

قرار رقم / ٢٠ /

المتعلق بالتعليمات التنفيذية للقانون رقم /٢٣/ تاريخ ٢٠١٥/١٢/٨

الخاص بتنفيذ التخطيط وعمران المدن

وزير الأشغال العامة والإسكان

بناءً على أحكام القانون رقم /١٧/ لعام ٢٠١٦

وعلى المرسوم رقم /٢٠٣/ لعام ٢٠١٦

وعلى أحكام القانون رقم /٢٣/ تاريخ ٢٠١٥/١٢/٨

يقدر ما يلي:

في التعاريف

المادة (١) :

يقصد بالمباني الخدمية التي يتم إشادتها من قبل القطاع الخاص (المشافي والمدارس والمصارف وشركات التأمين والمراكز التجارية والسياحية وغيرها من المنشآت والمباني الخاصة).

المادة (٢) :

أ. يخصص للسكن الشعبي مساحة لا تقل عن ٥% من مساحة كامل المنطقة على أن تحسب هذه المساحة من المساحة المقطوعة مجاناً بموجب الفقرة (أ) من المادة ٤/ من القانون، وتؤخذ هذه المساحة من المقاسم السكنية الناتجة وفق الصفة التنظيمية السكنية المعتمدة بالمخططات التنظيمية العامة والتفصيلية على أن تكون الزيادة عن نسبة الـ ٥%) المذكورة أعلاه على ضوء الحاجة الفعلية للسكن الشعبي التي تحدد عند إعداد الإضبارة من قبل الوحدة الإدارية بالتنسيق مع الجهات المعنية في وزارة الأشغال العامة والإسكان وعلى ضوء الإمكانيات المتاحة، أو لاستكمال مساحة مقسم يحقق نظام ضابطة البناء عند الموافقة على مشروع التقسيم.

ب. على مديرية الشؤون الفنية أو المكتب الفني في الوحدة الإدارية، حسب الحال، وضع دراسة للعقارات التي سيتم تطبيق أحكام الباب الأول عليها (التقسيم) تحدد فيها المواقع والمساحة التي سيتم اقتطاعها من العقارات المتجاورة للسكن الشعبي بحيث تشكل هذه المساحات المقطوعة مقاسم سكنية وفق نظام ضابطة البناء.

ج. في حال كان العقار المراد تقسيمه محصوراً بشوارع ومقاسم نظامية (ليست بحاجة للتقسيم) وكانت النسبة المقطعة للسكن الشعبي لا تحقق مقسماً وفق نظام ضابطة البناء فيعفى هذا العقار من المساحة المخصصة للسكن الشعبي.

المادة (٣):

الحد الأدنى لنسبة الاقتطاع المجاني بموجب الفقرة (أ) من المادة ٤/ من القانون: هو ما يقتضيه المخطط التنظيمي العام والتفصيلي من الأملاك العامة والمشيدات العامة ومقاسم الخدمات الخاصة إضافة إلى المساحة

التي تخصص للسكن الشعبي وفق أحكام المادة ٢/ أعلاه، وما يقتضيه تخديم المقاسم الناتجة عن التقسيم من طرق إضافية.

المادة (٤):

بالنسبة للتجمعات العمرانية التي تم ضمها للحدود الإدارية للمدن والبلدان بموجب قانون الإدارة المحلية فإن هذه التجمعات تخضع لأحكام الفقرة ج/ من المادة ٥/ من القانون ٢٣/ لعام ٢٠١٥، أي أنها من المناطق التي يعود تقدير تنفيذ التنظيم عليها حسب رغبة ومصلحة الوحدة الإدارية، مع الإشارة إلى أنه يمكن أن تترك المناطق المنفذة بأغلبها للتقسيم ويمكن تطبيق التنظيم على المناطق الخالية بها والتي تشكل توسع عمراني لهذه القرى وذلك وفق ما يقرره مجلس الوحدة الإدارية على ضوء الوضع التنظيمي لهذه التجمعات وما تم تنفيذه من مخططها التنظيمي.

أما المناطق التي تلحق بالمخططات التنظيمية لهذه التجمعات العمرانية بعد نفاذ القانون المذكور فتخضع لأحكام الباب الثاني من القانون (التنظيم).

المادة (٥):

أ. على جميع الوحدات الإدارية أن تبادر بالسرعة القصوى إلى اتخاذ الإجراءات اللازمة لتحديد المناطق التي يطبق عليها التنظيم على مخططها التنظيمي المصدق وفق أحكام المادة ٥/ من القانون، حيث لا يجوز إجراء أي تقسيم أو استملاك ضمن المخطط التنظيمي قبل اتخاذ هذه الإجراءات كي لا يقع هذا التقسيم أو الاستملاك ضمن المناطق التي ستحدد كمناطق تنظيمية.

ب. يجوز للمكتب التنفيذي لمجلس المحافظة متابعة إجراءات التقسيم وفق أحكام القانون رقم ٩/ لعام ١٩٧٤ وتعليماته التنفيذية لطلبات التقسيم التي وافق مجلس الوحدة الإدارية عليها شريطة أن يكون قد تم تنفيذ التكليف في الدوائر العقارية قبل صدور القانون رقم ٢٣/ لعام ٢٠١٥.

في التقسيم

المادة (٦):

أوجبت المادة ٨/ من القانون على المالك الذي يقوم بتقسيم أرضه إلى قطع معدة للبناء أن يتقدم بالمستندات المثبتة لملكيته والصادرة عن قيود السجل العقاري، وعلى هذا فإن أحكام القانون تطبق في المناطق المحددة والمحرة حصراً.

المادة (٧):

أوجبت الفقرة د/ من المادة ٨/ من القانون أن يقدم طالب التقسيم المخططات اللازمة مطابقة للمخطط التنظيمي العام والمخططات التنظيمية التفصيلية المتممة له عند وجودها ونظام ضابطة البناء المصدقة، ولتحقيق ذلك لا بد من التقيد بالإجراءات التالية:

أ. توضع المخططات من قبل مهندس اختصاص تخطيط مدن أو مهندس معماري، وفي المدن والبلدان توضع هذه المخططات على مخطط طبوغرافي معد من قبل مهندس طبوغرافي معتمد من قبل فرع نقابة المهندسين بالمحافظة المعنية وتصدق مخططات التقسيم من فرع النقابة في المحافظة المعنية.



ب. يقوم المهندس المكلف بوضع مخططات التقسيم بمراجعة الجهاز الفني المختص لدى الجهة الإدارية صاحبة العلاقة للاطلاع على المخطط التنظيمي العام والمخططات التنظيمية التفصيلية عند وجودها ومقترحات وتوصيات هذه الجهة التي يجب أن تُراعى عند إعداد المخططات والوثائق التالية:

(١) مخطط يبين موقع الأرض المراد تقسيمها بالنسبة للوحدة الإدارية بالمقياس المناسب موضحاً عليه الصفة العمرانية للأرض المراد تقسيمها ومنهاج وجائبها العمرانية.

(٢) مخطط مساحي للأرض المراد تقسيمها معتمد من مديرية المصالح العقارية بمقياس مناسب يبين:

- حدود الأرض بوضوح والشوارع القائمة المحيطة بها والمؤدية إليها.
- خطوط التسوية ونقاط الارتفاع.
- العقارات والأبنية القائمة والمجاورة، وكذلك الشوارع والساحات والحدائق وباقي الاستعمالات المعتمدة التي يتعرض لها مشروع التقسيم.

(٣) مشروع التقسيم بالمقياس المناسب، ويجب أن يحتوي على:

- تخطيط الطرقات والساحات والملاعب والحدائق العامة المقترحة مع بيان أبعادها، وعرض الطرق والأرصفة.
- الأماكن المخصصة للمشيدات العامة.

- أرقام المقاسم الاصطلاحية مع حدودها وأبعادها.

- مواقع الأبنية المقترحة وارتفاعاتها ووجائب الحدائق وغيرها.

(٤) المخططات التنفيذية والدراسة المتعلقة بأشغال المرافق العامة.

- المقاطع الطولية والعرضية إذا اقتضت طبيعة الأرض ذلك.

ج. يجب أن تتضمن المخططات:

- (١) عنوان المشروع، مقياس الرسم، اتجاه الشمال، التاريخ، جدولاً بأرقام ومساحات القطع المفردة، المساحة الإجمالية للأرض والمساحة الإجمالية للقطع والمساحة الإجمالية المتروكة للطرق والساحات والحدائق والمشيدات العامة.

(٢) مخطط شبكة المياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي المقترحة.

د. يقوم الجهاز الفني المختص في الجهة الإدارية بتدقيق مخططات ووثائق المشروع تمهيداً لاعتماده.

المادة (٨):

أوجبت الفقرة (د) من المادة /٨/ من القانون على طالب التقسيم أن يدفع رسم تدقيق يحدد بقرار من المجلس سنوياً عن كل متر مربع من المنطقة المطلوب تقسيمها ويصدق هذا القرار من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة.

المادة (٩):

تطبيقاً لأحكام الفقرة /أ/ من المادة /٩/ من القانون:

- (١) تقوم كل من المؤسسات العامة للكهرباء والمياه والاتصالات وشركات الصرف الصحي ذات العلاقة، بناءً على طلب الجهة الإدارية، بوضع كشف تقديري بنفقات وأعباء إيصال الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي إلى المقاسم مع بيان ما يصيب كلاً منها، كما تقوم الجهة الإدارية بوضع كشف تقديري بنفقات وأعباء إيصال الطرقات والأرصفة مع بيان ما يصيب كل من المقاسم المحدثة.

(٢) تنظم الجهة الإدارية جدولاً موحداً بهذه النفقات يكون بمثابة الكشف التقديري للأعباء والنفقات المترتبة على المنطقة وعلى كل من المقاسم المحدثة.

(٣) للجهات المشار إليها في معرض وضع الكشف أن تستأنس بالدراسة التي يعلها المهندس واضع المشروع.
المادة (١٠):

يراعى في تنفيذ المادة /١٠/ من القانون ما يلي:

(١) تبدأ مهلة الستون يوماً اعتباراً من تاريخ تسجيل طلب التقسيم في ديوان الجهة الإدارية مرفقاً بكافة المخططات والوثائق المنصوص عليها في المادة /٨/ من القانون والمادة /٧/ من هذا القرار.

(٢) على الجهة المختصة إنجاز دراسة طلب التقسيم ورفعها إلى المكتب مشفوعاً برأيها خلال مدة خمس وأربعون يوماً من تاريخ تسجيل الطلب.

(٣) يصدر المكتب قراره بهذا الشأن، ويرفعه إلى المكتب التنفيذي في مجلس المحافظة لاتخاذ القرار اللازم ضمن المهلة المحددة في المادة /١٠/ من القانون.

المادة (١١):

في معرض تطبيق الفقرتين (ب) و(ج) من المادة /٩/ والفقرة (ج) من المادة /١٠/ من القانون يراعى ما يلي:

(١) يمتنع على الدوائر العقارية قبول معاملات إفراز وتقسيم العقارات المنظم بها مشروع تقسيم، إلا إذا كانت مرفقة بقرار من مجلس محافظة دمشق أو بقرار من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة لبقية الوحدات الإدارية بالموافقة على التقسيم.

(٢) على الجهة الإدارية إيداع الدوائر العقارية المختصة إضبارة تتضمن:

أ. مصور التقسيم.

ب. الكشف بنفقات المرافق العامة.

ج. قرار مجلس محافظة دمشق أو المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة في بقية المحافظات بتصديق التقسيم.

(٣) حين تسجيل التقسيم في السجل العقاري، تضع الدوائر العقارية المختصة إشارة رهن على صحيفة كل من المقاسم الناتجة عن التقسيم مقابل أعباء ونفقات المرافق العامة التي تصيب كل منها وذلك بناءً على كتاب من رئيس الجهة الإدارية. وعلى الدوائر العقارية أن تمتنع عن نقل ملكية المقسم ما لم تبلغها الجهة الإدارية خطياً أنها استوفت ما يترتب عليه من الأعباء والنفقات المشار إليها.

(٤) يمتنع على الدوائر العقارية إفراز البناء أو نقل ملكية جزء منه ما لم تبلغها الجهة الإدارية إشعاراً باستيفاء كامل النفقات المترتبة.

(٥) إن حكم هذه المادة لا يشمل الأراضي التي تستملك من قبل المؤسسة العامة للإسكان أو الوحدات الإدارية بغية تقسيمها وتوزيعها وفق الأنظمة الخاصة بها.

المادة (١٢):

أ. لا يطبق التقسيم في المناطق الصناعية والحرفية الملحوظة ضمن المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية.

ب. إذا كان جزءاً من العقار يقع ضمن المخطط التنظيمي والجزء الآخر يقع ضمن منطقة الحماية أو ضمن مناطق صفتها التنظيمية أراضي مشجرة أو مروية أو بساتين خاصة فيقسم ما هو داخل المخطط التنظيمي

وفق المخطط التنظيمي ونظام بنائه المصدقين أصولاً ويفرز ما تبقى من العقار برقم عقاري واحد (أراضي مشجرة أو مروية أو بساتين خاصة أو حماية).

ج. لا يجوز تقسيم الأراضي المشجرة والمروية والبساتين الخاصة وما شابه ذلك لعدم جواز تفتيت الأرض الزراعية إلا بحكم قضائي بإزالة الشروع فقط.

في التنظيم

المادة (١٣):

يقوم رئيس الجهة الإدارية بالمهام التالية:

(١) دعوة مالكي عقارات المنطقة وأصحاب الحقوق (بإعلان ينشر في صحيفة محلية إن وجدت وفي إحدى صحف العاصمة وعلى الموقع الإلكتروني للوزارة المختصة وتعلق صورة عنه في كل من بهو الجهة الإدارية والأماكن العامة فيها) إلى التصريح بحقوقهم /المادة ١٨/.

(٢) الطلب من مديرية المصالح العقارية أو الجهات العامة التي أجاز قانون إحداثها مسك سجلات ملكية إعداد جداول بأسماء أصحاب العقارات والمتصرفين بها وجميع الأشخاص الذين لهم حقوق عينية على العقارات الداخلة في منطقة التنظيم /المادة ١٩/.

(٣) الطلب من السيد وزير العدل عن طريق السيد المحافظ تشكيل لجنة أو لجان تقدير قيم العقارات /المادة ٢١/.

(٤) تبليغ المالكين وأصحاب الحقوق بالقيم المقدرة لعقاراتهم وحقوقهم، والإعلان في بهو الجهة الإدارية أو في صحيفة محلية إن وجدت أو في إحدى صحف العاصمة عن أعمال التقدير ودعوة المالكين وأصحاب الحقوق إلى المكان الذي تحدده للإطلاع على إضبارة التنظيم وجداول تقدير القيمة /المادة ٢٤/.

(٥) إعداد إضبارة لجنة حل الخلافات التي يودع فيها ادعاء المواطنين بالملكية أو بأي حق آخر مدعى به على عقار أو أكثر من عقارات المنطقة /المادة ٢٧/.

(٦) الطلب من السيد وزير العدل عن طريق السيد المحافظ تشكيل لجنة حل الخلافات /المادة ٢٨/.

(٧) تنظيم الجدولين التاليين خلال مدة شهر من تاريخ صدور قرار لجنة حل الخلافات ليكوناً أساساً لعملية التوزيع الإجمالي:

-الأول جدولاً باستحقاق أصحاب الحقوق لكل عقار من عقارات المنطقة.

-الثاني جدولاً هجائياً بأسماء أصحاب الحقوق يتضمن قيمة كامل حقوق كلاً منهم في المنطقة /المادة ٣٣/.

(٨) الطلب من السيد وزير العدل عن طريق السيد المحافظ تشكيل لجنة التوزيع الإجمالي /المادة ٣٥/.

(٩) إبلاغ النوائر العقارية قرار لجنة التوزيع الإجمالي /المادة ٤٠/.

(١٠) تسمية مقرر أو أكثر لجميع اللجان المنصوص عليها في القانون /المادة ٤٤/.

(١١) تسليف المنطقة المبالغ التي تحتاج إليها من أجل إنجازها على أن تسدد السلف عند توفر السيولة في صندوق المنطقة عند الاقتضاء /المادة ٤٦/.

(١٢) استيفاء سلف من أصحاب الحقوق لحساب الجهات العامة المختصة بتأمين الماء والكهرباء والصرف الصحي عند الاقتضاء /المادة ٤٦/.

(١٣) تحديد المهلة اللازمة لترحيل الأنقاض /المادة ٥١/.

(١٤) الطلب من وزارة العدل تفرغ القضاة /المادة ٥٣/.

المادة (١٤) :

يطبق ما ورد في الفقرة /أ/ من المادة /١٦/ من القانون حصراً على مناطق المخالفات الجماعية المعتمدة ضمن الخارطة الوطنية للسكن العشوائي والتي قررت وزارة الأشغال العامة والإسكان معالجتها بأسلوب الارتقاء وإعادة التأهيل.

المادة (١٥):

ينهى العمل بالتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ١٣٠/ تاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٥.

المادة (١٦):

ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

دمشق فی ۱/۱/۲۰۱۷ء

وزير الأشغال العامة والإسكان
المهندس حسين عرنوس

✓

✓

✓



صورة إلى:

- وزارة المالية/ رجاء النشر.
- م. مكتب السيد الوزير.
- السيدة معاون الوزير للشؤون الفنية.
- مديرية تنفيذ التخطيط.
- مديرية التخطيط العمراني.
- الديوان العام.