

مذكرة تعليلية

صدر القانون رقم ٤٤ (قانون الموازنة العامة والموازنات الملحة لعام ٢٠١٩)، الذي نص في مادته السابعة والستون على أحكام تتعلق بالبناء المستدام،

وحيث أن لجنة الأشغال العامة والنقل والطاقة والمياه قد خلصت بعد جلسات عدّة (أكثر من عشر جلسات) إلى إقرار اقتراح قانون شامل ووافي يغطي موضوع البناء المستدام ويشتمل على تفاصيل ودقيقة واضحة ومحددة تم التوصل إليها بعد أن أسبعت درساً وتمحيناً بحضور كل الوزارات والإدارات والجهات المعنية،

وحيث أنه خلال مناقشة الموازنة العامة للعام ٢٠١٩ جرى التوافق على إعتماد الصيغة التي توصلت إليها لجنة الأشغال بدلاً من نص المادة ٦٧ من قانون الموازنة (البناء المستدام)، إلا أنه قد سقط سهواً استبدال المادة المذكورة بالصيغة التي توصلت إليها لجنة الأشغال العامة والنقل والطاقة والمياه،

وحيث أنه بعد صدور قانون الموازنة العامة للعام ٢٠١٩ أصبح لزاماً على الحكومة اصدار المراسيم التطبيقية لهذه المادة،

وحيث أن المادة ٦٧ من قانون الموازنة مختصرة ولا تغطي موضوع البناء المستدام بشكل كافٍ، لذلك جئنا نتقدم من مجلسكم النبّابي الكريم بنص اقتراح القانون المعجل المكرر المرفق الرامي إلى إلغاء نص المادة ٦٧ من قانون الموازنة العامة والموازنات العامة للعام ٢٠١٩ واستبداله بالنص المرفق، آملين من مجلسكم النبّابي الكريم الموافقة على طابع العجلة تمهيداً للسير باقتراح القانون المرفق وإقراره.

محمد فؤاد - محمد ديب - حسان غنيم

جهاز المحاسبة

الجمهورية اللبنانية
مجلس النواب

دولة رئيس مجلس النواب
الأستاذ نبيه بري المحترم

الموضوع: اقتراح قانون معجل مكرر يرمي إلى تعديل المادة ٦٧
من قانون الموازنة العامة والموازنات الملحقة لعام ٢٠١٩

ال المرجع: - المادة ١٨ من الدستور
- المادة ١٠١ و ١١٠ من النظام الداخلي

بعد التحية،

نودعكم ربطاً اقتراح قانون مهجل مكرر يرمي إلى تعديل المادة ٦٧ من قانون الموازنة العامة
والموازنات الملحقة لعام ٢٠١٩، مع أسبابه الموجبة.

ونتمنى على دولتكم التفضل بادراجه على جدول أعمال أول جلسة تشريعية سندأ لأحكام المادة ١١٠
من النظام الداخلي لمجلس النواب، وإعتبار الأسباب الموجبة تبريرية لصفة العجلة.

وتفضلاً بقبول فائق الاحترام والتقدير

فؤاد حمزة
محمد حمزة
حسين عباس
حسين العياش
جورج حرف
جورج حرف
حسين العياش
حسين العياش

اقتراح قانون معجل يرمي إلى تعديل المادة ٦٧ من القانون رقم

(قانون الموازنة العامة والموازنات الملحة لعام ٢٠١٩)

مادة وحيدة:

- يلغى نص المادة ٦٧ (البناء المستدام) من قانون الموازنة العامة والموازنات الملحة لعام ٢٠١٩) ويستعاض عنه بالنص الآتي:

أولاً: في المناطق المحددة فيها عدد الطوابق والإرتفاع

١- في العقارات غير المبنية يسمح بإقامة طابق إضافي ذي سقف منحدر لا يدخل بعامل الاستثمار العام وعد الطوابق والإرتفاعات المسموحة في المنطقة وذلك وفق الشروط التالية:

أ- أن لا يزيد الإرتفاع الحر للطابق المنحدر السقف عن ١٠,٨٠ م (متر وثمانون سنتماً) عند طرف الطابق و٤,٥ م (أربعة أمتار ونصف) الأرتفاع الأقصى الحر، على أن لا يقل إنحدار السقف عن ٢٥ درجة.

ب- أن يكون سقف الطابق المنحدر مغطى بشكل كامل بالقرميد أو بمواد أخرى يجري تحديدها من قبل المجلس الأعلى للتنظيم المدني، وأن يتضمن ما لا يقل عن ١٥% من مساحة الطابق المنحدر لوحات شمسية لتوليد الطاقة مدمجة بالكامل مع مواد التكسية. ويعتبر جسم البناء الخارجي المقام بموجب هذا التعديل كوحدة متكاملة لجهة مواد التكسية والتلبيس المستعملة في الخارج، وذلك في الأقسام العامودية إذا وجدت والأقسام المنحدرة.

١

محمد حماد
حسين عاصي
فاطمة ديبي
جورج حبيب

ج- أن لا تقل المساحة المخصصة للخدمات المشتركة عن ١٥% من مساحة السطح وكحد أدنى ٣٥ متراً مربعاً، وأن تكون مغطاة بصورة كاملة من مواد التكسية و/أو من اللوحات الشمسية عينها، وأن يؤمن الوصول إليها بصورة مستقلة.

٢- في العقارات المبنية والمفرزة إلى حقوق مختلفة، يتوجب ضم المستندات التالية إلى ملف الترخيص:

أ- موافقة كامل مالكي الحقوق على البناء المضاف والمساحة المخصصة للخدمات المشتركة منظمة لدى كاتب العدل.

ب- إفادة صادرة حسب الأصول تفيد بقدرة تحمل البناء الموجود للإضافات المطلوبة، وذلك وفقاً لشروط مرسوم السلامة العامة من الناحية الإنسانية.

ج- أن لا يزيد الإرتفاع الحر للطابق المنحدر السقف عن ١٠,٨٠ م (متر وثمانون سنتماً) عند طرف الطابق و٤,٥ م (أربعة أمتار ونصف) الأرتفاع الأقصى الحر، على أن لا يقل إنحدار السقف عن ٢٥ درجة.

د- أن يكون سقف الطابق المنحدر مغطى بشكل كامل بالقرميد أو بمواد أخرى يجري تحديدها من قبل المجلس الأعلى للتخطيم المدني، وأن يتضمن ما لا يقل عن ١٥% من مساحة الطابق المنحدر لوحات شمسية لتوليد الطاقة مدمجة بالكامل مع مواد التكسية. ويعتبر جسم البناء الخارجي المقام بموجب هذا التعديل كوحدة متكاملة لجهة مواد التكسية والتالبيس المستعملة في الخارج، وذلك في الأقسام العامودية إذا وجدت والأقسام المنحدرة.

هـ- أن لا تقل المساحة المخصصة للخدمات المشتركة عن ١٥% من مساحة السطح وكحد أدنى ٣٥ متراً مربعاً، وأن تكون مغطاة بصورة كاملة من مواد التكسية و/أو من اللوحات الشمسية عينها، وأن يؤمن الوصول إليها بصورة مستقلة.

ثانياً: في المناطق غير المحددة فيها عدد الطوابق والإرتفاع

- ١- يمكن زيادة ٢٥٪ على عامل الاستثمار العام حصراً.
- ٢- في العقارات المبنية والمفرزة إلى حقوق مختلفة يمكن إضافة طابق واحد فقط على أن لا تتعدي الزيادة على عامل الاستثمار العام ٢٥٪، ويجب ضم المستندات التالية إلى ملف الترخيص:
 - أ- موافقة كامل مالكي الحقوق على البناء المُضاف والمساحة المخصصة للخدمات المشتركة منظمة لدى كاتب العدل.
 - ب-إفادة صادرة عن مكتب تدقيق فني أولى، تفيد بقدرة تحمل البناء الموجود للإضافات المطلوبة، وذلك وفقاً لشروط مرسوم السلامة العامة من الناحية الإنسانية.
 - ٣- يجب أن لا تقل المساحة المخصصة للخدمات المشتركة عن ١٥٪ من مساحة السطح وكحد أدنى ٣٥ متراً مربعاً، وأن تكون مغطاة بصورة كاملة من نفس مواد التكسية و/أو من اللوحات الشمسية، وأن يؤمن الوصول إليها بصورة مستقلة.
 - ٤- أن يكون سقف الطابق الأخير مغطى بشكل كامل بمواد يجري تحديدها من قبل المجلس الأعلى للتخطيم المدني، وأن يتضمن سقف الطابق ما لا يقل عن ١٥٪ من مساحة الطابق لوحات شمسية لتوليد الطاقة مدمجة بالكامل مع مواد التكسية ولحظ حدقة بنسبة لانقل عن ٤٠٪ من مساحة السطح الأخير. ويعتبر جسم البناء الخارجي المقام بموجب هذا التعديل كوحدة متكاملة لجهة مواد التكسية والتلبيس المستعملة في الخارج، وذلك في الأقسام العامودية إذا وجدت والأقسام المنحدرة.

ثالثاً: في العقارات غير المبنية يتوجب على طالبي الترخيص الراغبين في الإستفادة من أحكام هذه المادة، بالإضافة إلى ما تقدم في الفقرتين (أولاً) و (ثانياً)، تنفيذ الشروط التالية:

- ١- تركيب محطة تكرير للصرف الصحي.
- ٢- تأمين خزانات لجمع المياه ومعالجتها بمعدل ٥ م^٣ كحد أدنى لكل شقة سكنية.

رابعاً: يستثنى من أحكام هذه المادة المناطق التالية:

- ١- المناطق التي تفرض شروط البناء فيها شرطًا خاصًا لشكل ثكنة القرميد.
- ٢- المناطق المخصصة للفيلات أو للسكن الخاص.
- ٣- الأبنية التي خضعت لقوانين تسويات مخالفات البناء.
- ٤- الأبنية كافة التي استفادت من قوانين استثنائية بإرتفاعات أو بعد طوابق.
- ٥- المناطق الإرتفاقية التي تضمن نظامها خرائط تفصيلية خاصة يحدد فيها نظام البناء

خامساً: يتوجب على مالكي العقار الذي يرغبون بالإستفادة من أحكام هذه المادة دفع رسم يعادل:

- ٣٠ % من قيمة الأرض الوهمية المطلوبة لتأمين مساحة الطابق المذكور أعلاه (عندما لا يتجاوز عامل الإستثمار العام ١ بعد الزيادة).
- ٤٠ % (عندما يكون عامل الإستثمار العام بعد الزيادة أعلى من ١ ولا يتجاوز ٢).
- ٥٠ % (عندما يكون عامل الإستثمار العام بعد الزيادة أعلى من ٢ وما فوق).

تقوم اللجان المعتمدة لتخمين سعر المتر البيعي لإعطاء رخص البناء بتخمين سعر المتر لتحديد الرسوم المتوجبة.

سادساً: توزع العائدات المستوفاة جراء هذه المادة على الشكل التالي :

- ٢٠ % من الرسوم لحساب صندوق الخزينة المركزي.
- ٦٠ % من الرسوم لحساب المؤسسة العامة للإسكان.
- ٢٠ % من الرسوم لحساب البلدية المعنية.

سابعاً: تصدر عند الإقتضاء المراسيم التطبيقية لهذه المادة بموجب مرسوم، بناءً على اقتراح وزير الأشغال العامة والنقل.

- يصدر هذا القانون ويعمل به فور نشره في الجريدة الرسمية.

الأسباب الموجبة

نصت المادة الرابعة عشر من القانون رقم ٢٠٠٤ (قانون البناء) على شروط محددة تتعلق بارتفاع ثكنة القرميد التي تُشاد فوق السطح الأخير من الأبنية بحيث يصبح السكن فيها متعدراً. كما منعت المادة المذكورة فرز ثكنة القرميد إلى أقسام مختلفة واشترطت تسجيلها ضمن الأقسام المشتركة، وحيث أن هذا الأمر دفع مالكو الطابق الأخير أو الحائزون على الترخيص إلى التحايل على القانون، واللجوء إلى إلحاق هذه الثكنة بالطابق الأخير عبر فتحة غير قانونية في السقف المشترك مع تنازل غير شرعي يقوم به باقي مالكي الأقسام المختلفة لصالح مالك الطابق الأخير، كما دفعهم في حالات أخرى إلى رفع ثكنة القرميد لتأمين علو كاف لاستعمالها كمسكن إضافي بعد الحصول على رخصة الإسكان،

وحيث أن الطريقة العشوائية التي يتم فيها بناء ثكنات القرميد بشكل غير قانوني، وحالة الأبنية في المناطق التي لم يُحدَّد فيها عدد الطوابق والإرتفاع الأقصى، أدت إلى تشوه المنظر العام للمدن والقرى، الأمر الذي يفرض إيجاد الوسيلة المناسبة لمعالجة هذا التشوه واعتماد معايير تُسهم في تجميل شكل الأبنية بما يُحسن من المنظر العام للمدن والقرى اللبنانية،

كما أن بناء ثكنات القرميد فوق الأبنية بشكل غير شرعي يحرم الخزينة من إمكانية الإستفادة من عائداتٍ يمكن أن تؤمنها في حال تم تشريع بناء هذه الثكنات ضمن معايير وشروط محددة،

وحيث أن مساحة الأرضي والعقارات القابلة للبناء في لبنان محدودة، الأمر الذي يؤدي إلى تفاقم مشكلة السكن في لبنان. كما أن المؤسسة العامة للإسكان المولجة بتسهيل حصول ذوي الدخل المحدود على مساكن خاصة بهم عبر الحصول على قروض بفوائد مدعومة من الدولة تعاني حالياً من مشكلة عدم توفر المال

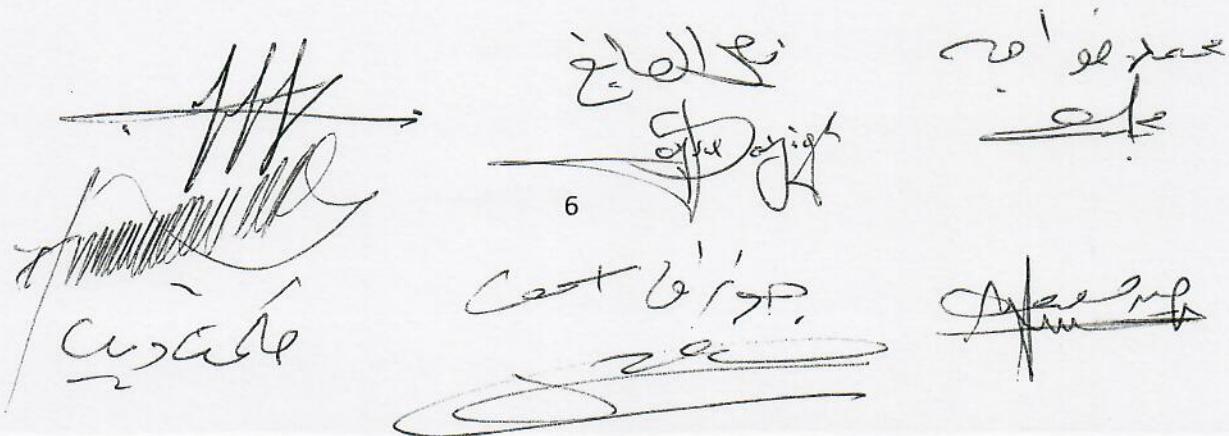
المطلوب للقيام بمهامها، الأمر الذي يجب تأمين مداخل إضافية تُستعمل من أجل توسيع شريحة المستفيدين من هذه القروض،

وحيث أن اقتراح القانون المعجل المكرر يضع معايير وشروط محددة لاستفادة الراغبين ببناء ثكنة قرميد فوق سطح المبني، والراغبين في بناء طابق إضافي لتغطية سطوح الأبنية في المناطق التي لم يحدّد العلو الأقصى وعدد الطوابق، مع الإلتزام بما نص عليه قانون البناء لجهة تأمين شروط السلامة العامة واحترام إرتقادات المطار وخطوط سير الطائرات فضلاً عن شرط التقييد بالخط الغلافي المفروض، كما يلحظ ضرورة تأمين مساحات كافية لخدمة الأقسام المشتركة في المبني، على أن تُغطى هذه المساحات ببغاء من نفس نوع التكسية المعتمدة في بناء ثكنة القرميد، كما يفرض اقتراح القانون تأمين مساحات خضراء فوق سطح الطابق الأخير في المناطق غير المحدد فيها إرتفاع الأبنية، الأمر الذي يُسهم في تجميل المبني وإزالة التشويه القائم، كما يقلل البناء بشكل نهائي بحيث لا يعود بالإمكان القيام بأي إضافة مستقبلية عليه،

وحيث أن اقتراح القانون المعجل المكرر يمكن أن تستفيد منه الأبنية المُشادَّة قبل صدوره، وذلك ضمن شروط ومعايير هندسية عالية لا سيما ما يتعلق بالسلامة العامة، فضلاً عن ضرورة موافقة مالكي الأقسام والشقق كافة،

وحيث أن اقتراح القانون المعجل المكرر المرفق يؤمن عائدات مالية كبيرة تذهب بمعظمها لتمويل المؤسسة العامة للإسكان التي تقوم بإقراض ذوي الدخل المحدود لشراء منزل لهم بفوائد مدعومة من الدولة، وبالتالي يُسهم في تطبيق السياسة الإسكانية للدولة. على أن يخصص القسم المتبقين العائدات لصالح البلديات التي تُشاد فيها هذه الطوابق، فيما يذهب القسم الآخر إلى الخزينة العامة،

لكل الأسباب الواردة أعلاه، ونظراً لفوائد الناتجة عن اقرار هذه القانون، فإننا نتقدم من مجلسكم الكريم بإقتراح القانون المعجل المكرر المرفق راجين الموافقة على طابع العجلة تمهيداً للسير به وإقراراه.



The image shows five handwritten signatures in black ink, likely belonging to officials, arranged horizontally at the bottom of the page. From left to right, the signatures appear to be:

- A large, stylized signature, possibly "مختار الدين"
- A signature that includes the number "6" below it, possibly "محمد علي"
- A signature that includes the name "الخليفة" above it, possibly "محمد الخليفة"
- A signature that includes the name "الوزير" above it, possibly "محمد الوزير"
- A signature that includes the name "الوزير" above it, possibly "محمد الوزير"