

الجمهورية اللبنانية

وزارة الداخلية والبلديات

بلدية ترشيش

طلب ترخيص بالبناء

حضرة رئيس بلدية ترشيش المحترم،

المستدعي:

العنوان: _____ ، رقم الهاتف: _____

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

المستندات المرفقة:

- موافقة الدوائر الفنية المختصة (الكشف الفني).
- مصوّر إجمالي واضح (كروكي) يظهر كيفية الوصول إلى العقار موضوع الترخيص من الطرقات العامة مع بيان المعالم.
- إفادة تخطيط وارتفاق 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 العقار، 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.
- إفادة تخمين قانونية تحدد السعر البيعي للمتر المربع من الأرض موضوع طلب رخص 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.
- التكاليف 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 قرار وزير الأشغال العامة رقم 1/276 الصادر سنة 1995.

□ 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.

ملاحظات:

طابع مالي

في : / /

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.

الجمهورية اللبنانية

وزارة الداخلية والبلديات

بلدية ترشيش

طلب ترخيص بالبناء

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 العقار أو من ينوب عنه قانوناً.
- 2- موافقة الدوائر الفنية المختصة (الكشف الفني).
- 3- مصور إجمالي واضح (كروكي) يظهر كيفية الوصول إلى العقار موضوع الترخيص من الطرقات العامة مع بيان المعالم.
- 4- إفادة تخطيط وارتفاع محتوية على خريطة مساحة إجمالية.
- 5- إفادة عقارية شاملة لا يعود تاريخها لأكثر من ثلاثة أشهر.
- 6- إفادة تخمين قانونية تحدد السعر البيعي للمتر المربع من الأرض موضوع طلب رخصة البناء.
- 7- التكلفة والاتفاقية بين المالك والمهندس المسؤول وفقاً للنموذج الموضوع من نقابة المهندسين.
- 8- تعهد المهندس المسؤول وفقاً للنموذج الموضوع من نقابة المهندسين وعقد المهندسين المشتركين والتعهد بتقديم الخرائط التنفيذية وفقاً لقانون النقابة.
- 9- الموافقة المبدئية على المشروع التمهيدي الأولي للبناء.
- 10- 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.

الرسوم المتوجبة:

القانون رقم 88/60، المواد 69/ و71/ و75/ و73/ و78/ (قانون الرسوم والعلاوات البلدية وتعديلاته) والمرسوم الإشتراعي رقم 67/67، الجدول رقم- 1 - و- 2 - (رسم الطابع المالي وتعديلاته) والقانون رقم 64/11 (قانون إنشاء صندوق تقاعدي للمهندسين) المعدل بموجب القانون رقم 2001/323 المادة 3/ والقانون رقم 91/89 جدول رقم -9- (تصديق مشروع قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقه لعام 1991) والقانون رقم 91/89 جدول رقم 9 (تصديق مشروع قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقه لعام 1991) والقانون رقم 2004/646 المادة 19/ الفقرة الأولى 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 أيّاً كانت وجهة إستعماله وعن كل طابق من طوابقه سفليةً كان أو أرضياً أو علوياً رسم نسبي قيمته:

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

رسم تصويوة: 10,000 ل.ل.

رسم ترميم: 10,000 ل.ل.

رسم طابع مالي:

عن كل طابق 2,000 ل.ل. لمتر البناء المربع شرط أن لا يزيد الرسم عن 250,000 ل.ل.

عن كل جزء من طابق 1,000 ل.ل. لمتر البناء المربع شرط أن لا يزيد الرسم عن 100,000 ل.ل.

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

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

علاوة على رسم الترخيص بالبناء لصالح صندوق تقاعد نقابة المهندسين قدرها 5% تدفع الى 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 اضافي 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:

القانون 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 للأثار أو المديرية العامة للطيران المدني أو غيرهما.

ملاحظات:

(القانون رقم 2004/646 المادة /4/ البند ثالثاً والمادة /8/ (قانون البناء) والمرسوم رقم 2005/15874 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 إنتهاء مفعول الرخصة الأساسية معفاة من الرسوم إذا لم تطراً زيادة على المساحة المرخصة شرط عدم وجود تعديل في التخطيط والإرتفاق والأنظمة المعمول بها بما يحول دون تجديد الرخصة.

2- تقبل طلبات التجديد في الدوائر الفنية خلال ثلاثة أشهر تسبق إنتهاء مفعول الترخيص الأساسي ولغاية مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ إنتهاء مفعوله, على ان 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 فيتم تجديدها لمدة أربع سنوات شرط عدم وجود مانع قانوني يمنع تجديدها, وتمدد التراخيص التي جددت لمدة سنتين قبل صدور المرسوم رقم 2005/15874 (المرسوم التطبيقي لقانون البناء) 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 استملاك 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 الى 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 الى العقار موضوع طلب الترخيص بالبناء إذا توافرت فيه شروط الضم المنصوص عليها في القوانين العقارية وإلا اعتبرت الفضلة وحدة عقارية مع العقار المذكور. يحدد ثمن الفضلة نهائياً من قبل اللجنة المحددة في المادة /80/ من القرار رقم 1926/275 (إدارة وبيع أملاك الدولة الخصوصية غير المنقولة) وفقاً للسعر الرائج بتاريخ دفع التأمين وفي حال الخلاف على الثمن تفصل لجان الإستملاك الإستئنافية المختصة على نفس الأسس وذلك خلال سنة من تاريخ دفع التأمين وبعد مرور هذه الفترة يعتبر التأمين المدفوع ثمناً لهذه الفضلة ويتوجب على الدوائر العقارية ضم هذه الفضلة الى العقار الأساسي بناءً لطلب الشاري. إن عملية ضم الفضلة الى العقار ليست إلزامية للإدارة إذا أعلنت تخصيصها للإستعمال العام.

4 - لا يفرض بناء الملاجئ في المناطق الخارجة عن: بيروت وضواحيها، طرابلس وضواحيها، صيدا وضواحيها.

5 - يمكن ان يشمل طلب الترخيص بالبناء الترخيص بأعمال التسديد (Piling or shoring up) وبناء التصاوين وجدران الدعم والسند وإستصلاح 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 × 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 الإرتفاعات وتفصيل السقفية والدرج وإرتفاع الشرفات والنقوات 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.

ملاحظات:

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 42 سم × 31 سم وعن مقياس 100/1.