

## نظام اشغال الاملاك العامة البحرية

مرسوم رقم ٤٨١٠ - صادر في ١٩٦٦/٦/٢٤

ان رئيس الجمهورية اللبنانية،  
بناء على الدستور اللبناني،  
بناء على القانون التنظيم المدني الصادر في ٢٤ ايلول ١٩٦٢ المعدل بموجب مشروع القانون  
الموضوع موضع التنفيذ بموجب المرسوم رقم ١٣٤٧٢ تاريخ ١٩٦٣/٧/٢٦،  
بناء على قرار المجلس الاعلى للتنظيم المدني المتخذ بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٦٦/٥/١٢  
(محضر رقم ٢٠) وتاريخ ١٩٦٦/٥/٢٦ (محضر رقم ٢٢)،  
بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد استشارة مجلس شورى الدولة،  
وبعد موافقة مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ٨ حزيران ١٩٦٦.  
يرسم ما يأتي:

**المادة ١ -** معدلة وفقا للمرسوم رقم ١٣٠٠ تاريخ ١٩٧٨/٥/١٥ والمرسوم ٣٥٤٣ تاريخ  
١٩٨٠/١٠/١٦

تبقى الاملاك العامة البحرية باستعمال العموم ولا يكتسب عليها لمنفعة احد اي حق يخول اقبالها  
لمصلحة خاصة.

اما السماح بتخصيص جزء من الشاطئ لاستعمال افراد او مجموعات وحصر هذا الانتفاع بهم دون  
سواهم يكون عملا استثنائيا يمكن تطبيقه في حالات خاصة تخضع للاسس العامة التالية:

أ- الاسس العامة المفروضة في حال السماح باستثمار الشاطئ البحري:

١- يجب ان يكون المشروع المنوي القيام به ذا صفة عامة وله مبررات سياحية او صناعية  
حسب افادات تصدر عن الدوائر المختصة (المجلس الاعلى للتنظيم المدني).

٢- ان لا يشكل الاستثمار المطلوب عائقا لوحدة الشاطئ في حال وجود مساحات يتوجب ابقاؤها  
مفتوحة للعموم.

٣- ان لا يسمح بانشاءات دائمة على الاملاك العامة البحرية سوى ما يعود منها للتجهيزات  
الرياضية والتنظيمية وملحقات الانشاءات التي يتوجب ايجادها قريبة من الشاطئ على ان

لا يتعدى معدل الاستثمار السطحي لهذه التجهيزات ٥% وان لا يعلو البناء فوق مستوى  
الاملاك العامة البحرية اكثر من ستة امتار مع عامل استثمار اقصى ٠.٠٧٥،

٤- ان ينشأ هذا المشروع وفقا لوجهة استعماله في المناطق المصنفة للسياحة والفنادق او  
للصناعة وذلك بسبب تنظيم الشواطئ اللبنانية (وتعتبر الخرائط المرفقة بالمرسوم رقم

٤٨٠٩ تاريخ ١٩٦٦/٦/٢٤ جزءا لا يتجزأ من هذا المرسوم).

لا يمكن استثمار الاملاك العامة البحرية للمشاريع الصناعية ضمن المناطق المخصصة لها لهذه الغاية وان تستوجب بطبيعتها استثمار الاملاك العامة البحرية. ويحصر فقط الاستثمار للمساحة من الاملاك العامة البحرية اللازمة للانشاءات الواجب ايصالها الى مياه البحر ضمن النسب المحددة اعلاه.

٥- ان يلحظ المشروع المقدم تفاصيل فنية ومبررات تبين المساحات المنوي تخصيصها لكل نوع من الرياضة ونسبة مساحة غرف السباحين والمساحات الحرة في الاملاك الخاصة وكذلك المساحات الحرة لكل شخص كما وعلى المشروع ان يلحظ حركة السير ومواقف السيارات المعدة لزبائن المؤسسة وغيرها من التجهيزات والنسب وكل ذلك ضمن النسب التي تحددها الادارة.

٦- على طالب الترخيص ان يكون مالكا لعقار متاخم للقسم المراد اشغاله من الاملاك العامة البحرية.

لا تعتبر الطرق العامة والسكك الحديدية ضمن نطاق هذا النظام فاصلا بين الاملاك الخاصة والاملاك العامة البحرية في حال سماح المختصة عبور هذه الطرق او السكك بواسطة نفق او جسر.

ان مساحة الاملاك العامة البحرية المنوي اشغالها يجب الا تزيد عن ضعفي مساحة العقار الخاص المتاخم وان لا تزيد واجهة هذه الاملاك عن واجهة العقار الخاص المتاخم. وفي حال وجود طريق عام يؤدي الى البحر لا يمكن اشغال الاملاك العامة البحرية الممتدة على طول خمسين /٥٠/ مترا من محور الطريق وتترك هذه الفسحة للعموم. الا انه يمكن الترخيص باشغال الاملاك العمومية البحرية والمياه الاقليمية، دون ان يكون طالب الترخيص مالكا لعقار متاخم للقسم المراد اشغاله، اذا كان طلب الترخيص يعود لاقامة مشروع سياحي متكامل على متن سفينة سياحية كبيرة محتوية على تجهيزات سياحية ضخمة قابلة لاستعمالها كفندق وملاهي ومطاعم واماكن للتسلية، شرط ان تكون المساحة المطلوب اشغالها متاخمة لطريق عامة وان يتم تحديدها بموجب خرائط على ضوء حاجة المشروع موضوع الترخيص.

ب- الشروط المتوجب توفرها في العقارات الخاصة ضمن نطاق المنطقة السياحية والمتاخمة للاملاك العامة البحرية ليسمح لها باشغال الاملاك العامة:

| المساحة الدنيا لمواقف السيارات | التراجع عن حدود الطريق م.ط | التراجع عن الاملاك العامة البحرية م.ط | التراجع عن العقارات المجاورة الجانبية م.ط | عامل الاستثمار الاقصى | معدل الاستثمار السطحي | العمق الادنى للقطعة م.ط | الطول الادنى للواجهة م.ط | المساحة الدنيا القطع م.م             | المنطقة السياحية                      |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 25%                            | 10                         | 20                                    | 10  | 0.3                   | 15%                   | 60                      | 100                      | مطاعم مع حمامات بحرية 7500           | امنشآت سياحية وفندقية وتجهيزات رياضية |
| 25%                            | 10                         | 20                                    | 10  | 0.3                   | 15%                   | 75                      | 120                      | مؤسسات سياحية وفندقية 10000 وشاليهات |                                       |
| 25%                            | 10                         | 20                                    | 10  | 0.3                   | 15%                   | 100                     | 150                      | 30000                                | منطقة سياحية خاصة                     |

**ملاحظة:** ان التراجع عن العقارات المجاورة المنصوص عليه اعلاه لا يشمل الحد الفاصل بين الاملاك العامة البحرية والعقار الخاص المتاخم لها موضوع مشروع الاستثمار. يسمح بتخفيض الطول او العمق الادنيين عن ما هو محدد اعلاه بنسبة لا تتعدى العشرة بالمائة ١٠% شرط ان يقابلها زيادة في مساحة اعقار بنفس النسبة ، ولا يستفيد افراز العقارات من هذا التسامح.

ج- شروط منح الرخصة: تمنح رخصة بناء المؤسسات المبينة اعلاه على مرحلتين:  
**المرحلة الاولى:**

بعد تقديم المشروع الاجمالي والوثائق اللازمة والموافقة عليها من قبل المديرية العامة للتنظيم المدني يرخص لصاحبها بالقسم الواقع منها على الاملاك الخاصة.  
يجب ان يحتوي المشروع على بيان تفصيلي بمواد البناء المنوي استعمالها وكشف تقديري بقيمة الاشغال.

### **المرحلة الثانية:**

بعد اتمام هيكل الانشاءات المرخص بها في المرحلة الاولى والتأكد من مطابقتها لمستندات المشروع، يرخص باشغال الاملاك العامة البحرية وبناء الانشاءات التي تكون قد سبق للادارة ان وافقت عليها في المشروع الاجمالي.

د- احكام مختلفة:

- ١- في حال تعذر تطبيق هذه الشروط من الناحية الفنية على مشروع ما، يمكن الشذوذ عنها باستثناء عامل الاستثمار الاقصى بمرسوم يتخذ بناء على اقتراح وزير الاشغال العامة والنقل بعد طلب صاحب المشروع وموافقة المجلس الاعلى للتنظيم المدني، وفي هذه الحال يمكن للادارة فرض شروط فنية اضافية.
- ٢- يحظر اشغال الاملاك العامة البحرية:  
أ- في المناطق الخارجة عن المناطق السياحية والصناعية المحددة على الخرائط المرفقة بالمرسوم رقم ٤٨٠٩ تاريخ ١٩٦٦/٦/٢٤ العائد لتنظيم منطقة الشواطئ.  
ب- في المنطقة العاشرة في مدينة بيروت.
- ٣- يسمح باشغال الاملاك العمومية البحرية وفقا للشروط الواردة في هذا المرسوم في المناطق المنظمة سابقا، غير المذكورة اعلاه، وفي المناطق التي تنظم بعد صدور هذا المرسوم، وذلك باستثناء عوامل الاستثمار والتراجعات التي يطبق بشأنها ما هو محدد في نظام المنطقة الخاص المصدق تبقى سارية المفعول جميع انظمة الشواطئ المصدقة سابقا عندما لا تتعلق باستثمار الاملاك العامة البحرية.
- ٤- تخفض الى الثلث المساحات الدنيا للقطع والطول الادنى للواجهة والعمق الادنى للقطعة المفروضة بموجب البند (ب) من المادة الاولى من هذا المرسوم، وذلك ضمن حدود مدينة بيروت باستثناء المنطقة العاشرة منها.

**المادة ٢-** ينشر هذا ويبلغ هذا المرسوم حيث تدعو الحاجة.

سن الفيل في ٢٤ حزيران سنة ١٩٦٦  
الامضاء: شارل حلو

وزير الأشغال العامة والنقل  
الامضاء: كمال جنبلاط

صدر عن رئيس الجمهورية  
رئيس مجلس الوزراء  
الامضاء: عبد الله يافي