

الجمهورية اللبنانية

وزارة الداخلية والبلديات

بلدية ترشيش

طلب ترخيص بإضافة بناء فوق بناء موجود

حضرة رئيس بلدية ترشيش المحترم،

المستدعي:

العنوان: _____ ، رقم الهاتف: _____

نتقدم بهذا الطلب للحصول على ترخيص بإضافة بناء فوق البناء الموجود على العقار رقم _____ ،
القسم رقم _____ ، الواقع في منطقة _____ العقارية.

المستندات المرفقة:

- موافقة الدوائر الفنية المختصة " الكشف الفني " .
- مصوّر إجمالي واضح (كروكي) يظهر كيفية الوصول الى العقار موضوع الترخيص من الطرقات العامة مع بيان المعالم.
- إفادة تخطيط وارتفاع صادرة عن الدوائر الفنية المختصة محتوية على خريطة مساحة إجمالية مصدقة من دوائر المساحة لمنطقة العقار موضوع الطلب (أو خريطة تحديد في حال عدم وجود مساحة نهائية) مصدقة من دوائر المساحة، عندما يكون العقار غير ظاهر على خريطة المساحة الإجمالية أو على خريطة التحديد يقتضي ضم نسخة مصدقة عن خريطة الإفرار التي أحدث بموجبها. في حال عدم وجود خريطة مساحة نهائية أو خريطة تحديد للعقار، يقتضي تقديم خريطة له منظمة وموقعة من قبل مهندس أو مساح محلف مع (علم وخبر) تثبت ملكيته وتبين حدوده.
- إفادة عقارية شاملة لا يعود تاريخها لأكثر من ثلاثة أشهر.
- رخصة البناء الموجودة أو نسخة طبق الأصل عنها.
- رخصة الإشغال العائدة له أو نسخة طبق الأصل عنها.
- في حال عدم وجود الرخصتين يقتضي ضم إفادة عن تاريخ إنجاز البناء صادرة عن الدوائر المختصة(المالية) دائرة الأملاك المبنية أو البلدية تثبت أن البناء أنجز قبل تاريخ 1971/9/13.
- إفادة تخمين قانونية تحدد السعر البيعي للمتر المربع من الأرض موضوع طلب رخصة البناء. إن مدة صلاحية التخمين تحدد من قبل اللجنة المختصة على أن لا تتجاوز هذه المدة في مطلق الأحوال الستة أشهر ويمكن ضمها لاحقاً قبل تنظيم الكشف الفني.

- التكليف والإتفاقية بين المالك والمهندس المسؤول وفقاً للنموذج الموضوع من نقابة المهندسين.
- تعهد المهندس المسؤول وفقاً للنموذج الموضوع من نقابة المهندسين وعقود المهندسين المشتركين، والتعهد بتقديم الخرائط التنفيذية وفقاً لقانون النقابة.
- الموافقة المبدئية على المشروع التمهيدي الأولي للبناء (Avant projet preliminaire) موضوع المادة الأولى من القرار رقم 1995/1/276. (الأحكام الخاصة برخص البناء والشروط الواجب توفرها في طلبات رخص البناء ورخص الأشغال والتصاريح ومستنداتها).
- خمس نسخ من مجموعة خرائط تصميم البناء موقعة من المالك والمهندس المسؤول ومسجلة جميعها لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس حسب الموقع الجغرافي للعقار.
- إفادة من المهندس المسؤول تثبت أن البناء الموجود يتحمل الإضافة المطلوبة دون أي تقوية أو تدعيم ضمن التراجع المفروض، ويعتبر المهندس موقع طلب الرخصة مسؤولاً عن سلامة ومتانة البناء الموجود والمراد إضافته إستناداً الى نتائج فحوصات المختبر والدراسات اللازمة وكامل المستندات مسجلة في إحدى نقابتي المهندسين، على أن يرفق بالطلب صورة فوتوغرافية واضحة تبيّن واقع البناء القائم وتقرن بتوقيع كل من المهندس المسؤول ورئيس الدائرة الفنية المعنية بدراسة ملف الترخيص بالبناء.

طابع مالي

توقيع المستدعي: _____

في : / /

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

الجمهورية اللبنانية

وزارة الداخلية والبلديات

بلدية ترشيش

طلب ترخيص بإضافة بناء فوق بناء موجود

المستندات المطلوبة:

(قرار وزير الأشغال العامة رقم 1/276 سنة 1995، المادة/ 2، الفقرة 2-و-3-والمرسوم رقم

2005/15874 الفقرة الرابعة من ثالثاً من المادة/ 11 / (المرسوم التطبيقي لقانون البناء))

1- طلب موقع من صاحب العلاقة أو من ينوب عنه قانوناً.

2- موافقة الدوائر الفنية المختصة (الكشف الفني).

3- مصوّر إجمالي واضح (كروكي) يظهر كيفية الوصول الى العقار موضوع الترخيص من الطرقات العامة مع بيان المعالم.

4- إفادة تخطيط وارتفاع صادرة عن الدوائر الفنية المختصة محتوية على خريطة مساحة إجمالية مصدقة من دوائر المساحة لمنطقة العقار موضوع الطلب (أو خريطة تحديد في حال عدم وجود مساحة نهائية) مصدقة من دوائر المساحة، عندما يكون العقار غير ظاهر على خريطة المساحة الإجمالية أو على خريطة التحديد يقتضي ضم نسخة مصدقة عن خريطة الإفراس التي أحدث بموجبها. في حال عدم وجود خريطة مساحة نهائية أو خريطة تحديد للعقار، يقتضي تقديم خريطة له منظمة وموقعة من قبل مهندس أو مساح محلف مع (علم وخبر) تثبت ملكيته وتبين حدوده.

5- إفادة عقارية شاملة لا يعود تاريخها لأكثر من ثلاثة أشهر.

6- رخصة البناء الموجودة أو نسخة طبق الأصل عنها.

7- رخصة الإشغال العائدة له أو نسخة طبق الأصل عنها.

8- في حال عدم وجود الرخصتين يقتضي ضم إفادة عن تاريخ إنجاز البناء صادرة عن الدوائر المالية المختصة، دائرة الأملاك المبنية أو البلدية، تثبت أن البناء أنجز قبل تاريخ 1971/9/13.

9- إفادة تخمين قانونية تحدد السعر البيعي للمتر المربع من الأرض موضوع طلب رخصة البناء. إن مدة صلاحية التخمين تحدد من قبل اللجنة المختصة على أن لا تتجاوز هذه المدة في مطلق الأحوال الستة أشهر، ويمكن ضمها لاحقاً قبل تنظيم الكشف الفني.

10- التكليف والاتفاقية بين المالك والمهندس المسؤول وفقاً للنموذج الموضوع من نقابة المهندسين.

11- تعهّد المهندس المسؤول وفقاً للنموذج الموضوع من نقابة المهندسين وعقود المهندسين المشتركين، والتعهّد بتقديم الخرائط التنفيذية وفقاً لقانون النقابة.

12- الموافقة المبدئية على المشروع التمهيدي الأولي للبناء (Avant projet preliminar) موضوع المادة / 1 / من قرار وزير الأشغال العامة رقم 1/276 الصادر سنة 1995.

13- خمس نسخ من مجموعة خرائط تصميم البناء موقعة من المالك والمهندس المسؤول ومسجلة جميعها لدى إحدى نقابتي المهندسين في بيروت وطرابلس حسب الموقع الجغرافي للعقار.

14- إفادة من المهندس المسؤول تثبت أن البناء الموجود يتحمل الإضافة المطلوبة دون أي تقوية أو تدعيم ضمن التراجع المفروض ويعتبر المهندس موقع طلب الرخصة مسؤولاً عن سلامة ومتانة البناء الموجود والمراد إضافته إستناداً الى نتائج فحوصات المختبر والدراسات اللازمة وكامل المستندات مسجلة في إحدى نقابتي المهندسين، على أن يرفق بالطلب صورة فوتوغرافية واضحة تبين واقع البناء القائم وتقترن بتوقيع كل من المهندس المسؤول ورئيس الدائرة الفنية المعنية بدراسة ملف الترخيص بالبناء (يضم إلى ملف المعاملة استمارة ترخيص بالبناء).

الرسوم المتوجبة:

قانون رقم 88/60، المواد - 69 - 71 - 73-75-78 (قانون الرسوم والعلاوات البلدية وتعديلاته) و
المرسوم الإشتراعي رقم 67/67، الجدول رقم 1-و-2 (رسم الطابع المالي وتعديلاته)
والقانون رقم 64/11 (إنشاء صندوق تقاعدي للمهندسين) المعدل بموجب القانون رقم 323/
2001 المادة الثالثة والقانون رقم 91/89 جدول رقم 9- (تصديق مشروع قانون الموازنة
العامة و الموازونات الملحقة لعام 1991) والقانون رقم 2004/646 المادة 19 / الفقرة الاولى
من ثانياً (قانون البناء) والمرسوم الإشتراعي رقم 67/50 المادة/ 21 / (نظام وتنظيم الدفاع
المدني وتعديلاته).

يفرض لدى إعطاء الترخيص بالبناء عن كل متر مربع من البناء المنوي إقامته أو إضافته أيأ كانت وجهة استعماله وعن كل طابق من طوابقه سفلياً كان أو ارضياً أو علوياً رسم نسبي قدره:

- 1,5% (واحد ونصف بالمائة) عن القسم من الثمن البيعي للمتر المربع من أرض العقار الذي لا يتجاوز الخمسة والعشرين ألف ليرة لبنانية.

- 2% (إثنان بالمائة) عن القسم من الثمن البيعي للمتر المربع الواحد من أرض العقار الذي يزيد عن الخمسة والعشرين ألف ليرة لبنانية ولا يتجاوز المائة ألف ليرة لبنانية.

- 1% (واحد بالمائة) عن القسم من الثمن البيعي للمتر المربع الواحد من أرض العقار الذي يتجاوز المائة ألف ليرة لبنانية.

رسم المتختات: ربع رسم الترخيص بالبناء (فقط للمخازن والمستودعات والمكاتب).

رسم تصويينة قدره 10,000 ل.ل.

رسم ترميم قدره 10,000 ل.ل.

رسم طابع مالي:

- عن كل طابق 2,000 ل.ل. لمتري البناء المربع شرط أن لا يزيد الرسم عن 250,000 ل.ل.
- عن جزء من كل طابق 1,000 ل.ل. لمتري البناء المربع شرط أن لا يزيد الرسم عن 100,000 ل.ل.

علاوة على رسم الترخيص بالبناء المرخص لاستعمال الأملاك والمنشآت العامة البلدية قدرها 5% .

علاوة على رسم الترخيص بالبناء تخصص للإئفاق في وجوه محددة قدرها 10% .

علاوة على رسم الترخيص بالبناء لصالح صندوق تقاعد المهندسين قدرها 5% تدفع إلى صندوق النقابة قبل إعطاء الرخصة من البلدية.

رسم إنشاء مجارير وأرصفة: نصف بالألف من الثمن البيعي للمتر المربع من أرض العقار عن كل متر مربع من البناء المنوي إقامته.

رسم التعمير: رسم إضافي قدره 10% على رسم الترخيص بالبناء.

رسم إضافي قدره (إثنان بالمائة) 2% من قيمة الرسم الذي تستوفيه البلدية على رخص البناء لصالح المؤسسة العامة للإسكان على أن يستوفى هذا الرسم بموجب إيصالات مستقلة عن رسوم رخص البناء الأخرى لدى أحد صناديق الخزينة العامة.

رسم المرأب: القانون رقم 2004/646 المادة 19 الفقرة الأولى من ثانياً (قانون البناء).

رسم الملجأ: يحسب على أساس عشر ليرات لبنانية عن كل متر مربع من المساحة المتوجبة للملجأ في الأبنية الخاضعة لموجبات الدفاع المدني.

مهلة الإنجاز:

قانون رقم 2004/646 المادة / 4 (قانون البناء)

1- خلال شهرين على الأكثر إذا كان العقار موضوع الرخصة قائماً على طريق منفذة أو جوانب تخطيط مصدق.

2- خلال ستة أشهر على الأكثر إذا كان العقار مصاباً أو ملاصقاً لمشروع تخطيط أو تعديل لتخطيط أو لمشروع تنظيم عام محالين للتصديق, أو إذا كان الطلب يستوجب إستطلاع رأي المجلس الأعلى للتنظيم المدني أو الإدارات العامة المعنية الأخرى أو المديرية العامة للآثار أو المديرية العامة للطيران المدني أو غيرهما.

ملاحظات:

(القانون رقم 2004/646 المادة / 4 البند ثالثاً والمادة / 8 (قانون البناء) و المرسوم رقم 15874 / 2005 المادة / 3 الفقرة- 5- والمادة / 4 البند ثالثاً (المعدل بموجب المرسوم النافذ حكماً رقم 2005/617) والمادة / 6،(المرسوم التطبيقي لقانون البناء), والمرسوم رقم 61/7563 ملحق رقم- 1- المادة / 1 والمادة / 2(تنظيم الدفاع المدني)).

- 1- يعمل بالرخصة لمدة ست سنوات قابلة للتجديد لمرة واحدة ولمدة سنتين من تاريخ انتهاء مفعول الرخصة الأساسية، معفاة من الرسوم إذا لم تطرأ زيادة على المساحة المرخصة، شرط عدم وجود تعديل في التخطيط والارتفاع والانظمة المعمول بها بما يحول دون تجديد الرخصة.
- 2- تقبل طلبات التجديد في الدوائر الفنية خلال ثلاثة اشهر تسبق انتهاء مفعول الترخيص الأساسي، ولغاية مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ انتهاء مفعوله، على أن تحسب هذه المهلة من ضمن مهلة تجديد الترخيص دون أن يمكن للمالك إستكمال تنفيذ البناء خلال هذه المدة ما لم يستحصل على تجديد الترخيص. أما التراخيص المعطاة بظل المرسوم الإشتراعي رقم 83/148(قانون البناء) فيتم تجديدها لمدة أربع سنوات شرط عدم وجود مانع قانوني يمنع تجديدها، وتمدد التراخيص التي جددت لمدة سنتين قبل صدور المرسوم رقم 15874/(المرسوم التطبيقي لقانون البناء) 2005 لسنتين إضافيتين شرط عدم وجود مانع قانوني يحول دون تجديده.
- 3- إن شراء فضلة أملاك عمومية أو خصوصية عائدة للدولة أو للبلديات ناتجة عن تنفيذ تخطيط عادي أو ضمن مخطط توجيهي عام أو إستملاك لا يتم إلا بعد موافقة الجهة مالكة الفضلة بناءً على إنهاء الإدارة الفنية المختصة التي أعدت دراسة التخطيط.
إذا رأت الإدارة الفنية المختصة والجهة مالكة الفضلة وجوب ضم هذه الفضلة إلى العقار موضوع طلب الترخيص بالبناء، على الدوائر الفنية المعنية بدراسة ملف الترخيص بالبناء تضمين الكشف الفني قيمة ثمن الفضلة لصالح الجهة مالكة العقار والمقدرة على أساس التخمين المعتمد للعقار لفرض رسم البناء، ويتوقف إعطاء رخصة البناء على دفع التأمين المذكور من قبل المالك أو من يحل محله قانوناً على أن تجري فيما بعد معاملات الإسقاط والتحديد والضم على نفقة طالب الشراء. تعتبر الفضلة في هذه الحالة مضمومة إلى العقار موضوع طلب الترخيص بالبناء إذا توافرت فيه شروط الضم المنصوص عليها في القوانين العقارية والا اعتبرت الفضلة وحدة عقارية مع العقار المذكور. يحدد ثمن الفضلة نهائياً من قبل اللجنة المحددة في المادة 80/ من القرار رقم 5/(إدارة وبيع أملاك الدولة الخصوصية غير المنقولة) 1926 وفقاً للسعر الرائج بتاريخ دفع التأمين، وفي حال الخلاف على الثمن تفصل بذلك لجان الإستملاك الإستئنافية المختصة على نفس الأسس وذلك خلال سنة من تاريخ دفع التأمين، وبعد مرور هذه الفترة يعتبر التأمين المدفوع ثماً لهذه الفضلة ويتوجب على الدوائر العقارية ضم هذه الفضلة الى العقار الأساسي بناءً لطلب الشاري. إن عملية ضم الفضلة إلى العقار ليست إلزامية للإدارة إذا أعلنت تخصيصها للاستعمال العام.
- 4- لا يفرض بناء الملاجئ في المناطق الخارجة عن: بيروت وضواحيها، طرابلس وضواحيها، صيدا وضواحيها.
- 5- يمكن أن يشمل طلب الترخيص بالبناء الترخيص بأعمال التسنيد (Piling or shoring up) وبناء التصاوين وجدران الدعم والسند واستصلاح أرض العقار بشكلها النهائي والهدم في آن واحد .
- 6- تقدّم جميع خرائط تصميم البناء بمقياس موحد ضمن إطار مع عنوان (Cartouche) مبيناً رقم العقار والمنطقة العقارية واسم المالك واسم المهندس ومقياس الرسم واتجاه الشمال، وتكون مرتبة بشكل صفحات موحدة ومطوية بمقياس 42 سم x 31 سم وفقاً للترتيب التالي:

الصفحة الأولى: الغلاف مع طلب الترخيص.

الصفحة الثانية: يظهر فيها موقع العقار بالنسبة للعقارات والطرق المجاورة مع بيان تركيز البناء وتنزيل التخطيطات بمقياس خريطة المساحة الإجمالية للمنطقة الكائن فيها العقار.

الصفحة الثالثة: يظهر فيها تركيز البناء ضمن العقار بمقياس 100/1 مع جميع قياساته الداخلية والخارجية وبعده عن الحدود وشقالات زوايا العقار والبناء بالنسبة للأرض الطبيعية. وفي حال تسوية أرض العقار يجب أن ترفق بالإضافة الى خرائط التسوية خريطة الأرض الطبيعية (المناسيب) قبل التسوية، (Courbes de niveaux).

الصفحة الرابعة: تكون خاصة بالتمديدات الصحية والحفرة الصحية أو محطة تكرير المياه المبتدلة بمقياس 100/1.

الصفحة الخامسة: يظهر فيها تركيز الأساسات ونوعيتها وتركيز الأعمدة والجسور بمقياس 100/1.

الصفحة السادسة وما يليها: تحتوي على سطح للطوابق السفلية والأرضي ولكل طابق يختلف عن غيره من الطوابق بمقياس 100/1 مع بيان واضح لموقع المرأب وترتيبه وفقاً للشروط الفنية المفروضة.

الصفحة السابعة: تحتوي على مقطعين على الأقل طولي وعرضي بمقياس 100/1 لكامل البناء تظهر فيها الارتفاعات وتفصيل السقفية والدرج وارتفاع الشرفات والنتوءات وعلو وعرض الفتحات التي يؤمن منها مدى وقوع النظر وكافة الخطوط الغلافية مع لحظ الأرض الطبيعية والمعتمدة بعد الإستصلاح والتسوية.

الصفحة الثامنة: تحتوي على واجهتين رئيسية وجانبية بمقياس 100/1 مع إظهار مفصل لمواد البناء المستعملة وفقاً لشروط تنظيم المنطقة.

في حال طلب الترخيص بترميم يتناول تدعيم أو تقوية أو تعديل الهيكل الأساسي أو تغيير أو إنشاء حيطان داخلية أو خارجية لبناء موجود وفي حال طلب الترخيص بإضافة بناء على بناء موجود أو بالبناء في عقار فيه بناء موجود مستقل يقتضي بالإضافة الى المستندات الواردة أعلاه تقديم:

- رخصة البناء الموجودة أو نسخة طبق الأصل عنها.

- رخصة الأشغال العائدة له أو نسخة طبق الأصل عنها.

في حال عدم وجود الرخصتين أعلاه يقتضي ضم إفادة عن تاريخ إنجاز البناء صادرة عن الدوائر المختصة (المالية) دائرة الأملاك المبنية، أو البلدية، تبين ان البناء أنجز قبل تاريخ 1971/9/13.

ملاحظة:

يمكن للإدارة أن تطلب بعض الإيضاحات أو الخرائط التوضيحية تكملة للخرائط المقدمة.

يمكن لتصاميم المشاريع الكبيرة (مدارس – فنادق - مؤسسات سياحية – مستشفيات – معامل - مجموعات

سكنية كبرى وما شابهها...) أن تقدم بشكل وقياسات تختلف عن 42سم x 31 سم وعن قياس 100/1.