواضيع التالية:

- تصاميم وأنظمة المدن والقرى وتصاميم تصنيف المناطق.
- مشاريع المراسيم الرامية الى إنشاء الشركات العقارية، واستملاك المناطق، وإجراء الضم والفرز.
- المراجعات ضد القرارات المتعلقة برخص البناء وبالإفراز.
- مشاريع تعديل التشريع العائد لتنظيم المدن والقرى ولقانون البناء.

يبيد المجلس الأعلى للتنظيم المدني رأيه في القضية المعروضة عليه خلال شهر من تاريخ استلامها، وإذا دعت الحاجة الى طلب معلومات إضافية، يعطى المجلس مهلة عشرة أيام إضافية، لمرة واحدة، تسري اعتباراً من تاريخ الحصول على الإيضاحات المطلوبة.

لا تدخل أيام العطل الرسمية ضمن المهل المذكورة.

إذا لم يبد المجلس رأيه ضمن المهلة المعينة اعتبر حكماً موافقاً على القضية المعروضة عليه.

المادة الثالثة:

للمجلس الأعلى للتنظيم المدني عندما يبحث في شؤون تتعلق بإدارة أو بلدية أو بعدة إدارات، أن يدعو للاجتماع ممثلين عن الإدارات والبلديات ذات العلاقة بالمواضيع المدرجة على جدول الأعمال.



الباب الثاني – تصاميم وأنظمة تنظيم المدن والقرى

نطاق تطبيقها – غايتها – إعدادها ومفاعيلها

المادة الرابعة:

إن وضع التصاميم وأنظمة المدن والقرى ضمن الخطة الشاملة لترتيب الأراضي (Amenagement du territoire) هو إلزامي:

أ. لمراكز المحافظات والأقضية.

ب. للأماكن المصنفة أو التي تصنف مراكز اصطياف أو إشتاء وللأماكن الأثرية.

ج. للأماكن التي تحدد بمرسوم بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

يمكن وضع تصاميم وأنظمة المدن والقرى لأية منطقة أو محلة أو مجموعة أهلة.

يجوز جمع عدة أماكن في منطقة تنظيم مدني على أن تكون هذه الأماكن موضوع تصميم ونظام واحد.

المادة الخامسة:

التصميم هو المستند المخطط، أما النظام فهو النص.

المادة السادسة:

إن تصاميم وأنظمة المدن والقرى يمكن أن تنقسم إلى تصاميم وأنظمة توجيهية وتصاميم وأنظمة تفصيلية.

المادة السابعة:

يرسم التصميم والنظام التوجيهي النطاق العام للترتيب ويحدد القواعد والاتجاهات الأساسية لتنظيم المنطقة وعلى الأخص امتداد المناطق السكنية، وهو يأخذ بعين الاعتبار العلاقة بين التجمعات السكنية والمناطق المجاورة ثم التوازن الذي يتوجب المحافظة عليه بين تطور مناطق امتداد العمران من جهة والمحافظة على المواقع الطبيعية والنشاطات الزراعية المناطق الحرجية من جهة ثانية. كما يحدد هذا التصميم وجهة استعمال الأرض بصورة إجمالية على ضوء المصلحة العامة، ومواقع الخدمات العامة والبنية الأساسية والتنظيم العام للنقل داخل المنطقة وبين المنطقة وخارجها، ومواقع النشاطات الإنتاجية وكذلك مناطق امتداد السكن المناسبة والأحياء القديمة التي يتوجب تصحيح محيطها.

إن التصميم التوجيهي يوجه وينسق مشاريع الإدارات والمؤسسات العامة والبلديات.



المادة الثامنة:

إن التصميم والنظام التفصيلي يحدد، ضمن اطار التصميم والنظام التوجيهي في حال وجوده، القواعد والشروط لاستعمال الأرض ضمن المنطقة بما فيه إمكانية منع البناء، ويعين على الأخص:

- ١- حدود المنطقة الأهلة بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزراعية للأرض وإمكانية وجود تجهيزات هامة للزراعة المكثفة أو للري.
 - ٢- وجهة الاستعمال الأساسية للأراضي أو النشاطات الإنتاجية في كل منطقة.
 - ٣- عوامل الاستثمار المسموحة للبناء في ضوء التجهيزات العامة المتوفرة أو المزمع إنشاؤها في المنطقة.
 - ٤- المناطق المبنية التي يجب المحافظة على طابعها الخاص عند ترميم الأبنية وعند الترخيص ببناء جديد فيها وتحديد الشروط المناسبة لذلك.
 - ٥- حدود ووجهة استعمال شبكة الطرق التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
 - ٦- حدود الأحياء أو الشوارع أو الأبنية الأثرية أو المواقع الطبيعية المطلوب حمايتها أو إبرازها لأسباب جمالية أو تاريخية أو بيئية.
 - ٧- الأراضي التي يجب المحافظة عليها للاستثمار الزراعي.
 - ٨- حدود وتنظيم الساحات والحدائق العامة والملاعب الرياضية والجنائن والفسحات الحرة المختلفة وما يجب الإبقاء عليه من أماكن مشجرة أو تعديله أو إنشاؤه.
 - ٩- المناطق، وفي داخل هذه المناطق الأجزاء الواجب إعدادها لنوع معين من الاستعمال أو لشكل خاص من السكن. وكذلك المناطق التي يمنع فيها البناء بصورة مؤقتة أو نهائية.
 - ١٠- المواقع التي يجب الاحتفاظ بها للأبنية والمصالح العامة وللإنشاءات التي تقتضيها الحياة الاجتماعية.
 - ١١- المناطق التي يمنع أو يسمح فيها، ضمن شروط معينة، بإنشاء مؤسسات صناعية وتجارية وسواها وتوسيع مؤسسات موجودة.
 - ١٢- المناطق الواجب ترتيبها بطريقة الضم والفرز وفقا لقانون ضم الأراضي وفرزها في الأماكن الأهلة، أو بواسطة الشركات العقارية، أو بطريقة استملاك المناطق، أو غيرها.
 - ١٣- الشروط الفنية العائدة لمساحة وقياسات العقارات الموجودة الصالحة للبناء وشروط الإفراز في كل منطقة.
- يحدد التصميم والنظام التفصيلي الارتفاعات لصالح السلامة العامة والصحة والسير والتجميل والبيئة ويمكنهما على الأخص تحديد القواعد المتعلقة بتشديد وتوجيه الأبنية أو مجموعات الأبنية والمسافات بينها



واستحداث المنظورات المعمارية والحفاظ عليها، وأحجام الأبنية وارتفاعاتها القصوى والدنيا وعدد طوابقها وتراجعاتها ووجهة استعمالها وتنظيم محيطها.

يمكن أن يتضمن التصميم والنظام التفصيلي جزءا من البنود المذكورة أعلاه.

يمكن وضع تصميم ونظام تفصيلي لمجموعة أهلة أو لمنطقة دون أن يكون لها تصميم ونظام توجيهي، ويقوم التصميم والنظام التفصيلي في هذه الحالة مقام التصميم والنظام التوجيهي.

المادة التاسعة:

يمكن أن توضع تحت الدرس المناطق التي يراد وضع التصاميم والأنظمة التوجيهية والتفصيلية لها بمرسوم بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي البلدية المعنية والمجلس الأعلى للتنظيم المدني. ويحدد هذا المرسوم المنطقة المعنية.

لا يمكن، اعتبارا من تاريخ نشر مرسوم الوضع تحت الدرس وطيلة مدة سنة قابلة للتجديد مرة واحدة بالصيغة ذاتها لمدة سنة أخرى، أن تمنح في المنطقة المعنية رخصة بناء ولا إجازة إفراز أو ضم وفرز، كما أنه يمنع قطع الأحراج والغابات وتغيير الأوضاع الطبيعية للمنطقة. غير أنه يمكن للإدارة وضع منطقة تحت الدرس، وبالصيغة ذاتها المتبعة أعلاه بعد انقضاء عشر سنوات على انتهاء مدة وضعها تحت الدرس أو عند حصول كوارث أو أحداث استثنائية يعود أمر تقديرها الى مجلس الوزراء.

يمكن بصورة استثنائية منح الرخص والإجازات من السلطات المختصة بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني، كما يمكن الترخيص بأشغال الصيانة والترميم بعد موافقة المدير العام للتنظيم المدني.

المادة العاشرة:

تعد المديرية العامة للتنظيم المدني تصاميم وأنظمة تنظيم المدن والقرى.

تتحمل الدولة نفقات درس ووضع التصاميم والأنظمة. غير أنه يحق للبلديات إذا توفرت لديها الأموال إجراء هذه الأعمال على نفقتها بالتنسيق مع المديرية العامة للتنظيم المدني.

المادة الحادية عشرة:

تعرض التصاميم وأنظمة المدن والقرى، على المجالس البلدية المختصة لإبداء رأيها فيها وفقا لقانون البلديات وعلى هذه المجالس أن تبدي رأيها فيها خلال مهلة شهر من تاريخ عرضها عليها، إذا انقضت هذه المدة دون أن تبدي المجالس البلدية رأيها اعتبرت موافقة حكما عليها. تعرض التصاميم والأنظمة بعد ذلك على المجلس الأعلى للتنظيم المدني الذي يمكنه تعديلها.



يحل محافظ أو قائمقام المنطقة محل المجلس البلدي في القرى التي ليس فيها بلديات.

المادة الثانية عشرة:

تصدق وتصبح نافذة التصاميم وأنظمة المدن والقرى بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل دون عرضها على رأي مجلس شورى الدولة.

المادة الثالثة عشرة:

يجوز إعادة النظر بالتصاميم وأنظمة المدن والقرى، بكاملها أو بجزء منها، وفقا للشروط والصيغ المنصوص عليها في المواد ١٠ و ١١ و ١٢ من هذا المرسوم الاشتراعي.

المادة الرابعة عشرة:

تبقى أحكام التصاميم وأنظمة تنظيم المدن والقرى سارية المفعول طالما أنه لم يعد النظر بها أو لم تلغ، لا سيما تخطيطات الطرق والشوارع والساحات العامة، أما الأراضي المحتفظ بها للأبنية والمصالح العامة وكذلك الترتيبات ذات المنفعة العامة فتعود حرة إذا لم يباشر بمعاملة الاستملاك في مدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ نشر المرسوم والنظام الذي لحظ الاحتفاظ بها.

المادة الخامسة عشرة:

يكون للتصاميم المصدقة وفقا لأحكام المادة ١٢ من هذا المرسوم الاشتراعي مفعول التخطيط وإعلان المنفعة العامة شرط أن تكون موضوعة على خرائط بمقياس يظهر عليه التقسيم الى قطع، وفي هذه الحالة يرفق بالتصميم لائحة بالعقارات المصابة كليا أو جزئيا بالتخطيط أو المحتفظ بها بكاملها أو بجزء منها للأبنية والمصالح العامة والترتيبات ذات المنفعة العامة. تبلغ فورا نسخة عن هذه اللائحة وعن مرسوم التصديق الى أمانة السجل العقاري لوضع الإشارة في الصحيفة العينية للعقارات.

أما التصاميم السابقة المصدقة قبل تاريخ العمل بهذا المرسوم الاشتراعي دون أن تكون اللائحة مرفقة بها فتعتبر مراسيم تصديقها نافذة بكاملها ومعمولا بها على الرغم من عدم إبلاغ لوائح العقارات المصابة بالتخطيط أو الاستملاك الى أمانة السجل العقاري وعدم وضع الإشارة على الصحائف العينية للعقارات.

^٢ عدلت بموجب قانون رقم ٦٢٢ تاريخ ١٩٩٧/٠٣/٠٧ وقانون رقم ٤٩٠ تاريخ ١٩٩٦/٠٢/١٥ وقانون رقم ٤٠٩ تاريخ ١٩٩٥/٠٢/٠٧.



يمنع على أمين السجل العقاري تسجيل معاملات انتقال الملكية والإفراز والتأمين لأي عقار ما لم تكن مرفقة ببراءة ذمة من البلدية ومن الوحدات المالية المختصة وتبرز إفادة تخطيط وارتفاع لمعاملات البيع فقط وتبقى هذه المستندات صالحة لآخر السنة التي صدرت خلالها.

المادة السادسة عشرة:

يمكن لتصاميم تدعى "تصاميم تصنيف المناطق" أن تحدد في كل محلة أو مجموعة أماكن آهلة، أو منطقة، قطاعات يحتفظ بها لأنواع معينة من الاستعمال وتحدد عوامل الاستثمار المسموح بها.

توضع هذه التصاميم وفقا للشروط الواردة في المواد ١٠ و ١١ و ١٢ من هذا المرسوم الاشتراعي وتصبح نافذة بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل.

المادة السابعة عشرة:

إن الارتفاقات التي تفرض عملا بهذا المرسوم الاشتراعي لحماية الصحة والسلامة العامة والمحافظة على جمال الطبيعة أو البيئة أو التي تتعلق بوجهة استعمال الأرض وعلو الأبنية وأشكالها وألوانها وعدد طوابقها والتراجع عن حدود العقار ومعدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام والمنع المؤقت من البناء لمدة لا تتجاوز السنتين وغيرها من الارتفاقات باستثناء تلك التي تخضع لقوانين خاصة، لا تعطي الحق في أي تعويض.

إن الارتفاقات المنشأة بموجب تصاميم وأنظمة المدن والقرى وبموجب تصاميم تصنيف المناطق لا تنشئ حقا في التعويض إلا عندما يكون لارتفاع منع البناء (non aedificandi) طابع نهائي من شأنه أن يجعل قطعة الأرض غير قابلة للبناء.

وفي هذه الحال، يتوجب تعويض يساوي نصف الفرق بين قيمة قطعة الأرض قبل إنشاء الارتفاع وبين قيمتها بعد إنشاء الارتفاع بتاريخ صدور المرسوم المبين في المادتين ١٢ و ١٦ من هذا المرسوم الاشتراعي.

يجب المطالبة بالتعويض، تحت طائلة سقوط هذا الحق، في خلال خمس سنوات من تاريخ إبلاغ المرسوم الذي صدق التصميم أو التصنيف الى صاحب العلاقة ويحدد هذا التعويض وفقا لأحكام قانون الاستملاك. يجري دفع التعويض المستحق بالتقسيط على ثلاث سنوات على الأكثر.

تسجل إشارة الارتفاع مع قيمة التعويض الموضوع من جراء ارتفاع منع البناء على الصحيفة العينية للعقار ليصار الى تحصيله لصالح الإدارة المعنية في حال رفع إشارة الارتفاع لاحقا لأي سبب كان.



الباب الثالث – تنفيذ التصاميم وأنظمة المدن والقرى

المادة الثامنة عشرة:

يحق للإدارات أن تستملك المساحات المبنية في التصميم والمعدة للمصالح العامة كالشوارع والطرق والساحات والحدائق والأبنية العامة الخ.. كما يحق لها استملاك كامل المساحات موضوع التصميم أو تلك العائدة لمنطقة منه، والأملك المكتسبة على هذه الصورة يمكن بيعها بالمزاد العلني إذا اقتضى الأمر بعد تنفيذ أشغال الترتيب أو الإفراز أو الضم والفرز، كما يمكن استثمارها مباشرة من قبل الإدارة أو إنشاء أبنية عليها وبيعها أو تأجيرها بصورة دائمة، أو العودة الى بيعها بعد ذلك.

على الإدارة أو البلدية المعنية أن تستملك بموجب مرسوم المساحات المتبقية من العقار إذا كانت غير صالحة للبناء وذلك لمصلحة المالكين المجاورين كل اتجاه واجهة عقاره وبناء لطلبهم كل اتجاه واجهة عقاره. على المالكين بناء لطلب الإدارة، أن يؤمنوا القيمة التقديرية لهذه المساحة مع كفالة مصرفية تؤمن المبالغ التي قد يحكم بها على الإدارة نتيجة لهذا الاستملاك. تقوم الإدارة أو البلدية المعنية مقام المالك المجاور الذي يمتنع عن الشراء.

تطبق أيضا أحكام الفقرة السابقة على المساحات المتبقية، كما هو وارد أعلاه، من الاستملاكات الحاصلة قبل وضع هذا المرسوم الاشتراعي موضع التنفيذ

المادة التاسعة عشرة:

يمكن للإدارة المستملكة أو لمن يخوله القانون حق طلب الاستملاك أن تسدد حقوق المالك بتمليك عقارا أو أسهما في عقار مبني أو غير مبني، وأن تسدد حقوق المستأجر أو المستثمر بتسليمه مأجورا موازيا للمأجور الذي كان يشغله وفي أقرب مكان ممكن منه. تحدد لجنة الاستملاك في المنطقة قيمة العقار أو الأسهم في العقار أو المأجور الذي ستسده الإدارة لأصحاب الحقوق وفقا للإجراءات المعمول بها في تحديد الاستملاك على أن يقبل صاحب الحق، مالكا كان أو مستأجرا أو مستثمرا بهذا التدبير.

المادة العشرون:

يحق للإدارة، وخاصة عندما لا يسمح الوضع التقسيمي للأرض بتنظيم مدني معقول، أن تقوم تلقائياً بعمل الضم والفرز لكامل المنطقة موضوع التصميم أو لجزء منها. يقرر الضم والفرز ويتم وفقا للقواعد المنصوص عنها في قانون ضم الأراضي وفرزها في الأماكن الآهلة.



عندما يلحظ تصميم ونظام تنظيم المدن والقرى الضم والفرز في منطقة ما، يحتم على الإدارة القيام به، عندما يبلغ مجموع طلبات الضم والفرز المقدمة من المالكين في المنطقة ٢٠٪ على الأقل من مساحة المنطقة المذكورة أو ٢٠٪ من عدد القطع.

المادة الحادية والعشرون:

يمكن إنشاء شركات عقارية مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء لأجل ترتيب أجمالي لكل أو لجزء من منطقة وضع أو سيوضع لها تصميم ونظام تنظيم مدني.

تضم هذه الشركات الملاكين كما تضم، مع مراعاة أحكام البند ٦ من هذه المادة، سائر أصحاب الحقوق التي تدخل في تقدير قيمة العقار بمن فيهم المستأجرين والمستثمرين وكذلك الإدارة ذات العلاقة ويفهم بكلمة "الإدارة" في هذا النص الدولة أو البلديات ذات العلاقة سواء كانت منفردة أو مجتمعة.

١- يمكن للحكومة أن تقرر بموجب المرسوم المبين أعلاه عدم إدخال الأملاك الوقفية في نطاق الشركة كما يمكنها أن تقرر عدم إدخال المستأجرين والمستثمرين على أن يتم التعويض عليهم وفقا للأصول.

٢- يجري عند تأليف الشركة تخمين الأملاك العقارية وسائر الحقوق، ويقدم المالكون وسائر أصحاب الحقوق الذين تضمهم الشركة جميع حقوقهم الى الشركة ويحصلون على أسهم مقابل هذه المقدمات، مع مراعاة البند ٧ من هذه المادة. كما تخصص أيضا أسهم للإدارة مقابل مقدماتها العينية ومقابل الأموال النقدية التي تكون قد دفعتها لأجل إنشاء الشركة وتغذية صندوقها.

٣- تستملك الإدارة مجانا لإنشاء أو توسيع الشوارع والحدائق والساحات العامة وسائر التجهيزات والإنشاءات العامة مساحة تعادل خمسة وعشرين بالمئة من كامل مساحة العقارات المقدمة الى الشركة والكائنة في المنطقة موضوع الشركة العقارية. ولا تدخل في حساب النسبة المذكورة الشوارع والفسحات وسائر الأملاك العمومية الكائنة حاليا والتي تبقى ملكيتها عائدة للإدارة.

٤- إذا تبين من التصميم الموضوع للمنطقة موضوع الشركة العقارية أن مساحة الأملاك العمومية التي يلحظها هي أقل من المجموع المتكون من مساحة الأملاك العمومية الكائنة ضمن إطار المنطقة قبل وضع التصميم مضافا إليها مساحة الخمسة والعشرين بالمئة المقطوعة وفقا للفقرة الأولى من هذه المادة. تعتبر المساحة الإضافية المتبقية من المجموع المشار إليه ملكا خاصا للإدارة ويعود لهذه الأخيرة حق الخيار بين تقديم هذه المساحة الى الشركة مقابل إعطائها اسهما بقيمة هذه المقدمات، أو الحصول عينا على قطع من الأرض تعادل المساحة المذكورة لدى ترتيب المنطقة وتقسيم الأراضي.

٥- تطبق على كامل المنطقة موضوع الشركة، فور نشر مرسوم الترخيص بتأسيس الشركة، الأحكام الناتجة عن مفعول التخطيط المصدق أو إعلان المنفعة العامة لجهة إعطاء رخص البناء أو الترميم.



- ٦- يستمر الملاكون وأصحاب الحقوق في التصرف بأموالهم لغاية انعقاد الجمعية التأسيسية التي تعلن تأسيس الشركة على الوجه القانوني وينقل هذا الحق الى الشركة اعتباراً من هذا التاريخ.
- ٧- يمكن للإدارة بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء أن تمنح أصحاب الحقوق الذين لا تتجاوز قيمة حقوقهم مبلغاً معيناً يحدده المرسوم المذكور الخيار بين تقديم حقوقهم الى الشركة لقاء أسهم أو قبض هذه الحقوق نقداً، على دفعة واحدة أو دفعات. وتحل الإدارة في هذه الحالة محل أصحاب الحقوق في كل حقوقهم وتحصيل على أسهم في الشركة مقابل تقديمها لهذه الحقوق.
- ٨- ترقن حقوق الرهن والتأمين والامتياز والحجز على العقار أو المؤسسة التجارية الكائنة في المنطقة موضوع الشركة العقارية لدى إجراء المقدمات العينية الى الشركة وتنقل هذه الحقوق بنفس الرتبة السابقة التي كانت لكل منها، على الأسهم العائدة لصاحب هذا العقار أو المؤسسة مقابل مقدماته.
- ٩- لا تخضع المقدمات العينية لتكوين رأسمال الشركة العقارية الى معاملة التحقق المنصوص عليها في المادة ٨١ من قانون التجارة.
- ١٠- ترتب الشركة المنطقة وفقاً لأحكام التصميم والنظام العائدين لها ويمكنها أن تباع الأراضي المرتبة كما يمكنها إنشاء أبنية عليها وبيعها أو تأجيرها أو استثمارها.
- ١١- يحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء كل ما يتعلق بتنظيم الشركات العقارية المذكورة ولاسيما مهمتها وفئات المساهمين فيها وأصول تأسيسها ومدتها وإدارتها وسير عملها وتمويلها ومراقبتها وتصفياتها.
- ١٢- توزع صافي الأموال الناتجة عن هذه البيوع أو التأجير أو الاستثمار على المساهمين بالنسبة الى الأسهم التي يحوزونها.

المادة الثانية والعشرون:

- يمكن للحكومة بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء أن تنشئ مؤسسة أو مؤسسات عامة ذات طابع تجاري لأجل ترتيب كل أو جزء من منطقة وضع أو سيوضع لها التصميم ونظام تنظيم مدني.
- تتمتع هذه المؤسسات بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي والإداري وتخضع لرقابة ديوان المحاسبة المؤخرة دون أية رقابة أخرى.
- تحدد بمرسوم إنشاء هذه المؤسسات، جميع الأحكام المتعلقة بنطاقها وسير عملها ولاسيما أهدافها وصلاحياتها وإدارتها ومراقبتها وطرق تمويلها وعلاقاتها مع سائر الإدارات والمؤسسات العامة والبلدية أو البلديات ذات العلاقة.



أولاً: تناط بالمؤسسة العامة كل أو بعض الأعمال الآتية:

- ١- التملك المؤقت بواسطة الاستملاك، لجميع العقارات الواقعة ضمن نطاق عملها بما فيها جميع الحقوق على هذه العقارات.
- ٢- إعداد برامج التجهيزات العامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الإدارات والهيئات العامة المختصة والبلديات.
- ٣- ضم وفرز العقارات الواقعة ضمن نطاقها وفاقا لمقتضيات المخطط التنظيمي الموضوع وإعادة توزيع العقارات، بعد ترتيبها، على المالكين بنسبة حقوق كل منهم.
- ٤- إعداد برنامج البناء وتأمين إعادة البناء مباشرة أو بواسطة المالكين أو بواسطة أية اتفاقات أخرى تراها مناسبة.
- ٥- تأمين عودة المستأجرين والمستثمرين الى أماكن جديدة في الأبنية المشيدة أو التعويض عليهم.

ثانياً: تقوم المؤسسة بعملها على الشكل التالي:

أ- تقتطع الإدارة مجانا لإنشاء أو توسيع الشوارع والحدائق والساحات العامة وسائر التجهيزات والإنشاءات العامة أو غير ذلك مساحة خمس وعشرين بالمائة من كامل مساحة العقارات الواقعة ضمن اطار المنطقة موضوع الترتيب. ولا تدخل في حساب النسبة المذكورة الشوارع والساحات وسائر الأملاك العمومية الكائنة داخل إطار المنطقة بتاريخ تصديق التنظيم الموضوع للمنطقة المذكورة والتي تبقى ملكيتها عائدة للإدارة.

إذا تبين من التصميم الموضوع للمنطقة أن مساحة الأملاك العمومية التي يلحظها هي أقل من المجموع المتكون من مساحة الأملاك العمومية الكائنة ضمن اطار المنطقة قبل وضع التصميم مضافا إليها مساحة الخمس وعشرين بالمائة المقطوعة وفقا للفقرة الأولى من هذه المادة، تعتبر المساحة الإضافية المتبقية من المجموع المشار إليه ملكا خاصا للإدارة.

فور صدور مرسوم إنشاء المؤسسة تطبق على كامل المنطقة موضوع التصميم، الأحكام الناتجة عن مفعول التخطيط المصدق أو إعلان المنفعة العامة.

ب- مع مراعاة الاستثناءات الواردة في الفقرة ج أدناه من هذه المادة تسلم الى مالكي ومستأجري ومستثمري العقارات الواقعة ضمن نطاق المؤسسة العامة شهادات اسمية تمثل قيمة الحقوق المترتبة لكل منهم محددة بمبلغ مال أو مساحة أو كليهما.



تكون هذه الشهادات قابلة للتفرغ بعد انقضاء سنة على تسليمها الى أصحابها، إلا في حالة وجود حقوق عينية، خلاف الاتفاقات، على العقار موضوع التملك أو المؤسسة التجارية الكائنة عليه، فلا يصح التفرغ في هذه الحالة إلا بموافقة أصحاب هذه الحقوق الصريحة على التفرغ. وفي هذه الحالة يبقى محفوظا حق الشفعة بالنسبة للشهادات التي تمثل قيمة عقارات كانت مملوكة بالشيوع وحق الأفضلية المنصوص عليه في المادة العاشرة من المرسوم الاشتراعي رقم ١١ تاريخ ١٩٦٧/٧/١١ بالنسبة للشهادات التي تمثل قيمة مؤسسات تجارية.

تطبق على التفرغ عن الشهادات الممثلة لحقوق المالكين أحكام التشريعات المتعلقة باكتساب الملكية العقارية من قبل غير اللبنانيين.

ج- استثناء من الفقرة ب أعلاه، يمكن بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء منح المؤسسة العامة الحق بأن تدفع نقدا الحقوق العائدة لفئات المستأجرين والمستثمرين الآتية:

١- المستأجرين والمستثمرين الذين لا تتفق طبيعة عملهم التجاري مع وجهة الاستعمال المقررة في المخطط التنظيمي الموضوع للمنطقة الكائن فيها مأجورهم.

٢- المستأجرين والمستثمرين الذين لا تتجاوز حقوقهم مبلغا معينا يحدده المرسوم المذكور.

د- تسدد المؤسسة العامة حقوق المالكين بعد ترتيب المنطقة، بتمليك كل مالك عقارا أو أسهما في عقار، مبنيا أو غير مبني، توازي قيمتها قيمة حقوقه الممثلة بالشهادة المسلمة له، وذلك بعد اقتطاع ما يصيب هذا المالك من الحصة العائدة للإدارة مجانا بموجب الفقرة أ أعلاه من هذه المادة.

يخير المالك بين:

١- الحصول على عقار أو أسهم في عقار غير مبني، ويترتب عليه عندئذ أن يقوم بمفرده أو بالاشتراك مع مالكين مجاورين، بالبناء على العقار المخصص له ضمن المهل والشروط التي يحددها برنامج البناء ودفتر الشروط اللذين تعدهما المؤسسة العامة.

٢- الحصول على حقوق ملكية مشتركة في عقار مبني، وفي هذه الحالة تقوم المؤسسة العامة بالبناء مباشرة أو بواسطة الغير وفاقا للشروط التي تراها مناسبة.

هـ- تسدد حقوق مستأجري ومستثمري الأماكن المعدة للإيجار الواقعة ضمن نطاق المؤسسة العامة بتسليم كل منهم، بعد ترتيب المنطقة وإعادة بنائها، مأجورا جديدا موازيا في طبيعته وقيمه للمأجور الذي كان يشغله وفي أقرب مكان ممكن من هذا المأجور، ودون أن يترتب على ذلك دفع أي بدل خلو إضافي.



يحدد بدل إيجار المأجور الجديد بالاتفاق بين المالك والمستأجر وفي حال عدم الاتفاق يحق للمالك أن يطلب من المحكمة المختصة تحديد البديل العادل دون التقيد بأي حد أقصى.

و- تحدد المؤسسة العامة أصول تنفيذ معاملات إعادة توزيع العقارات والأماكن المعدة للإيجار على مختلف أصحاب الحقوق، كما تحدد عند الاقتضاء كيفية تحقيق التوازن بين حقوق كل من هؤلاء والعقارات أو الأماكن المخصصة لهم.

ز- ترقن حقوق الرهن والتأمين والامتياز والحجز الجارية على العقار أو المؤسسة التجارية الكائنة ضمن نطاق المؤسسة العامة لدى انتقال ملكية العقار الى هذه المؤسسة، وتنتقل هذه الحقوق، بنفس الرتبة السابقة التي كانت لكل منها، على الشهادة المشار إليها في الفقرة ب من البند "ثانيا" من هذه المادة من هذا المرسوم الاشتراعي ومن ثم عند الاقتضاء، على العقار أو المأجور المخصص للمالك أو المستأجر بعد ترتيب المنطقة.

المادة الثالثة والعشرون:

لحماية الأحياء وبصورة عامة المواقع والفسحات الطبيعية التي تقع ضمن التجمعات السكنية أو بالقرب منها، يمكن للدولة أو للبلديات أن تعرض على أصحاب هذه الأملاك بالمقايضة أرضا للبناء لقاء تنازلهم عن ملكيتهم للأرض المصنفة حرجية أو موقعا طبيعيا أو عن قسم منها.

إن قيمة الأرض المقدمة بالمقابل، لا يمكن أن تزيد أو تنقص بنسبة تتجاوز ١٠٪ عن قيمة الأرض التي تنازل عنها المالك للسلطة العامة ويتم دفع أو استيفاء قيمة الفرق حسب الحالة وفقا للأصول النافذة.

كما أنه يمكن السماح للمالك بالبناء على جزء من هذه الأرض المصنفة وفي الموقع الذي يلحق أقل ما يمكن من الضرر بالخرج المصنف وبعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني، وفي حال استنفاد كامل الاستثمار العائد للعقار أو لمجموعة العقارات يمنع البناء نهائيا في الأجزاء الأخرى ويسجل ذلك في السجل.

المادة الرابعة والعشرون:

يمكن للبلديات أو اتحاد البلديات المعنية أن تتعاقد مع مالكي الأراضي الحرجية أو الطبيعية لفتح هذه المناطق للعموم لاستعمالها كمنتزهات لقاء رسم دخول تستوفيه البلدية يؤمن على الأخص نفقات الصيانة والحراسة لهذه المواقع.



الباب الرابع – رخص البناء

المادة الخامسة والعشرون:

يخضع تشييد الأبنية على اختلاف أنواعها وتحويلها وترميمها وتجديدها لأحكام قانون البناء.

لا تعطى رخصة البناء إلا إذا كان الأشغال المنوي إجراؤها مطابقة للقواعد المعينة في قانون البناء والنصوص التطبيقية العائدة له، ولنظام المنطقة التي يقع فيها العقار، وللأحكام الواردة في نصوص خاصة (إرتفاقات جوية، مؤسسات مصنفة، حماية البيئة والمواقع الطبيعية...) أو في صحيفة العقار العينية.

يمكن أن تحدد تصاميم وأنظمة تنظيم المدن والقرى للمناطق التي تتعلق بها قواعد بناء تختلف عن تلك التي ينص عليها قانون البناء. وفي هذه الحالة لا تعطى رخصة البناء إلا إذا كانت الأشغال المنوي إجراؤها مطابقة لقواعد البناء المحددة في التصميم وفي نظام تنظيم المدن والقرى. ويجب أن تؤمن هذه القواعد ضمانات تتناول السلامة والصحة والتجميل، تعادل على الأقل تلك التي حددتها أحكام قانون البناء.

الباب الخامس – نظام المقالع والكسارات

المادة السادسة والعشرون:

١- إن إنشاء واستثمار المقالع والكسارات في المشاعات وفي الأملاك الخصوصية وفي الأملاك العمومية والخصوصية للدولة وللمؤسسات والإدارات العامة والبلديات، يخضع لرخصة ولشروط ولقواعد تحددها المديرية العامة للتنظيم المدني بالاشتراك مع الدوائر المختصة في وزارات الدفاع الوطني والأشغال العامة والنقل والداخلية والصحة العامة والمالية، تصدق بمرسوم تطبيقي يتخذ في مجلس الوزراء بناء لاقتراح وزير الأشغال العامة والنقل بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

يحدد المرسوم التطبيقي أيضا الإعفاءات من بدل الاستثمار السنوي موضوع البند (٢) أدناه والغرامات والعقوبات التي يتعرض لها المستثمر المخالف للشروط والقواعد المفروضة، كما يحدد أيضا على سبيل المثال لا الحصر الإدارة أو الإدارات التي تتولى الموافقة الفنية وإعطاء الرخص وإجراء المراقبة وقمع المخالفات.

^٣ عدلت بموجب قانون رقم ١٤٤ تاريخ ٢٠١٩/٠٧/٣١.



- ٢- يحدد وزير المالية دقائق بدل الاستثمار السنوي المتوجب دفعه من قبل طالب الترخيص عند إعطائه الرخصة الى صندوق البلدية المختصة أو الى صندوق الخزينة خارج النطاق البلدي، وذلك عن كل متر مربع من مساحة أرض المقلع أو الكسارة وفقا للخريطة المعتمدة والموافق عليها من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.
- ٣- يحق للإدارة بموجب تصميم توجيهي أو تفصيلي تحديد مناطق مخصصة لإنشاء واستثمار المقالع والكسارات يكون لها طابع مؤقت ينتهي بانتهاء الاستثمار وفقا للشروط وللخراط وللالمقالع النهائية التي تضعها الإدارة لهذه الغاية.
- ٤- بانتظار صدور المرسوم التطبيقي المذكور في البند (١) أعلاه تبقى سارية المفعول أحكام القرار رقم ٢٥٣ تاريخ ١٩٣٥/١١/٨ (تنظيم المقالع) باستثناء أحكام المادة ١٦ منه التي تلغى وتستبدل بنص البند (٢) أعلاه، ويشترط في هذه الحالة الحصول على موافقة مسبقة من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.
- يجب أن يقدم مع طلب الترخيص ومع المستندات المرفقة به الخرائط التفصيلية للموقع قبل المباشرة باستثمار المقلع أو الكسارة والخرائط النهائية للموقع بعد انتهاء الأشغال.
- يتوجب على المستثمر أو على المالك إعادة ترتيب أرض الموقع على نفقته بعد انتهاء الأشغال وفقا للخرائط النهائية الموافقة عليها بما فيها إمكانية فرض ترتيب وإعادة تشجير الموقع.



الباب السادس - الإفراز

المادة السابعة والعشرون:

تشكل إفرازا بمفهوم هذا المرسوم الاشتراعي كل عملية يكون موضوعها تقسيم عقار أو عدة عقارات الى قطع.

أما إذا كانت الغاية من الإفراز إزالة شيوخ الناتج عن ارث أو حاصل قبل تاريخ ١٩٧٧/٠٦/٣٠ فيطبق الحد الأدنى لمساحة وقياسات القطع الموجودة الصالحة للبناء العائدة للمنطقة الواقع فيها العقار موضوع الإفراز مع التقيد ببقية الشروط التنظيمية للفرز في المنطقة، وتعرض المعاملة على الدوائر الفنية المختصة لإبداء الرأي قبل البت بها للتأكد من توفر هذه الشروط. لا يمكن أن يتجاوز عدد القطع عدد الورثة في الحالة الأولى أو عدد الشركاء في الحالة الثانية.

المادة الثامنة والعشرون:

يخضع الإفراز لإجازة مسبقة تعطى بموجب قرار يصدر عن المرجع المختص.

المادة التاسعة والعشرون:

يرفض طلب الإجازة المسبقة المنصوص عنها في المادة ٢٨ من هذا المرسوم الاشتراعي إذا لم يكن مشروع الإفراز مطابقا للنصوص النافذة المتعلقة بالتنظيم المدني والبناء الواجب تطبيقها في المنطقة المعنية وعلى الأخص للأحكام المتعلقة بالمساحات والقياسات الدنيا للقطع، في الأماكن ومجموعات الأماكن الأهلة والمناطق حيث لا تحدد الأحكام النافذة هذه المساحة، تحدد المساحة والقياسات الدنيا بقرار من المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة الثلاثون:

يمكن أن يرفض طلب الإجازة المسبقة أو أن لا تعطى الإجازة إلا بشرط التقيد بأحكام خاصة إذا كان الإفراز من شأنه أن يضر بالسلامة والصحة العامتين أو بالمنظورات الطبيعية أو إذا كان يفرض على الجماعات العامة تحقيق تجهيزات جديدة، أو إذا كان واقعا في منطقة بعيدة عن المناطق الأهلة أو في منطقة حرجية أو ذات مناظر طبيعية مميزة لا تريد السلطات العامة امتداد البناء إليها.

يجب أن يفرض قرار الإجازة على الفارز تحقيق شبكة الطرق ويمكن أن يفرض على الفارز وفقا لأهمية مشروع الفرز والغاية منه تحقيق بعض الأشغال وعلى الأخص شبكة مياه الشرب، شبكة تصريف المياه المستعملة،

٤ عدلت بموجب قانون رقم ٣١ تاريخ ٢٠١٧/٠٢/١٠.



شبكة الإنارة، إنشاء مساحات لمواقف السيارات، إنشاء فسحات حرة أو مشجرة. كما يمكن أن يفرض أيضا مساهمة الفارز، إما نقدا وإما بتقديم الأراضي مجانا لتنفيذ التجهيزات العامة التي تتوافق وحاجات الإفراز.

إن تقديم الأراضي مجانا لا يمكن أن يتجاوز ربع مجموع المساحة المفروزة إلا بموافقة الفارز.

يجوز الترخيص بإجراء هذه الأشغال على مراحل.

إذا كان طلب الإفراز يرمي الى تقسيم العقار لغايات زراعية ويقع في منطقة غير منظمة، لا تفرض عليه المساهمة بتقديم الأراضي مجانا إلا لموقع المنشآت اللازمة للاستثمار الزراعي كالطرق الزراعية وأقنية الري وخنادق التصريف، شرط ألا تقل مساحة القطعة الواحدة الناتجة عن الإفراز /١٠,٠٠٠/ مترا مربعا حتى وإن كانت الغاية منه إزالة شيوخ. يذكر صراحة في قرار الإجازة أن القطع الناتجة عن الإفراز مخصصة للاستثمار الزراعي ولا يجوز أن تشاد فيها سوى الأبنية اللازمة للاستثمار الزراعي ولل سكن الخاص العائدة لمالك العقار ولأولاده وضمن معدل استثمار عام لا يزيد عن خمسة بالمئة (٥٪).

المادة الحادية والثلاثون:

يصبح قرار الإجازة بدون مفعول إذا لم يباشر بالمعاملات العقارية في خلال سنة من تاريخ تسليم الإجازة وكذلك إذا لم تنفذ الأشغال خلال المدة المحددة في قرار الإجازة التي لا يجوز أن تزيد عن عشر سنوات. إن قرار الإجازة يسجل حكما في الصحيفة العينية للعقار.

المادة الثانية والثلاثون:

لا يمكن بيع أو تأجير الأراضي المبنية أو غير المبنية المشمولة بالإفراز ولا تشييد الأبنية إلا بعد الحصول على إجازة الإفراز وتنفيذ الأحكام المفروضة على الفارز بموجب قرار الإجازة المذكورة والحصول على شهادة المطابقة.

يمكن في حال الإجازة بتنفيذ الأشغال على مراحل، أن يجري البيع أو التأجير أو تشييد الأبنية في أجزاء الإفراز المرتبة، إذا كان قرار الإجازة يلحظ ذلك. تثبت بشهادة صادرة عن دوائر وأقسام المديرية العامة للتنظيم المدني أو عن الدوائر الفنية في كل من بلديتي بيروت وطرابلس، مطابقة الإفراز للنصوص النافذة وذلك بعد تنفيذ مشروع الإفراز وتجهيزاته على الأرض وقبل التسجيل النهائي في أمانة السجل العقاري.

المادة الثالثة والثلاثون:

تصدر الإجازة بالإفراز عن المديرية العامة للتنظيم المدني أو عن الدوائر والأقسام التابعة لها في مراكز المحافظات والأقضية أو عن الدوائر الفنية في بلديتي بيروت وطرابلس.



عندما ترى المديرية العامة للتنظيم المدني أو الدوائر الفنية في بلديتي بيروت وطرابلس أنه يجب رفض طلب الإفراز في المناطق غير المنظمة لأن مشروع الإفراز يقع في منطقة بعيدة عن الأماكن السكنية أو في منطقة حرجية أو في منطقة ذات مناظر طبيعية مميزة، أو أنه يجب تعليق إعطاء الإجازة على تنفيذ ترتيبات أو أشغال تختلف بطبيعتها أو بأهميتها عن الترتيبات والأشغال العادية، يبت بالأمر بعد استشارة المجلس الأعلى للتنظيم المدني.

المادة الرابعة والثلاثون:

إذا كان البناء مفرزا الى حقوق مختلفة (شقق وطوابق) تعتبر بمثابة عقار مستقل، بالنسبة لقانون البناء، كل شقة مفرزة تحمل رقما خاصا ويملكها شخص مادي أو معنوي مستقل عن الآخرين.

المادة الخامسة والثلاثون:

عندما يرفض طلب إجازة الإفراز أو تعطى الإجازة بشرط التقيد بأحكام يعتبرها صاحب الإفراز غير قانونية أو متجاوزة الحد أو غير ملائمة، فيمكنه أن يعرض القضية في مهلة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه القرار على وزير الأشغال العامة والنقل، ولا يحول ذلك دون المراجعات القضائية التي يمكنه اللجوء إليها. يفصل الوزير بالأمر بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني.



الباب السابع – أحكام مختلفة وتطبيقية

المادة السادسة والثلاثون:

إن جميع الأشغال المنفذة خلافا لأحكام التصاميم والأنظمة النافذة يجب أن تهدم أو أن يجعلها المخالف منطبقة على أحكام القانون بعد إنذار تحدد فيه مهلة التنفيذ يوجهه الى المخالف رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو المحافظ أو القائم مقام حيث لا يوجد بلدية، إذا لم يرضخ المخالف في نهاية المهلة تنفذ حكما على نفقته ومسؤوليته الأشغال اللازمة لإزالة المخالفة. يحدد المبلغ المتوجب من قبل السلطة التي وجهت الإنذار ويحصل من قبل دوائر الضرائب في وزارة المالية وفقا للقواعد المتبعة في جباية الضرائب والرسوم. يعاقب المخالف عدا ذلك بغرامة تتراوح من ٥,٠٠٠ الى ٥٠,٠٠٠ ليرة لبنانية وبالحبس من يوم الى ١٥ يوما أو بإحدى هاتين العقوبتين.

المادة السابعة والثلاثون:

يعاقب كل من قام بإفراز دون الحصول على الإجازة التي يفرضها هذا المرسوم الاشتراعي أو كل من ينفذ إفرازاً دون التقيد بالأحكام الخاصة التي تفرضها الإجازة بالإفراز، بغرامة من ٥,٠٠٠ الى ٥٠,٠٠٠ ليرة لبنانية وبالحبس من يوم واحد الى ١٥ يوما أو بإحدى هاتين العقوبتين.

المادة الثامنة والثلاثون:

تضبط المخالفات المذكورة في المادتين ٣٦ و ٣٧ من هذا المرسوم الاشتراعي من قبل الموظفين والأشخاص المخولين ضبط المخالفات ضمن البلدية المعنية أو من قبل عناصر قوى الأمن الداخلي المخولة بذلك.

المادة التاسعة والثلاثون:

كل شخص يقوم، بناء لطلب الإدارة ولحسابها بدراسات تنظيم مدني، يعتبر ملزما بالسر المهني، ويتعرض في حال مخالفته لهذه الأحكام للملاحقة وفقا لقانون العقوبات.

المادة الأربعون:

إذا تضمنت النصوص التي تنظم الشؤون العقارية شروطا خاصة باستعمال الأرض كالضم والفرز والبناء والاستثمار، أشد من الشروط المحددة في قانون البناء وفي نظام المنطقة، يعمل بالشروط المبينة في النصوص التي تنظم الشؤون العقارية.



المادة الحادية والأربعون:

يمكن لمالك عقار أو مجموعة عقارات أن يفرض شروطا لاستعمال الأرض والضم والفرز والبناء والاستثمار أشد مما هو محدد في قانون البناء وفي نظام المنطقة تأمينا لانسجام افضل لمجموعة البناء وتحسينا لنوعيتها وأشكالها الهندسية. تسجل هذه الشروط بناء لطلب المالك في السجل العقاري بعد موافقة المدير العام للتنظيم المدني عليها، ولا يمكنه الرجوع عنها بعد تسجيلها.

المادة الثانية والأربعون:

بغية تسهيل الترتيب المدني يمكن أن تمنح البلديات من موازنة الدولة قروضا ومساعدات وذلك ضمن حدود الاعتمادات المخصصة لهذه الغاية في الموازنة.

تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل المبالغ وطرق تخصيص هذه القروض والمساعدات.

المادة الثالثة والأربعون:

ألغيت جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم الاشتراعي ومنها قانون التنظيم المدني الصادر بتاريخ ٢٤ أيلول ١٩٦٢ وتعديلاته باستثناء ما يتعلق منها بإنشاء المديرية العامة للتنظيم المدني.

تبقى التصاميم والأنظمة والتدابير المتخذة تطبيقا للأحكام المشار إليها في هذه المادة سارية المفعول طالما أنها لم تلغ أو لم تعدل وفقا لأحكام هذا المرسوم الاشتراعي.

المادة الرابعة والأربعون:

تحدد عند الاقتضاء دقائق تطبيق هذا المرسوم الاشتراعي بموجب مراسيم تتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الأشغال العامة .

المادة الخامسة والأربعون:

يعمل بهذا المرسوم الاشتراعي فور نشره في الجريدة الرسمية.



بعيدا في ٩ أيلول ١٩٨٣

الإمضاء: أمين الجميل

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الإمضاء: شفيق الوزان

وزير الأشغال العامة والنقل

الإمضاء: بيار الخوري

عدد الجريدة الرسمية: ٣٨ | تاريخ النشر: ١٩٨٣/٠٩/٢٢ | الصفحة: ٨٩٢-٩٠٤