

طلب وصل بالتصريح

حضرة رئيس بلدية سن الفيل المحترم،

المستدعي: _____

العنوان : _____ ، رقم الهاتف: _____

نتقدم بهذا الطلب للحصول على _____ عن
العقار رقم _____ ، القسم رقم _____ ، الواقع في منطقة _____ العقارية.

المستندات المرفقة: (إستناداً الى القرار رقم ١/٢٧٦ صادر في ٢ تشرين الأول ١٩٩٥ (وزير الأشغال العامة) والمرسوم رقم ١٥٨٧٤/٢٠٠٥
المرسوم التطبيقي لقانون البناء)

إفادة عقارية وخريطة مساحة / في حال عدم وجود خريطة مساحة نحائية أو خريطة تحديد للعقار، يقتضي تقديم خريطة له منظمة وموقعة من قبل مهندس أو مساح محلف مع إفادة المختار (علم وخبر) يبين ملكيته وحدود العقار في المناطق غير المسوحة.

موافقة المالك أو الشركاء إذا كان العقار مملوكاً من الغير أو كان مقدّم التصريح شريكاً في العقار.

إفادة تخطيط وإرتفاق صادرة عن الدوائر المختصة في بلديتي بيروت وطرابلس وفروع ومكاتب التنظيم المدني.

تعهّد مسجل لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت أو طرابلس من قبل المهندس عندما تتناول أعمال التصريح إبدال السقوف والشرفات الموجودة والتلبيس الخارجي وجدران الدعم التي يزيد علوها عن المترين وأشغال الحفريات التي تستوجب تدعيم العقارات والإنشاءات المجاورة.

في حال كان البناء مفرزاً يجب ضم موافقة جمعية المالكين أو موافقة ٧٥% من المالكين على أن يتم التأكد من ان البناء موضوع طلب التصريح مطابق للخرائط العائدة لرخصة الإسكان أو لإفادة إنجاز البناء.

طابع مالي

توقيع المستدعي: _____

خاص بالبلدية

سجل الطلب بتاريخ _____ تحت رقم _____ بعد التأكد من توفر جميع المستندات المطلوبة.

توقيع الموظف*: _____

* إن توقيع الموظف لا يعني موافقة البلدية على قانونية المرفقات المقدمة

المستندات المطلوبة: (قرار ٢٧٦/١، المادة ٢، الفقرة ٣)

- ١- طلب موقع من صاحب العلاقة أو من ينوب عنه قانوناً.
- ٢- موافقة الدوائر الفنية المختصة (الكشف الفني) في الحالات التي تستوجب موافقة الدوائر الفنية المختصة.
- ٣- إفادة عقارية وخريطة مساحة / في حال عدم وجود خريطة مساحة نهائية أو خريطة تحديد للعقار، يقتضي تقديم خريطة له منظمة وموقعة من قبل مهندس أو مساح مخلف مع إفادة المختر (علم وخبر) يبين ملكيته وحدود العقار في المناطق غير المسوحة.
- ٤- موافقة المالك أو الشركاء إذا كان العقار مملوكاً من الغير أو كان مقدّم التصريح شريكاً في العقار.
- ٥- إفادة تخطيط وإرتفاق صادرة عن الدوائر المختصة في بلديتي بيروت وطرابلس وفروع ومكاتب التنظيم المدني.
- ٦- تعهد مسجل لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت أو طرابلس من قبل المهندس عندما تتناول أعمال التصريح إبدال السقوف والشرفات الموجودة والتلبيس الخارجي وجدران الدعم التي يزيد علوها عن المترين وأشغال الحفرات التي تستوجب تدعيم العقارات والإنشاءات المجاورة.
- ٧- في حال كان البناء مفرزاً يجب ضم موافقة جمعية المالكين أو موافقة ٧٥% من المالكين على أن يتم التأكد من ان البناء موضوع طلب التصريح مطابق للخرائط العائدة لرخصة الإسكان أو لإفادة إنجاز البناء.

الرسوم المتوجبة:

- تكون الرسوم المتوجبة وفقاً للأعمال المبينة في الفقرتين (أ) و(ب) من ثانياً من المادة الثانية من المرسوم رقم ٢٠٠٥/١٥٨٧٤ وكما يلي:
- الفقرة (أ): يُعطى التصريح من رئيس السلطة التنفيذية^١.
 - الفقرة (ب): يُعطى التصريح من رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية بعد موافقة الدوائر الفنية المختصة^٢.

مهلة الإنجاز: (مرسوم رقم ٢٠٠٥/١٥٨٧٤ مادة ٣ فقرة ٢)

على الدائرة الفنية المختصة إعطاء الموافقة الفنية أو الرفض مع تعليل الأسباب خلال شهر واحد من تاريخ تسجيل التصريح لديها ومن ثم إحالة المعاملة إلى البلدية لإعطاء المالك الوصل بالتصريح خلال ثلاثة أيام على الأكثر بعد استيفاء الرسوم المتوجبة.

^١ عندما يتعلق التصريح بما يلي : أشغال البناء الخارجية العائدة لأعمال الصيانة العادية والتحميل التي لا تتعلق بالهيكل الأساسي للبناء ولا تؤثر على انطباق البناء على الأنظمة النافذة كالتوريق والدهان والطرش وأعمال منع النش والتلبيس الخارجي، تركيب وتعديل الشبكة المائية والصحية والكهربائية الخارجية، أعمال فك وتركيب أو تغيير المنحور الخارجي من أية مواد كانت. كذلك بناء التصاوين التي لا تستوجب إستصلاح أرض العقار.

وفي حال كان البناء مفرزاً يجب ضم موافقة جمعية المالكين أو موافقة ٧٥ بالمئة من المالكين على أن يتم التأكد من أن البناء موضوع طلب التصريح مطابق للخرائط العائدة لرخصة الإسكان أو لإفادة إنجاز البناء.

^٢ عندما يتعلق التصريح بما يلي : أعمال الترميم والتسنييد (Piling or Shoring up) وإبدال السقوف الموجودة وأعمال تسوية الأرض الطبيعية للعقار وإنشاء جدران الدعم والسند وأعمال الهدم، أشغال التقوية التي تتناول الهيكل الأساسي للبناء والتعديلات وتغيير وإنشاء حيطان داخلية وفتح أو سد نوافذ وأبواب خارجية أو داخلية ضمن الحق المختلف والتي لا تؤثر على العناصر الإنشائية والأقسام المشتركة ولا تؤثر على قانونية الوحدة (الحق المختلف) وذلك في ضوء خرائط موقعة من المهندس المسؤول ومسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين.

ملاحظات: (مرسوم رقم ١٥٨٧٤/٢٠٠٥ مادة ٢- أولاً وثانياً وثالثاً)

الأشغال المستثناة من التصريح:

أولاً: لا تخضع لأية رخصة أو تصريح الأعمال الداخلية العائدة لأعمال الصيانة العادية والتجميل التي لا تتعلق بالهيكل الأساسي للبناء ولا تؤثر على إنطباق البناء على الأنظمة النافذة كالتوريق والدهان والطرش والتبليط والتلبس وأعمال الديكور والتجميل وإستبدال المنحور الداخلي وتغيير الشبكة والأجهزة الصحية والكهربائية والمائية وأعمال التدفئة وتكييف الهواء والبرادي المؤلفة من درفات متحركة مصنعة من مواد شفافة غير ملونة والتي توضع على الشرفات.

ثانياً: الأشغال التي تخضع للتصريح :

في الأبنية الموجودة قانوناً أو التي تم تسويتها، أو المنجزة قبل تاريخ ١٣-٩-١٩٧١، يستعاض عن طلب الرخصة المسبقة بتصريح خطي موقع من مهندس مسؤول ومصدق من إحدى نقابتي المهندسين ويعطى مشروطاً باتخاذ كافة التدابير اللازمة لتأمين شروط السلامة العامة في محيط البناء وذلك للأشغال التالية:

أ- من رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية:

أشغال البناء الخارجية العائدة لأعمال الصيانة العادية والتجميل التي لا تتعلق بالهيكل الأساسي للبناء ولا تؤثر على انطباق البناء على الأنظمة النافذة كالتوريق والدهان والطرش وأعمال منع النش والتلبس الخارجي، تركيب وتغيير الشبكة المائية والصحية والكهربائية الخارجية، أعمال فك وتركيب أو تغيير المنحور الخارجي من أية مواد كانت، كذلك بناء التصاوين التي لا تستوجب استصلاح أرض العقار.
وفي حال كان البناء مفرزاً يجب ضم موافقة جمعية المالكين أو موافقة ٧٥ بالمئة من المالكين على أن يتم التأكد من أن البناء موضوع طلب التصريح مطابق للخرائط العائدة لرخصة الإسكان أو لإفادة إنجاز البناء.

ب- من رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المعنية بعد موافقة الدوائر الفنية المختصة:

أعمال الترميم والتسديد (Piling or shoring up) وإبدال السقوف الموجودة وأعمال تسوية الأرض الطبيعية للعقار وإنشاء جدران الدعم والسند وأعمال الهدم، أشغال التقوية التي تتناول الهيكل الأساسي للبناء والتعديلات وتغيير وإنشاء حيطان داخلية وفتح أو سد نوافذ وأبواب خارجية أو داخلية ضمن الحق المختلف والتي لا تؤثر على العناصر الإنشائية والأقسام المشتركة ولا تؤثر على قانونية الوحدة "الحق المختلف" وذلك في ضوء خرائط موقعة من المهندس المسؤول ومسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين.

ج- شروط إضافية:

يخضع منح التصاريح المشار إليها في الفقرتين (أ) و(ب) أعلاه أو التراخيص المتضمنة أشغالاً مماثلة للشروط الإضافية التالية:

ج-١- ضمن التراجع عن العقارات المجاورة:

في الأبنية أو أجزاء الأبنية الواقعة ضمن التراجعات عن العقارات المجاورة يسمح فيها بكافة الأعمال الواردة في الفقرتين (أ) و(ب) أعلاه. أما أعمال التقوية فيسمح بها شرط أن يسجل المالك على صحيفة العقار العينية تعهداً منظماً لدى الكاتب العدل بالتقيد بالتراجعات المفروضة حسب نظام المنطقة عند إضافة أي بناء علوي ما لم يسمح نظام المنطقة بالبناء فوق بناء موجود مع إمكانية التدعيم.

ج-٢- ضمن التخطيط المصدّق والأماك العامة أو ضمن التراجعات عنها:

عند ترميم الأبنية أو الأجزاء الواقعة ضمن التخطيط المصدّق والأماك العامة أو ضمن التراجعات عنها ومع التقيد بأحكام قانون الإستملاك، يشترط على المالك أن يسجل على صحيفة العقار العينية تنازلاً منظماً لدى الكاتب العدل بعدم مطالبة الإدارة بأي تعويض عن التحسين الذي ينتج عن عملية الترميم وإبدال السقوف وذلك لدى قيام الإدارة بإستملاك الأجزاء المصّابة بالتخطيط المصدّق أو الواقعة ضمن التراجعات عنه أو عن الأماك العامة مع وجوب التقيد بالتراجع عن التخطيطات المصدّقة والأماك العامة عند إضافة بناء فوق البناء الموجود.

ثالثاً: الشروط الفنية للأعمال المستثناة من الترخيص

أ- بناء التصاوين:

أ - ١- خارج التراجع عن الطرق أو التخطيطات أو الأماك العامة:

يسمح ببناء التصاوين شرط أن لا يتجاوز العلو الأقصى للقسم السد من هذه التصاوين المترين عن مستوى الأرض الطبيعية أو الأرض المساواة للعقار التابعة له التصوينة، كما يسمح أن يعلو القسم السد من التصوينة حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المثقب، على أن لا يتجاوز إرتفاع الكل (القسم السد والحاجز) ثلاثة أمتار عن مستوى الأرض الطبيعية.

أ - ٢- على حدود العقار مع الطريق أو التخطيط أو الأماك العامة وضمن التراجعات عنها:

يسمح ببناء تصاوين شرط أن لا يتجاوز العلو الأقصى للقسم السد من هذه التصاوين متراً وعشرين سم (١,٢٠ متراً) عن مستوى الطريق أو الأرض الطبيعية قبل التسوية للعقار التابعة له التصوينة، كما يسمح أن يعلو القسم السد من التصوينة حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المثقب على أن لا يتجاوز ارتفاع الكل (القسم السد والحاجز) الثلاثة أمتار (٣,٠٠ م) عن مستوى الأرض الطبيعية وذلك في حال لم تنص الأنظمة الخاصة على خلاف ذلك. كما يسمح ببناء التصاوين على حدود العقار بقسمه المصاب بالتخطيط غير المستملك شرط تقديم تعهد مسجل على الصحيفة العقارية بعدم المطالبة بأي تعويض عنها عند تنفيذ التخطيط.

أ - ٣- عندما تقام التصوينة خارج التراجعات عن الطريق فوق حائط (داعم أو ساند) تطبيقاً للفقرة ب أدناه:

إذا لم يتجاوز علو الحائط المترين، يسمح بإقامة قسم سد فوقه بارتفاع لا يتجاوز المترين على أن لا يتجاوز علو الحائط مع القسم السد الثلاثة أمتار، ويسمح أن يعلو القسم السد المذكور حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المثقب على أن لا يتجاوز علوه مع القسم السد الثلاثة أمتار.

إذا تجاوز علو الحائط المترين يسمح بإقامة قسم سد فوقه بارتفاع لا يتجاوز المتر الواحد وإقامة حاجز من القضبان المعدنية أو من الخشب أو من الباطون المثقب فوقه على أن لا يتجاوز علوه مع القسم السد المترين.

ب- أعمال تسوية الأرض الطبيعية:

تخضع للتصريح أعمال استصلاح الأراضي بما فيها بناء جدران السند والدعم العائدة لتركيز الأبنية. يعطى التصريح بعد تقديم خرائطة موقعة من قبل مهندس مسؤول ومسجلة في النقابة مع تعهد من قبله يبين عليها مستوى الأرض الطبيعية قبل المباشرة بالعمل، يبين في طلب التصريح الهدف من الإستصلاح ووجهة الاستعمال على أن لا تتجاوز مساحة الأرض المستصلحة في كل مرة ٣٠٠٠ م^٢ وأن لا يزيد ارتفاع الجدران عن ثلاثة أمتار ونصف. تراعى أحكام قانون البيئة رقم ٢٠٠٢/٤٤٤ عندما تزيد مساحة الأرض المستصلحة عن عشرة آلاف متر. تطبق البنود:

ب- ١ من ثالثاً من المادة الثانية المتعلقة بالشروط الفنية لأعمال تسوية الأرض الطبيعية خارج حدود التراجمات عن الطرق والتخطيطات والأماك العامة :

ب- ١- ١ لجهة شروط الردم وبناء جدران الدعم

ب- ١- ٢ لجهة شروط الحفر وبناء جدران السند

ب- ٢ لجهة الشروط الفنية لأعمال تسوية الأرض الطبيعية ضمن حدود التراجمات عن الطرق والتخطيطات والأماك

العامة :

ب- ٢- ١ لجهة العقارات المنحدرة فوق مستوى الطريق .

ب- ٢- ٢ في العقارات المنحدرة تحت مستوى الطريق.

ج- أعمال الهدم:

تخضع للتصريح أعمال هدم الأبنية والمنشآت استناداً لخرائط وتعهد بالإشراف على أعمال الهدم موقعين من قبل مهندس ومسجلة في نقابة المهندسين، تظهر في الخرائط تركيز البناء في العقار وعدد الطوابق مع تدعيم الأبنية والمنشآت المجاورة ووضع حواجز على محيط الموقع وإنارة وإشارات لتنبيه المارة ويحدد في التصريح المعدات المستعملة والوسائل "تفجير، هدم، جرافات وضم بوليصة تأمين تغطي كافة الأضرار التي قد تنشأ من جراء أعمال الهدم.

د- أعمال الصيانة :

لا يطبق نظام التصريح على أعمال الصيانة العادية والتجميل والترميم والهدم العائدة للأبنية والمنشآت الأثرية المصنفة والأبنية الواقعة ضمن منطقة فرض نظامها المصدق شروطاً خاصة بما:

- يقدم التصريح عن الإشغال المحددة في البند ثانياً فقرة (ب) من المادة الثانية من المرسوم رقم ٢٠٠٥/١٥٨٧٤ إلى الدائرة الفنية المختصة مرفقاً بالوثائق التي توضح وتحدد هذه الإشغال (خرائط بيانات) بالإضافة إلى المستندات المحددة بقرار وزير الأشغال العامة عملاً بنص المادة ٣ من قانون البناء.

- على الدائرة الفنية إعطاء المالك الوصل بالتصريح ضمن مهلة ثلاثة أيام على الأكثر بعد إستيفاء الرسوم المتوجبة، فإذا تأخرت الدائرة الفنية عن البت بالتصريح، يعود للمهندس المسؤول الحضور إلى الدائرة المختصة وتدوين ملاحظة على السجلات بعدم إستلامه أي جواب من الإدارة، ويؤشر رئيس الدائرة الفنية على ذلك.

- كما يمكن للمهندس المسؤول توجيه كتاب بواسطة البريد المضمون إلى رئيس الدائرة الفنية يعلمه فيه عدم استلامه أي جواب من الإدارة وعلى رئيس الدائرة الفنية إيداعه جواباً بواسطة البريد المضمون وإيداع رئيس السلطة التنفيذية في البلدية نسخة عنه مهلة خمسة عشر يوماً من تبلغه. لرئيس السلطة التنفيذية في البلدية إعطاء التصريح بالاستناد إلى إفادة من المهندس المسؤول مسجلة لدى إحدى نقابتي المهندسين بأنه لم يبت بطلب التصريح بالموافقة أو بالرفض ضمن المدة المنصوص عنها أعلاه.

- وإذا تأخر رئيس السلطة التنفيذية في البلدية عن الإجابة بمهلة الثلاثة أيام، أمكن لطالب التصريح أن يتوجه مباشرة أو بواسطة الكاتب العدل وخلال مهلة ستة أشهر على الأكثر من أنقضاء المهل المحددة بكتاب يعتبر فيه نفسه مرخصاً ضمناً له بالأعمال مرفقاً به قيمة الرسوم المتوجبة، شرط تعهده بالتقيد بمضمون ملف الترخيص والقوانين والأنظمة النافذة.
- إن الوصل بالتصريح هو بمثابة الترخيص الذي يسمح للمالك المباشرة في الأشغال بعد موافقة المهندس المسؤول الخطية والمسجلة في إحدى نقابتي المهندسين ويبقى معمولاً به لمدة سنة واحدة. (المادة ٣ البند الرابع من المرسوم رقم ٢٠٠٥/١٥٨٧٤).