

## المجموعة الإدارية للاجتهاد والتشريع

ان هذه المقالة الحقوقية منسوخة ومنشورة على هذا الموقع الالكتروني بعد استحصال الجامعة اللبنانية على موافقة خاصة صادرة عن المحامي الاستاذ اندره جوزف الشدياق مدير تحرير "المجموعة الادارية للاجتهاد والتشريع" لصاحبها ومؤسسها المرحوم المحامي جوزف زين الشدياق

المجموعة ايردارج ١٩٧١

## البناء

بحكمه في النص وعبر الاجتهاد

في اثر القانونين ٤٢ و ٧١/٥٩

∴

بقلم المحامي جوزف زين الشدياق

## توطئة البحث (١)

### رخصة البناء في نص القانون والنظام

- في التشريع والانظمة الخاصة بالبناء
  - في القانونين ٤٢ و ٧١-٥٩ ، والمرسوم ٧١-٢١٦٥ (٢) .
  - في الاسباب الموجبة لقانون ٧١-٥٧ وميزاته . (٣) .
  - في المرسوم ٢١٦٥ تاريخ ١٥-١١-١٩٧١ الصادر تطبيقاً لاحكام القانون ٧١-٥٧ . (٤) .
  - في القانون ٧١-٤٢ « باعفاء بعض المباني في المناطق من رخصة البناء ورسومها والاستعاضة عنها بنظام التصريح » . (٥) .
- في التحاق بعض من احكام القوانين والانظمة بقوانين البناء واثرها في رخصة البناء .
  - في قانون التنظيم المدني ومراسيم تصاميم وانظمة تنظيم المدن والقرى وتصاميم تصنيف المناطق . (٧ و٦) .
  - في قانون ٧-٢-١٩٥٤ بضم الاراضي في الاماكن الآهلة وفرزها . (٨) .
  - في النصوص المتعلقة بحفظ الآثار والمواقع والمباني الطبيعية والصحة العامة وتأمين سلامة الملاحة الجوية والمطارات العسكرية . (٩) .
  - في المرسوم ١٩٥٤-٦٠١٢ لتصنيف مراكز الاصطياف ولحاجة المادة ١٧ من القانون ٧١-٥٩ . (١٠) .
  - في النصوص لبناء الموضوعة لحاجة الدفاع المدني . (١١) .
  - في النصوص المتعلقة بفرض الرسوم على الرخصة واصول الاعتراض عليها (١٢) .

### رخصة البناء عبر الاجتهاد

- في رخصة البناء ، التزامها ، الكشف الفني ، ماهيته . (١٣ و ١٤) .
- في تفاعل احكام قانون التنظيم المدني مع حكم رخصة البناء لجهة درس التصاميم وانظمة المدن والقرى ونفاذها وانشاء الشركات المقارية . (١٥) .
- شروط ومستندات الرخصة ، مهلة مفعولها . الترخيص الصريح والترخيص الضمني . (١٦ و ١٧) .
- الحق المكتسب بالترخيص واسترداده . (١٨) .
- الارتفاقات المقيدة في البناء :
  - لجهة التراجع عن محور او جوانب الطرق وعن حدود الجار ، المسؤولية عنه . طابع الانتظام العام التسم به . (٢٠ و ١٩) .
  - لجهة البناء تحت الارض وفي مراكز الاصطياف . (٢٢ و ٢١) .
  - لجهة الارتفاع . (٢٣) .
  - حول الآثار . (٢٤) .
  - قرب المطارات العسكرية ولحاجة الدفاع الوطني . (٢٥) .
- في قانون اول ايار ١٩٥٠ ، وفي المشاع ، والنصب التذكارية ، ولحفظ الصحة العامة . (٢٦) .
- في اختصاص رئيس البلدية لترخيص بالبناء ، امتداده . انتفاء رقابة الوصاية والرقابة التسلسلية عليه . (٢٧) .
- في « حفظ حقوق الغير » والمفهوم القانوني للمصلحة في الادعاء . مشكلات الاختصاص القضائي المرتبط باسباب النزاع . (٢٨ و ٢٩) .
- اتساع رعاية المشتري لحقوق الغير حتى المراجعة القضائية بوقف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء . (٣٠) .
- اصول في مراجعة ابطال قرار الترخيص بالبناء برزت عبر اجتهاد القضاء الاداري . (٣١) .
- رسم الرخصة والنزاع على القيمة البيعة للعقار التي يفرض عليها . (٣٢) .
- مسؤولية الادارة عن الرخصة بالنسبة لصاحب الترخيص والغير . (٣٣) .
  - الاختصاص للقضاء الاداري . (٣٤) .
  - ركن التبعية المسند الى الخطأ . (٣٥) .

- في العقود وتسوية المخالفات
- في القانون ٧١-٥٩ . حالة المادة ٢٦ من احكامه . (٣٦)
- موقف القضاء من الاحكام المتعلقة بهدم البناء لمخالفة القانون والتخطيط لجهة الاختصاص والمسؤولية ، ومن احكام قانون تسوية المخالفات السابقة لقانون ٧١-٥٩ . (٣٧)
- في التعمير الناشئ عن المخالفة الجزائية التي يشملها النمو المشروط . (٣٨)
- في الهدم والتبعية عن اجراءاته . (٣٩)
- في تدعيم وهدم الابنية لقيام الخطر فيها .
- في النصوص القانونية . (٤٠)
- في طيبة قرار الهدم القانونية والمرجع الصالح لاتخاذها . (٤١)
- في التنازع حول قرار الهدم . (٤٢)

#### ملحق بالنصوص التشريعية والتنظيمية وبالآراء الاستشارية . (٤٣)

- القانون رقم ٧١-٤٢ تاريخ ٢١ حزيران سنة ١٩٧١ و باعفاء بعض المباني في المناطق من رخصة البناء ورسومها والاستعاضة عنها بنظام التصريح . ( عن الجريدة الرسمية صفحة ٨٠٦ ) .
- القانون رقم ٧١-٥٩ تاريخ ١٣ ايلول ١٩٧١ تعديل قانون البناء . ( عن الجريدة الرسمية صفحة ١٢٢٤ ) .
- المرسوم رقم ٢١٦٥ تاريخ ١٥ تشرين الثاني سنة ١٩٧١ . تطبيق احكام قانون البناء . ( عن الجريدة الرسمية صفحة ١٦٥٩ ) .
- رأي ديوان المحاسبة الاستشاري رقم ١٨٦ تاريخ ٢٥-١١-١٩٧١ حول الرسوم المتوجبة على مخالفات البناء والفرامة في القانون ٧١-٥٩ .

١ - لا ينحصر التشريع القائم في موضوع البناء بالقانون رقم ٤٢-٧١ الصادر بتاريخ ٢١ حزيران ١٩٧١ المتعلق « باعفاء بعض المباني في المناطق من رخصة البناء ورسومها والاستعاضة عنها بنظام التصريح » ، ولا بالقانون ٥٩-٧١ المؤرخ في ١٣ ايلول ١٩٧١ « بتعديل قانون البناء » والمراسيم الصادرة تطبيقاً لاحكامها ، وان سنا في الاصل لوضع نظام جديد للترخيص به ، ذلك ان تشييد الابنية وانطباقها على احكام القانون امر يتعدى البيان بعد ذاته ليمتلك بشؤون المناطق وتصنيفها ، وبشؤون التخطيط والتنظيم والتجميل ، وما تفرضه تلك الارتقالات العامة من قيود. ولمرقة ما اذا كان مشروع البناء في طلب الرخصة منطبقاً على القانون ام لا وان على الادارة ثمة موجبات في اعطاء الترخيص ، لا يكفي الرجوع الى القانونين رقم ٤٢ و٥٩-٧١ والى ما اكلا به من نصوص تنظيمية، ولو جعل منهما نظاماً اساسياً للبناء . فهناك نصوص قانونية عدة اتصل موضوعها بموضوع البناء ، فكان لا بد من مراعاة احكامها في امر النظر بقانونية طلب الترخيص للبناء وبانتفاها .

### رخصة البناء في نص القانون والنظام

### في التشريع والانظمة الخاصة بالبناء

### في القانونين ٤٢ و٥٩-٧١ والمرسوم ٢١٦٥-٧١

٢ - حتى صدور القانونين ٤٢ و٥٩-٧١ كان المرسوم الاشتراعي ٦١-ل الصادر بتاريخ ٣٠-٨-١٩٤٠ وما راققه من تعديلات النظام الاساسي لرخصة البناء .

والمرسوم الاشتراعي ٦١-١٩٤٠ ، عدل بقانون ٢٠-١-١٩٥٤ ، وبالقانون الموضوع موضع التنفيذ بموجب المرسوم رقم ١٥٨٢٨ تاريخ ٢٠ آذار ١٩٦٤ .

وقد جاءت المادة الثانية والثلاثون من القانون ٥٩-٧١ الذي اسي « تعديل قانون البناء » صريحة بما نصت عليه في ان : « يلغى المرسوم الاشتراعي رقم ٦١-ل الصادر بتاريخ ٣٠ آب سنة ١٩٤٠ ، والقانون الصادر بتاريخ ٢٠ كانون الثاني عام ١٩٥٤ ، والمواد السابعة والثامنة والتاسعة والعاشر والحادية عشرة والثانية عشرة والثالثة عشرة من القانون الموضوع موضع التنفيذ بموجب المرسوم رقم ١٥٨٢٨ تاريخ ٢٠ آذار عام ١٩٦٤ ، وجميع النصوص المخالفة لمنطوق هذا القانون » .

وقد اوكل المشرع في القانون ٥٩-٧١ الى السلطة التنفيذية الصلاحية بكيفية تطبيق احكامه . اذ نصت المادة ٣١ منه على « ان المراسيم التطبيقية لهذا القانون ، بما فيها التي تنص على التامح لقاء دفع غرامة ، والاستثناء في بعض احكامه ، تتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل وموافقة المجلس الاعلى لتنظيم المدني » . وعليه جاءت المادة الرابعة عشرة من المرسوم ٢١٦٥ الصادر بتاريخ ١٥-١١-١٩٧١ لتطبيق احكام قانون البناء تنص على ان :

« تلتى جميع النصوص المخالفة لاحكام هذا المرسوم بما فيها النصوص العامة والخاصة المتعلقة بتنظيم المناطق والتي تتنافى واحكام هذا المرسوم باستثناء ما يعود منها لتحديد عدد الطوابق والعلو الاقصى والتراجعات والاستثمار السطحي والعام والشروط الخاصة بالبناء بالحجر والقرميد » . وهكذا ، ومع نص المادتين ٣٢ من القانون ٥٩-٧١ ، والمادة ١٤ من المرسوم ٢١٦٥-٧١ تعيينت بوضوح النصوص التي ترغى رخصة البناء المعمول بها ، وتلك التي عدت ملغاة بعد صدوره . (١)

(١) - انظر حول النصوص المعمول بها (قبل صدور القانون ٥٧-١٩٧١) في ظل المرسوم الاشتراعي ٦١-١٩٤٠ : « في رخصة البناء » المجموعة الادارية ١٩٦٢ . باب المقالات الحقوقية صفحة ٤٤ .

٣ - قامت الاسباب الموجبة لقانون ١٩٧١-٥٩ بتعديل قانون البناء على « انتقاص فترة طويلة من الزمن على قانون البناء الصادر بالمرسوم الاشتراعي رقم ٦١ تاريخ ٢٠-٨-١٩٤٠، فترة أصبح معها هذا القانون بحاجة ماسة الى تعديل ينسجم مع التطورات العمرانية الحديثة. وهناك أيضاً تعديلات عدة ومتفرقة طرأت عليه خلال هذه الفترة، جعلته غير واضح، وصعب التفسير والتطبيق، مما حدا بالحكومة الى اعداد مشروع قانون معجل بصيغة جديدة واضحة، رغبة منها في مسايرة العمران من جهة، وفي امكانية تطبيقه بسهولة ووضوح على معاملات اصحاب الرخص بغية تسهيلها ووضع حد للغموض والصعوبات التي كانت تعتريه من جهة اخرى، مراعية في ذلك التيار العمراني في نطاق تنظيم رخص البناء والاصول الواجب تطبيقها في هذا المضمار ضمن قواعد حديثة تتلاءم مع حاجات هذا العصر. » (٧)

ومن بين النتائج الهامة التي خلص اليها تقرير اللجنة المشتركة للإدارة والعدل والاشغال على مشروع القانون الوارد بالمرسوم ١٥٩٠ تاريخ ١٧ تموز ١٩٧١ والرامي لتعديل قانون البناء انه :

- في القانون القديم لا توجد نصوص تنظم طلبات رخص البناء وتحدد شروطها والمستندات الواجب ارفاقها في الطلب.
- القانون القديم لم يشترط صراحة مراعاة التخطيط، ولا مراعاة الانظمة المتعلقة بالسلامة العامة، ولم يكن يؤمن اشاراً فنياً ولا تسهيلات في الحصول على الرخص للبناء، وكل تلك الامور لحظها القانون الجديد المقترح.
- القانون الجديد جاء يفرض على الإدارة ان تجيب على طالب رخصة السكن ضمن مهلة معقولة والا اعتبر نفسه مرخصاً له ضمناً وعلى مسؤوليته.
- القانون الجديد يوجب ان يضم الى طلب رخصة الاشغال افادة من المهندس المسؤول عن تنفيذ البناء كما توجب عند وجود تعديلات على الرخصة تقديم محاضر جديدة تبين وضع البناء بعد التنفيذ. فتدخل المهندس دائماً هو لمصلحة الفن والمواطن والسلامة العامة.
- ولو ان المجال لا يتسع لاستعراض ما نص عليه القانون ١٩٧١-٥٩ مادة مادة، تحسن الدلالة، بالاضافة الى ما ورد حوله من اسباب موجبة، وتقارير، ومناقشة، الى ما اتمس به من مميزات في ضوء مبادئ الحق الاداري العام.
- ان القانون ١٩٧١-٥٩ راعي احكام القانون رقم ٤٢-٧١ الصادر بتاريخ ٢١-٦-١٩٧١ المتعلق « باعفاء بعض المباني في المناطق من رخصة البناء ورسومها والاستماتة عنها بنظام التصريح ». (ويبحث هذا القانون وورد في مكان آخر من هذا المقال).
- حدد الاصول وعين الاختصاص لاعطاء رخصة البناء واعلن الزاميتها. (المادة الاولى)
- عين الاشغال المنشأة من الرخصة بعد ان فوض الى السلطة التنفيذية صلاحية تحديد اعمال الصيانة العادية والتجميل واعمال الترميم التي تتعلق بجوهر البناء. (المادة ٢)
- حددت المادة الرابعة منه شروط اعطاء الرخصة ومهلة مفعولها.
- فنصت على مراعاة التخطيط والانظمة ولا سيما ما يتعلق منها بالتنظيم المدني والشؤون الصحية والسلامة العامة.
- كما نصت على وجوب تمليل قرار الترخيص في البناء او رفضه في بيان جميع الاسباب. وفي الامر تطبيق لقاعدة « بان القرارات الادارية لا تكون معلقة ما لم ينص للقانون على ذلك صراحة ».
- تناولت مادته الخامسة فضلات الاملاك العامة الواقعة امام المقار موضوع طلب رخصة البناء. وما وردت الفقرة الاخيرة منها القائلة « بان عملية ضم الفضلة الى المقار ليست الزامية للإدارة اذا اعلنت تخصيصها للاستعمال العام » الا بعد مناقشة حادة في المجلس النيابي.
- رعت المادتان السادسة والسابعة منه « رخصة الاشغال واشراك البناء بالماء والكهرباء والهاتف ». وفي تفاصيل نصيهما استعراض لمراحل انجاز البناء، وتفيد من المشرع السلطة في تسليم رخصة الاشغال او حيازتها حكماً بعد دفع الرسوم شرط مطابقة الرخصة للتخطيط والقوانين والانظمة المرعية.
- حفظت المادة الثامنة من احكامه حقوق الغير واقامت مهندس البناء مسؤولاً اول عن المخالفات فيه.
- واما الغلاف الذي يجب ان تبقى الابنية داخله، فكان موضع الفصل الثاني منه بحيث تناول الخطوط العمودية والمائلة، والتبوتات، مدى وقوع النظر، تراجع الابنية، معدل الاستثمار السطحي وعامل الاستثمار العام، والانشاءات ضمن التراجع المفروض قانوناً، المجموعات الكهربي، المناطق المنظمة وغير المنظمة، منظر الابنية ومناحتها، تشجيع التحسين العقاري.
- وما يسترعي الانتباه في الفصل الثالث الخاص بالمقويات :
- تسجيل المخالفة بناء على طلب الدوائر الفنية المختصة على الصحيفة العينية للمقار على ان لا تشطب الا بعد تسوية اوضاعها، منع المالك من تأجير شقة السكن او المكتب قبل الحصول على رخصة البناء واشغالها قبل الحصول على رخصة الاشغال المائد المأجور تحت طائلة الغرامة من الف الى خمسة الآف ليرة بالاضافة الى اعتبار عند الاجاز بالطلا.
- وفي الايضاح الذي طلع فيه الفصل الرابع في « احكام اخيرة » ما يكفي مؤونة التفسير والتأويل حول الحالات التي تطبق عليها احكام هذا القانون بالنسبة للإبنية الموجودة قبل العمل به، والاستثناءات عن احكامه وتسوية المخالفات السابقة له.
- وفي حرص المشرع على التعديلات على الاملاك العامة والتخطيطات وبراحتها المصدقة التي يجب هدمها في جميع الاحوال مع مراعاة الفقرة التالية التي تنص على « ان جميع الابنية او اجزاء الابنية المنشأة قبل تاريخ صدور هذا القانون والمتعدية على الاملاك العامة وعلى التخطيطات وبراحتها المصدقة وعلى املك الدولة الخاصة وملك البلديات، يمكن تأجيل هدم اقسامها المتعدية حين حاجة الإدارة اليها لقاء دفع المخالف الغرامة المنصوص عنها في البند السابق ».

(٢) - انظر حول « الاسباب الموجبة » وتقارير اللجنة المشتركة للإدارة والعدل والاشغال « وبحث وتصديق المشروع رقم ١٥٩٠ بتعديل قانون البناء » محضر الجلسة الثانية للمجلس النيابي المنعقدة يوم ٢٤-٨-١٩٧١ الدور التشريعي الثاني عشر.

- في القانون ٧١-٥٩ نص دخیل یشیر الاستغراب، تجب الدلالة اليه لا محال، لعل القصد كان في التأكيد على إلغاء المادة ٤٩ من قانون الاستصلاح في جعل مدة العمل بالتخطيط رهناً بمشية الإدارة وغير خاضعة لأي مرور زمن. انه القائل في المادة الثلاثين وتحت عنوان تسوية المخالفات السابقة بان «تبتى مراسيم التخطيط الصادرة قبل هذا القانون سارية المفعول ما لم تصدر مراسيم بالغائها» . (٣)

#### في المرسوم ٢١٦٥ تاريخ ١٥-١١-١٩٧١ الصادر تطبيقاً لاحكام القانون ٥٩-١٩٧١ .

- ٤ - قامت غاية هذا المرسوم على ما جاء في مادته الاولى على تحديد شروط تطبيق بعض مواد قانون البناء رقم ٧١-٥٩ الصادر بتاريخ ١٣-٩-١٩٧١ . وقد مر البيان ان المشرع في المادة ٣١ من القانون ٥٩-٧١، اوكل الى السلطة التنفيذية بما تملك من اختصاص تنظيمي امر تطبيق احكام هذا القانون بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل وموافقة المجلس الاعلى لتنظيم المدني . وما تميز به المرسوم التطبيقي ١٩٧١-٢١٦٥ انه :
- في مادته الثانية عين اعمال الصيانة العادية والتجميل والترميم ، ورعى بناء التصاورين وجدران الدم، واستصلاح الاراضي ، كما حدد اصول تقديم التصريح .
- وتحت عنوان « شروط اكمال البناء » حدد الاعمال التي تولي الحق عند انجازها للحصول على رخصة الاشغال .
- نص على ارتفاع الابنية . والتأثت والاكرايش والاعلانات في مواد الرابعة والخامسة، فيما تناولت مادته السادسة والسابعة مدى وقوع النظر والارتفاقات الخاصة بالسلامة والصحة العامة والمنظورات المعمارية، ومادته الثامنة والتاسعة سطح المقارنة واجزاء الابنية التي لا تدخل مساحتها في حساب عوامل الاستثمار .
- حدد في المادة العاشرة والحادية عشرة الانشاءات المسموح اقامتها ضمن التراخيص المفروض قانوناً والشروط المشتركة للابنية التي يزيد طولها ٤٠ متر عن الارتفاع المحر تحت السقف في المادة الثالثة عشرة .
- وازاء تداخل النصوص العامة والخاصة او تعارضها لاسيما المتعلقة بتنظيم المناطق ، اتى في مادته الرابعة عشرة على النص صراحة بان «تلفى جميع النصوص المخالفة لاحكام هذا المرسوم بما فيها النصوص العامة والخاصة المتعلقة بتنظيم المناطق والتي تتنافى واحكام هذا المرسوم باستثناء ما يعود منها لتحديد عدد الطوابق والعلو الاقصى والتراجعات والاستثمار السطحي العام والشروط الخاصة بالبناء بالحجر والقرميد » .
- وبذلك قام المرسوم ١٩٧١-٢١٦٥ يسود في احكامه رخص البناء حتى في المناطق المنظمة، على ان تراعى من احكام المراسيم المصلفة لتصليم التوجيهية والتفصيلية لهذه المناطق ، ما ورد منها من نصوص اتصلت بتحديد عدد الطوابق والعلو الاقصى . والتراجعات والاستثمار السطحي العام والشروط الخاصة بالبناء بالحجر والقرميد . (٤)

#### في القانون ٧١-٤٢ « باعفاء بعض المباني في المناطق من رخصة البناء ورسومها والاستعاضة عنها بنظام التصريح » .

- ٥ - خارج مدينتي بيروت وطرابلس وسائر مراكز المحافظات ،  
وخارج مراكز الاقضية ومراكز الاصطياف والاششاء والاماكن الاثرية والسياحية . (٥)  
وخارج المناطق الخاضعة لانتظمة البناء او الضم او الفرز بموجب تصاميم توجيهية او تفصيلية مصدقة بمرسوم ،  
وخارج القرى والمناطق التي يتم استئناؤها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس الاعلى لتنظيم المدني او التي تكون موضوعة

- (٣) - انظر في الموضوع « هل تسأل السلطة المستملكة بالتعويض اثر الغاء المشرع المادة ٤٩ من قانون الاستصلاح عن اشارة التخطيط الدائمة » بغية المقالات الحقوقية . المجموعة الادارية ١٩٧٠ صفحة ٣٥ .
- (٤) - انظر المرسوم ٢٣٣٩ الصادر بتاريخ ٨-١٢-١٩٧١ المسند الى قانون التنظيم المدني والقانون ٧١-٥٩ الصادر بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد الاطلاع على قرار المجلس الاعلى لتنظيم المدني، المتعلق بتحديد عوامل الاستثمار القصوى للبناء في المنطقة الارتفاكية الاولى في مدينة بيروت . وقد جاء فيه : تحدد عوامل الاستثمار القصوى للبناء في المنطقة الارتفاكية الاولى في مدينة بيروت كما يلي : معدل الاستثمار السطحي الاقصى : كما يتبع عن تطبيق قانون البناء رقم ٥٩-٧١ تاريخ ١٣ ايلول ١٩٧١ . عامل الاستثمار العام الاقصى : ستة ( ان معدل الاستثمار السطحي هو نسبة مساحة المسقط الافقي للبناء الى مساحة المقار اما عامل الاستثمار العام فهو نسبة مساحة البناء عن كامل طوابقه الى مساحة المقار . المادة ١٤ من القانون ٥٧-١٩٧١ )
- (٥) - انظر المرسوم ٢٣٦٢ الصادر بتاريخ ١٣-١٢-١٩٧١ ( المنشور في الجريدة الرسمية العدد ١٠٣-١٩٧١ صفحة ١٧٩٨ ) بناء على ثلاثة الاولى من القانون ٧١-٤٢ البند ٢ وعلى اقتراح وزيرى الداخلية والاشغال وقد نص في مادته الاولى على ما يلي :
- « مع مراعاة احكام المادة ١١ من القانون رقم ٧١-٤٢ تاريخ ٢٨-٦-١٩٧١ لا يطبق نظام التصريح المعمول به في هذا القانون في مراكز الاقضية ومراكز الاصطياف والاششاء والاماكن الاثرية والسياحية الآتي ذكرها : طرابلس . صيدا . زحلة . بعبدا . عاليه . منطقة زهور العليانية . بعشمية . بجمدون المحطة . بجمدون البلدة . صوفر . حمانا . سوق الغرب . شملان . بيت مري . عين سعادة . برمانا . رومية . مار شعيا المركبة . بعبدا . مار موسى الدوار . زهور الصوان . جديدة المن البوشرية السد . بكفيا . زهور الشوير . غابة بولونيا . وطى المروج . قناتة باكيش . عجلتون . ريفون . فيطرون . القليعات . عشقوت . منطقة التزلج في فاريا . جونيه . درعون حريصا . جبيل . دير القمر . بيت الدين . بعلقن . البترون . زغرقتا . اهدن . سير الضنية . بشري . الارز . حصرون . حدث الجبة . مزيارة . صور . بعلبك . بوارج .

تحت الدرس بمرسوم ،

يستثنى عن رخصة البناء ويكتفى من اجل البناء والترميم وضمن الشروط المبينة في القانون ٤٢-٧١ الصادر في ٢١-١٩٧١ وهو قانون « اعفاء بعض المباني في المناطق من رخصة البناء ورسومها والاستعاضة عنها بنظام التصريح » بتقديم تصريح خطي باستعداء يقدم أو يرسل بالبريد المضمون الى رئيس السلطة التنفيذية في البلدية أو الى القائمقام في القرى التي ليس فيها بلديات . ويشترط البناء ان لا يزيد مجموع المساحة المبينة بالشروط الواردة في هذا القانون على عقار واحد عن مائتي متر مربع ولا يجوز ان يتعدى الارتفاع الطابقين بما فيه الطابق الارضي . . . ( المادة السادسة من القانون ) .

ولئن اعفى القانون ٤٢-٧١ هذا انشاء من الرخصة خارج الاماكن المبينة اعلاه في المادة الاولى منه ، فانه جاء في مادته الحادية عشرة لينص على تطبيق نظام التصريح ايضاً داخل وخارج الاماكن هذه مع مراعاة التخطيطات والارتقاقات المفروضة بمراسيم تنظيمية ، ومطابقة التصاميم التوجيهية والتفصيلية ، اذا اعتمد صاحب البناء احد النماذج الموقفة من وزير الاشغال العامة والنقل التي تضمنها دوائر التنظيم المدني بمهلة ستة اشهر من تاريخ العمل بهذا القانون في المحافظات والقائمقيات والبلديات . وهذا النموذج يعطى لطالبه بناء على استعداء عليه طابع مالي بقيمة عشر ليرات دون اي رسم آخر

والبناء في ظل العمل بالقانون ٤٢-٧١ معفى ليس فقط من رسوم الرخصة بل من توجب المرآب والملجأ ومن ضريبة الاملاك المبينة لمدة خمس او عشر سنوات لدى استيفائه شروطاً نصت عليها المادة الثانية عشرة من القانون المذكور .

وما يتعرض له المخالف من عقوبات في القانون ٤٢-٧١ في مواده الخامسة عشرة وما يليها ، نزل موازاة للمنافع التي يوفرها هذا القانون لباين في تسهيل المعاملات وتبسيطها .

وان انطلق هذا القانون في الاصل في غاية ازالة عقبات الشكل والاجراء التي غالباً ما تثقل كاهل صاحب البنيان في المناطق والقرى البعيدة وتخففه ، فقد جاءت المادة الحادية عشرة منه تدعو البناء في نظام التصريح حتى في المدن الكبرى ومدن الاصطياف والاماكن الاثرية والسياحية فيها بالنماذج البناء التي تضمنها دوائر التنظيم المدني والتي يوقعها وزير الاشغال العامة .

فهل ما سيسفر عنه عبء وضع النماذج الذي حملته المشرع دوائر التنظيم المدني والممد حسب القانون لداخل المدن الكبرى واماكن الاصطياف والاماكن الاثرية وخارجها ؟ وقد اشترطت المادة السادسة للبناء في نظام التصريح مساحة مبنية لا تزيد عن مائتي متر وان لا يتعدى البناء الطابقين بما فيه الارضي ؟ نفلن كان فتح بطل هذه الافاق تطبيقاً للمادة ١١ من القانون ٤٢-٧١ ينشط حركة البنيان ولا شك فيما يوفره من رسوم ويقيم من اعفاء ضريبي داخل الاماكن المبينة في المادة الاولى من القانون المذكور ايضاً ، فهل تتحقق معه غاية في التسجيل هي تائمة في كل قانون لنباء تتوافق مع زرع نماذج لنباء في اماكن ومناطق مختلفة ومتعددة هي غريبة عنها بحيث لا يشدها الى بعضها البعض مجموعات واحدة ؟ هذا ما نأمله بما يكشفه علينا في المستقبل تطبيق احكام المادة الحادية عشرة من القانون ٤٢-٧١ .

#### في التحاق بعض من احكام القوانين والانظمة بقوانين البناء واثرها في رخصة البناء .

٦- ولقانون التنظيم المدني الصادر بتاريخ ٢٤-٩-١٩٦٢ أهمية كبرى في موضوع رخصة البناء لتعلق احكام البناء باحكامه اذ :

- الف ) انشأ في وزارة الاشغال العامة : مديرية عامة للتنظيم المدني والقروي . يهد إليها :
- اعداد الاحكام العامة والخاصة من نصوص وتصاميم متعلقة بالتنظيم المدني . فهي تضع بصورة خاصة تصاميم وانظمة تنظيم المدن والقرى وكذلك تصاميم تصنيف المناطق وتلاحق وتنسق تنفيذها .
  - مجلس اعلى للتنظيم المدني والقروي يبدي رأيه بصورة خاصة في :
  - تصاميم وانظمة المدن والقرى وتصاميم تصنيف المناطق .
  - مشاريع المراسيم التي تهدف الى تعيين الاماكن ومجموعات المحلات الآهلة او المناطق التي يجب ان يوضع لها تصميم ونظام تنظيم مدني او التي يجب ان تجمع في مناطق تنظيم مدني او التي يجب ان يشملها النظام المتعلق برخص البناء او الافراز .
  - مشاريع المراسيم التي تحتم انشاء الشركات المقاربة ومشاريع المقارات التي تحتم الضم والقرز .
  - القرارات المتعلقة برخص البناء والافراز لدى السلطات المختصة .
  - مشاريع تعديل التشريع المائد لتنظيم المدن والقرى .

باء ) نص على الاصول الواجب اتباعها لتصاميم وانظمة المدن والقرى وتصاميم تصنيف المناطق بعد ان النى احكام الباب الثالث من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم الاشتراعي ٤ تاريخ ٣٠-١١-١٩٥٤ ، فوجب بالتالي الرجوع الى الاحكام الخاصة بهذه الاصول لمرة من هي السلطة المختصة لوضع تلك التصاميم والانظمة بعد ان خرجت عن اختصاص المجالس البلدية واصبحت من اختصاص السلطة التنفيذية بعد اعدادها من المديرية العامة لتنظيم المدني والقروي واستطلاع رأي المجلس الاعلى للتنظيم المدني في وزارة الاشغال العامة وذلك لمرة تأثر هذه التصاميم والانظمة على طلبات رخص البناء .

ج ) اخضع طلبات رخص البناء لاحكام جديدة خاصة بالتنظيم المدني ( المادة ٢٠ وما يليها ) بعد ان ابقى اصول تقديمها وايداعها والتحقق فيها وتسليمها خاضعة للقواعد المنصوص عليها في المرسوم الاشتراعي ٦١-ل-١٩٤٠ .

وفينا القانون ٥٩-٧١ النى المرسوم الاشتراعي ٦١ وحل محله وجب بالتالي التقييد باحكام الباب الثالث من قانون التنظيم المدني المتعلق برخص البناء وعطفها اليه بكل ما لا يتعارض منها مع احكامه او مخالفا .

٧- وكان طبيعياً ان تصدر تطبيقاً لاحكام قانون التنظيم المدني مراسيم تضع تصاميم وانظمة تنظيم المدن والقرى (وقد عرفت المادة ٦ من هذا القانون « بالتصميم » و « النظام » ، كما عرفت المادة ٧ منه « بالتصميم والنظام التوجيهي » و « بالتصميم والانظمة التفصيلية » ) مع ما سبقها ورافقتها من قوانين وانظمة تملتق بالتراجع لنباء ، وبالبناء والضم والقرز على البوفارات ، وبمواضع اتصلت بالبناء والتنظيم المدني . ولذا كان لا بد من الاشارة :



( الف ) في فصل اول ، ال :

- القانون ١١ الصادر بتاريخ ١٥-٢-١٩٦٣ الذي فرض تراجعاً للبناء عن محور او عن جوانب الطرق والمرسوم ١٥٢٩٩ المؤرخ في ٢٠-١٩٦٤ بتطبيق احكامه والمدل بالمرسوم ٣٣٧٠ تاريخ ١١-١-١٩٦٥ .
- المرسوم ١٥٢٩٧ تاريخ ٢٠-٢-١٩٦٤ المتعلق بإنشاء وتحديد الابنية المائدة لقوى الامن الداخلي والامن العام والجمارك .
- المرسوم ٥٩٣٧ تاريخ ٣-١١-١٩٦٦ المتعلق بتوحيد انظمة البناء والضم والفرز على البوالغارات .
- المرسوم ٧٤١٨ تاريخ ٢٩-٥-١٩٦٧ بالسماح بملو ابناء لبناء المؤسسات الصناعية في ضواحي مدينة بيروت .
- المرسوم ٨٥٩٧ تاريخ ٦-١١-١٩٦٧ المتعلق بتحديد علو الانشاءات المدة لرياضة البحرية والشتوية .
- القرار ١١٩٠-ب تاريخ ٥-٣-١٩٦٨ باختصاص مصادع المباني لترخيص سبق .
- القانون ٥٧-٧١ تاريخ ٩-٩-١٩٧١ باستبدال اثناء الملجأ بزم خاص .
- المرسوم ١٧٩٦ تاريخ ١-٩-١٩٧١ بالسماح بالبناء في المقارات غير المبنية وغير المستوفية للشروط المفروضة من حيث الشكل والمساحة .

( باه ) في فصل ثان وفي حقل التنظيم المدني خاصة الى :

- قانون اول ايار ١٩٥٠ المتخص بالبناء في منطقة بولفار غلده .
- المرسوم ٦٢٨٥ تاريخ ١١ ايلول ١٩٥٤ المصدق نظام المناطق والارتقاقات لمدينة بيروت .
- المرسوم ١٢٢٥٥ تاريخ ١٣-٣-١٩٦٣ المصدق نظام الضم والفرز والبناء على بولفار طرابلس .
- المرسوم ١٤٩١٤ تاريخ ٢٤-١٢-١٩٦٣ المصدق تخطيط الكورنيش وتنظيم المنطقة العاشرة في بيروت .
- المرسوم ٤٨١١ تاريخ ٢٤-٦-١٨٦٦ بتنظيم المنطقة العاشرة في مدينة بيروت ايضاً .
- المرسوم ١٥٢٦٣ تاريخ ١-٢-١٩٦٤ المصدق نظام البناء على جانبي شارع الشيخ بشاره الحوري وتمديد لغاية حدود بيروت الجنوبية . والمرسوم ١٤٧٢٩ تاريخ ١٩-٦-١٩٧٠ بتحديد نطاق تطبيق احكامه .
- المرسوم ١٦٠٢٩ تاريخ ٧-٤-١٩٦٤ المصدق تخطيط شبكة الاوتوسرادات في ضواحي مدينة بيروت .
- المرسوم ١٦٦١١ تاريخ ٦-٨-١٩٦٤ بتصديق التصميم التوجيهي العام في منطقتي فوق مكابيل - ذوق مصبح .
- المرسوم ١٦٩٤٨ تاريخ ٢٣-٧-١٩٦٤ المتعلق بالمخطط التوجيهي العام لضواحي مدينة بيروت (والذي ابقى انظمة المناطق والبوالغارات التالية لمنظمة سابقاً سارية المفعول : منطقة بميدا الحدث المنظمة بالمرسوم ١٩٧٥٤ تاريخ ٩-٦-١٩٥٨ والمرسوم رقم ١٢٢٧٥ تاريخ ١٩-٣-١٩٦٣ ولواحقها - منطقة ضواحي بيروت الجنوبية المنظمة بالمرسوم رقم ٢٦١٦ تاريخ ١٤-٩-١٩٥٣ ولواحقه - بولفار غلده منظم بقانون اول ايار ١٩٥٠ - بولفار سن الفيل نهر الموت منظم بالمرسوم ٩٩٣٥ تاريخ ٢٦-٧-١٩٥٥ . (مع الاشارة ان المرسوم ١٤٢٣ تاريخ ٢٠-٣-١٩٥٣ المنظم بولفار الحدث ، الحازمية الشياح ، النيري بر حسن الذي بقي ساري المفعول بالمرسوم ١٦٩٤٨ ، اما التي بالمرسوم ٥٩٣٧ تاريخ ٣-١٢-١٩٦٦ فيما وحد هذا الاخير انظمة البناء والضم والفرز على البوالغارات) .
- المرسوم ١٧٧٠٢ تاريخ ٢٢-٩-١٩٦٤ المصدق نظام منطقة الشواطيء في جونية .
- المرسوم ٩٥٩ تاريخ ٢٩-١-١٩٦٥ المتعلق بتنظيم الشركات العقارية المنصوص عليها في المادة ١٩ من قانون التنظيم المدني .
- المرسوم ٤٠٢٨ تاريخ ٤-٣-١٩٦٦ المصدق المخطط التوجيهي العام لمدينة صور وضواحيها .
- المرسوم ٤٨٠٩ تاريخ ٢٤-٦-١٩٦٦ بتنظيم الشواطيء البنيانية .
- المرسوم ٥٨٢١ تاريخ ٢٧-١٠-١٩٦٦ المتعلق بتصديق التصميم التفصيلي لتخطيط شبكة الاوتوسرادات في ضواحي مدينة بيروت .
- المرسوم ٦١٠٢ تاريخ ٤-١١-١٩٦٦ بترتيب واستثمار منطقة من ضواحي بيروت من قبل شركة عقارية مختلطة .
- المرسوم ٦٥٣٤ تاريخ ٣٠-١-١٩٦٧ بتصديق التصميم التوجيهي العام لقرية بكفيا وساقية المسك ، بحمصاف .
- المرسوم ٧٧٨٧ تاريخ ١٤-٧-١٩٦٧ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمنطقة الازرز (محافظة لبنان الشمالي - قضاء بشري) ، المدل بالمرسوم ١٠١٨ تاريخ ٢٦-٤-١٩٧١ .
- المرسوم ٩٠١٦ تاريخ ٢٧-١٢-١٩٦٧ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمدينة صيدا وضواحيها ، محافظة لبنان الجنوبي .
- المرسوم ٩٣١١ تاريخ ٢-٢-١٩٦٦ بتصديق التصميم التوجيهي العام لقرية اميون (قضاء الكورة ، محافظة لبنان الشمالي) .
- المرسوم ٩٣٠٩ تاريخ ٢-٢-١٩٦٨ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمنطقة النبطية (قضاء النبطية - محافظة لبنان الجنوبي) .
- المرسوم ٩٣١٠ تاريخ ٢-٢-١٩٦٨ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمنطقة جب جين (قضاء البقاع الغربي - محافظة البقاع) .
- المرسوم ٩٨٥٧ تاريخ ٧-٥-١٩٦٨ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمنطقة بقلين (قضاء الشوف - محافظة جبل لبنان) .
- المرسوم ١٢٢٤٧ تاريخ ٢-٤-١٩٦٩ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمنطقة بنت جبيل (قضاء بنت جبيل) .
- المرسوم ١٣٨٩٤ تاريخ ٢١-٢-١٩٧٠ بتصديق التصميم التوجيهي العام لقرية جديتا - شوره - زبدل (قضاء زحلة ، محافظة البقاع) .
- المرسوم ١٣٨٩٥ تاريخ ٢١-٢-١٩٧٠ بتصديق تعديل التصميم التوجيهي العام لمنطقة غزير (قضاء كسروان - محافظة جبل لبنان) .
- المرسوم ١٣٨٩٦ تاريخ ٢١-٢-١٩٧٠ بفرض تراجع على جانبي المدخل الجنوبي - الغربي لمدينة بيروت .
- المرسوم ١٤٣١٤ تاريخ ٢١-٤-١٩٧٠ بتصديق التصميم التوجيهي المائد لتقسيم المناطق في بميدا - الحازمية - الحدث (قضاء بميدا ، محافظة جبل لبنان) .
- المرسوم ١٤٤٢٤ تاريخ ٢-٥-١٩٧٠ بتصديق التصميم التفصيلي لشبكة الطرق في منطقة الشياح (محافظة جبل لبنان ، قضاء بميدا) .
- المرسوم ١٤٤٢٥ تاريخ ٢-٥-١٩٧٠ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمنطقة كفر حرز (قضاء الكورة - محافظة لبنان الشمالي) .
- المرسوم ١٤٦٣٧ تاريخ ١٠-٦-١٩٧٠ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمنطقة كفرشما (قضاء بميدا) .
- المرسوم ١٤٦٣٨ تاريخ ١٠-٦-١٩٧٠ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمنطقة صوفر (قضاء عاليه) .

- المرسوم ١٥٠١٤ تاريخ ٤-٨-١٩٧٠ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمنطقة بمقلين (قضاء الشوف - محافظة جبل لبنان).
- المرسوم ١٥٢٢٩ تاريخ ١١-٩-١٩٧٠ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمنطقة كوسيا (قضاء الكورة - محافظة لبنان الشمالي).
- المرسوم ٤٠٧ تاريخ ١٨-١-١٩٧١ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمنطقة زحلة وضواحيها (قضاء زحلة - محافظة البقاع).
- المرسوم ٤٦٣ تاريخ ٢٩-١-١٩٧١ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمناطق الهلالية - عبرا - البرامية - مجدليون (قضاء صيدا - محافظة لبنان الجنوبي).
- المرسوم ٤٦٤ تاريخ ٢٩-١-١٩٧١ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمنطقة سوق الغرب (قضاء عاليه - محافظة جبل لبنان).
- المرسوم ٨٠٩ تاريخ ١٥-٣-١٩٧١ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمنطقة دير الحرف (قضاء بعبدا - محافظة جبل لبنان).
- المرسوم ٨٩٨ تاريخ ٣٠-٣-١٩٧١ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمنطقة بمحدون البلدة (قضاء عاليه - محافظة جبل لبنان).
- المرسوم ١٢٠١ تاريخ ٢٩-٥-١٩٧١ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمناطق المريجات - قب الياس - مكه - بوارج (قضاء زحلة - محافظة البقاع).
- المرسوم ١٢٠٤ تاريخ ٢٩-٥-١٩٧١ بتصديق التخطيطات التفصيلية في منطقة النيري (قضاء بعبدا - محافظة جبل لبنان).
- المرسوم ١٢٠٥ تاريخ ٢٩-٥-١٩٧١ بتصديق التخطيطات التفصيلية وتعديل التصميم التوجيهي العام لمنطقة مغوشة (قضاء صيدا - محافظة لبنان الجنوبي).
- المرسوم ١٣٢٢ تاريخ ٢٦-٦-١٩٧١ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمنطقة الشويفات (قضاء عاليه - محافظة جبل لبنان).
- المرسوم ١٤٧٤ تاريخ ٨-٧-١٩٧١ بتنظيم المنطقة في ضواحي مدينة بيروت.
- المرسوم ١٧٧٠ تاريخ ١-٩-١٩٧١ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمناطق دير القمر - بيت الدين - معاصر بيت الدين (قضاء الشوف - محافظة جبل لبنان).
- المرسوم ١٧٧١ تاريخ ١-٩-١٩٧١ بتصديق التصميم التفصيلي العام لمنطقة اميون (قضاء الكورة - محافظة لبنان الشمالي).
- المرسوم ١٩١٥ تاريخ ١٤-٩-٧١ بتصديق التصميم التوجيهي العام لمناطق طرابلس والميناء وقسم من رأس سقا والبدواي (قضاء طرابلس - محافظة لبنان الشمالي).
- المرسوم ٢٣٢٩ تاريخ ٨-١٢-١٩٧١ بتحديد عوامل الاستشارة القصوى للبناء في المنطقة الارثوذكسية الاولى في مدينة بيروت.

٨ - ولان عمليات ضم الاراضي وفرزها واعمال الافراز تيسر غالباً للبناء ، يحسن الالتفات الى :

الف) قانون ٧-١٢-١٩٥٤ بضم الاراضي في الاماكن الآهلة وفرزها .

وقد نص هذا القانون ان للادارات العامة والهيئات البلدية واصحاب المقارات ان تطلب ضم الاراضي وفرزها في الاماكن الآهلة تحقيقاً لأحد الامور التالية :

- ١ - ايجاد مناطق تجميل او اتساع المدن والقرى .
  - ٢ - اجراء تقسيم جديد للاحياء القديمة والمناطق المبنية بغية تجميلها او توفر الاسباب الصحية فيها .
  - ٣ - اعادة بناء الاحياء المخربة من جراء كارثة .
  - ٤ - فتح الطرق العامة المبنية في مصور عام .
  - ٥ - تعديل الحدود بين قطعي ارض او اكثر واقمة في منطقة مخططة .
- كل ذلك وفقاً لاصول خاصة تحدد تصنيف الاملاك والحقوق المبنية وتحمين قيمتها . فيما جاء مشروع القانون الموضوع موضع التنفيذ حديثاً بالمرسوم ٩٣٧ الصادر بتاريخ ١٤-٤-١٩٧١ (٦) ينص على اصول جديدة لتأليف لجان التصنيف والتحمين بمرسوم .
- الياب الرابع من قانون التنظيم المدني وقد عرفت المادة ٢٦ من الافراز بمفهوم القانون هذا بانه العملية التي يكون موضوعها تقسيم عقار او عدة عقارات الى قطع بقصد بيعها او تأجيرها دون عملية التقسيم لحالة الشروع الطوعي او الجبري .
- وعليه الافراز المبنية يقتضي لها اجازة مسبقة (المادة ٣٠) يعطيها محافظ المنطقة (المادة ٣٢) بحيث لا يمكن بيع او تأجير الاراضي المبنية او غير المبنية المشمولة بالافراز ولا تشييد الابنية المشمولة بالافراز الا بعد الحصول على الاجازة بالافراز وتنفيذ الاحكام المفروضة على الفارز بموجب الاجازة المذكورة .

ج) موقف القضاء في مجال تطبيق القانون ٧-١٢-١٩٥٤ بحيث قضت محكمة التمييز اللبنانية : وان الضم والفرز الذي يرداه قانون ٧-١٢-١٩٥٤ هو الذي يتناول منطقة مبنية يصدر مرسوم باجراء الضم والفرز فيها وباعتبار الاثنان من المنافع العامة ، وتقوم باعماله دائرة مختصة في مصلحة البلديات والتجميل ولجنة تصنيف وتحمين تؤلف بمرسوم . اما المعاملة الافرازية التي ترمي الى ضم عقارين او اكثر والى افراز عقار الى عدة السام فانها ليست معاملة ضم او افراز تخضع لاحكام القانون المذكور (٧) .

٩ - ومن بين القوانين التي تحد من ممارسة حق الملكية بارتفاقه لجهة المنع في البناء او الحد منه ، والغاية منها حفظ الآثار والمواقع والمباني الطبيعية

(٦) - الجزية الرسمية . المجلد ٣٣-١٩٧١ صفحة ٥٨٥

(٧) - قرار محكمة التمييز المدنية الاولى الهيئة الثانية رقم ٤٢ نقض تاريخ ١٨-١٠-١٩٧٠ الدولة - طراد وبلدية بيروت : مجموعة حاتم الجزء ١١٠ صفحة ١٦

والصحة العامة وتأمين سلامة الملاحة الجوية والمطارات العسكرية :

- (أ) - قانون ٢٢ صفر ١٣٢٣ المتعلق بالقتلح والحصون .  
(ب) - القرار ١١٢ - ل.د.ر. تاريخ ١٩٤٠-٥-٢٢ الخاص بالشروط الواجب مراعاتها في إقامة الابنية بالقرب من المطارات العسكرية ، وهذا القرار الذي له قوة القانون اعطى المراد الجوية حقوق ارتفاق على العقارات الواقعة ضمن حرم المطارات (٧ مكرر) .  
(ج) - القانون رقم ٧٠-٦٦ تاريخ ١٩٦٦-١٢-٦ بتعديل قانون فرض حقوق ارتفاق لتأمين سلامة الملاحة الجوية .  
(د) - القرار ٦٦٦ - ل.د.ر. الصادر في ١١-٧-١٩٣٣ بوضع نظام للآثار القديمة بالقوانين اللاحقة به .  
(هـ) - القانون الصادر في ٧-٨-١٩٣٩ المتعلق بحماية المناظر والمواقع الطبيعية في لبنان والنصوص اللاحقة به (وقد عني القانون المناظر والمواقع الطبيعية التي يكون في ضيانتها أو قايبتها مصلحة عامة سواء كان بالنظر الى الفن أو التنظيم المدني أو السياحة ، مانماً في المادة الثالثة اجراء ائ-تغيير في العقار المصنف كمنظر أو كوقع طبيعي ، ولا احداث لبني بنا عليه أو اجراء ائ-عمل من أعمال التحديد أو الترميم أو البناء الخ ... في نطاق الارض المصنفة كمنظر طبيعي أو كوقع طبيعي ، الا بعد الحصول على الترخيص بذلك من الإدارة المختصة تحت طائلة الترامة بالإلزام بالنظر والضرر .  
(و) - نص المادة السابعة عشرة من القانون ٥٩-٧١ نفسه « بتعديل قانون البناء » وقد ساء فيها ان « تصف وتنظم المناطق البنائية وفقاً للاس المنصوص عنها في قانون التنظيم المدني ويمكن ان تلحظ مشاريع التنظيم هذه ، بالإضافة الى معدلات الاستثمار السطحية وعوامل الاستثمار العامة وتخصيص المنطقة » ، ارتفاقات تنظيمية وتجميلية واثرية وصيانة مناظر وفقاً لحاجة كل منطقة .  
(ز) - المرسوم الاشراعي ٢١ تاريخ ٢٢-٧-١٩٣٢ المتعلق بالمخلات الخطرة والمضرة بالصحة العامة والمزرعة والنصوص المتعلقة تطبيقاً لاحكامه (٨)

- القرار ٧٥ - ل.د.ر. تاريخ ١٢-٤-١٩٤٠ بشأن محلات بيع المحروقات السائلة .

١٠ - اما قانون ٢٠-١-١٩٥٤ والذي كان ينص في مادته السادسة على ان « لا يمكن ان يتجاوز عدد الطوابق الثلاثة بما فيه الطابق الارضي في الابنية المدة لسكن الخاص في مراكز الاصطيف وان يشترط الرجوع لا اقل من ثلاثة امتار عن حدود الحار للابنية المشادة في مناطق السكن » ، وبعد ان جاء المرسوم ٩٣٥٤ الصادر بتاريخ ٣٠-٥-١٩٥٥ ليحدد تطبيق احكام المادة السادسة هذه في مواد الثلاث ، ان الجهة الطوابق المرخص بها قبل ٢٠-١-١٩٥٤ وان لجهة تردادها ، وان لجهة تراجع البناء عن حدود العقارات المجاورة ، انما التي صراحة بموجب القانون ٥٩-٧١ في مادته الثانية والثلاثين .

ولكن قانون ٥٩-٧١ لم يبلغ قانون ٣٠-١-١٩٥٤ الا بعد ان افرد في احكامه مادة خاصة بالبناء في المناطق المنظمة والمناطق غير المنظمة « تناول فيها حكم البناء في الاولى والثانية .

فيعد ان اورد صراحة « ان المناطق المنظمة سابقاً والمحددة لما ارتفاقات لمعدل وعامل الاستثمار السطحي والعام او لملو او تمدد الطوابق تبقى تخاضعة لانظمتها الخاصة » نص على السماح بالبناء في المناطق غير المنظمة مقابل شروط لمعدل الاستثمار والتراجع وعدد الطوابق تختلف باختلافها فيما تقسم الى « مناطق اصطياف غير منظمة » و « سائر المناطق غير المنظمة » .

وتذا وجب بالتالي في نطاق استمرار النصوص الاشارة الى المرسوم ٦٠١٢ الصادر في ١٧-٨-١٩٥٤ الذي نص على الاصول الواجب اتباعها والشروط الواجب توفرها في تصنيف مراكز الاصطياف « فلهذا التصنيف الذي يتم بموجب مرسوم يعد درس الطلب له من اللجنة المختصة ليت به (٩) والى المرسومين ٨٦١٠ تاريخ ١٠-٣-١٩٥٥ و ١٠٣٨١ تاريخ ١٢-١٠-١٩٥٥ الصادرين في امر تحديد مناطق الاصطياف .

١١ - والترخيص بالبناء قيود اخرى فرضها المشرع لحاجة الدفاع المدني استحال بالاختيار الى رسم مالي يعني الضنوق المستقل للدفاع المدني ، فوجب التوقف ايضاً عند :

- المرسوم الاشراعي ٥٠ الصادر بتاريخ ٥ آب ١٩٦٧ المتعلق بالدفاع المدني المعدل بالقانون ٥٧-٧١ باستبدال انشاء الملجأ برسم خاص .  
- المرسوم ١٣٢٤٨ تاريخ ٦-٩-١٩٥٦ المختص ببناء الملجأ .

وجاء في المادة ٢١ من المرسوم الاشراعي ٥٠-١٩٦٧ بعد تعديلها بالمادة الاولى من القانون ٥٧-٧١ ان « كل بناء يخاضع لموجبات الدفاع المدني ينشأ في المناطق الخاضعة لهذه الموجبات يجب ان يشتمل على ملجأ تحدد مواصفاته واستحداثه بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء » . يخير طالب رخصة البناء بين الملجأ المفروض وبين دفع رسم خاص ورسم ملجأ يحسب على اساس عشر ليرات لبنانية عن كل متر مربع من المساحة المتوجبة الملجأ . تستوفي البلدية المختصة رسم الملجأ لصالح الضنوق المستقل للدفاع المدني قبل الترخيص بالبناء . يحدد الجهاز المركزي للدفاع المدني مساحة الملجأ المفروض على كل بناء وفقاً للشروط المنصوص عنها في المراسيم التطبيقية . يعود لمجلس الوزراء عند الايضاء تحديد المناطق حيث يفرض انشاء ملجأ . بحاصة للابنية الخاضعة لموجبات الدفاع المدني » ،

فيما ورد في نص المادة ٢٢ من المرسوم الاشراعي ذاته ان تخضع رخص البناء والترميم ورخص الاسكان وكذلك رخص استثمار الملجأ لموافقة الجهاز المركزي للدفاع المدني قبل تصديقها من المراجع المختصة ويتمتع هذا الجهاز بحق (١) التصديق على التصاميم والخرائط بصفتها

(٧ مكرر) - شوري لبنان القرار ٦٢٨ تاريخ ٢٠-٥-١٩٦٤ « الطويل على الدولة » . المجموعة الادارية ١٩٦٤ صفحة ١٤٨

(٨) - ان استثمار المخلات الخطرة والمضرة بالصحة والمزرعة غير جائز الا بعد الحصول على ترخيص بالانشاء وعلى ترخيص بالاستثمار تتم اجراءات نص عليها القانون يراعى في الاول منها نظام البناء والتنظيم المدني وتصنيف المناطق . انظر في الموضوع « المخلات الخطرة والمزرعة والمضرة بالصحة » باب المقالات الحقوقية . المجموعة الادارية ١٩٥٩ صفحة ٥٥

(٩) - الجريدة الرسمية العدد ٣٥ تاريخ ٢٥-٨-١٩٥٤

النهائية بالنسبة للملجأ - ٢) الاشراف على مراحل التنفيذ كافة .

١٢- وإذا ما قام النزاع حول الرسوم المترتبة على الرخصة بالنسبة للقيمة البيئية للعتار حيث يشيد البناء ، يجب الرجوع الى الرسوم الاشتراكي ٦٨ تاريخ ه آب ١٩٦٧ المعروف « بقانون الرسوم البلدية » .

- أن رسم الترخيص بالبناء نصت عليه المادة ٤٢ وما يليها من أحكامه .  
- لاجل فرض هذا الرسم تؤلف لجنة خاصة لتختبر من المبيع المتر المربع من ارض العقار موضوع البناء من رئيس السلطة التنفيذية في البلدية ، والقائمقام في خارج النطاق البلدي ، قوامها : احد اعضاء المجلس البلدي او الاختياري - رئيس الوحدة الادارية المختصة بالشؤون البلدية والقروية في وزارة الداخلية او من ينتدبه - رئيس الوحدة المهنية في البلدية او يمثل عن المديرية العامة لتنظيم المدني ، وذلك عملاً باحكام المادة ٨٩ منه .

- مبدأ الاعتراض على الرسم كرسه المادة ١٢٧ ، فيما حددت المواد ١٢٧ و ١٥١ الاصول الخاصة بالاعتراض على الرسوم واختصاص مجلس الشورى للنظر بطلبات الطعن او الاستئناف التي ترفع اليه مباشرة في موضوعها .

هذه الطائفة من النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالبناء وبطلب الترخيص له ، قامت المحاولة لصهرها في بوتقة واحدة حصرية ، وقد كان استعراضها ضرورياً لا سيما وان الغاية من اخضاع مشروع البناء الى طلب ترخيص على ما اعلن القضاء الاداري في قرار له مبني هي « في الثبوت من ان العقار المطلوب الترخيص بالبناء فيه غير مصاب بأي تخطيط مصدق وأنه لا يخالف الانظمة الموضوعة للتنظيم والتجديد وللحكام القانونية الجاري العمل بها (١٠) »

في اثر تعيين النصوص لبناء ووضح ما انطلقت او ارتدت اليه معالمها ، نسمى وراه ما اسفر عنه تطبيق احكامها عبر الاجتهاد ، لتتكشف امانة رقابة القضاء الاداري على عمل الادارة في ما اتسمت له من ارجاء .

#### (البحث صلة)

(١٠) - شوري لبنان القرار ٦١٣ تاريخ ٢٤-١٠-١٩٦٢ مسعد بلدية طرابلس . المجموعة الادارية ١٩٦٢ صفحة ١٦٠